



Informations sur le fonds

ISIN: NO0010657356

Date de lancement, compartiment:
31.10.2012

Date de lancement, fonds:
31.10.2012

Domicile: NO

VL: 24,91 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: 32



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)

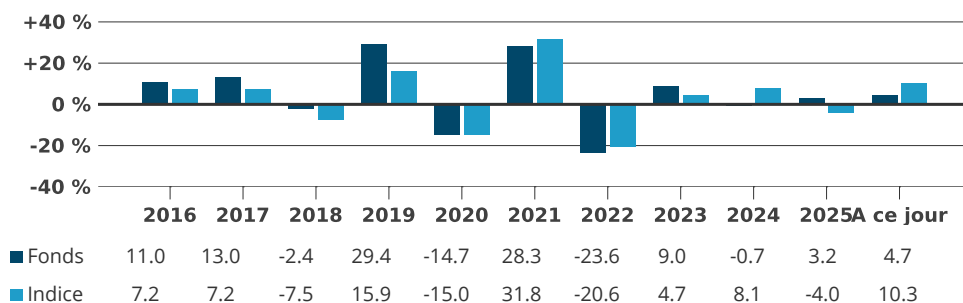
SKAGEN m2 A

Rapport mensuel pour juillet au 31.07.2026. Toutes les données sont exprimées en 31.07.2026 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	0,83	2,14	Ecart-type	12,92	12,41	14,38
A ce jour	4,66	10,34	Indice d'écart-type	12,47	12,96	14,68
12 derniers mois	6,19	9,98	Erreur de suivi	6,99	6,12	5,38
3 ans	4,58	6,20	Ratio d'information	-0,54	-0,27	-0,32
5 ans	-0,88	0,83	Part active: 83 %			
10 ans	3,65	1,76				
Depuis le lancement	4,54	4,77				

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 de juillet a été favorable au secteur immobilier coté à l'échelle mondiale, porté par des actualités encourageantes tant au niveau sectoriel qu'au niveau des entreprises, notamment plusieurs opérations importantes de fusions-acquisitions. Le climat de confiance a été encore renforcé par la décision de la Réserve fédérale américaine et de la BCE de maintenir leurs taux directeurs inchangés, malgré la persistance des tensions géopolitiques au Moyen-Orient et les craintes d'inflation qui en découlent.

Malgré un contexte macroéconomique difficile, l'environnement opérationnel des sociétés immobilières a continué de s'améliorer, comme en témoignent les résultats globalement solides du deuxième trimestre publiés au cours du mois. Aux États-Unis, les REIT ont de plus en plus joué le rôle de valeur refuge face à la faiblesse des valeurs technologiques, attirant des flux de capitaux et permettant à l'immobilier coté américain de creuser encore son avance. Cela a creusé l'écart de valorisation entre les États-Unis et les autres régions, en particulier l'Europe, et a contribué à la sous-performance relative du fonds par rapport à son indice de référence en juillet. Alors que les fondamentaux immobiliers continuent de s'améliorer, les valorisations des sociétés immobilières cotées, notamment en Europe et en Scandinavie, ne reflètent pas encore les perspectives plus constructives dans la même mesure qu'aux États-Unis, qui restent cette année le marché immobilier coté le plus performant au monde. Au terme d'une des périodes de réévaluation les plus marquées depuis des 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 transactions comparables sur le marché privé. Le marché immobilier suédois coté, par exemple, se négocie actuellement à des multiples de bénéfices en trésorerie historiquement bas et avec des décotes significatives par rapport à la valeur nette d'inventaire. Nous estimons que le marché continue de sous-estimer la résilience des bénéfices 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 sensiblement 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 dans les années à venir. Si les évolutions géopolitiques et la politique monétaire devraient continuer d'influencer le sentiment du marché à court terme, nous pensons que le secteur passera progressivement 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 bénéfices. 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 convaincantes. Nous restons particulièrement optimistes à l'égard des sociétés immobilières européennes et scandinaves, pour lesquelles les décotes de valorisation actuelles semblent de plus en plus difficiles à justifier compte tenu de l'amélioration des perspectives fondamentales et du renforcement des marchés des capitaux.

La société Swire Properties, cotée à Hong Kong, a été le principal contributeur du fonds au cours du mois. Hong Kong a également été le marché immobilier coté le plus performant au monde en juillet. Le titre a bénéficié de l'évolution continue de son argumentaire d'investissement, Swire Properties passant d'un modèle traditionnel de détention d'actifs à forte intensité capitalistique à une stratégie plus active de création de valeur. La société ne dépend plus uniquement de la baisse des taux d'intérêt ou d'une reprise conjoncturelle du marché des bureaux à Hong Kong. Au contraire, son argumentaire d'investissement s'appuie de plus en plus sur le recyclage du capital, le réinvestissement dans des projets à forte croissance axés sur le commerce de détail en Chine continentale, des dividendes progressifs, des rachats d'actions sélectifs et une discipline budgétaire constante. La deuxième meilleure performance a été enregistrée par la société immobilière suédoise spécialisée dans la grande distribution à bas prix Prisma Properties, à la suite d'un solide rapport sur le deuxième trimestre. La forte croissance des bénéfices a été principalement tirée par 2,1 milliards de couronnes suédoises d'acquisitions nettes réalisées au cours de l'année écoulée. Malgré les perspectives de forte croissance liées aux investissements annoncés, un portefeuille de projets de développement solide et un programme de rachat d'actions en cours, l'action continue de se négocier à des multiples de flux de trésorerie faibles. Brookdale Senior Living, le plus grand propriétaire et exploitant de résidences pour seniors aux États-Unis, a été le principal frein à la performance du fonds en juillet. Après une hausse de son cours de près de 50 % depuis le début de l'année, le titre s'est consolidé au cours du mois, en partie en raison de taux d'occupation inférieurs aux attentes, malgré une tendance sous-jacente toujours positive.

La société détient des actifs distinctifs qui bénéficient de puissants facteurs structurels favorables, notamment une croissance démographique accélérée, une population de résidents présentant des besoins de soins plus importants et un déséquilibre favorable entre l'offre et la demande. La direction continue de mettre en œuvre des initiatives visant à améliorer le taux d'occupation et les marges dans les établissements dont les performances sont en deçà des attentes. À mesure que la société optimise son portefeuille en privilégiant les actifs générateurs de flux de trésorerie disponibles, cela devrait soutenir une performance opérationnelle plus solide et une amélioration continue du bilan dans les années à venir. Le deuxième facteur le plus défavorable a été la société américaine de stockage frigorifique Americold. Néanmoins, le sentiment à l'égard du secteur du stockage frigorifique a continué de s'améliorer. Les données du secteur indiquent de légères améliorations en termes de taux d'occupation et de tarification, tandis que les valorisations restent décotées et que la confiance des investisseurs dans la reprise semble se renforcer. Au cours du mois de juillet, le fonds a pris une position dans la société immobilière japonaise Mitsui Fudosan, un ancien titre détenu à long terme. Après une baisse notable du cours de l'action au cours de l'année, nous estimons que la société offre à nouveau une valorisation attractive, soutenue par des fondamentaux sous-jacents solides. Au cours du mois, nous avons liquidé notre position dans le promoteur immobilier résidentiel philippin Ayala Land, car les fondamentaux du marché résidentiel se sont affaiblis et leur rééquilibrage devrait prendre plus de temps que prévu initialement. Nous conservons une exposition aux Philippines par l'intermédiaire de Robinsons Land Corporation, spécialisée dans l'immobilier commercial.

Sous réserve de l'évolution de la situation géopolitique, nous prévoyons que l'année 2026 marquera la poursuite d'une reprise progressive mais significative pour l'immobilier coté mondial. Cette reprise a été temporairement interrompue au cours du deuxième trimestre par le conflit impliquant l'Iran, mais les fondamentaux sous-jacents de cette classe d'actifs ont continué de s'améliorer. L'environnement de marché devrait se caractériser 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 résilients, 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. Parmi les principaux risques pesant sur ces perspectives figurent la persistance des incertitudes géopolitiques, 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 secteurs bénéficiant d'un soutien structurel, notamment les centres de données, la logistique et le résidentiel. Cela devrait 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 sur des domaines 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 de la part des investisseurs. À notre avis, les opportunités actuelles restent à la fois convaincantes et sous-estimées.

Contribution du dernier mois

 Principaux contributeurs	Poids (%)	Contribution (%)	 Principaux détracteurs	Poids (%)	Contribution (%)
Swire Properties Ltd	2,22	0,24	Brookdale Senior Living Inc	5,02	-0,69
Prisma Properties AB	3,50	0,20	Catena AB	4,89	-0,40
Capitaland Investment Ltd/Singapore	2,99	0,09	Americold Realty Trust Inc	2,48	-0,36
Prologis Inc	4,22	0,09	CTP NV	5,62	-0,33
Pakuwon Jati Tbk PT	1,14	0,06	EQUINIX INC	4,76	-0,30

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	36,0	Immobilier	87,1
Catena AB	4,9	Suède	18,0	Services de communication	7,6
Brookdale Senior Living Inc	4,9	Belgique	7,0	Santé	4,9
EQUINIX INC	4,8	Pays-Bas	5,4	Poids du top 10	99,5 %
CareTrust REIT Inc	4,5	Singapour	4,7		
PPI Public Property Invest AB	4,4	Congo-Kinshasa	4,1		
Prologis Inc	4,3	Japon	3,9		
Helios Towers PLC	4,1	Australie	3,6		
Shurgard Self Storage Ltd	3,8	Espagne	3,5		
Prisma Properties AB	3,7	Finlande	3,2		
Poids du top 10	44,7 %	Poids du top 10	89,5 %		

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