



Fakta om fondet

ISIN: NO0010657356

Startdato, andelsklasse: 31.10.2012

Startdato, fond: 31.10.2012

Domisil: NO

Andelskurs (NAV): 249,61 NOK

Forvaltningskapital: 827 MNOK

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

Minste tegningsbeløp: 250 NOK

Antall investeringer: 31



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)

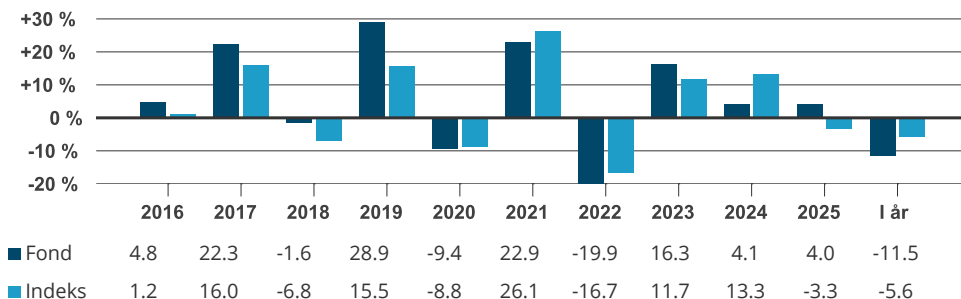
SKAGEN m2 A

Månedssrapport for September 30.09.2026. 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	-4,37	-3,43	Standardavvik	13,48	12,27	12,40
Hittil i år	-11,47	-5,62	Std.avvik indeks	13,52	12,57	13,01
12 måneder	-9,15	-6,00	Tracking error (TE)	6,94	5,83	5,39
3 år	1,38	4,52	Information ratio (IR)	-0,45	-0,54	-0,34
5 år	-0,76	1,07	Fondets aktive andel er 83 %			
10 år	4,82	3,43				
Siden start	6,79	7,18				

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.

Kvartalskommentar, Q3 2026

Tredje kvartal kan oppsummeres i én setning: De fundamentale forholdene ble bedre, mens makrobildet ble svakere. Globale børsnoterte eiendomsselskaper ga negativ avkastning. Stigende statsrenter og ny geopolitisk uro mot slutten av kvartalet gjorde at forventningen om høye renter over lengre tid igjen kom i fokus. Uroen i Midtøsten og høyere energipriser økte frykten for inflasjon. Ved utgangen av kvartalet lå renten på tiårige amerikanske statsobligasjoner på rundt 5,3 prosent. Ingen kvartaler siden 1994 har hatt en større renteøkning, og det la nytt press på eiendomsverdiene. Sentralbankene ble strammere i tonen. ECB hevet styringsrenten med 25 basispunkter til 2,5 prosent. Det var årets andre renteheving, og markedet ventet flere. Bank of England holdt renten uendret, men åpnet for å heve den hvis inflasjonspresset vedvarer. Federal Reserve hevet renten som ventet og gjentok at de vil få inflasjonen ned til målet. Riksbanken holdt renten i ro, men har varslet rentehevinger fremover.

Blir høye renter over lengre tid hovedscenarioet, vil avkastningen fremover i mindre grad komme fra lavere avkastningskrav og høyere prising av selskapene. Vi venter heller at markedet i økende grad vil belønne selskaper som kan øke inntjeningen av egen kraft. Da blir høyere leie ved reforhandling, bedre utleiegrad, oppgradering av eiendommer, lønnsomme utbyggingsprosjekter, salg og reinvestering og god kostnadskontroll viktigere for aksjonærene. SKAGEN m2 er bevisst rettet mot selskaper med disse egenskapene. Selskapene leverer også langt bedre enn kursutviklingen i kvartalet skulle tilsi. Rundt 80 prosent av de børsnoterte eiendomsselskapene i USA økte netto driftsinntekter, og i mange segmenter holdt etterspørselen seg godt. Samtidig er nybyggingen i flere segmenter den laveste på flere tiår. Spørsmålet nå er om sterkere prismakt, vekst av egen kraft og mer effektiv drift kan veie opp for at høyere renter presser eiendomsverdier, transaksjoner og inntjening. Høyere renter kan dessuten gjøre det enda vanskeligere å få lønnsomhet i nye prosjekter, og dermed holde tilbudet nede. De styrker også posisjonen til børsnoterte selskaper med solid kapital, fordi dyr finansiering gjør det vanskeligere for høyt belånte private kjøpere å kjøpe eiendom.

Investorene søker i økende grad mot eiendom av høy kvalitet og aktører som har vist at de leverer. Børsnoterte selskaper kan finansiere vekst gjennom egen balanse, partnerskap, privat kapital, salg av eiendom og egen kontantstrøm. Vi mener fortsatt at markedet undervurderer hvor robust inntjeningen er, og hvor store verdier som ligger i mange europeiske børsnoterte eiendomsselskaper. Kapitalmarkedene fungerer mer normalt, og transaksjonsaktiviteten tar seg opp. Lite nybygging bør gi høyere leieinntekter og bedre utleiegrad de neste årene. Vi har særlig tro på Europa og Skandinavia. Utsiktene blir bedre, og da blir det stadig vanskeligere å forsvare at selskapene der prises så lavt. I Sverige, der SKAGEN m2 har en stor andel av porteføljen, har de børsnoterte eiendomsselskapene nå økt kontantinntjeningen åtte kvartaler på rad. Etter flere år med lite bygging er det også bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel innen logistikk, handel og seniorboliger. Solide balanser gjør store deler av sektoren robust. Det gjelder også SKAGEN m2, der porteføljen fortsatt står finansielt sterkt.

Swire Properties fra Hongkong ga det største bidraget til fondets avkastning i kvartalet, etter en solid rapport for andre kvartal. Driften bedrer seg gradvis, og tilbudet av nye kontorlokaler i Hongkong ventes å nå toppen i 2026. Swire får stadig mer faste inntekter fra nye eiendommer i Fastlands-Kina. Sammen med salg og reinvestering og en sterk balanse beskytter det mot fall. Lav gjeld gjør også at selskapet påvirkes mindre av høyere renter. Handelseiendommene i Kina vokser raskt og bør nyte godt av at kinesiske forbrukere blir mer optimistiske. Ledelsen bruker kapitalen aktivt og kjøper blant annet tilbake aksjer til en kurs langt under verdien av eiendommene. Britiske Helios Towers bidro også sterkt etter bedre resultater enn ventet. Selskapet økte både antall leieforhold og justert EBITDA kraftig, og har for andre gang i år oppjustert prognosene for 2026. Helios eier og drifter mobilmaster i Afrika og er ledende i sju av sine ni markeder. Langsiktige kontrakter, valutasikring og inflasjonsjusterte priser gjør inntjeningen forholdsvis stabil, og selskapet drar nytte av den raske veksten i mobilbruk i Afrika. Også her viser ledelsen disiplin og kjøper tilbake aksjer. Brookdale Senior Living, den største eieren og operatøren av seniorboliger i USA, trakk avkastningen mest ned. Aksjen var fortsatt presset etter en skuffende rapport for andre kvartal. Utleiegraden økte langsommere enn ventet, og investorene ble usikre på selskapets prognoser. Etter kursfallet er aksjen attraktivt priset, og vi har fortsatt tro på selskapet på lang sikt. Brookdale har sterk medvind: Flere eldre gir økende etterspørsel, beboerne trenger mer pleie, og etterspørselen er større enn tilbudet. CTP, som utvikler og drifter logistikeiendom, ga det nest største negative bidraget. Det kom ingen vesentlige negative nyheter fra selskapet, men investorene tvilte i større grad på de langsiktige utbyggingsmålene og på potensialet for leievekst i enkelte markeder. Vi mener aksjen er urimelig lavt priset, ettersom CTP er godt posisjonert når produksjon flyttes nærmere Europa og forsyningskjedene legges om. Selskapet vil doble porteføljen de neste fem årene. Veksten skal blant annet komme fra økte forsvarsutgifter, mer produksjon i Europa for det europeiske markedet og asiatiske selskaper som etablerer fabrikker nærmere kundene sine i Europa. CTP kan i stor grad finansiere utbyggingen med egen kontantstrøm, og den store tomtebanken gir tosfret avkastning på investert kapital og god verdiskaping på lang sikt.

Så lenge den geopolitiske situasjonen tillater det, venter vi fortsatt at globale børsnoterte eiendomsselskaper gradvis henter seg inn, og at oppgangen blir tydelig. Oppgangen stoppet midlertidig opp i tredje kvartal, da geopolitisk uro, høyere energipriser og ny frykt for inflasjon presset rentene opp. Likevel ble de underliggende forholdene bedre i store deler av markedet. Vi venter at investorene fortsatt vil være selektive, at avkastningen i større grad vil komme fra løpende inntekter, og at forskjellene mellom regionene blir større. Sektoren har solide kontantstrømmer, og selskapene er attraktivt priset, både isolert sett og sammenlignet med aksjemarkedet ellers. Prisingen gir god støtte og rom for høyere kurser på lengre sikt. Holder rentene seg høye, blir det likevel viktigere at selskapene øker inntjeningen og bruker kapitalen klokt. De største risikoene er vedvarende geopolitisk usikkerhet, svak økonomisk vekst og ny uro i inflasjon og renter. Oppgangen vil trolig bli ujevn. Segmenter med strukturelle utfordringer, som tradisjonelle kontorer, vil fortsatt skille seg fra segmenter med strukturell medvind, som datasentre, logistikk og helseeiendom. Disse forskjellene gir muligheter for aktiv forvaltning. Vi konsentrerer oss om robuste selskaper med sterke balanser og synlige, voksende kontantstrømmer i segmenter med medvind. Porteføljen er rettet mot områder med høyere vekst, som digital og sosial infrastruktur, bolig og logistikk. Der er etterspørselen varig, og forholdet mellom tilbud og etterspørsel er gunstig på lang sikt. Eiendom er verdens største aktivaklasse og fortjener fortsatt stor oppmerksomhet fra investorene. Vi mener mulighetene i markedet i dag er både gode og undervurderte.

Bidragstere forrige måned

 Største bidragstere	Vekt (%)	Bidrag (%)	 Største negative bidragstere	Vekt (%)	Bidrag (%)
Helios Towers PLC	4,48	0,25	PPI Public Property Invest AB	4,32	-0,61
Swire Properties Ltd	2,54	0,14	Cityvarasto Oyj	3,33	-0,56
LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,04	0,08	Cellnex Telecom SA	3,28	-0,48
Mitsui Fudosan Co Ltd	2,41	0,05	Catena AB	4,90	-0,48
Shurgard Self Storage Ltd	3,80	0,05	CTP NV	5,21	-0,41

Bidrag til fondets absolutt avkastning i NOK

Viser postens gjennomsnittlige andel av porteføljen gjennom måneden

Innhold

Største beholdninger	Andel (%)	Landfordeling	Andel (%)	Sektorfordeling	Andel (%)
CTP NV	5,5	USA	36,1	Eiendom	87,2
Catena AB	4,8	Sverige	17,0	Kommunikasjon	7,6
Helios Towers PLC	4,7	Storbritannia	8,1	Helse	4,1
EQUINIX INC	4,6	Nederland	5,5	Total andel	98,9 %
CareTrust REIT Inc	4,4	Singapore	4,7		
Prologis Inc	4,3	Australia	4,1		
Goodman Group	4,1	Guernsey	4,0		
Prisma Properties AB	4,1	Finland	3,3		
Brookdale Senior Living Inc	4,1	Belgia	3,1		
Shurgard Self Storage Ltd	4,0	Spania	2,9		
Total andel	44,6 %	Total andel	88,8 %		

Viser postens gjennomsnittlige vekt i porteføljen ved utgangen av måneden

Landeksponeringen er basert på hvilket land aksjene er utstedt i

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/