

# FIRST Nordic Real Estate

<b>Fakta om fondet</b>	FIRST Nordic Real Estate
Forvaltningskapital (Mill)	NOK 696 mill
Forvaltningsselskap	FIRST Fondene
Forvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1292,57
Fond type/domesil	Aksjefond Nordisk
Likviditet	Daglig
Utbytte	Reinvesteres
Valuta	NOK
ISIN	NO0010851751
Bloomberg kode	FNORDEI NO Equity

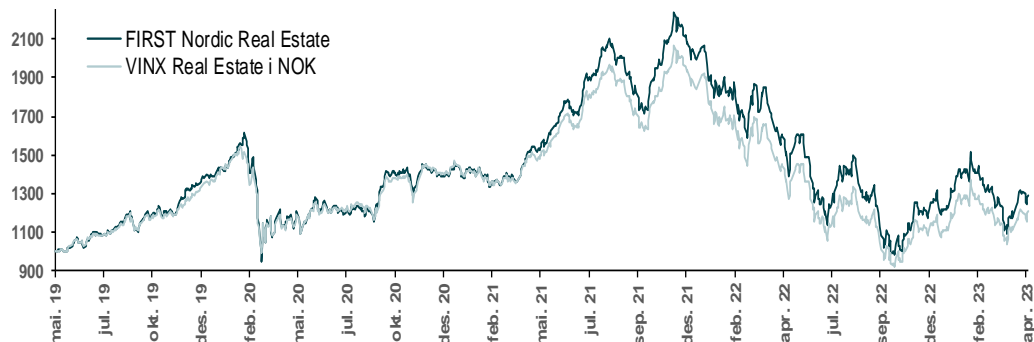
<b>Vilkår</b>	
Forvaltningsgebyr*	1,25 % per år
Suksess honorar*	20,00 %
Maks forv. Honorar	3,75 %
Min. forv. Honorar	1,25 %
Høyvannsmerke	Ja
Svingprising	Ja
Minsteinskudd	NOK 1.000
Tegn./innl. frist	kl 12.00

<b>Avkastning og Risiko statistikk</b>	
Siste måned	8,99 %
Hittil i år	5,33 %
1 år	-18,88 %
3 år	8,56 %
Fondets oppstart	29,26 %
Risikoklasse	7
Aktiv andel	64,3 %

<b>Dette er markedsføringsmaterieill</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 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
<b>2020</b>	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 %
<b>2021</b>	-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 %
<b>2022</b>	-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 %
<b>2023</b>	11,0 %	-1,5 %	-11,6 %	9,0 %									5,33 %

## Relativ avkastning (mot referanseindeks)

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Hiå
<b>2020</b>	-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 %
<b>2021</b>	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 %
<b>2022</b>	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 %
<b>2023</b>	0,2 %	-0,8 %	-3,5 %	1,7 %									-3,22 %

Egenskaper	Fondet	Markedet	Fordeling	Fondet	Markedet
<b>Kvalitet</b>			<b>Land</b>		
Vekst EPS årlig siste 3 år	11,4 %	3,9 %	Sverige	75 %	69 %
Vekst NAV årlig siste 3 år	21,7 %	13,0 %	Norge	0 %	7 %
RoNAV sist rapportert	6,6 %	4,6 %	Finland	14 %	12 %
<b>Prising</b>			Danmark	5 %	5 %
P/E (siste 12 mnd.)	13,6	15,1	Øvrig	6 %	7 %
P/NAV (sist rapportert)	1,04	0,91	<b>Segment</b>		
EV/EBIT (sist rapportert)	21,2	23,4	Kontor	17 %	26 %
EV/kvm. (EUR)	1 941	2 952	Handel	13 %	13 %
<b>Eiendomsrelatert</b>			Lager	43 %	28 %
Gj. snitt kontraktslengde (år)	3,9	4,0	Bolig	18 %	15 %
Ledighet	5,2 %	6,2 %	Hotell	0 %	4 %
<b>Finansiering</b>			Samfunnsbygg	4 %	8 %
Netto gjeld/EBIT	11,9	12,7	Øvrig	5 %	5 %
Gjennværende kredittid	3,6	3,6			

\*Honoraret beregnes til 20% av fondets indeks etter forvaltningshonorar og utover referanseindeksen. Avkastningsbasert honorar beregnes og akkumuleres daglig og utbetales årlig etterskuddsvis. \*\*Dette produktarket må ikke brukes som basis for investeringsbeslutninger. Historisk avkastning er ingen garanti for framtidig avkastning. 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. Investor oppfordres til å lese fondets forenklede prospekt.

## Porteføljekommentar

FIRST Nordic Real Estate hadde i april en avkastning på 9,0 %, sammenlignet med referanseindeksen som steg 7,3 %. Svakeste bidragsytere var Nyfosa, K-Fastigheter og Cibus.

Selskaper som representerer drøyt halvparten av forvaltningskapitalen i fondet rapporterte tall for første kvartal i april. For å si det som det er, så er fasiten ikke bra. Justert inntjening per aksje har falt 7,4 % sammenlignet med ett år tilbake. Antall kvadratmeter bidro positivt med 4,2 %, økt leie per kvm. bidro positivt med 13,3 %, hjulpet av inflasjonsjustering i leiekontrakter. Det som bidro negativt var rentekostnader som hadde en 22,2 % negativ effekt på selskapenes inntjening per aksje. Dette er primært drevet av at 3M STIBOR ved utgangen av mars som var 3,36 %, sammenlignet med 0,06 % for et år siden. 3M EURIBOR har steget enda mer, fra -0,46 % til 3,04 % i samme periode. Begge disse rentene har steget videre, og er nå hhv. 3,60 % og 3,27 %. Dermed er det grunn til

å tro at rentekostnadene vil bli høyere i Q2, samtidig vil sammenligningstall bli noe enklere (dvs. rentene hadde steget en del allerede i Q2 i fjor). Om vi skulle anta flate markedsrenter fremover, vil alt-annet-like Q2 markere bunnen i inntjeningsutvikling. Likevel er det viktig å huske på at noe høyere marginer kombinert med rentesikringer som gradvis går ut vil ha en negativ effekt. For Q1 har jeg et håp om at fasiten blir noe bedre enn minus 7,4 % utvikling i inntjening gitt at selskaper som Balder og Sagax gjenstår som muligens vil bidra positivt på summen.

Det er også verdt å merke seg kommentarer om at byggekostnadene har begynt å falle. Igangsettingstakt av eiendom i ulike segmenter har blitt vesentlig redusert, og med lavere tilbud framover vil dette skape en mer fordelaktig dynamikk for eiendomsbesittere, og de lavere byggekostnadene vil være positivt for selskaper som Catena og K-Fastigheter som gjør mye utvikling.

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.