



Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Startdatum, andelsklass: 2012-10-31

Startdatum, fond: 2012-10-31

Domicil: NO

NAV: 273,42 SEK

Fondförmögenhet: 971 MSEK

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

Minsta investering: 500 SEK

Antal innehav: 32



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)

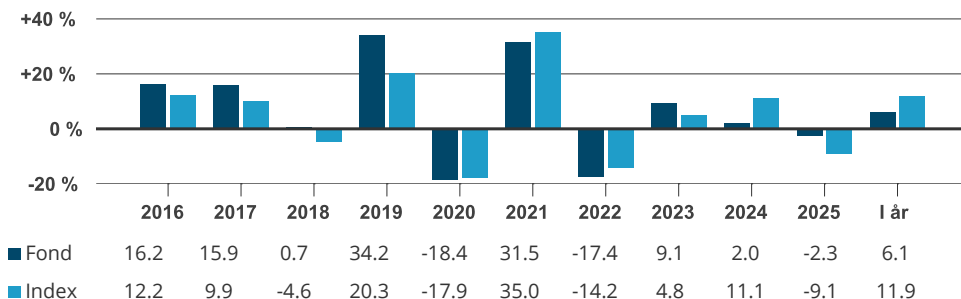
SKAGEN m2 A

Månadsrapport för Juli till och med 2026-07-31. 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 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	0,03	1,32	Std.avvikelse	10,14	11,14	12,79
Hittills i år	6,11	11,86	Std.avvikelse index	11,76	12,61	13,53
12 månader	4,35	8,07	Tracking error	6,99	6,19	5,43
3 år (årlig)	2,71	4,31	Informationskvot	-0,53	-0,26	-0,32
5 år (årlig)	0,58	2,31	Fondens active share är 83 %			
10 år (årlig)	5,11	3,30				
Sedan start (årlig)	6,42	6,72				

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, July 2026

July was a positive month for global listed real estate, driven by encouraging sector and company news, including several large M&A transactions. Sentiment was further supported by the Federal Reserve and the ECB leaving policy rates unchanged, despite persistent geopolitical tensions in the Middle East and the resulting inflation concerns.

Despite the challenging macroeconomic backdrop, the operating environment for real estate companies continued to improve, as reflected in the generally solid second-quarter results reported during the month. In the US, REITs increasingly acted as a defensive haven during the weakness in technology stocks, attracting capital flows and pushing US listed real estate further ahead. This widened the valuation gap between the US and other regions, particularly Europe, and contributed to the fund's relative underperformance versus its benchmark in July. While property fundamentals continue to improve, listed real estate valuations, especially in Europe and Scandinavia, have yet to reflect the more constructive outlook to the same extent as in the US, which remains the strongest-performing listed real estate market globally 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 comparable private market transactions. The Swedish listed real estate market, for example, is currently trading at historically low cash earnings multiples and significant discounts to net asset value. We believe the market continues to underestimate the earnings resilience and embedded value of 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 in the years ahead. While geopolitical developments and monetary policy are likely to continue influencing short-term market sentiment, we believe the sector will gradually transition from a macro-driven environment to one increasingly shaped 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 presents compelling opportunities. We remain particularly constructive on European and Scandinavian real estate companies, where current valuation discounts appear increasingly difficult to justify given the improving fundamental outlook and strengthening capital markets.

The fund's strongest contributor during the month was Hong Kong-listed Swire Properties. Hong Kong was also the best-performing listed real estate market globally in July. The shares benefited from the continued evolution of the investment case, as Swire Properties shifts from a traditional asset-heavy ownership model towards a more active value-creation strategy. The company is no longer dependent solely on lower interest rates or a cyclical recovery in the Hong Kong office market. Instead, the investment case is increasingly supported by capital recycling, reinvestment into higher-growth retail-led projects in Mainland China, progressive dividends, selective share buybacks and continued balance-sheet discipline. The second-best performer was Swedish discount-retail property company Prisma Properties, following a solid second-quarter report. Strong earnings growth was primarily driven by SEK 2.1 billion of net acquisitions completed over the past year. Despite strong expected growth from announced investments, a healthy development pipeline and an ongoing share buyback programme, the shares continue to trade at low cash-flow multiples. Brookdale Senior Living, the largest owner and operator of senior living communities in the US, was the fund's largest detractor in July. Following a year-to-date share-price increase of almost 50%, the stock consolidated during the month, partly due to occupancy figures coming in below expectations despite the continued positive underlying trend.

The company owns distinctive assets that benefit from powerful structural tailwinds, including accelerating demographic growth, a higher-acuity resident population and a favourable supply-demand imbalance. Management continues to implement initiatives aimed at improving occupancy and margins in underperforming communities. As the company optimises its portfolio towards free-cash-flow-generating assets, this should support stronger operating performance and continued balance-sheet improvement in the years ahead. The second-largest detractor was US cold-storage company Americold. Nevertheless, sentiment towards the cold-storage sector continued to improve. Industry data point to modest improvements in occupancy and pricing, while valuations remain discounted and investor confidence in the recovery story appears to be strengthening. During July, the fund initiated a position in Japanese real estate company Mitsui Fudosan, a former long-term holding. Following a notable decline in the share price during the year, we believe the company once again offers an attractive valuation supported by strong underlying fundamentals. During the month, we exited our position in Philippine residential developer Ayala Land, as residential market fundamentals have weakened and are likely to take longer to rebalance than previously expected. We retain exposure to the Philippines through retail-focused Robinsons Land Corporation.

Subject to geopolitical developments, we expect 2026 to continue to mark a gradual but meaningful recovery for global listed real estate. This recovery was temporarily interrupted during the second quarter by the conflict involving Iran, but the underlying fundamentals of the asset class continued to improve. The market environment is likely to be characterised by selective investing, income-driven returns and greater regional differentiation. The sector continues to benefit from resilient underlying cash flows, while valuations remain attractive in both 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 sectors, including data centres, logistics and residential. This should 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 towards higher-growth areas such as digital infrastructure, social infrastructure, residential and logistics, all of which benefit from durable demand drivers and evolving capital-market dynamics. As the world's largest asset class, real estate continues to warrant close investor attention. In our view, the current opportunity set remains both compelling and underappreciated.

Bidragsgivare senaste månaden

 Största bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)	 Minsta bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)
Swire Properties Ltd	2,22	0,24	Brookdale Senior Living Inc	5,02	-0,69
Prisma Properties AB	3,50	0,20	Catena AB	4,89	-0,40
Capitaland Investment Ltd/Singapore	2,99	0,09	Americold Realty Trust Inc	2,48	-0,36
Prologis Inc	4,22	0,09	CTP NV	5,62	-0,33
Pakuwon Jati Tbk PT	1,14	0,06	EQUINIX INC	4,76	-0,30

Bidrag till fondens absoluta avkastning i NOK

Innehav

10 största innehav	Andel (%)	Landsfördelning	Andel (%)	Branchfördelning	Andel (%)
CTP NV	5,4	USA	36,0	Fastigheter	87,1
Catena AB	4,9	Sverige	18,0	Telekom	7,6
Brookdale Senior Living Inc	4,9	Belgien	7,0	Hälsovård	4,9
EQUINIX INC	4,8	Nederländerna	5,4	Total andel	99,5 %
CareTrust REIT Inc	4,5	Singapore	4,7		
PPI Public Property Invest AB	4,4	Kongo-Kinshasa	4,1		
Prologis Inc	4,3	Japan	3,9		
Helios Towers PLC	4,1	Australien	3,6		
Shurgard Self Storage Ltd	3,8	Spanien	3,5		
Prisma Properties AB	3,7	Finland	3,2		
Total andel	44,7 %	Total andel	89,5 %		

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/