



Informations sur le fonds

ISIN: NO0010657356

Date de lancement, compartiment:
31.10.2012

Date de lancement, fonds:
31.10.2012

Domicile: NO

VL: 24,70 EUR

Actifs sous gestion: 89 MEUR

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

Minimum d'investissement: 50 EUR

Nombre de participations: 34



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)

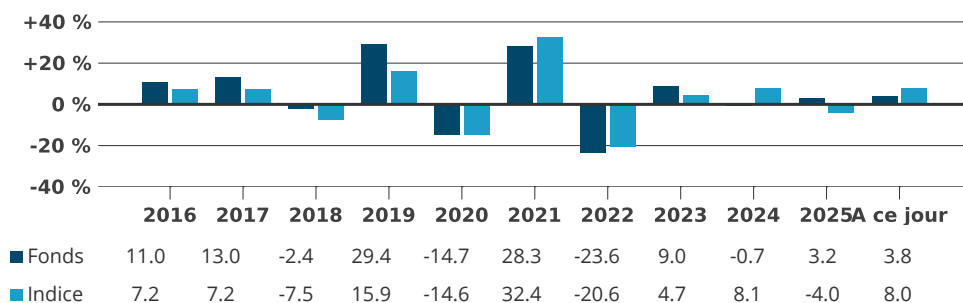
SKAGEN m2 A

Rapport mensuel pour Juin au 30.06.2026. Toutes les données sont exprimées en 30.06.2026 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	-0,99	1,71	Ecart-type	12,95	12,45	14,45
A ce jour	3,80	8,03	Indice d'écart-type	12,49	12,97	14,68
12 derniers mois	6,72	10,20	Erreur de suivi	6,95	6,08	5,38
3 ans	5,07	6,28	Ratio d'information	-0,50	-0,20	-0,23
5 ans	-0,42	0,82	Part active: 82 %			
10 ans	4,19	1,97				
Depuis le lancement	4,51	4,64				

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 trimestriels

Le deuxième trimestre 2026 a été marqué par une incertitude géopolitique accrue et un contexte macroéconomique plus volatil. L'escalade des tensions au Moyen-Orient, conjuguée à une inflation persistante et au retour d'un discours sur des taux d'intérêt « plus élevés plus longtemps », a interrompu le bon début d'année du secteur. La hausse des rendements des obligations d'État et l'élargissement des spreads de crédit ont pesé sur les actions immobilières, en particulier en Europe, les investisseurs réévaluant le calendrier d'un futur assouplissement monétaire.


Malgré un contexte plus difficile, l'environnement opérationnel des sociétés immobilières a continué de s'améliorer. Les marchés du crédit sont restés ouverts, les opérations de refinancement se sont déroulées globalement comme prévu et les marchés des transactions se sont progressivement redressés, les acheteurs et les vendeurs se rapprochant sur les prix. Il est important de noter que les résultats du premier trimestre ont confirmé que les fondamentaux immobiliers sous-jacents restent solides dans la plupart des secteurs, avec des taux d'occupation satisfaisants, une croissance positive des loyers et des flux de trésorerie stables. Les sociétés affichant des bilans prudents et une allocation de capital rigoureuse ont continué à se démarquer par des rachats d'actions, des acquisitions sélectives, des cessions d'actifs et un nombre croissant de fusions et acquisitions stratégiques. Le trimestre a également mis en évidence la divergence croissante entre les secteurs immobiliers structurellement gagnants et ceux plus cycliques. Les centres de données ont continué à afficher les meilleures performances, l'intelligence artificielle continuant à générer une demande sans précédent en infrastructures numériques. Le succès de l'introduction en bourse (IPO) par Blackstone d'un REIT de centres de données de type « blind pool » de 2 milliards de dollars a démontré la volonté des investisseurs d'engager des capitaux dans des plateformes de haute qualité malgré des valorisations exigeantes. De manière générale, la logistique, l'hébergement, les résidences pour seniors et l'immobilier résidentiel ont également continué à bénéficier d'une dynamique offre-demande favorable, soutenue par des niveaux de nouveaux développements historiquement bas. En revanche, des sous-secteurs tels que les bureaux, ainsi que les segments soumis à des contraintes de capital et sensibles aux taux d'intérêt, ont continué à faire face à une reprise plus lente.


La caractéristique la plus marquante du marché actuel reste sans doute les valorisations. Alors que les fondamentaux immobiliers continuent de s'améliorer, les valorisations des sociétés immobilières cotées, en particulier en Europe et en Scandinavie, ne reflètent pas encore cette amélioration des perspectives, contrairement à ce qui s'est observé sur le marché américain depuis le début de l'année. Après l'une des périodes de réévaluation les plus marquées de ces dernières décennies, de nombreuses sociétés immobilières cotées de grande qualité continuent de se négocier avec des décotes substantielles par rapport à la valeur de leurs actifs sous-jacents, à leurs flux de trésorerie et aux valeurs de transaction sur le marché privé. À titre d'exemple, le marché immobilier suédois coté se négocie actuellement à un multiple moyen des bénéfices en trésorerie d'environ 14x, un niveau historiquement bas, et avec une décote de 30% par rapport à la valeur liquidative. Nous estimons que le marché continue de sous-estimer la résilience des bénéficiaires et la valeur intrinsèque de nombreuses sociétés immobilières européennes cotées. Les bilans se sont globalement renforcés au cours des deux dernières années, le risque de refinancement a considérablement diminué et les marchés des capitaux fonctionnent de manière plus normale. Parallèlement, le faible niveau de nouvelles constructions dans la plupart des secteurs immobiliers devrait soutenir la croissance des loyers et les taux d'occupation pour les années à venir. Si les évolutions géopolitiques et la politique monétaire continueront probablement d'influencer le sentiment du marché à court terme, nous pensons que le secteur devrait progressivement passer d'un environnement dicté par les facteurs macroéconomiques à un environnement de plus en plus déterminé par les fondamentaux des entreprises, l'allocation du capital et la croissance des bénéficiaires. Pour les investisseurs à long terme, la combinaison de l'amélioration des conditions d'exploitation, de la reprise des marchés transactionnels et de valorisations historiquement attractives offre des opportunités d'investissement très intéressantes. Nous restons particulièrement optimistes à l'égard des sociétés immobilières européennes et scandinaves, dont les décotes de valorisation semblent difficiles à justifier au regard de l'amélioration des fondamentaux et du renforcement des marchés des capitaux.

Le principal contributeur du fonds a été Brookdale Senior Living, le plus grand propriétaire et exploitant de résidences pour seniors aux États-Unis. La société détient des actifs distinctifs qui bénéficient de facteurs favorables puissants, notamment une croissance démographique accélérée, une population de résidents présentant des besoins de soins plus importants et un déséquilibre entre l'offre et la demande. La direction continue de mettre en œuvre des initiatives visant à stimuler la croissance du taux d'occupation et des marges dans les résidences sous-performantes. À mesure que la société optimise son portefeuille en faveur d'actifs générateurs de flux de trésorerie disponibles, cela devrait soutenir une accélération des performances opérationnelles et une amélioration du bilan au cours des prochaines années. Le deuxième contributeur en importance a été l'opérateur de tours Helios Towers, coté au Royaume-Uni, dont la majeure partie des actifs se trouve en Afrique. L'amélioration des prévisions annuelles, l'accélération de la croissance et l'amélioration des flux de trésorerie ont été récompensées par le marché au cours de la période. Le troisième contributeur le plus important au cours du trimestre a été l'opérateur américain d'entrepôts frigorifiques Americold Realty Trust, à la suite de l'annonce d'une nouvelle coentreprise avec EQT. Cet accord apportera à Americold environ 1,1 milliard de dollars de capitaux pour soutenir sa croissance future et réduire son endettement. Cette annonce a été particulièrement bien accueillie, car le secteur des entrepôts frigorifiques traverse une période de suroffre suite à une activité de développement et de location intensive pendant la pandémie. Le principal facteur de baisse a été l'opérateur et promoteur finlandais de self-stockage Cityvarasto. La seule raison de cette baisse est qu'un des principaux investisseurs a vendu de manière inattendue une partie de sa participation avec une forte décote, ce qui est généralement préjudiciable pour une société peu liquide. Toutefois, les actualités spécifiques à l'entreprise et ses résultats opérationnels au cours du trimestre ont été positifs, avec plusieurs nouvelles transactions créatrices de valeur qui devraient soutenir le développement futur de la société. Le fonds n'a ni pris ni cédé de positions en juin.

Sous réserve de l'évolution de la situation géopolitique, l'année 2026 devrait marquer la poursuite d'une reprise progressive mais significative pour l'immobilier coté mondial, une tendance qui a été temporairement interrompue au deuxième trimestre par le conflit avec l'Iran. Le contexte devrait être marqué par des investissements sélectifs, des rendements axés sur les revenus et une différenciation régionale accrue. 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 en termes de valorisation et un potentiel de réévaluation, en particulier dans un contexte 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, une reprise inégale et une dispersion persistante sont à prévoir, notamment 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 créer des opportunités pour une gestion active. Nous continuons de privilégier les entreprises résilientes opérant dans des segments bénéficiant d'un soutien structurel, alliant 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, qui bénéficient tous de facteurs de demande durables et d'une dynamique évolutive des marchés de capitaux. En tant que plus grande classe d'actifs au monde, l'immobilier continue de mériter 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 (%)
Brookdale Senior Living Inc	4,55	1,44
Macerich Co/The	2,42	0,47
LOG Commercial Properties e Participacoes SA	2,22	0,38
Grainger PLC	2,91	0,37
Independence Realty Trust Inc	3,03	0,33

 Principaux détracteurs	Poids (%)	Contribution (%)
Helios Towers PLC	4,44	-0,47
PPI Public Property Invest AB	4,37	-0,38
Prisma Properties AB	3,53	-0,32
American Tower Corp	3,22	-0,17
Cellnex Telecom SA	3,64	-0,17

Contribution absolue au rendement du fonds en NOK

Informations sur le portefeuille

Top 10 (Investissements)	Lancement (%)	Top 10 (Pays)	Lancement (%)	Top 10 (Secteurs)	Lancement (%)
Brookdale Senior Living Inc	5,5	États-Unis	36,7	Immobilier	86,0
CTP NV	5,5	Suède	17,5	Services de communication	7,5
Catena AB	5,0	Belgique	7,0	Santé	5,5
EQUINIX INC	4,8	Pays-Bas	5,5	Poids du top 10	99,0 %
CareTrust REIT Inc	4,5	Singapour	4,4		
PPI Public Property Invest AB	4,2	Tanzanie	4,1		
Helios Towers PLC	4,1	Australie	3,7		
Prologis Inc	4,0	Royaume-Uni	3,5		
Shurgard Self Storage Ltd	3,8	Espagne	3,4		
Goodman Group	3,7	Finlande	3,3		
Poids du top 10	45,2 %	Poids du top 10	89,1 %		

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/

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/

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

Pour des informations sur les services d'infrastructure, veuillez vous référer à www.skagenfunds.fr