

CARNEGIE FASTIGHETFOND NORDEN A

DETTA ÄR MARKNADSFÖRINGSKOMMUNIKATION.

Se fondens informationsbroschyr och faktablad innan du fattar några slutgiltiga investeringsbeslut.

OM FONDEN

Carnegie Fastighetsfond Norden investerar i fastighetsaktier på den nordiska aktiemarknaden. Fonden investerar långsiktigt och huvudsakligen i renodlade fastighetsbolag med färdigställda fastigheter. Utöver detta kan investeringar även göras i entreprenad- och byggbolag, det vill säga bolag som producerar byggnader och infrastruktur.



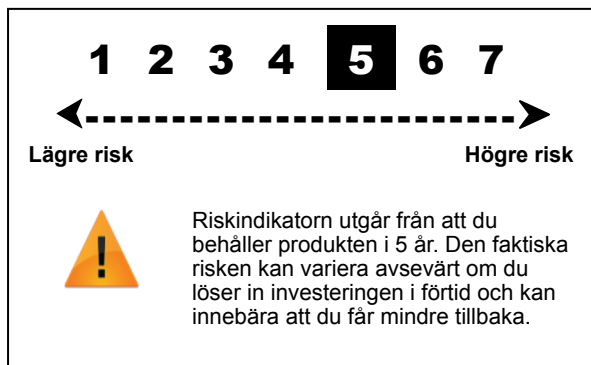
JONAS ANDERSSON

Förvaltar fonden sedan 2016.

FONDFAKTA

| | |
|-------------------------|--------------|
| Startdatum | 2011-11-21 |
| Kurssättning | Daglig |
| Morningstar-rating | - |
| SFDR | Artikel 8 |
| Riskenivå | 5 av 7 |
| ISIN | SE0004296515 |
| Årlig avgift | 1,64% |
| Minsta startinvestering | 0 SEK |
| Fondförmögenhet | 2 974 MSEK |
| Utdelning | Nej |
| NAV-kurs | 518,24 SEK |

RISKINDIKATOR



Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om riskenivån för denna produkt jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen eller på grund av att vi inte kan betala dig.

Vi har klassificerat produkten som 5 av 7, det vill säga en medelhög riskklass. Här bedöms de eventuella förlusterna till följd av framtida resultat ligga på en medelhög nivå och dåliga marknadsförhållanden kommer sannolikt att påverka vår förmåga att betala dig.

Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

VIKTIGA RISKER

Marknadsrisk: Sparande i fonder innebär en marknadsrisk då priset på fonden och dess underliggande tillgångar uppvisar svängningar. Investeringar i aktiefonder karaktäriseras av hög marknadsrisk då värdet kan variera kraftigt över tid.

Likviditetsrisk: Låg likviditet kan göra det svårt eller omöjligt att köpa eller sälja ett värdepapper i rimlig tid, och priset kan bli lägre eller högre än förväntat.

Koncentrationsrisk: Risk för stora kurssvängningar för en fond med få innehav på en enskild marknad eller i en specifik sektor.

Hållbarhetsrisk: Hanteras genom att fondens samtliga investeringar genomgår en hållbarhetsanalys, där investeringar väljs in eller exkluderas. Carnegie Fonder engagerar sig även genom dialog och ägarpåverkan. Hållbarhetsrisker materialiseras främst genom de mer traditionella riskerna där minskad efterfrågan på ett bolags produkter eller tjänster, störningar i försörjningskedjan, ökade driftskostnader, eller anseendeskada ger effekt på marknadsrisk och likviditetsrisk.

Nivåer för relevanta risker kontrolleras löpande och oberoende från förvaltningen samt stresstestas regelbundet.

CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN A

FÖRVALTARKOMMENTAR

RIKSBANKEN AVGÖR PÅ KORT SIKT

April var en svag månad för fastighetsbolagen. Sektorn var ner runt 5 procent under perioden. Något stigande långräntor bidrog till detta. Flera fastighetsbolag redovisade sina resultat för det första kvartalet. I mina ögon kom resultaten i snitt in ungefär som förväntat. Sannolikt bidrog i stället förväntningar om oförändrat höga räntor i USA en längre tid, till den svaga utvecklingen för de svenska fastighetsbolagen.

Det alla väntar på nu är Riksbankens nära förestående beslut angående styrräntan. Antingen ligger man still eller så sänker man med 25 punkter. Jag tror på en sänkning, men osvuret är bäst. Även om en sänkning finns med i förväntningarna, kommer en sänkning att påverka fastighetsaktier positivt.

Även om räntan inte sänks nu är det bara en tidsfråga om när. Sven-Olof Johansson, Fastpartners Vd, är inne på samma spår. Läser man hans Vd-ord i senaste kvartalsrapporten är kontentan att han räknar med flera sänkningar från Riksbanken i år och att man nu kan blåsa faran över för fastighetssektorn vad gäller ränteproblematiken. Han ser att året avslutas på en styrräntnivå mellan 2,5 och 3,0 procent.

Argumentet är att ekonomin tar för mycket skada av den nuvarande höga räntan och att vi inte borde hänga upp besluten på hur den amerikanska centralbanken Fed agerar. Jag håller helt med. Men man får väga in att både jag och Sven-Olof talar delvis i egen sak.

Nyligen släppte Castellum, fondens största innehav, nya finansiella mål. De nya målen är att nå en avkastning på eget kapital om 10 procent i snitt och utdelningspolicyn sänks från 50 till 25 procent av det underliggande resultatet. Givet att bolaget behöver kapital till pågående och nya fastighetsprojekt, med sannolik god avkastning, känns det logiskt att styra om fokus från resultat tillväxt till avkastning på eget kapital. Att utdelningspolicyn sänks tror jag just nu gillas av delar av aktiemarknaden men hela obligationsmarknaden. Min positiva bild av Castellum har inte påverkats av de nya målen.

Jag har inte gjort mer än marginella förändringar av portföljvikterna under månaden. Värt att nämna är att vikten ökat något i NP3, Cibus och Castellum medan vikten i Skanska och Corem har minskat något.

UTVECKLING 5 ÅR %



NYCKELTAL

| | |
|------------------------------|-------|
| Antal innehav | 36 |
| Omsättningshastighet, ggr/år | 0,4 |
| Active share* | 34,3% |
| Standardavvikelse, 2 år | 40,6% |
| Standardavvikelse, 3 år | 37,7% |
| Standardavvikelse, 5 år | 33,9% |
| Sharpekvot, 2 år | -0,23 |
| Sharpekvot, 3 år | -0,15 |
| Sharpekvot, 5 år | 0,12 |
| Tracking error, 2 år* | 4,0% |
| Tracking error, 3 år* | 4,0% |
| Tracking error, 5 år* | 3,9% |

* Jämförelseindex: Carnegie Real Estate Return

AVKASTNING %

| i år | 1 år | 3 år | 5 år | 10 år | Sedan start |
|-------|-------|--------|-------|--------|-------------|
| -1,01 | 19,61 | -11,55 | 26,52 | 204,45 | 418,24 |

ANNUALISERAD AVKASTNING %

| 3 år | 5 år | 10 år | Sedan start |
|-------|------|-------|-------------|
| -4,01 | 4,82 | 11,78 | 14,14 |

MÅNADSAVKASTNING %

| År | Jan | Feb | Mar | Apr | Maj | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dec | Helår |
|------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|
| 2024 | -2,82 | -7,03 | 15,17 | -4,85 | | | | | | | | | -1,01 |
| 2023 | 8,99 | -5,55 | -10,80 | 5,23 | -12,51 | 2,42 | 11,40 | -2,70 | -6,56 | -4,41 | 18,59 | 17,46 | 16,75 |
| 2022 | -9,17 | -7,61 | 5,73 | -14,99 | -4,65 | -26,26 | 18,39 | -4,37 | -20,94 | 5,62 | 8,57 | 3,23 | -43,81 |

Källa: Carnegie Fonder

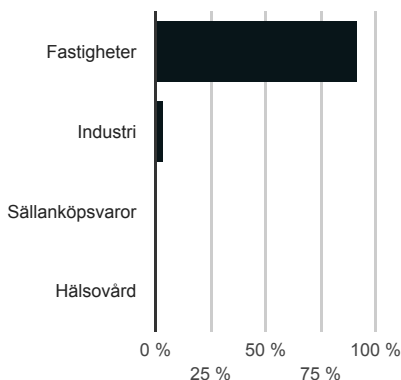
Fondens avkastning har beräknats efter avgifter. Avkastning för fond och eventuellt jämförelseindex redovisas inklusive återinvesterade utdelningar. Vid beräkning av avkastning har hänsyn inte tagits till inflation.

CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN A

STÖRSTA INNEHAV

| | |
|------------------------------|------|
| Castellum AB | 9,1% |
| Fastighets AB Balder Reg | 8,0% |
| Sagax AB B | 6,8% |
| Nyfosa AB Reg | 6,5% |
| Platzer Fastigheter Hg AB B | 4,7% |
| Dios Fastigheter AB | 4,7% |
| Wihlborgs Fastigheter AB Reg | 4,6% |
| FastPartner AB A Reg | 4,4% |
| Catena AB Reg | 4,4% |
| NP3 Fastigheter AB Reg | 4,3% |

BRANSCHFÖRDELNING



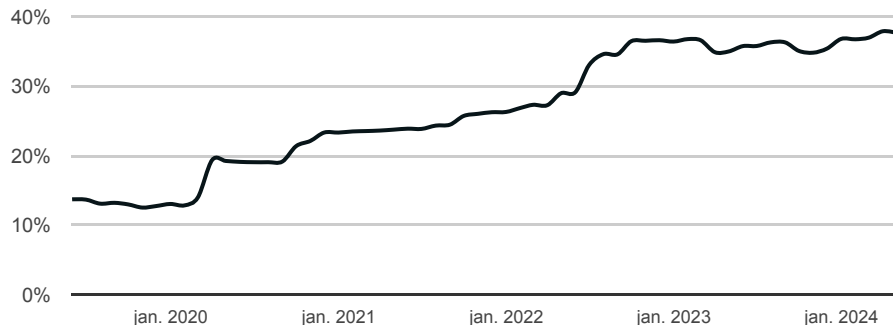
STÖRSTA BIDRAG YTD

| | |
|-----------------------------|------|
| FastPartner AB A Reg | 0,8% |
| Platzer Fastigheter Hg AB B | 0,4% |
| Pandox AB B | 0,3% |
| Nyfosa AB Reg | 0,3% |
| Nivika Fastigheter AB | 0,2% |

MINSTA BIDRAG YTD

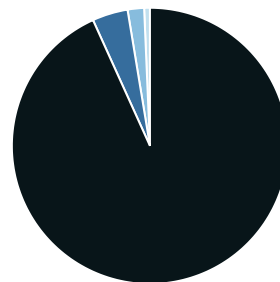
| | |
|----------------------------|-------|
| Fabege AB Reg | -0,9% |
| Atrium Ljungberg B | -0,7% |
| Corem Property Gr AB B Reg | -0,6% |
| Castellum AB | -0,6% |
| K Fast Holding AB | -0,5% |

STANDARDVIKELSE %



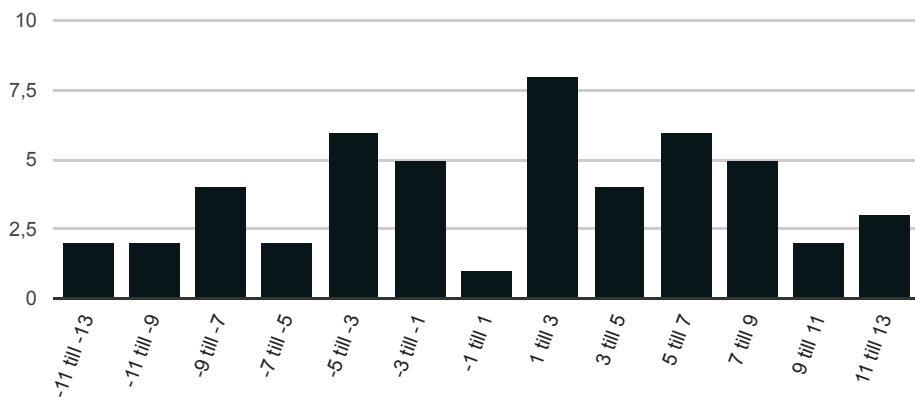
GEOGRAFISK FÖRDELNING

- Sverige 93,2%
- Kassa 4,2%
- Norge 1,9%
- Övriga 0,7%



FÖRDELNING AVKASTNING PER MÅNAD %

Per 2019-05-02 till 2024-04-30



CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN A

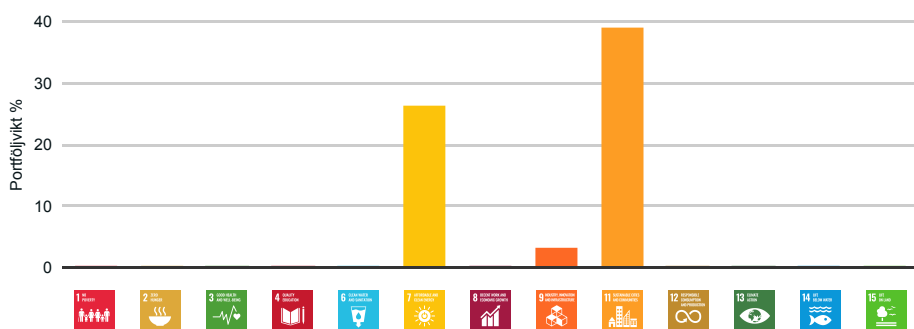
HÅLLBARHETSPROFIL

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper genom att tillföra kapital och skapa finansiering till bolag som når upp till eller överträffar Carnegie Fonders hållbarhetsrelaterade krav och därmed bidrar till en miljömässigt (E) och socialt (S) hållbar framtid.

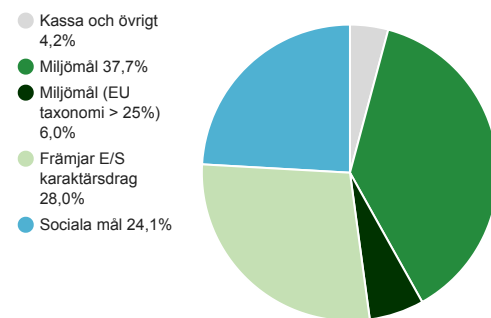
HÅLLBARA INVESTERINGAR ENLIGT SFDR

| | |
|--|-------|
| Fondkategori | 8 |
| Minsta andel hållbara investeringar | 50% |
| Hållbara investeringar | 67,8% |
| Minsta andel investering i linje med EU:s taxonomi | 0% |
| Investeringar i linje med EU:s taxonomi (omsättning) | 16,2% |

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL (SDG)



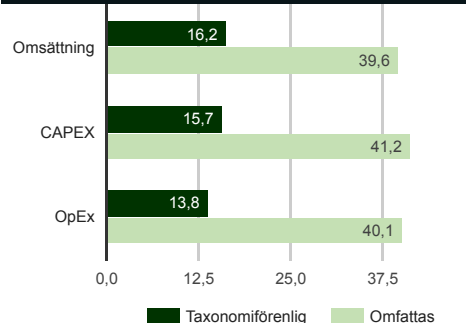
HÅLLBARA INVESTERINGAR ENLIGT SFDR



STÖRSTA BIDRAG TILL SDG, AKTIVITETER

| | |
|--|-------|
| 7.3: Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet | 26,5% |
| 11.1: Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden. | 25,0% |
| 11.6: Till 2030 minska städernas negativa miljöpåverkan per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt och annat avfall | 14,1% |
| 9.4: Till 2030 rusta upp infrastrukturen och anpassa industrin för att göra dem hållbara, med effektivare resursanvändning och fler rena och miljövänliga tekniker och industriprocesser | 1,9% |
| 9.1: Bygga ut tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur av hög kvalitet, inklusive regional och gränsöverskridande infrastruktur | 1,3% |

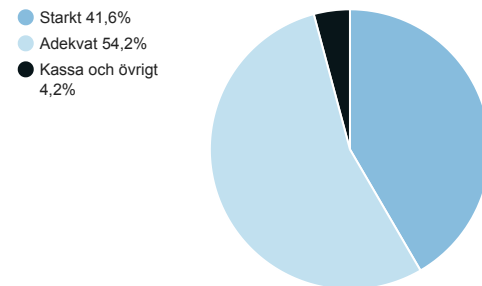
EU:S TAXONOMI



STÖRSTA BIDRAG TILL SDG, BOLAG

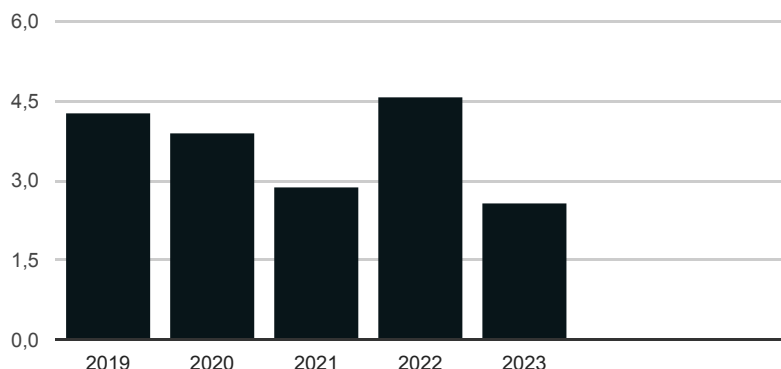
| Bolag | MÅLTYP | SDG | PARIS-ALIGNED |
|-----------------------------|------------------------------|-----|---------------|
| Fastighets AB Balder Reg | Sociala mål | 11 | Committed |
| Platzer Fastigheter Hg AB B | Miljömål | 11 | 1,5°C |
| Fabege AB Reg | Miljömål (EU taxonomi > 25%) | 7 | 1,5°C |
| Castellum AB | Sociala mål | 11 | 1,5°C |
| FastPartner AB A Reg | Miljömål | 11 | |

HÅLLBARHETSRTING I THOR



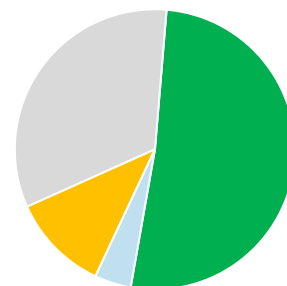
CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN A

KOLDIOXIDAVTRYCK (TON CO2/MSEK OMSÄTTNING)



KLIMATMÅL (SCIENCE BASED TARGET)

- Kassa och övrigt 4,2%
- Committed 11,3%
- Ej satt mål 33,0%
- Target Set 51,4%



HÅLLBARHETSINDIKATORER

| | |
|--|---------|
| Scope 1-växthusgasutsläpp (CO2e/EVIC) | 4,5 |
| Scope 2-växthusgasutsläpp (CO2e/EVIC) | 17,3 |
| Scope 3-växthusgasutsläpp (CO2e/EVIC) | 87,3 |
| Sammanlagda utsläpp av växthusgaser (CO2e/EVIC) | 109,2 |
| Koldioxidavtryck (CO2e/EVIC) | 1,1 |
| Växthusgasintensitet (CO2e/Omsättning) | 11,1 |
| Exponering mot företag inom fossila bränslen (%) | 0,0 |
| Andel icke-förnybar energiförbrukning (%) | 41,1 |
| Andel icke-förnybar energiproduktion (%) | 0,0 |
| Energiförbrukningsintensitet (GWh/Omsättning) | 0,9 |
| Verksamhet i biologiskt känsliga områden (%) | 0,0* |
| Utsläpp till vatten (utsläpp/EVIC) | 0,0* |
| Farligt avfall (ton avfall/EVIC) | 0,1 |
| Brott mot FN:s globala överenskommelse och OECD:s riktlinjer (%) | 0,0 |
| Ojusterad löneklyfta mellan könen (procentuell skillnad) | 89,2 |
| Genomsnittlig andel kvinnor i styrelser (%) | 3 260,9 |
| Exponering mot kontroversiella vapen (%) | 0,0 |

FONDBOLAGETS POLICY

| EXKLUDERADE SEKTORER | PRODUKTION | DISTRIBUTION | STATUS |
|--------------------------|------------|--------------|--------|
| Alkohol | 5% | 5% | ✓ |
| Cannabis | 0% | 5% | ✓ |
| Olja och gas raffinering | 5% | 5% | ✓ |
| Olja och gas utvinning | 5% | 5% | ✓ |
| Kol | 5% | 5% | ✓ |
| Gambling | 5% | 5% | ✓ |
| Internationella normer | 0% | 0% | ✓ |
| Kontroversiella vapen | 0% | 0% | ✓ |
| Konventionella vapen | 5% | 5% | ✓ |
| Pornografi | 0% | 5% | ✓ |
| Tobak | 0% | 5% | ✓ |

* = Data saknas

Källa: Carnegie Fonder, Bloomberg, Science Based Target och Sustainalytics.

CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN A

VIKTIG INFORMATION

Detta är en marknadskommunikation. Läs fondens informationsbroschyr och PRIIPS KID innan du fattar några slutgiltiga investeringsbeslut. Vid beslutet att investera i fonden bör ta hänsyn tas till alla egenskaper eller mål för fonden som beskrivs i informationsbroschyren och fondbestämmelserna. PRIIPS KID och informationsbroschyr finns på www.carnegiefonder.se.

För legal information, investerarrättigheter samt klagomålshantering vänligen se denna länk www.carnegiefonder.se.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Det kapital som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta beloppet.

Hållbarhetsrelaterad information finns på www.carnegiefonder.se. Se även separat avsnitt om hållbarhet i denna rapport.

Informationen i detta produktblad tillhör Carnegie Fonder och är endast avsedd som allmän produktinformation. Den ska inte ses som placeringsråd eller rekommendation.

Informationen kan visa sig vara inkorrekt, ofullständig eller inaktuell. Carnegie Fonder ansvarar inte för skada, varken direkt eller indirekt på grund av eventuella brister eller fel i informationen. Informationen får inte kopieras, ändras eller vidare distribueras utan Carnegie Fonders medgivande.

HÅLLBARHET

Något annat uttryck du undrar över? Se vår ordlista över hållbarhetsbegrepp här. [Carnegie Fonder Helår ordlista](#)

SFDR

EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar. Syftar till att harmonisera regelverket, öka transparensen och jämförbarheten samt styra kapitalet för att främja omställning. Huvudpunkterna i SFDR är integration av hållbarhetsrisker, hänsyn till huvudsakliga negativa hållbarhetskonsekvenser, klassificering av fonder, rapportering och Taxonomin. Artikel 6 EU:s klassificering av fonder som integrerar hållbarhetsrisker eller förklarar varför det inte görs. Artikel 8 EU:s klassificering av fonder som främjar ESG men saknar ett uttalat hållbarhetsrelaterat mål. Artikel 9 EU:s klassificering av fonder som har hållbara investeringar som mål. Målet ska ligga i linje med aktiviteterna definierade i EU:s taxonomi och målet ska utmanas, följas upp och mätas kvantitativt. [EU SFDR förordning](#)

FN:s GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL (SDG)

Andel investeringar med mer än 25% av omsättning hänförligt till ett av FN:s globala hållbarhetsmål. Beräkningen sker genom ett internt utvecklat ramverk. För mer information, se fondernas informationsbroschyr.

EU:s TAXONOMI

En delkomponent av EU:s action plan on sustainable finance. Ett klassificeringssystem på EU-nivå för att definiera och underlätta hållbara investeringar. Består av en lista med ekonomiska aktiviteter som bidrar positivt till minst ett av de sex uppsatta hållbarhetskriterierna, utan att motverka något av de andra.

THOR

THOR är Carnegie Fonders egenutvecklade verktyg för hållbarhetsanalys. THOR används av samtliga Carnegie Fonders förvaltare inför varje investering. Syftet med bedömningen är främst att stanna upp och reflektera samt dokumentera hur vi anser nivån på bolagens hållbarhetsarbete vara. Bedömningskriterierna kalibreras över tid vart efter vårt univers av analyserade bolag växer och vi får en större grupp att jämföra mot. Tanken är vidare att bedömningen ska ske utifrån bolagens respektive förutsättningar. Exempelvis kan vi ha olika kravbild beroende på bland annat marknad och storlek på bolag.

Inadekvat: Bolagets arbete anses inte leva upp till våra förväntningar inom valt område eller är obefintligt.

Adekvat: Vi anser att bolaget lever upp till våra grundförväntningar inom valt område. Vi anser att bolaget bedriver ett starkt arbete inom valt område. Detta kan vara relativt sektorkollegor, eller den regionala eller globala marknaden.

Starkt: Ska kännetecknas av att våra grundförväntningar motsvaras samt en god transparens, till exempel genom att relevant data redovisas, genom demonstrerad medvetenhet om relevanta risker och möjligheter kopplade till hållbarhet och gärna att det finns konkreta och mätbara mål kopplade till dessa områden.

Väldigt starkt: Tilldelas i regel bolag som utöver föregående kriterier även anses särskilt väl ha integrerat den relevanta sektionen i sin verksamhet och strategi. Det kan även tilldelas bolag som kan anses vara best-in-class (inom en sektor) eller där arbetet eller bilden anses "så bra det kan vara" (till exempel en ägarbild vi inte tycker kan bli bättre).

KOLDIOXIDAVTRYCK

Mäts i enlighet med rekommendationer från Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Viktat medelvärde av portföljbolagens direkta (scope 1) och indirekta (scope 2) utsläpp dividerat med dess intäkter, konverterat till fondens valuta.

KLIMATMÅL - PARISAVTALET (SCIENCE BASED TARGET)

Andel av portföljen investerad i bolag med klimatmål i linje med Parisavtalets, validerade av Science Based Target Initiative.

HÅLLBARHETSINDIKATORER (SFDR – PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS)

Data i tabellen beräknas enligt definitioner i regelverket SFDR, vilka kan skilja sig mot Carnegie Fonders policy och metodik i övrigt. Datakälla är Bloomberg. Carnegie Fonder reserverar sig för eventuell saknad eller felaktiga data. För mer detaljer, se rapporten Redogörelse för investeringsbesluts huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktor på fondbolagets hemsida.

MER INFORMATION

För mer information kring THOR och Carnegie Fonders arbete med Carnegie Fonders policy för ansvarsfulla investeringar och ägarengagemang se vår webbplats. [Carnegie Fonder Hållbarhet](#)

CARNEGIE FONDER - VERKLIGT VÄRDE

Carnegie Fonder är ett fristående fondbolag som har skapat verkligt värde sedan 1988. Alla fonder är aktivt och långsiktigt förvaltade, baserat på djup finansiell analys och modern hållbarhetsanalys.

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Regeringsgatan 56 Stockholm
Postadress: Box 7828, 103 97 Stockholm
Hemsida: www.carnegiefonder.se
Telefon: +46 8 12 15 50 00