

FIRST Nordic Real Estate A

Fakta om fondet

Forvaltningskapital (Mill)	NOK 1205 mill
Forvaltningselskap	FIRST Fondene
Forvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1633,49
Fond type/domesil	Aksjefond Nordisk
Likviditet	Daglig
Utbytte	Reinvesteres
Valuta	NOK
ISIN	NO0010851751
Bloomberg kode	FNORDEI NO Equity

Viikår

Forvaltningsgebyr*	1,25 % per år
Suksess honorar*	20,00 %
Maks forv. Honorar	3,75 %
Min. forv. Honorar	1,25 %
Høyvannsmerke	Ja
Svingprising	Ja
Minsteinnskudd	NOK 1.000
Tegn./innl. frist	kl 12.00

Avkastning og

Risiko statistikk

Siste måned	3,53 %
Hittil i år	3,21 %
1 år	45,99 %
3 år	-1,88 %
Fondets oppstart	63,35 %
Risikoklasse	7
Aktiv andel	58,6 %

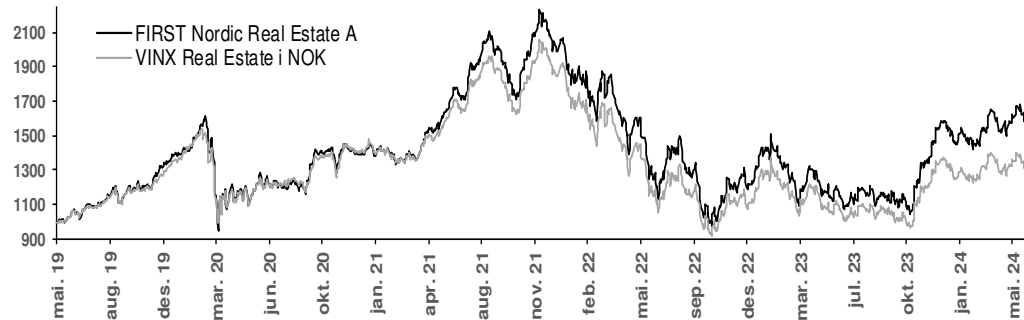
Dette er markedsføringsmaterieil

Kontaktinformasjon

Adresse	Munkedamsveien 45E 0250 Oslo
Telefon	22 01 55 00
Fax	22 01 55 01
Internettside	www.firstfondene.no
E-post	post@firstfondene.no

Fondets investeringsstrategi

FIRST Nordic Real Estate investerer i børsnoterte nordiske eiendomsselskap, og i et begrenset antall av de aksjene forvalter har mest tro på. Porteføljen vil bestå av 12 til 15 aksjer. Forvalter baserer sine investeringsbeslutninger i enkeltpapirer på bakgrunn av en fundamental prosess som fokuserer på analyse av selskapenes verdsettelse, kapitalavkastning og vekstpotensiale. Den grunnleggende analytiske prosessen baseres på en dyptgående tolkning av relevante regnskapsmessige nøkkeltall som kombineres med kontinuerlig analyse av enkeltpapirers prisfatssettelse, relativt til tils varende selskaper og til markeder generelt.



Absolutt avkastning (etter kostnader)

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Hiå
2020	7,7 %	-5,3 %	-15,9 %	0,6 %	2,4 %	-0,4 %	0,7 %	-5,2 %	21,4 %	-5,6 %	7,0 %	1,7 %	4,73 %
2021	-3,8 %	-2,0 %	-0,1 %	11,5 %	9,8 %	2,6 %	14,6 %	2,6 %	-13,1 %	13,0 %	10,4 %	-5,4 %	42,29 %
2022	-9,7 %	-6,8 %	6,2 %	-13,4 %	-1,8 %	-23,8 %	20,7 %	-8,9 %	-15,6 %	-0,5 %	6,5 %	4,8 %	-40,37 %
2023	11,0 %	-1,5 %	-11,6 %	9,0 %	-13,4 %	-1,5 %	6,7 %	-0,4 %	-3,4 %	-2,3 %	21,5 %	18,0 %	28,97 %
2024	-2,2 %	-5,9 %	13,5 %	-4,6 %	3,5 %								3,21 %

Relativ avkastning (mot referanseindeks)

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Hiå
2020	-1,5 %	3,0 %	-3,4 %	1,0 %	-1,2 %	0,1 %	-1,6 %	0,4 %	3,5 %	0,3 %	-2,8 %	-0,5 %	-3,26 %
2021	0,8 %	0,1 %	-0,4 %	3,2 %	0,3 %	0,8 %	1,5 %	0,8 %	-0,4 %	1,8 %	0,9 %	-0,5 %	10,99 %
2022	0,9 %	0,1 %	2,0 %	-0,5 %	0,0 %	-1,7 %	4,7 %	-1,5 %	-2,6 %	-0,3 %	0,8 %	2,3 %	1,32 %
2023	0,2 %	-0,8 %	-3,5 %	1,7 %	0,6 %	-0,5 %	1,1 %	-0,6 %	2,5 %	-0,7 %	1,6 %	5,5 %	7,05 %
2024	0,7 %	-0,4 %	0,9 %	0,9 %	1,2 %								3,25 %

Egenskaper

	Fondet	Markedet
Kvalitet		
Vekst EPS årlig siste 3 år	1,0 %	0,4 %
Vekst NAV årlig siste 3 år	5,8 %	na
RoNAV sist rapportert	6,5 %	5,4 %
Prising		
P/E (siste 12 mnd.)	18,1	18,4
P/NAV (sist rapportert)	1,26	1,06
Implisitt yield	5,2 %	4,5 %
Eiendomsrelatert		
Gj. snitt leie per kvm. (EUR)	123	170
Gj. snitt kontraktslengde (år)	4,0	4,1
Ledighet	5,8 %	6,7 %
Finansiering		
Netto gjeld/EBIT	10,6	11,6
Igjennværende kredittid	3,4	3,3
Igjennværende rentebinding	2,6	2,9
Gjennomsnitt rente	4,0 %	3,5 %

Fordeling

	Fondet	Markedet
Land		
Sverige	70 %	68 %
Norge	5 %	8 %
Finland	13 %	12 %
Danmark	6 %	5 %
Øvrig	6 %	6 %
Segment		
Kontor	16 %	25 %
Handel	17 %	13 %
Lager	43 %	29 %
Bolig	15 %	17 %
Hotell	0 %	4 %
Samfunnsbygg	2 %	6 %
Øvrig	6 %	5 %

Inntjening per fondsandel

	Fondet	Markedet
NOK		89,96

*Suksess honoraret beregnes til 20 % av avkastning utover referanseindeksen fratrukket kostnader. **Dette produktet må ikke brukes som basis for investeringsbeslutninger. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig kursutvikling. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, verdipapirfondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap. Avkastningen kan variere betydelig innenfor et år, og realisert tap eller gevinst ved å investere i fondsandeler vil derfor avhenge av de eksakte tidspunktene for kjøp og salg. Effektiv rente vil kunne endres fra dag til dag, og er derfor ingen garanti for avkastningen i perioden den er beregnet for. Valutakursendringer vil påvirke verdien på fondet, dersom underliggende investeringer er foretatt i annen valuta enn det som fondet er notert i. Investor oppfordres til å lese fondets forenklede prospekt.

FIRST Nordic Real Estate hadde i mai en avkastning på 3.5%, sammenlignet med referanseindeksen som steg 2.3%. Svakeste bidragsytere var Sagax og Balder.

Balder, NP3, Sagax og Olav Thon rapporterte Q1 tall i mai, og det var vel ingen store overraskelser. Sagax skiller seg ut i positiv retning (som vanlig) synes jeg. Største positive bidragsyter er som det har vært de siste kvartalene leie per kvm, som opplagt er drevet av inflasjonsjusterte leiekontrakter. På den negative siden er høyere rentekostnader, men denne økningen er nå mye mindre enn tidligere kvartaler siden renter ikke har steget den siste tiden. Inntjening per fondsandel ligger nå på NOK 89.96, som er opp fra NOK 88.52 i april og ned 2.8% fra NOK 92.57 for et år siden. Jeg har stort fokus på dette nøkkeltallet fordi over tid så er det dette som er fondets avkastningsdriver, og til syvende og sist er det vel det vi alle er interesserte i.

Svenske riksbanken satte sin styringsrente ned 0.25% tidligere i mai. Dermed har 3M STIBOR falt omtrent tilsvarende, og dette vil gi selskapene lavere rentekostnader umiddelbart og gi høyere inntjening. En annen interessant observasjon er hvordan kredittmarginen i obligasjonsmarkedet har falt. Sagax la ut et usikra 6-årig EUR 500m fastrentelån på 155bps margin, 4.39% i sum, mens Olav Thon la ut et NOK 900m usikra fastrentelån med 137bps margin, 5.17% i sum. Det er et veldig positivt tegn for eiendomsmarkedet at disse kredittmarginene kommer ned for solide selskaper. Vi har også vært med på emisjoner i Nyfosa og Emilshus i mai. Selskaper med

troverdighet i aksjemarkedet har anledning til å hente kapital på priser over NAV (bokførte verdier), som de kan bruke til å vokse videre i et marked med mulighet til å gjøre gode kjøp. Catena emitterte tidligere i år, og gjorde et stort kjøp i slutten av mai som vil øke deres inntjening framover. Sagax også gjorde et eiendomskjøp i mai. Selskapene i fondet evner å vokse, noe som er spesielt viktig i tider det er mulig å gjøre gode kjøp.

Jeg har også gjort et bytte av selskap i fondet, nemlig kjøp av Cibus og salg av Diös. Dette ble gjort rundt forrige månedsskifte og bidrar til bedre nøkkeltall og lavere andel kontor, som er et segment jeg ønsker lav eksponering mot. Mer om dette byttet her: <https://www.firstfondene.no/bytte-av-selskap-i-first-nordic-real-estate/>

Alt annet like, bør Q2 bli et godt kvartal, der kombinasjonen av lavere renter og større eiendomsporteføljer bør bidra positivt til inntjening per fondsandel. Om jeg skulle trekke fram en potensiell utfordring framover, så er det faren for økt inflasjon, vi har sett diverse råvarepriser, kanskje spesielt metaller har steget i pris siste månedene, og dette vil være inflasjonsdrivende.

Jeg har også laget en oppdatert videopresentasjon av fondet ifm. 5-års markering av fondet her: <https://www.firstfondene.no/first-nordic-real-estate-5-ar/>

This document is intended for use only by those investors to whom it is made available by FIRST Fondene AS ("FF") and no part of this report may be reproduced in any manner, or used other than as intended, without the prior written permission of FF. The information contained in this document has been taken from sources deemed to be reliable. FF makes every effort to use reliable, comprehensive information but we do not represent that such information is accurate or complete and it should not be relied on as such. Any opinions expressed herein reflect our judgment at this date and are subject to change. FF has no obligation to notice changes of judgments or opinions expressed herein. The opinions contained herein are based on numerous assumptions as described in the document. Different assumptions could result in materially different results. Furthermore, the assumptions may not be realized. This document does not provide individually tailored investment advice and all recipients of this document are advised to seek the advice of a financial advisor before deciding on an investment or an investment strategy. FF accept no liability whatsoever for any direct, indirect or consequential loss rising from the use of this document or its contents. This document does not constitute or form part of any offer for sale or subscription of or solicitation or invitation of any offer to buy or subscribe for any securities nor shall it or any part of it form the basis of or be relied on in connection with any contract or commitment whatsoever. The distribution of this document may be restricted by law in certain jurisdictions and person into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe, any such restriction. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of the laws of any such jurisdiction. FF shall not have any responsibility for any such violations.