SKAGEN
En del av Storebrand

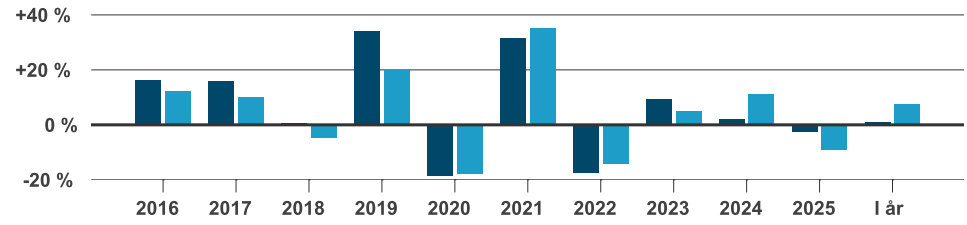
SKAGEN m2 A

Månadsrapport för September till och med 2026-09-30. 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



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I år
Fond	16.2	15.9	0.7	34.2	-18.4	31.5	-17.4	9.1	2.0	-2.3	0.8
Index	12.2	9.9	-4.6	20.3	-17.9	35.0	-14.2	4.8	11.1	-9.1	7.5

Mellan 11.07.2017 och 30.09.2019 var index MSCI ACWI Real Estate IMI ex REITS.

Period	Fond (%)	Index (%)
En månad	−2,95	−2,00
Hittills i år	0,82	7,48
12 månader	0,31	3,80
3 år (årlig)	2,03	5,19
5 år (årlig)	−0,00	1,84
10 år (årlig)	4,51	3,13
Sedan start (årlig)	5,95	6,34

Nyckeltal	1 år	3 år	5 år
Std.avvikelse	10,87	11,11	12,62
Std.avvikelse index	12,29	11,97	13,44
Tracking error	6,94	5,87	5,41
Informationskvot	−0,50	−0,54	−0,34

Fondens active share är 1 %

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.

Kvartalsuppdatering, Q3 2026

Tredje kvartalet kan sammanfattas i en mening: fundamenta förbättrades, medan de makroekonomiska förutsättningarna försämrades. Globala noterade fastighetsbolag gav negativ avkastning när stigande statsobligationsräntor och förnyade geopolitiska spänningar mot slutet av kvartalet åter satte fokus på scenariot med högre räntor under längre tid.

Spänningarna i Mellanöstern och högre energipriser bidrog direkt till inflationsoron, samtidigt som den amerikanska tioåriga statsobligationsräntan nådde omkring 5,3 % vid kvartalets slut – den största kvartalsvisa ränteuppgången sedan 1994 – vilket satte förnyad press på fastighetsvärderingarna. En mer hökaktig hållning från centralbankerna, i kombination med högre olje- och energipriser, ökade oron för att räntorna kan förbli höga under längre tid, vilket tyngde sektorn i förhållande till den bredare aktiemarknaden. ECB höjde styrräntan med 25 baspunkter till 2,5 %, årets andra höjning, samtidigt som marknaden fortsatte att prisa in ytterligare åtstramningar. Bank of England lämnade räntan oförändrad men behöll en åtstramande inriktning om inflationstrycket skulle bestå. Federal Reserve höjde räntan som väntat och upprepade sitt åtagande att föra tillbaka inflationen till målet, medan Riksbanken

Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356
Startdatum, andelsklass: 2012-10-31
Startdatum, fond: 2012-10-31
Domicil: NO
NAV: 259,79 SEK
Fondförmögenhet: 861 MSEK
Jämförelseindex: MSCI ACWI IMI Real Estate Net Total Return Index USD in NOK
Minsta investering: 500 SEK
Antal innehav: 31



Michael Gobitschek
Förvaltat fonden sedan 31. oktober 2012

Investeringsstrategi

Fonden ger tillgång till den vanligtvis svåråtkomliga globala fastighetsmarknaden. SKAGEN m2 investerar i lågt värderade fastighetsbolag av hög kvalité från hela världen. Målet är att ge bästa möjliga avkastning i förhållande till den risk fonden tar genom en aktivt förvaltad 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 förvaltad 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)

lämnade styrräntan oförändrad men väntas höja den framöver. Om högre räntor under längre tid blir huvudscenariot, kommer den framtida avkastningen att vara mindre beroende av sjunkande avkastningskrav och multipelexpansion. Vi räknar i stället med att bolag som kan skapa intern resultattillväxt i allt högre grad kommer att belönas. Hyresjusteringar vid omförhandling, ökad uthyrningsgrad, renoveringsprogram, lönsam nyproduktion, kapitalrotation och disciplinerad kostnadskontroll bör därför bli allt viktigare drivkrafter för aktieägarnas avkastning.

Portföljen i SKAGEN m2 är medvetet inriktad mot bolag med dessa egenskaper. Det är värt att notera att fundamenta under kvartalet var betydligt starkare än kursutvecklingen antydde. Omkring 80 % av de amerikanska noterade fastighetsbolagen rapporterade ett växande driftnetto, och efterfrågan var fortsatt motståndskraftig inom många fastighetssegment. Samtidigt har nytillskottet fallit till de lägsta nivåerna på flera decennier inom ett antal segment. Den centrala frågan är i allt högre grad om en starkare prissättningsförmåga, intern tillväxt och kostnadseffektiviseringar kan uppväga trycket från högre räntor på värderingar, transaktionsaktivitet och resultat. Högre räntor kan också förstärka en del av sektorns positiva utbudsdynamik genom att göra det allt svårare att räkna hem nyproduktion. Samtidigt kan de stärka konkurrenskraften för välkapitaliserade noterade fastighetsbolag, eftersom höga finansieringskostnader gör förvärv mer utmanande för belånade privata köpare. Kapitalet söker sig i allt högre grad till högkvalitativa tillgångar och beprövade förvaltare, medan noterade bolag kan kombinera balansräkningsutrymme med joint ventures, privat kapital, fastighetsförsäljningar och kvarhållna kassaflöden för att finansiera tillväxten. Vi anser fortsatt att marknaden underskattar motståndskraften i resultaten och de inneboende värdena i många europeiska noterade fastighetsbolag. Kapitalmarknaderna fungerar mer normalt, transaktionsaktiviteten återhämtar sig och ett begränsat nytt utbud bör stödja hyrestillväxt och uthyrningsgrad under de kommande åren. Vi är fortsatt särskilt positiva till Europa och Skandinavien, där de nuvarande värderingsrabatterna framstår som allt svårare att förena med de förbättrade fundamentala utsikterna. I Sverige, där SKAGEN m2 har en betydande exponering, har de noterade fastighetsbolagen nu redovisat åtta kvartal i rad med växande förvaltningsresultat. Flera år av begränsat byggande skapar också en allt gynnsammare balans mellan utbud och efterfrågan inom segment som logistik, handel och seniorboende. Balansräkningarna är fortsatt en källa till motståndskraft i stora delar av sektorn, inte minst i SKAGEN m2, där portföljen är finansiellt robust.

Fondens starkaste bidragsgivare under kvartalet var Hongkongbaserade Swire Properties, efter en stark rapport för andra kvartalet. Även den operativa utvecklingen förbättras gradvis, och utbudet av kontor i Hongkong väntas nå sin topp 2026. Swire Properties växande återkommande intäkter från nya förvaltningsfastigheter på det kinesiska fastlandet, i kombination med initiativ för kapitalrotation och en stark balansräkning, ger ett skydd på nedsidan, medan den låga belåningsgraden begränsar effekten av högre räntor. Bolagets snabbväxande handelsportfölj i Kina bör också gynnas av en förbättrad konsumentstämning. Ledningen fortsätter att allokera kapital proaktivt, bland annat genom återköp av egna aktier till betydande rabatt mot det underliggande substansvärdet. En annan stark bidragsgivare var brittiskt noterade Helios Towers, efter resultat som överträffade förväntningarna. Bolaget redovisade stark tillväxt i antalet hyresavtal och i justerad EBITDA och höjde, för andra gången i år, sin prognos för helåret 2026 avseende hyresavtal, justerad EBITDA och återkommande fritt kassaflöde. Helios är ett Afrikafokuserat, oberoende telemastbolag med ledande positioner på sju av sina nio marknader. Bolagets resultat är relativt defensivt tack vare långsiktigt kontrakterade intäkter, valutaskydd och inflationsindexerad prissättning, samtidigt som verksamheten gynnas av den strukturella tillväxten i mobil uppkoppling på bolagets afrikanska marknader. Ledningen fortsätter att visa prov på en disciplinerad kapitalallokering, bland annat genom återköp av egna aktier. Brookdale Senior Living, den största ägaren och operatören av seniorboenden i USA, var fondens största negativa bidragsgivare under kvartalet. Aktien var fortsatt under press efter en svag rapport för andra kvartalet, där en långsammare ökning av beläggningen än väntat väckte oro bland investerarna kring prognosen. Efter den senaste tidens svaghet handlas aktien till en attraktiv värdering, och vi anser att det långsiktiga investeringscaset är intakt. Brookdales fastigheter gynnas av kraftig strukturell medvind, bland annat en tilltagande demografiskt driven efterfrågan, boende med större vårdbehov och en gynnsam obalans mellan utbud och efterfrågan. Den näst största negativa bidragsgivaren var logistikfastighetsutvecklaren och -förvaltaren CTP. Det kom inga väsentliga negativa bolagsspecifika nyheter under kvartalet, men investerarna ifrågasatte i allt högre grad bolagets långsiktiga utvecklingsmål och potentialen för hyrestillväxt på vissa marknader. Vi anser att aktien handlas till en omotiverad rabatt med tanke på CTP:s starka exponering mot nearshoring och den pågående omställningen av europeiska leveranskedjor. Bolaget siktar på att fördubbla sin portfölj under de kommande fem åren och gynnas av nearshoring, ökade försvarsutgifter och tillverkning enligt principen ”Europa för Europa”, inklusive efterfrågan från asiatiska bolag som etablerar produktion närmare sina europeiska kunder. Det är viktigt att notera att växande kassaflöden gör att CTP i stor utsträckning kan självfinansiera sin projektportfölj, samtidigt som den omfattande markbanken möjliggör en tvåsiffrig projektavkastning på investerad kostnad (yield on cost) och ett attraktivt långsiktigt värdeskapande.

Med reservation för den geopolitiska utvecklingen räknar vi fortsatt med en gradvis men betydande återhämtning för globala noterade fastighetsbolag. Återhämtningen avbröts tillfälligt under tredje kvartalet, när geopolitiska spänningar, högre energipriser och förnyad inflationsoro drev upp obligationsräntor och styrräntor. Det är dock viktigt att notera att den underliggande fundamentala trenden fortsatte att förbättras i stora delar av tillgångsslaget. Marknadsklimatet kommer sannolikt att

präglas av selektiva investeringar, avkastning driven av löpande intäkter och större regionala skillnader. Sektorn gynnas av motståndskraftiga underliggande kassaflöden, och värderingarna är attraktiva både i absoluta tal och i förhållande till den bredare aktiemarknaden. På nuvarande nivåer erbjuder noterade fastighetsbolag ett värderingsstöd och en potential för omvärdering på längre sikt, även om en miljö med högre räntor under längre tid gör resultattillväxt och disciplinerad kapitalallokering ännu viktigare. Bland de främsta riskerna finns ihållande geopolitisk osäkerhet, svag ekonomisk tillväxt och förnyad volatilitet i inflation och räntor. På sektornivå väntas återhämtningen förbli ojämn, med en tydlig spridning mellan strukturellt utmanade segment, som traditionella kontor, och segment med strukturellt stöd, som datacenter, logistik och vårdfastigheter. Denna spridning bör fortsätta att skapa möjligheter för aktiv förvaltning. Vi fokuserar även framöver på motståndskraftiga bolag inom segment med strukturellt stöd, som kombinerar starka balansräkningar med synliga och växande kassaflöden. Portföljen är inriktad mot områden med högre tillväxt, såsom digital infrastruktur, samhällsfastigheter, bostäder och logistik, som stöds av varaktiga efterfrågedrivare och en attraktiv långsiktig balans mellan utbud och efterfrågan. Som världens största tillgångsslag förtjänar fastigheter investerarnas fulla uppmärksamhet. Enligt vår bedömning är de möjligheter som finns i dag både övertygande och underskattade.

Bidragsgivare senaste månaden

Största bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)
Helios Towers PLC	4,48	0,25
Swire Properties Ltd	2,54	0,14
LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,04	0,08
Mitsui Fudosan Co Ltd	2,41	0,05
Shurgard Self Storage Ltd	3,80	0,05

Minsta bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)
PPI Public Property Invest AB	4,32	−0,61
Cityvarasto Oyj	3,33	−0,56
Cellnex Telecom SA	3,28	−0,48
Catena AB	4,90	−0,48
CTP NV	5,21	−0,41

Bidrag till fondens absoluta avkastning i NOK
Vikt avser innehavets portföljvikt under månaden

Innehav

10 största innehav	Andel (%)
CTP NV	**5,5**
Catena AB	**4,8**
Helios Towers PLC	**4,7**
EQUINIX INC	**4,6**
CareTrust REIT Inc	**4,4**
Prologis Inc	**4,3**
Goodman Group	**4,1**
Prisma Properties AB	**4,1**
Brookdale Senior Living Inc	**4,1**
Shurgard Self Storage Ltd	**4,0**
Total andel	**44,6 %**

Andel avser innehavets genomsnittliga portföljvikt vid månadens slut

Landsfördelning	Andel (%)
USA	**36,1**
Sverige	**17,0**
Storbritannien	**8,1**
Nederländerna	**5,5**
Singapore	**4,7**
Australien	**4,1**
Guernsey	**4,0**
Finland	**3,3**
Belgien	**3,1**
Spanien	**2,9**
Total andel	**88,8 %**

Landfördelningen baseras på emittentens hemland

Branchfördelning	Andel (%)
Fastigheter	**87,2**
Telekom	**7,6**
Hälsovård	**4,1**
Total andel	**98,9 %**

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/