

Fem år og beste så langt

Ved utgangen av fjerde kvartal hadde fondet levert en årlig avkastning på nesten det dobbelte av referanseindeksen. Det var et positivt kvartal både absolutt og relativt. I oktober var fondet fem år og andelsverdien er nesten doblet siden start. Fondet har også beholdt sin plass som det ledende globale eiendomsfondet i Europa for det andre året på rad.

Kvartalet, akkurat som helåret, ble definert av en nesten perfekt kombinasjon av jevn global vekst, lav inflasjon og pengepolitiske lettelser. Nesten alle de store økonomiene i verden er inne i en vekstperiode, noe som leder til en global akselerasjon og den mest synkroniserte oppgangen på mange år. Men, det viktigste for oss er nok at denne utviklingen har gitt bedre inntjening for eiendomsselskaper.

Den beste bidragsyteren i perioden var argentinske IRSA som steg etter valg i landet, ettersom dette lover godt for framtidige byprosjekter og de har områder som kan bygges ut. Selskapet leverte også positive driftstall for både kontor og butikkeiendommer, samt positiv refinansiering. Den indiske kjøpesenteroperatøren Phoenix Mills fortsatte å gjøre det bra i et positivt indisk eiendomsmarked.

I løpet av kvartalet hadde fondet bare to negative bidragsytere. Disse var den svenske kjøpesenteroperatøren Atrium Ljungberg og norske Olav Thon. Sistnevnte var bare marginalt negativ. Begge selskapene ble

urettmessig straffet av uro rundt boligmarkedene i de to landene, ettersom de ikke har virksomhet i dette segmentet. I tillegg ble en økende skepsis rundt utsiktene for kjøpesentre mer og mer klar. Uansett hentet begge selskapene inn igjen noe av tapet i løpet av desember.

Porteføljeaktivitet

I desember fikk fondet oppleve det tredje oppkjøpet i løpet av året. De to første var Global Logistic Property og Sponda. Denne gangen var det den tyske boligkjempen Vonovia som leverte et kontanttilbud på østerrikske Buwog. Sistnevnte var en relativt stor posisjon i fondet og ble dermed nest beste bidragsyter i kvartalet.

En ny post i kvartalet var norske Self Storage Group, som er tilstede i et voksende marked for denne typen virksomhet i Skandinavia. Regionen har ligget etter hva gjelder kvadratmeter oppbevaring per person og bruk. Segmentet er hovedsakelig drevet av store livsendringer, men også en trend mot mindre leiligheter og urbanisering. Oppbevaring er normalt ganske standhaftig mot økonomiske endringer.

En annen ny post er det Hongkong-baserte, men geografisk diversifiserte, Far East Consortium. Virksomheten inkluderer investeringer, hoteller og nyutvikling. Selskapet handles til en stor rabatt.



Indiske Phoenix Mills gjorde det godt i perioden. Photo: Unsplash



Ny investering: Norske Self Storage Group. Foto: Bloomberg

Utsikter

Det globale aksjemarkedet har steget i mange år, selv om det har vært forskjeller fra sektor til sektor og land til land. Ser en på det globale eiendomsmarkedet er de grunnleggende forutsetningene for god avkastning tilstede, med lave renter og bedre økonomisk og synkronisert vekst globalt. Høy etterspørsel i utvalgte byer vil fortsette å drive leiepriser og verdsettelse, selv om press på yield har avtatt de fleste steder. Det sistnevnte bremser for ytterligere prisøkninger og økt avkastning fra fall i yield.

Fondet holder seg til investeringsfilosofien og investerer i selskaper som vokser og er mindre påvirket av endringer i yield. Det er fortsatt godt potensial hva gjelder leiepriser for mange selskaper når en sammenligner med markedet generelt. Høy etterspørsel og lite ledige eiendommer vil fortsatt drive inntjening og kontantstrømmer i år, og muligheten til å se framover er unik for denne sektoren ettersom en vet lengde på leieavtaler og lån. Balanseregnskapene er solide og lånene er diversifiserte. Refinansiering skjer til lave nivåer og med lang løpetid. Forskjellen mellom verdsettelse i direkte eid og børsnotert eiendom er fortsatt stor, noe som tyder på at vi vil se ytterligere oppkjøp av børsnoterte kjøpesenterselskaper.

Alt på plass for 2018

Det er fortsatt mye penger som søker muligheter innen eiendom, og da som et alternativ til obligasjoner. Generelt er verdsettelsene ikke strukket for langt, og selskaper handles fortsatt til rabatt mot underliggende verdier. Spesielt er dette tilfellet gitt det generelle bakteppet og de fundamentale faktorene i eiendomsmarkedet.

Verdsettelse er underbygget av sterk etterspørsel og lavt utbud av eiendommer. Den sterke inntjeningsutviklingen i vekstmarkedene vil fortsette dette året, og da spesielt i Asia. Hongkong er forventet å fortatt ha en positiv utvikling selv om aktivprisene har steget. Japanske ikke-REITS, som også handles til en rabatt mot underliggende verdier, er godt posisjonert selv om inflasjonen akselererer. Hotellsektoren vil dra nytte av økt konsum i Europa og Kina. I Europa vil det fortsatt være muligheter for fondet i 2018 på grunn av vekstutsiktene og verdsettelsene for utvalgte selskaper. Selskaper i UK handles til en stor rabatt på grunn av Brexit. Denne kan komme noe inn når en vet mer om hva som skjer. Alle ingrediensene er mer andre ord tilstede for et spennende 2018.

SKAGEN m2 investerer i en aktivt forvaltet og diversifisert portefølje av finansielle instrumenter utstedt av selskaper eller utstedere som har sin virksomhet rettet mot fast eiendom over hele verden. Målet er å gi andelseierne best mulig risikostjert avkastning over tid. Fondet passer for investorer som har minst fem års investeringshorisont.

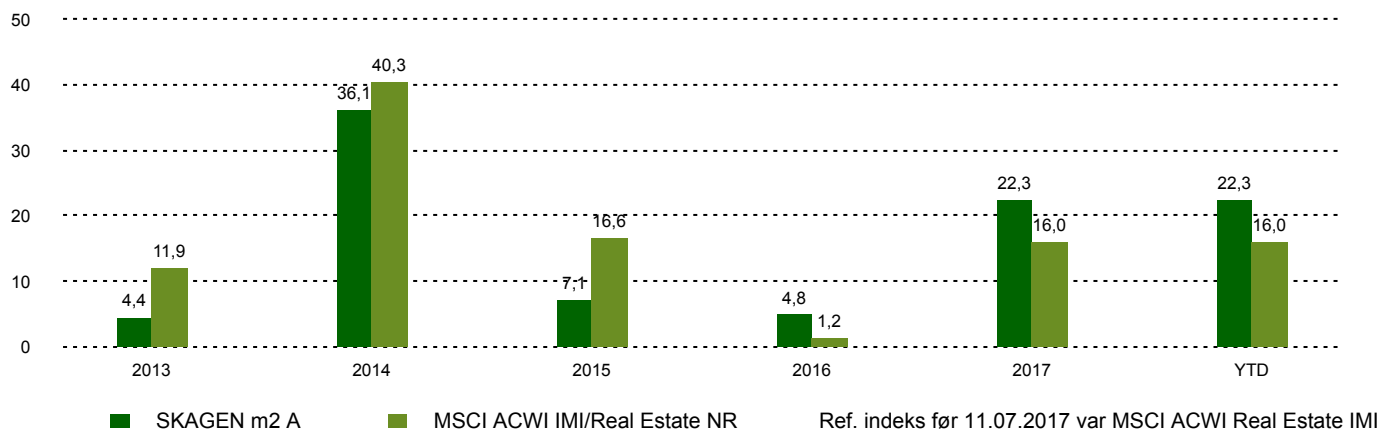
Historisk avkastning

Periode	SKAGEN m2 A	Referanseindeks
Siste måned	2,6%	1,7%
Hittil i kvartal	9,2%	7,4%
Hittil i år	22,3%	16,0%
Siste år	22,3%	16,0%
Siste 3 år	11,2%	11,0%
Siste 5 år	14,3%	16,5%
Siste 10 år	n/a	n/a
Siden start	14,2%	16,5%

Fondsfakta

Type	Aksjefond
Domisil	Norge
Start dato	31.10.2012
Morningstarkategori	Eiendom, Indirekte - Global
ISIN	NO0010657356
NAV	198,13 NOK
Årlig forvaltningshonorar	1.50%
Totalkostnad (2017)	2.05%
Referanseindeks	MSCI ACWI IMI/Real Estate NR
Forvaltningskapital (mill.)	1258,91 NOK
Antall poster	31
Hovedforvalter	Michael Gobitschek

Avkastning siste 10 år



Bidragstyttere i kvartalet



Største positive bidragstyttere

Navn	Vekt (%)	Bidrag (%)
IRSA Inversiones y Representac	3,82	1,03
BUWOG AG	3,15	0,71
Shangri-La Asia Ltd	2,17	0,61
DIC Asset AG	3,57	0,61
Phoenix Mills Ltd/The	2,05	0,59



Største negative bidragstyttere

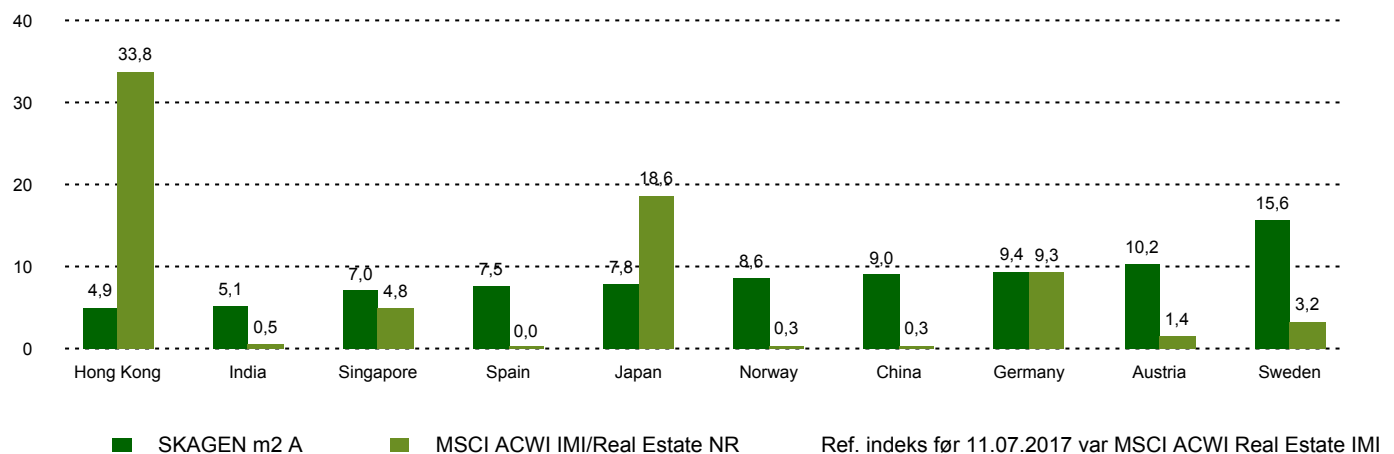
Navn	Vekt (%)	Bidrag (%)
Atrium Ljungberg AB	2,78	-0,18
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	4,23	-0,03
Melia Hotels International SA	2,29	0,00
Mercialys SA	0,00	0,00
Ashford Hospitality Trust Inc	0,00	0,00

I NOK for alle andelsklasser

10 største investeringer

Navn	Sektor	Land	%
Catena	Real Estate	Sweden	6,9
D Carnegie & Co	Real Estate	Sweden	6,0
Deutsche Wohnen	Real Estate	Germany	5,9
Mitsui Fudosan Co	Real Estate	Japan	5,5
Inmobiliaria Colonial	Real Estate	Spain	5,1
Olav Thon Eiendomsselskap	Real Estate	Norway	4,0
Global Logistic Properties	Real Estate	Singapore	3,8
CA Immobilien Anlagen	Real Estate	Austria	3,8
CK Asset Holdings	Real Estate	Hong Kong	3,8
IRSA	Real Estate	Argentina	3,8
Samlet vektning			48,5

Landeksponering (topp 10)



Kontakt



+47 51 80 39 00



kundeservice@skagenfondene.no



SKAGEN AS, Postboks 160, 4001 Stavanger

Viktig informasjon

All informasjon er basert på mest oppdaterte tall tilgjengelig. Med mindre noe annet er opplyst, vil avkastningsdata være relatert til andelsklasse A og vises etter fradrag for honorarer. All informasjon er fremstilt av SKAGEN AS (SKAGEN) med mindre noe annet er opplyst. Alle SKAGENS aksje- og obligasjonsfond har dansk risikomerking gul. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Fremtidig avkastning vil blant annet avhenge av markedsutviklingen, forvalterens dyktighet, fondets risikoprofil og forvaltningshonorar. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap. Du kan laste ned mer informasjon fra våre nettsider eller vår lokale representant, herunder tegnings- og innløsningsblanketter, fondsprospekter, nøkkelinformasjon (KIID), forretningsvilkår, årsrapporter og månedlige rapporter. Vurderinger er basert på porteføljeforvalterens syn på et gitt tidspunkt og kan bli endret på ethvert tidspunkt uten nærmere varsel. Rapporten må ikke oppfattes som en anbefaling om å kjøpe eller selge finansielle instrumenter. SKAGEN fraskriver seg ethvert ansvar for direkte- og indirekte tap samt utgifter pådratt i forbindelse med bruk av eller forståelsen av innholdet i rapporten. Ansatte i SKAGEN vil kunne eie finansielle instrumenter utstedt av selskaper som er omtalt i rapporten eller som fondene har i sine porteføljer. Fondets referanseindeks er MSCI ACWI Real Estate IMI ex REITS Net total return index USD. Før 11.07.2017 var det MSCI ACWI Real Estate IMI.