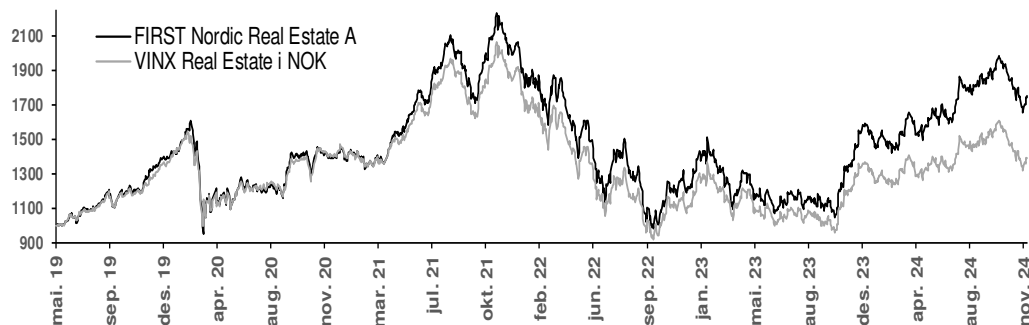


# FIRST Nordic Real Estate A

<b>Fakta om fondet</b>	FIRST Nordic Real Estate A
Forvaltningskapital (Mill)	NOK 1370 mill
Forvaltningselskap	FIRST Fondene
Forvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1751,40
Fond type/domesil	Aksjefond Nordisk
Likviditet	Daglig
Utbytte	Reinvesteres
Valuta	NOK
ISIN	NO0010851751
Bloomberg kode	FNORDEI NO Equity
<b>Vilkår</b>	
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
<b>Avkastning og Risiko statistikk</b>	
Siste måned	-2,26 %
Hittil i år	10,66 %
1 år	30,54 %
3 år	-19,45 %
Fondets oppstart	75,14 %
Risikoklasse	6
Aktiv andel	56,4 %
<b>Dette er markedsføringmaterieill</b>	
<b>Kontaktinformasjon</b>	
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 eiendomsselskaper, 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 prisfastsettelse, 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 %	-2,3 %		10,66 %

## 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 %	0,3 %		7,98 %

Egenskaper	Fondet	Markedet	Fordeling	Fondet	Markedet
<b>Lønnsomhet</b>			<b>Land</b>		
EBIT-yield	8,4 %	6,5 %	Sverige	65 %	68 %
EBIT-yield gap	10,7 %	na	Norge	8 %	8 %
RoNAV	6,6 %	5,3 %	Finland	15 %	12 %
<b>Finansiering</b>			Danmark	4 %	5 %
Netto gjeld/EBIT	10,0	11,5	Øvrig	7 %	7 %
Gjennværende kredittid	3,2	3,5	<b>Segment</b>		
Gjennværende rentebinding	2,7	3,0	Kontor	11 %	24 %
Gjennomsnitt rente	4,1 %	3,6 %	Handel	21 %	14 %
<b>Prising</b>			Lager	43 %	31 %
P/E (siste 12 mnd.)	17,6	18,8	Bolig	13 %	17 %
P/NAV (sist rapportert)	1,21	1,03	Hotell	0 %	4 %
Implisitt yield	5,3 %	4,6 %	Samfunnsbygg	7 %	5 %
<b>Eiendomsrelatert</b>			Øvrig	4 %	4 %
Gj. snitt leie per kvm. (EUR)	120	168			
Gj. snitt kontraktslengde (år)	4,6	4,2	<b>Inntjening per fondsandel</b>		
Ledighet	4,8 %	6,1 %	NOK		99,73

\*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 hadde i november en negativ avkastning på 2.3 % mens referanseindeksen falt 2.6 %. Svakeste bidragsytere var Sagax, K-Fastigheter og Stenhus.

I november kom Olav Thon og Stenhus med Q3 tall, begge viste vekst i inntjening per aksje sammenlignet med Q2. Likevel falt inntjening per fondandel (IPFA) fra NOK 101.59 i oktober til NOK 99.73 i november. Dette skyldes ganske store forandringer i fondets sammensetning. Å/Å var IPFA opp 18.2 % der lavere renter, høyere leier og positive effekter fra fondets sammensetning er viktigste bidragsytere.

Så hva var de ganske store forandringene i fondets sammensetning i november. Aurora Eiendom ble solgt ut. Jeg kjøpte den tidlig i oktober på NOK 77.50, og når vi fikk et bud på aksjene i slutten av november på NOK 81 så benytta vi muligheten (Aurora er en illikvid aksje) til å selge da resten av nordisk eiendom var ned 12-13 % i perioden, så de pengene ble plassert i NP3. I tillegg har fondet solgt seg ned i Olav Thon, Catena,

SLP, Balder og Wihlborgs, mens NP3, Emilshus, Logistea og Cibus har fått høyere vekt og Diös har kommet tilbake i fondet etter en periode utenfor.

Jeg har gjort noen framskritt i å gjøre fondet mer modellbasert på samme måte som Veritas. Modellen er ment å frata meg sjøl en del frihetsgrader jeg ikke burde ha, men la tall og prestasjoner avgjøre. Dette kommer jeg grundigere tilbake til i et mer passende format enn månedsrapporten etterhvert.

Både korte og lange renter falt en god del i november, og for en gangs skyld gikk aksjekurser og lange renter samme retning. Synes også det er verdt å merke seg en økene rentedifferanse mellom Norge og Sverige/EU. Yield-gapet er rett og slett mye større utafør Norge, som er litt av grunnen til at kun 9 % av fondet er her i fedrelandet.

Med ønske om en riktig god og fredfull jul.

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.