



## Informations sur le fonds

ISIN: NO0010657356

Date de lancement, compartiment: 31.10.2012

Date de lancement, fonds: 31.10.2012

Domicile: NO

VL: 24,85 EUR

Actifs sous gestion: 132 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: 30

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



4 sur 7

RETOUR À CE JOUR

7,02 %

30.09.2024

RENDEMENT ANNUEL

0,91 %

Moyenne des 5 dernières années

Rapport mensuel pour Septembre au 30.09.2024. 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	2,67	3,28	Ecart-type	14,43	16,02	17,95
A ce jour	7,02	10,83	Indice d'écart-type	13,83	16,28	17,94
12 derniers mois	16,88	22,89	Erreur de suivi	4,19	4,55	5,10
3 ans	-1,02	0,64	Ratio d'information	-1,43	-0,36	0,04
5 ans	0,91	0,70	Part active: 84 %			
10 ans	5,34	4,47				
Depuis le lancement	5,24	5,23				

Les rendements de plus de 12 mois sont annualisés.

## Commentaires trimestriels, T3 2024

**Le troisième trimestre a été marqué par le rebond attendu de l'immobilier sur tous les grands marchés immobiliers. Les investisseurs ont commencé à croire à la première baisse de taux tant attendue de la Fed en septembre, après celles de la BCE et de la Riksbank suédoise, entre autres.**

Aux États-Unis, l'immobilier continue de surperformer à mesure que les taux d'intérêt diminuent et que l'optimisme grandit quant à de nouvelles baisses de taux de la Fed en 2024 et au-delà. Contrairement au quatrième trimestre de l'année dernière, le marché s'est montré plus prudent quant à l'évaluation de nouvelles baisses de taux trop rapides ou trop agressives à court terme. Historiquement, l'immobilier se comporte bien après les cycles de resserrement des banques centrales. Comme nous l'avons noté précédemment, cela pourrait créer une « tempête parfaite » pour l'immobilier, avec des baisses de taux potentielles, un atterrissage en douceur de l'économie américaine et le fait que l'immobilier soit le secteur le plus sous-pondéré. La reprise est en cours et nous pourrions être au début d'une phase d'expansion pluriannuelle pour le secteur. Les fondamentaux de l'immobilier devraient s'améliorer à mesure que les coûts d'investissement diminuent et que les valorisations augmentent, soutenus par des conditions économiques favorables. Malgré ces tendances positives, les valorisations restent inférieures à celles d'autres secteurs, ce qui crée des opportunités d'achat d'actifs bien en deçà des coûts de remplacement, qui ont été considérablement affectés par l'inflation. En outre, des signes indiquent que les volumes de transaction augmentent, ce qui devrait entraîner une compression des taux de capitalisation. Nous sommes encore dans une phase où l'immobilier public semble sous-évalué par rapport à l'immobilier privé, bien que cet écart devrait se réduire à mesure que davantage de données transactionnelles seront disponibles. En outre, nous soutenons depuis longtemps que l'offre est sous-

estimée en ce qui concerne les performances futures du secteur. Certains segments et zones géographiques sont devenus rares en raison de la réduction de l'activité de développement à la suite de COVID, de l'inflation et de l'augmentation des coûts d'investissement. Dans ces zones restreintes, l'offre nouvelle nécessitera des augmentations de loyer significatives, ce qui continuera à stimuler la valeur du secteur. Le mois s'est terminé par une grande surprise sur le marché immobilier chinois, lorsque le gouvernement a lancé un plan de relance massif dans le but de sauver un secteur essentiel à l'économie du pays. Les actions du secteur de l'immobilier se sont alors envolées et ont rattrapé une grande partie de leur retard.

La meilleure performance du fonds au cours du trimestre a été réalisée par CBRE, une société mondiale de services immobiliers cotée en bourse aux États-Unis. Ce succès s'explique par la publication d'un rapport solide pour le deuxième trimestre, assorti de prévisions revues à la hausse, ainsi que par un rebond notable du marché immobilier américain à la suite d'une baisse des taux d'intérêt. CBRE devrait bénéficier de l'augmentation des transactions et de l'institutionnalisation croissante de l'immobilier commercial, ce qui, selon nous, stimule la demande à long terme de services immobiliers. En outre, la tendance à l'externalisation, combinée à une proportion plus élevée d'honoraires contractuels, devrait renforcer la stabilité des revenus et alimenter la croissance. La deuxième meilleure performance a été réalisée par Shurguard, une plateforme paneuropéenne de self-stockage, qui a également présenté un rapport solide et émis des prévisions positives pour l'année, en excluant les revenus de sa récente acquisition de Lok'n Store. Plus tôt dans l'année, les inquiétudes concernant une augmentation de capital liée à l'acquisition avaient pesé sur l'action, mais ce risque s'est atténué depuis. La société continue d'étendre son portefeuille de terrains et d'actifs, avec une réserve de projets plus importante que jamais, soutenant ainsi sa croissance future. LOG Commercial Properties, un opérateur logistique brésilien, a été le moins performant du trimestre. La société a légèrement manqué ses estimations de bénéfices pour le deuxième trimestre, et la banque centrale du Brésil, contrairement à beaucoup d'autres, a augmenté les taux d'intérêt, ce qui a eu un impact négatif sur le secteur immobilier brésilien. Le détaillant discount suédois Prisma Properties, récemment ajouté au portefeuille, a connu un démarrage lent, principalement en raison d'un manque de nouvelles et d'activités suite à son introduction en bourse. Cependant, à la fin du trimestre, la société a annoncé sa première acquisition en tant qu'entité cotée en bourse, ce qui devrait stimuler la croissance de son portefeuille de projets de développement. À la mi-juillet, une importante introduction en bourse a eu lieu dans le secteur de l'immobilier. Lineage Logistics, le plus grand opérateur mondial d'entrepôts frigorifiques, a levé 5,1 milliards USD dans le cadre de la plus grande offre publique de 2024 et de la plus grande introduction en bourse de FPI jamais réalisée. SKAGEN m2 détient Americold, l'homologue de Lineage et un concurrent moins cher. Cette introduction en bourse souligne non seulement la solidité des marchés de capitaux immobiliers, mais aussi l'intérêt croissant pour le sous-secteur de l'entreposage frigorifique. Digital Bridge, la plus mauvaise performance du fonds au premier semestre, a rebondi à la mi-septembre après que des rumeurs aient fait surface selon lesquelles Switch, un opérateur de centres de données acquis par Digital Bridge en 2022, pourrait être à nouveau introduit en bourse avec une valeur estimée à 40 milliards USD, soit une augmentation significative par rapport à la valeur de 10,6 milliards USD de l'acquisition en 2022. Quelle que soit l'issue de cette opération, elle reflète la forte demande de biens immobiliers numériques.

Au cours du trimestre, nous nous sommes retirés de notre position dans la société américaine d'hôtellerie Marcus Corp. Après une remontée du cours de l'action au cours de l'été, nous sommes devenus de plus en plus préoccupés par les défis potentiels liés aux dépenses de consommation aux États-Unis et par l'impact du ralentissement de la croissance du PIB sur les secteurs de l'hôtellerie et des loisirs.

SKAGEN m2 continue de se concentrer sur les entreprises résilientes dans des sous-segments à forte tendance qui sont sous-évalués, peuvent fonctionner dans différentes conditions de marché, ont des bilans solides et sont bien positionnés pour faire face à des environnements inflationnistes. Après une longue période de sous-performance par rapport à l'ensemble du marché des actions, l'immobilier commence à rattraper son retard. Cela pourrait marquer le début d'une phase d'expansion pluriannuelle pour le secteur, dont la première phase sera alimentée par une expansion multiple, suivie par des améliorations fondamentales à mesure que les coûts du capital diminuent et que les valorisations augmentent. Dans ce contexte, le secteur devrait présenter de nombreuses opportunités intéressantes 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, le logement et les entrepôts, qui bénéficient tous de changements structurels de la demande et d'une courbe de rendement favorable alors que nous entrons dans un environnement de taux d'intérêt plus bas. L'immobilier est la plus grande classe d'actifs au monde - ne la négligez pas !

## Contribution du dernier mois

 Principaux contributeurs	Poids (%)	Contribution (%)	 Principaux détracteurs	Poids (%)	Contribution (%)
DigitalBridge Group Inc	5,28	0,63	CTP NV	4,58	-0,08
Capitaland Investment Ltd/Singapore	2,73	0,42	Tokyu Fudosan Holdings Corp	2,37	-0,07
Nexity SA	1,43	0,28	Americold Realty Trust Inc	3,18	-0,07
EQUINIX INC	4,88	0,28	Independence Realty Trust Inc	4,45	-0,06
CBRE Group Inc	3,57	0,26	Mitsui Fudosan Co Ltd	0,38	-0,05

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	6,8	États-Unis	37,3	Immobilier	90,3
DigitalBridge Group Inc	5,5	Suède	10,9	Services de communication	7,3
EQUINIX INC	4,9	Belgique	7,9	Poids du top 10	97,6 %
American Tower Corp	4,6	Royaume-Uni	5,6		
CTP NV	4,5	Singapour	5,4		
Shurgard Self Storage Ltd	4,5	Japon	4,7		
Independence Realty Trust Inc	4,2	Pays-Bas	4,5		
Prologis Inc	4,1	Espagne	4,0		
Cellnex Telecom SA	4,0	Chine	3,4		
Grainger PLC	3,8	Tanzanie	3,2		
Poids du top 10	47,0 %	Poids du top 10	87,0 %		

## 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)