



En del av Storebrand

## Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Startdatum, andelsklass: 2012-10-31

Startdatum, fond: 2012-10-31

Domicil: NO

NAV: 258,22 SEK

Fondförmögenhet: 964 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 förvaltat 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 förvaltat 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)

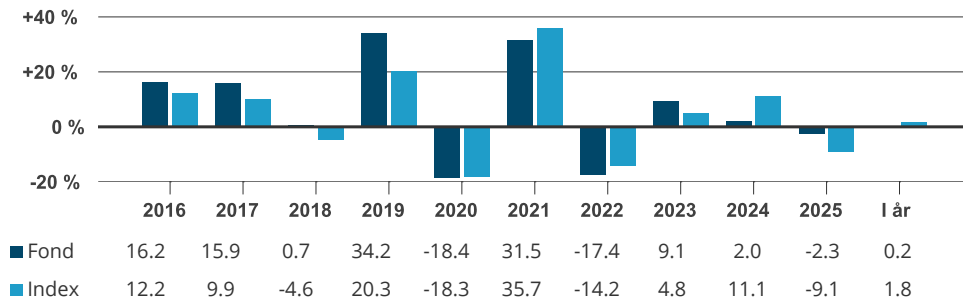
# SKAGEN m2 A

Månadsrapport för Mars till och med 2026-03-31. 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](http://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	-6,55	-4,52	Std.avvikelse	10,34	11,17	13,02
Hittills i år	0,21	1,82	Std.avvikelse index	10,52	12,14	13,40
12 månader	4,93	-0,40	Tracking error	6,53	5,73	5,44
3 år (årlig)	3,12	2,63	Informationskvot	0,82	0,09	-0,02
5 år (årlig)	2,03	2,15	Fondens active share är 85 %			
10 år (årlig)	5,91	3,74				
Sedan start (årlig)	6,13	6,15				

### 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.

## Q1 commentary, March 2026

**The escalation of geopolitical tensions during the quarter interrupted what had been a strong start to the year for listed real estate and its longer-term rerating trajectory. Uncertainty around oil prices and the broader Middle East conflict remains elevated.**

Entering 2026, global growth had returned to trend, but the durability of this recovery is now increasingly dependent on the duration and scope of the conflict. The immediate impact has been visible in more volatile credit markets and renewed stagflation concerns but also halted interest rate cuts and even expected increases instead of the opposite just in a couple of months. Prior to the escalation, the sector was also benefiting from the so-called HALO trade (Hard Assets, Low Obsolescence), an investment theme favouring companies with tangible, long-duration assets perceived as less exposed to AI-driven disruption. While this narrative supported performance, it has been tested. Certain real estate-adjacent segments, particularly office and consultancy-related businesses, have shown greater sensitivity than initially assumed. Nevertheless, the core thesis remains intact within most real estate subsectors, where physical assets and contractual income streams provide resilience. In the near term, market direction will



remain closely tied to geopolitical developments. A normalisation of the current situation would likely reduce inflation concerns and stabilise interest-rate expectations, allowing the sector to resume its recovery path. Beyond the macro backdrop, underlying real estate fundamentals continue to improve while valuations remain compelling. We expect the current cycle to be characterised by greater regional divergence, a higher-for-longer interest-rate environment, and an increased emphasis on income generation and operational execution rather than multiple expansion. Several key conditions are now in place: credit availability has improved, debt pricing is more attractive for now, occupier fundamentals remain solid, and the repricing process across most property types is largely complete. Yield spreads remain supportive, rental growth continues to exceed inflation, and capital values appear to have stabilised. Risk appetite is gradually returning, reflected in increased IPO activity and a pickup in transaction volumes across both listed and direct markets, although this trend remains contingent on geopolitical stabilisation. The market is also shifting from a balance-sheet repair phase toward a more growth-oriented mindset. In addition, lower valuations due to elevated uncertainty will likely drive increased take-private or M&A activity. Listed real estate remains under-owned by generalist investors, a dynamic we expect to reverse as macro visibility improves. From a long-term perspective, we believe the current environment presents an attractive entry point into the sector.

The fund's top contributor during the quarter was US senior housing operator Brookdale Senior Living, which continues to benefit from favourable demographic trends and improving fundamentals in the US healthcare real estate segment. Brazilian logistics developer and operator LOG Commercial Properties also delivered strong performance, supported by robust local market conditions, among the strongest globally during the period. Company-specific execution remains compelling, with asset recycling at attractive spreads (development yields of approximately 13% versus exit cap rates around 8%) and continued strong operational momentum driven by resilient demand for logistics assets. The Finnish self-storage operator Cityvarasto was another key contributor, supported by better than expected fourth quarter earnings and 2026 guidance. On the downside, the largest detractor was pan-European logistics developer CTP, following results and 2026 guidance that fell modestly short of market expectations. We remain optimistic about the company's long-term value creation potential, underpinned by its dominant development pipeline and sector-leading returns, which we believe are not fully reflected in current valuations following the recent setback.

During the quarter, we initiated a new position in Australia-based Goodman Group, a global leader in logistics and industrial real estate with an increasing focus on digital infrastructure. Data centres now represent approximately two-thirds of its development pipeline, reflecting a strategic shift toward higher-growth segments. We also initiated a smaller position in Indonesian developer Pakuwon Jati, one of the country's leading property companies with a strong presence in Jakarta and Surabaya. The company combines a resilient recurring income base, accounting for more than 50% of revenues with an attractive valuation, providing a compelling risk-reward profile in a high-growth emerging market. The fund exited its position in French residential developer Nexity following a prolonged period of weak performance. We also exited a US homebuilder after strong performance, as well as US self-storage operator SmartStop.

Subject to geopolitical developments, 2026 is expected to mark a gradual but meaningful recovery for global listed real estate. The environment is likely to be defined by selective investing, income-driven returns, and increased regional differentiation. The sector continues to benefit from strong underlying cash flows, while valuations remain attractive both in absolute terms and relative to broader equity markets. At current levels, listed real estate offers both valuation support and rerating potential, particularly in a low-growth environment. Key risks to this outlook include persistent geopolitical uncertainty, subdued economic growth, and renewed volatility in inflation and interest rates. At the sector level, an uneven recovery and continued dispersion are likely, particularly between structurally challenged segments such as traditional office and structurally supported areas including data centres, logistics, and residential. This dispersion, however, should create opportunities for active management. We remain focused on resilient companies operating in structurally supported segments, combining strong balance sheets with visible and growing cash flows. The portfolio is strategically positioned with an overweight to high-growth areas such as digital infrastructure, social infrastructure, residential, and logistics—segments supported by durable demand drivers and evolving capital market dynamics. As the world's largest asset class, real estate continues to warrant close attention. In our view, the current opportunity set remains both compelling and underappreciated.

## Bidragsgivare senaste månaden

 Största bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)	 Minsta bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)
EQUINIX INC	5,16	0,16	CTP NV	5,13	-1,10
Tax Refund	-0,00	0,00	Catena AB	5,51	-0,82
CA Immobilien Anlagen AG	0,09	0,00	Fastighets AB Balder	3,32	-0,76
Lumo Kodit Oyj	0,02	0,00	Cellnex Telecom SA	3,60	-0,51
Deutsche Wohnen SE	0,01	0,00	Helios Towers PLC	4,95	-0,49

Bidrag till fondens absoluta avkastning i NOK

## Innehav

10 största innehav	Andel (%)	Landsfördelning	Andel (%)	Branchfördelning	Andel (%)
EQUINIX INC	5,5	USA	34,0	Fastigheter	84,5
Catena AB	5,5	Sverige	14,3	Telekom	8,6
CTP NV	4,9	Belgien	6,9	Hälsovård	4,3
Helios Towers PLC	4,9	Nederländerna	4,9	Sällanköpsvaror	1,1
Public Property Invest AS	4,9	Tanzania	4,9	Total andel	98,4 %
Cityvarasto Oyj	4,6	Norge	4,9		
Brookdale Senior Living Inc	4,3	Singapore	4,7		
CareTrust REIT Inc	4,1	Storbritannien	4,6		
Shurgard Self Storage Ltd	3,8	Finland	4,6		
Prologis Inc	3,8	Spanien	3,7		
Total andel	46,3 %	Total andel	87,6 %		

## 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 förvaltningsarvoden. 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](http://www.skagenfonder.se/kostnader)

En översikt över investerarrättigheter finns tillgänglig på [www.skagenfonder.se/om-oss/investerarskydd/](http://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/](http://www.skagenfonder.se/hallbarhet/Hallbara-investeringar/)