



Fakta om fonden

ISIN: NO0010657356

Lanceringsdato, andelsklasse:
31.10.2012

Lanceringsdato, fond: 31.10.2012

Domicile: NO

NAV: 175,20 DKK

AUM: 801 MDKK

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

Minimumsinvestering: 250 DKK

Antal værdipapirer: 37



Michael Gobitschek
Forvaltet fonden siden
31. oktober 2012

Investeringsstrategi

Med SKAGEN m2 får du adgang til dele af det globale ejendomsmarked, der normalt ikke er tilgængelige. Fondens investerer i lavt prisfaste selskaber af høj kvalitet i hele verden - også i de nye markeder. SKAGEN m2 er velegnet til investorer med en investeringshorisont på mindst fem år. SKAGEN m2 egner sig skattemæssigt bedst til pensions- og virksomhedsmidler. Investeringsbeviser tegnes i de respektive fonde og ikke direkte i aktier og andre værdipapirer. Referenceindekset reflekterer fondens investeringsmandat. Fordi investeringsfondens er aktivt forvaltet, vil porteføljens sammensætning afvige fra indeksets.

Information om omkostninger

For at forstå, hvordan omkostningerne påvirker investeringerne og det forventede afkast, se dokumentet med central information (PRIIPS KID)

Løbende omkostninger: 1,50 %
(Hvoraf forvaltningsomkostninger udgør 1,50 %)

Variabelt forvaltningshonorar: 10,00 %
(se yderligere detaljer i fondens prospekt)

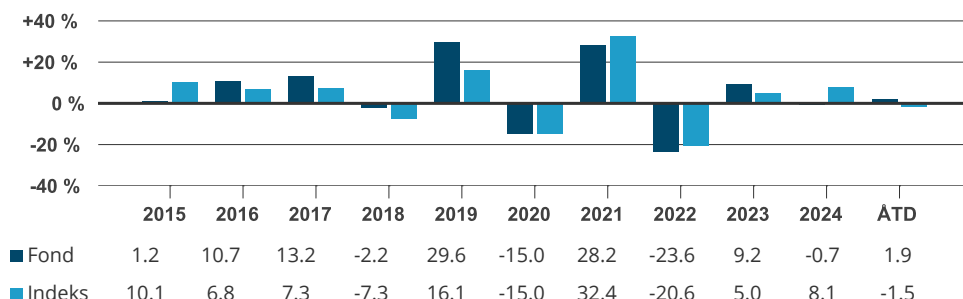
SKAGEN m2 A

Månedrapport for November 30.11.2025. Alle opgørelser er i DKK medmindre andet er angivet.

Dette er markedsføringsmateriale. Se venligst prospektet, før du træffer endelige investeringsbeslutninger.

Historisk afkast er ingen garanti for fremtidige afkast. Fremtidige afkast vil afhænge af markedsudviklingen, porteføljeforvalterens evner, fondens risikoprofil samt tilhørende omkostninger. Afkastet kan blive negativt som følge af en negativ prisudvikling. Fondens centrale investorinformation samt faktaark er tilgængeligt på hjemmesiden: www.skagenfondene.dk

Historisk afkast i DKK



Fondens referenceindeks er MSCI ACWI Ejendomme IMI Net total return index USD. I perioden 11.07.2017 - 30.09.2019 var det MSCI ACWI Ejendomme IMI ex REITS.

Periode	Fond (%)	Indeks (%)	Nøgletal	1 år	3 år	5 år
Sidste måned	0,60	1,33	Std.afvigelse	8,25	11,79	13,81
År-til-dato	1,91	-1,51	Std.afvigelse indeks	9,90	12,89	14,13
12 måneder	-2,17	-6,72	Tracking error	4,44	4,96	5,19
3 år (årlig)	2,17	2,71	Information ratio	0,90	-0,01	-0,24
5 år (årlig)	1,96	3,05	Active share: 86 %			
10 år (årlig)	3,63	1,85				
Siden start (årlig)	4,31	4,52				

Risikoindikator (SRI)

Vi har klassificeret dette produkt som **4 av 7**, som er en middel risikoklasse.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet. De mulige tab ved det fremtidige afkast vurderes på et middel niveau. Andre risici, der i væsentlig grad har relevans for PRIIP'en, og som ikke er inkluderet i den summariske risikoindikator: Hændelsesrisici, likviditetsrisici, operationelle risici, genpartsrisici, derivatrisici og valutarisiko. Hvis fonden investerer i værdipapirer i en anden valuta end fondens basisvaluta, påvirkes værdien af ændringerne i vekselkursen. Derudover kan værdien af din udbetaling påvirkes, hvis din lokale valuta er en anden end fondens valuta. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af 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!

Sidste måneds bidrag

 Største positive bidragsydere	Vægt (%)	Bidrag (%)	 Største negative bidragsydere	Vægt (%)	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 fondens afkast NOK

Beholdninger

Største beholdninger	Andel (%)	10 største lande	Andel (%)	10 største sektorer	Andel (%)
CTP NV	5,7	USA	37,0	Eiendom	81,8
Catena AB	5,2	Sverige	13,3	Kommunikationsservice	7,8
Helios Towers PLC	4,4	Belgien	7,7	Finans	4,2
DigitalBridge Group Inc	4,2	Nederlandene	5,7	Sundhed	2,7
Public Property Invest AS	4,2	Storbritannien	5,3	Cyklisk forbrug	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	Spanien	3,4		
Total andel	42,9 %	Total andel	89,2 %		

Bæredygtighed

SKAGENS tilgang til bæredygtighed

Vores tilgang til ESG bygger på fire søjler. I tråd med SKAGENS aktive investeringsfilosofi har vi i vores bæredygtige aktiviteter fokus på at engagere os i porteføljeselskaberne. Det er nemlig her, vi kan gøre den største forskel. Vi anerkender dog, at en bæredygtig investeringsstrategi først når sit fulde potentiale, når følgende fire søjler kombineres.

- ✓ Eksklusion
- ✓ Øget due diligence
- ✓ ESG-faktaark
- ✓ Aktivt ejerskab

Artikel 8

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Produktet tager hensyn til bæredygtighedsrisici og ESG-egenskaber som en del af sin ESG-integreringsproces. Selv om det fremmer miljømæssige og/eller sociale egenskaber, er det ikke bæredygtige investeringer, der er det primære formål. Vi vurderer de vigtigste negative konsekvenser ud fra, hvad der har størst betydning (Principal Adverse Impacts). For mere information om produktets bæredygtighedsrelaterede aspekter, herunder et sammendrag af bæredygtighedsoplysningerne, se prospektet.

VIKTIG INFORMATION

Historisk afkast er ikke garanti for fremtidigt afkast. Fremtidigt afkast vil blandt andet afhænge af markedsudviklingen, forvalterens evner, fondens risikoprofil og omkostninger. Afkastet kan blive negativt som følge af kurstab. Det er forbundet med risici at investere i fonde på grund af markedsbevægelser, udvikling i valuta, renteniveau, konjunkturer samt branche- og selskabsspecifikke forhold. Før der tegnes andele, opfordrer vi til, at man læser fondens nøgleinformation (KID) og prospekt, som også indeholder information om omkostninger. Læs mere: www.skagenfondene.dk/vores-fonde

Oversigt over investors rettigheder kan findes via Investorrettigheder - SKAGEN Fondene. Beslutningen om at investere bør ske under hensyntagen til alle fondens karakteristika. Information om bæredygtighed i SKAGEN Fondene findes via: www.skagenfondene.dk/bæredygtighed/ansvarlige-investeringer/