



Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Startdatum, andelsklass: 31.10.2012

Startdatum, fond: 31.10.2012

Domicil: NO

NAV: 250,96 SEK

Fondförmögenhet: 1 521 MSEK

Jämförelseindex: MSCI ACWI Real Estate IMI

Minsta investering: 500 SEK

Förvaltningsavgift: 1,50 %

Prestationsbaserad avgift: 10 % (se detaljer i prospektet)

Årlig avgift: 1,50 %

Antal innehav: 30

SFDR: Artikel 8



Michael Gobitschek
Förvaltat fonden sedan
31. oktober 2012



Anne Line Kristensen
Förvaltat fonden sedan
01. juli 2022

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.

SKAGEN m2 A

RISK



6 av 7 (SRRI)

AVKASTNING I ÅR

5,88 %

30.06.2023

ÅRLIG AVKASTNING

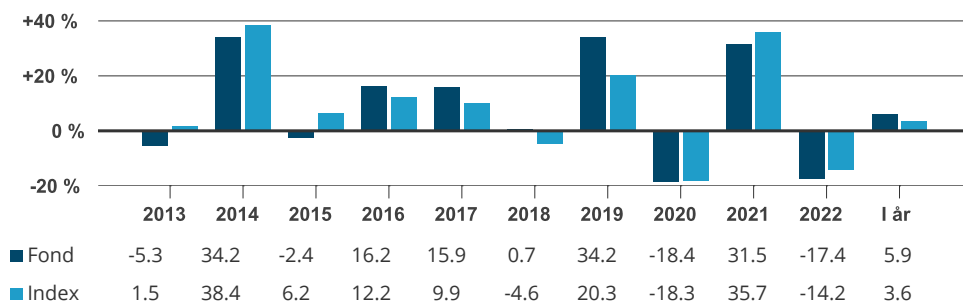
3,16 %

Genomsnitt senaste 5 åren

Månadsrapport för Juni till och med 30.06.2023. All data i SEK om inte annat anges.

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	2 år	3 år
En månad	2,94	3,00	Std.avvikelse	-	-	14,40
Hittills i år	5,88	3,58	Std.avvikelse index	-	-	14,53
12 månader	-2,23	-1,73	Tracking error	-	-	4,89
3 år (årlig)	5,17	6,41	Informationskvot	-	-	-0,25
5 år (årlig)	3,16	1,31	Fondens active share är 84 %			
10 år (årlig)	7,32	7,02				
Sedan start (årlig)	7,48	7,41				

Positive first half year despite fears

The global listed real estate markets ended the first half of the year on a positive note. Europe and especially Scandinavia struggled, while American and Asian real estate markets enjoyed decent performance. Rates will continue to matter in the near term, with the elevated rate sensitivity of the sector suggesting that a move downwards in bond yields or talk of rate cuts could spark another rally in real estate, like the one we saw in January this year. The opposite may also apply if central banks continue their harsh rhetoric and further unexpected hikes. It is more likely that we are at the beginning of the end of the hike cycle than the reverse.

The market is awaiting a further price discovery in direct real estate markets and recapitalisation events to take a more fundamental view, something we have started to notice signs of with notable transactions in the market late in the quarter, especially in Europe. During previous cycles, a sustained re-rating of the sector coincided mainly with a price discovery in direct real estate markets and balance sheet recovery in companies. This is also reflected in the accelerating number of equity raises, particularly in Europe. So far, few owners appear to have been forced to bridge the wide bid-offer spread by lowering pricing. Many have handled debt relatively well, nevertheless, there will be further debt maturity events that will trigger interest coverage and/or loan-to-value challenges. This will continue to drive motivated selling that will lead us closer to fair values, also in the unlisted real estate space which – unlike the listed space – has not yet had to do any trimming. This progression is important since it will indicate a more precise valuation point for the already overly discounted listed real estate universe. To be on the right side of the equation, SKAGEN m2 continues to favour companies with strong balance sheets, but we may take advantage of select opportunities that we believe will be long-term winners. The fund ended the first six months of the year ahead of its benchmark, something that is primarily explained by strong stock picking.

The main contributors to the fund's performance in the quarter were the Brazilian logistics company LOG, the Japanese holding company Tokyo Fudosan and the US-listed digital real estate and infrastructure operator Digital Bridge. LOG announced several transactions at decent valuations, demonstrating the attractiveness of their assets and allowing them to deleverage, something the market has been sceptical about in today's environment. Digital Bridge together with Equinix gained momentum on the Artificial Intelligence rally in the quarter. Data centres will undoubtedly be beneficiaries of the growing data storage and processing demand arising from AI.

The largest detractors to the fund's performance in the quarter were Norwegian Self Storage Group and the pan European healthcare real estate operator Aedifica. There was no company specific reason for Self Storage Group's decline which continues to see increased indexation coming through on the top line. The company trades at a significant discount on its cash flow multiples.

Listed real estate has historically performed well in the type of environment we are currently anticipating, with lower growth, lower real yields, the end of the rate hiking cycle and the transition to an early cycle environment. It is worth remembering that having a long-term investment horizon is key in an environment where there is uncertainty around the extent of a potential economic slowdown due to elevated interest rate levels. Real estate continues to trade at a deep historical discount. Some segments and geographies are trading at a huge implied value loss that seems unlikely. It is fair to say that a lot of bad news has already been discounted, but things can always get worse before they get better as the situation evolves. SKAGEN m2 continues to focus on companies that we consider to be resilient in trend-driven subsegments, with good cash flow generation and solid balance sheet structure. It is more important than ever that our holdings have manageable balance sheets, a large amount of fixed or hedged debt and inflation-adjusted rent structures. SKAGEN m2 is well positioned for the current scenario thanks to our investment philosophy and disciplined stock selection. These are interesting markets for us, as the pool of cheap stocks grows, providing good buying opportunities in the long term.

Bidragsgivare senaste månaden

↗ Största bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)	↘ Minsta bidragsgivare	Vikt (%)	Bidrag (%)
DigitalBridge Group Inc	3,23	0,41	Grainger PLC	4,58	-0,47
ESR Group Ltd	3,65	0,40	Marcus Corp/The	3,50	-0,23
Americold Realty Trust Inc	3,11	0,20	Prologis Inc	4,42	-0,22
Tokyu Fudosan Holdings Corp	4,11	0,16	Self Storage Group ASA	4,19	-0,20
Arima Real Estate SOCIMI SA	2,84	0,16	Keihanshin Building Co Ltd	1,90	-0,19

Bidrag till fondens avkastning NOK

Innehav

10 största innehav	Andel (%)	Landsfördelning	Andel (%)	Branchfördelning	Andel (%)
Catena AB	5,1	USA	40,0	Fastigheter	88,1
EQUINIX INC	5,0	Sverige	7,6	Telekom	5,6
American Tower Corp	4,6	Japan	7,2	Industri	4,1
Prologis Inc	4,5	Storbritannien	7,2	Kassa	2,2
Independence Realty Trust Inc	4,4	Belgien	7,1	Total andel	100,0 %
Grainger PLC	4,4	Singapore	5,4		
Shurgard Self Storage Ltd	4,3	Spanien	5,0		
Self Storage Group ASA	4,1	Norge	4,1		
CBRE Group Inc	4,0	Kina	3,7		
Sun Communities Inc	3,7	Brasilien	3,6		
Total andel	44,1 %	Total andel	90,9 %		

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

VIKTIG INFORMATION

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Framtida avkastning beror bland annat på marknadens utveckling, förvaltarnas skicklighet, fondernas riskprofil och förvaltningsarvodet. 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 <https://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 <https://www.skagenfonder.se/hallbarhet/Hallbara-investeringar/>

SKAGEN kan avsluta marknadsföringen av en fond i enlighet med anmälningsförfarandet i direktivet för gränsöverskridande distribution av fonder.