



En del av Storebrand

Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Startdatum, andelsklass: 2012-10-31

Startdatum, fond: 2012-10-31

Domicil: NO

NAV: 273,34 SEK

Fondförmögenhet: 990 MSEK

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

Minsta investering: 500 SEK

Antal innehav: 34



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)

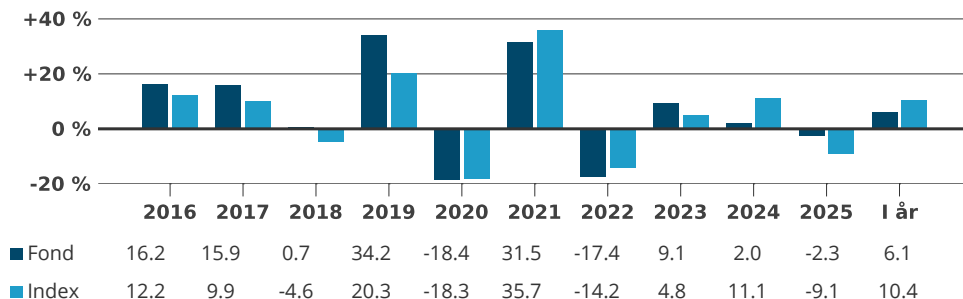
SKAGEN m2 A

Månadsrapport för Juni till och med 2026-06-30. 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 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	1,67	4,45	Std.avvikelse	10,16	11,14	12,90
Hittills i år	6,08	10,40	Std.avvikelse index	11,85	12,60	13,57
12 månader	5,55	9,00	Tracking error	6,95	6,15	5,43
3 år (årlig)	2,89	4,08	Informationskvot	-0,50	-0,19	-0,23
5 år (årlig)	1,33	2,59	Fondens active share är 82 %			
10 år (årlig)	5,88	3,74				
Sedan start (årlig)	6,46	6,67				

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.

Q2 commentary, June 2026

The second quarter of 2026 was characterised by heightened geopolitical uncertainty and a more volatile macroeconomic backdrop. Escalating tensions in the Middle East, combined with persistent inflation and a renewed "higher for longer" interest rate narrative, interrupted the sector's strong start to the year. Rising government bond yields and wider credit spreads weighed on real estate equities, particularly in Europe, as investors reassessed the timing of future monetary easing.

Despite the more challenging backdrop, the operating environment for real estate companies continued to improve. Credit markets remained open, refinancing activity progressed largely as expected and transaction markets gradually recovered as buyers and sellers moved closer on pricing. Importantly, first-quarter earnings confirmed that underlying property fundamentals remain resilient across most sectors, with healthy occupancy, positive rental growth and stable cash flows. Companies with conservative balance sheets and disciplined capital allocation continued to distinguish themselves through share buybacks, selective acquisitions, asset disposals and an increasing number of strategic mergers and



acquisitions. The quarter also reinforced the growing divergence between structural winners and more cyclical property sectors. Data centres remained the standout performer as artificial intelligence continued to drive unprecedented demand for digital infrastructure. Blackstone's successful blind pool USD 2 billion data centre REIT IPO demonstrated investors' willingness to commit capital to high-quality platforms despite demanding valuations. In general, logistics, lodging, senior housing and residential real estate also continued to benefit from favourable supply-demand dynamics, supported by historically low levels of new development. By contrast, subsectors such as office, as well as capital-constrained and interest-sensitive segments, continued to face a slower recovery.

Perhaps the most compelling feature of today's market remains valuation. While property fundamentals continue to improve, listed real estate valuations, particularly in Europe and Scandinavia, have yet to reflect this improving outlook, as they have in the US market so far this year. Following one of the sharpest repricing periods in decades, many high quality listed real estate companies continue to trade at substantial discounts to underlying asset values, cash flows and private market transaction values. As an example, the Swedish listed real estate market is currently trading at an average cash earnings multiple of around 14x, a historically low level, and at a 30% discount to NAV. We believe the market continues to underestimate the earnings resilience and embedded value within many European listed property companies. Balance sheets have generally strengthened over the past two years, refinancing risk has declined materially, and capital markets are functioning more normally. At the same time, limited new construction across most property sectors should support rental growth and occupancy for years to come. While geopolitical developments and monetary policy will likely continue to influence short-term market sentiment, we believe the sector should gradually transition from a macro-driven environment towards one increasingly driven by company fundamentals, capital allocation and earnings growth. For long-term investors, the combination of improving operating conditions, recovering transaction markets and historically attractive valuations provides very compelling investment opportunities. We remain particularly constructive on European and Scandinavian real estate companies, where valuation discounts appear hard to justify relative to the improving fundamental picture and strengthening capital markets.

The fund's strongest contributor was Brookdale Senior Living, the largest owner and operator of senior living communities in the US. The company owns distinctive assets that benefit from powerful tailwinds, including accelerating demographic growth, a higher-acuity resident population and a supply/demand imbalance. Management continues to implement initiatives aimed at driving occupancy and margin growth in underperforming communities. As the company optimises its portfolio toward free cash flow-generating assets, this should support an acceleration in operating performance and balance sheet improvement over the coming years. The second-largest contributor was UK-listed tower operator Helios Towers, which has the bulk of its assets in Africa. Improved full-year guidance, accelerating growth and improving cash flow were rewarded by the market during the period. The third-largest contributor during the quarter was US cold-storage operator Americold Realty Trust, following the announcement of a new joint venture with EQT. The agreement will provide Americold with approximately USD 1.1 billion of capital to support future growth and reduce leverage. The announcement was particularly well received, as the cold-storage industry has been working through a period of oversupply following aggressive development and leasing activity during the pandemic. The largest detractor was Finnish self-storage operator and developer Cityvarasto. The sole reason for the detraction was that one of the largest investors unexpectedly sold part of its holding at a steep discount, which is typically painful for an illiquid company. However, company-specific and operational news during the quarter was positive, with several new and accretive transactions that should support the company's future development. The fund did not add or sell out of any positions in June.

Subject to geopolitical developments, 2026 is expected to continue to mark a gradual but meaningful recovery for global listed real estate a trend that was temporarily interrupted in the second quarter by the Iran conflict. 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, all of which are 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 (%)
Brookdale Senior Living Inc	4,55	1,44	Helios Towers PLC	4,44	-0,47
Macerich Co/The	2,42	0,47	PPI Public Property Invest AB	4,37	-0,38
LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,22	0,38	Prisma Properties AB	3,53	-0,32
Grainger PLC	2,91	0,37	American Tower Corp	3,22	-0,17
Independence Realty Trust Inc	3,03	0,33	Cellnex Telecom SA	3,64	-0,17

Bidrag till fondens absoluta avkastning i NOK

Innehav

10 största innehav	Andel (%)	Landsfördelning	Andel (%)	Branchfördelning	Andel (%)
Brookdale Senior Living Inc	5,5	USA	36,7	Fastigheter	86,0
CTP NV	5,5	Sverige	17,5	Telekom	7,5
Catena AB	5,0	Belgien	7,0	Hälsovård	5,5
EQUINIX INC	4,8	Nederländerna	5,5	Total andel	99,0 %
CareTrust REIT Inc	4,5	Singapore	4,4		
PPI Public Property Invest AB	4,2	Tanzania	4,1		
Helios Towers PLC	4,1	Australien	3,7		
Prologis Inc	4,0	Storbritannien	3,5		
Shurgard Self Storage Ltd	3,8	Spanien	3,4		
Goodman Group	3,7	Finland	3,3		
Total andel	45,2 %	Total andel	89,1 %		

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

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/