



### Informations sur le fonds

ISIN: NO0010657356

Date de lancement, compartiment: 31.10.2012

Date de lancement, fonds: 31.10.2012

Domicile: NO

VL: 22,89 EUR

Actifs sous gestion: 118 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: 34

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

-0,73 %

31.12.2024

RENDEMENT ANNUEL

-1,97 %

Moyenne des 5 dernières années

Rapport mensuel pour Décembre au 31.12.2024. 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	-4,23	-5,61	Ecart-type	12,13	16,01	18,05
A ce jour	-0,73	7,31	Indice d'écart-type	12,15	16,26	18,25
12 derniers mois	-0,73	7,31	Erreur de suivi	5,69	4,98	5,07
3 ans	-6,14	-3,72	Ratio d'information	-1,55	-0,53	-0,41
5 ans	-1,97	-0,01	Part active: 84 %			
10 ans	3,78	3,07				
Depuis le lancement	4,48	4,84				

Les rendements de plus de 12 mois sont annualisés.

### Commentaires trimestriels, T4 2024

**Les élections américaines ont dominé la première moitié du trimestre, entraînant une hausse surprenante de l'immobilier américain en raison de ce que l'on appelle le « Trump growth trade ». Ce rallye était inattendu, car les rendements des bons du Trésor ont fortement augmenté en raison des craintes que les politiques de Trump n'alimentent l'inflation. La baisse des taux d'intérêt décidée par la Réserve fédérale au milieu du trimestre a encore stimulé les performances de l'immobilier américain, suivie par d'autres baisses de taux en décembre. Entre-temps, la BCE et la Riksbank suédoise ont réduit leurs taux d'un quart, et la Fed a abaissé ses prévisions de réductions de taux pour 2025 de quatre à deux en raison de la persistance de l'inflation. Toutefois, la hausse des rendements obligataires et l'incertitude politique en Europe ont pesé sur le secteur à la fin du trimestre.**

Pour 2024, l'immobilier européen a enregistré des rendements totaux négatifs, inférieurs à ceux de l'immobilier américain et même des marchés asiatiques, malgré les difficultés rencontrées en Chine. Les valorisations des sociétés immobilières cotées aux États-Unis restent nettement supérieures à celles de leurs homologues européennes, ce qui reflète deux marchés clés dans le portefeuille du fonds. L'immobilier européen a dû faire face à une faible croissance des bénéfices en raison du désendettement et de la gestion des liquidités au cours des deux dernières années, mais la situation devrait s'améliorer en 2025 lorsque le secteur renouera avec la croissance, grâce à la stabilisation de la valeur des actifs et à la baisse des coûts du capital. Les valorisations sur la plupart des marchés restent inférieures aux moyennes historiques, ce qui laisse entrevoir des opportunités attrayantes. L'immobilier a sous-performé le marché au sens large pendant plusieurs années, aggravé par la guerre en Ukraine et

la hausse des taux d'intérêt à long terme. Bien que le secteur se soit redressé par rapport à ses récents bas niveaux, il se négocie toujours à une décote et de nombreux sous-secteurs sont à la traîne. Il y a toutefois des raisons d'être optimiste : le cycle de baisse de la valeur des actifs semble avoir pris fin et les banques centrales continuent de réduire les taux, ce qui ouvre la voie à de meilleures performances à l'avenir.

La position la plus performante de SKAGEN m2 au cours du trimestre a été le propriétaire mondial de centres de données Equinix, coté aux États-Unis, qui a bénéficié du déséquilibre actuel entre la demande de capacités de centres de données et l'offre limitée. Cette tendance devrait se poursuivre en raison des coûts élevés de la construction, des contraintes énergétiques et de la complexité globale des opérations des centres de données. La société de services immobiliers cotée en bourse aux États-Unis, CBRE, a été la deuxième meilleure performance du fonds au cours du trimestre, principalement après une bonne année avec des rapports solides et le fort rebond de l'immobilier aux États-Unis à la suite de la baisse des taux d'intérêt. CBRE devrait bénéficier de l'augmentation des transactions, mais aussi de l'institutionnalisation en cours de l'immobilier commercial. La troisième position la plus performante était également une société américaine, Independence Reality Trust, qui a bénéficié du sentiment positif dans le secteur du logement locatif. Le principal détracteur du fonds au cours du trimestre a été l'opérateur suédois d'entrepôts Catena, qui a sous-performé en dépit d'un premier semestre solide et de l'absence de nouvelles spécificités concernant l'entreprise. La baisse a été principalement due à la faiblesse générale du secteur immobilier suédois, alimentée par les inquiétudes des investisseurs qui craignent que la hausse des rendements américains ne se répercute sur la Scandinavie. Le deuxième plus grand détracteur a été la société américaine Digital Bridge, qui a dû faire face à des difficultés suite à un rapport de résultats décevant et à une révision à la baisse de ses prévisions annuelles.

Au cours du trimestre, nous avons ajouté plusieurs nouveaux noms, dont Kimco Realty Corp, un opérateur de détail américain spécialisé dans les centres commerciaux et les centres de nécessité rattachés à des épiceries. En 2024, le secteur du commerce de détail a fait un retour attendu depuis longtemps, porté par une dynamique favorable de l'offre et de la demande après des années de sous-investissement dans un contexte d'inquiétude quant à la « mort des centres commerciaux ». Nous avons initié une position dans le constructeur de maisons américain Beazer Homes, attirés par sa valorisation attrayante. L'investissement est basé sur l'anticipation d'une mobilité accrue due à la baisse des taux hypothécaires, associée à un marché du logement américain toujours sous-approvisionné. La banque de terrains considérable de Beazer présente également une opportunité de croissance intrigante. Notre deuxième nouvelle position concerne les infrastructures sociales scandinaves, avec une participation à l'introduction en bourse de la société suédoise Intea Fastigheter. Intea gère et développe des propriétés dans une perspective à long terme, principalement dans des secteurs tels que la justice, l'enseignement supérieur, les soins de santé et les services publics. Les perspectives de croissance sont particulièrement fortes dans le secteur de la justice, où l'on s'attend à une pénurie importante d'installations, en particulier de prisons, au cours de la prochaine décennie. Nous avons également ajouté au portefeuille la société suédoise de location de logements Svea Fastigheter, avec une décote notable par rapport à ses pairs et à la valeur nette d'inventaire. Avec un portefeuille locatif diversifié et une importante réserve foncière, Svea est bien positionnée pour bénéficier de la baisse des coûts du capital sur le marché suédois où les loyers sont réglementés. Dans le cadre d'autres mouvements de portefeuille, nous nous sommes retirés de notre participation à long terme dans CKA Holding et avons réinvesti dans Swire Properties, une société diversifiée axée sur Hong Kong que nous avons déjà détenue. Swire rachète des actions à des valorisations attrayantes. Bien que Hong Kong comporte des risques, elle offre également un potentiel de hausse significatif après des années de sous-performance reflétées dans les prix des actions. En outre, nous avons vendu notre position dans ESR Properties, basée à Hong Kong, après que le consortium dirigé par Starwood a annoncé une offre. Bien qu'insatisfaits du prix, nous nous sommes retirés au niveau de l'offre afin de recycler le capital dans des opportunités plus prometteuses. Nous avons pris une nouvelle position dans l'opérateur américain de self-stockage Public Storage. Le secteur a sous-performé récemment en raison d'une dynamique d'offre défavorable qui, selon nous, est en train de s'améliorer, ce qui rend le moment de l'investissement avantageux. Enfin, nous avons ajouté Ventas Inc, une société américaine spécialisée dans les soins de santé, notamment dans les logements pour personnes âgées et les soins infirmiers spécialisés. Ces deux segments bénéficient de vents structurels favorables à la croissance, la construction active étant à son plus bas niveau depuis plusieurs années et la population âgée de plus de 80 ans devant croître de manière significative dans les années à venir. Cela devrait entraîner des taux d'occupation plus élevés et une croissance des loyers supérieure à l'inflation.

Historiquement, l'immobilier a affiché de solides performances à la suite des cycles de resserrement des banques centrales. Nous pensons que l'environnement actuel offre un point d'entrée intéressant pour réinvestir dans le secteur, grâce à la possibilité de nouvelles réductions des taux d'intérêt. Au fil du temps, cela devrait entraîner une augmentation des flux de trésorerie et des bénéfices, l'accent étant à nouveau mis sur les opportunités et la croissance plutôt que sur l'assainissement des bilans. La reprise du secteur semble être en cours, marquant potentiellement le début d'une phase d'expansion pluriannuelle, à condition que l'évolution économique soit positive. Cette reprise devrait se dérouler en deux phases : tout d'abord, une période d'expansion multiple, suivie d'une amélioration des fondamentaux grâce à la baisse des coûts du capital et à l'augmentation des valorisations. Les valorisations dans le secteur de l'immobilier restent inférieures à celles d'autres industries, offrant des opportunités d'acquisition d'actifs bien en dessous des coûts de remplacement. L'inflation a

considérablement augmenté les coûts de remplacement, ce qui renforce encore l'attrait des prix actuels. Des signes encourageants indiquent que l'activité de transaction reprend, les taux de capitalisation montrant des signes de compression. En outre, la dynamique de l'offre semble favorable. Certains segments et certaines zones géographiques connaissent une pénurie en raison d'une activité de développement limitée après l'affaire COVID, ainsi que de l'inflation et de l'augmentation des coûts d'investissement. Cette rareté devrait nécessiter des augmentations de loyer substantielles pour les nouvelles offres, ce qui favorisera la création de valeur dans le secteur. Dans ce contexte, l'immobilier présente des opportunités intéressantes pour les investisseurs à long terme comme SKAGEN m2. Nous restons concentrés sur les entreprises résilientes opérant dans des sous-segments à tendance sous-évaluée, capables de prospérer dans différentes conditions de marché et dotées de bilans solides - un attribut qui devient moins préoccupant à mesure que les bilans s'améliorent dans l'ensemble du secteur. Le portefeuille est stratégiquement surpondéré dans les segments immobiliers à forte croissance, y compris l'immobilier numérique, le logement et les entrepôts - bénéficiaires clés des tendances structurelles de la demande et de l'évolution de la courbe de rendement à mesure que les taux d'intérêt diminuent. En tant que plus grande classe d'actifs au monde, l'immobilier mérite votre attention. Ne négligez pas le potentiel qu'il offre !

## Contribution du dernier mois

 Principaux contributeurs	Poids (%)	Contribution (%)	 Principaux détracteurs	Poids (%)	Contribution (%)
Nexity SA	1,93	0,22	DigitalBridge Group Inc	6,15	-0,75
ESR Group Ltd	1,11	0,18	Cellnex Telecom SA	3,90	-0,38
Intea Fastigheter AB	0,41	0,07	American Tower Corp	3,54	-0,36
Swire Properties Ltd	1,30	0,06	Shurgard Self Storage Ltd	4,32	-0,28
UMH Properties Inc	3,93	0,04	Prologis Inc	4,15	-0,26

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 (%)
EQUINIX INC	6,3	États-Unis	42,4	Immobilier	84,6
DigitalBridge Group Inc	6,0	Suède	10,5	Services de communication	7,1
Catena AB	5,6	Belgique	7,3	Services financiers	6,6
CTP NV	5,1	Royaume-Uni	6,0	Consommation discrétionnaire	0,7
Prologis Inc	4,3	Singapour	5,2	Poids du top 10	99,0 %
Shurgard Self Storage Ltd	4,3	Pays-Bas	5,1		
CBRE Group Inc	4,2	Japon	4,7		
UMH Properties Inc	4,0	Espagne	3,8		
Grainger PLC	3,9	Norvège	3,3		
Cellnex Telecom SA	3,8	Tanzanie	3,3		
Poids du top 10	47,5 %	Poids du top 10	91,6 %		

## 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)