



Fakta om fondet

ISIN: NO0010657356

Startdato, andelsklasse: 31.10.2012

Startdato, fond: 31.10.2012

Domisil: NO

Andelskurs (NAV): 282,87 NOK

Forvaltningskapital: 1 254 MNOK

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

Minste tegningsbeløp: 250 NOK

Antall investeringer: 38



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)

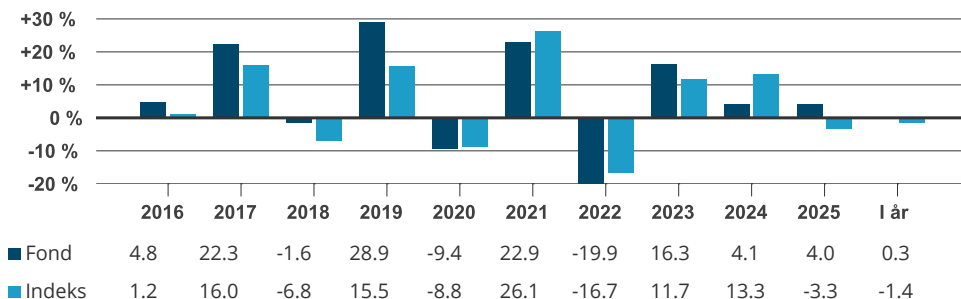
SKAGEN m2 A

Månedssrapport for januar 31.01.2026. 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 kursstap.

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	0,33	-1,41	Standardavvik	9,06	10,35	12,00
Hittil i år	0,33	-1,41	Std.avvik indeks	9,41	11,23	12,39
12 måneder	3,06	-5,68	Tracking error (TE)	5,68	5,51	5,46
3 år	5,18	3,49	Information ratio (IR)	1,59	0,33	-0,02
5 år	4,89	5,01	Fondets aktive andel er 85 %			
10 år	7,24	4,67				
Siden start	8,16	7,91				

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.

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.

Bidragssytere forrige måned

 Største bidragssytere	Vekt (%)	Bidrag (%)
Brookdale Senior Living Inc	3,32	0,98
LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,37	0,32
Capitaland Investment Ltd/Singapore	3,18	0,28
Aedifica SA	3,61	0,24
Grainger PLC	3,06	0,19

Bidrag til fondets absolutt avkastning i NOK

 Største negative bidragssytere	Vekt (%)	Bidrag (%)
Cellnex Telecom SA	3,41	-0,26
Independence Realty Trust Inc	2,59	-0,25
UMH Properties Inc	2,86	-0,18
Americold Realty Trust Inc	1,80	-0,15
Prologis Inc	3,50	-0,08

Innhold

Største beholdninger	Andel (%)	Landfordeling	Andel (%)	Sektorfordeling	Andel (%)
Catena AB	5,0	USA	33,5	Eiendom	79,6
CTP NV	5,0	Sverige	14,1	Kommunikasjon	7,5
Public Property Invest AS	4,4	Belgia	6,7	Helse	4,1
Helios Towers PLC	4,2	Storbritannia	5,3	Forbruksvarer	1,3
Brookdale Senior Living Inc	4,1	Nederland	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	Spania	3,3		
Total andel	41,2 %	Total andel	84,7 %		

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 tilnærmingene.

- ✓ 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/