



Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Startdatum, andelsklass: 31.10.2012

Startdatum, fond: 31.10.2012

Domicil: NO

NAV: 260,86 SEK

Fondförmögenhet: 1 156 MSEK

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

Minsta investering: 500 SEK

Antal innehav: 38



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)

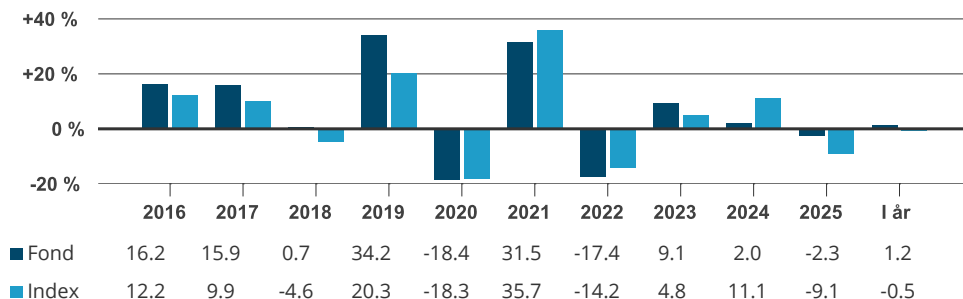
SKAGEN m2 A

Månadsrapport för Januari till och med 31.01.2026. 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	1,23	-0,52	Std.avvikelse	9,09	10,58	12,66
Hittills i år	1,23	-0,52	Std.avvikelse index	10,00	11,82	13,28
12 månader	-2,59	-10,85	Tracking error	5,69	5,55	5,48
3 år (årlig)	0,93	-0,69	Informationskvot	1,50	0,32	-0,02
5 år (årlig)	3,70	3,82	Fondens active share är 85 %			
10 år (årlig)	6,56	4,01				
Sedan start (årlig)	6,29	6,04				

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, January 2026

SKAGEN m2 continues to perform well compared to its global real estate benchmark in the first month of the year. The month was largely uneventful for global real estate, with volatility remaining muted. This was primarily due to central banks such as the Fed, BOJ, and the Riksbank leaving policy rates unchanged, as expected. Markets currently anticipate three rate cuts in the US this year. However, as is often the case, these expectations are likely to evolve over time.

Accordingly, we remain focused on value creation within our portfolio companies rather than short-term rate speculation. The lacklustre performance last year has made valuation multiples appear increasingly attractive, particularly in Europe and Asia. European listed real estate enters 2026 at distressed valuation levels, trading more cheaply than the broader equity market for the first time since the Global Financial Crisis. Large transactions are gradually returning, signalling improving liquidity across the sector, which should ultimately support valuations. In addition, merger and acquisition activity has increased, typically an indication of reasonable pricing, a renewed focus on growth, and growing optimism within the sector. Beyond the macroeconomic backdrop, company fundamentals across most real estate sub-sectors

remain supportive. Many real estate companies stand to benefit from a lower cost of capital combined with stronger cash flows, allowing the sector to continue progressing through the recovery phase. The setup for global listed real estate at the start of 2026 is broadly comparable to that of early 2025: valuations remain attractive, growth prospects are reasonable, and the sector continues to be under-owned by generalist investors. Encouragingly, investor interest in the sector is gradually returning.

During the month, the fund's top performer was US senior housing operator Brookdale Senior Living, which also delivered strong performance in December. The company continues to benefit from favourable trends in the US healthcare sector, particularly in senior housing, where demand is supported by the large cohort of elderly demographics currently entering this age bracket. The Brazilian logistics developer and operator LOG Commercial Properties also had a strong start to the year, driven by continued strength in the Brazilian real estate market, which was among the strongest globally in January. On the downside, the largest detractor for the month was US multifamily rental operator Independence Realty Trust. This was not due to any company-specific developments but rather reflected softer-than-expected rental trends in the fourth quarter, largely driven by prevailing supply dynamics. The second weakest performer was Spanish tower operator Cellnex. European tower companies have faced a challenging environment due to a combination of headwinds, including subdued industry demand, low inflation, and uncertainty related to sector consolidation. Nevertheless, Cellnex remains well positioned to benefit from capacity-driven network densification, as European digital infrastructure continues to lag global peers despite steadily rising data consumption. The company continues to trade at a significant discount.

During the first month of 2026, the fund exited its position in French residential developer Nexity following a prolonged period of disappointing performance, although the share price received temporary support during the month from government initiatives. We also initiated a new position in Australian-based Goodman Group, a global specialist in industrial property that owns, develops, and manages high-quality logistics warehouses and data centres across major cities in 13 countries. The group is currently undergoing a significant strategic shift toward digital infrastructure, with data centres now representing approximately two-thirds of its substantial development pipeline. This investment partly replaces DigitalBridge, which was exited in December following the pending acquisition bid from SoftBank.

Looking ahead, 2026 is expected to mark a gradual but meaningful recovery for global real estate, characterized by selective investment opportunities, income-driven returns, and increased regional differentiation. Listed real estate continues to benefit from solid cash flows, while valuations remain attractive relative to both historical levels and other equity sectors. At current levels, the sector offers meaningful valuation support and re-rating potential, particularly in a low-growth economic environment. Sentiment is improving, financing conditions are supportive in many regions, and the real estate cycle appears to be moving in a favourable direction. Risks to this more constructive outlook include geopolitical uncertainty, subdued economic growth, and the potential for renewed volatility in interest rates and inflation. At the company and sector levels, the recovery is likely to remain uneven, with widening dispersion across real estate segments. Structurally challenged areas, such as traditional offices, may continue to lag, while structurally supported segments, such as data centres, present more compelling opportunities. This divergence, however, creates a favourable environment for active management. We remain focused on resilient companies operating in structurally supported sub-segments that are undervalued yet well positioned to perform across a range of market conditions. These businesses typically combine strong balance sheets with durable and growing cash flows. The portfolio remains strategically overweight in higher-growth real estate segments such as digital infrastructure, social infrastructure, housing, and logistics – areas supported by lasting structural demand and a shifting yield curve. As the world's largest asset class, real estate warrants close attention. We believe the current opportunity set is both compelling and underappreciated.

Bidragsgivare senaste månaden

↗ Största bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)	↘ Minsta bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)
Brookdale Senior Living Inc	3,32	0,98	Cellnex Telecom SA	3,41	-0,26
LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,37	0,32	Independence Realty Trust Inc	2,59	-0,25
Capitaland Investment Ltd/Singapore	3,18	0,28	UMH Properties Inc	2,86	-0,18
Aedifica SA	3,61	0,24	Americold Realty Trust Inc	1,80	-0,15
Grainger PLC	3,06	0,19	Prologis Inc	3,50	-0,08

Bidrag till fondens absoluta avkastning i NOK

Innehav

10 största innehav	Andel (%)	Landsfördelning	Andel (%)	Branchfördelning	Andel (%)
Catena AB	5,0	USA	33,5	Fastigheter	79,6
CTP NV	5,0	Sverige	14,1	Telekom	7,5
Public Property Invest AS	4,4	Belgien	6,7	Hälsovård	4,1
Helios Towers PLC	4,2	Storbritannien	5,3	Sällanköpsvaror	1,3
Brookdale Senior Living Inc	4,1	Nederländerna	5,0	Total andel	92,4 %
EQUINIX INC	4,0	Singapore	4,7		
Shurgard Self Storage Ltd	3,7	Norge	4,4		
CBRE Group Inc	3,7	Tanzania	4,2		
CareTrust REIT Inc	3,6	Finland	3,4		
Fastighets AB Balder	3,4	Spanien	3,3		
Total andel	41,2 %	Total andel	84,7 %		

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/