

CARNEGIE FASTIGHETFOND NORDEN A

DETTA ÄR MARKNADSFÖRINGSKOMMUNIKATION.

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

OM FONDEN

Carnegie Fastighetsfond Norden är en aktivt förvaltd aktiefond som investerar i ett 30-tal fastighetsaktier i hela Norden, men i huvudsak på den svenska marknaden. Fonden investerar långsiktigt i främst renodlade fastighetsbolag, men kan även investera en mindre del i byggbolag.



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	1,62%
Minsta startinvestering	0 SEK
Fondförmögenhet	3 320 MSEK
Utdelning	Nej
NAV-kurs	451,84 SEK

RISKINDIKATOR



Lägre risk

Högre risk



Riskindikatorn utgår från att du behåller produkten i 5 år.

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.

Valutarisk: Fondens avkastning påverkas av valutaförändringar då delar eller hela fondens innehav är noterade i utländska valutor. Fondens värde kan därför stiga och falla på grund av valutafluktuationer.

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 FASTIGHETFOND NORDEN A

FÖRVALTARKOMMENTAR

RÄNTEDRIVEN BAISSE MEN BOLAGEN VÅL POSITIONERADE

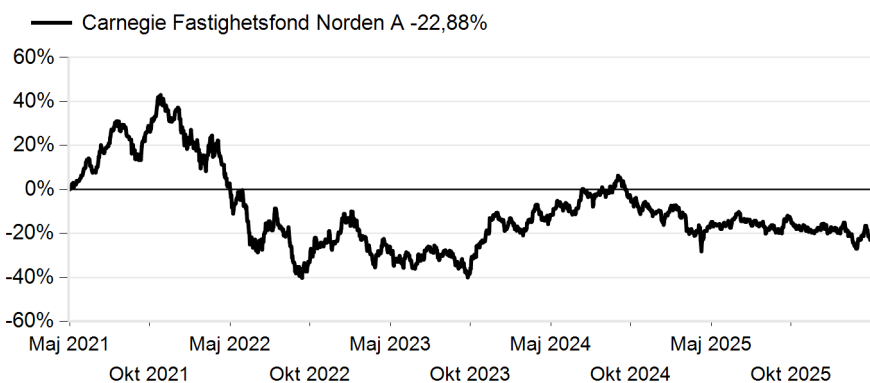
Utvecklingen för fastighetssektorn på börsen har den senaste tiden varit väldigt korrelerad till utvecklingen för de långa räntorna. Långräntorna toppade ur i slutet av förra månaden och kom ner under första halvan av april för att sedan stiga igen. Fastighetsbolagen rörde sig i linje med detta under månaden, först upp och sen ner.

Flera fastighetsbolag har under månaden hunnit redovisa sina resultat för det första kvartalet. I korta ordalag kan man sammanfatta rapporterna med att kontorsbolagen har fortsatt motvind (kontorsefterfrågan) medan många andra fastighetsbolag med exponering mot exempelvis lager, logistik, lätt industri och lågprishandel, hade medvind. För bostadsbolagen tyngde högre kostnader än normalt för snöröjning och uppvärmning. Sagax tog lite stryk i samband med sina uppdaterade finansiella mål som indikerade lägre tillväxt än tidigare. Delvis var detta väntat och aktien återhämtade sig mot sektorn under månaden.

När Irankonflikten bröt ut steg bankmarginalerna på lån, men framför allt ökade spreadar för att låna på obligationsmarknaden. Under månaden har dessa högre marginaler och spreadar kommit ner igen. Trots att S&P försämrade sin kreditutsikt för Castellum så kunde bolaget bland annat emittera en tvåårig obligation med en spread på bara 77 punkter mot Stibor. Catena lyckades också emittera en motsvarande obligation med en spread om 75 punkter.

Vad gäller fondens innehav så har vi inte gjort några större förändringar. Det som ändå kan nämnas är att fonden har ökat innehavet något i Emilshus och Cityvarasto och fortsatt att minska innehavet i Neobo. Fonden har även sålt en del av innehavet i Fastpartner.

UTVECKLING 5 ÅR %



NYCKELTAL

Antal innehav	32
Omsättningshastighet, ggr/år	0,2
Standardavvikelse, 2 år	16,8%
Standardavvikelse, 3 år	24,4%
Standardavvikelse, 5 år	31,5%
Sharpekvot, 2 år	-0,54
Sharpekvot, 3 år	-0,06
Sharpekvot, 5 år	-0,22
Tracking error, 2 år*	2,3%
Tracking error, 3 år*	2,6%
Tracking error, 5 år*	3,3%

* Jämförelseindex: Carnegie Real Estate Return Index

AVKASTNING %

	i år	1 år	3 år	5 år	10 år	Sedan start
Fond	- 6,64	- 8,85	4,29	- 22,88	78,26	351,84

ANNUALISERAD AVKASTNING %

	3 år	5 år	10 år	Sedan start
Fond	1,41	-5,06	5,95	11,00

MÅNADSAVKASTNING %

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Helår
2026	-0,94	3,76	-10,28	1,24									-6,64
2025	1,76	-3,24	-8,28	4,27	0,18	4,75	-4,90	-1,70	-2,10	4,24	-1,57	-0,92	-8,08
2024	-2,82	-7,03	15,17	-4,85	4,69	-1,41	6,16	2,41	5,13	-9,51	-0,54	-4,32	0,57

Källa: Carnegie Fonder

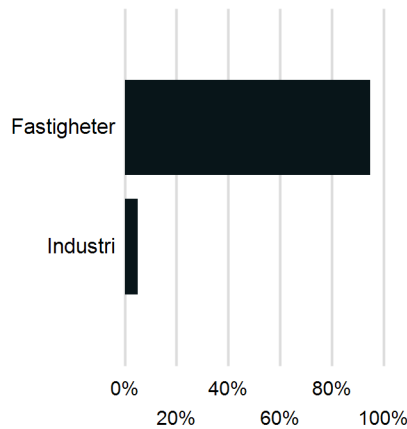
Fondens avkastning har beräknats efter avgifter. Avkastning för fond och eventuellt jämförelseindex redovisas inklusive återinvesterade utdelningar. Vid beräkning av avkastning har hänsyn inte tagits till inflation.

CARNEGIE FASTIGHETFOND NORDEN A

STÖRSTA INNEHAV

Fastighets AB Balder B	8,6%
Sagax AB B	7,7%
Nyfosa AB	6,0%
Pandox AB	5,5%
Castellum AB	5,5%
Logistea AB	4,8%
Swedish Logistic Property AB B	4,6%
Cibus Nordic Real Estate AB	4,5%
Catena AB	4,4%
Platzer Fastigheter Holding AB	4,2%

BRANSCHFÖRDELNING



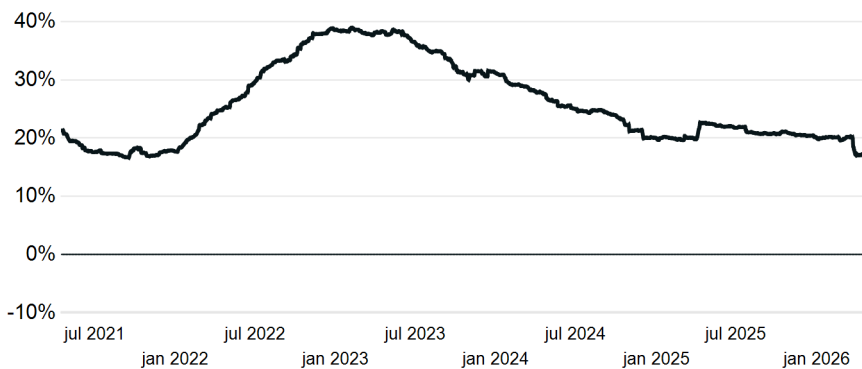
STÖRSTA BIDRAG YTD

Castellum AB	0,5%
Intea Fastigheter AB	0,4%
Cibus Nordic Real Estate AB	0,1%
NP3 Fastigheter AB	0,1%
Skanska AB B	0,0%

MINSTA BIDRAG YTD

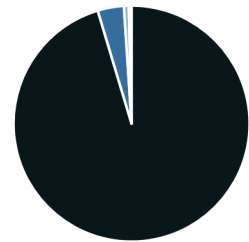
Fastighets AB Balder B	-1,9%
Pandox AB	-0,9%
Corem Property Group AB B	-0,6%
Nyfosa AB	-0,5%
FastPartner AB ser. A	-0,5%

STANDARDVARIANS %



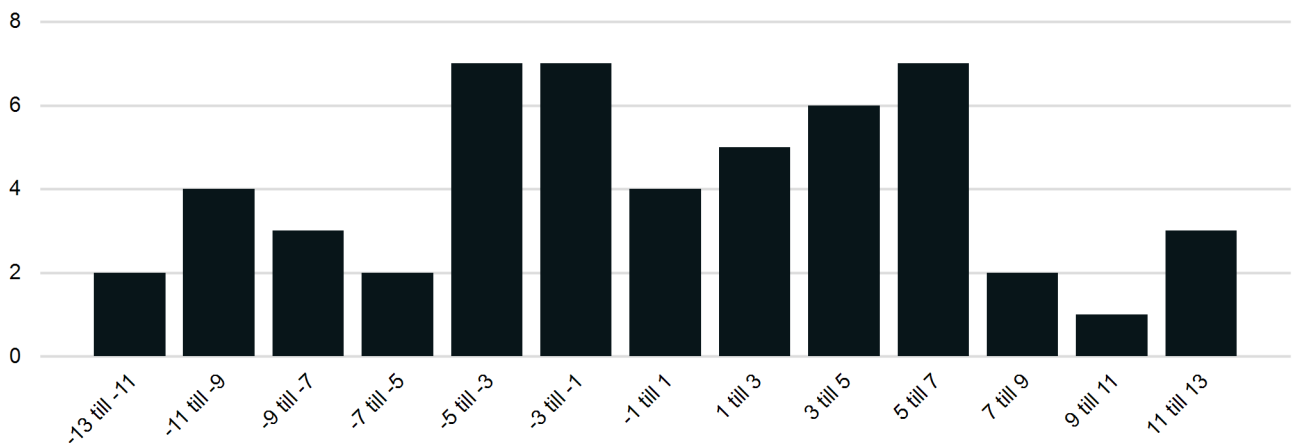
GEOGRAFISK FÖRDELNING

Sverige	95,4%
Kassa	3,6%
Finland	0,7%
Tyskland	0,4%



FÖRDELNING AVKASTNING PER MÅNAD %

Per 2021-05-01 till 2026-04-30



CARNEGIE FASTIGHETFOND NORDEN A

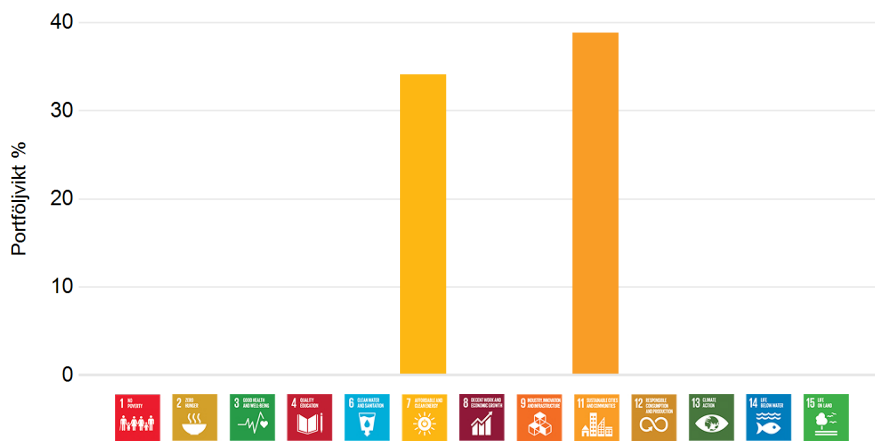
HÅLLBARHETSPROFIL

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	74,2%
Minsta andel investering i linje med EU:s taxonomi	0,0%
Investeringar i linje med EU:s taxonomi (omsättning)	20,1%

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL (SDG)

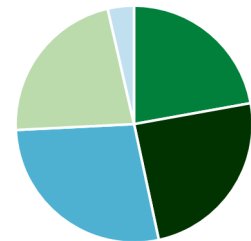


STÖRSTA BIDRAG TILL SDG, AKTIVITETER

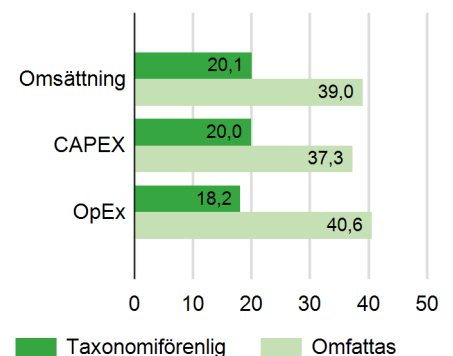
7.3: Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet	34,1%
11.1: Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden	28,2%
11.6: Till 2030 minska städernas negativa miljöpåverkan per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt och annat avfall	10,4%
11.2: Senast 2030 tillhandahålla tillgång till säkra, ekonomiskt överkomliga, tillgängliga och hållbara transportsystem för alla	0,3%

HÅLLBARA INVESTERINGAR ENLIGT SFDR

Miljömål	22,2%
Miljömål (EU taxonomi > 25%)	24,5%
Sociala mål	27,6%
Främjar E/S karaktärsdrag	22,2%
Kassa och övrigt	3,6%



EU:S TAXONOMI

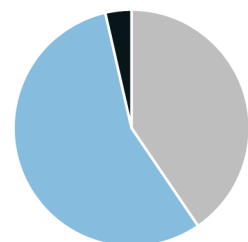


STÖRSTA BIDRAG TILL SDG, BOLAG

BOLAG	MÅLTYP	SDG	PARIS-ALIGNED
Fastighets AB Balder B	Sociala mål	11	1,5°C
Wihlborgs Fastigheter AB	Miljömål (EU taxonomi > 25%)	7	1,5°C
Platzer Fastigheter Holding AB	Miljömål (EU taxonomi > 25%)	11	1,5°C
Padox AB	Sociala mål	11	1,5°C
Atrium Ljungberg AB	Miljömål	11	1,5°C

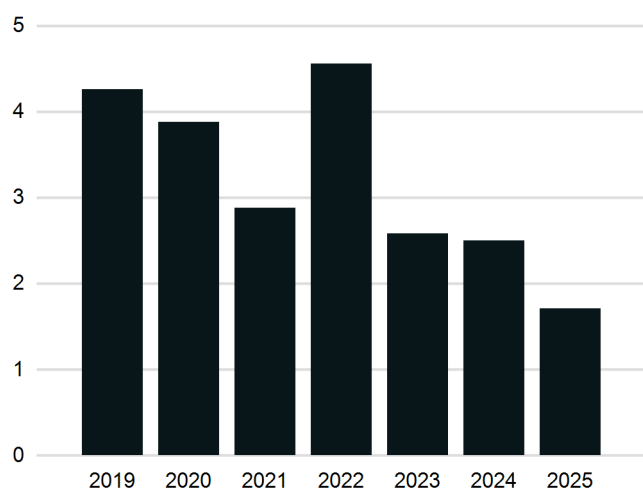
HÅLLBARHETSRTING I THOR

Adekvat	40,5%
Starkt	55,9%
Kassa och övrigt	3,6%

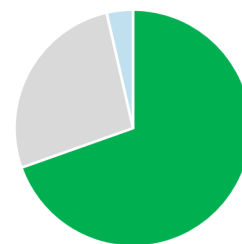
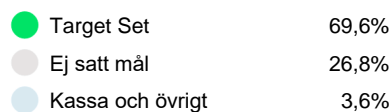


CARNEGIE FASTIGHETFOND NORDEN A

KOLDIOXIDAVTRYCK (TON CO₂/MSEK OMSÄTTNING)



KLIMATMÅL (SCIENCE BASED TARGET)



HÅLLBARHETSINDIKATORER

Scope 1-växthusgasutsläpp (CO ₂ e/EVIC)	3,2
Scope 2-växthusgasutsläpp (CO ₂ e/EVIC)	11,3
Scope 3-växthusgasutsläpp (CO ₂ e/EVIC)	112,8
Sammanlagda utsläpp av växthusgaser (CO ₂ e/EVIC)	126,8
Koldioxidavtryck (CO ₂ e/EVIC)	0,8
Växthusgasintensitet (CO ₂ e/Omsättning)	10,9
Exponering mot företag inom fossila bränslen (%)	0,0
Andel icke-förnybar energiförbrukning (%)	33,9
Andel icke-förnybar energiproduktion (%)	0,0*
Energiförbrukningsintensitet (GWh/Omsättning)	0,0*
Verksamhet i biologiskt känsliga områden (%)	0,0*
Utsläpp till vatten (utsläpp/EVIC)	0,0*
Farligt avfall (ton avfall/EVIC)	0,0*
Brott mot FN:s globala överenskommelse och OECD:s riktlinjer (%)	0,0*
Ojusterad löneklyfta mellan könen (procentuell skillnad)	99,9
Genomsnittlig andel kvinnor i styrelser (%)	34,8
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%	✓

CARNEGIE FASTIGHETFOND 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 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.

Den historiska avkastning som redovisas har ej tagit hänsyn till inflationen.

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 förvaldade, baserat på djup finansiell analys och modern hållbarhetsanalys.

Carnegie Fonder - En del av DNB

KONTAKTINFORMATION

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