

FIRST Nordic Real Estate A

Fakta om fondet FIRST Nordic Real Estate A

Forvaltningskapital (Mill)	NOK 1371 mill
Forvaltningsselskap	FIRST Fondene
Forvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1703.81
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	-1.81 %
Hittil i år	-0.02 %
1 år	16.92 %
3 år	-1.65 %
Fondets oppstart	70.38 %
Risikoklasse	6
Aktiv andel	57.9 %

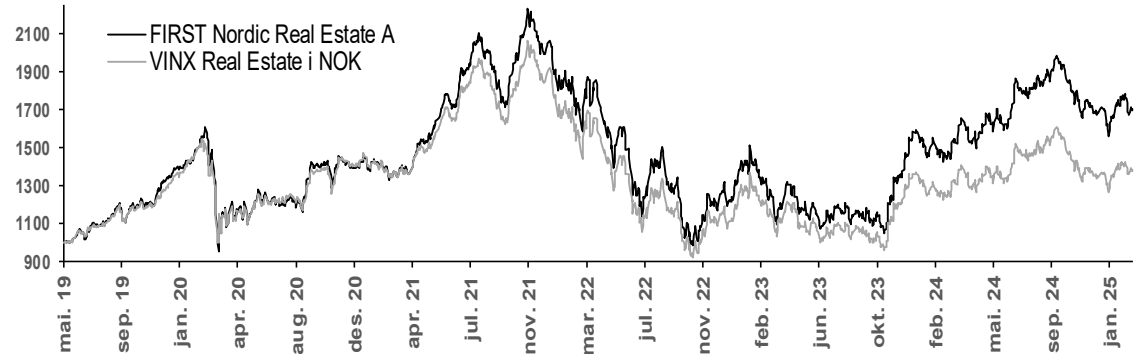
Dette er markedsføringsmaterieil

Kontaktinformasjon

Adresse	Munkedamsveien 45E 0250 Oslo
Telefon	22 01 55 00
Fax	22 01 55 01
Intemettside	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 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
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 %
2025	1.8 %	-1.8 %											-0.02 %

Relativ avkastning (mot referanseindeks)

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Hiå
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 %
2025	-0.6 %	-0.8 %											-1.43 %

Egenskaper	Fondet	Markedet	Fordeling	Fondet	Markedet
Lønnsomhet			Land		
EBIT-yield	5.5 %	4.6 %	Sverige	65 %	70 %
EBIT-yield gap	3.0 %	2.1 %	Norge	7 %	8 %
RoNAV	7.0 %	5.4 %	Finland	15 %	12 %
Finansiering			Danmark	5 %	5 %
Netto gjeld/EBIT	9.9	11.6	Øvrig	8 %	6 %
Gjennværende kredittid	3.3	3.4	Segment		
Gjennværende rentebinding	2.5	2.9	Kontor	13 %	23 %
Gjennomsnitt rente	4.2 %	3.6 %	Handel	18 %	13 %
Prising			Lager	47 %	31 %
P/E (siste 12 mnd.)	15.6	17.0	Bolig	10 %	18 %
P/NAV (sist rapportert)	1.15	0.94	Hotell	0 %	4 %
Implisitt yield	5.3 %	4.7 %	Samfunnsbygg	9 %	6 %
Eiendomsrelatert			Øvrig	4 %	4 %
Gj. snitt leie per kvm. (EUR)	120	176			
Gj. snitt kontraktslengde (år)	5.7	5.9			
Ledighet	5.7 %	6.2 %			
			Inntjening per fondsandel		
			NOK		109.35

*Suksess honoraret beregnes til 20 % av avkastning utover referanseindeksen fratrukket kostnader. **Dette produktarket 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 kursstap. 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 en avkastning på minus 1.8% sammeligna med referanseindeksen som falt 1.0%. Svakeste bidragsyttere var Nyfosa og Cibus.

Samtlige selskaper i fondet rapporterte tall for Q4 i februar, og det var i sum sterke tall. Spesielt vil jeg trekke fram Emilshus og NP3 som hadde gode rapporter. Det er spesielt lavere rentekostnader, men også i noen grad økte leiepriser som bidrar til de sterke resultatene. Inntjening per fondsandel økte til NOK 109.35 sammenligna med NOK 101.55 i januar og var opp 22.9% Å/Å. Dette er med god margin det høyeste tallet noen gang.

Korte renter falt også i februar, spesielt Euro-rentene (13bps), men også i Norge (7bps) og Sverige (5bps) falt disse. Litt samme bildet for lange renter, 5-års renta var ned 18bps i Euro, mens det var flatt i Sverige og Norge. Fondet har rundt 65% eksponering i Sverige, mens hhv 7% og 28 er mot Norge og Euro-land.

SCB (SSB i Sverige) rapporterte at igangsettinger av nye boliger var ned 27% Å/Å i Q4'24 og takten er nå på laveste nivå siden Q2'13. Det er jo bra for de som eier bolig, og ikke minst for de som faktisk evner å bygge når andre ikke har mulighet.

Modellen som regelstyrer fondet er også i god drift. Rebalanseringer skjer typisk etter samtlige selskaper har rapportert tall. Sagax er største selskap i fondet etterfulgt av Cibus. Og nevnte Cibus vil nok også rapportere god vekst i Q1 etter at de har gjennomført en stor transaksjon (kjøp) i Benelux som først vil være inne i tallet dette kvartalet. Emilshus og PPI har i tillegg gjort eiendomskjøp dette kvartalet som ser innvannende ut på deres inntjening per aksje

Så gode tall, lavere renter, fallende igangsettinger, men også lavere aksjekurser. Så får vi satse på at matematikken fungerer til slutt her også

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.