



## Informations sur le fonds

**ISIN:** NO0010657356

**Date de lancement, compartiment:** 31.10.2012

**Date de lancement, fonds:** 31.10.2012

**Domicile:** NO

**VL:** 22,92 EUR

**Actifs sous gestion:** 76 MEUR

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

**Minimum d'investissement:** 50 EUR

**Nombre de participations:** 31



**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)

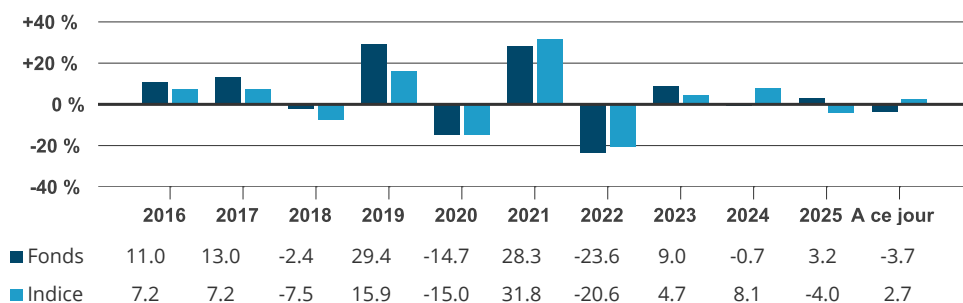
# SKAGEN m2 A

**Rapport mensuel pour Septembre** au 30.09.2026. Toutes les données sont exprimées en 30.09.2026 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        | -4,62     | -3,69      | Ecart-type          | 14,43 | 12,89 | 14,42 |
| A ce jour           | -3,69     | 2,67       | Indice d'écart-type | 13,80 | 13,07 | 14,74 |
| 12 derniers mois    | -2,19     | 1,20       | Erreur de suivi     | 6,94  | 5,79  | 5,36  |
| 3 ans               | 2,53      | 5,71       | Ratio d'information | -0,49 | -0,55 | -0,34 |
| 5 ans               | -2,21     | -0,41      | Part active: 83 %   |       |       |       |
| 10 ans              | 2,82      | 1,36       |                     |       |       |       |
| Depuis le lancement | 3,86      | 4,17       |                     |       |       |       |

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 troisième trimestre peut se résumer en une phrase : les fondamentaux se sont améliorés, tandis que les conditions macroéconomiques se sont détériorées. L'immobilier coté mondial a enregistré des rendements négatifs, la hausse des rendements des obligations d'État et la recrudescence des tensions géopolitiques vers la fin du trimestre ayant remis au premier plan le scénario de taux d'intérêt élevés pendant plus longtemps.**

Les tensions au Moyen-Orient et la hausse des prix de l'énergie ont directement alimenté les craintes inflationnistes, tandis que le rendement des bons du Trésor américain à 10 ans a atteint environ 5,3 % en

fin de trimestre, soit sa plus forte hausse trimestrielle depuis 1994, exerçant une nouvelle pression sur les valorisations immobilières. L'adoption d'une position plus restrictive par les banques centrales, combinée à la hausse des prix du pétrole et de l'énergie, a renforcé les craintes que les taux d'intérêt ne restent élevés plus longtemps, pesant sur le secteur par rapport à l'ensemble des marchés actions. La BCE a relevé son taux directeur de 25 points de base à 2,5 %, sa deuxième hausse de l'année, tandis que les marchés continuaient d'anticiper de nouveaux resserrements. La Banque d'Angleterre a laissé ses taux inchangés mais a maintenu une orientation restrictive au cas où les pressions inflationnistes persisteraient. La Réserve fédérale a relevé ses taux comme prévu et a réitéré son engagement à ramener l'inflation à son objectif, tandis que la Riksbank a maintenu son taux directeur inchangé mais laisse entrevoir des hausses à venir. Si le scénario « plus élevé plus longtemps » devient le scénario de base, les rendements futurs dépendront moins de la compression des rendements et de l'expansion des multiples. En revanche, nous nous attendons à ce que les entreprises capables de générer une croissance interne de leurs bénéfices soient de plus en plus récompensées. Le retour à la normale des loyers, l'amélioration des taux d'occupation, les programmes de rénovation, les développements immobiliers rentables, le recyclage du capital et une gestion rigoureuse des coûts devraient donc devenir des moteurs plus importants de la rentabilité pour les actionnaires.

Le portefeuille SKAGEN m<sup>2</sup> est délibérément orienté vers des entreprises présentant ces caractéristiques. Il est important de noter que les fondamentaux sont restés nettement plus solides que ne le laisserait supposer la performance boursière au cours du trimestre. Environ 80 % des sociétés immobilières cotées aux États-Unis ont enregistré une croissance de leur résultat d'exploitation net, tandis que la demande est restée résiliente dans de nombreux secteurs immobiliers. Parallèlement, l'offre nouvelle a chuté à des niveaux n'ayant pas été observés depuis plusieurs décennies dans plusieurs classes d'actifs. La question clé est de savoir, de plus en plus, si un pouvoir de fixation des prix accru, une croissance interne et des gains d'efficacité en matière de coûts pourront compenser la pression exercée par la hausse des taux d'intérêt sur les valorisations, l'activité transactionnelle et les bénéfices. La hausse des taux pourrait également renforcer certaines dynamiques d'offre positives du secteur en rendant le financement de nouveaux projets de plus en plus difficile. Parallèlement, elle peut consolider la position concurrentielle des sociétés immobilières cotées bien capitalisées, car les coûts de financement élevés compliquent les acquisitions pour les acheteurs privés recourant à l'endettement. Les capitaux privilégient de plus en plus les actifs de haute qualité et les opérateurs ayant fait leurs preuves, tandis que les sociétés cotées peuvent combiner leur capacité financière avec des contreparties, des capitaux privés, des cessions d'actifs et des flux de trésorerie conservés pour financer leur croissance. Nous continuons de penser que le marché sous-estime la résilience des bénéfices et la valeur intrinsèque de nombreuses sociétés immobilières cotées européennes. Les marchés des capitaux fonctionnent de manière plus normale, l'activité transactionnelle se redresse et l'offre nouvelle limitée devrait soutenir la croissance des loyers et les taux d'occupation au cours des prochaines années. Nous restons particulièrement optimistes vis-à-vis de l'Europe et de la Scandinavie, où les décotes de valorisation actuelles semblent de plus en plus difficiles à concilier avec l'amélioration des perspectives fondamentales. En Suède, où SKAGEN m2 détient une exposition importante, les sociétés immobilières cotées affichent désormais huit trimestres consécutifs de croissance de leurs résultats en trésorerie. Plusieurs années de construction limitée créent également une dynamique offre-demande de plus en plus favorable dans des secteurs tels que la logistique, le commerce de détail et les résidences pour seniors. Les bilans restent une source de résilience dans une grande partie du secteur, y compris au sein de SKAGEN m2, dont le portefeuille conserve une solide santé financière.

Au cours du trimestre, c'est Swire Properties, société basée à Hong Kong, qui a le plus contribué à la performance du fonds, grâce à la publication de résultats solides pour le deuxième trimestre. Les tendances opérationnelles s'améliorent également progressivement, l'offre de bureaux à Hong Kong devant atteindre son pic en 2026. Les revenus récurrents croissants de Swire provenant de nouveaux immeubles de placement en Chine continentale, combinés à des initiatives de recyclage de capital et à un bilan solide, offrent une protection contre la baisse, tandis que son faible endettement limite l'impact de la hausse des taux d'intérêt. Son portefeuille de commerces de détail en forte croissance en Chine devrait également bénéficier de l'amélioration du moral des consommateurs. La direction continue d'allouer des capitaux de manière proactive, notamment par le biais de rachats d'actions à des décotes significatives par rapport à la valeur sous-jacente des actifs. Helios Towers, société cotée au Royaume-Uni, a également apporté une contribution importante grâce à des résultats supérieurs aux attentes. La société a fait état d'une forte croissance du taux de location et de l'EBITDA ajusté et, pour la deuxième fois cette année, a revu à la hausse ses prévisions pour l'exercice 2026 concernant le taux de location, l'EBITDA ajusté et le flux de trésorerie disponible récurrent. Helios est une société indépendante spécialisée dans les tours de télécommunications, axée sur l'Afrique, qui occupe des positions de leader sur sept de ses neuf marchés. Ses résultats sont relativement défensifs grâce à des revenus contractuels à long terme, à une couverture de change et à une tarification indexée sur l'inflation, tandis que l'entreprise bénéficie également de la croissance structurelle de la connectivité mobile sur l'ensemble de ses marchés africains. La direction continue de faire preuve de discipline dans l'allocation de capital, notamment par le biais de rachats d'actions. 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 au cours du trimestre. Le titre est resté sous pression à la suite d'un rapport décevant sur le deuxième trimestre, où une remontée du taux d'occupation plus lente que prévu a suscité des inquiétudes chez les investisseurs quant aux prévisions. Suite à cette récente faiblesse, l'action se négocie à une valorisation

attractive, tandis que nous estimons que la thèse d'investissement à long terme reste intacte. Les actifs de Brookdale bénéficient de puissants facteurs structurels favorables, notamment une demande démographique en accélération, une population de résidents présentant des besoins plus importants et un déséquilibre favorable entre l'offre et la demande. Le deuxième facteur le plus défavorable a été CTP, promoteur et exploitant immobilier spécialisé dans la logistique. Aucune actualité négative significative propre à l'entreprise n'a été enregistrée au cours du trimestre, bien que les investisseurs aient de plus en plus remis en question les objectifs de développement à long terme de la société et son potentiel de croissance des loyers sur certains marchés. Nous estimons que l'action se négocie avec une décote injustifiée compte tenu de la forte exposition de CTP au « nearshoring » et à la reconfiguration en cours des chaînes d'approvisionnement européennes. La société vise à doubler son portefeuille au cours des cinq prochaines années, en tirant parti du « nearshoring », de l'augmentation des dépenses de défense et de la production « Europe pour l'Europe », notamment grâce à la demande des entreprises asiatiques qui implantent leurs sites de production plus près de leurs clients européens. Il est important de noter que la croissance de ses flux de trésorerie permet à CTP d'autofinancer en grande partie son programme de développement, tandis que son vaste portefeuille foncier garantit des rendements à deux chiffres sur le coût d'acquisition et une création de valeur attractive à long terme.

Sous réserve de l'évolution de la situation géopolitique, nous continuons de tabler sur une reprise progressive mais significative du marché immobilier coté mondial. Cette reprise a été temporairement interrompue au cours du troisième trimestre, les tensions géopolitiques, la hausse des prix de l'énergie et le regain d'inquiétudes inflationnistes ayant entraîné une hausse des rendements obligataires et des taux directeurs. Il est toutefois important de noter que la tendance fondamentale sous-jacente dans une grande partie de cette classe d'actifs a continué de s'améliorer. L'environnement de marché devrait rester caractérisé 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 un soutien en termes de valorisation et un potentiel de réévaluation à plus long terme, même si un environnement de taux plus élevés pendant plus longtemps renforce l'importance de la croissance des bénéfices et d'une allocation disciplinée du capital. Parmi les principaux risques 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 domaines bénéficiant d'un soutien structurel, notamment les centres de données, la logistique et les établissements de santé. Cette dispersion 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 orienté vers des secteurs à forte croissance tels que les infrastructures numériques, les infrastructures sociales, le résidentiel et la logistique, soutenus par des facteurs de demande durables et une dynamique offre-demande attractive à long terme. En tant que plus grande classe d'actifs au monde, l'immobilier continue de mériter toute l'attention 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 (%) |
|----------------------------------------------|-----------|------------------|-------------------------------|-----------|------------------|
| Helios Towers PLC                            | 4,48      | 0,25             | PPI Public Property Invest AB | 4,32      | -0,61            |
| Swire Properties Ltd                         | 2,54      | 0,14             | Cityvarasto Oyj               | 3,33      | -0,56            |
| LOG Commercial Properties e Participacoes SA | 2,04      | 0,08             | Cellnex Telecom SA            | 3,28      | -0,48            |
| Mitsui Fudosan Co Ltd                        | 2,41      | 0,05             | Catena AB                     | 4,90      | -0,48            |
| Shurgard Self Storage Ltd                    | 3,80      | 0,05             | CTP NV                        | 5,21      | -0,41            |

Contribution absolue au rendement du fonds en NOK  
Le terme « pondération » désigne la pondération de la position dans le portefeuille au cours du mois

Informations sur le portefeuille

| Top 10 (Investissements)    | Lancement (%) | Top 10 (Pays)   | Lancement (%) | Top 10 (Secteurs)         | Lancement (%) |
|-----------------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------------------|---------------|
| CTP NV                      | 5,5           | États-Unis      | 36,1          | Immobilier                | 87,2          |
| Catena AB                   | 4,8           | Suède           | 17,0          | Services de communication | 7,6           |
| Helios Towers PLC           | 4,7           | Royaume-Uni     | 8,1           | Santé                     | 4,1           |
| EQUINIX INC                 | 4,6           | Pays-Bas        | 5,5           | Poids du top 10           | 98,9 %        |
| CareTrust REIT Inc          | 4,4           | Singapour       | 4,7           |                           |               |
| Prologis Inc                | 4,3           | Australie       | 4,1           |                           |               |
| Goodman Group               | 4,1           | Guernesey       | 4,0           |                           |               |
| Prisma Properties AB        | 4,1           | Finlande        | 3,3           |                           |               |
| Brookdale Senior Living Inc | 4,1           | Belgique        | 3,1           |                           |               |
| Shurgard Self Storage Ltd   | 4,0           | Espagne         | 2,9           |                           |               |
| Poids du top 10             | 44,6 %        | Poids du top 10 | 88,8 %        |                           |               |

Le terme « part » désigne la pondération moyenne de la position dans le portefeuille à la fin du mois

La répartition par pays est basée sur le pays de l'émetteur

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)