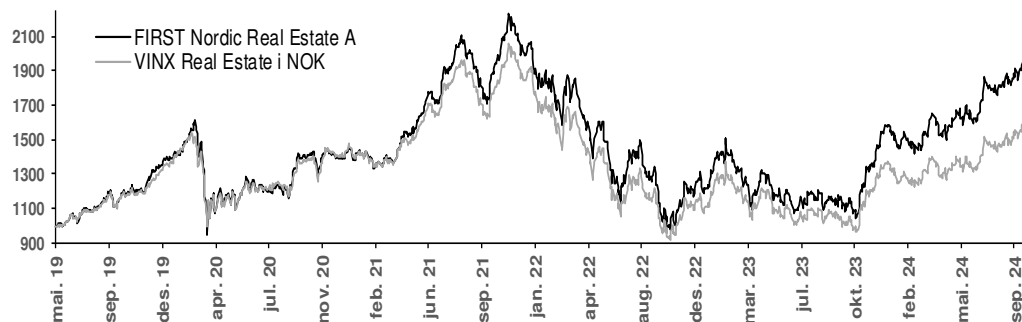


FIRST Nordic Real Estate A

Fakta om fondet	FIRST Nordic Real Estate A
Forvaltningskapital (Mill)	NOK 1556 mill
Forvaltningsselskap	FIRST Fondene
Forvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1967,93
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	6,36 %
Hittil i år	24,34 %
1 år	74,06 %
3 år	12,86 %
Fondets oppstart	96,79 %
Risikoklasse	7
Aktiv andel	56,8 %
Dette er markedsføringsmaterieill	
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 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 verdssettelse, kapitalavkastning og vekstpotensiale. Den grunnleggende analytiske prosessen baseres på en dyptgående tolkning av relevante regnskapsmessige nøkkeltall som kombineres med kontinuerlig analyse av enkeltpapirers prisfasettelse, relativt til tilsvarende selskaper og til markeder generelt.



Absolutt avkastning (etter kostnader)

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Hå
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 %				24,34 %

Relativ avkastning (mot referanseindeks)

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Hå
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 %				6,64 %

Egenskaper	Fondet	Markedet	Fordeling	Fondet	Markedet
Kvalitet			Land		
Vekst EPS årlig siste 5 år	6,4 %	5,0 %	Sverige	67 %	69 %
Vekst NAV årlig siste 5 år	10,9 %	na	Norge	8 %	7 %
RoNAV sist rapportert	6,5 %	5,3 %	Finland	14 %	12 %
Prising			Danmark	4 %	5 %
P/E (siste 12 mnd.)	20,0	21,3	Øvrig	6 %	6 %
P/NAV (sist rapportert)	1,39	1,18	Segment		
Implisitt yield	5,2 %	4,6 %	Kontor	11 %	25 %
Eiendomsrelatert			Handel	19 %	14 %
Gj. snitt leie per kvm. (EUR)	120	171	Lager	46 %	30 %
Gj. snitt kontraktslengde (år)	4,4	4,2	Bolig	14 %	17 %
Ledighet	5,5 %	6,9 %	Hotell	0 %	4 %
Finansiering			Samfunnsbygg	6 %	6 %
Netto gjeld/EBIT	10,4	11,6	Øvrig	4 %	5 %
Igjennværende kredittid	3,2	3,5			
Igjennværende rentebinding	2,6	2,9			
Gjennomsnitt rente	4,1 %	3,6 %			
			Inntjening per fondsandel		
			NOK		98,22

*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 september en avkastning på 6.4 % sammenligna med referanseindeksen som steg 6.6 %. Svakeste bidragsyttere var SLP og Olav Thon.

Vanligvis er september en rolig måned, men det var litt action akkurat i år. Vi var med på tre emisjoner, i SLP, Cibus og NP3. I tillegg gjorde Catena en emisjon (som vi ikke var med på). Felles for disse emisjonene, er at de blir gjort for å muliggjøre videre lønnsom vekst. De nevnte selskapene har ikke svake balanser, så dette var emisjoner som muliggjør videre lønnsom vekst. Alle emisjonene ble gjort på aksjekurser langt over bokførte verdier. NP3 ble gjort på hele 81 % premie, mens de øvrige ble gjort 20-41 % overkurs til NAV. Jeg skreiv en artikkel om dette i Finansavisen nylig her:

<https://www.finansavisen.no/naeringseiendom/2024/09/17/8180453/fordelen-med-dyre-aksjer>, så jeg trenger ikke bruke tid på å gjengi det samme her.

Vi har også sett det har blitt utstedt nye obligasjonslån med lavere kredittmarginer. Catena (som også nevnt i artikkelen) gjorde to lån på 3/5 år med 1.00/1.35 % margin som jeg tror er historisk lavt. NP3 gjorde en obligasjon på 3.25 år til 245 bps. margin, som kan sammenlignes med 650 bps. på toppen i 2022, 550 bps. i 2023 og 375 bps. tidligere i år. SLP forlenga 25 % av sine lån (i bank) med 3 år, og med det gikk i tillegg kredittmarginen for hele porteføljen ned 3 bps. fra 1.50 % til 1.47 % (betyr vel at den gikk ned ca. 12 bps. på de lån som faktisk ble fornya/forlengt).

Så lavere kredittmargin er opplagt bra, og de underliggende rentene har også falt. 3M STIBOR falt 21 bps. i september til 3.08 %. Ved utgangen av Q2 var den 3.71 %, så vi bør forvente lavere rentekostnader i Q3. Korte eurorenter er også ned, mens norske er flate. Lange renter har også falt en god del, og det gjør meg ekstra spent/usikker på hvor aktive selskapene har vært på å swappe sine renter. Dvs. forlenge rentebindingstid i bytte mot lavere renter.

Inntjening per fondsandel er nå NOK 98.22 som er opp fra NOK 97.22 i august og opp 17.9 % Å/Å. Dette er det høyeste nivået IPFA har vært noen gang og med forventning om lavere rentekostnader framover så antar jeg IPFA vil stige videre i oktober.

Hvordan kan IPFA stige M/M i september når ingen selskaper rapporterte tall? Jo jeg gjorde noen mindre endringer i porteføljen sin sammensetning som bidro til dette. Stenhus ble vekta videre opp, Catena også og litt PPI og Logistea, mens Nyfosa, Wihlborgs, Brinova, Emilshus og SLP ble vekta ned. Dette er ganske metodiske rebalanseringer som har blitt drevet av verdsettelse, eller sagt på en annen måte, vi har tatt litt gevinst i de selskapene som har steget mye i aksjekurs og putta penga i de som har hengt igjen. Så med litt lavere verdsettelse i fondet, så blir også IPFA noe høyere.

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.