

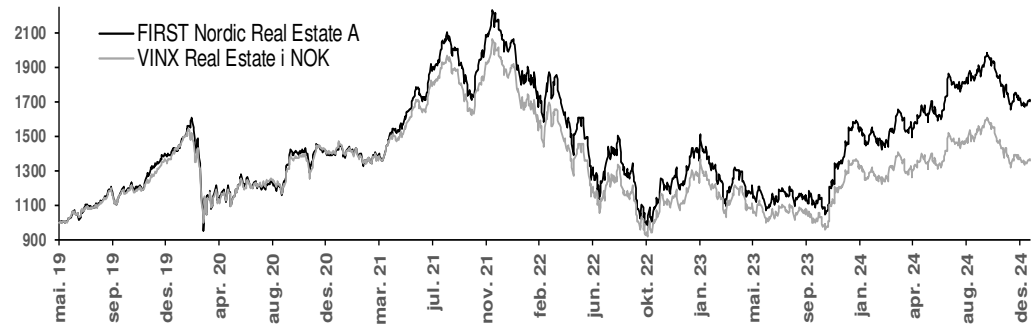
FIRST Nordic Real Estate A

Fakta om fondet FIRST Nordic Real Estate A

Fonvaltningsselskap	FIRST Fondene
Fonvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1704,10
Fond type/domesil	Aksjefond Nordisk
Likviditet	Daglig
Utbytte	Reinvesteres
Valuta	NOK
ISIN	NO0010851751
Bloomberg kode	FNORDEI NO Equity
Vilkår	
Fonvaltningsselskap	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	
Risiko statistikk	
Siste måned	-2,70 %
Hittil i år	7,67 %
1 år	7,66 %
3 år	-17,19 %
Fondets oppstart	70,41 %
Risikoklasse	6
Aktiv andel	56,4 %
Dette er markedsføringmaterieill	
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 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 %	-2,7 %	7,67 %

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 %	-0,3 %	7,47 %

Egenskaper	Fondet	Markedet	Fordeling	Fondet	Markedet
Lønnsomhet			Land		
EBIT-yield	8,4 %	6,5 %	Sverige	64 %	70 %
EBIT-yield gap	10,7 %	na	Norge	9 %	8 %
RoNAV	6,6 %	5,3 %	Finland	15 %	12 %
Finansiering			Danmark	5 %	5 %
Netto gjeld/EBIT	10,0	11,5	Øvrig	7 %	6 %
Gjennværende kredittid	3,2	3,5	Segment		
Gjennværende rentebinding	2,7	3,0	Kontor	13 %	24 %
Gjennomsnitt rente	4,1 %	3,6 %	Handel	21 %	14 %
Prising			Lager	42 %	31 %
P/E (siste 12 mnd.)	17,6	18,8	Bolig	11 %	18 %
P/NAV (sist rapportert)	1,21	1,03	Hotell	0 %	4 %
Implisitt yield	5,3 %	4,6 %	Samfunnsbygg	8 %	6 %
Eiendomsrelatert			Øvrig	4 %	4 %
Gj. snitt leie per kvm. (EUR)	120	168			
Gj. snitt kontraktslengde (år)	4,6	4,2	Inntjening per fondsandel		
Ledighet	4,8 %	6,1 %	NOK		101,64

*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 desember en avkastning minus 2.7% sammenligna med referanseindeksen som falt 2.4%. For året var fondet opp 7.7% sammenligna med referanseindeksen som var opp 0.2%. Svakeste bidragsytere i desember var K-Fastigheter og Brinova.

Av nyheter i årets siste måned var det noen eiendomskjøp, Emilshus gjorde et i Linköping for SEK 377m til 10% bruttoyield. Sagax kjøpte for SEK 750m til 7.7% bruttoyield. Cibus gjorde 3 transaksjoner som ekspanderte til BeNeLux samt gjorde kjøp også i Norden. Dette vil øke selskapets strørrelse med rundt 36% og skal være umiddelbart innvannende for deres inntjening per aksje. Public Property Invest har også gjort flere transaksjoner som fremstår attraktive for aksjonærene

Så var det en annen stor transaksjon, nemlig at Brionva kjøper en stor portefølje boliger fra K-Fastigheter. Med dette blir Brinova over dobbelt så stort som i dag, og får større skalafordeler på sin boligvirksomhet. K

Fastigheter på sin side vil bli mer reindyrka mot sin entreprenør-virksomhet som er der de har sin styrke gjennom å bygge kostnadseffektivt. Oppgjør vil skje i Brinova-aksjer, og disse vil igjen i 2026 bli delt ut til K-Fast sine aksjonærer. Synes dette var en fornuftig transaksjon som bør øke Brinova sin margin, og vise verdiene til K-Fast sin entreprenørdivisjon mye bedre. Jeg regner meg fram til at etter aksjene er delt ut, så vil resterende K-Fast ha en P/E på snaut 4x som virker veldig lavt. Markedet på sin side var ikke enig, og begge kursene falt i etterkant av transaksjonen.

Inntjening per fondsandel endte året på NOK 101.64 som er opp 23.5% Å/Å

Jeg har også videreutvikla modellen til eiendomsfondet, som nå har blitt regelstyrt. Mer om dette her:

<https://www.firstfondene.no/modellbasert-eiendom/>

Med ønske om et riktig godt nyttår.

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.