

Les attentes de croissance stimulent le secteur immobilier

Le premier trimestre de l'année a été mouvementé. Le Sénat américain a adopté un plan de soutien massif pour l'économie américaine et Biden se lance dans un vaste projet d'infrastructures ainsi qu'une levée d'impôts pour le financer. La vaccination s'est accélérée, alimentant la course au rétablissement, en particulier dans les sous-catégories qui ont pris du retard pendant la pandémie. Sur certains marchés, l'hôtellerie et certains noms de détail se négocient aux niveaux d'avant la crise. Le marché immobilier américain s'est envolé sous le vent d'une économie plus forte que prévue et d'un retour rapide à un sentiment de confiance en l'avenir. L'Asie a suivi avec de solides performances dans le secteur immobilier. Les anticipations d'inflation ont été élevées, ce qui a permis d'augmenter les rendements obligataires. Encore une fois, de solides perspectives économiques sont plus importantes pour le marché immobilier que les craintes d'inflation et l'anticipation de taux d'intérêt plus élevés. Les marchés immobiliers européens ont pris du retard au premier trimestre en raison de délais imprévus pour les vaccins.

Activité du portefeuille

Le premier trimestre a été une période plutôt active pour le fonds avec quatre nouveaux postes initiés et quatre à la sortie. Le fonds a participé à l'introduction en bourse de la société de logistique CTP. C'est l'un des plus grands propriétaires et développeurs d'actifs logistiques en Europe de l'Est, principalement en République tchèque, en Roumanie et en Slovaquie. L'entreprise a une courbe de croissance claire à venir offrant une exposition aux secteurs industriels et logistiques en plein développement dans la région, bénéficiant de la hausse des marchés de consommation locaux et d'une forte croissance du commerce électronique. Nous avons ensuite investi dans l'opérateur brésilien Iguatemi avec un fort rabais sur le prix. La société possède les meilleurs actifs du pays, concentrés sur la région de Sao Paulo.

Le fonds a également investi dans un nouveau segment, à savoir les constructeurs de tours. Après une performance médiocre au cours du trimestre pour certains des segments gagnants pendant la pandémie, les prix sont descendus à des niveaux plus raisonnables et nous avons profité de l'occasion pour investir dans deux sociétés de ce domaine. Le premier est l'opérateur espagnol Cellnex qui opère dans plusieurs pays européens. Cellnex a un profil

de croissance clair et a déjà été très actif dans ses acquisitions au cours des derniers mois. Nous avons également investi dans le géant American Towers, un leader mondial dans le segment.

Nous avons vendu de la holding américaine Equity Commonwealth car notre thèse d'investissement ne s'est pas réalisée, la société ne suivant pas nos prédictions d'utilisation de sa trésorerie, pourtant conséquente. Nous avons également quitté 21 Vianet Group avec un bénéfice après de très fortes performances. Nous avons cédé la société résidentielle suédoise John Mattson pour prendre un bénéfice qui va nous permettre d'investir dans de nouvelles idées.

En mars, un consortium d'investisseurs a lancé une offre non sollicitée pour l'opérateur de bureaux américain Columbia Property Trust. L'offre est actuellement en attente et le résultat n'est pas encore clair. La société singapourienne CapitaLand a également annoncé une restructuration d'entreprise à une prime bien supérieure au cours de l'action. Jusqu'à présent cette année, quatre offres ont été faites pour les entreprises du portefeuille.

Contributeurs

Le meilleur contributeur du fonds a été l'opérateur américain de construction de maisons UMH Properties, porté par la vigueur du marché immobilier américain et par une forte reprise économique. CA Immo a été le deuxième meilleur contributeur après que l'entreprise ait reçu une offre de Starwood. L'opérateur suédois d'infrastructures sociales Adapteo profite du retour des enfants à l'école et réalise de bons résultats grâce à une perspective encourageante pour les nouveaux marchés publics.

Le plus grand détracteur du fonds a été le japonais Keihanshin Building après une offre avortée et la vente par l'activiste Strategic Capital. Sur une note positive, fin février, le conseil d'administration a annoncé plusieurs mesures favorables aux actionnaires, dont un rachat d'actions. L'opérateur allemand de location résidentielle LEG Immobilien a également obtenu de mauvais résultats, les gagnants du Covid subissant maintenant un contre coup.



Photo: Unsplash

Une approche pragmatique

SKAGEN m2 continue de suivre son plan d'action, soit en investissant dans des entreprises résilientes dans des sous-catégories axées sur les tendances, soit dans des entreprises que nous considérons mal cotées et qui bénéficieront d'une reprise de l'économie. Les chiffres d'évaluation continuent d'apparaître relativement attrayants après la baisse de 2020, car la plupart des indicateurs n'ont pas encore augmenté, gardant une distance avec les marchés boursiers. Nous continuons de surveiller et de différencier les changements temporaires des changements structurels, c'est-à-dire l'impact de Covid-19 par rapport aux tendances plus séculaires dans le paysage immobilier.



Photo: Unsplash

Perspective

Nous continuons de nous concentrer sur les questions de durabilité puisque ces considérations prennent de l'importance tant en termes de revenu que de facteur de risque dans l'ensemble. 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 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.

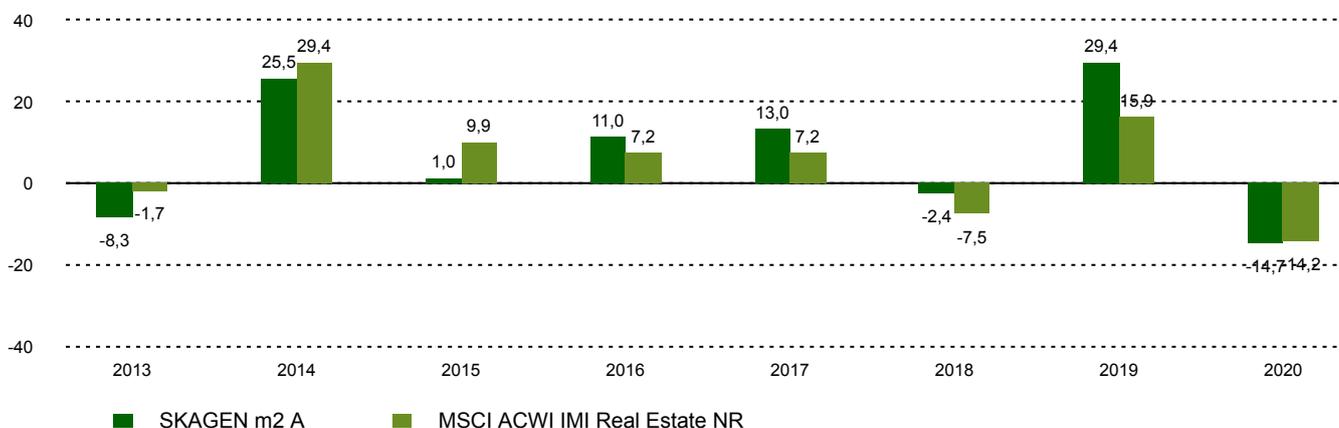
Performance historique

Période	SKAGEN m2 A	Indice de référence
Dernier mois	5,1%	5,7%
Trimestre en cours	5,0%	10,0%
Cumul annuel jusqu'à ce jour	5,0%	10,0%
Année dernière	19,7%	25,2%
3 dernières années	5,7%	1,5%
5 dernières années	7,7%	3,2%
10 dernières années	n/a	n/a
Depuis lancement	6,4%	6,4%

Aperçu du fonds

Genre	Actions
Domicile	Norvège
Date de lancement	31.10.2012
Catégorie Morningstar	Immobilier - Indirect International
ISIN	NO0010657356
VL	22,81 EUR
Frais de gestion fixes	1.50%
Ratio du total des frais (2020)	1.37%
Indice de référence	MSCI ACWI IMI Real Estate NR
Actifs sous gestion (mio)	151,49 EUR
Nombre de participations	35
Gestionnaire principal	Michael Gobitschek

Performance dix dernières années



Contributeurs du trimestre



Les plus grands contributeurs

Nom	Poids (%)	Contribution (%)
UMH Properties Inc	2,43	0,67
CA Immobilien Anlagen	4,59	0,54
CK Asset Holdings Ltd	3,02	0,50
Adapteo Oyj	4,61	0,49
CapitaLand Ltd	2,72	0,34



Les plus grands détracteurs

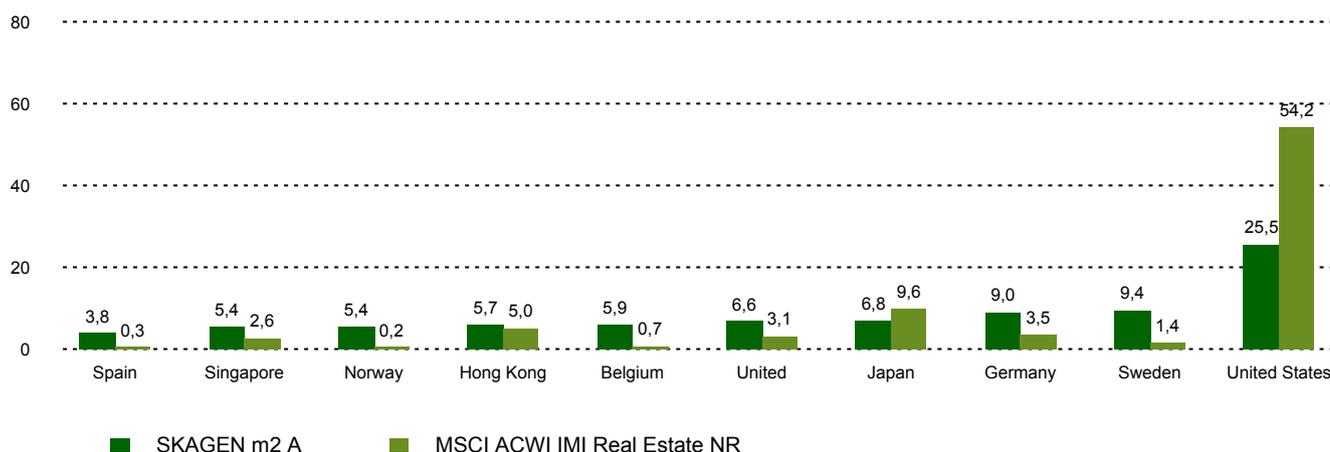
Nom	Poids (%)	Contribution (%)
Keihanshin Building Co	3,85	-1,12
LEG Immobilien SE	4,01	-0,69
Self Storage Group ASA	5,71	-0,46
Kojamo Oyj	3,85	-0,43
LOG Commercial Properties	1,60	-0,41

Basé sur rendements en NOK

Top dix principaux investissements

Nom	Secteur	Pays	%
Self Storage Group ASA	Industrials	Norway	5,4
Adapteo Oyj	Industrials	Sweden	5,4
Prologis Inc	Real Estate	United States	4,3
Americold Realty Trust	Real Estate	United States	4,3
Catena AB	Real Estate	Sweden	4,1
Grainger PLC	Real Estate	United Kingdom	3,9
Shurgard Self Storage SA	Real Estate	Belgium	3,9
LEG Immobilien SE	Real Estate	Germany	3,8
KOJAMO OYJ	Real Estate	Finland	3,7
Switch Inc	Information Technology	United States	3,6
Poids combiné des 10 principales positions			42,4

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.