



En del av Storebrand

Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Startdatum, andelsklass: 31.10.2012

Startdatum, fond: 31.10.2012

Domicil: NO

NAV: 276,33 SEK

Fondförmögenhet: 1 044 MSEK

Jämförelseindex: MSCI ACWI IMI Real Estate Net Total Return Index USD in NOK

Minsta investering: 500 SEK

Antal innehav: 36



Michael Gobitschek
Förvaltar fonden sedan
31. oktober 2012

Investeringsstrategi

Fonden ger tillgång till den vanligtvis svåråtkomliga globala fastighetsmarknaden. SKAGEN m2 investerar i lågt värderade fastighetsbolag av hög kvalitet från hela världen. Målet är att ge bästa möjliga avkastning i förhållande till den risk fonden tar genom en aktivt förvaldat portfölj med finansiella instrument utställda av företag eller andra utställare med verksamhet kopplad till fastigheter. Fonden passar dig som har en investeringshorisont på minst fem år. Det tecknas i fondandelar och inte direkt i aktier eller andra värdepapper. Fondens jämförelseindex speglar investeringsmandatet, men eftersom fonden är aktivt förvaldat kommer portföljen att avvika från indexets sammansättning.

Information om kostnader

För att förstå hur kostnader påverkar din investering och den förväntade avkastningen, se faktablad och fondprospekt.

Årlig avgift: 1,50 % (Där förvaltningsavgiften uppgår till 1,50 %)

Prestationsbaserad avgift: 10,00 % (se detaljer i prospektet)

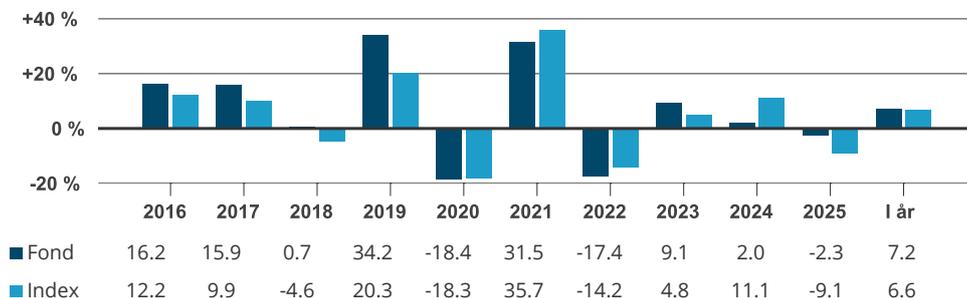
SKAGEN m2 A

Månadsrapport för Februari till och med 28.02.2026. All data i SEK om inte annat anges.

Detta är marknadsföring. Vänligen läs prospektet innan du fattar ett slutgiltigt investeringsbeslut.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. På www.skagenfonder.se hittar du faktablad och informationsbroschyrer.

Historisk avkastning i SEK



Mellan 11.07.2017 och 30.09.2019 var index MSCI ACWI Real Estate IMI ex REITS.

Period	Fond (%)	Index (%)	Nyckeltal	1 år	3 år	5 år
En månad	5,93	7,19	Std.avvikelse	10,80	10,63	12,89
Hittills i år	7,24	6,64	Std.avvikelse index	12,78	11,98	13,52
12 månader	3,97	-4,03	Tracking error	5,90	5,58	5,36
3 år (årlig)	4,39	3,15	Informationskvot	1,43	0,20	0,04
5 år (årlig)	4,67	4,46	Fondens active share är 85 %			
10 år (årlig)	7,12	4,54				
Sedan start (årlig)	6,71	6,56				

Riskindikatorn (SRI)

Vi har klassificerat produkten som **4 av 7** dvs. en medelriskklass.

Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om risknivån för denna produkt jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen. En medelriskklass betyder att fonden har medel risk för upp och nedgångar i andelsvärdet. Risker som inte fångas av riskindikatorn: Händelserisk, likviditetsrisk, operationell risk, motpartsrisk, derivatrisk och valutarisk. Om fonden investerar i värdepapper i en annan valuta än fondens basvaluta, påverkas värdet av förändringar i växelkursen. Dessutom kan värdet på din utbetalning påverkas om din lokala valuta är en annan än fondets valuta. Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

Portfolio manager commentary, February 2026

While global equity markets experienced heightened volatility in February, driven by technology-sector weakness and renewed geopolitical tension-listed real estate began to show early signs of normalisation as central banks pivoted toward a more accommodative stance. If sustained, this policy shift could provide a more constructive backdrop for the sector over the remainder of the year.

Markets appear to be transitioning from a macro-driven repricing phase toward a fundamentals-driven dispersion environment, where earnings durability and balance-sheet strength increasingly determine relative performance. Performance within real estate remained highly bifurcated, operationally resilient subsectors with visible earnings growth outperformed, while more capital-constrained companies lagged. Fourth-quarter reporting confirmed continued rental growth in structurally undersupplied segments, such as data centres, logistics, and residential in some markets. This while development pipelines remain disciplined amid elevated construction and financing costs. However, late in the month, renewed geopolitical tensions following the attack in the Middle East reintroduced macro uncertainty.

This development raises the risk of a shift back toward sentiment-driven markets, with potential implications including renewed inflation concerns, higher long-end yields, and a possible postponement of anticipated interest-rate cuts. There is still support in the valuation with last year's muted performance that has left valuation multiples increasingly attractive, particularly in Europe and Asia. European listed real estate enters 2026 at distressed valuation levels, trading at a discount to the broader equity market for the first time since the Global Financial Crisis. Transaction activity is gradually recovering, signalling improving liquidity conditions across the sector, which should ultimately support valuations. In parallel, merger and acquisition activity has increased, typically a sign of rational pricing, renewed growth ambitions, and improving sector confidence. Beyond the macro backdrop, company fundamentals across most real estate sub-sectors remain supportive. Many companies stand to benefit from a lower cost of capital combined with resilient cash flows, allowing the sector to continue progressing through the recovery phase. The setup at the start of 2026 is broadly comparable to early 2025: valuations remain attractive, growth prospects are reasonable, and the sector continues to be under-owned by generalist investors. Encouragingly, investor interest is gradually returning.

During the month, the fund's top performer was the Spanish tower operator Cellnex, following a better-than-expected earnings report and supported by the defensive and AI-resilient nature of its contracted income streams. The company remains well positioned to benefit from capacity-driven network densification, as European digital infrastructure continues to lag global peers despite steadily rising data consumption. The shares continue to trade at a meaningful discount to intrinsic value. The second-best performer was UK-listed Helios Towers. Performance was supported by the defensive characteristics of the business model, but primarily by the structural growth opportunity across African markets where its assets are located. Management continues to demonstrate disciplined capital allocation, including share buybacks. Helios was also among the portfolio's strongest contributors last year. On the negative side, self-storage operator Shurgard was the largest detractor following the release of cautious EPS guidance, despite otherwise solid operating metrics. The guidance reflected limited visibility in the supply-demand environment. Unite Group also underperformed after lowering guidance due to reduced visibility on occupancy and rental growth in the UK student housing market. During the month, we exited our position in Toll Brothers after solid performance. We increased our holding in Beazer Homes, which operates in the same segment and stands to benefit from potentially lower mortgage rates ahead.

Looking ahead, 2026 is expected to mark a gradual but meaningful recovery for global real estate, characterised by selective opportunities, income-driven returns, and greater regional differentiation. Listed real estate continues to generate solid cash flows, while valuations remain attractive relative to both historical averages and other equity sectors. At current levels, the sector offers meaningful valuation support and re-rating potential, particularly in a low-growth environment. Sentiment is improving, financing conditions are becoming more supportive in several regions, and the real estate cycle appears to be moving in a favourable direction. Risks to this constructive outlook include geopolitical uncertainty – such as escalating tensions between the US and Iran – subdued economic growth, and renewed volatility in interest rates or inflation.

At the company and sector levels, the recovery is likely to remain uneven, with widening dispersion across segments. Structurally challenged areas, such as traditional office, may continue to lag, while structurally supported segments, including data centres, logistics, housing, and digital infrastructure, offer more compelling risk-adjusted opportunities. This divergence creates a favourable environment for active management. We remain focused on resilient companies operating in structurally supported sub-segments that are undervalued yet well positioned to perform across a range of market conditions. These businesses typically combine strong balance sheets with durable and growing cash flows. The portfolio remains strategically overweight higher-growth real estate segments – digital infrastructure, social infrastructure, housing, and logistics – supported by long-term structural demand drivers and a shifting yield curve. As the world's largest asset class, real estate warrants close attention. We believe the current opportunity set remains compelling and underappreciated.

Bidragsgivare senaste månaden

↗ Största bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)	↘ Minsta bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)
EQUINIX INC	4,50	0,78	CBRE Group Inc	3,00	-0,47
Cellnex Telecom SA	3,54	0,70	Shurgard Self Storage Ltd	4,09	-0,44
Helios Towers PLC	4,80	0,56	UNITE Group PLC/The	2,27	-0,31
Cityvarasto Oyj	3,96	0,31	CTP NV	5,50	-0,20
CareTrust REIT Inc	3,93	0,29	Prisma Properties AB	3,27	-0,16

Bidrag till fondens absoluta avkastning i NOK

Innehav

10 största innehav	Andel (%)	Landsfördelning	Andel (%)	Branchfördelning	Andel (%)
Catena AB	5,7	USA	33,6	Fastigheter	84,6
CTP NV	5,3	Sverige	15,3	Telekom	8,8
Helios Towers PLC	5,0	Belgien	7,0	Hälsovård	4,2
EQUINIX INC	4,8	Nederländerna	5,3	Sällanköpsvaror	1,2
Public Property Invest AS	4,7	Storbritannien	5,1	Total andel	98,8 %
Cityvarasto Oyj	4,2	Tanzania	5,0		
Brookdale Senior Living Inc	4,2	Singapore	4,9		
CareTrust REIT Inc	4,0	Norge	4,7		
Shurgard Self Storage Ltd	3,8	Finland	4,2		
Cellnex Telecom SA	3,8	Spanien	3,8		
Total andel	45,5 %	Total andel	88,8 %		

Hållbarhet

SKAGENS tillnärmning till hållbarhet

Vår ESG-strategi bygger på fyra pelare. I linje med SKAGENS aktiva investeringsfilosofi utgår vårt hållbarhetsarbete ifrån ett aktivt engagemang i våra portföljbolag, där vi tror att vi kan göra störst skillnad. Den fulla potentialen i en hållbar investeringsstrategi fungerar bäst när följande fyra pelare kombineras.

- ✓ Exkludering
- ✓ Förstärkt screening
- ✓ ESG-faktablad
- ✓ Aktivt ägande

Artikel 8

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Produkten tar hänsyn till hållbarhetsrisker och ESG-faktorer (miljö, sociala frågor och bolagsstyrning) som en del av sin investeringsprocess. Även om produkten främjar miljömässiga och/eller sociala egenskaper är hållbara investeringar inte det huvudsakliga målet.

Vi tar hänsyn till de viktigaste negativa konsekvenserna för hållbarhet utifrån vad som bedöms vara mest relevant (Principal Adverse Impacts).

Mer information om produktens arbete med hållbarhet, inklusive en sammanfattning av hållbarhetsupplysningarna, finns i prospektet.

VIKTIG INFORMATION

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Framtida avkastning beror bland annat på marknadens utveckling, förvaltarnas skicklighet, fondernas riskprofil och förvaltningsarvodet. Avkastningen kan bli negativ till följd av kursnedgångar. Det finns risker förknippade med investeringar i fonderna på grund av rörelser på aktie-, valuta-, och räntemarknaderna. Även konjunkturen, bransch- och bolagsspecifika förhållanden kan påverka avkastningen. På grund av fondernas sammansättning och fondbolagets förvaltningsmetoder, kan fonder med riskklass 6-7 både minska och öka kraftigt i värde. Innan du investerar uppmanas du att läsa faktablad och fondprospekt. En översikt över kostnader i fonderna finns på www.skagenfonder.se/kostnader

En översikt över investerarrättigheter finns tillgänglig på www.skagenfonder.se/om-oss/investerarskydd/

Beslutet att investera i en fond måste ta hänsyn till fondens alla egenskaper. Information om hållbarhet i våra fonder finns på www.skagenfonder.se/hallbarhet/Hallbara-investeringar/