

Überdurchschnittliche Wertentwicklung seit drei Jahren in Folge

2018 war das dritte Jahr in Folge, in dem der SKAGEN m2 mit einer besseren Gesamtjahresperformance abschloss als sein Referenzindex. Dies, obwohl der Fonds im vierten Quartal ein – sowohl in relativen wie auch absoluten Zahlen – negatives Ergebnis lieferte. Während des Quartals wurde der SKAGEN m2 bei den „Investment Europe Fund Manager of the Year Awards“ als Zweitplatziertes in der Kategorie Immobilien „sehr empfohlen“.

Das Quartal war extrem volatil, und obwohl Immobilienaktien keine Ausnahme bildeten, hielten sie sich doch etwas besser, als die meisten anderen Sektoren. Handelskrieg, Rezessionsängste und Zinssatzanhebungen waren die Hauptgründe für die Turbulenzen an den Aktienmärkten. Obwohl die Zentralbanken nach wie vor das Steuer in der Hand haben, sind die Schaffung von Arbeitsplätzen und das Einkommenswachstum in vielen Teilen der Welt weiterhin ein starker Anker für das Nachfragewachstum. Dies gibt den Zentralbanken Zeit zu reagieren und tatsächliche strategische Fehler zu vermeiden.

Wesentliche Beiträge und Störfaktoren

Den besten Beitrag zum Quartalsergebnis lieferte der schwedische Logistikdienstleister Catena, der vom starken Wachstum im E-Commerce-Sektor profitiert. Während Catena sein Geschäft im Schatten größerer europäischer Konkurrenten aufbaute, konnte das Unternehmen in letzter Zeit die Aufmerksamkeit internationaler Investoren auf sich ziehen, da diese nach Cashflow produzierenden Vermögenswerten in alternativen Segmenten suchen. Der schwedische Immobilienmarkt zählte dank attraktiver Bewertungen und seiner Währung zu den Märkten, mit der besten Wertentwicklung. Der brasilianische Wohnbauträger MRV leistete ebenfalls einen sehr guten Beitrag zum Quartalsergebnis, vor allem aufgrund der starken Erholung des Immobilienmarktes in Brasilien, aber auch aufgrund der guten Ergebnisse.

Nach einer starken Kursentwicklung im ersten Halbjahr legte der schwedische Mietwohnungsbetreiber Hembla (vormals D.Carnegie) eine Verschnaufpause ein und blieb in diesem Quartal hinter dem gesamten lokalen Immobilienmarkt zurück. Dennoch lieferte das Unternehmen eine für das Jahr insgesamt durchaus gute Wertentwicklung. Der finnische Wohnimmobilienbetreiber Kojamo war bisher, in absoluten Zahlen betrachtet, eine Enttäuschung; im gegenständlichen Quartal war er der zweitgrößte Störfaktor. Dennoch liegt die Wertentwicklung dieses Unternehmens seit seinem Börsengang deutlich über seinem lokalen Index. In den letzten Monaten des Jahres war der US-amerikanische Immobiliensektor von der Angst vor einer Verlangsamung des Wachstums, zu rasc aufeinander folgenden Zinsanhebungen und zunehmenden internationalen Handelskonflikten geprägt. Der in Manhattan ansässige Immobilien-Investment-Trust SL Green folgte dem Markt und erwies sich im gegenständlichen Quartal als Störfaktor des Fonds.

Portfolioaktivität

Im Laufe des Quartals richtete der SKAGEN m2 eine Position im größten europäischen Mietlager-Unternehmen Shurgard ein, das 228 Filialen in sieben Ländern betreibt. Wir finden dieses Teilsegment aufgrund der hohen Cashflows, die hier generiert werden, und wegen seines stabilen Ertragsprofils interessant. Im Dezember kam eine weitere Position in unser Portfolio – die schwedische Firma Stendörren Fastigheter, die hauptsächlich Lager sowie Logistik- und Industrieflächen in der Region Stockholm verwaltet und entwickelt. Das schwedische Private-Equity-Unternehmen EQT schreibt das Unternehmen derzeit aus. Wir sind der Ansicht, dass Stendörren unterbewertet ist und der Aktienkurs des Unternehmens nicht den Verkehrswert des Unternehmens oder sein Potenzial widerspiegelt. Zur Finanzierung dieser Käufe reduzierte der Fonds seine Position in dem schwedischen Bürobetreiber Atrium Ljungberg auf gutem Niveau. Ende Dezember erhielt der Fonds im Rahmen der Abspaltung Anteile am brasilianischen Logistikunternehmen LOG Commercial Properties aus der Beteiligung des Fonds am Wohnungsbetreiber MRV.



Photo: Catena



Photo: Hembla

Ausblick

Aufgrund strategischer Änderungen und einer erhöhten politischen Unsicherheit dürfte das Jahr 2019 einige Herausforderungen für den globalen Immobilienmarkt bereithalten. Allerdings sollte dieses Umfeld auch eine Reihe von Chancen bieten. Der kurzfristige Ausblick ist im Allgemeinen gut, mit einem über dem Trend liegenden globalen BIP, einem steigenden Wohnraumnutzermarkt und sinkenden Leerständen. Im Mietsektor ist das Wachstum nach wie vor positiv, angesichts historisch niedriger Zinsen und hoher Auslastung jedoch langsamer. In vielen Unternehmen besteht nach wie vor ein gutes Mietrückführungspotenzial, d. h. die Differenz zwischen den aktuellen Mietpreisen der Unternehmen und den Marktmieten. Steigende Zinssätze und der auf Unsicherheiten in Bezug auf die Strategien zurückzuführende Aufwärtsdruck bei den Risikoauflagen bedeuten, dass sich der Rückgang der Renditen weiter verlangsamen dürfte. Es wird immer wichtiger, Unternehmen auszuwählen, die durch das Generieren interner Cashflows wachsen können.

Der SKAGEN m2 bleibt auch weiterhin seiner Philosophie, in Unternehmen mit eingebettetem Wachstum und guten Bilanzen zu investieren, treu, die weniger stark auf rasante Zinssatzbewegungen reagieren. In einem engeren Geldgebermarkt gewinnen auch die Bilanzen an Bedeutung und die Generierung von Cashflows wird wichtiger als das marktgetriebene Wachstum von Kapitalwerten. Hebeleffekte sind jedoch geringer, als spät in einem Zyklus zu erwarten wäre. Fusionen und Übernahmen werden aufgrund spätzyklischer Wachstumsambitionen voraussichtlich weiter zunehmen, vor allem aber aufgrund des Appetits der Investoren auf alternative Anlagen. Nach der Korrektur im vierten Quartal können sich die Bewertungen im weltweiten Immobilienbereich noch immer auf gute Rahmendaten stützen. Die Verlangsamung des globalen BIP-Wachstums stellt das größte Risiko dar. Die Befürchtungen, dass sich der Zyklus drehen könnte, müssen mit den laufenden Möglichkeiten zur Übernahme zusätzlicher Risiken und einer Nutzung der günstigen Marktdynamik abgewogen werden. Es sind alle Zutaten vorhanden, damit 2019 ein weiteres spannendes Jahr in der Immobilienbranche wird!

Alle Daten sind in EUR mit Stand vom 31/12/2018 sofern nicht anders angegeben.

Der Fonds ermöglicht den Zugang zu einem normalerweise unzugänglichen, globalen Immobilienmarkt. Der Fonds investiert in erstklassige, preisgünstige Immobilienunternehmen in der ganzen Welt. Das Ziel ist, die bestmögliche, risikoangepasste Rendite zu erzielen. Der Fonds eignet sich für Investoren mit einem Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren.

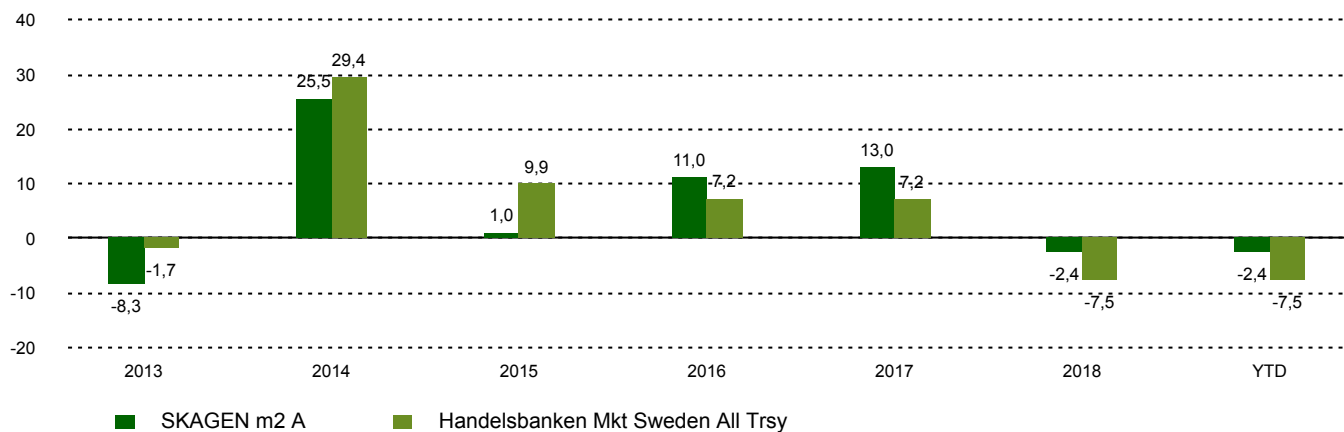
Historische Wertentwicklung

Zeitraum	SKAGEN m2 A	Referenzindex
Letzter Monat	-3,0%	-3,9%
Laufendes Quartal	-5,0%	-3,7%
Laufendes Jahr	-2,4%	-7,5%
Letztes Jahr	-2,4%	-7,5%
Letzten 3 Jahre	7,0%	2,1%
Letzten 5 Jahre	9,2%	8,6%
Letzten 10 Jahre	n/a	n/a
Seit Auflage	6,3%	7,2%

Fondsinformation

Kategorie	Aktien
Domizil	Norwegen
Gründungsdatum	31.10.2012
Morningstar Kategorie	Immobilienaktien Global
ISIN	NO0010657356
NAV	19,69 EUR
Feste Verwaltungsgebühr	1.50%
TER (2017)	0.0206
Referenzindex	Handelsbanken Mkt Sweden All Trsy
Fondsvermögen	132,66 EUR
Anzahl der Positionen	35
Portfolioteam	Michael Gobitschek

Wertentwicklung in den letzten 10 Jahren



Beiträger laufendes Quartal



Die grössten positiven Beiträger

Position	Anteil (%)	Beitrag (%)
Catena AB	7,74	1,33
MRV Engenharia e Participacoes	2,11	0,63
Phoenix Mills Ltd/The	1,90	0,24
Ascendas India Trust	2,09	0,19
Hembla AB	5,51	0,17



Die grössten negativen Beiträger

Position	Anteil (%)	Beitrag (%)
D Carnegie & Co AB	2,05	-0,76
Columbia Property Trust Inc	3,02	-0,38
Kojamo Oyj	3,62	-0,37
SL Green Realty Corp	2,76	-0,37
FE CONSORT INTL	2,64	-0,34

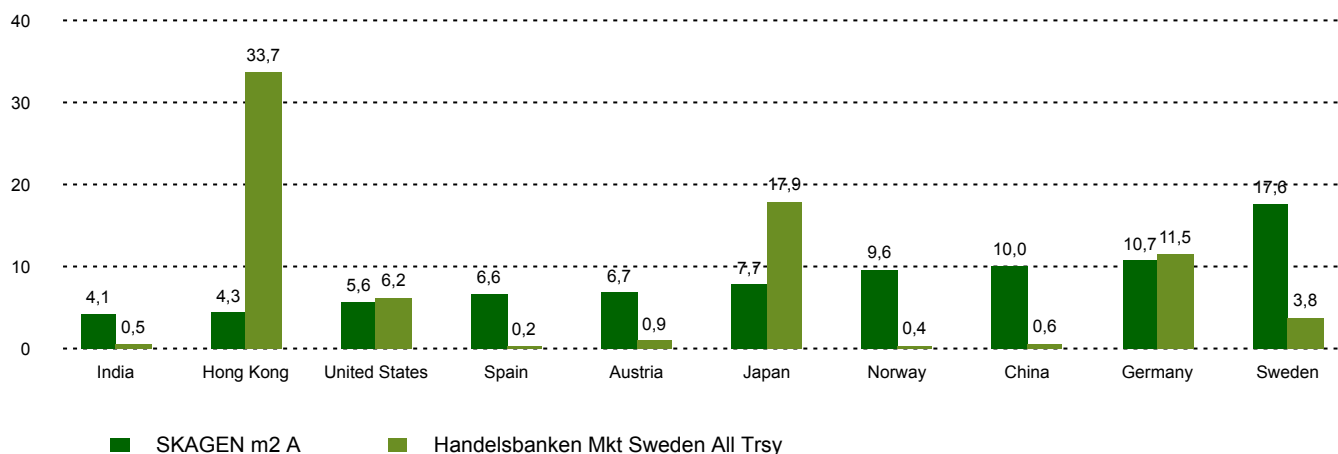
Absoluter Beitrag basiert auf NOK Erträgen auf Fondsebene

Alle Daten sind in EUR mit Stand vom 31/12/2018 sofern nicht anders angegeben.

Top 10 Positionen

Position	Sektor	Land	%
Catena	Real Estate	Sweden	8,3
Hembla AB	Real Estate	Sweden	7,4
Deutsche Wohnen	Real Estate	Germany	5,8
Mitsui Fudosan Co	Real Estate	Japan	5,3
Aroundtown SA	Real Estate	Germany	4,8
CA Immobilien Anlagen	Real Estate	Austria	4,4
CapitaLand	Real Estate	Singapore	3,7
CK Asset Holdings	Real Estate	Hong Kong	3,5
Olav Thon Eiendomsselskap	Real Estate	Norway	3,4
Kojamo Oyj	Real Estate	Finland	3,3
Top 10 Positionen in %			50,1

Land Aktienanteil Top 10



Kontakt



+47 51 80 37 09



contact@skagenfunds.com



SKAGEN AS, Postkasse 160, 4001, Stavanger, Norwegen

Wichtige Informationen

Dieser Bericht ist nur an qualifizierte Anleger gerichtet und darf nicht von nicht qualifizierten Anlegern genutzt werden. Alle in diesem Dokument enthaltenen Angaben zur Wertentwicklung sind in EUR, für die A Klasse, nach Abzug von Gebühren angegeben. Verwaltetes Vermögen zum Ende des Vormonats. Wenn nicht anders angegeben, ist SKAGEN AS die Quelle aller Information. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind keine Garantie für künftige Erträge. Künftige Erträge hängen unter anderem von der Marktentwicklung, dem Geschick des Fondsmanagers, dem Risikoprofil des Fonds und den Ausgaben und Verwaltungsgebühren ab. Der Ertrag kann infolge negativer Kursentwicklungen negativ sein. Weitere Informationen über uns und unsere Produkte, wie zum Beispiel den Prospekt, KIID, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Jahres- und Marktberichte sind auf unserer Webseite oder über unsere Informationsstelle in Deutschland beziehbar. Aussagen spiegeln den Standpunkt des Portfoliomanagers zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder, und dieser Standpunkt kann ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Dieser Bericht sollte nicht als Angebot oder Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten verstanden werden. SKAGEN AS übernimmt keine Verantwortung für direkte oder indirekte Verluste oder Aufwendungen, die durch die Verwendung oder das Verständnis dieses Berichts entstehen. Mitarbeiter von SKAGEN AS können Eigentümer von Wertpapieren sein, die von Unternehmen begeben werden, auf die in diesem Bericht Bezug genommen wird oder die Teil eines Portfolios eines Fonds sind. SKAGEN AS hat CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Lilienthalallee 34-36, 80939 München, Deutschland als Informationsstelle ernannt.