



Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Startdatum, andelsklass: 31.10.2012

Startdatum, fond: 31.10.2012

Domicil: NO

NAV: 256,77 SEK

Fondförmögenhet: 1 174 MSEK

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

Minsta investering: 500 SEK

Antal innehav: 37



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)

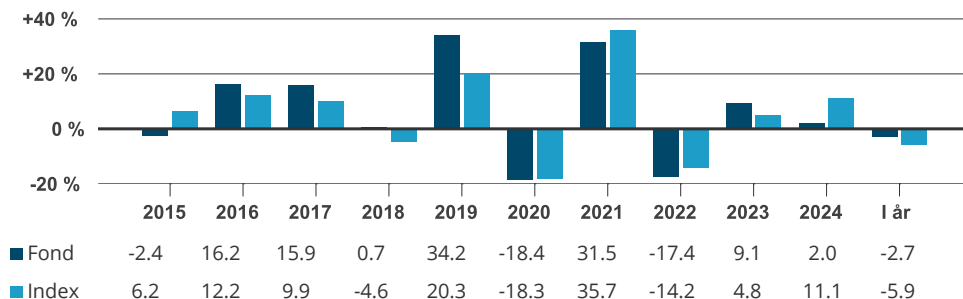
SKAGEN m2 A

Månadsrapport för November till och med 30.11.2025. 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	0,48	1,21	Std.avvikelse	10,35	11,85	12,66
Hittills i år	-2,65	-5,92	Std.avvikelse index	11,26	13,14	13,18
12 månader	-7,27	-11,59	Tracking error	4,44	5,05	5,22
3 år (årlig)	2,17	2,71	Informationskvot	0,85	-0,01	-0,23
5 år (årlig)	3,38	4,46	Fondens active share är 86 %			
10 år (årlig)	5,38	3,56				
Sedan start (årlig)	6,25	6,45				

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.

Monthly commentary, November 2025

SKAGEN m2 continues to deliver solid performance relative to its global real estate benchmark. Global real estate has also fared better than broader global equities following a positive earnings season marked by several guidance upgrades. Sector volatility remains tied to shifting expectations around future Fed rate cuts. During the month, the market's view on a potential December cut turned from negative to positive and was fully priced in by month-end. However, this shift was not enough to pull long-term rates meaningfully lower, and elevated long yields, especially in the US, continued to weigh on real estate, which many generalist investors still treat as a bond proxy.

Another drag for the real estate sector has been the fact that other sectors, such as tech, have been more attractive throughout the year, and the overall risk environment has not been challenging enough for risk-averse generalist investors to seek shelter in the lower-beta, more solid real estate space. As stated many times before, the real estate sector is of course interesting on its own merits, not just as a hideaway, due to its specific characteristics and diversifying effect. Despite lacklustre performance this

year, current multiples look attractive. Large transactions are gradually returning, pointing to stronger liquidity for the overall sector, which should ultimately support valuations. The number of mergers and acquisitions has also increased, something that typically indicates reasonable pricing, a focus on growth, and optimism about the sector's future. Beyond the general macro backdrop explained above, company fundamentals have generally remained supportive across sub-sectors, especially after a mostly positive earnings season. Most real estate companies are likely to continue benefiting from lower costs of capital and higher cash flows and, as a result, should keep trending into the recovery phase. Asia continues to be the best-performing market year to date, followed by Europe; however, returns remain significantly influenced by regional differences in sector specialisation. Year-to-date performance continues to be led by the Health Care, Retail, and Diversified segments of the real estate sector.

In the month, the fund's top performer was the US senior housing operator Brookdale Senior Living, benefiting from the strong health care real estate momentum in the US. Senior housing in particular is having a strong year as the "silver tsunami" – the large cohort of aging demographics – continues to drive demand. Another US health care name, CareTrust REIT, was also among the best contributors; it is present in senior housing but has an even larger footprint in the fast-growing skilled nursing segment, the assisted step after senior housing. The UK-listed Helios Towers continues to perform well, with assets mainly in the fast-growing African market. The company is now on a solid free-cash-flow-generating base with declining leverage and has initiated dividends, all contributing to its strong performance this year.

On the downside, the biggest detractors last month were two of the best contributors in October: the US digital investment manager DigitalBridge and the Swedish logistics operator and developer Catena. There was no company-specific negative news; however, the Swedish real estate market continues to be among the worst performing year to date.

Listed real estate continues to benefit from strong cash flows, with signs indicating that the real estate cycle is moving in the right direction. Overall, the sector still trades at a discount to NAV wider than the long-term average, as well as at a higher dividend yield than its long-term average. At current levels, there is valuation support, and some re-rating is due, particularly in a low-growth economic environment. Moreover, sentiment is gradually improving, and the rate environment remains favourable in many countries; therefore, the sector could continue to trend higher as the year progresses. Historically, listed real estate tends to turn around early in such cycles, suggesting that the current downturn may offer an attractive entry point. We remain focused on resilient companies operating in trend-driven subsegments that are undervalued yet well positioned to thrive under various market conditions. These companies typically have solid balance sheets, which is an increasingly important factor as financial conditions improve across the sector. The portfolio remains strategically overweight in high-growth real estate segments, including digital real estate, social infrastructure, housing, and warehouses. These are areas poised to benefit from structural demand trends and a shifting yield curve as interest rates decline. Given that real estate is the world's largest asset class, it deserves your attention – don't overlook the opportunities it presents!

Bidragsgivare senaste månaden

 Största bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)	 Minsta bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)
Brookdale Senior Living Inc	2,64	0,48	DigitalBridge Group Inc	4,42	-0,92
Helios Towers PLC	4,48	0,31	EQUINIX INC	4,46	-0,50
CareTrust REIT Inc	3,86	0,30	Americold Realty Trust Inc	1,60	-0,29
Tokyu Fudosan Holdings Corp	2,05	0,30	Catena AB	5,36	-0,18
LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,41	0,23	Sveafastigheter AB	1,44	-0,14

Bidrag till fondens avkastning NOK

Innehav

10 största innehav	Andel (%)	Landsfördelning	Andel (%)	Branchfördelning	Andel (%)
CTP NV	5,7	USA	37,0	Fastigheter	81,8
Catena AB	5,2	Sverige	13,3	Telekom	7,8
Helios Towers PLC	4,4	Belgien	7,7	Finans	4,2
DigitalBridge Group Inc	4,2	Nederländerna	5,7	Hälsovård	2,7
Public Property Invest AS	4,2	Storbritannien	5,3	Sällanköpsvaror	1,4
Shurgard Self Storage Ltd	4,0	Singapore	5,0	Total andel	97,9 %
EQUINIX INC	3,9	Tanzania	4,4		
CareTrust REIT Inc	3,9	Norge	4,2		
CBRE Group Inc	3,8	Finland	3,5		
Aedifica SA	3,6	Spanien	3,4		
Total andel	42,9 %	Total andel	89,2 %		

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/