



En del av Storebrand

## Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Startdatum, andelsklass: 2012-10-31

Startdatum, fond: 2012-10-31

Domicil: NO

NAV: 265,48 SEK

Fondförmögenhet: 981 MSEK

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

Minsta investering: 500 SEK

Antal innehav: 35



**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)

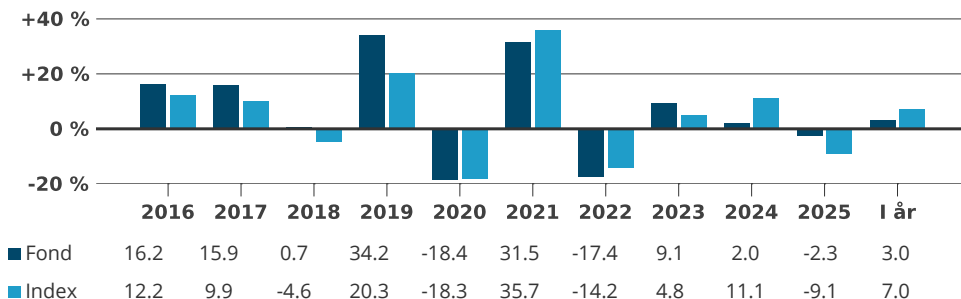
# SKAGEN m2 A

Månadsrapport för April till och med 2026-04-30. 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	2,81	5,09	Std.avvikelse	10,59	11,24	13,05
Hittills i år	3,03	7,00	Std.avvikelse index	11,05	12,44	13,53
12 månader	7,97	7,94	Tracking error	6,38	5,82	5,53
3 år (årlig)	3,56	4,26	Informationskvot	0,00	-0,12	-0,09
5 år (årlig)	2,17	2,68	Fondens active share är 85 %			
10 år (årlig)	6,10	4,32				
Sedan start (årlig)	6,31	6,50				

## 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, April 2026

**April saw a clear interruption to the sector's early-year rerating momentum, as geopolitical escalation in the Middle East prolonged the macro uncertainty. This drove renewed volatility in stocks, wider credit spreads, and a more cautious risk backdrop. At the same time, the interest rate narrative shifted back towards a "higher for longer" stance, as inflation data remained stubbornly high and energy markets added upside risk, pushing out expectations for rate cuts in the US and a more hawkish tone in the EU weighing on real estate multiples.**

Despite this, credit markets did not dislocate. Debt remained available, albeit on more selective terms, with somewhat tighter underwriting standards and slightly wider spreads. This environment continued to favour well-capitalised companies while constraining more leveraged balance sheets. Against this backdrop, capital allocation became an even more important differentiator. Companies increasingly leaned on buybacks, particularly in Europe where discounts to NAV remained elevated, alongside selective disposals and a continued pickup in M&A activity. This reinforced the view that value creation in the current phase of the cycle is being driven less by macro tailwinds and more by company-specific



execution and balance sheet discipline. Importantly, underlying property fundamentals held up relatively well, as confirmed by first-quarter reports, particularly in structurally supported segments such as data centres, logistics, and residential, where rental growth and demand visibility remained intact. However, dispersion widened further, especially in capital-constrained and more cyclical segments, including parts of the office market. European, and particularly Scandinavian, real estate names also continued to suffer from the geopolitical turmoil. A normalisation of the current geopolitical environment would likely ease 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 have become even more compelling, especially in Europe and Scandinavia. 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 the pan-European logistics developer CTP, following first-quarter results that exceeded expectations. The company reported record leasing activity during the period, driven by accelerating "Europe-for-Europe" production trends, particularly among Asian clients. CTP is well positioned to benefit from ongoing nearshoring and supply-chain reconfiguration trends in the current environment. The company plans to double its portfolio to 30 million sqm by the early 2030s, with approximately 90% of this growth expected to come from existing locations on already secured land, alongside expansion into newer markets such as Italy. The second-largest contributor was the US data centre operator Equinix. The data centre sector has been the best-performing real estate segment in the US so far this year, driven primarily by structural AI-related demand that continues to outpace supply. US hyperscalers are leasing record levels of capacity to support next-generation AI training and rapidly scaling inference workloads, resulting in historically low vacancy rates (below 2%) and unprecedented lease sizes. Power constraints, equipment bottlenecks, and regulatory friction have further reinforced pricing power, accelerated pre-leasing activity, and pushed rental rates meaningfully above prior peaks. Equinix is well positioned to capitalise on these trends through its extensive powered land banks, priority access to critical electrical equipment, long-standing utility relationships, and strong balance sheet.

On the downside, the largest detractor was the Finnish self-storage operator and developer Cityvarasto. The decline was primarily driven by a large shareholder unexpectedly selling part of its stake at a significant discount, which had a pronounced impact given the company's relatively illiquid trading profile. Operationally, however, company-specific developments during the month remained positive, including the completion of another transaction. In April, we exited our position in the Swedish property company Sveafastigheter to reduce overall portfolio risk. While the company continues to trade at very low multiples, we believe the current environment increases the risk of higher refinancing costs combined with relatively lower yields.

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 characterised by selective investing, income-driven returns, and greater 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, the recovery is likely to remain uneven, with continued dispersion between structurally challenged segments such as traditional office and structurally supported areas including data centres, logistics, and residential. This dispersion should, however, continue to 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 (%)
Helios Towers PLC	5,16	0,45	Cityvarasto Oyj	3,85	-0,69
CTP NV	5,24	0,42	Public Property Invest AS	4,68	-0,40
Goodman Group	2,47	0,34	Pakuwon Jati Tbk PT	0,98	-0,13
EQUINIX INC	5,53	0,31	Ayala Land Inc	0,89	-0,10
Macerich Co/The	2,09	0,19	LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,49	-0,09

Bidrag till fondens absoluta avkastning i NOK

## Innehav

10 största innehav	Andel (%)	Landsfördelning	Andel (%)	Branchfördelning	Andel (%)
CTP NV	5,4	USA	34,8	Fastigheter	84,5
Helios Towers PLC	5,3	Sverige	14,0	Telekom	9,0
Catena AB	5,3	Belgien	7,0	Hälsovård	4,3
EQUINIX INC	5,3	Nederländerna	5,4	Sällanköpsvaror	1,1
Public Property Invest AS	4,4	Tanzania	5,3	Total andel	98,9 %
Brookdale Senior Living Inc	4,3	Singapore	4,7		
CareTrust REIT Inc	4,2	Norge	4,4		
Prologis Inc	4,0	Storbritannien	4,4		
Shurgard Self Storage Ltd	3,9	Spanien	3,7		
Cellnex Telecom SA	3,7	Finland	3,4		
Total andel	45,9 %	Total andel	87,1 %		

## 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/)