



## Informations sur le fonds

**ISIN:** NO0010657356

**Date de lancement, compartiment:**  
31.10.2012

**Date de lancement, fonds:**  
31.10.2012

**Domicile:** NO

**VL:** 24,46 EUR

**Actifs sous gestion:** 90 MEUR

**Indice de référence:** MSCI ACWI IMI Real Estate Net Total Return Index USD in NOK

**Minimum d'investissement:** 50 EUR

**Nombre de participations:** 35



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

## 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.

## Informations sur les coûts

Pour obtenir des explications sur l'impact global des coûts sur l'investissement et les rendements attendus, veuillez vous reporter au document d'informations clés (DIC).

**Frais courants:** 1,50 % (dont les frais de gestion s'élèvent à : 1,50 %)

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

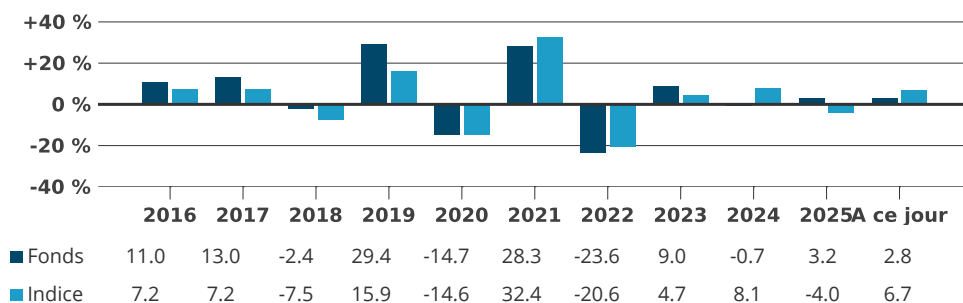
# SKAGEN m2 A

**Rapport mensuel pour Avril** au 30.04.2026. Toutes les données sont exprimées en 30.04.2026 sauf indication contraire.

Ceci est une communication marketing. Veuillez consulter le prospectus avant de prendre toute décision d'investissement définitive.

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        | 3,98      | 6,28       | Ecart-type          | 13,31 | 12,41 | 14,61 |
| A ce jour           | 2,78      | 6,75       | Indice d'écart-type | 12,67 | 13,02 | 14,76 |
| 12 derniers mois    | 9,07      | 9,04       | Erreur de suivi     | 6,37  | 5,74  | 5,48  |
| 3 ans               | 5,03      | 5,74       | Ratio d'information | 0,01  | -0,12 | -0,09 |
| 5 ans               | 0,87      | 1,37       | Part active: 85 %   |       |       |       |
| 10 ans              | 4,35      | 2,49       |                     |       |       |       |
| Depuis le lancement | 4,49      | 4,60       |                     |       |       |       |

Les rendements de plus de 12 mois sont annualisés.

## Indicateur de risque (SRI)

Nous avons classé ce fonds dans la catégorie **4 sur 7** ce qui est une classe de risque moyenne.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen. Autres risques matériellement pertinents pour le PRIIP non repris dans l'indicateur synthétique de risque: risques liés à des événements imprévus, à la liquidité, au facteur opérationnel, aux dérivés et risque de change. Si le Fonds investit dans des titres libellés dans une monnaie autre que sa monnaie de base, la valeur est affectée par les variations du taux de change. De plus, la valeur de votre paiement peut être affectée si votre devise locale est autre que la devise du fonds. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Commentaires mensuels

**Le mois d'avril a marqué une nette interruption de la dynamique de réévaluation observée en début d'année dans le secteur, l'escalade géopolitique au Moyen-Orient ayant prolongé l'incertitude macroéconomique. Cela a entraîné un regain de volatilité sur les marchés boursiers, un élargissement des écarts de crédit et un climat de risque plus prudent. Dans le même temps, le discours sur les taux d'intérêt est revenu à une position « plus élevés plus longtemps », les données sur l'inflation restant obstinément élevées et les marchés de l'énergie ajoutant un risque à la hausse, repoussant les anticipations de baisses de taux aux États-Unis et un ton plus belliciste au sein de l'UE pesant sur les multiples immobiliers.**

Malgré cela, les marchés du crédit ne se sont pas déséquilibrés. Le financement est resté accessible, bien que selon des conditions plus sélectives, avec des critères de souscription un peu plus stricts et des spreads légèrement plus larges. Cet environnement a continué de favoriser les entreprises bien capitalisées tout en pesant sur les bilans plus endettés. Dans ce contexte, l'allocation du capital est devenue un facteur de différenciation encore plus important. Les entreprises se sont de plus en plus tournées vers les rachats d'actions, en particulier en Europe où les décotes par rapport à la valeur liquidative sont restées élevées, parallèlement à des cessions sélectives et à une reprise continue de l'activité de fusions-acquisitions. Cela a renforcé l'idée selon laquelle la création de valeur dans la phase actuelle du cycle est moins tirée par des vents favorables macroéconomiques que par la capacité d'exécution propre à chaque entreprise et la discipline budgétaire. Il est important de noter que les fondamentaux immobiliers sous-jacents ont relativement bien résisté, comme le confirment les rapports du premier trimestre, en particulier dans les segments bénéficiant d'un soutien structurel tels que les centres de données, la logistique et le résidentiel, où la croissance des loyers et la visibilité de la demande sont restées intactes. Cependant, la dispersion s'est encore accentuée, notamment dans les segments soumis à des contraintes de capital et plus cycliques, y compris certaines parties du marché des bureaux. Les valeurs immobilières européennes, et en particulier scandinaves, ont également continué de souffrir des turbulences géopolitiques. Une normalisation de l'environnement géopolitique actuel devrait apaiser les craintes inflationnistes et stabiliser les anticipations de taux d'intérêt, permettant au secteur de reprendre le chemin de la reprise. Au-delà du contexte macroéconomique, les fondamentaux immobiliers sous-jacents continuent de s'améliorer, tandis que les valorisations sont devenues encore plus attractives, notamment en Europe et en Scandinavie. Dans une perspective à long terme, nous estimons que l'environnement actuel offre un point d'entrée attractif dans le secteur.



Le principal contributeur du fonds au cours du trimestre a été le promoteur logistique paneuropéen CTP, après des résultats du premier trimestre supérieurs aux attentes. La société a enregistré une activité de location record au cours de la période, portée par l'accélération des tendances de production « Europe-pour-l'Europe », en particulier chez les clients asiatiques. CTP est bien positionné pour tirer parti des tendances actuelles de nearshoring et de reconfiguration de la chaîne d'approvisionnement. La société prévoit de doubler son portefeuille pour atteindre 30 millions de m<sup>2</sup> d'ici le début des années 2030, environ 90 % de cette croissance devant provenir de sites existants situés sur des terrains déjà acquis, parallèlement à une expansion sur de nouveaux marchés tels que l'Italie. Le deuxième contributeur en importance a été l'opérateur américain de centres de données Equinix. Le secteur des centres de données a été le segment immobilier le plus performant aux États-Unis depuis le début de l'année, principalement grâce à une demande structurelle liée à l'IA qui continue de dépasser l'offre. Les hyperscalers américains louent des capacités record pour soutenir la formation en IA de nouvelle génération et les charges de travail d'inférence en forte croissance, ce qui se traduit par des taux de vacance historiquement bas (inférieurs à 2 %) et des baux d'une ampleur sans précédent. Les contraintes d'alimentation électrique, les goulots d'étranglement au niveau des équipements et les frictions réglementaires ont encore renforcé le pouvoir de fixation des prix, accéléré les activités de pré-location et poussé les loyers bien au-delà des pics antérieurs. Equinix est bien placé pour tirer parti de ces tendances grâce à son vaste portefeuille de terrains viabilisés, à son accès prioritaire aux équipements électriques essentiels, à ses relations de longue date avec les services publics et à son bilan solide.

Du côté des points négatifs, le principal facteur de baisse a été l'opérateur et promoteur finlandais de self-stockage Cityvarasto. Ce recul s'explique principalement par la vente inattendue d'une partie de la participation d'un actionnaire important à un prix nettement inférieur à la valeur de marché, ce qui a eu un impact marqué compte tenu du profil de négociation relativement illiquide de la société. Sur le plan opérationnel, cependant, les développements spécifiques à la société au cours du mois sont restés positifs, notamment la conclusion d'une autre transaction. En avril, nous avons liquidé notre position dans la société immobilière suédoise Sveafastigheter afin de réduire le risque global du portefeuille. Bien que la société continue de se négocier à des multiples très bas, nous estimons que le contexte actuel accroît le risque de coûts de refinancement plus élevés, associés à des rendements relativement plus faibles.

Sous réserve de l'évolution de la situation géopolitique, l'année 2026 devrait marquer une reprise progressive mais significative pour l'immobilier coté mondial. Le contexte devrait être caractérisé par des investissements sélectifs, des rendements axés sur les revenus et une plus grande différenciation régionale. Le secteur continue de bénéficier de flux de trésorerie sous-jacents solides, tandis que les valorisations restent attractives tant en termes absolus que par rapport aux marchés boursiers dans leur ensemble. Aux niveaux actuels, l'immobilier coté offre à la fois un soutien aux valorisations et un potentiel de réévaluation, en particulier dans un environnement de faible croissance. Les principaux risques pesant sur ces perspectives comprennent une incertitude géopolitique persistante, une croissance économique modérée et un regain de volatilité de l'inflation et des taux d'intérêt. Au niveau sectoriel, la reprise devrait rester inégale, avec une dispersion persistante entre les segments confrontés à des défis structurels, tels que les bureaux traditionnels, et les domaines bénéficiant d'un soutien structurel, notamment les centres de données, la logistique et le résidentiel. Cette dispersion devrait toutefois continuer à créer des opportunités pour une gestion active. Nous continuons de privilégier les entreprises résilientes opérant dans des segments bénéficiant d'un soutien structurel, qui allient des bilans solides à des flux de trésorerie visibles et en croissance. Le portefeuille est stratégiquement positionné avec une surpondération des secteurs à forte croissance tels que les infrastructures

numériques, les infrastructures sociales, le résidentiel et la logistique – des segments soutenus par des moteurs de demande durables et une dynamique évolutive des marchés de capitaux. En tant que plus grande classe d'actifs au monde, l'immobilier mérite toujours une attention particulière. À notre avis, les opportunités actuelles restent à la fois attrayantes et sous-estimées.

## Contribution du dernier mois

|  Principaux contributeurs | Poids (%) | Contribution (%) |  Principaux détracteurs | Poids (%) | Contribution (%) |
|---|-----------|------------------|--|-----------|------------------|
| 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            |

Contribution absolue au rendement du fonds en NOK

## Informations sur le portefeuille

| Top 10 (Investissements)    | Lancement (%) | Top 10 (Pays)   | Lancement (%) | Top 10 (Secteurs)            | Lancement (%) |
|-----------------------------|---------------|-----------------|---------------|------------------------------|---------------|
| CTP NV                      | 5,4           | États-Unis      | 34,8          | Immobilier                   | 84,5          |
| Helios Towers PLC           | 5,3           | Suède           | 14,0          | Services de communication    | 9,0           |
| Catena AB                   | 5,3           | Belgique        | 7,0           | Santé                        | 4,3           |
| EQUINIX INC                 | 5,3           | Pays-Bas        | 5,4           | Consommation discrétionnaire | 1,1           |
| Public Property Invest AS   | 4,4           | Tanzanie        | 5,3           | Poids du top 10              | 98,9 %        |
| Brookdale Senior Living Inc | 4,3           | Singapour       | 4,7           |                              |               |
| CareTrust REIT Inc          | 4,2           | Norvège         | 4,4           |                              |               |
| Prologis Inc                | 4,0           | Royaume-Uni     | 4,4           |                              |               |
| Shurgard Self Storage Ltd   | 3,9           | Espagne         | 3,7           |                              |               |
| Cellnex Telecom SA          | 3,7           | Finlande        | 3,4           |                              |               |
| Poids du top 10             | 45,9 %        | Poids du top 10 | 87,1 %        |                              |               |

## 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

### Article 8

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Le produit intègre les risques liés à la durabilité et les caractéristiques ESG dans le cadre de son processus d'intégration ESG. Bien qu'il promeuve des caractéristiques environnementales et/ou sociales, il ne poursuit pas les investissements durables comme objectif principal. Une approche fondée sur la matérialité est appliquée lors de l'évaluation des principaux impacts négatifs. Pour plus de détails sur les aspects liés à la durabilité du produit, y compris un résumé des informations divulguées en matière de durabilité, veuillez vous reporter au prospectus.

## 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.

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)