



Fondsfakten

ISIN: NO0010657356

Auflegungsdatum Anteilsklasse:
31.10.2012

Auflegungsdatum Fonds: 31.10.2012

Domizil: NO

Netto-Inventarwert: 23,88 EUR

Fondsvermögen: 107 MEUR

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

Mindestanlagesumme: 50 EUR

Anzahl Positionen: 37



Michael Gobitschek
Fondsmanger seit
31. Oktober 2012

Anlagestrategie

SKAGEN m2 ermöglicht Anlegern den Zugang zu den globalen Immobilienmärkten – mit dem Chance-Risiko Profil eines Direktinvestments bei täglicher Liquidität. Hierzu investiert der Fonds mit einer Total Return Strategie in ein konzentriertes aber dennoch regional und sektoral diversifiziertes Portfolio aus unterbewerteten QualitätsAktien. Diese profitieren von Megatrends wie Urbanisierung, Bevölkerungswachstum und Nachhaltigkeit. Die Zeichnung erfolgt in Fondsanteilen und nicht direkt in Aktien oder anderen Wertpapieren. Die Benchmark spiegelt das Anlagemandat des Fonds wider. Da der Fonds aktiv verwaltet wird, wird das Portfolio von der Zusammensetzung der Benchmark abweichen.

Kosteninformation

Eine Erläuterung der Gesamtkostenauswirkungen auf die Anlage und die erwarteten Erträge finden Sie im Basisinformationsblatt (KID).

Laufende Kosten (OC): 1,50 % (Davon entfallen 1,50 % auf die Verwaltungsgebühr)

Erfolgsvergütung: 10,00 % (Details finden Sie im Fondsprospekt)

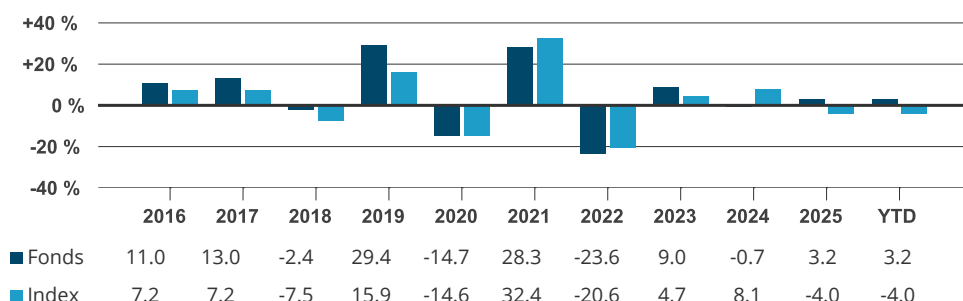
SKAGEN m2 A

Monatsbericht für Dezember zum 31.12.2025. Alle Angaben in EUR sofern nicht anders angegeben.

Dies ist Marketingkommunikation. Bitte lesen Sie den Fondsprospekt, bevor Sie endgültige Anlageentscheidungen treffen.

Historische Renditen sind keine Garantie für zukünftige Renditen. Künftige Renditen hängen u. a. von der Marktentwicklung, den Fähigkeiten des Fondsmanagers, dem Risikoprofil des Fonds und den Verwaltungsgebühren ab. Die Rendite kann aufgrund negativer Kursentwicklungen negativ werden. Das Basisinformationsblatt und das Verkaufsprospekt des Fonds sind abrufbar unter www.skagenfunds.com

Wertentwicklung in EUR (netto)



Vergleichsindex vom 11. Juli 2017 bis 30. September 2019 war der MSCI ACWI Real Estate IMI ex REITS.

Zeitraum	Fonds (%)	Index (%)	Kennzahlen	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Letzter Monat	1,46	-2,35	Volatilität Fonds	7,10	11,33	13,79
Lfd. Jahr	3,24	-3,98	Volatilität Index	8,92	12,38	14,18
1 Jahr	3,24	-3,98	Tracking Error (TE)	5,65	5,41	5,40
3 Jahre	3,74	2,80	Information Ratio	1,28	0,17	-0,14
5 Jahre	1,84	2,60	Active Share: 86 %			
10 Jahre	4,00	1,76				
Seit Auflage	4,39	4,20				

Wertentwicklungen über 12 Monate sind annualisiert.

Risikoindikator (SRI)

Wir haben diesen Fonds auf **4 von 7** eingeschätzt, diese Risikoklasse entspricht einer mittleren Risikoklasse.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittel eingestuft. Sonstige Risiken, die für das PRIIP von wesentlicher Bedeutung sind und nicht im Gesamtrisikoindikator enthalten sind: Ereignisrisiko, Liquiditätsrisiko, operationelles Risiko, Gegenparteiisiko, Derivatrisiko und Währungsrisiko. Wenn der Fonds in Wertpapiere investiert, die auf eine andere Währung als die Basiswährung des Fonds lauten, wird der Wert durch Änderungen des Wechselkurses beeinflusst. Darüber hinaus kann der Wert Ihrer Auszahlung beeinflusst werden, wenn Ihre lokale Währung eine andere als die des Fonds ist. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Quartalskommentar

SKAGEN m2 beendete das Jahr mit einer relativ starken Performance und übertraf den globalen Immobilien-Benchmark deutlich, obwohl die globalen Immobilienmärkte mit schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen hatten.

Die Rahmenbedingungen für globale börsennotierte Immobilien zu Beginn des Jahres 2026 sind weitgehend mit denen von 2025 vergleichbar: Börsennotierte Immobilienaktien sind nach wie vor relativ günstig, bieten angemessene Wachstumsaussichten und werden von allgemeinen Anlegern noch immer zu wenig beachtet, obwohl das Interesse an diesem Sektor allmählich zurückkehrt. Rückblickend lässt sich das Jahr 2025 am besten als „langsamer Aufbruch“ beschreiben, in dem die Stimmung der Anleger

zwischen Optimismus – getrieben von Erwartungen hinsichtlich Zinssenkungen – und Phasen der Enttäuschung schwankte, beispielsweise aufgrund erneuter Unsicherheiten hinsichtlich der Zölle. Abgesehen von den makroökonomischen Turbulenzen haben sich die Fundamentaldaten des Immobiliensektors jedoch weiter verbessert, während die Bewertungen nach wie vor attraktiv sind. Zu Beginn des Jahres 2026 sind die globalen Immobilienmärkte unserer Meinung nach bereit, diese lang anhaltende Warteschleife endlich zu verlassen und in einen neuen Zyklus einzutreten. Diese nächste Phase dürfte durch größere regionale Unterschiede, ein länger anhaltendes Umfeld mit höheren Zinsen und eine erneute Fokussierung auf Ertragsgenerierung und operative Performance statt allein auf Kapitalzuwachs gekennzeichnet sein. Mehrere wichtige Voraussetzungen sind nun gegeben: Die Verfügbarkeit von Krediten hat sich verbessert, die Preisgestaltung für Kredite ist attraktiv, die Fundamentaldaten der Nutzer sind solide und der Prozess der Neubewertung ist für die meisten Immobilienarten weitgehend abgeschlossen. Die Renditespreads sind nach wie vor historisch hoch, das Mietwachstum übersteigt die Inflation und die Kapitalwerte haben sich stabilisiert. Im Gegensatz zum letzten Jahrzehnt dürften die Renditen im kommenden Zyklus eher durch Erträge als durch eine Verringerung der Kapitalisierungsraten getrieben werden. Auch die Risikobereitschaft hat zugenommen, was sich in einer höheren Anzahl von Börsengängen und einem steigenden Transaktionsvolumen sowohl auf den börsennotierten als auch auf den direkten Immobilienmärkten widerspiegelt und zur Wiederbelebung der Marktaktivität beiträgt. Der allgemeine Trend hat sich von einer defensiven Bilanzpolitik hin zu einer stärker wachstumsorientierten Denkweise verschoben. Auch die Take-out-Aktivitäten haben zugenommen, eine Entwicklung, die auch im SKAGEN m2-Portfolio deutlich zu erkennen ist. Europa dürfte 2026 den Ton für die globale Erholung angeben. Europäische börsennotierte Immobilien sind nach wie vor stark unterbewertet und werden in vielen Fällen mit erheblichen Abschlägen auf den Nettovermögenswert gehandelt, die fast das Niveau der Krisenzeit erreichen. Dies hält trotz sich stabilisierender Gewinne und steigender Vermögenswerte an und schafft ein bedeutendes asymmetrisches Aufwärtspotenzial, sollte sich die Stimmung normalisieren. Europäische Immobilien sind zudem zunehmend unkorreliert mit den USA, was ihre Attraktivität für Diversifizierungszwecke insbesondere innerhalb flexibler globaler Mandate wie SKAGEN m2 erhöht. Wir erwarten für das kommende Jahr auch eine verstärkte Kapitalrecycling und Vermögensrotation. Katalysatoren für den Gewinn pro Aktie wie die Veräußerung von renditeschwachen Vermögenswerten, Aktienrückkäufe und die Umschichtung in renditestärkere Segmente dürften das Gewinnwachstum auch ohne starke makroökonomische Rückenwindfaktoren stützen. Das Transaktionsvolumen dürfte weltweit steigen, wobei Europa das schnellste Wachstum verzeichnen dürfte, während Amerika volumenmäßig der größte Markt bleiben wird. In den USA dürften sinkende Zinsen die Kapitalbeschaffung und eine weitere Normalisierung des Marktes im Jahr 2026 unterstützen. Der asiatisch-pazifische Raum profitiert weiterhin von einem begrenzten Angebot und steigenden Baukosten, die das Mietwachstum stützen. In Japan könnten steigende Zinsen Kapital in Märkte wie Singapur, Australien und Südkorea umleiten. Grenzüberschreitende Investitionen dürften weiterhin robust bleiben. Die globalen Anlagethemen für das kommende Jahr dürften operative Stärke, langfristige Ertragsstrategien und alternative Immobiliensektoren wie Studentenwohnungen, Seniorenwohnungen, Selbstlagerung, ausgewählte Einzelhandelsimmobilien, Logistik und Rechenzentren begünstigen. Insbesondere Rechenzentren sind strukturell weiterhin unterversorgt und ziehen weiterhin Kapital sowohl von Immobilien- als auch von Infrastrukturinvestoren an.

All diese Segmente sind im SKAGEN m2 gut vertreten und haben 2025 positiv zur Portfolio-Performance beigetragen. Die stärksten Immobilienmärkte waren im vergangenen Jahr Brasilien und japanische Bauträger, während Indien und China die größten Negativfaktoren waren. Im Dezember senkte die US-Notenbank ihren Leitzins um 25 Basispunkte und signalisierte die Möglichkeit einer weiteren Senkung im Jahr 2026. Fed-Chef Powell schlug einen zurückhaltenden Ton an, stellte fest, dass die Wirtschaft „nicht wie eine überhitzte Wirtschaft wirkt“, und hob die Abwärtsrisiken auf dem Arbeitsmarkt hervor – Kommentare, die den US-Dollar belasteten. Der größte Beitrag zum Fonds kam im Quartal von DigitalBridge, das zu Beginn des Jahres noch zu den größten Negativfaktoren gezählt hatte. Ende Dezember vereinbarte die SoftBank Group die Übernahme des Unternehmens im Rahmen einer 4 Milliarden US-Dollar schweren Bartransaktion als Teil ihrer Strategie, Investitionen in digitale Infrastruktur zur Unterstützung des Ökosystems der künstlichen Intelligenz auszuweiten. Die Transaktion, über die bereits zuvor zusammen mit einem möglichen Börsengang des ehemaligen SKAGEN m2-Beteiligungsunternehmens Switch gemunkelt worden war, bestätigte unsere seit langem vertretene Ansicht hinsichtlich des strategischen Werts dieser Vermögenswerte. Die Übernahme führte zu einer starken Neubewertung der Aktien und leistete einen bedeutenden positiven Beitrag zum Fonds. Der zweitbeste Performer im Quartal war der US-amerikanische Betreiber von Seniorenwohnungen Brookdale Senior Living, der von der starken Dynamik im Bereich Gesundheitsimmobilien, insbesondere Seniorenwohnungen, profitierte. Dieses Segment wird weiterhin von starken demografischen Faktoren unterstützt, die oft als „silberner Tsunami“ bezeichnet werden, und war 2025 das Segment mit der besten Performance unter den in den USA notierten Immobilienwerten. Ein weiterer starker Beitrag kam vom in Großbritannien notierten Tower-Betreiber Helios Towers, dessen Vermögenswerte sich hauptsächlich in Afrika befinden. Nach einem soliden Zwischenbericht verzeichnet das Unternehmen weiterhin ein starkes Wachstum und einen Schuldenabbau, was die Erwartungen einer aktionärsfreundlicheren Kapitalallokation, einschließlich Aktienrückkäufen und einer eventuellen Dividende, stützt. Die langfristigen Aussichten bleiben aufgrund des Bevölkerungswachstums, der zunehmenden Mobilfunkdurchdringung, der steigenden Datennutzung und der anhaltenden Monetarisierung von Sendemasten durch Telekommunikationsbetreiber weiterhin sehr attraktiv.

Dennoch wird Helios nach wie vor mit einem erheblichen Abschlag gegenüber seinen Mitbewerbern gehandelt. Auf der negativen Seite war der größte Negativfaktor im Quartal der britische Eigentümer und Betreiber von Studentenwohnheimen Unite Group. Die Aktien gaben nach einem schwächer als erwarteten Handelsupdate nach, was auf eine geringere Nachfrage seitens der Studenten und die Skepsis der Anleger hinsichtlich der Übernahme des Empiric-Portfolios zurückzuführen war.

Im Laufe des Quartals haben wir mehrere Positionen reduziert, um neue Investitionen zu finanzieren. Eine dieser Positionen war der US-amerikanische Betreiber von Einkaufszentren Macerich. Das Unternehmen verfügt über ein Portfolio hochwertiger Vermögenswerte in demografisch starken Märkten und macht nach mehreren schwierigen Jahren konkrete Fortschritte bei der Vermietung, der Bilanzsanierung und der Kapitalallokation. Wir glauben, dass die Trendwende auf Kurs ist, und die Aktien werden weiterhin mit attraktiven Abschlägen sowohl auf den NAV- als auch auf den FFO-Wert gehandelt. Außerdem haben wir eine Position im neu börsennotierten US-amerikanischen Self-Storage-Betreiber SmartStop Self Storage REIT aufgebaut. Das Unternehmen besitzt oder verwaltet mehr als 460 Immobilien in den USA und Kanada und bietet vielfältige Möglichkeiten für internes und externes Wachstum. Die Aktien werden mit einem Abschlag gegenüber börsennotierten Vergleichsunternehmen gehandelt.

Mit Blick auf die Zukunft wird für 2026 eine allmähliche, aber bedeutende Erholung des globalen Immobilienmarktes erwartet, die durch selektive Investitionen, ertragsorientierte Renditen und eine zunehmende regionale Differenzierung gekennzeichnet sein wird. Börsennotierte Immobilien profitieren weiterhin von starken Cashflows, während die Bewertungen im historischen Vergleich und im Vergleich zu anderen Aktiensektoren attraktiv bleiben. Auf dem aktuellen Niveau bietet der Sektor Bewertungsunterstützung und Aufwertungspotenzial, insbesondere in einem Umfeld mit geringem Wirtschaftswachstum. Die Stimmung verbessert sich, die Finanzierungsbedingungen sind in vielen Regionen günstig, und der Immobilienzyklus scheint sich in die richtige Richtung zu bewegen. Zu den Risiken für diesen konstruktiveren Ausblick zählen neben geopolitischen Unsicherheiten und einem gedämpften Wirtschaftswachstum auch erneute Zins- und Inflationsschwankungen auf Makroebene. Auf Unternehmens- und Sektorebene könnte es weiterhin zu einer ungleichmäßigen Erholung und einer zunehmenden Streuung zwischen den Immobiliensegmenten kommen, insbesondere zwischen strukturell schwierigen Bereichen wie traditionellen Büroimmobilien und strukturell gestützten Segmenten wie Rechenzentren. Dies könnte jedoch auch Chancen für aktive Manager bieten. Wir konzentrieren uns weiterhin auf widerstandsfähige Unternehmen, die in trendgetriebenen Teilsegmenten tätig sind, die unterbewertet sind, aber dennoch in der Lage sind, in einer Vielzahl von Marktumfeldern gute Ergebnisse zu erzielen. Diese Unternehmen verfügen in der Regel über solide Bilanzen und starke, wachsende Cashflows. Das Portfolio bleibt strategisch in wachstumsstarken Immobiliensegmenten wie digitale Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Wohnimmobilien und Logistik übergewichtet – Bereiche, die von einer dauerhaften strukturellen Nachfrage und einer sich verändernden Zinsstrukturkurve profitieren. Als weltweit größte Anlageklasse verdient Immobilien besondere Aufmerksamkeit. Wir glauben, dass die Chancen, die sich heute bieten, sowohl attraktiv als auch unterschätzt sind.

Beitrag zur Wertentwicklung im letzten Monat

 Die größten positiven Einflussfaktoren	Gewichtung (%)	Beitrag (%)	 Die größten negativen Einflussfaktoren	Gewichtung (%)	Beitrag (%)
DigitalBridge Group Inc	2,84	1,92	Shurgard Self Storage Ltd	3,75	-0,34
Americold Realty Trust Inc	1,70	0,31	CareTrust REIT Inc	3,94	-0,13
Cellnex Telecom SA	3,42	0,24	CTP NV	5,51	-0,11
Public Property Invest AS	4,33	0,22	Beazer Homes USA Inc	0,78	-0,10
Helios Towers PLC	4,48	0,20	Brookdale Senior Living Inc	2,88	-0,08

Absoluter Beitrag zur Rendite des Fonds in NOK

Portfolioinformationen

Top-10 (Positionen)	Anteil (%)	Top-10 Länder	Anteil (%)	Top-10 Sektoren	Anteil (%)
CTP NV	5,5	Vereinigte Staaten	35,6	Immobilienfonds	83,4
Catena AB	5,4	Schweden	13,8	Kommunikation	8,1
Public Property Invest AS	4,7	Belgien	7,3	Gesundheitwesen	3,0
Helios Towers PLC	4,6	Niederlande	5,5	Zyklische Konsumgüter	1,3
EQUINIX INC	4,3	Vereinigtes Königreich	5,2	Gesamtanteil der Top-10	95,8 %
CareTrust REIT Inc	3,9	Norwegen	4,7		
Aedifica SA	3,7	Singapur	4,6		
Shurgard Self Storage Ltd	3,7	Tansania	4,6		
Cellnex Telecom SA	3,6	Spanien	3,6		
CBRE Group Inc	3,5	Finnland	3,4		
Gesamtanteil der Top-10	42,7 %	Gesamtanteil der Top-10	88,3 %		

Nachhaltigkeit

SKAGENs Ansatz zur Nachhaltigkeit

Unser ESG-Ansatz stützt sich auf vier Säulen. Im Einklang mit der aktiven Anlagephilosophie von SKAGEN konzentrieren sich unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten auf ein aktives Engagement bei unseren Holdinggesellschaften, da wir glauben, dass wir hier den größten Einfluss haben können. Wir sind uns jedoch darüber im Klaren, dass das volle Potenzial einer nachhaltigen Anlagestrategie am besten durch die Kombination der folgenden vier Säulen ausgeschöpft werden kann.

- ✓ Ausschluss
- ✓ Erweiterte Due Diligence
- ✓ ESG Factsheet
- ✓ Active Ownership

Artikel 8

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Das Produkt fördert ökologische und soziale Merkmale, indem es sein Kapital in Unternehmen und Emittenten investiert, die festgelegte ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) erfüllen. Dies wird durch die Einhaltung internationaler Normen und Konventionen, durch die Berücksichtigung negativer Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung (PAI) und durch produkt- oder aktivitätsbezogene Ausschlüsse erreicht. Weitere Informationen zu den Nachhaltigkeitsmerkmalen des Produkts finden Sie im Prospekt.

WICHTIGE INFORMATIONEN

Dies ist Marketingkommunikation. Sofern nicht anders angegeben, ist die Quelle aller Informationen SKAGEN AS. Die Aussagen spiegeln die Sichtweise der Portfoliomanager zu einem bestimmten Zeitpunkt wider, und diese Sichtweise kann sich ohne Vorankündigung ändern.

Die künftige Wertentwicklung des Fonds unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des einzelnen Anlegers abhängt und sich in Zukunft ändern kann. Die steuerliche Behandlung der vom Anleger erzielten Gewinne und Verluste sowie der vom Anleger erhaltenen Ausschüttungen hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann die Zahlung zusätzlicher Steuern nach sich ziehen. Den Anlegern wird dringend empfohlen, vor einer Anlage in den Fonds ihren Steuerberater zu konsultieren, um sich ein umfassendes Bild von der für ihren individuellen Fall geltenden Steuerregelung zu machen.

Storebrand Asset Management AS ist eine von der norwegischen Aufsichtsbehörde Finanstilsynet für die Verwaltung von UCITS gemäß dem

norwegischen Gesetz über Wertpapierfonds zugelassene Verwaltungsgesellschaft und hat ihren eingetragenen Sitz in Professor Kohts vei 9, 1366 Lysaker, Norwegen. Storebrand Asset Management AS ist Teil der Storebrand Group und gehört zu 100 % der Storebrand ASA. Die Storebrand Group besteht aus allen Unternehmen, die direkt oder indirekt im Besitz von Storebrand ASA sind.

SKAGEN AS hat ihren eingetragenen Sitz in Løkkeveien 93, 4008 Stavanger, Norwegen. SKAGEN AS ist Teil der Storebrand Group und befindet sich zu 100 % im Besitz der Storebrand Asset Management AS. Die Storebrand Group besteht aus allen Unternehmen, die direkt oder indirekt von Storebrand ASA gehalten werden.

Ein Angebot zum Kauf von Anteilen kann erst dann abgegeben oder angenommen werden, wenn der Empfänger das Fondsprospekt und das PRIIPs Key Investor Document (Basisinformationsblatt) erhalten hat und alle entsprechenden Unterlagen ausgefüllt wurden. Weitere Informationen, einschließlich der Zeichnungs-/Rücknahmeformulare, des vollständigen Prospekts, der PRIIPs Key Investor Documents (Basisinformationsblätter), der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, der Jahresberichte, des Halbjahresberichts und der Monatsberichte, können Sie in englischer Sprache von SKAGENS Webseite herunterladen www.skagenfunds.de/funds.

Die Rechte von Anlegern, sich zu beschweren, werden den Anlegern im Rahmen unserer Richtlinien und Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden zur Verfügung gestellt. Die Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie hier: www.skagenfunds.de/contact/investor-rights/

Storebrand Asset Management AS kann Vertriebsvereinbarungen im Rahmen des Denotifizierungsverfahrens der Verordnung über den grenzüberschreitenden Vertrieb kündigen.

Weitere Informationen zu den Nachhaltigkeitsaspekten des Fonds, einschließlich der Zusammenfassung der Nachhaltigkeitsangaben auf Deutsch, finden Sie unter: www.skagenfunds.de/sustainability/sustainable-investing/

Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Merkmale oder Ziele des Fonds, wie sie in seinem Prospekt beschrieben sind, berücksichtigt werden www.skagenfunds.de/funds.

Kontakt: international@skagenfunds.com