

FIRST Nordic Real Estate A

Fakta om fondet

Forvaltningskapital (Mill)	NOK 1461 mill
Forvaltningselskap	FIRST Fondene
Forvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1850,21
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
Minsteinskudd	NOK 1.000
Tegn./innl. frist	kl 12.00

Avkastning og

Risiko statistikk

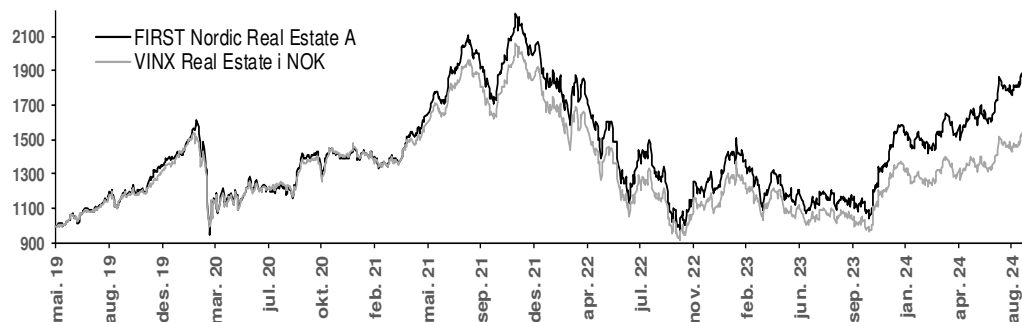
Siste måned	3,89 %
Hittil i år	16,90 %
1 år	58,06 %
3 år	-7,77 %
Fondets oppstart	85,02 %
Risikoklasse	7
Aktiv andel	55,9 %

Dette er markedsføringsmaterieil

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 verdensrettelse, kapitalavkastning og vekstpotensiale. Den grunnleggende analytiske prosessen baseres på en dyptgående tolkning av relevante regnskapsmessige nøkkeltall som kombineres med kontinuerlig analyse av enkeltpapirers prisfasettelse, relativt til tilsvarende 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 %	0,7 %	8,3 %	3,9 %					16,90 %

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 %	0,9 %	1,1 %	0,6 %					6,46 %

Egenskaper

	Fondet	Markedet
Kvalitet		
Vekst EPS årlig siste 5 år	6,4 %	5,4 %
Vekst NAV årlig siste 5 år	10,9 %	na
RoNAV sist rapportert	6,4 %	5,3 %
Prising		
P/E (siste 12 mnd.)	19,0	19,9
P/NAV (sist rapportert)	1,31	1,11
Implisitt yield	5,2 %	4,6 %
Eiendomsrelatert		
Gj. snitt leie per kvm. (EUR)	120	171
Gj. snitt kontraktslengde (år)	4,3	4,2
Ledighet	5,6 %	6,9 %
Finansiering		
Netto gjeld/EBIT	10,5	11,5
Igjennværende kredittid	3,2	3,5
Igjennværende rentebinding	2,6	2,9
Gjennomsnitt rente	4,1 %	3,6 %

Fordeling

	Fondet	Markedet
Land		
Sverige	69 %	69 %
Norge	8 %	7 %
Finland	13 %	12 %
Danmark	4 %	5 %
Øvrig	6 %	6 %
Segment		
Kontor	12 %	25 %
Handel	18 %	14 %
Lager	45 %	30 %
Bolig	15 %	17 %
Hotell	0 %	4 %
Samfunnsbygg	6 %	6 %
Øvrig	4 %	5 %

Inntjening per fondsandel

	Fondet	Markedet
NOK		97,08

*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 august en avkastning på 3.9 % sammenligna med referanseindeksen som steg 3.3 %. Svakeste bidragsytere var Cibus og Wihlborgs.

I august kom det to nye selskaper inn i FIRST Nordic Real Estate; Stenhus Fastigheter og Logistea. I eiendom er det tre ting jeg ser på som viktig. Yielden skal være høy, belåning skal være lav, og i tillegg skal enten verdsettelsen være lav, eller potensialet for økt inntjening høyt. Det er selvsagt mange andre viktige ting også, men dette er de viktigste.

Stenhus har en EBIT-yield på 5.4 %, som er litt over snittet for fondet på 5.2 %, og godt over markedet på 4.6 %, de har netto gjeld / EBIT på 10.5x, som er samme som fondet, men lavere enn markedet på 11.5x og en P/E på 13.3x, som er lavere enn fondet på 18.9x og markedet på 19.8x. I tillegg til dette betaler Stenhus allerede en høy rente på 5.02 %, så de har egentlig allerede «tatt smellen», og potensialet framover er muligens lavere renter. Stenhus har 67 % eksponering mot lager/logistikk som er et segment jeg liker. Det kan også nevnes at Stenhus har Balder på eiersiden med rundt 20 %. Stenhus vekter rundt 3 % i fondet.

Lager-selskapet Logistea har tilsvarende tall med EBIT-yield på 5.3 %, netto gjeld / EBIT på 7.7x og P/E på 22.4x. Logistea fusjonerte med KMC tidligere i sommer, og jeg har vurdert begge selskapene til å ha gode nøkkeltall, men samtidig vært for små hver for

seg. Så etter sammenslåing får de rundt dobbelt så mange eiendommer og kvadratmeter, som reduserer risikoen betydelig. Dermed ble Logistea igjen aktuell, og kom inn i fondet med en rundt 3 % posisjon. Tallene jeg viste til var for Logistea før fusjonen da de konsoliderte tallene først vil komme i Q3 rapporten. Logistea (samlet) har veldig lave leier på kun SEK 680/kvm som gir stort potensiale ved kontraktsfornyelser, og på samme måte som Stenhus har de allerede tatt rentesmellen, og det er potensiale for lavere rentekostnader framover. Så de to sistnevnte gjør at jeg aksepterer en høyere verdsettelse på dagens inntjening. Mer om dette her: <https://www.firstfondene.no/enda-et-nytt-selskap-i-first-nordic-real-estate/> Begge kjøp ble finansiert gjennom salg av Nyfosa og Wihlborgs (begge redusert fra ca 11% til ca 8%)

Olav Thon rapporterte også sine Q2 tall, og som vanlig var det relativt stabilt. Inntjening per fondsandel i august steg til NOK 97.08, sammenligna med NOK 94.71 i juli og opp 24.6 % fra august i fjor, drevet mye av porteføljens sammensetting, men også underliggende utvikling bidrar positivt.

For øvrig ikke så mye å melde om, lange renter ned 5-10 bps sist måned, mens korte renter falt med 30 bps i Sverige, 15 bps i Euro og 3 bps i Norge.

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.