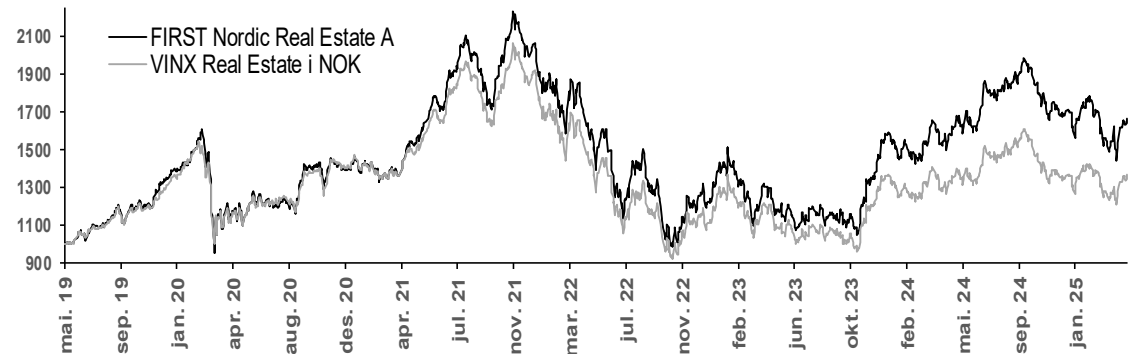


FIRST Nordic Real Estate A

Fakta om fondet	FIRST Nordic Real Estate A
Forvaltningskapital (Mill)	NOK 1371 mill
Forvaltningselskap	FIRST Fondene
Forvalter	Thomas Nielsen
Fondets startdato	16. mai 2019
Referanseindeks	VINX Real Estate i NOK
NAV	1661.61
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	7.40 %
Hittil i år	-2.49 %
1 år	5.31 %
3 år	4.28 %
Fondets oppstart	66.16 %
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
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
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 %	-9.2 %	7.4 %									-2.49 %

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 %	-0.9 %	-0.4 %									-2.74 %

Egenskaper	Fondet	Markedet
Lønnsomhet		
EBIT-yield	5.5 %	4.6 %
EBIT-yield gap	3.0 %	2.1 %
RoNAV	7.1 %	5.5 %
Finansiering		
Netto gjeld/EBIT	10.0	11.5
Igjennværende kredittid	3.3	3.5
Igjennværende rentebinding	2.5	2.9
Gjennomsnitt rente	4.1 %	3.6 %
Prising		
P/E (siste 12 mnd.)	14.2	16.3
P/NAV (sist rapportert)	1.09	0.91
Implisitt yield	5.5 %	4.9 %
Eiendomsrelatert		
Gj. snitt leie per kvm. (EUR)	124	179
Gj. snitt kontraktslengde (år)	6.0	5.7
Ledighet	5.3 %	7.1 %

Fordeling	Fondet	Markedet
Land		
Sverige	62 %	69 %
Norge	7 %	7 %
Finland	14 %	12 %
Danmark	5 %	5 %
Øvrig	12 %	7 %
Segment		
Kontor	13 %	23 %
Handel	18 %	14 %
Lager	46 %	31 %
Bolig	11 %	18 %
Hotell	0 %	4 %
Samfunnsbygg	8 %	6 %
Øvrig	4 %	4 %

Inntjening per fondsandel	
NOK	116.74

*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 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 forenklete prospekt.

First Nordic Real Estate hadde i April en avkastning på 7.4% sammenligna med referanseindeksen som steg 7.9%. Svakeste bidragsytere var Stenhus og K-Fastigheter.

Selskaper som representerer 34% av fondet rapporterte Q1 tall i april. Det var sterke rapporter som i sum viste en Å/Å vekst på 21%. Dette er hovedsakelig drevet av økt antall kvadratmeter (6%) og lavere rentekostnader (7%), men også leie per kvadratmeter bidro positivt. Inntjening per fondsandel (IPFA) var NOK 116.74, som er opp fra NOK 109.88 forrige måned og er opp 31.9% Å/Å (der riktignok 19pp er drevet av rebalanseringer). IPFA har aldri vært høyere.

Jeg har virkelig prøvd å få til å modellstyre fondet, men det blir ikke robust nok. For det første, så er det for få selskaper. Jeg har modell på 45 nordiske eiendomsselskaper, og det er ikke et stort nok utvalg. For det andre, har for mange selskaper for kort historikk. I Veritas har jeg 143 selskaper i modellen med 10 års historikk, det får jeg ikke til her. Og modellen har vært altfor sensitiv. I tillegg til selskapenes egne tall og aksjekurser, har jo korte og lange renter også vært input i modellen. Og relativt små bevegelser i kurser og renter har ført til store endringer i den scoren som modellen gir. Noen av selskapene har også illikvide aksjer, og da må en være litt forsiktig.

Så langt har jeg hatt modellen i bakgrunnen, nettopp for å teste robustheten. Det tror jeg er opplagt å gjør før en går "all-in". Altså jeg har gjort enkelte endringer ihht modellen, men ikke kontinuerlig rebalansert selskapene til den vekten som scoren gir de, fordi jeg har observert at det hadde blitt veldig mye aktivitet og støy.

Så modellen er forkasta. Siden den for det meste har vært i bakgrunnen, så har den neppe påvirka avkastninga til fondet noe særlig, hverken positivt eller negativt. Så jeg har jo opplagt lært at det her fikk jeg ikke til. Men det har vært noen gode lærdommer om selskapene også. Modellen har utfordra mine forutinntatte holdninger med sine rene faktabaserte tilbakemeldinger og inspirasjon i mangel på et bedre ord.

Framover vil jeg gjøre som før jeg prøvde modellen, ha et stort fakta og tallfokus, kombinert med ørlitt sunn fornuft (i den grad jeg har det) og ta med lærdommene modellen har gitt. Jeg har nå jobba med eiendomsaksjer siden 2007, så håper jeg ikke er fullstendig hjelpesløs. Uansett, det har også kommet et nytt selskap med i fondet, riktignok en liten posisjon, og det er Eastnine. Logistea og Stenhus har fått økt vekt, mens Castellum har blitt solgt ut av fondet

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.