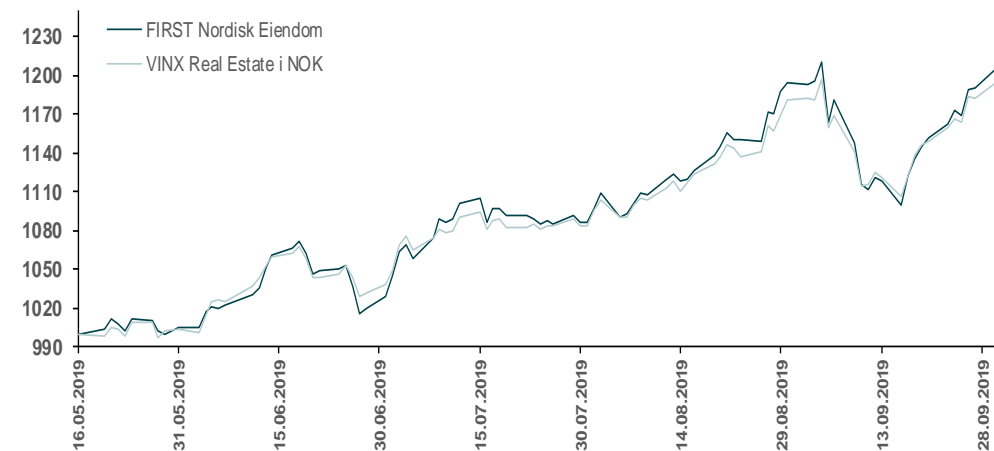


FIRST Nordisk Eiendom

Fakta om fondet	FIRST Nordisk Eiendom
Forvaltningskapital (Mill)	NOK 195 mill
Forvaltningselskap	FIRST Fondene
Forvaltere	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1205,45
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	0,93 %
Hittil i år	20,54 %
1 år	
3 år	
Fondets oppstart	20,54 %
Risikoklasse	5
Aktiv andel	66,0 %
Kontaktinformasjon	
Adresse	Munkedamsveien 45E 0250 Oslo
Telefon	22 01 55 00
Fax	22 01 55 01
Internettside	w w w .firstfondene.no
E-post	post@firstfondene.no

Fondets investeringsstrategi

FIRST Nordisk Eiendom 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

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	YTD
2019					0,6 %	1,4 %	6,6 %	9,9 %	0,9 %				20,54 %

Relativ avkastning

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	YTD
2019					0,2 %	-1,4 %	1,5 %	1,0 %	-0,2 %				1,09 %

Egenskaper	Fondet	Markedet	Fordeling	Fondet	Markedet
Kvalitet			Land		
Egenkapitalavkastning 2006-dd (årlig)	13,6 %	12,0 %	Sverige	74 %	69 %
Vekst leieinntekter 2006-dd (årlig)	9,8 %	7,6 %	Norge	6 %	11 %
Vekst EPS justert 2006-dd (årlig)	11,0 %	8,3 %	Finland	10 %	14 %
Vekst EPS justert sist kvartal (Å/Å)	15,0 %	11,9 %	Danmark	5 %	4 %
Prising			Øvrig	5 %	3 %
P/E (siste 12 mnd)	19,7	24,0	Fordeling	Fondet	Markedet
P/NAV (sist rapportert)	1,41	1,21	Segment		
EV/kvm (EUR)	2 281	3 391	Kontor	30 %	38 %
Eiendomsrelatert			Handel	8 %	14 %
Gj. snitt kontraktslengde (år)	4,8	4,0	Lager	27 %	17 %
Ledighet	6,4 %	5,3 %	Bolig	13 %	19 %
Finansiering			Øvrig	22 %	13 %
Netto gjeld/EBITDA	11,8	12,5			
Netto LTV	54,4 %	47,6 %			

*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 forenkledde prospekt.

Markedskommentar

Aksjemarkedene steg i september, først og fremst som følge av noe mer positive signaler rundt handelsavtale-forhandlingene mellom Kina og USA. Videre utvikling på dette feltet samt Brexit-utfall representerer risikofaktorer i det korte bildet men disse er behørig diskutert, og i det minste delvis inndiskontert, i markedene. Vi tror det er mest sannsynlig at en videre og mer alvorlig økonomisk nedgang i USA først kommer i 2021, og uansett vil den fortone seg som mild i forhold til finanskrisen i 2008.

Aksjemarkeder er gjennomgående 10 % høyere priset enn langsiktig gjennomsnitt, hvilket representerer en viss motvind. Samtidig er vi langt fra tidligere toppnivåer. Vi har gradvis redusert risikoen gjennom 2019 ved å redusere aksjevekten, senest i september. Aksjevekten er fornuftig tilpasset situasjonen slik vi vurderer det og vi gjør ingen endringer i allokeringen ved inngangen til oktober. Dette innebærer også at vi kun har en liten undervekt i High Yield obligasjoner. Det nordiske markedet vurderes som mer attraktivt enn det internasjonale hvor kredittpremier er relativt betydelig under langsiktig gjennomsnitt.

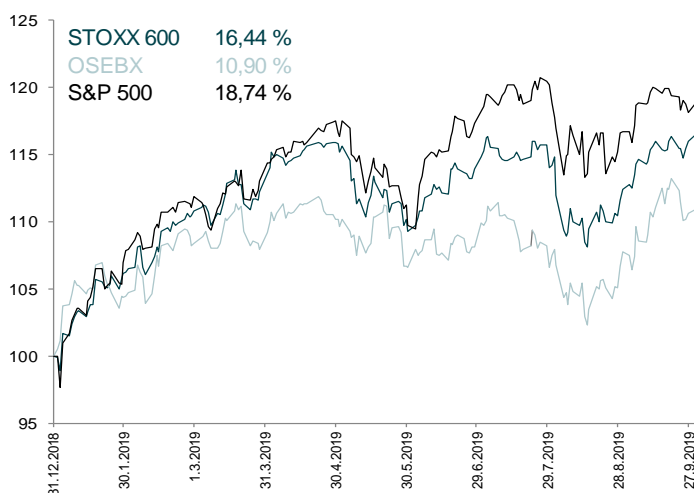
Strategi

- i. Aksjeandel: undervekt (uendret).
- ii. Internasjonale aksjer: undervekt (uendret).

Porteføljekommentar

FIRST Nordisk Eiendom hadde en volatil utvikling i september, men endte til slutt måneden opp 0.93 %, som var litt svakere enn referanseindeksen som steg 1.18 %. Svakeste bidragsyttere til porteføljen i september var Diös og Fabège. Det har vært få selskapsespesifikke nyheter i perioden, men tyske Vonovia kjøpte i september Blackstone sin 61% andel og la inn bud på det svenske boligselskapet Hembla til 11.5 % premie. Selv om vi ikke eide aksjer i Hembla indikerer prisingen lav yield og mye oppside i Balder, Wallenstam og Brinova der vi har vår boligeksponering. Lange renter steg raskt i begynnelsen av september men falt noe

- a. Svak overvekt EMU og EM.
- b. Overvekt «verdi-aksjer». Global faktoreksponering har klar tilt mot verdi-faktoren (selskaper med lav verdsettelse) som følge svært svak utvikling siden finanskrisen med tilhørende ekstrem relativ prising mot andre stil-arter, og «growth» spesielt. Relativ prising er nå nesten på nivå med toppen av IT-boblen.
- iii. Norge: Lik undervekt i Norge som internasjonalt (uendret).
- iv. Svak undervekt High Yield (uendret).
- a. Kredittpremien internasjonalt falt med 25 basispunkter i september.
- b. Kredittpremie Norge/Norden økte marginalt i september. Hittil i år har premier falt med om lag 30 basispunkter i Norden og ca. 100 basispunkter internasjonalt.



tilbake mot slutten av måneden. Norske renter ligger fortsatt vesentlig over våre naboland. Jones Lang Lasalle publiserte sin Nordic Outlook rapport for høsten 2019, og utsiktene for Nordisk eiendom ser fortsatt positive ut. JLL sier at leienivåene har steget bra i Helsinki og Oslo siden årsskifte, mens Stockholm og Göteborg også har vist noe vekst. I Malmö og København har leiene vært flate siden årsskiftet. Yieldene har utviklet seg flatt i alle byer utenom Helsinki hvor de er komprimert med 10bps. Vi har ikke gjort noen endringer på vektene i porteføljen i september og anser oss som godt posisjonerte for tiden fremover.

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.