



Del av Storebrand

Fakta om fondet

ISIN: NO0010657356

Startdato, andelsklasse: 31.10.2012

Startdato, fond: 31.10.2012

Domisil: NO

Andelskurs (NAV): 264,04 NOK

Forvaltningskapital: 985 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)

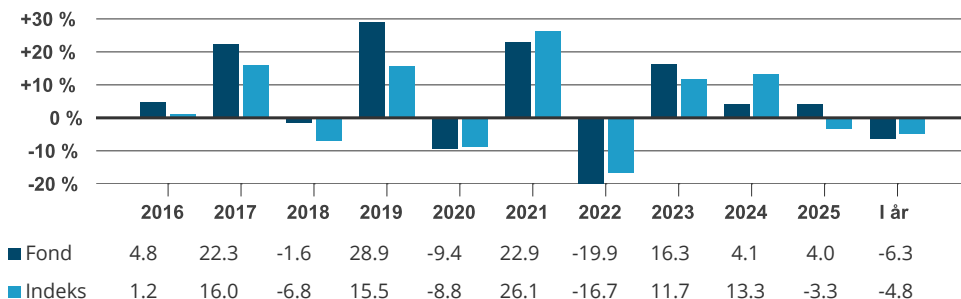
SKAGEN m2 A

Månedssrapport for Mars 31.03.2026. 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	-9,38	-7,40	Standardavvik	11,78	11,95	12,89
Hittil i år	-6,35	-4,84	Std.avvik indeks	9,78	12,25	12,90
12 måneder	2,31	-2,89	Tracking error (TE)	6,53	5,69	5,42
3 år	3,54	3,05	Information ratio (IR)	0,79	0,09	-0,02
5 år	2,93	3,06	Fondets aktive andel er 85 %			
10 år	5,93	3,75				
Siden start	7,50	7,52				

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.

Q1 commentary, March 2026

The escalation of geopolitical tensions during the quarter interrupted what had been a strong start to the year for listed real estate and its longer-term rerating trajectory. Uncertainty around oil prices and the broader Middle East conflict remains elevated.

Entering 2026, global growth had returned to trend, but the durability of this recovery is now increasingly dependent on the duration and scope of the conflict. The immediate impact has been visible in more volatile credit markets and renewed stagflation concerns but also halted interest rate cuts and even expected increases instead of the opposite just in a couple of months. Prior to the escalation, the sector was also benefiting from the so-called HALO trade (Hard Assets, Low Obsolescence), an investment theme favouring companies with tangible, long-duration assets perceived as less exposed to AI-driven disruption. While this narrative supported performance, it has been tested. Certain real estate-adjacent segments, particularly office and consultancy-related businesses, have shown greater sensitivity than

initially assumed. Nevertheless, the core thesis remains intact within most real estate subsectors, where physical assets and contractual income streams provide resilience. In the near term, market direction will remain closely tied to geopolitical developments. A normalisation of the current situation would likely reduce inflation concerns and stabilise interest-rate expectations, allowing the sector to resume its recovery path. Beyond the macro backdrop, underlying real estate fundamentals continue to improve while valuations remain compelling. We expect the current cycle to be characterised by greater regional divergence, a higher-for-longer interest-rate environment, and an increased emphasis on income generation and operational execution rather than multiple expansion. Several key conditions are now in place: credit availability has improved, debt pricing is more attractive for now, occupier fundamentals remain solid, and the repricing process across most property types is largely complete. Yield spreads remain supportive, rental growth continues to exceed inflation, and capital values appear to have stabilised. Risk appetite is gradually returning, reflected in increased IPO activity and a pickup in transaction volumes across both listed and direct markets, although this trend remains contingent on geopolitical stabilisation. The market is also shifting from a balance-sheet repair phase toward a more growth-oriented mindset. In addition, lower valuations due to elevated uncertainty will likely drive increased take-private or M&A activity. Listed real estate remains under-owned by generalist investors, a dynamic we expect to reverse as macro visibility improves. From a long-term perspective, we believe the current environment presents an attractive entry point into the sector.

The fund's top contributor during the quarter was US senior housing operator Brookdale Senior Living, which continues to benefit from favourable demographic trends and improving fundamentals in the US healthcare real estate segment. Brazilian logistics developer and operator LOG Commercial Properties also delivered strong performance, supported by robust local market conditions, among the strongest globally during the period. Company-specific execution remains compelling, with asset recycling at attractive spreads (development yields of approximately 13% versus exit cap rates around 8%) and continued strong operational momentum driven by resilient demand for logistics assets. The Finnish self-storage operator Cityvarasto was another key contributor, supported by better than expected fourth quarter earnings and 2026 guidance. On the downside, the largest detractor was pan-European logistics developer CTP, following results and 2026 guidance that fell modestly short of market expectations. We remain optimistic about the company's long-term value creation potential, underpinned by its dominant development pipeline and sector-leading returns, which we believe are not fully reflected in current valuations following the recent setback.

During the quarter, we initiated a new position in Australia-based Goodman Group, a global leader in logistics and industrial real estate with an increasing focus on digital infrastructure. Data centres now represent approximately two-thirds of its development pipeline, reflecting a strategic shift toward higher-growth segments. We also initiated a smaller position in Indonesian developer Pakuwon Jati, one of the country's leading property companies with a strong presence in Jakarta and Surabaya. The company combines a resilient recurring income base, accounting for more than 50% of revenues with an attractive valuation, providing a compelling risk-reward profile in a high-growth emerging market. The fund exited its position in French residential developer Nexity following a prolonged period of weak performance. We also exited a US homebuilder after strong performance, as well as US self-storage operator SmartStop.

Subject to geopolitical developments, 2026 is expected to mark a gradual but meaningful recovery for global listed real estate. The environment is likely to be defined by selective investing, income-driven returns, and increased regional differentiation. The sector continues to benefit from strong underlying cash flows, while valuations remain attractive both in absolute terms and relative to broader equity markets. At current levels, listed real estate offers both valuation support and rerating potential, particularly in a low-growth environment. Key risks to this outlook include persistent geopolitical uncertainty, subdued economic growth, and renewed volatility in inflation and interest rates. At the sector level, an uneven recovery and continued dispersion are likely, particularly between structurally challenged segments such as traditional office and structurally supported areas including data centres, logistics, and residential. This dispersion, however, should create opportunities for active management. We remain focused on resilient companies operating in structurally supported segments, combining strong balance sheets with visible and growing cash flows. The portfolio is strategically positioned with an overweight to high-growth areas such as digital infrastructure, social infrastructure, residential, and logistics—segments supported by durable demand drivers and evolving capital market dynamics. As the world's largest asset class, real estate continues to warrant close attention. In our view, the current opportunity set remains both compelling and underappreciated.

Bidragstypere forrige måned

↗ Største bidragstypere	Vekt (%)	Bidrag (%)	↘ Største negative bidragstypere	Vekt (%)	Bidrag (%)
EQUINIX INC	5,16	0,16	CTP NV	5,13	-1,10
Tax Refund	-0,00	0,00	Catena AB	5,51	-0,82
CA Immobilien Anlagen AG	0,09	0,00	Fastighets AB Balder	3,32	-0,76
Lumo Kodit Oyj	0,02	0,00	Cellnex Telecom SA	3,60	-0,51
Deutsche Wohnen SE	0,01	0,00	Helios Towers PLC	4,95	-0,49

Bidrag til fondets absolutte avkastning i NOK

Innhold

Største beholdninger	Andel (%)	Landfordeling	Andel (%)	Sektorfordeling	Andel (%)
EQUINIX INC	5,5	USA	34,0	Eiendom	84,5
Catena AB	5,5	Sverige	14,3	Kommunikasjon	8,6
CTP NV	4,9	Belgia	6,9	Helse	4,3
Helios Towers PLC	4,9	Nederland	4,9	Forbruksvarer	1,1
Public Property Invest AS	4,9	Tanzania	4,9	Total andel	98,4 %
Cityvarasto Oyj	4,6	Norge	4,9		
Brookdale Senior Living Inc	4,3	Singapore	4,7		
CareTrust REIT Inc	4,1	Storbritannia	4,6		
Shurgard Self Storage Ltd	3,8	Finland	4,6		
Prologis Inc	3,8	Spania	3,7		
Total andel	46,3 %	Total andel	87,6 %		

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/