

Den klogeste vej til ejendomseksponering for en passiv investor

Efter igennem 25 år at have passet og plejet institutionelle porteføljer bestående af såvel børsnoterede værdipapirer som unoterede investeringer i ejendomme, infrastruktur og private equity lancerer vi via selskabet REIT Adviser en investeringsmulighed for investorer, som ønsker intelligent ejendoms-eksponering til de stærkeste ejendomsmarkeder i Europa. Investeringen foretages via den UCITS-regulerede og børsnoterede investeringsforening – Investeringsforeningen Gudme Raaschou – Afdeling Europæiske Ejendomsaktier med ISIN-koden: DK0061133899.

Det drejer sig om en portefølje bestående af de 20 bedste REIT's i Europa. REIT er en forkortelse for Real Estate Investment Trust. Der er tale om regulerede, likvide, børsnoterede ejendomsselskaber med en meget solid track record med markedsværdier i intervallet 1-25 mia. Euro.

REIT Adviser har specialiseret sig i at screene og udvælge de bedste REIT's i Europa og har igennem en årrække opnået flotte resultater hermed.

Der er 3 måder, hvorpå man kan opnå ejendomseksponering; direkte investering i mursten, investering i kapitalfonde og investering via REIT's. Vi ser her bort fra afledte instrumenter, som i øvrigt heller ikke kan anbefales for denne aktivklasse.

Direkte investering i mursten er for mange en besværlig og tidskrævende proces, hvor man bindes til en investering i både medgang og modgang. Transaktionsomkostningerne er betydelige og der kan være en ubehagelig ejendomsspecifik risiko, som man pga. størrelse/kompetencer ikke ønsker at løbe.

Investering via kapitalfonde kan være en udmærket vej til ejendomseksponering, men typisk tager det for nye fonde en årrække, før den ønskede eksponering opnåes og typisk betaler man for meget i honorarer og transaktionsomkostninger. Der er endvidere i mange tilfælde en risiko for, om de personer, der skal varetage investeringerne, er dygtige nok til at udvælge og investere i de rigtige ejendomme.

Det geniale ved de børsnoterede REIT's er, at man slipper for alle de problemer, der er forbundet med at gøre det selv (direkte investering i mursten) og man slipper samtidig for alle de usikkerhedsfaktorer, som er forbundet med investering via en kapitalfond.

Den børsnoterede REIT giver investor en øjeblikkelig og likvid investering til lige præcis den type ejendomme man måtte finde mest interessant. Man ved fra dag 1, hvad der investeres i, og man kan via tilgængelig analyse se, hvordan selskabet har udviklet sig og opført sig over en meget lang periode. Man slipper for alle de transaktionsomkostninger, som er forbundet med at investere direkte eller via kapitalfonden, og faktisk opnår man i mange tilfælde eksponering til velbeliggende kvalitetsejendomme til under den markedsværdi (under Net Asset Value - NAV), som disse ejendomme handles til i markedet. For blot at give et eksempel på en super god REIT, kan der peges på GECINA (markedsværdi på 10 mia. Euro), som er noteret i Frankrig. Her opnår man eksponering til en bred portefølje af de klart bedste kontor-ejendomme i hjertet af Paris til en børskurs, som ligger ca. 20 pct. under NAV, altså 20 pct. under den nuværende markedsværdi af den underliggende ejendomsportefølje. Såfremt man finder kontorejendoms-markedet i Paris interessant, vil dette være den mest omkostningseffektive måde at investere i dette marked på. Lignende eksempler findes for ejendomsselskaber, som investerer i boligejendomme i Tyskland eller for REITs, som investerer velbeliggende kontorejendomme i f.eks. Madrid og Barcelona som vi også finder interessant.

Ønsker du yderligere information kontakt venligst Morten Schou, msc@reit-adviser.dk, eller Søren Gjelstrup, sgj@reit-adviser.dk.