



Fakta om fondet

ISIN: NO0010657356

Startdato, andelsklasse: 31.10.2012

Startdato, fond: 31.10.2012

Domisil: NO

Andelskurs (NAV): 275,30 NOK

Forvaltningskapital: 1 259 MNOK

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

Minste tegningsbeløp: 250 NOK

Antall investeringer: 37



Michael Gobitschek
Forvaltet fondet siden
31. oktober 2012

Investeringsstrategi

SKAGEN m2 investerer i en aktivt forvaltet og diversifisert portefølje av finansielle instrumenter utstedt av selskaper eller utstedere som har sin virksomhet rettet mot fast eiendom over hele verden. Fondet passer for investorer som ønsker å investere i et aksjefond, enten alene eller som del i en veldiversifisert, langsiktig portefølje og som har minst fem års investeringshorisont. Det tegnes i fondsandeler, og ikke direkte i aksjer eller andre verdipapirer. Referanseindeksen reflekterer fondets investeringsmandat. Siden fondet er aktivt forvaltet vil imidlertid porteføljen avvike fra indeksens sammensetning.

Informasjon om kostnader

For å forstå hvordan kostnader påvirker investeringen og den forventede avkastningen, se nøkkelinformasjonen (KID)

Løpende kostnader: 1,50 % (Hvor forvaltningshonoraret utgjør 1,50 %)

Variabelt forvaltningshonorar: 10,00 % (se detaljer i prospektet)

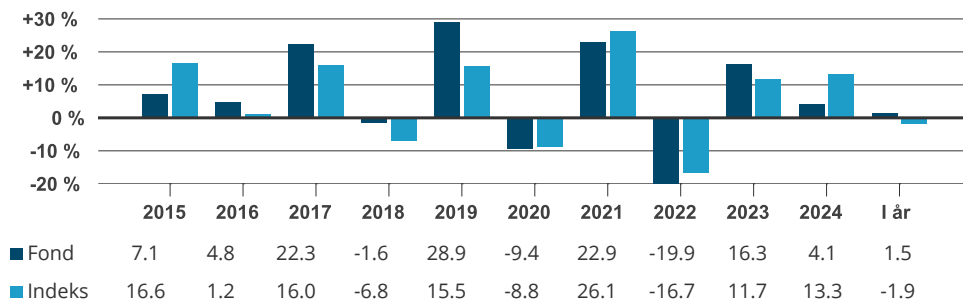
SKAGEN m2 A

Månedssrapport for November 30.11.2025. Alle tall er i NOK etter avgifter.

Dette er markedsføring. Vennligst les prospektet før du tar en endelig investeringsbeslutning.

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Fremtidig avkastning vil blant annet avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, fondets risiko og kostnader. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap.

Historisk avkastning NOK



Fondets referanseindeks er MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD. I perioden 11.07.2017 – 30.09.2019 var det MSCI ACWI Real Estate IMI ex REITS.

Periode	Fond (%)	Indeks (%)	Nøkkeltall	1 år	3 år	5 år
Måned	1,08	1,82	Standardavvik	9,57	11,65	12,03
Hittil i år	1,54	-1,87	Std.avvik indeks	10,28	12,72	12,35
12 måneder	-1,70	-6,27	Tracking error (TE)	4,44	5,01	5,20
3 år	6,33	6,90	Information ratio (IR)	0,90	-0,01	-0,24
5 år	4,06	5,16	Fondets aktive andel er 86 %			
10 år	6,16	4,33				
Siden start	8,05	8,25				

Avkastninger over 12 måneder er årlige.

Risikoindikator (SRI)

Vi har klassifisert dette fondet som **4 av 7**, som innebærer en medium risikoklasse.

Risikoindikatoren angir det samlede risikonivået for dette verdipapirfondet sammenlignet med andre investeringsprodukter. Indikatoren angir hvor sannsynlig det er at du kan tape penger på investeringen på grunn av markedsutviklingen. En medium risikoklasse rangerer risikoen for fremtidig tap som skyldes markedsutviklingen som medium. Eksempler på risikoer som ikke nødvendigvis fanges opp av risikoindikatoren: hendelsesrisiko, likviditetsrisiko, operasjonell risiko, motpartsrisiko, derivatrisiko og valutarisiko. Dersom fondet investerer i verdipapirer i en annen valuta enn fondets basisvaluta påvirkes verdien av endringer i vekselskursen. I tillegg kan verdien av din utbetaling påvirkes hvis din lokale valuta er en annen enn fondets valuta. Dette produktet har ingen beskyttelse mot ugunstig fremtidig markedsutvikling, og du kan tape deler av eller hele 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!

Bidragssytere forrige måned

 Største bidragssytere	Vekt (%)	Bidrag (%)	 Største negative bidragssytere	Vekt (%)	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 til fondets avkastning NOK

Innhold

Største beholdninger	Andel (%)	Landfordeling	Andel (%)	Sektorfordeling	Andel (%)
CTP NV	5,7	USA	37,0	Eiendom	81,8
Catena AB	5,2	Sverige	13,3	Kommunikasjon	7,8
Helios Towers PLC	4,4	Belgia	7,7	Finans	4,2
DigitalBridge Group Inc	4,2	Nederland	5,7	Helse	2,7
Public Property Invest AS	4,2	Storbritannia	5,3	Forbruksvarer	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	Spania	3,4		
Total andel	42,9 %	Total andel	89,2 %		

Bærekraft

SKAGENS tilnærming til bærekraft

Vår ESG-strategi er basert på fire tilnærminger. Våre bærekraftaktiviteter dreier seg om aktivt engasjement i våre porteføljeselskaper, i tråd med SKAGENS aktive investeringsfilosofi, der mener vi at vi har størst gjennomslag. Det fulle potensialet i en bærekraftig investeringsstrategi fungerer best når man kombinerer de følgende fire tilnærmingerne.

- ✓ Ekskludering
- ✓ Forsterket screening
- ✓ ESG-faktaark
- ✓ Aktive eiere

Artikkel 8

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Fondet fremmer miljømessige og sosiale egenskaper ved å styre kapitalen mot selskaper og utstedere som oppfyller definerte ESG-kriterier (miljø, sosiale forhold og selskapsstyring). Dette oppnås gjennom etterlevelse av internasjonale normer og konvensjoner, ved å hensynta negative konsekvenser for bærekraftig utvikling (PAI) og gjennom produkt- eller aktivitetsbaserte utelukkelse. Se prospekt for nærmere informasjon om fondets bærekraftsegenskaper.

VIKTIG INFORMASJON

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Fremtidig avkastning vil blant annet avhenge av markedsutviklingen, forvalterens dyktighet, fondets risikoprofil og forvaltningshonorar. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap. Det er knyttet risiko til investeringer i fondet på grunn av markedsbevegelser, utvikling i valuta, rentenivåer, konjunkturer, bransje- og selskapsspesifikke forhold. Før tegning oppfordres det til å lese fondenes nøkkelinformasjon og prospekt, som også inneholder informasjon om kostnader, på www.skagenfondene.no/fond

En oversikt over investorrettigheter er tilgjengelig på www.skagenfondene.no/kontakt-oss/investorers-rettigheter/

Beslutningen om å investere i et fond må hensynta alle karakteristika ved fondet. Informasjon om bærekraft i SKAGEN Fondene finnes på www.skagenfondene.no/barekraft/barekraftige-investeringer/