



Del av Storebrand

Fakta om fondet

ISIN: NO0010657356

Startdato, andelsklasse: 31.10.2012

Startdato, fond: 31.10.2012

Domisil: NO

Andelskurs (NAV): 291,36 NOK

Forvaltningskapital: 1 101 MNOK

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

Minste tegningsbeløp: 250 NOK

Antall investeringer: 36



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)

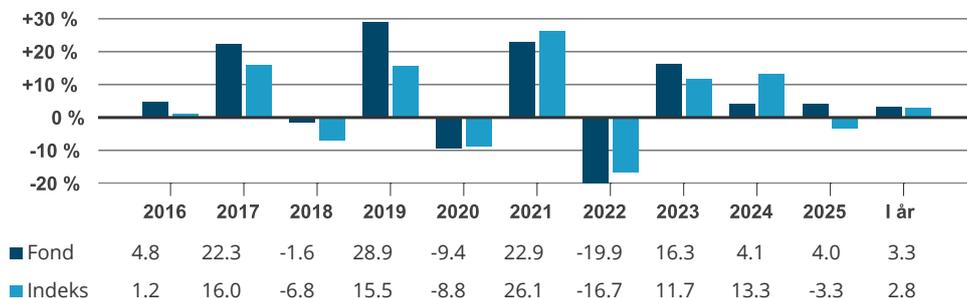
SKAGEN m2 A

Månedssrapport for Februar 28.02.2026. 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 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	3,00	4,23	Standardavvik	9,41	10,41	12,05
Hittil i år	3,34	2,76	Std.avvik indeks	10,28	11,36	12,40
12 måneder	4,72	-3,34	Tracking error (TE)	5,90	5,55	5,34
3 år	6,44	5,18	Information ratio (IR)	1,44	0,21	0,04
5 år	5,27	5,06	Fondets aktive andel er 85 %			
10 år	7,52	4,93				
Siden start	8,35	8,20				

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 vekslingskursen. 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, February 2026

While global equity markets experienced heightened volatility in February, driven by technology-sector weakness and renewed geopolitical tension-listed real estate began to show early signs of normalisation as central banks pivoted toward a more accommodative stance. If sustained, this policy shift could provide a more constructive backdrop for the sector over the remainder of the year.

Markets appear to be transitioning from a macro-driven repricing phase toward a fundamentals-driven dispersion environment, where earnings durability and balance-sheet strength increasingly determine relative performance. Performance within real estate remained highly bifurcated, operationally resilient subsectors with visible earnings growth outperformed, while more capital-constrained companies lagged. Fourth-quarter reporting confirmed continued rental growth in structurally undersupplied segments, such as data centres, logistics, and residential in some markets. This while development

pipelines remain disciplined amid elevated construction and financing costs. However, late in the month, renewed geopolitical tensions following the attack in the Middle East reintroduced macro uncertainty. This development raises the risk of a shift back toward sentiment-driven markets, with potential implications including renewed inflation concerns, higher long-end yields, and a possible postponement of anticipated interest-rate cuts. There is still support in the valuation with last year's muted performance that has left valuation multiples increasingly attractive, particularly in Europe and Asia. European listed real estate enters 2026 at distressed valuation levels, trading at a discount to the broader equity market for the first time since the Global Financial Crisis. Transaction activity is gradually recovering, signalling improving liquidity conditions across the sector, which should ultimately support valuations. In parallel, merger and acquisition activity has increased, typically a sign of rational pricing, renewed growth ambitions, and improving sector confidence. Beyond the macro backdrop, company fundamentals across most real estate sub-sectors remain supportive. Many companies stand to benefit from a lower cost of capital combined with resilient cash flows, allowing the sector to continue progressing through the recovery phase. The setup at the start of 2026 is broadly comparable to early 2025: valuations remain attractive, growth prospects are reasonable, and the sector continues to be under-owned by generalist investors. Encouragingly, investor interest is gradually returning.

During the month, the fund's top performer was the Spanish tower operator Cellnex, following a better-than-expected earnings report and supported by the defensive and AI-resilient nature of its contracted income streams. The company 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 shares continue to trade at a meaningful discount to intrinsic value. The second-best performer was UK-listed Helios Towers. Performance was supported by the defensive characteristics of the business model, but primarily by the structural growth opportunity across African markets where its assets are located. Management continues to demonstrate disciplined capital allocation, including share buybacks. Helios was also among the portfolio's strongest contributors last year. On the negative side, self-storage operator Shurgard was the largest detractor following the release of cautious EPS guidance, despite otherwise solid operating metrics. The guidance reflected limited visibility in the supply-demand environment. Unite Group also underperformed after lowering guidance due to reduced visibility on occupancy and rental growth in the UK student housing market. During the month, we exited our position in Toll Brothers after solid performance. We increased our holding in Beazer Homes, which operates in the same segment and stands to benefit from potentially lower mortgage rates ahead.

Looking ahead, 2026 is expected to mark a gradual but meaningful recovery for global real estate, characterised by selective opportunities, income-driven returns, and greater regional differentiation. Listed real estate continues to generate solid cash flows, while valuations remain attractive relative to both historical averages and other equity sectors. At current levels, the sector offers meaningful valuation support and re-rating potential, particularly in a low-growth environment. Sentiment is improving, financing conditions are becoming more supportive in several regions, and the real estate cycle appears to be moving in a favourable direction. Risks to this constructive outlook include geopolitical uncertainty – such as escalating tensions between the US and Iran – subdued economic growth, and renewed volatility in interest rates or inflation.

At the company and sector levels, the recovery is likely to remain uneven, with widening dispersion across segments. Structurally challenged areas, such as traditional office, may continue to lag, while structurally supported segments, including data centres, logistics, housing, and digital infrastructure, offer more compelling risk-adjusted opportunities. This divergence 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 higher-growth real estate segments – digital infrastructure, social infrastructure, housing, and logistics – supported by long-term structural demand drivers and a shifting yield curve. As the world's largest asset class, real estate warrants close attention. We believe the current opportunity set remains compelling and underappreciated.

Bidragstyttere forrige måned

 Største bidragstyttere	Vekt (%)	Bidrag (%)	 Største negative bidragstyttere	Vekt (%)	Bidrag (%)
EQUINIX INC	4,50	0,78	CBRE Group Inc	3,00	-0,47
Cellnex Telecom SA	3,54	0,70	Shurgard Self Storage Ltd	4,09	-0,44
Helios Towers PLC	4,80	0,56	UNITE Group PLC/The	2,27	-0,31
Cityvarasto Oyj	3,96	0,31	CTP NV	5,50	-0,20
CareTrust REIT Inc	3,93	0,29	Prisma Properties AB	3,27	-0,16

Bidrag til fondets absolutt avkastning i NOK

Innhold

Største beholdninger	Andel (%)	Landfordeling	Andel (%)	Sektorfordeling	Andel (%)
Catena AB	5,7	USA	33,6	Eiendom	84,6
CTP NV	5,3	Sverige	15,3	Kommunikasjon	8,8
Helios Towers PLC	5,0	Belgia	7,0	Helse	4,2
EQUINIX INC	4,8	Nederland	5,3	Forbruksvarer	1,2
Public Property Invest AS	4,7	Storbritannia	5,1	Total andel	98,8 %
Cityvarasto Oyj	4,2	Tanzania	5,0		
Brookdale Senior Living Inc	4,2	Singapore	4,9		
CareTrust REIT Inc	4,0	Norge	4,7		
Shurgard Self Storage Ltd	3,8	Finland	4,2		
Cellnex Telecom SA	3,8	Spania	3,8		
Total andel	45,5 %	Total andel	88,8 %		

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 selskapsespesifikke 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/