



Del av Storebrand

Fakta om fondet

ISIN: NO0010657356

Startdato, andelsklasse: 31.10.2012

Startdato, fond: 31.10.2012

Domisil: NO

Andelskurs (NAV): 266,93 NOK

Forvaltningskapital: 987 MNOK

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

Minste tegningsbeløp: 250 NOK

Antall investeringer: 35



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)

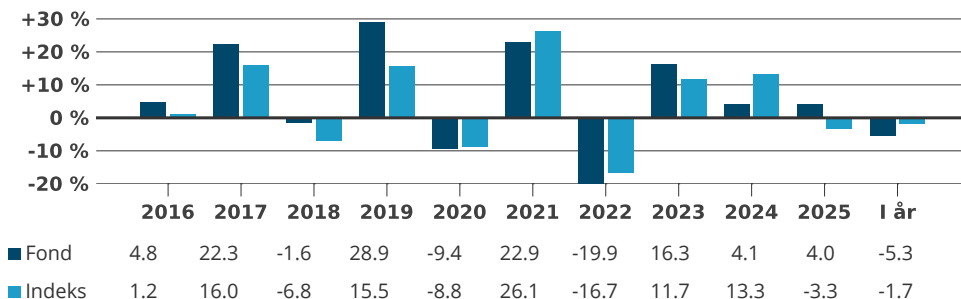
SKAGEN m2 A

Månedssrapport for April 30.04.2026. 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	1,10	3,34	Standardavvik	11,58	11,67	12,85
Hittil i år	-5,32	-1,67	Std.avvik indeks	10,38	12,24	12,92
12 måneder	0,97	0,94	Tracking error (TE)	6,37	5,79	5,51
3 år	2,33	3,02	Information ratio (IR)	0,00	-0,12	-0,09
5 år	2,64	3,15	Fondets aktive andel er 85 %			
10 år	6,12	4,33				
Siden start	7,54	7,74				

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, April 2026

April saw a clear interruption to the sector's early-year rerating momentum, as geopolitical escalation in the Middle East prolonged the macro uncertainty. This drove renewed volatility in stocks, wider credit spreads, and a more cautious risk backdrop. At the same time, the interest rate narrative shifted back towards a "higher for longer" stance, as inflation data remained stubbornly high and energy markets added upside risk, pushing out expectations for rate cuts in the US and a more hawkish tone in the EU weighing on real estate multiples.

Despite this, credit markets did not dislocate. Debt remained available, albeit on more selective terms, with somewhat tighter underwriting standards and slightly wider spreads. This environment continued to favour well-capitalised companies while constraining more leveraged balance sheets. Against this backdrop, capital allocation became an even more important differentiator. Companies increasingly leaned on buybacks, particularly in Europe where discounts to NAV remained elevated, alongside



selective disposals and a continued pickup in M&A activity. This reinforced the view that value creation in the current phase of the cycle is being driven less by macro tailwinds and more by company-specific execution and balance sheet discipline. Importantly, underlying property fundamentals held up relatively well, as confirmed by first-quarter reports, particularly in structurally supported segments such as data centres, logistics, and residential, where rental growth and demand visibility remained intact. However, dispersion widened further, especially in capital-constrained and more cyclical segments, including parts of the office market. European, and particularly Scandinavian, real estate names also continued to suffer from the geopolitical turmoil. A normalisation of the current geopolitical environment would likely ease 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 have become even more compelling, especially in Europe and Scandinavia. 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 the pan-European logistics developer CTP, following first-quarter results that exceeded expectations. The company reported record leasing activity during the period, driven by accelerating "Europe-for-Europe" production trends, particularly among Asian clients. CTP is well positioned to benefit from ongoing nearshoring and supply-chain reconfiguration trends in the current environment. The company plans to double its portfolio to 30 million sqm by the early 2030s, with approximately 90% of this growth expected to come from existing locations on already secured land, alongside expansion into newer markets such as Italy. The second-largest contributor was the US data centre operator Equinix. The data centre sector has been the best-performing real estate segment in the US so far this year, driven primarily by structural AI-related demand that continues to outpace supply. US hyperscalers are leasing record levels of capacity to support next-generation AI training and rapidly scaling inference workloads, resulting in historically low vacancy rates (below 2%) and unprecedented lease sizes. Power constraints, equipment bottlenecks, and regulatory friction have further reinforced pricing power, accelerated pre-leasing activity, and pushed rental rates meaningfully above prior peaks. Equinix is well positioned to capitalise on these trends through its extensive powered land banks, priority access to critical electrical equipment, long-standing utility relationships, and strong balance sheet.

On the downside, the largest detractor was the Finnish self-storage operator and developer Cityvarasto. The decline was primarily driven by a large shareholder unexpectedly selling part of its stake at a significant discount, which had a pronounced impact given the company's relatively illiquid trading profile. Operationally, however, company-specific developments during the month remained positive, including the completion of another transaction. In April, we exited our position in the Swedish property company Sveafastigheter to reduce overall portfolio risk. While the company continues to trade at very low multiples, we believe the current environment increases the risk of higher refinancing costs combined with relatively lower yields.

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 characterised by selective investing, income-driven returns, and greater 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, the recovery is likely to remain uneven, with continued dispersion between structurally challenged segments such as traditional office and structurally supported areas including data centres, logistics, and residential. This dispersion should, however, continue to 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 (%)
Helios Towers PLC	5,16	0,45	Cityvarasto Oyj	3,85	-0,69
CTP NV	5,24	0,42	Public Property Invest AS	4,68	-0,40
Goodman Group	2,47	0,34	Pakuwon Jati Tbk PT	0,98	-0,13
EQUINIX INC	5,53	0,31	Ayala Land Inc	0,89	-0,10
Macerich Co/The	2,09	0,19	LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,49	-0,09

Bidrag til fondets absolutt avkastning i NOK

Innhold

Største beholdninger	Andel (%)	Landfordeling	Andel (%)	Sektorfordeling	Andel (%)
CTP NV	5,4	USA	34,8	Eiendom	84,5
Helios Towers PLC	5,3	Sverige	14,0	Kommunikasjon	9,0
Catena AB	5,3	Belgia	7,0	Helse	4,3
EQUINIX INC	5,3	Nederland	5,4	Forbruksvarer	1,1
Public Property Invest AS	4,4	Tanzania	5,3	Total andel	98,9 %
Brookdale Senior Living Inc	4,3	Singapore	4,7		
CareTrust REIT Inc	4,2	Norge	4,4		
Prologis Inc	4,0	Storbritannia	4,4		
Shurgard Self Storage Ltd	3,9	Spania	3,7		
Cellnex Telecom SA	3,7	Finland	3,4		
Total andel	45,9 %	Total andel	87,1 %		

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/