

## Un répit pour l'immobilier au deuxième trimestre

Les banques centrales et les gouvernements ont continué à soutenir l'économie et les entreprises au deuxième trimestre. Ceci, en plus d'une réouverture prudente de la plupart des économies, a alimenté un rallye boursier de la mi-mai à la fin du trimestre. Malgré cela, l'immobilier mondial a continué de souffrir, en particulier sur le segment large cap. Le secteur n'a pas fait preuve de la même résilience que lors de nombreuses corrections précédentes. L'explication la plus évidente tient de l'exposition directe de certains sous-segments à la propagation du virus (ex. hôtels, logements étudiants, centres commerciaux) qui ont souffert de fermetures physiques et d'un brusque arrêt des ventes pour leurs locataires. Cela a créé de l'incertitude quant à leur viabilité et à leur capacité de payer les loyers contractuels. Les gouvernements ont dans de nombreux cas fourni des packages d'aide, mais l'étendue de leur clémence a varié d'un pays à l'autre. Il existe encore d'importantes disparités entre les différents sous-segments, bien que les plus touchés aient rebondi au cours de cette période.

SKAGEN m2 continue de se concentrer sur les sous-segments les plus résilients et les entreprises dont la génération de flux de trésorerie est forte et croissante, tirées par de fortes tendances sous-jacentes. L'immobilier est aux premières loges lors d'une récession et celle-ci n'a pas dérogé à la règle. Une reprise mondiale et synchronisée sur le long terme ainsi qu'une politique monétaire favorable devraient porter le secteur pour une reprise forte.

### Activités au cours du trimestre

Le fonds a investi dans un nouveau titre durant le trimestre : l'opérateur américain de database Switch. La société a une position forte sur son cœur de métier, offrant une grande fiabilité et une capacité de développement puissante, soutenue par les énergies renouvelables. Switch est l'un des acteurs les plus solides et les mieux placés pour capturer l'essor du cloud. La crise actuelle a amplifié la demande de transfert et stockage de données conduisant à de nouveaux investissements dans les structures informatiques.

En juin, l'opérateur allemand LEG a acquis 7500 appartements auprès de la holding Deutsche Wohnen, en finançant une partie par augmentation de capital. Cette opération a été bénéfique et a renforcé la stratégie de croissance de LEG en dehors de sa zone centrale. L'opérateur allemand diversifié

Aroundtown a annoncé un programme de rachat d'actions dont le volume pourrait atteindre 500 millions d'euros, ce qui serait finalisé cette année. Sur une note positive, la société a également cédé de nombreux actifs de détail, présents lors de l'acquisition de TLG.

### Meilleurs et pire contributeurs

Le meilleur contributeur du trimestre a été l'opérateur logistique suédois Catena, démontrant la résilience de l'immobilier industriel pendant cette pandémie. Le secteur a été stimulé par la forte augmentation du commerce électronique pendant la crise. L'opérateur logistique brésilien LOG Commercial Properties a également bien performé pour les mêmes raisons. Un autre segment résilient est l'auto-stockage et la plate-forme paneuropéenne exploitée par la société belge Shurguard, deuxième meilleure performance du portefeuille au cours du trimestre, aidée par ses opérations défensives et son bilan solide.

Du côté négatif, CA Immobilien a été le plus grand détracteur principalement en raison de son exposition au segment des bureaux. Il s'agit d'un débat important à l'heure actuelle, certains pariant sur une diminution de la présence physique dans les bureaux au profit du télétravail, d'autres jurant que la situation reviendra à la normale à la fin de cette crise. La vérité devrait se situer quelque part entre les deux et une partie de la demande en baisse pourrait être compensée par les normes sanitaires de distanciations sociales. Nous avons réduit notre exposition dans la location de bureaux au premier trimestre, principalement en raison de préoccupations sur l'évolution de l'économie plutôt que d'une anticipation de changements spectaculaires comme celle du COVID-19.

Le Consortium Far East basé a souffert au cours de la période, principalement en raison de sa cotation à Hong Kong et de son exposition aux hôtels. Il convient toutefois de rappeler que la majorité des actifs sont à l'extérieur de la zone. L'opérateur américain de logements locatifs Equity Residential a également souffert des craintes de recouvrements pessimistes. En particulier à cause d'un taux de chômage spectaculaire aux Etats-Unis et d'une forte présence à New York, l'un des epicentres de la pandémie à ce moment. Jusqu'à présent, les collections de loyers ont été proches de la normale.



### De solides perspectives à long terme pour l'immobilier

Le paysage immobilier est en constante évolution, aujourd'hui plus que jamais avec l'évolution des habitudes de consommation, les développements technologiques rapides et le besoin déclinant d'espace de travail physique. Il n'est pas encore possible de prédire quel sera le résultat final, mais il est plus important que jamais d'être sélectif.

### Perspectives

SKAGEN m2 clôture le trimestre avec un résultat solide, nous continuons de nous concentrer sur les entreprises que nous considérons comme résilientes dans leurs sous-segments et orientées vers les tendances à venir. Nous sélectionnons les entreprises générant de bons flux de trésorerie et une structure de bilan saine. Les perspectives à long terme sont positives, compte tenu des packages financiers stimulants que les Etats ont mis en place et du fait qu'un taux d'intérêt bas conjugué à un environnement inflationniste sont bénéfiques pour les actifs immobiliers. À court terme, cependant, l'immobilier ne sera pas à l'abri des défis macroéconomiques que nous commençons à percevoir.

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.

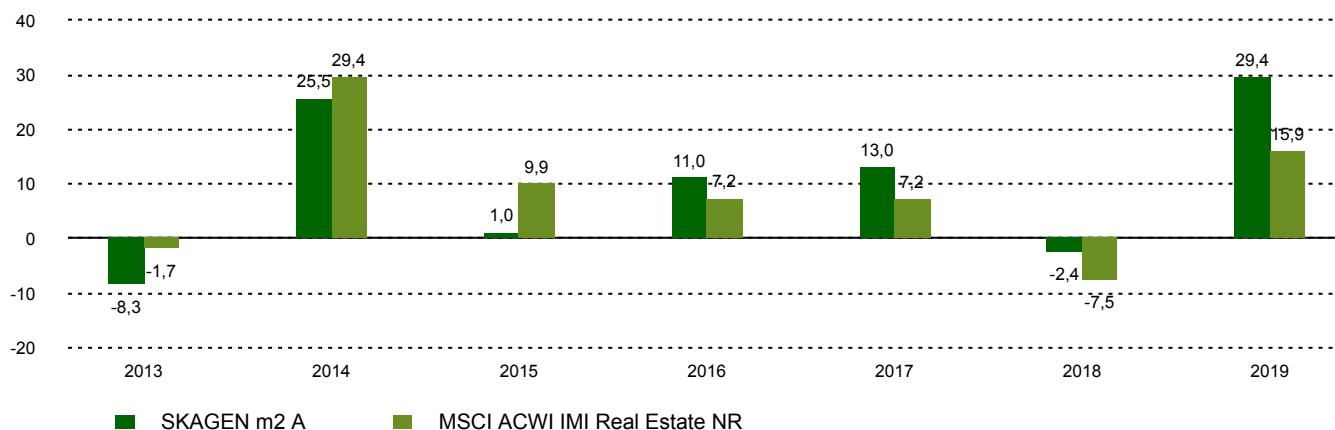
## Performance historique

Période	SKAGEN m2 A	Indice de référence
Dernier mois	0,9%	1,0%
Trimestre en cours	8,1%	8,6%
Cumul annuel jusqu'à ce jour	-19,2%	-18,0%
Année dernière	-8,2%	-16,0%
3 dernières années	3,0%	-2,1%
5 dernières années	4,6%	0,7%
10 dernières années	n/a	n/a
Depuis lancement	5,6%	5,1%

## Aperçu du fonds

Genre	Actions
Domicile	Norvège
Date de lancement	31.10.2012
Catégorie Morningstar	Immobilier - Indirect International
ISIN	NO0010657356
VL	20,59 EUR
Frais de gestion fixes	1.50%
Ratio du total des frais (2019)	2.68%
Indice de référence	MSCI ACWI IMI Real Estate NR
Actifs sous gestion (mio)	172,11 EUR
Nombre de participations	31
Gestionnaire principal	Michael Gobitschek

## Performance dix dernières années



## Contributeurs du trimestre



### Les plus grands contributeurs

Nom	Poids (%)	Contribution (%)
Catena AB	4,77	1,10
Shurgard Self Storage SA	3,52	0,62
LOG Commercial Properties e Participacoes SA	1,66	0,51
Deutsche Wohnen SE	2,94	0,28
Equinix Inc	7,51	0,27



### Les plus grands détracteurs

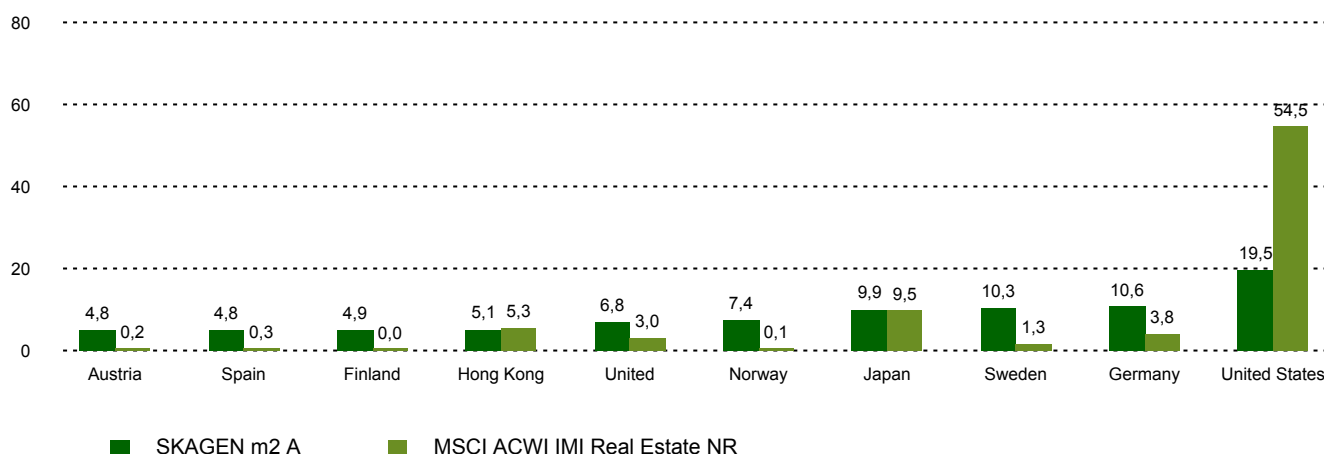
Nom	Poids (%)	Contribution (%)
CA Immobilien Anlagen AG	4,82	-0,46
Far East Consortium International Ltd	2,20	-0,43
Equity Residential	3,09	-0,37
Inmobiliaria Colonial Socimi SA	2,25	-0,36
Assura PLC	2,96	-0,29

Basé sur rendements en NOK

## Top dix principaux investissements

Nom	Secteur	Pays	%
EQUINIX INC	Real Estate	United States	6,7
Catena AB	Real Estate	Sweden	5,3
Self Storage Group ASA	Industrials	Norway	5,2
KOJAMO OYJ	Real Estate	Finland	4,9
CA Immobilien Anlagen AG	Real Estate	Austria	4,8
LEG Immobilien AG	Real Estate	Germany	4,7
Mitsui Fudosan Co Ltd	Real Estate	Japan	4,2
Shurgard Self Storage SA	Real Estate	Belgium	4,0
Keihanshin Building Co Ltd	Real Estate	Japan	4,0
Healthcare Trust of America Inc	Real Estate	United States	3,7
Poids combiné des 10 principales positions			47,6

## Exposition géographique (top 10)



## Contact



+47 51 80 37 09



contact@skagenfunds.com



SKAGEN AS, Postboks 160, 4001 Stavanger, Norway

## Information importante

Ce rapport s'adresse uniquement aux professionnels de l'investissement. Le contenu ne doit pas être consulté ou utilisé avec des investisseurs particuliers. Sauf indication contraire, les données sur les performances concernent les parts de catégorie A et sont nettes de frais. Actifs sous gestion à la fin du mois précédent. Sauf indication contraire, la source de toutes les informations est SKAGEN AS. Les performances passées ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les rendements futurs dépendront, entre autres, sur l'évolution du marché, les compétences des gestionnaires de fonds, le profil de risque du fonds ainsi que des frais de gestion. Le retour peut devenir négative en raison de l'évolution négative des prix. Les énoncés reflètent les points de vue des gestionnaires de portefeuille à un moment donné, et cette vue peut être modifiée sans préavis. Ce document ne doit pas être considéré comme une offre ou une recommandation pour acheter ou vendre des instruments financiers. SKAGEN AS n'assume aucune responsabilité pour les pertes ou dépenses directes ou indirectes encourues par l'utilisation ou la compréhension du rapport. Les employés de SKAGEN AS peuvent posséder des titres émis par des sociétés nommées dans cette présentation ou faisant partie du portefeuille du fonds. Le rendement peut devenir négatif en raison de l'évolution négative des prix. Vous pouvez télécharger plus d'informations, y compris les formulaires de souscription / rachat, les prospectus complets, les documents d'information clés pour les investisseurs (KIID), les conditions commerciales générales et les rapports annuels sur les sites Web de nos sites. En France, CACEIS agit comme Agent Représentatif: CACEIS Bank, 1-3 place Valhubert,, 75206 Paris Cedex 13, France. Le prospectus, le Document d'information clé pour l'investisseur, le rapport d'avancement mensuel le plus récent, le rapport annuel et la valeur liquidative du Fonds sont disponibles sur demande auprès des institutions susmentionnées.