

## Une année difficile et sans précédent pour l'immobilier

2020 s'achève et le Covid-19 est toujours là. Une pandémie qui continue d'exercer une influence sans précédent sur les marchés immobiliers mondiaux. Cette crise sanitaire a accéléré un certain nombre de tendances qui étaient déjà en grande partie en mouvement, élargissant l'écart entre les gagnants de l'immobilier et les perdants.

L'immobilier en général a nettement sous-performé l'ensemble des actions en 2020, mais les nouvelles positives du vaccin ont amorcé une reprise qui pourrait persister en 2021. L'impact net de la pandémie sur les loyers baisse, mais renforce une certaine stagnation des prix, l'inflation restant absente malgré un regain d'optimisme. Pour les secteurs structurellement soutenus, le profil des revenus de l'immobilier devrait continuer d'être attrayant. Dans un monde où les taux sont toujours bas et où les rendements sont élevés, les biens immobiliers de qualité avec une garantie de location sont demeurés chers, soutenant les taux plafonds, les prix des actifs et, par conséquent, les VN, ce qui réduit l'impact de cette crise au niveau mondial. Si la croissance et l'inflation venait à s'améliorer prochainement, nous verrions la demande et donc les stocks immobiliers rattraper fortement leur retard.

SKAGEN m2 a connu un trimestre solide, tant en termes absolus que relatifs. Le fonds a terminé l'année légèrement en retard par rapport à l'indice de référence pour la première fois en cinq ans, car nous, comme la plupart des investisseurs, ne prévoyons pas une reprise rapide en mars. En ce qui concerne notre sélection d'entreprises, nous continuons de nous concentrer sur le long terme et nous espérons que le tableau sera plus brillant cette année.

### Une année active

Au cours de l'année, le fonds a inscrit 13 nouveaux titres et a vendu sur 16. En

décembre, nous avons acheté l'opérateur américain de stockage frigorifique Americold. L'entreprise opère dans le secteur de l'approvisionnement alimentaire en pleine croissance, avec des entrepôts situés dans de nombreuses régions stratégiques. Nous avons également initié un début de position au sein de la société chinoise 21 Vianet Group, l'un des principaux fournisseurs de services de data centers du net neutres pour les opérateurs en Chine, avec une forte demande tirée par la numérisation et l'initiative de « nouvelles infrastructures » lancées par le gouvernement. Nous avons pris une petite position dans China Resources and Land pour bénéficier de la forte reprise de la consommation chinoise après la pandémie. Nous avons également investi dans l'opérateur de bureaux américain Columbia Property Trust, que nous avons quitté au premier trimestre.

Le contributeur du trimestre est le groupe allemand de bureaux et hôtels Aroundtown, qui a rebondi fortement sur les nouvelles du vaccin. L'entreprise a dû faire face à des blocages sur tous ses marchés au cours de l'année, mais a été soutenue par un vaste programme de rachat d'actions. L'opérateur de bureaux norvégien Entra a bien marché, notamment grâce à plusieurs opportunités venant de la Suède. Nous avons vendu à de bons niveaux pour recycler le cash dans d'autres idées. L'opérateur de bureaux autrichien CA Immo a également rebondi après les nouvelles du vaccin. Les trois noms se négociaient à des prix très intéressants ce trimestre.

Les pires contributeurs de la période sont le data center Equinix et la société d'auto-stockage Shurgard. Les causes sont dues à la nature propre de leurs industries respectives plutôt qu'aux entreprises elles-mêmes. L'ensemble du secteur souffrant à l'unisson du manque d'activité, de tourisme, et du flux de personnes en général dans et entre les villes.

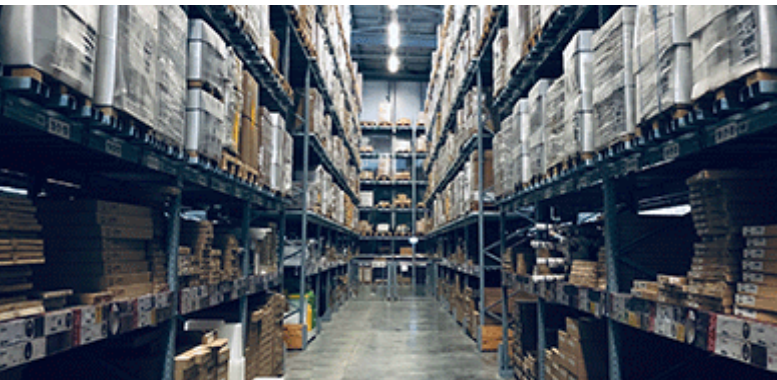


Photo: Unsplash



Photo: Unsplash

### Outlook

SKAGEN m2 continue de se concentrer sur les actions à croissance durable et long terme, plutôt que sur les valeurs volatiles. Les prix et ratios sont relativement attractifs car ils se négocient en moyenne bien moins chers que le reste des industries. Les bénéfices et dividendes sont toujours plus élevés que ceux des marchés obligataires. Les fondamentaux du secteur varient considérablement, mais les bénéfices globaux ont tenu mieux que prévu.

Pour 2021, quelques thèmes méritent d'être mis en évidence. Comme auparavant, nous pensons qu'une sélection prudente est primordiale, compte tenu de la santé financière des entreprises et de la capacité des Etats à soutenir ou non les économies. Nous continuons de surveiller les changements temporaires par rapport aux bouleversements structurels, l'impact du COVID 19 et les tendances du marché n'ayant pas fini de changer le paysage immobilier.

Nous continuerons à nous concentrer sur les questions de durabilité, tant en termes de revenu qu'en termes de risque. Le risque à court terme le plus important pour le secteur, outre la hausse inattendue et rapide des taux réels, est toujours un déclin rapide de la croissance économique ou une récession plus longue. Ce n'est pas quelque chose que nous prévoyons compte tenu des énormes mesures de relance mises en œuvre au cours de l'année. Le paysage immobilier est en constante évolution, plus que jamais avec l'évolution des habitudes de consommation, le développement rapide de la technologie et le besoin décroissant d'espace de travail physique. SKAGEN m2 continue de se concentrer sur les entreprises que nous considérons comme résilientes en investissant dans les sous-catégories axées sur les tendances et avec une bonne génération de flux de trésorerie ainsi qu'une bonne structure de bilan. Les perspectives à long terme sont positives, compte tenu de tous les stimulants économiques et du fait qu'un environnement de taux d'intérêt toujours bas est bénéfique pour les actifs réels. SKAGEN M2 est bien positionné pour la plupart des scénarios grâce à notre philosophie de placement et à notre sélection disciplinée.

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.

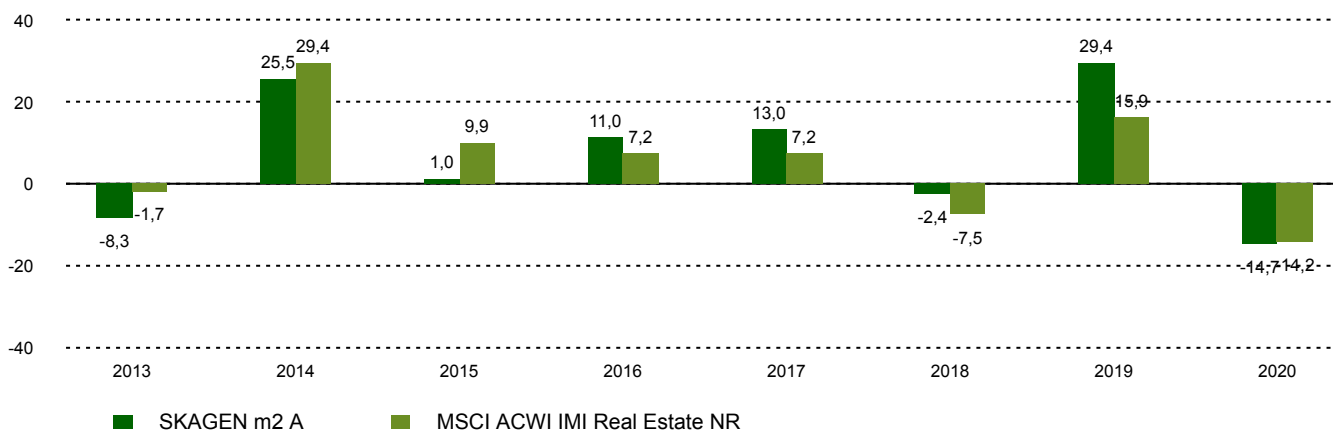
## Performance historique

Période	SKAGEN m2 A	Indice de référence
Dernier mois	2,1%	0,3%
Trimestre en cours	7,5%	5,7%
Cumul annuel jusqu'à ce jour	-14,7%	-14,2%
Année dernière	-14,7%	-14,2%
3 dernières années	2,5%	-2,7%
5 dernières années	6,2%	1,1%
10 dernières années	n/a	n/a
Depuis lancement	6,0%	5,3%

## Aperçu du fonds

Genre	Actions
Domicile	Norvège
Date de lancement	31.10.2012
Catégorie Morningstar	Immobilier - Indirect International
ISIN	NO0010657356
VL	21,73 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)	161,49 EUR
Nombre de participations	35
Gestionnaire principal	Michael Gobitschek

## Performance dix dernières années



## Contributeurs du trimestre



### Les plus grands contributeurs

Nom	Poids (%)	Contribution (%)
Aroundtown SA	3,01	1,00
Entra ASA	1,64	0,90
CA Immobilien Anlagen	4,60	0,78
Adapteo Oyj	3,87	0,63
Self Storage Group ASA	5,40	0,46



### Les plus grands détracteurs

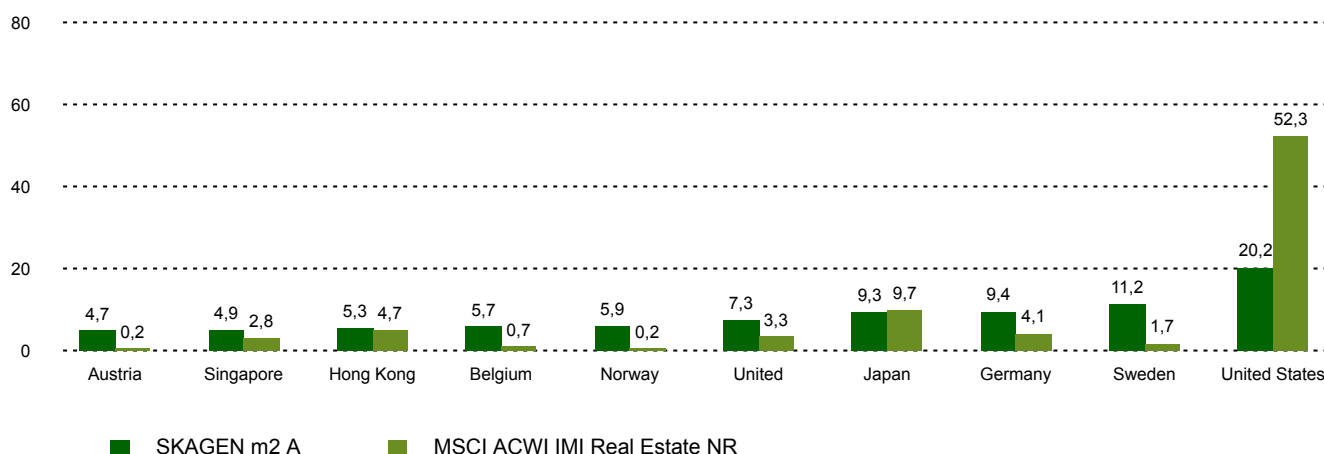
Nom	Poids (%)	Contribution (%)
Equinix Inc	3,94	-0,61
Shurgard Self Storage	4,14	-0,38
Kojamo Oyj	4,56	-0,29
John Mattson	2,23	-0,27
Grainger PLC	3,93	-0,26

Basé sur rendements en NOK

## Top dix principaux investissements

Nom	Secteur	Pays	%
Self Storage Group ASA	Industrials	Norway	5,9
Catena AB	Real Estate	Sweden	4,8
CA Immobilien Anlagen AG	Real Estate	Austria	4,7
Keihanshin Building Co Ltd	Real Estate	Japan	4,4
Adapteo Oyj	Industrials	Sweden	4,4
LEG Immobilien AG	Real Estate	Germany	4,4
KOJAMO OYJ	Real Estate	Finland	4,4
Grainger PLC	Real Estate	United Kingdom	3,9
Shurgard Self Storage SA	Real Estate	Belgium	3,8
Healthcare Trust of America Inc	Real Estate	United States	3,8
Poids combiné des 10 principales positions			44,4

## 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.