



## Informations sur le fonds

ISIN: NO0010657356

Date de lancement, compartiment:  
31.10.2012

Date de lancement, fonds:  
31.10.2012

Domicile: NO

VL: 22,54 EUR

Actifs sous gestion: 122 MEUR

Indice de référence: MSCI ACWI Real Estate IMI

Minimum d'investissement: 50 EUR

Frais de gestion fixes: 1,50 %

Commission de performance:  
10,00 % (voir le prospectus pour plus de détails)

Frais courants: 1,50 %

Nombre de participations: 31

SFDR: Article 8



**Michael Gobitschek**  
Fonds géré depuis le  
31. octobre 2012



**Anne Line Kristensen**  
Fonds géré depuis le  
01. juillet 2022

## Stratégie d'investissement

SKAGEN m2 est un fonds qui permet d'accéder à des produits immobiliers internationaux habituellement peu accessibles. Le fonds sélectionne des entreprises sous cotées dont la qualité est annonciatrice de réévaluation prochaine sans dévier de notre objectif : obtenir le meilleur rendement ajusté au risque. Ce fonds est recommandé pour les horizons d'investissement de 5 ans et plus. Les souscriptions sont effectuées en parts de fonds et non directement en actions ou autres titres. L'indice de référence reflète le mandat d'investissement du fonds. Le fonds étant géré activement, le portefeuille peut dévier de la composition de l'indice de référence.

# SKAGEN m2 A

PROFIL DE RISQUE



6 sur 7 (SRRI)

RETOUR À CE JOUR

-2,96 %

28.06.2024

RENDEMENT ANNUEL

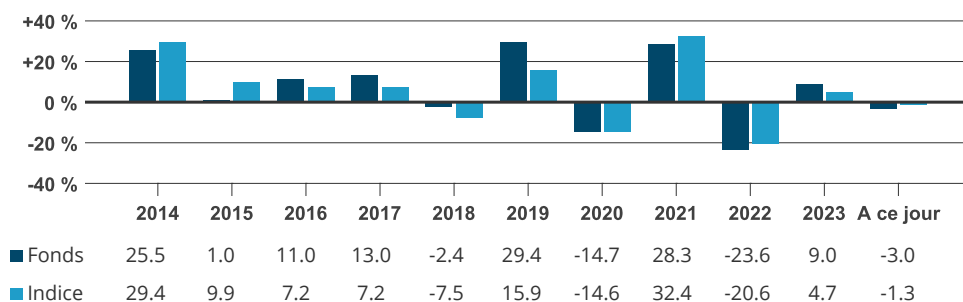
0,10 %

Moyenne des 5 dernières années

Rapport mensuel pour Juin au 30.06.2024. Toutes les données sont exprimées en EUR sauf indication contraire.

Les rendements historiques ne constituent pas une garantie pour les rendements futurs. Les rendements futurs dépendront, entre autres, de l'évolution des marchés, des compétences du gestionnaire du fonds, du profil de risque du fonds et des commissions de souscription et de gestion. Le rendement peut devenir négatif en raison de l'évolution négative des prix.

## Rendement historique en EUR (net de frais)



Entre le 11 juillet 2017 et le 30 septembre 2019, l'indice de référence était le MSCI ACWI Real Estate IMI ex REITS.

Période	Fonds (%)	Indice (%)	Chiffres clés	1 an	3 ans	5 ans
Mois dernier	-0,75	1,23	Ecart-type	14,04	16,02	17,83
A ce jour	-2,96	-1,31	Indice d'écart-type	14,13	15,96	17,75
12 derniers mois	7,08	6,63	Erreur de suivi	5,51	4,62	5,22
3 ans	-3,99	-2,98	Ratio d'information	0,02	-0,18	0,25
5 ans	0,10	-1,21	Part active: 84 %			
10 ans	4,73	3,73				
Depuis le lancement	4,48	4,31				

Les rendements de plus de 12 mois sont annualisés.

## Commentaires trimestriels, T2 2024

Les attentes pour le deuxième trimestre ont été plutôt modérées après un premier trimestre plutôt décevant, malgré les paroles encourageantes des équipes de gestion qui ont déclaré que le pire était derrière nous. Le secteur de l'immobilier continue malheureusement d'avoir une orientation "top-down", qui dicte la direction à prendre. Les rendements des principaux gouvernements ont augmenté ce trimestre, ce qui a nui au secteur. Bien que la BCE ait réduit ses taux d'intérêt en juin, nous devons probablement attendre la fin de l'été pour voir des réductions de taux sur des marchés comme le Royaume-Uni et les États-Unis. Les élections sont devenues un facteur dominant, nous rappelant l'influence des facteurs politiques sur le secteur. En Suède, nous avons assisté à la première réduction du taux directeur par la Riksbank, comme prévu, et l'on s'attend à une autre réduction du taux, potentiellement en août. Il s'agissait d'un signe attendu depuis longtemps et nous avons probablement passé le pic. La BCE et la Fed devraient leur emboîter le pas dans un avenir proche, ce qui sera également bénéfique pour les marchés immobiliers locaux. Les investisseurs tablent désormais sur deux réductions par la Fed cette année, soit une de moins qu'à la fin du premier trimestre. Il est évident que les nouvelles macroéconomiques restent un moteur important du secteur immobilier coté en bourse. Lorsque l'inflation diminue, les taux directeurs suivent en général. L'immobilier, en tant qu'actif sensible aux taux d'intérêt, devrait en bénéficier. De nombreux signes indiquent que les valeurs immobilières sont au plus bas et que le fort ralentissement de la construction neuve en général est très positif pour les valeurs à long terme.



SKAGEN m2 conserve une surpondération en Scandinavie et en Europe. La capacité de passer d'une zone géographique à l'autre pour tirer parti de différents facteurs micro et macroéconomiques est un grand avantage pour SKAGEN m2. Les résultats du premier trimestre ont été solides, ce qui ne devrait pas surprendre puisqu'ils sont arrivés si peu de temps après une saison de résultats annuels décente. Les perspectives sont beaucoup plus positives qu'il y a un an, même si l'on ne le croit pas en regardant le prix de certaines actions.

La meilleure performance de SKAGEN m2 au cours du trimestre a été l'opérateur américain de logements multifamiliaux Independence Realty Trust, principalement en raison de l'intérêt accru pour le secteur des logements multifamiliaux à la suite d'acquisitions agressives par des géants du capital-investissement tels que Blackstone et KKR. Un certain nombre de rachats ont eu lieu au cours du premier semestre, notamment le rachat public d'Air Communities pour un montant de 10 milliards d'USD en avril. Cela a donné au secteur sous-évalué un coup de fouet bien nécessaire. Le deuxième titre le plus performant a été l'opérateur espagnol de bureaux Arima, qui a reçu une offre de rachat. Un autre contributeur positif a été le plus grand détracteur du premier trimestre, à savoir la plateforme de gestion d'investissement pan-asiatique ESR. La société a également reçu des indications d'intérêt pour un rachat par un consortium dirigé par Starwood, bien que les termes du rachat potentiel n'aient pas encore été divulgués. La plus mauvaise performance de la période a été celle du gestionnaire de biens immobiliers numériques Digital Bridge, sensible au rendement. Cela n'est pas dû à des nouvelles spécifiques à l'entreprise, mais plutôt à l'augmentation des rendements obligataires qui a pesé sur l'action. Le géant américain de la logistique Prologis a également perdu du terrain pour la même raison, mais aussi en raison de problèmes d'approvisionnement local et temporaire.

Au cours du trimestre, nous avons ajouté la société norvégienne Public Property Invest, sous-évaluée et incomprise, après avoir participé à son introduction en bourse. La société est spécialisée dans les actifs publics locatifs en Norvège et occupe une position forte sur le marché norvégien. Elle a la possibilité de renforcer cette position par le biais d'acquisitions, car les syndicats immobiliers norvégiens non cotés devront probablement se refinancer et se recapitaliser. La société se négocie avec une forte décote par rapport aux actifs sous-jacents, principalement en raison de son propriétaire principal et de son PDG intérimaire. Nous nous attendons à ce qu'un directeur général permanent soit nommé dans un avenir proche. Notre deuxième nouvelle participation dans le portefeuille, la société suédoise Prisma Properties, a également été acquise par le biais d'une introduction en bourse. Prisma est un propriétaire et un promoteur immobilier à croissance rapide, spécialisé dans le commerce de détail discount moderne et axé sur la nécessité. Prisma a des contrats de location à haut rendement, ajustés à l'inflation et à long terme. La société dispose d'un bon potentiel de croissance, tant sur le plan opérationnel avec une forte croissance que sur le plan financier avec des taux d'intérêt plus faibles. Les actifs sont situés en Scandinavie. Nous avons vendu Arima, notre opérateur de bureaux basé à Madrid, pour financer notre participation aux introductions en bourse. Arima se trouve dans une situation d'attente de rachat dont l'issue est incertaine, et nous nous sommes donc retirés avec une prime d'offre décente. Au cours du trimestre, il y a également eu une proposition potentielle de rachat du gestionnaire d'investissement asiatique ESR. Cette proposition est également en suspens et son issue est incertaine car les détails n'ont pas encore été divulgués. Dans les deux cas, les propositions de rachat émanaient de consortiums dirigés par des fonds d'investissement privés, une activité qui, selon nous, devrait s'intensifier en raison de la faiblesse des valorisations et du fait que certains des plus gros acheteurs ont annoncé le creux du cycle. Nous avons vendu le promoteur résidentiel brésilien MRV en raison du risque politique élevé.

SKAGEN m2 continue de se concentrer sur les entreprises résilientes dans des sous-segments axés sur les tendances qui sont mal évalués, qui peuvent performer dans diverses conditions de marché, qui ont des bilans solides et qui sont bien positionnés pour l'inflation. Après avoir sous-performé le marché des actions au sens large pendant une année supplémentaire, nous pensons que les perspectives de l'immobilier mondial en 2024 - avec en toile de fond un environnement de taux d'intérêt potentiellement plus favorable - devraient apporter de nombreuses opportunités passionnantes pour les sélectionneurs de titres à long terme comme SKAGEN m2. Le portefeuille est surpondéré dans les segments immobiliers à forte croissance tels que l'immobilier numérique et les entrepôts, qui seront les principaux bénéficiaires d'un déplacement de la courbe de rendement vers des environnements de taux d'intérêt plus bas. Nous nous réjouissons des temps passionnants qui s'annoncent.

## Contribution du dernier mois

 Principaux contributeurs	Poids (%)	Contribution (%)	 Principaux détracteurs	Poids (%)	Contribution (%)
Independence Realty Trust Inc	4,47	0,60	Shurgard Self Storage Ltd	4,44	-0,51
UMH Properties Inc	2,98	0,21	Nexity SA	1,29	-0,50
Prologis Inc	4,17	0,15	Cellnex Telecom SA	3,84	-0,37
Sun Communities Inc	3,60	0,15	Helios Towers PLC	3,40	-0,21
Public Property Invest AS	2,33	0,15	Aedifica SA	3,35	-0,17

Contribution absolue basée sur les rendements en NOK du fonds.

## Informations sur le portefeuille

Top 10 (Investissements)	Lancement (%)	Top 10 (Pays)	Lancement (%)	Top 10 (Secteurs)	Lancement (%)
Catena AB	6,7	États-Unis	37,7	Immobilier	87,9
DigitalBridge Group Inc	5,5	Suède	11,6	Services de communication	7,6
Independence Realty Trust Inc	4,8	Belgique	7,5	Unclassified	2,7
EQUINIX INC	4,8	Royaume-Uni	5,8	Poids du top 10	98,2 %
CTP NV	4,7	Japon	5,8		
American Tower Corp	4,7	Singapour	4,9		
Prologis Inc	4,3	Pays-Bas	4,7		
Shurgard Self Storage Ltd	4,2	Espagne	3,7		
Grainger PLC	4,0	Brésil	3,5		
Sun Communities Inc	3,8	Tanzanie	3,3		
Poids du top 10	47,4 %	Poids du top 10	88,4 %		

## Durabilité

### L'approche de SKAGEN en matière de développement durable.

Notre approche ESG repose sur quatre piliers. Conformément à la philosophie d'investissement actif de SKAGEN, nos activités en matière de développement durable se concentrent sur l'engagement actif auprès de nos sociétés de portefeuille, car c'est là que nous pensons pouvoir avoir le plus d'impact. Nous pensons que le plein potentiel d'une stratégie d'investissement durable est le mieux réalisé lorsque les quatre piliers suivants sont combinés.

- ✓ Exclusion
- ✓ Due diligence renforcée
- ✓ Fiche ESG
- ✓ Actionnariat actif

## INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce document est de type communication commerciale. Sauf indication contraire, la source de toutes les informations est Storebrand Asset Management AS. Les déclarations reflètent le point de vue des gestionnaires de portefeuille à un moment donné, et ce point de vue peut être modifié sans préavis.

Les performances futures des fonds sont soumises à une fiscalité qui dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et qui peut changer à l'avenir.

Le traitement fiscal des gains et pertes réalisés par l'investisseur et des distributions reçues par l'investisseur dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et peut impliquer le paiement d'impôts supplémentaires. Avant tout investissement dans le Fonds, les investisseurs sont invités à consulter leur conseiller fiscal pour une compréhension complète du régime fiscal applicable à leur cas particulier.

Storebrand Asset Management AS est une société de gestion agréée par l'autorité de contrôle norvégienne, Finanstilsynet, pour la gestion d'OPCVM en vertu de la loi norvégienne sur les fonds de valeurs mobilières. Son siège social est situé à Professor Kohts vei 9, 1366 Lysaker, Norvège. Storebrand Asset management AS fait partie du groupe Storebrand et est détenue à 100% par Storebrand ASA. Le groupe Storebrand comprend toutes les sociétés détenues directement ou indirectement par Storebrand ASA.

Suite à la fusion de Storebrand Asset Management AS et de SKAGEN AS, l'équipe de gestion de portefeuille de SKAGEN continuera à gérer les portefeuilles des fonds à partir de la nouvelle entité juridique distincte, SKAGEN AS, tandis que Storebrand Asset Management AS jouera le rôle de société de gestion.

Aucune offre d'achat de parts ne peut être faite ou acceptée avant que le destinataire n'ait reçu le prospectus et le PRIIPS KID du Fonds et qu'il n'ait rempli tous les documents appropriés. Vous pouvez télécharger plus d'informations, y compris les formulaires de souscription/rachat, le prospectus complet, le PRIIPS KID, les conditions commerciales générales, les rapports annuels et les rapports mensuels en langue anglaise sur les pages web de SKAGEN.

Les droits de réclamation des investisseurs et certaines informations sur les mécanismes de recours sont mis à la disposition des investisseurs conformément à notre politique et à notre procédure de traitement des réclamations. Le résumé des droits des investisseurs en français est disponible ici : [www.skagenfunds.fr/contacts/vous-avez-des-reclamations-/](http://www.skagenfunds.fr/contacts/vous-avez-des-reclamations-/)

Storebrand Asset Management AS peut mettre fin aux accords de commercialisation dans le cadre du processus de dénotification de la directive sur la distribution transfrontalière.

Pour de plus amples informations sur les aspects du fonds liés au développement durable, y compris le résumé de l'information sur le développement durable en anglais, veuillez consulter : [www.skagenfunds.fr/sustainability/des-investissements-responsables/](http://www.skagenfunds.fr/sustainability/des-investissements-responsables/)

La décision d'investir dans le Fonds doit tenir compte de toutes les caractéristiques ou de tous les objectifs du Fonds tels qu'ils sont décrits dans son prospectus.

### **Informations importantes pour les investisseurs français**

Pour plus d'informations, veuillez contacter l'équipe internationale de SKAGEN basée à Stavanger : [international@skagenfunds.com](mailto:international@skagenfunds.com)

Pour des informations sur les services d'infrastructure, veuillez vous référer à [www.skagenfunds.fr](http://www.skagenfunds.fr)