

FIRST Nordic Real Estate A

Fakta om fondet	FIRST Nordic Real Estate A
Forvaltningskapital (Mill)	NOK 1436 mill
Forvaltningselskap	FIRST Fondene
Forvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1791,87
Fond type/domesil	Aksjefond Nordisk
Likviditet	Daglig
Utbytte	Reinvesteres
Valuta	NOK
ISIN	NO0010851751
Bloomberg kode	FNORDEI NO Equity

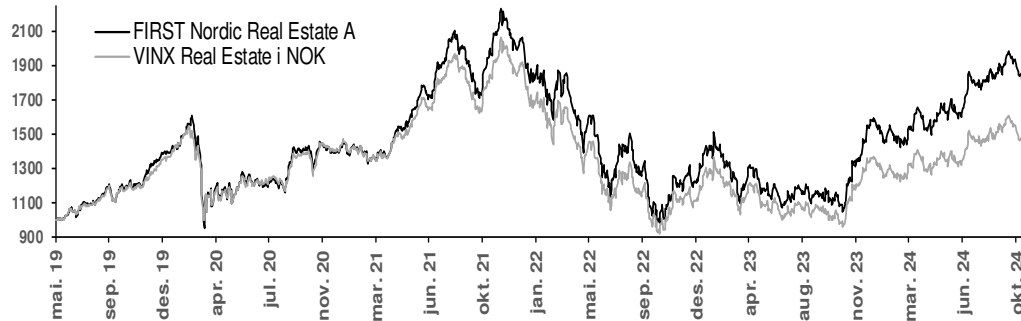
Vilkår	
Forvaltningsgebyr*	1,25 % per år
Suksess honorar*	20,00 %
Maks forv. Honorar	3,75 %
Min. forv. Honorar	1,25 %
Høyvannsmerke	Ja
Svingprising	Ja
Minsteinskudd	NOK 1.000
Tegn./innl. frist	kl 12.00

Avkastning og Risiko statistikk	
Siste måned	-8,95 %
Hittil i år	13,21 %
1 år	62,24 %
3 år	-9,03 %
Fondets oppstart	79,19 %
Risikoklasse	7
Aktiv andel	56,9 %

Dette er markedsføringsmaterieill	
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 prisfasteidelse, 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 %	6,4 %	-8,9 %			13,21 %

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 %	0,9 %	1,1 %	0,6 %	-0,2 %	1,5 %			7,82 %

Egenskaper	Fondet	Markedet	Fordeling	Fondet	Markedet
Kvalitet			Land		
Vekst EPS årlig siste 5 år	8,4 %	6,5 %	Sverige	64 %	68 %
Vekst NAV årlig siste 5 år	10,7 %	na	Norge	12 %	8 %
RoNAV sist rapportert	6,6 %	5,3 %	Finland	13 %	12 %
Prising			Danmark	4 %	5 %
P/E (siste 12 mnd.)	17,6	18,8	Øvrig	7 %	7 %
P/NAV (sist rapportert)	1,21	1,03	Segment		
Implisitt yield	5,3 %	4,6 %	Kontor	11 %	24 %
Eiendomsrelatert			Handel	20 %	14 %
Gj. snitt leie per kvm. (EUR)	120	168	Lager	45 %	31 %
Gj. snitt kontraktslengde (år)	4,6	4,2	Bolig	13 %	17 %
Ledighet	4,8 %	6,1 %	Hotell	0 %	4 %
Finansiering			Samfunnsbygg	7 %	5 %
Netto gjeld/EBIT	10,0	11,5	Øvrig	4 %	4 %
Igjennværende kredittid	3,2	3,5			
Igjennværende rentebinding	2,7	3,0			
Gjennomsnitt rente	4,1 %	3,6 %			
			Inntjening per fondsandel		
			NOK		101,59

*Suksess honoraret beregnes til 20 % av avkastning utover referanseindeksen fratrukket kostnader. **Dette produktmarkedet 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 endte oktober ned 8.9 % sammenligna med referanseindeksen som falt 10.4 %. Svakeste bidragsytere var Nyfosa, Catena og K-Fastigheter.

Sjøl om avkastninga var negativ i oktober, synes jeg det var en bra måned. Avkastning kommer ujevnt, og det viktigste er at selskapene skaper verdier over tid, da vil avkastninga følge med. Selskaper som utgjorde 81 % av forvaltningskapitalen leverte Q3 tall i oktober, og i sum økte inntjening per fondsandel med 25.1 % Å/Å til NOK 101.59 (var NOK 98.22 i september). Denne økningen skyldes lavere rentekostnader (5.9 %), høyere leiepriser (3.9 %), men størst effekt har sekkeposten «øvrige». I denne ligger det drift som ikke er relatert til ren eiendomsvirksomhet (f. eks. har K-Fastigheter en stor entreprenør-virksomhet som økte bra i Q3), det kan være tilknyttta selskaper eller skatt også. Men den viktigste delen i denne sekkeposten er ofte mine rebalanseringer. Når jeg kjøper «billige» selskaper, så får fondet mer inntjening i dag, og motsatt når jeg kjøper dyre selskaper.

Våren 2022 var eiendomssektoren i fritt fall, og det var mulig å kjøpe virkelig gode selskaper til en fin pris. I denne perioden bidro rebalanseringene negativt til inntjening per fondsandel. Mange selskaper i fondet gikk veldig mye opp fra i fjor høst og fram til i sommer, og siden i sommer har vi gradvis redusert eksponering til en del av disse aksjene, og kjøpt oss inn i nye selskaper som PPI, Stenhus, Logistea og Aurora. Dette har bidratt positivt til inntjening per fondsandel. Så viktig å se dette tallet over litt tid.

Mulig dette ble litt teknisk, men konklusjonen er at selskapene leverer sterke tall, aksjekursene svinger litt, men fondet har nå utvikla seg relativt konkurransedyktig over tid som følge av verdiene selskapene skaper. Jeg tror uansett så er forutsetningene gode for selskaper med høy yield, lav belåning og enten lav verdsettelse eller høyt vekstpotensialet.

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.