

# CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN F

## DETTE ER MARKEDSKOMMUNIKASJON.

Se fondens prospekt og faktablad før du tar noen endelige investeringsbeslutninger.

### OM FONDET

Carnegie Fastighetsfond Norden investerer i eiendomsaksjer på det nordiske aksjemarkedet. Fondet investerer langsiktig og hovedsakelig i rene eiendomsselskaper med ferdigstilte eiendommer. I tillegg til dette kan investeringer også gjøres i entreprenør- og byggeselskaper, det vil si selskaper som produserer bygninger og infrastruktur.



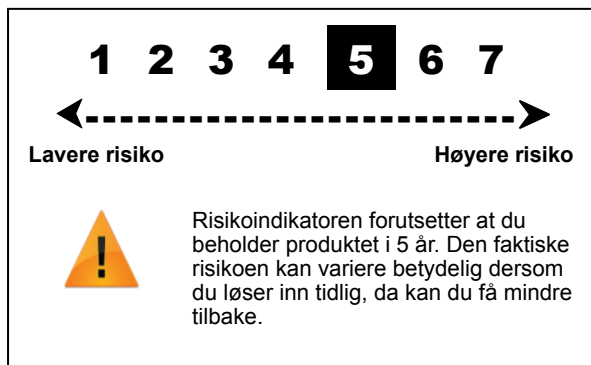
**JONAS ANDERSSON**

Forvaltet fonden siden 2016.

### FONDSFAKTA

Startdato	29.08.2022
Prissetting	Daglig
Morningstar-rating	-
SFDR	Artikel 8
Risikonivå	5 av 7
ISIN	SE0018013625
Løpende kostnader	0,85%
Minste start investering	0 NOK
Forvaltningskapital	3 165 MNOK
Distribusjon	Ikke
NAV-kurs	127,91 NOK

### RISIKOINDIKATOR



Den oppsummerte risikoindikatoren er en pekepinn for produktets risikonivå sammenlignet med andre produkter. Det viser hvor sannsynlig det er at dette produktet vil tape penger pga. svingninger i markedet eller fordi vi ikke kan betale deg.

Vi har klassifisert dette produktet som 5 av 7, som er en middels høy risikoklasse. Dette vurderer mulige tap på fremtidig avkastning på et middels høyt nivå, og dårlige markedsforhold vil sannsynligvis påvirke vår kapasitet til å utbetale midler.

Dette vurderer mulige tap på fremtidig avkastning på et middels nivå, og dårlige markedsforhold vil kunne påvirke vår kapasitet til å utbetale midler.

### VIKTIGE RISIKOER

**Markedsrisiko:** Å spare i fond innebærer en markedsrisiko da prisen på fondet og dets underliggende eiendeler viser svingninger. Investeringer i aksjefond er preget av høy markedsrisiko da verdien kan variere sterkt over tid.

**Likviditetsrisiko:** Lav likviditet kan gjøre det vanskelig eller umulig å kjøpe eller selge et verdipapir i rimelig tid, og prisen kan være lavere eller høyere enn forventet.

**Konsentrasjonsrisiko:** Risiko for store prisfluktasjoner for et fond med få beholdninger på et enkelt marked eller i en spesifikk sektor.

**Bærekraftsrisiko:** Håndteres ved at alle fondets investeringer gjennomgår en bærekraftsanalyse, der investeringer blir valgt eller ekskludert. Carnegie Fonder engasjerer seg også gjennom dialog og aksjonærinnflytelse. Bærekraftsrisikoer materialiseres hovedsakelig gjennom de mer tradisjonelle risikoene der redusert etterspørsel etter et selskaps produkter eller tjenester, forstyrrelser i forsyningskjeden, økte driftskostnader, eller omdømmeskade har en effekt på markedsrisiko og likviditetsrisiko.

Nivåer for relevante risikoer sjekkes kontinuerlig og uavhengig av ledelsen, og blir regelmessig stresstestet.

# CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN F

## FORVALTERKOMMENTAR

### SOLEN SKINNER PÅ NYTT

Eiendomsselskapene hentet seg kraftig inn i mars og har nå tatt igjen tapet fra årets to første måneder. De brede børsindeksene steg i løpet av måneden, men ikke like sterkt som eiendomsindeksene. Til en viss grad har utviklingen vært rentedrevet, men også andre faktorer har spilt inn. Man bør huske at aksjemarkedet som helhet handles til all-time high, mens eiendomssektoren har en oppside på nesten 70 prosent til rekordnotering.

Bedre kursnivåer i mars gjorde at flere selskaper benyttet anledningen til å hente inn penger. Vi avstod fra nyemisjonene i Catena og K-fastigheter, men deltok i nyemisjonen til Logitea. Alle disse emisjonene var av en offensiv karakter.

Bedre stemning på børsen bidro trolig også til en rekke insidersalg. Jeg merket meg at dette gjaldt i Sagax, Nyfosa, Balder, Wallenstam og Pandox. Det finnes forklaringer bak salgene, men alt i alt er den totale informasjonsverdien marginalt negativ.

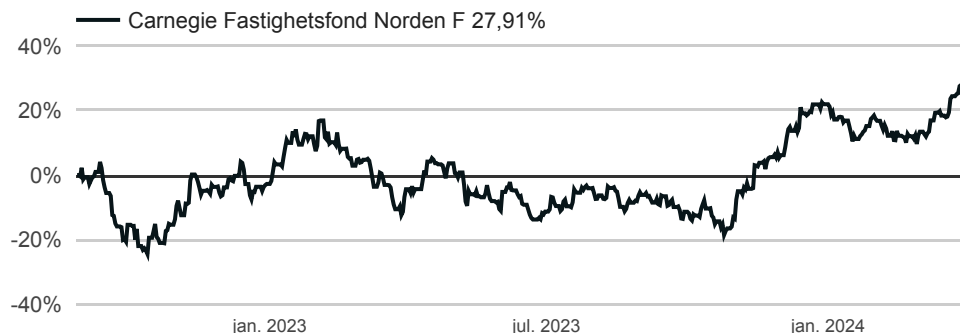
Jeg benyttet anledningen til å kjøpe mer på vegne av fondet i Pandox da hovedeieren valgte å selge en del aksjer til en viss rabatt. Pandox er et hotelleiendomsselskap, og hotellmarkedet ser ut til å hente seg inn bedre enn jeg fryktet.

På den annen side har det også blitt foretatt visse innsidekjøp i løpet av måneden. Blant annet kjøpte Rutger Arnhult flere aksjer i Logitea noen dager før emisjonen vi deltok i.

Når det gjelder porteføljen ellers, solgte jeg restposten i John Mattson. I stedet har fondet kjøpt en mindre posisjon i Trianon til rabatt i forbindelse med nyemisjonen. Jeg har også nylig lagt til en beskjeden posisjon i Vonovia. Selskapet eier først og fremst boliger i Tyskland, men etter oppkjøpene av Victoria Park og Hembla eier det også en del boliger i Norden. Eiendomsselskaper utenfor Norden kan utgjøre maksimalt 10 prosent av fondet. Denne investeringen kommer ikke til å beløpe seg på mer enn noen få prosent.

I slutten av måneden kunngjorde Riksbanken sitt nye syn på styringsrenten. Renten ble holdt uendret, men den prognostiserte rentebanen indikerer nå flere og tidligere kutt fremover enn den gjorde tidligere. I stor grad var dette forventet, men det bidro likevel til å fyre opp under eiendomsselskapene på børsen.

## AVKASTNING SIDEN START %



## STATISTIKK

Antall beholdninger	36
Omsetningshastighet, ggr/år	0,4
Active share*	34,5%

\* Referanseindeks: Carnegie Real Estate Return

## AVKASTNING %

YTD	1 år	3 år	5 år	10 år	Siden oppstart
4,90	46,02				27,91

## ÅRLIG AVKASTNING %

3 år	5 år	10 år	Siden oppstart
			16,83

## AVKASTNING PER MÅNED %

År	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Året
2024	-2,86	-5,26	13,99										4,90
2023	10,45	-2,27	-8,92	8,39	-13,66	-0,90	8,25	-1,38	-6,39	-2,02	21,36	15,72	25,39
2022								2,26	-17,29	2,01	8,25	4,12	-2,75

Källa: Carnegie Fonder

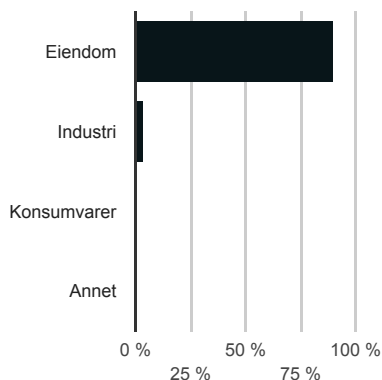
Fondets avkastning er beregnet etter avgifter. Avkastning for fondet og eventuelt sammenligningsindeks rapporteres inkludert reinvesterte utbytter. Ved beregning av avkastning er det ikke tatt hensyn til inflasjon.

# CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN F

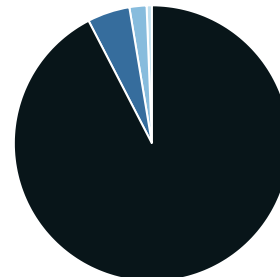
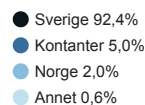
## STÖRSTE HOLDINGS

Castellum AB	8,7%
Fastighets AB Balder Reg	7,9%
Sagax AB B	6,5%
Nyfosa AB Reg	6,5%
Platzer Fastigheter Hg AB B	4,6%
Catena AB Reg	4,6%
Dios Fastigheter AB	4,5%
Wihlborgs Fastigheter AB Reg	4,5%
Fabege AB Reg	4,4%
FastPartner AB A Reg	4,4%

## SEKTORFÖRDELING

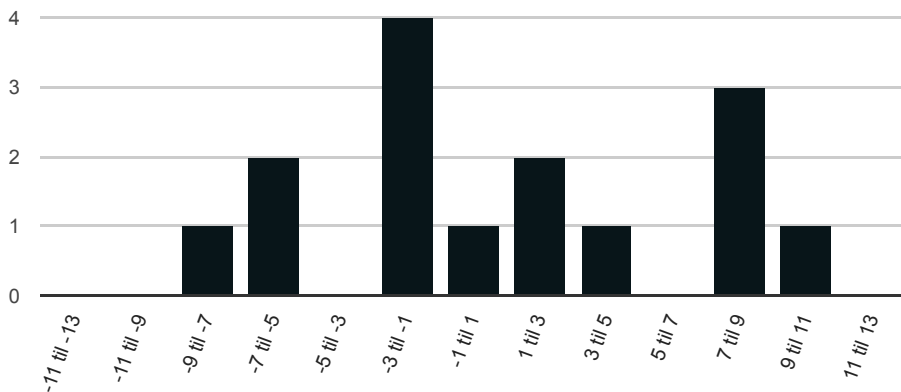


## LANDFÖRDELING



## AVKASTNINGSFÖRDELING PER MÅNED %

Per 30.08.2022 till 31.03.2024



# CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN F

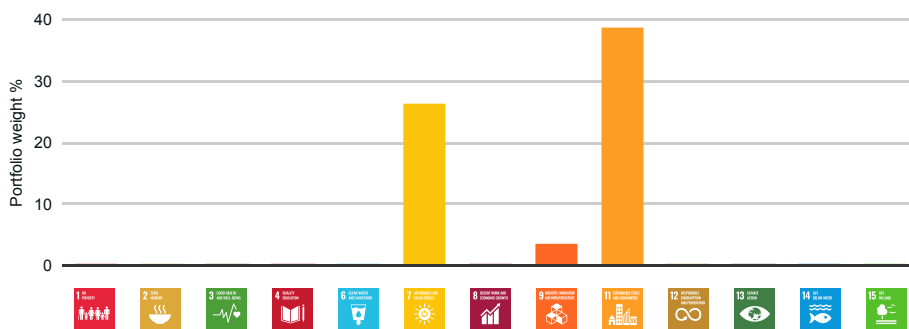
## SUSTAINABILITY PROFILE

The fund promotes environmental and social characteristics by raising capital and creating financing for investee companies that meet or exceed Carnegie Fonder's sustainability-related standards and thus contribute to an environmentally (E) and socially (S) sustainable future.

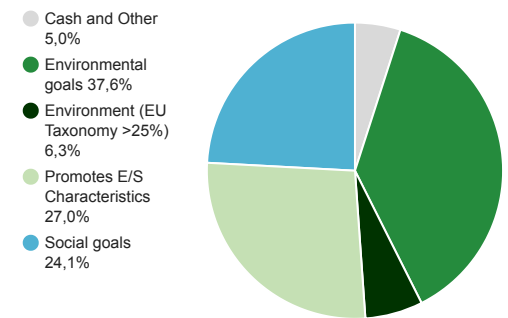
## SUSTAINABLE INVESTMENT ACCORDING TO SFDR

Fund category	8
Minimum sustainable investment	50%
Sustainable investment	68,1%
Minimum share of investment in line with EU Taxonomy	0%
Investment in line with EU taxonomy (Revenue)	11,0%

## CONTRIBUTION TO UN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG)



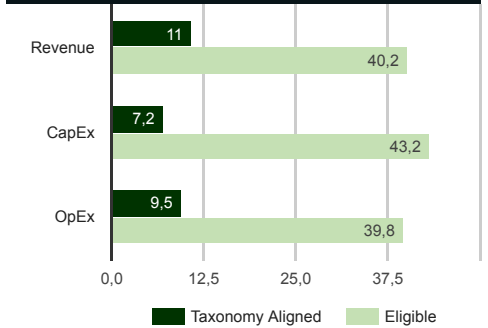
## SUSTAINABLE INVESTMENT ACCORDING TO SFDR



## TOP CONTRIBUTORS TO SDG, ACTIVITIES

7.3: Double the global rate of improvement in energy efficiency	26,5%
11.1: Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing and basic services and upgrade slums	25,0%
11.6: Reduce the adverse per capita environmental impact of cities, including by paying special attention to air quality and municipal and other waste management	13,8%
9.4: By 2030, upgrade infrastructure and retrofit industries to make them sustainable, with increased resource-use efficiency and greater adoption of clean and environmentally sound technologies and industrial processes	1,9%
9.1: Develop quality, reliable, sustainable and resilient infrastructure, including regional and trans border infrastructure	1,6%

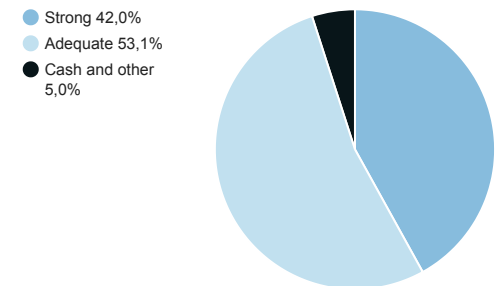
## EU TAXONOMY



## TOP CONTRIBUTORS TO SDG, COMPANIES

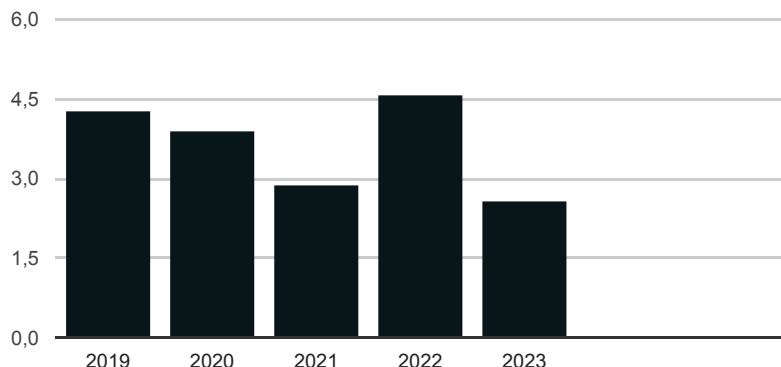
Company	GOAL	SDG	PARIS-ALIGNED
Fastighets AB Balder Reg	Social goals	11	Committed
Fabege AB Reg	Environment (EU Taxonomy >25%)	7	1,5°C
Platzer Fastigheter Hg AB B	Environmental goals	11	1,5°C
Castellum AB	Social goals	11	1,5°C
FastPartner AB A Reg	Environmental goals	11	

## ESG RATING IN THOR



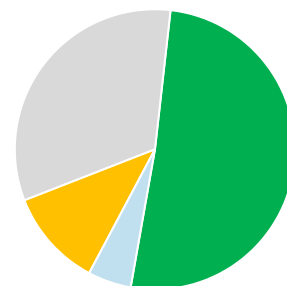
# CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN F

## CARBON FOOT PRINT (TONS CO2/SEKm TURNOVER)



## SCIENCE BASED TARGET

- Cash and Other 5,0%
- Committed 11,3%
- No target set 32,7%
- Target Set 51,0%



## PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS

GHG Scope 1 (CO2e/EVIC)	4,4
GHG Scope 2 (CO2e/EVIC)	19,1
GHG Scope 3 (CO2e/EVIC)	1 811,5
Total GHG Emissions (CO2e/EVIC)	1 835,8
Carbon Footprint (CO2e/EVIC)	13,7
GHG Intensity (CO2e/Revenue)	225,7
Fossil Fuel Exposure (%)	0,0
Non-renewable Energy Consumption (%)	43,0
Non-renewable Energy Production (%)	0,0
Energy Intensity (GWh/Revenue)	0,8
Number Sites Environmentally Sensitive Areas (%)	0,0*
Discharge to water (%)	0,0*
Hazardous waste ratio (%)	0,1
UN Global Compact violations (%)	0,0
Unadjusted gender pay gap (%)	85,0
Board gender diversity (%)	31,7
Exposure to controversial weapon (%)	0,0

## FUND COMPANY POLICY

EXCLUDED SECTORS	PRODUCTION	DISTRIBUTION	STATUS
Alcohol	5%	5%	✓
Cannabis	0%	5%	✓
Oil and gas refining	5%	5%	✓
Oil and gas extraction	5%	5%	✓
Coal	5%	5%	✓
Gambling	5%	5%	✓
International norms	0%	0%	✓
Controversial Weapon	0%	0%	✓
Conventional weapons	5%	5%	✓
Pornography	0%	5%	✓
Tobacco	0%	5%	✓

\* = Data missing

Source: Carnegie Fonder, Bloomberg, Science Based Target & Sustainalytics.

# CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN F

## VIKTIG INFORMASJON

Dette er markedskommunikasjon. Les fondets prospekt og PRIIPS KID før du tar endelige investeringsbeslutninger. Når du bestemmer deg for om du skal investere i fondet, bør du ta hensyn til alle egenskaper og mål for fondet som beskrives i prospektet. PRIIPS KID og prospektet er tilgjengelig på [www.carnegiefonder.se](http://www.carnegiefonder.se).

Informasjon om juridiske forhold, investorrettigheter og klagehåndtering er tilgjengelig på [www.carnegiefonder.se](http://www.carnegiefonder.se).

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Kapitalen som plasseres i fondet, kan både øke og falle i verdi, og det er ikke sikkert at du får tilbake hele det investerte beløpet.

Bærekraftsrelatert informasjon er tilgjengelig [www.carnegiefonder.se](http://www.carnegiefonder.se). Se även separat avsnitt om hållbarhet i denna rapport.

Informasjonen i dette produktarket tilhører Carnegie Fonder og er kun ment som generell produktinformasjon. Den må ikke tolkes som investeringsråd eller anbefalinger.

Informasjonen kan vise seg å være unøyaktig, ufullstendig eller utdatert. Carnegie Fonder er ikke ansvarlig for skader, verken direkte eller indirekte, på grunn av eventuelle mangler eller feil i informasjonen. Informasjonen må ikke kopieres, endres eller videredistribueres uten tillatelse fra Carnegie Fonder.

## SUSTAINABILITY

Please see all out sustainability definitions here. [Carnegie Fonder ESG definitions](#)

### SFDR

The EU Sustainable Finance Disclosure Regulation. The main purpose is to harmonize regulations, increase transparency and comparability and reorientate capital to promote transition. The main elements of SFDR are integration of sustainability risks, consideration of Principal Adverse Impacts (PAI) on sustainability, classification of funds, disclosure and the EU Taxonomy. Article 6 The EU classification of funds that integrate sustainability risks or explain why they do not. Article 8 The EU classification of funds that promote ESG but do not have a stated ESG objective. Article 9 The EU classification of funds that have sustainable investment as their objective. The objective shall be aligned with the activities defined in the EU Taxonomy and the objective must be challenged, tracked and quantified. [EU SFDR regulation](#)

### UN GLOBAL SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG:s)

Percentage of investments with more than 25% of revenue attributable to one of the UN's global sustainable development goals. The calculation is done through an internally developed framework. For more information, please refer to the fund's information brochure.

### EU TAXONOMY

A component of the EU's action plan on sustainable finance. It is a classification system at the EU level designed to define and facilitate sustainable investments. It consists of a list of economic activities that positively contribute to at least one of the six established sustainability criteria without undermining any of the others.

### THOR

THOR is Carnegie Fonder's internally developed tool for ESG analysis. Thor is used by all fund managers at Carnegie Fonder before each investment. The primary aim of the assessment is to stop, reflect and document the level at which we believe the company's sustainability work should be. The rating criteria are calibrated over time as our universe of analysed companies grows and we gain a larger group for comparison. Moreover, the idea is that the assessment should be based on each company's unique circumstances. For example, our requirements may vary depending on factors including market and company size.

*Inadequate:* The company's work fails to meet our expectations in the chosen area or is non-existent.

*Adequate:* We assess the company as meeting our basic expectations in the chosen area.

*Strong:* We assess the company as making strong efforts in the chosen area. This can be relative to sector colleagues or the regional or global market. The characteristics of a Strong rating are that our basic expectations are being met, along with good transparency, such as the reporting of relevant data, through demonstrated awareness of relevant risks and opportunities linked to sustainability and, preferably, that the company has concrete and tangible targets linked to these areas.

*Very strong:* This rating is generally given to companies that, in addition to the foregoing criteria, are also assessed as having particularly well integrated the relevant section in their operations and strategy. The rating can also be given to companies considered best-in-class (in a sector) or where the work or structure is considered "as good as it gets" (for example, an ownership structure that we do not believe could be any better).

### CARBON

Measured in accordance with recommendations from the Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Weighted average of portfolio companies' direct (Scope 1) and indirect (Scope 2) emissions divided by their revenue, converted to the fund's currency.

### CLIMATE TARGET - PARIS AGREEMENT (SCIENCE BASED TARGET)

Percentage of portfolio invested in companies with climate targets in line with the Paris Agreement, validated by Science Based Target initiative.

### SUSTAINABILITY INDICATORS (SFDR - PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS)

The data in the table is calculated according to the definitions in the SFDR regulation, which may differ from Carnegie Fonder's policies and methodologies otherwise. The data source is Bloomberg. Carnegie Fonder disclaims any responsibility for potential missing or incorrect data. For more details, please refer to the report on the principal adverse impacts on sustainability factors on the fund company's website.

### MORE INFORMATION

For more information about THOR and Carnegie Fonder's work with the Carnegie Fonder Responsible Investment and Shareholder Engagement Policy, please visit our website (<https://www.carnegiefonder.se/hallbarhet/>). [Carnegie Fonder Sustainability](#)

## CARNEGIE FONDER – VIRKELIG VERDI

Carnegie Fonder er et uavhengig fondsselskap som har skapt virkelig verdi siden 1988. Alle fond er aktivt og langsiktig forvaltet, basert på dyp finansiell analyse og moderne bærekraftsanalyse.

## KONTAKTINFORMASJON

Besøksadresse: Regeringsgatan 56 Stockholm  
Postadresse: Box 7828, 103 97 Stockholm Sverige  
Hjemmeside: [www.carnegiefonder.se](http://www.carnegiefonder.se)  
Telefon: +46 8 12 15 50 00