

Ein Rekordjahr

Sowohl das vierte Quartal als auch das gesamte Jahr endete für den SKAGEN m2 und seine Anteilinhaber auf einem hohem Niveau. Der Fonds erzielte 2019 eine absolute und relative Rendite in Rekordhöhe. Zudem konnte der Fonds in diesem Jahr seinen Referenzindex zum vierten Mal in Folge und das auch noch deutlich übertreffen.

Es scheint, dass sich die Weltwirtschaft in Richtung einer synchronisierten Wachstumsverlangsamung bewegt hat und dass es noch eine Reihe geopolitischer Stolpersteine zu bewältigen gilt. Obwohl dies auch auf den Immobilienmärkte spürbar ist, sind die Rahmendaten dort weiterhin gut und die Dynamik lässt nur ganz allmählich nach. Die Renditekurve wurde flacher, da Institutionen mit negativen Anleiherenditen zu kämpfen haben. Aus diesem Grund sind auch langfristig vermietete, renditestarke Immobilien weiterhin en vogue. Dies belegen die sehr positive Entwicklung der entsprechenden Aktien, die hohen Direktinvestitionsvolumina sowie die beträchtliche Kapitalaufnahme für Immobilieninvestitionen. Es scheint klar, dass die Zentralbanken erst dann die Zinsen anheben werden, wenn Wachstum und Inflation garantiert sind. Wenn und sobald dies der Fall ist, profitieren die Immobilieninvestoren allerdings von dann höheren Mietpreisen. Folglich scheinen Immobilien in diesem Umfeld längerfristiger Vermietungen zu niedrigeren Preisen durchaus begünstigt zu sein. Die aktuelle Spanne zwischen Immobilien- und Anleiherenditen ist größer als der historische Durchschnitt, was darauf hindeutet, dass es Spielraum für einen Rückgang der Renditen gibt, oder einen Puffer für den Fall, dass die Renditen für zehnjährige Staatsanleihen steigen. Allerdings ist ein Rückgang der Renditen in jenen Immobiliensegmenten, die vom strukturellen Wachstum profitieren, wahrscheinlicher als in anderen Bereichen.

Ein äußerst aktives Jahr

Im Jahresverlauf baute der Fonds zehn neue Positionen auf und stieß elf Beteiligungen ab. Im Dezember fügte der SKAGEN m2 nach einer

Schwächephase den US-amerikanischen Mietwohnungsbetreiber Equity Residential seinem Portfolio hinzu. Das Unternehmen besitzt und betreibt mehr als 80.000 Wohneinheiten, die sich größtenteils in dicht bevölkerten Stadt- und Vorstadtlagen in den Vereinigten Staaten befinden. Das Unternehmen konzentriert sich auf einen jüngeren, wohlhabenden und anspruchsvolleren Markt; daher ist der digitale Service ein starker Wettbewerbsvorteil in ihrem Angebot. Weiterhin fügten wir dem Portfolio in diesem Quartal zwei neue Titel aus dem US-amerikanischen Gesundheitswesen hinzu, nämlich Health Care Trust of America und Brookdale Senior Living. Beide Unternehmen halten Vermögenswerte in unterschiedlichen Segmenten des Gesundheitssektors und konzentrieren sich, ganz im Einklang mit uns, auf langfristige weltliche Trends, in diesem Fall die alternde US-Bevölkerung. Der Fonds fügte dem Portfolio auch den nordrhein-westfälischen Mietwohnungsbetreiber LEG Immobilien. Finanziert wurde dies über eine Reduzierung unserer Position bei der Deutsche Wohnen, die wir angesichts der anhaltenden Unsicherheit in Bezug auf einen möglichen Mietendeckel in Berlin vornahmen.

Den besten Beitrag zum Quartalsergebnis lieferte der schwedische Logistikdienstleister Catena dank weiterer Asset-Transaktionen und dem starken E-Commerce-Trend. Die norwegische Self Storage Group lieferte den zweitbesten Beitrag, nachdem das Unternehmen weiterhin positive Meldungen, hauptsächlich im Bereich Akquisitionen und Erweiterungen, veröffentlicht hatte. Der britische Mietwohnungsbetreiber Grainger hat sich ebenfalls gut geschlagen, insbesondere nach dem Wahlsieg der Konservativen Partei im Dezember, welche die von der Labour-Partei befürwortete Mietpreisregelung unrealistisch werden ließ.

Der größte Störfaktor für die Performance war in diesem Quartal die digitale Immobiliengesellschaft Colony Capital. Die vom Unternehmen veröffentlichten Zahlen entsprachen zwar den Erwartungen; nur die für den Firmenwert prognostizierte Wertminderung war höher als erwartet und belastete damit die Aktionäre.



Photo: Bloomberg



Photo: Bloomberg

Ausblick

Die Renditen für private Immobilien blieben 2019 stabil, während Immobilien der öffentlichen Hand weiterhin weltweit besser abschneiden als andere wichtige Anlageklassen. Die Renditen von Staatsanleihen sind im Laufe des Jahres weiter gefallen. Immobilien sind den meisten anderen Anlageklassen weiterhin überlegen, wenngleich die Renditen an vielen Märkten auf Rekordtiefständen liegen. Aktuell erreicht die freie Liquidität bei Fonds fast einen historischen Höchststand. Die Anleger sind zwar vorsichtig und gehen selektiv vor, sind aber weiterhin sehr interessiert am Zugang zu diesem attraktiven Sektor. An der Schwelle zum Jahr 2020 sind mehrere Themen hervorzuheben. Wir sind davon überzeugt, dass die sorgfältige Aktienausswahl heute wichtiger ist denn je, da die Streuung zunimmt und das Gewinnwachstum sowie die finanzielle Gesundheit wichtige Faktoren sind. Der Fonds wird weiterhin defensivere Teilsektoren, die von positiven Trends, die das Wachstum vorantreiben, wie bspw. Mietwohnungen und Self-Storage-Anbieter, bevorzugen. Wir werden uns weiterhin auf das immer wichtiger werdende Thema der ökologischen Nachhaltigkeit konzentrieren. Unternehmen, die nicht die richtigen Kriterien erfüllen, werden früher oder später Schwierigkeiten haben, die richtigen Mieter zu gewinnen.

Wir werden weiterhin eine verstärkte Kapitalbeschaffung erleben, da börsennotierte Immobiliengesellschaften das aktuelle „weniger-aber-langfristig“-Umfeld gerne zur Beschaffung von günstigem Kapital nutzen. Das größte kurzfristige Einzelrisiko für den Sektor ist neben unerwarteten und schnell steigenden Realzinsen nach wie vor ein rapider Rückgang der wirtschaftlichen Wachstumszahlen oder eine Rezession. Ein weiteres Risiko, das nicht übersehen werden sollte, ist die politische Einflussnahme. Dies ist ein zunehmender Faktor, der schwer vorhersehbar, aber dennoch vorhanden ist. Gute Beispiele dafür sind die Diskussion betreffend eine Mietpreisdeckelung in Berlin oder die staatlich kontrollierte Baulandvergabe in Hongkong. Insgesamt bleibt der Immobiliensektor aufgrund der stabilen und steigenden Umsätze, der günstigen Finanzierung und der soliden Cashflows attraktiv. Wie auch immer die kurzfristige Zukunft für die Wirtschaft und die börsennotierten Immobilien aussehen mag, längerfristige, urbanistische und demografische Veränderungen werden dem weltweiten Immobilienmarkt weiter Rückenwind geben. Der SKAGEN m2 ist dank seiner Philosophie und seiner disziplinierten Aktienausswahl weiterhin gut positioniert, um hiervon zu profitieren.

Der Fonds ermöglicht Anlegern den Zugang zu den globalen Immobilienmärkten – mit dem Chance-Risiko Profil eines Direktinvestments bei täglicher Liquidität. Hierzu investiert der Fonds mit einer Total Return Strategie in ein konzentriertes aber dennoch regional und sektoral diversifiziertes Portfolio aus unterbewerteten Qualitäts-Aktien. Diese profitieren von Megatrends wie Urbanisierung, Bevölkerungswachstum und Nachhaltigkeit.

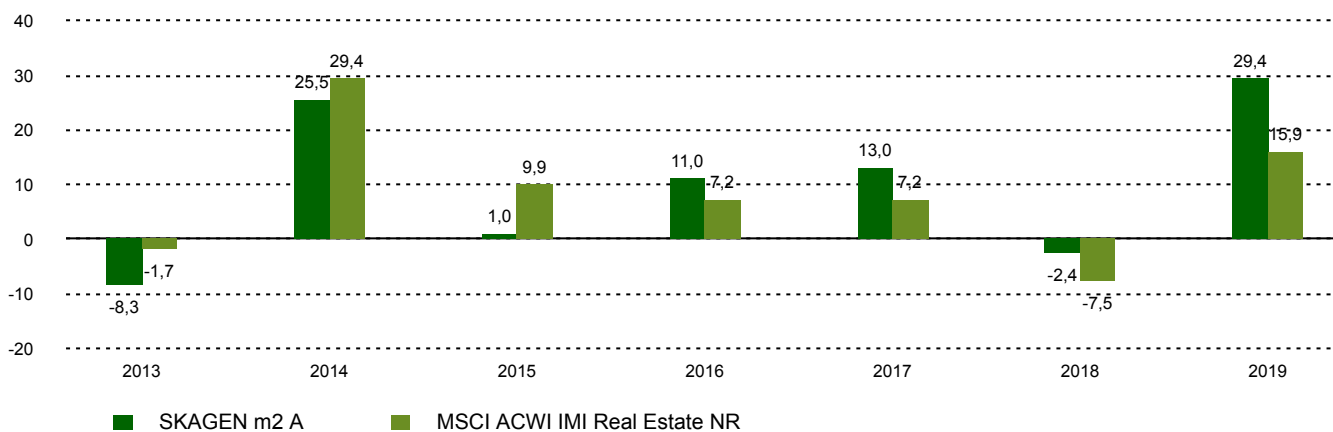
Wertentwicklung div. Zeiträume (p.a.)

Zeitraum	SKAGEN m2 A	Referenzindex
Letzter Monat	2,7%	-0,2%
Laufendes Quartal	7,2%	0,4%
Laufendes Jahr	29,4%	15,9%
Letztes Jahr	29,4%	15,9%
Letzten 3 Jahre	12,6%	4,7%
Letzten 5 Jahre	9,9%	6,3%
Letzten 10 Jahre	n/a	n/a
Seit Auflage	9,2%	8,4%

Fondsinformation

Kategorie	Aktien
Domizil	Norwegen
Gründungsdatum	31.10.2012
Morningstar Kategorie	Immobilienaktien Global
ISIN	NO0010657356
NAV	25,47 EUR
Feste Verwaltungsgebühr	1.50%
TER (2018)	2.06%
Referenzindex	MSCI ACWI IMI Real Estate NR
Fondsvermögen (Mio €)	206,72 EUR
Anzahl der Positionen	36
Portfolioteam	Michael Gobitschek

Wertentwicklung Kalenderjahre (in %)



Vergleichsindex vom 11. Juli 2017 bis 30. September 2019 war der MSCI ACWI Real Estate IMI ex REITS

Performancebeiträge



Die grössten positiven Beiträge

Name	Anteil (%)	Beitrag (%)
Catena AB	5,00	1,36
Self Storage Group	3,86	1,00
Grainger PLC	2,57	0,77
CA Immobilien Anlagen	4,85	0,67
Stendorren Fastigheter	2,58	0,57



Die grössten negativen Beiträge

Name	Anteil (%)	Beitrag (%)
Colony Capital Inc	2,77	-0,61
Equity Residential	0,63	-0,18
IMMOFINANZ AG	2,46	-0,16
Mitsui Fudosan Co	3,84	-0,13
Columbia Property Trust	2,62	-0,11

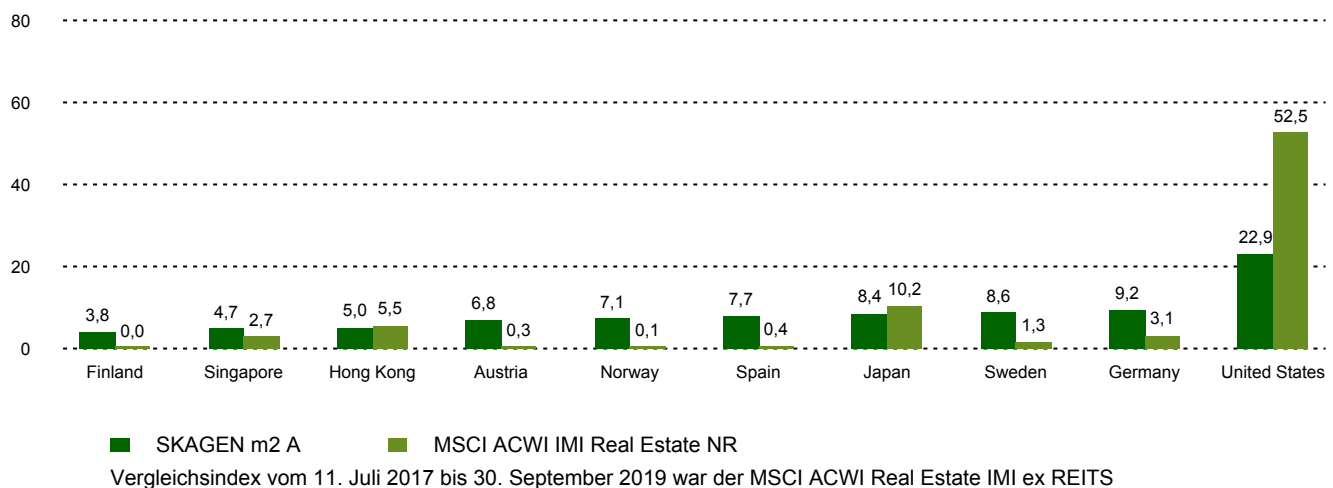
Absoluter Beitrag basiert auf NOK Erträgen auf Fondsebene

Alle Daten sind in EUR mit Stand vom 31/12/2019 sofern nicht anders angegeben.

Top 10 Positionen

Name	Sektor	Land	%
EQUINIX INC	Real Estate	United States	4,9
CA Immobilien Anlagen AG	Real Estate	Austria	4,7
Catena AB	Real Estate	Sweden	4,5
Self Storage Group ASA	Industrials	Norway	4,3
VICI Properties Inc	Real Estate	United States	4,0
Aroundtown SA	Real Estate	Germany	3,9
KOJAMO OYJ	Real Estate	Finland	3,8
LEG Immobilien AG	Real Estate	Germany	3,4
Mitsui Fudosan Co Ltd	Real Estate	Japan	3,4
Shurgard Self Storage SA	Real Estate	Belgium	3,0
Top 10 Positionen in %			39,9

Länderallokation



Kontakt



+49 69 247 568 9660



josc@skagenfunds.de



SKAGEN AS – Zweigniederlassung
 Frankfurt, Barckhausstraße 1, 60325
 Frankfurt am Main
www.skagenfunds.de

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 Zweigniederlassung 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.