

FIRST NORDIC REAL ESTATE

Månedsrapport oktober 2026

FIRST FONDENE

Important information

This is marketing communication and should not be regarded as an offer or invitation or recommendation to subscribe or purchase any securities. This presentation is only intended for institutional and private investors resident in Norway, where the fund is authorized for marketing. Please refer to the relevant fund's prospectus and KIID before making any final investment decisions. The documents are available at www.firstfondene.no. Upon subscription you will receive units in the fund and not directly in the underlying assets.

Historical returns are no guarantee for future returns. Future returns will, amongst other things, depend on the market, the skill of the fund manager, the risk level of the mutual fund, and costs associated with subscription, management and redemption. Returns can be negative as a result of price decreases. Effective interest rates can change from day to day and are therefore no guarantee of return for the period for which they are calculated. Exchange rate fluctuations will affect the value of the fund if underlying investments are done in a currency other than the one in which the fund is listed. The company is not responsible for any damages or errors that are due to incidents that are beyond its control.

Forvalterkommentar

FIRST Nordic Real Estate hadde i oktoberber en avkastning på +0.4% sammenligna med referanseindeksen som falt 1.4%. Svakeste bidragsytere var Stenhus og Intea.

De fleste selskapene i fondet rapporterte Q3 tall i oktober. Som vanlig var det blanda resultater, men i sum sterkt. I snitt økte EPS 10.4% Å/Å og 4.6% Q/Q, begge drevet av flere kvadratmeter per aksje. Det igjen er i størst grad drevet av eiendomskjøp, men også tilbakekjøp av egne aksjer (Altra spesielt men også Balder).

Jeg skrev jo litt om dette også i forrige månedsrapport, at det var gjort mye transaksjoner og en del av de ble gjennomført i Q3. En del transaksjoner blir også gjennomført i Q4, f.eks Catena, Logistea, Sagax og SLP vil få flere kvadratmeter ved årets slutt enn tilfellet var ved utgangen av Q3.

Det har også vært større endringer enn vanlig i fondet i oktober da jeg har tenkt ganske store bevegelser i markedet har bydd på muligheter. Posisjonene i Stenhus spesielt, men også Hufvudstaden er noe redusert med bakgrunn i at aksjene har stått seg bra i det fallende markedet. Det gjelder forsåvidt for Eastnine (som har blitt solgt helt ut) og Intea også, men der er det et par poenger til. For Eastnine tenker jeg litt det blir "as good as it gets" etter kjøpet av nytt stort bygg i Polen. Mer strukket balanse, svakere nøkkeltall nå fram til bygget blir fylt opp mot slutten av neste år. For Intea har jeg i tillegg har jeg tatt litt mer innover meg at de betaler veldig lave renter som sannsynligvis vil øke mer enn for de fleste andre selskaper framover. Var for så vidt refleksjoner jeg gjorde i sommer, men ettersom som Balder og Wihlborgs utvikla seg veldig svakt ble en reaollokering over til de to sistnevnte mer attraktiv synes jeg.

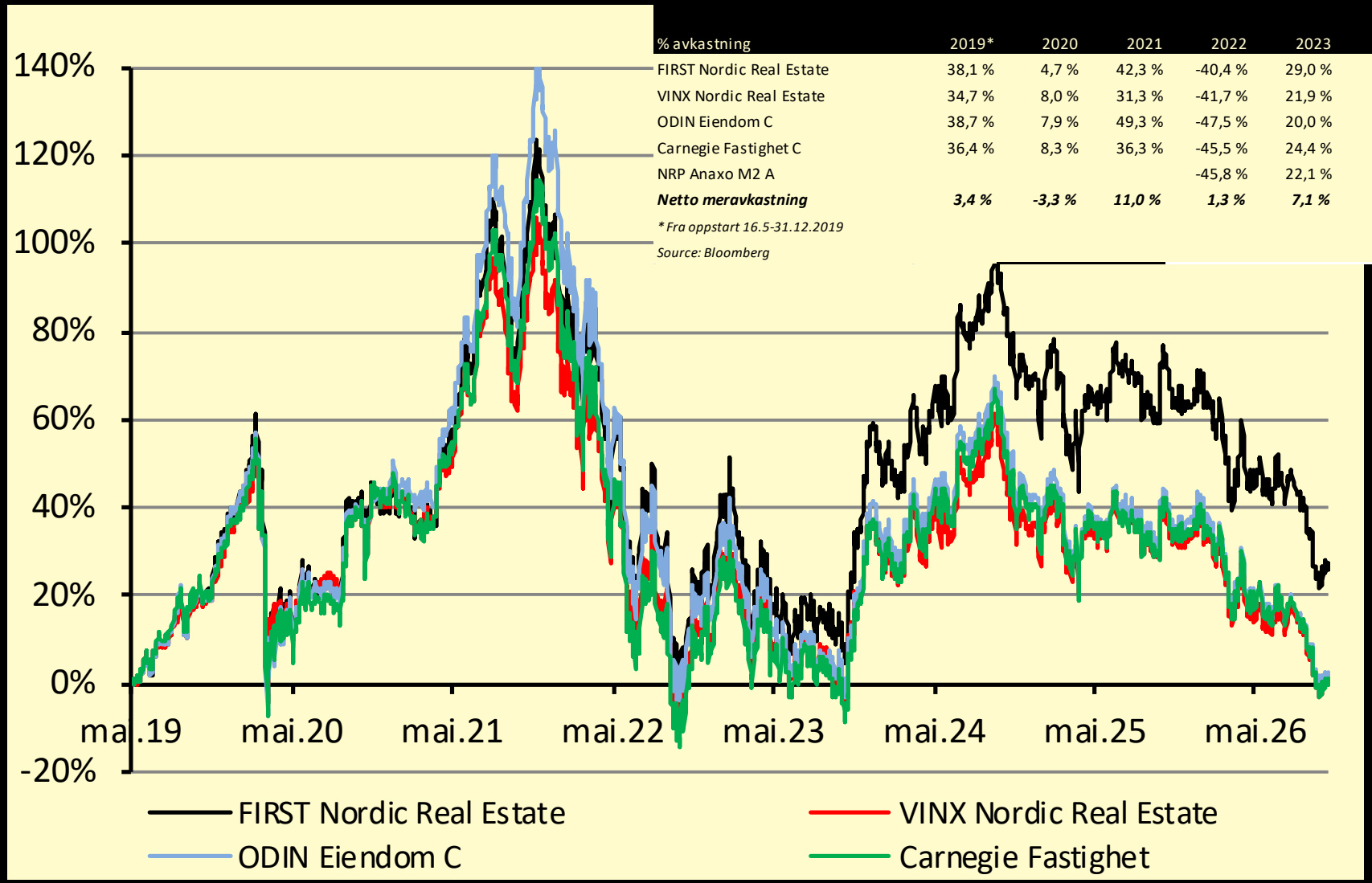
Inntjening per fondsandel var NOK 116 sammenligna med NOK 112 forrige måned men ned 2.0% Å/Å.

Avkastning mot indeks/konkurrenter

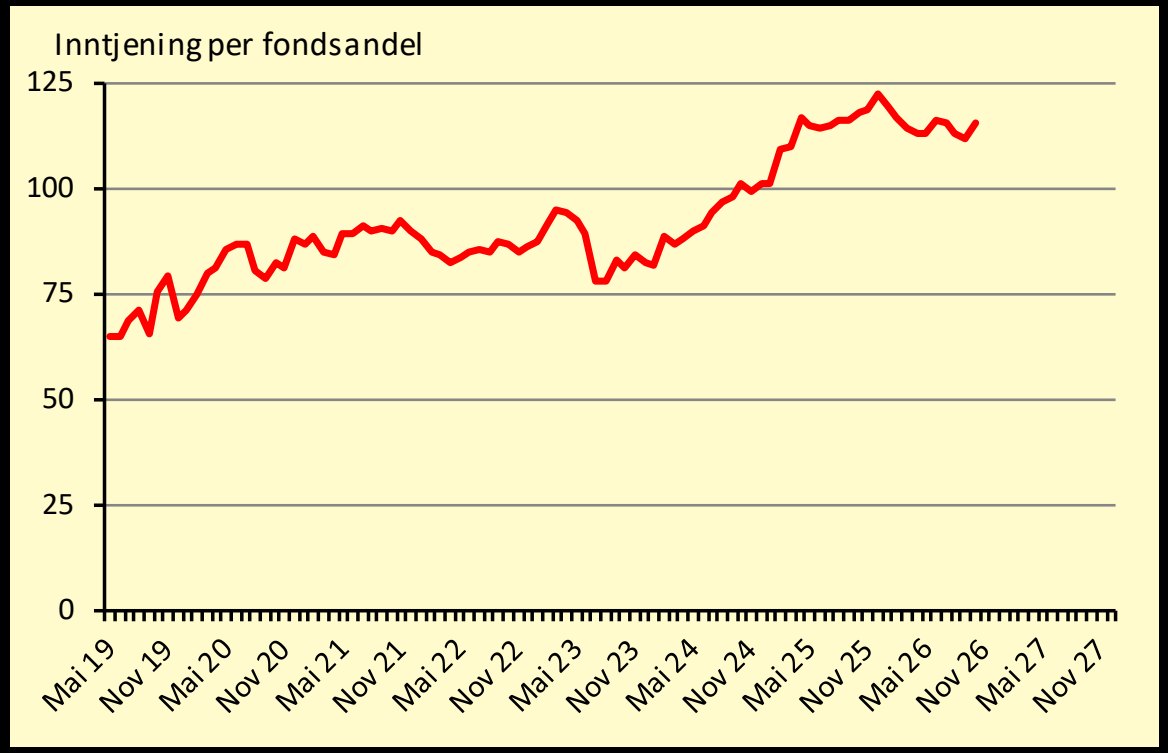
% avkastning	2019*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Siden oppstart* Akkumulert	Årlig
FIRST Nordic Real Estate	38,1 %	4,7 %	42,3 %	-40,4 %	29,0 %	7,7 %	-1,9 %	-24,2 %	26,7 %	3,2 %
VINX Nordic Real Estate	34,7 %	8,0 %	31,3 %	-41,7 %	21,9 %	0,2 %	0,0 %	-26,5 %	0,0 %	0,0 %
ODIN Eiendom C	38,7 %	7,9 %	49,3 %	-47,5 %	20,0 %	1,4 %	-1,8 %	-27,8 %	1,2 %	0,2 %
Carnegie Fastighet C	36,4 %	8,3 %	36,3 %	-45,5 %	24,4 %	2,7 %	-2,4 %	-26,8 %	0,3 %	0,0 %
NRP Anaxo M2 A				-45,8 %	22,1 %	9,5 %	4,5 %	-23,7 %	-10,0 %	-1,8 %
Netto meravkastning	***3,4 %***	***-3,3 %***	***11,0 %***	***1,3 %***	***7,1 %***	***7,5 %***	***-1,9 %***	***2,3 %***	***26,6 %***	***3,2 %***

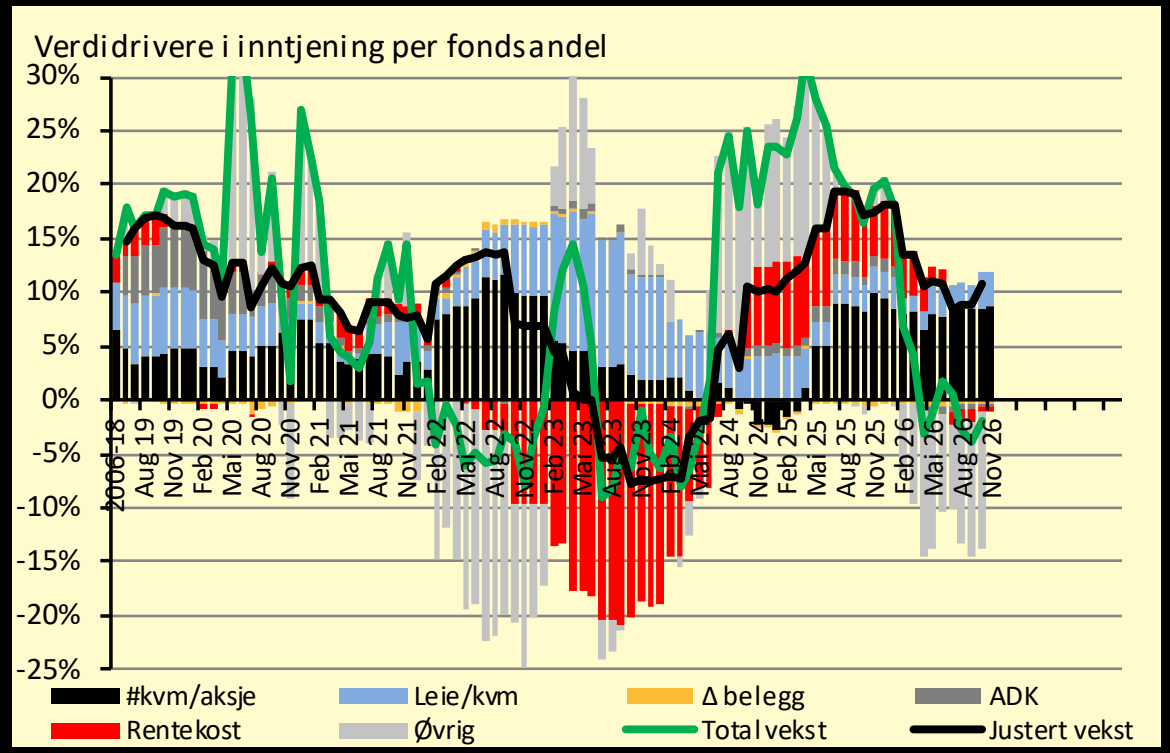
** Fra oppstart 16.5-31.12.2019*

Source: Bloomberg

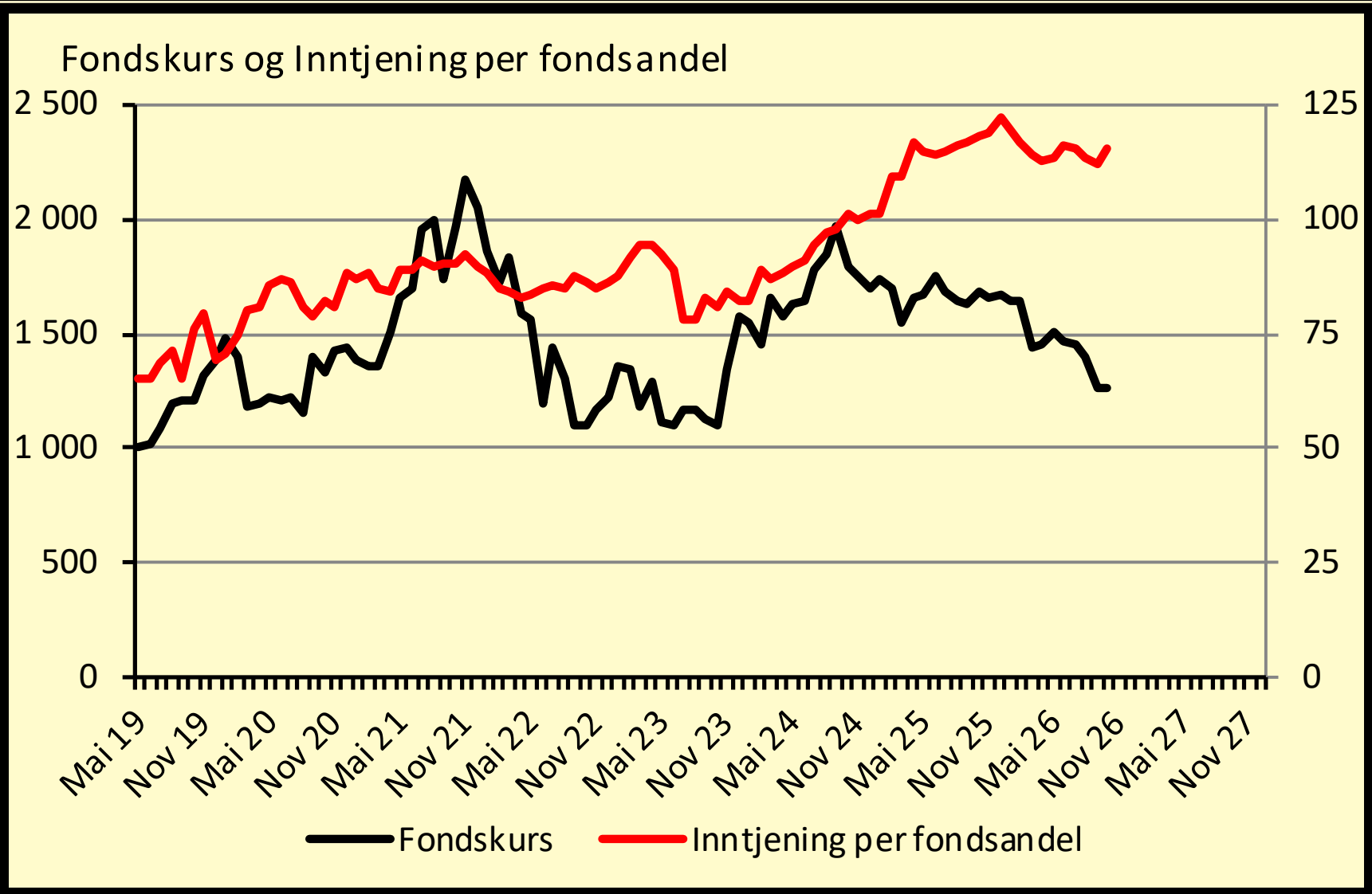


Inntjening per fondsandel - Verdidrivere



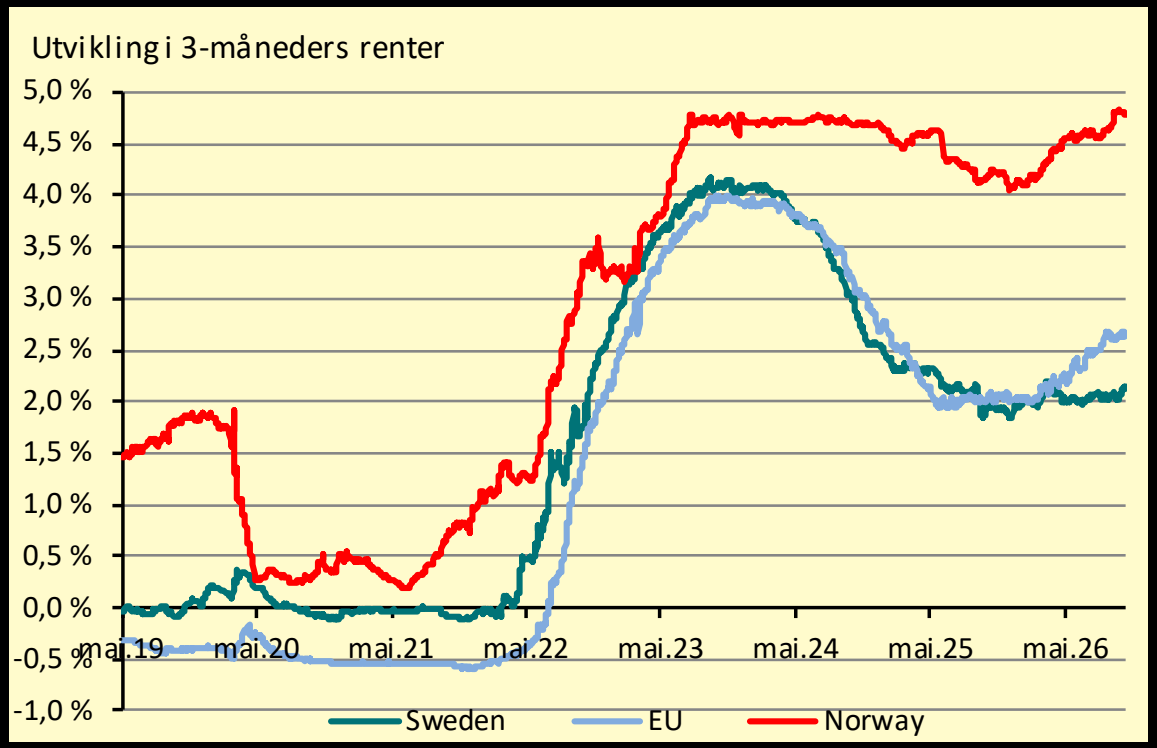


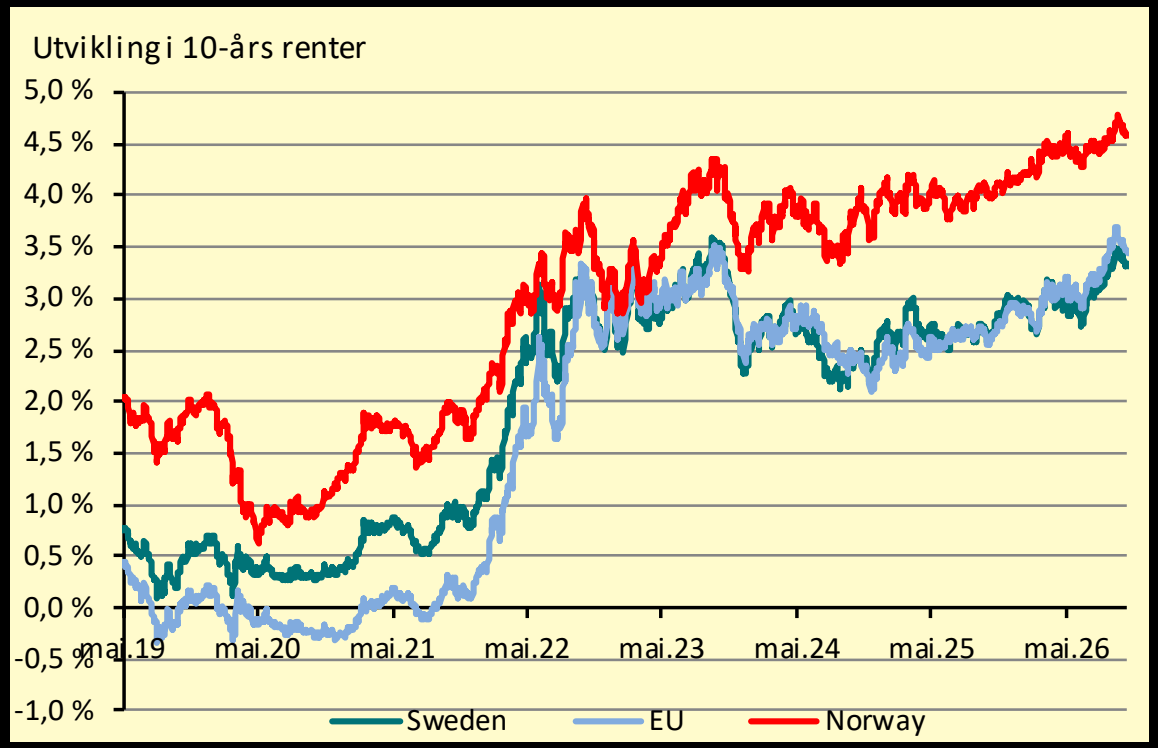
Inntjening per fondsandel mot fondskurs



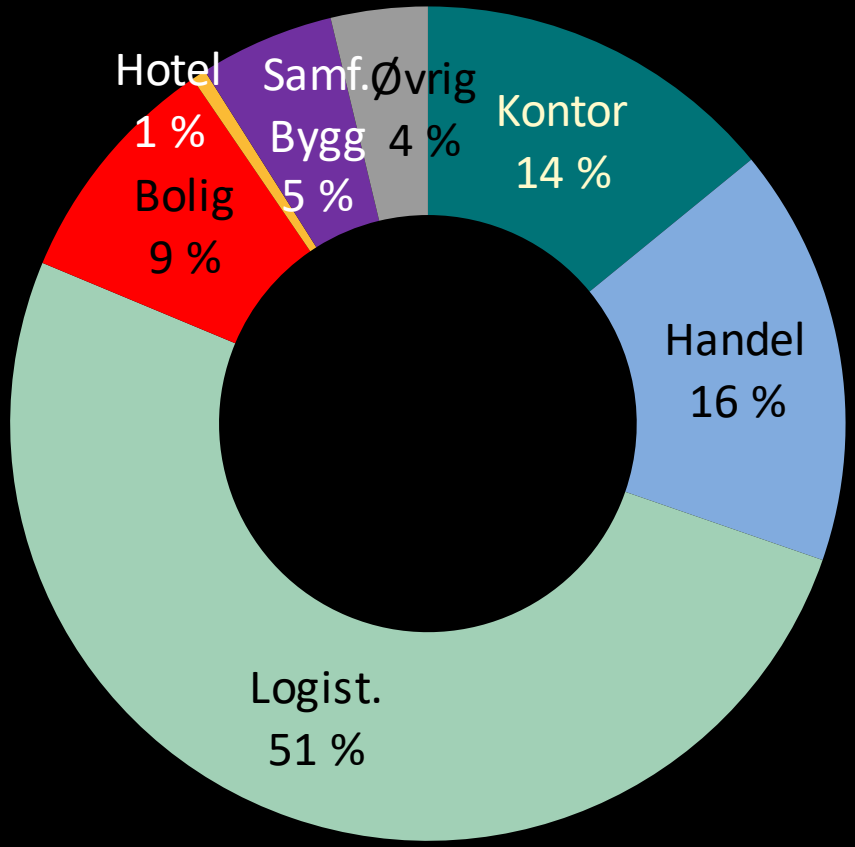
Årlig vekst	
IPFA	8,1 %
Fondskurs	3,2 %

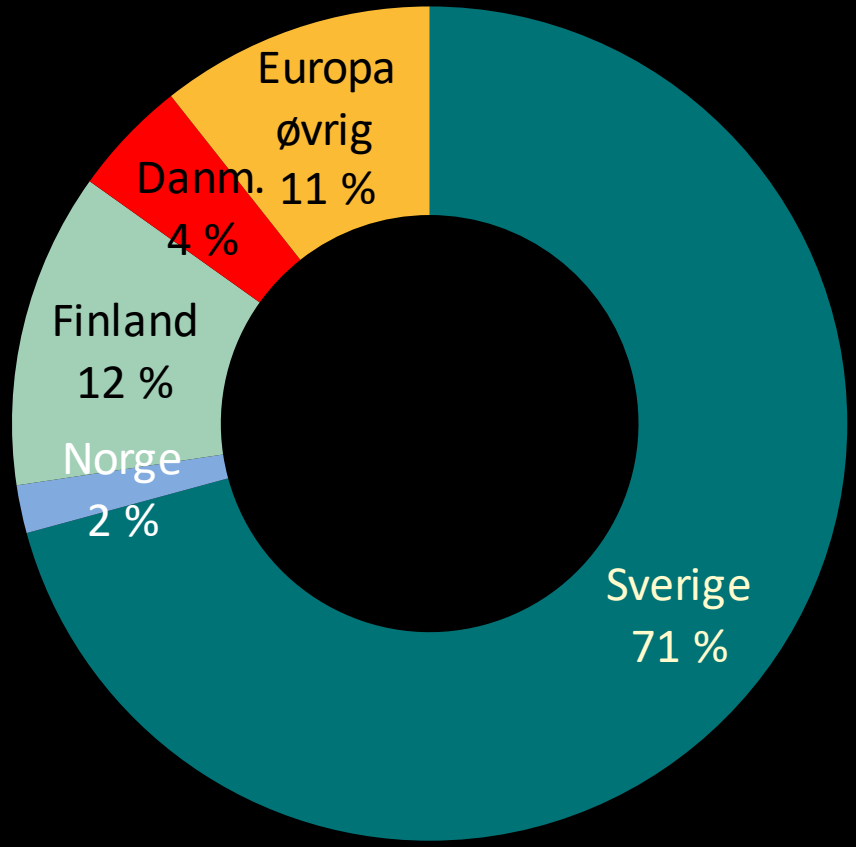
Renter


Utvikling i 3-måneders renter
5,0 %
4,5 %
4,0 %
3,5 %
3,0 %
2,5 %
2,0 %
1,5 %
1,0 %
0,5 %
0,0 %
-0,5 %
-1,0 %
mai.19
mai.20
mai.21
mai.22
mai.23
mai.24
mai.25
mai.26
Sweden
EU
Norway

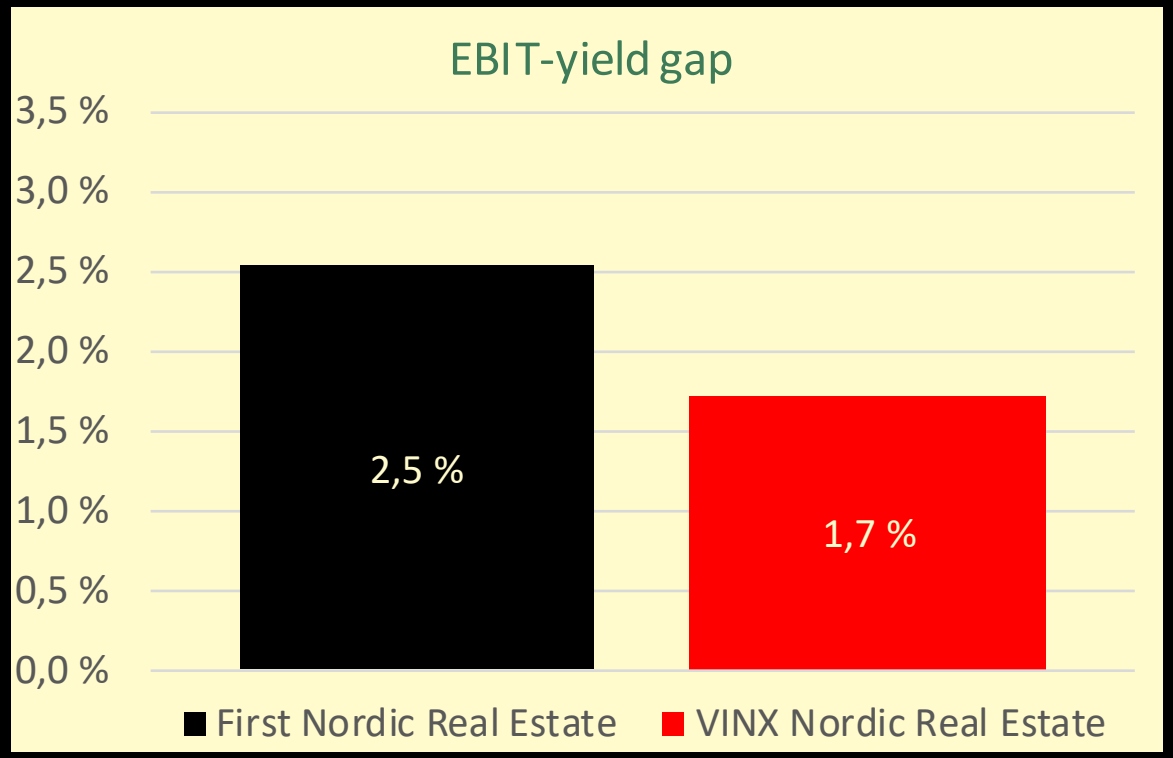

Utvikling i 10-års renter
5,0 %
4,5 %
4,0 %
3,5 %
3,0 %
2,5 %
2,0 %
1,5 %
1,0 %
0,5 %
0,0 %
-0,5 %
-1,0 %
mai.19
mai.20
mai.21
mai.22
mai.23
mai.24
mai.25
mai.26
Sweden
EU
Norway

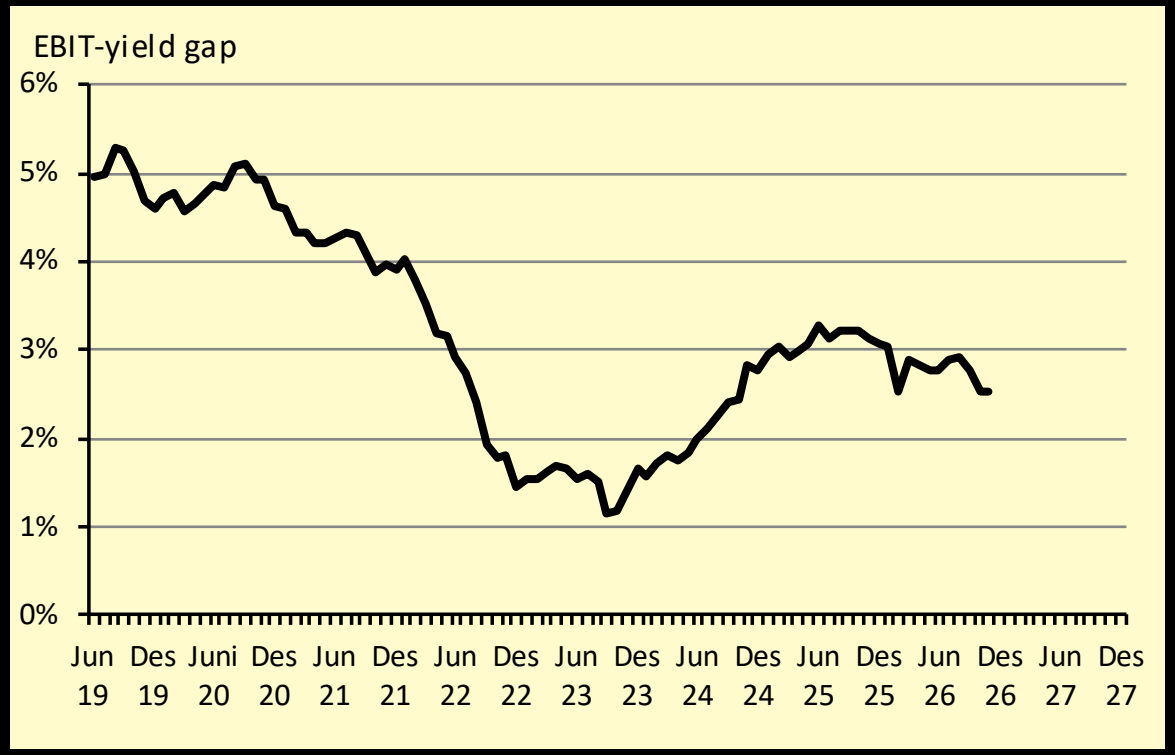
Fordeling segment og geografi



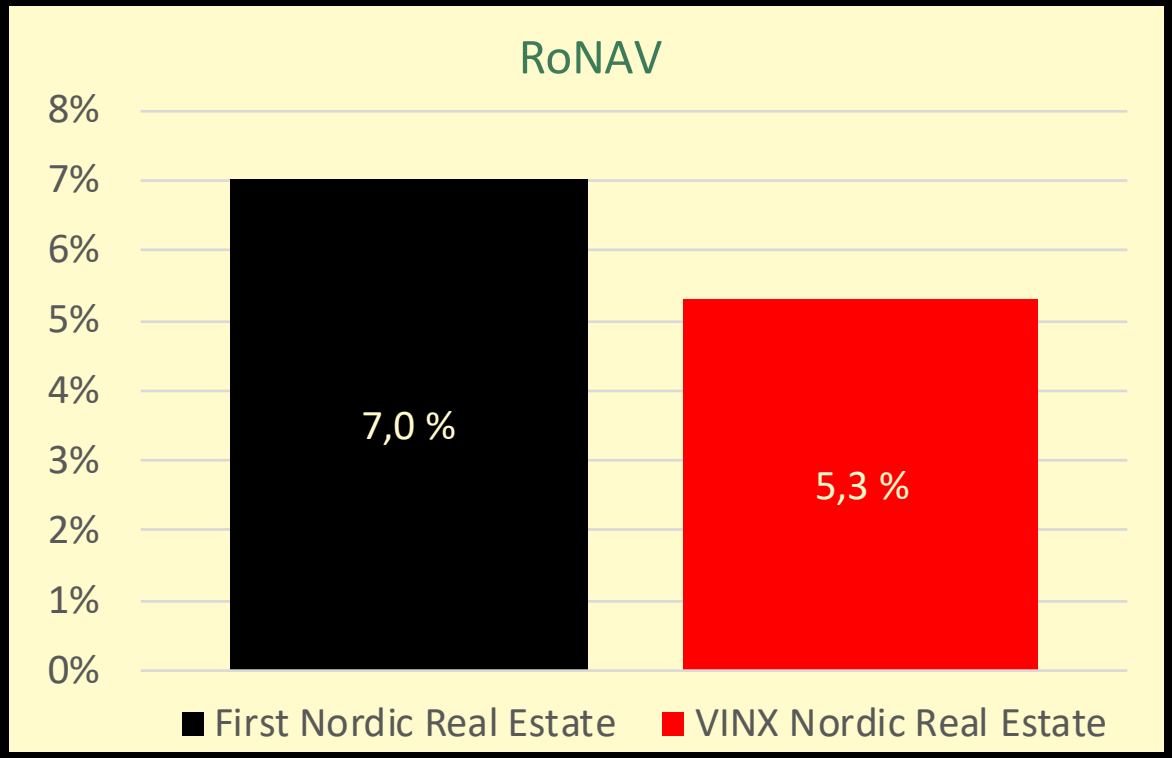


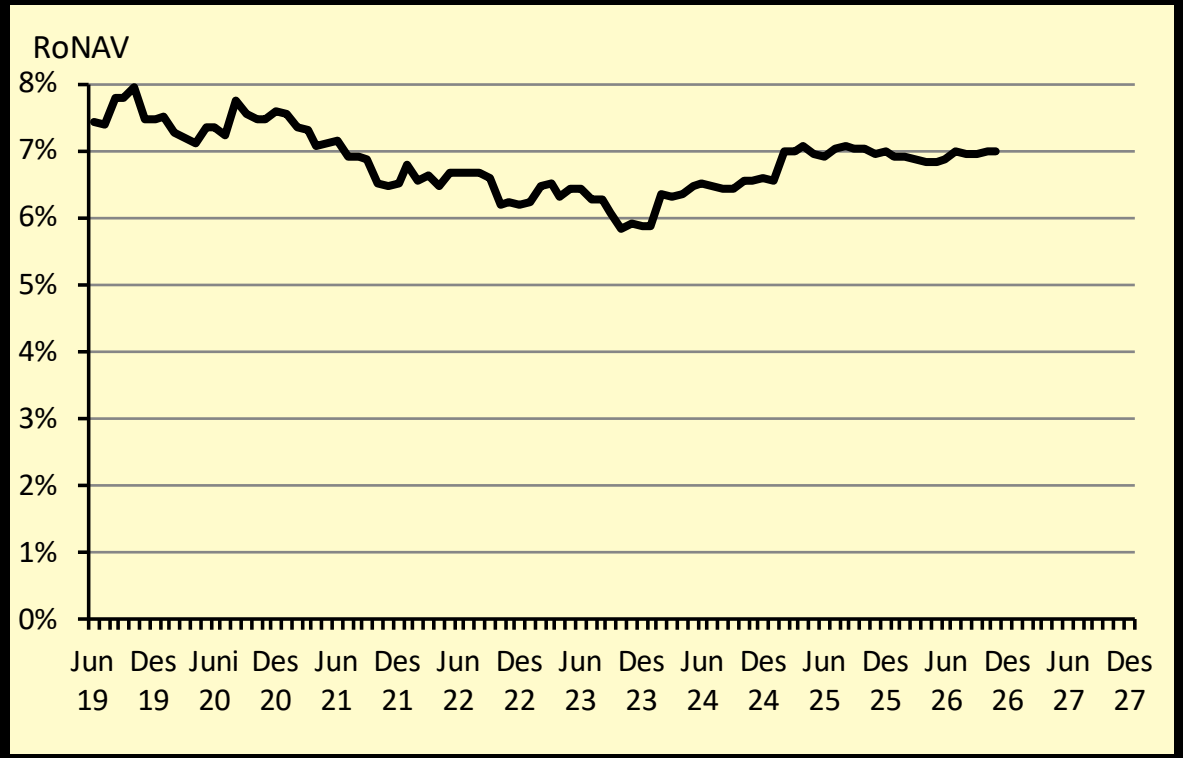
EBIT-yield gap



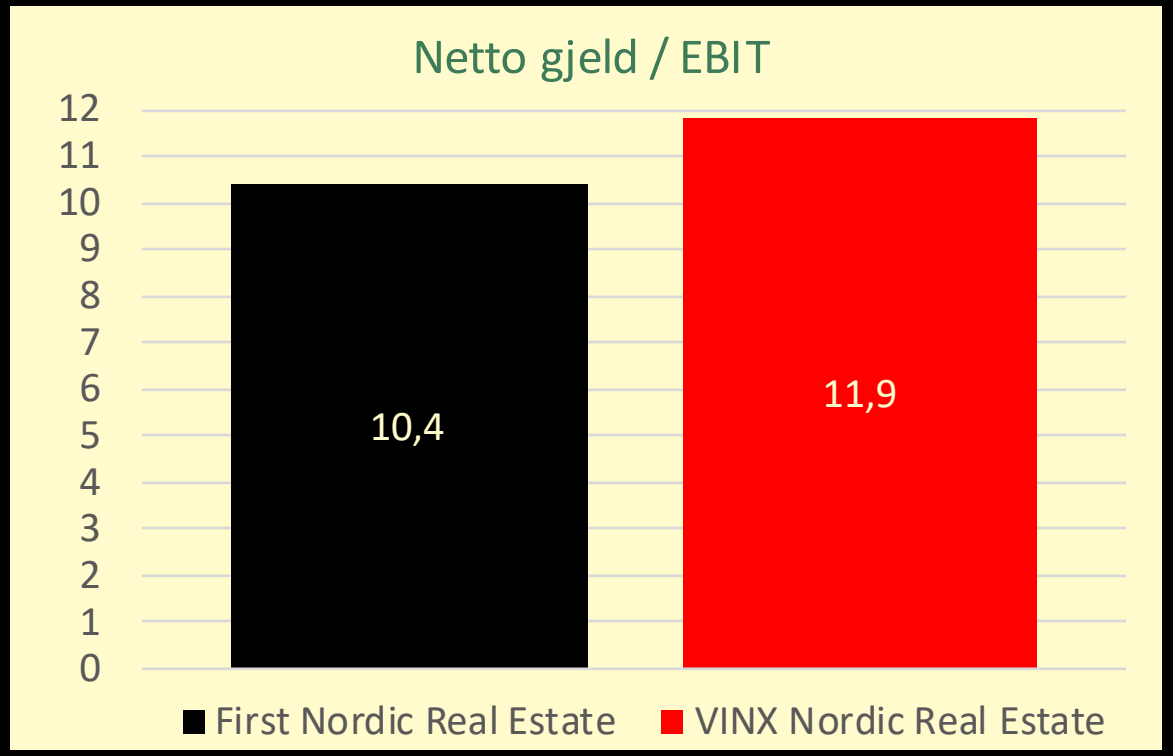


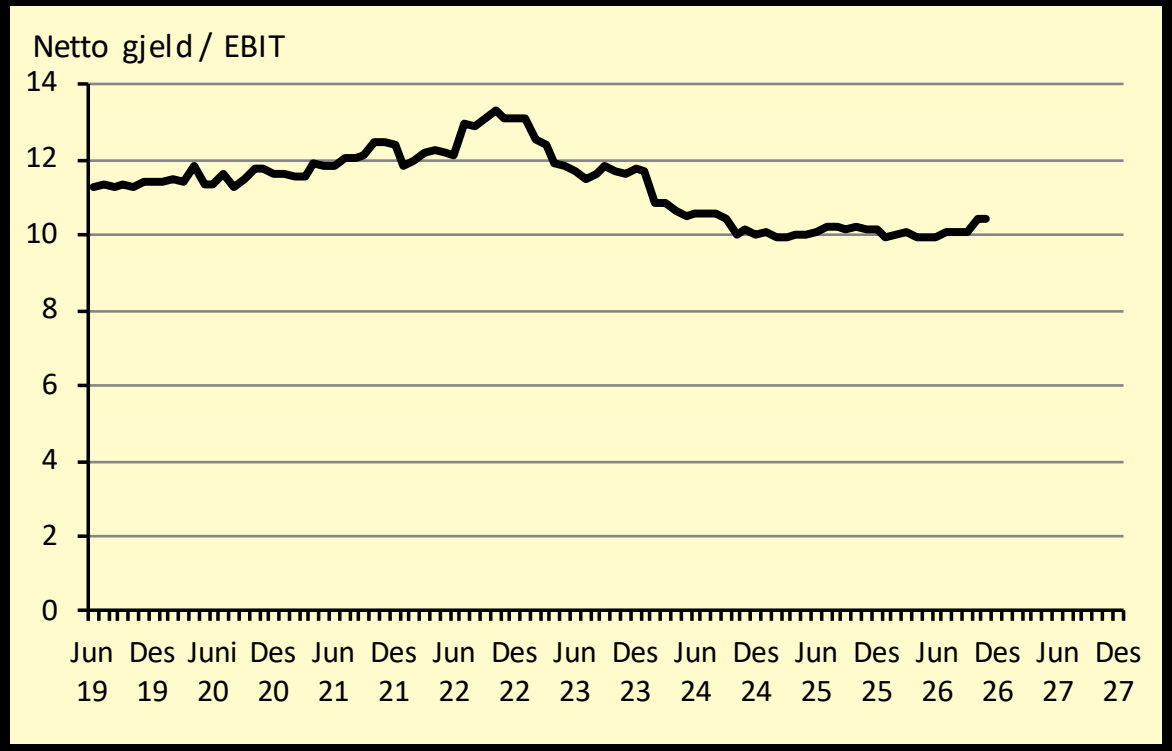
Avkastning på verdijustert egenkapital



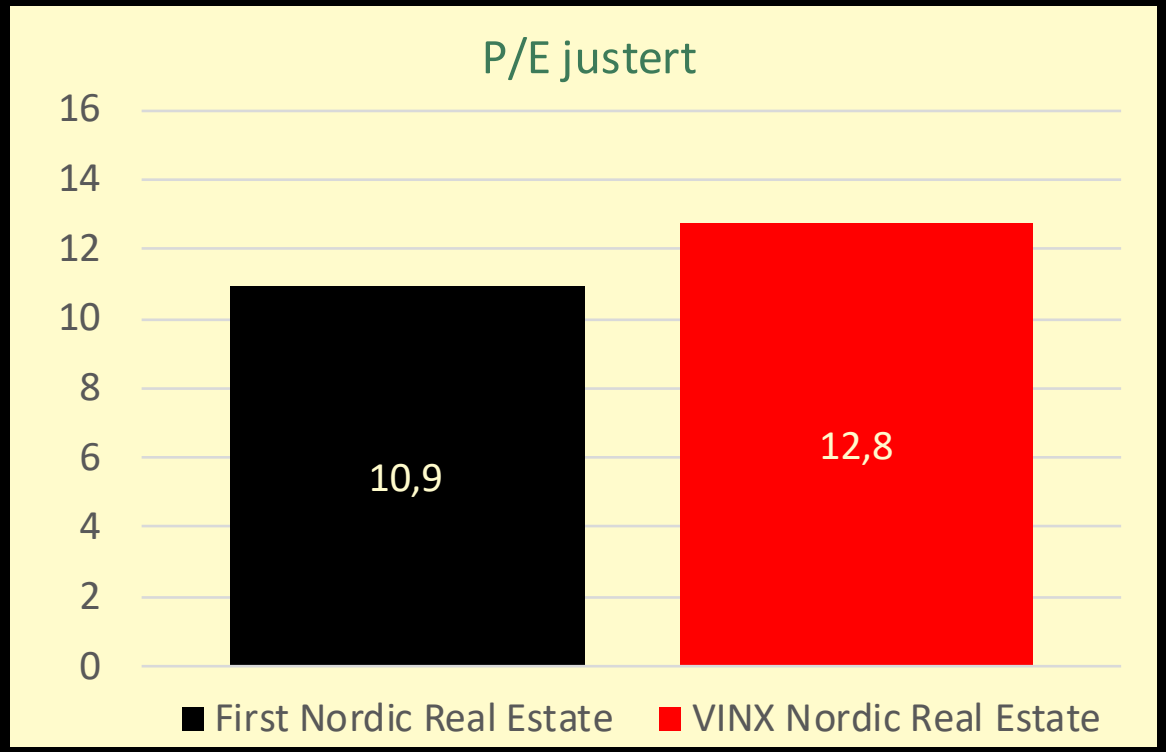


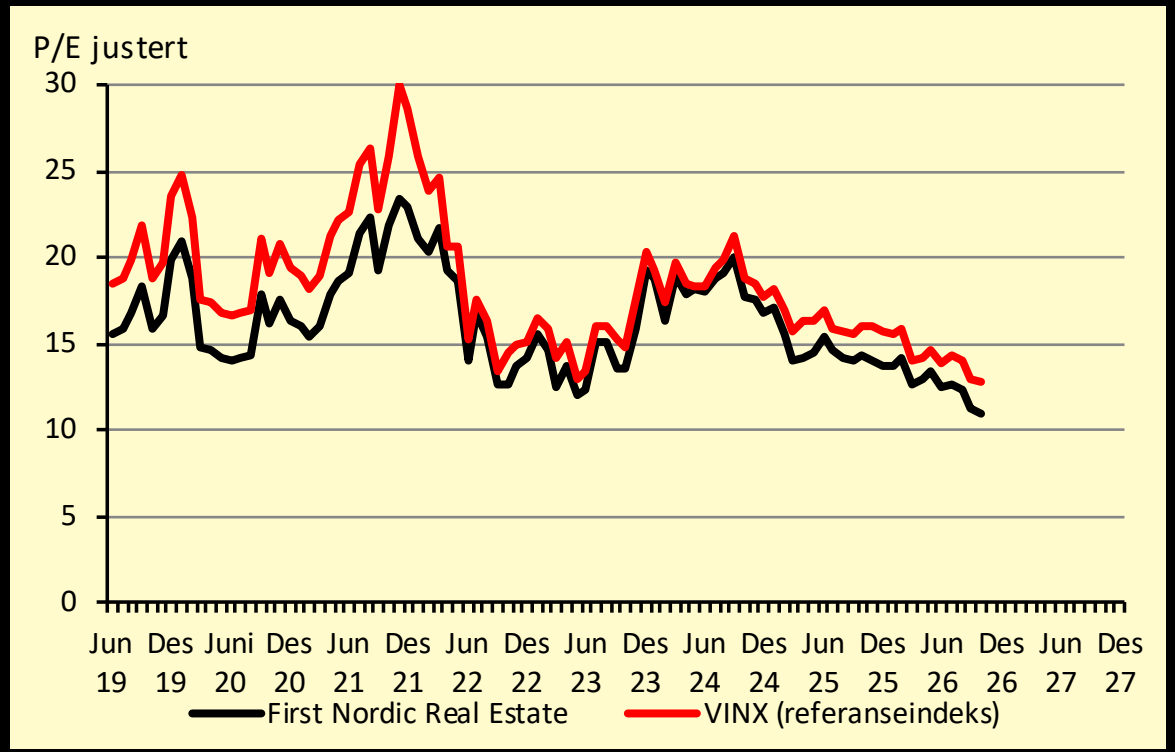
Belåning


Netto gjeld / EBIT
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0
10,4
11,9
First Nordic Real Estate
VINX Nordic Real Estate


Netto gjeld / EBIT
14
12
10
8
6
4
2
0
Jun 19
Des 19
Juni 20
Des 20
Jun 21
Des 21
Jun 22
Des 22
Jun 23
Des 23
Jun 24
Des 24
Jun 25
Des 25
Jun 26
Des 26
Jun 27
Des 27

Verdsettelse





Porteføljedata

Selskap	Porteføljevekt	EBIT yield	EBIT-yield-gap	RoNAV	5-års vekst NAV	5-års vekst EPS	NIBD/EBIT	ICR	Snitt bindingstid Lån	Snitt bindingstid Rente	Snitt rente	Leie per kvm (EUR)	P/E	Implisitt yieldgap
Sagax B	13,8 %	6,1 %	3,1 %	8,9 %	15,7 %	10,4 %	7,9	2,8	2,9	2,4	3,4 %	96	12,9	3,0 %
Balder	9,7 %	4,1 %	1,3 %	5,0 %	6,3 %	1,3 %	14,4	2,0	4,8	2,4	3,2 %	195	9,8	2,4 %
Altra	9,1 %	5,5 %	2,6 %	7,6 %	6,1 %	-0,3 %	9,4	2,1	3,2	2,3	4,4 %	109	10,0	3,8 %
Logistea	9,0 %	6,2 %	3,1 %	7,2 %	na	na	8,6	2,7	2,5	1,9	4,3 %	70	10,1	4,0 %
Cibus	8,1 %	5,8 %	3,2 %	8,2 %	11,0 %	-1,8 %	10,5	2,2	2,2	2,5	4,3 %	129	11,0	3,0 %
NP3	6,9 %	6,3 %	3,6 %	9,3 %	19,0 %	10,1 %	9,5	2,4	2,7	1,8	4,2 %	90	12,9	3,2 %
Catena	5,9 %	5,0 %	2,1 %	6,2 %	13,0 %	7,4 %	8,8	3,5	4,2	1,8	3,2 %	80	12,3	3,0 %
Diös	5,8 %	5,0 %	2,3 %	6,0 %	7,1 %	-0,2 %	10,1	2,3	2,6	2,0	4,1 %	151	8,8	3,8 %
Stenhus	5,6 %	5,5 %	3,1 %	6,8 %	8,8 %	6,6 %	10,2	2,4	2,4	1,3	4,0 %	105	8,3	4,1 %
SLP	4,8 %	5,5 %	2,8 %	7,5 %	18,7 %	20,2 %	9,2	3,2	1,3	1,7	3,4 %	68	12,1	3,0 %
Wihlborgs	4,1 %	4,9 %	2,1 %	6,8 %	9,7 %	3,3 %	10,4	2,7	4,9	2,5	3,4 %	170	9,8	3,0 %
Emilshus	3,7 %	6,0 %	3,3 %	7,8 %	12,4 %	11,0 %	10,7	2,0	2,5	1,8	4,6 %	80	14,5	3,1 %
K-Fastigheter	3,7 %	3,5 %	0,8 %	4,1 %	3,0 %	-20,0 %	20,6	1,4	1,4	1,9	3,2 %	162	10,2	1,5 %
Hufvudstaden	3,3 %	3,4 %	1,0 %	2,9 %	2,0 %	0,4 %	7,6	4,0	2,7	2,5	3,4 %	556	19,9	2,1 %
Intea	2,9 %	4,8 %	2,8 %	7,5 %	9,0 %	14,6 %	11,7	2,7	3,8	3,6	3,1 %	239	14,6	2,0 %
Brinova	2,7 %	3,5 %	0,8 %	3,9 %	2,5 %	-4,3 %	16,2	1,8	1,5	2,0	3,3 %	159	8,5	2,2 %
FIRST NRE	**99,0 %**	**5,3 %**	**2,5 %**	**7,0 %**	**6,0 %**	**4,4 %**	**10,4**	**2,5**	**3,0**	**2,1**	**3,8 %**	**134**	**10,9**	**3,1 %**
Markedet		**4,6 %**	**1,7 %**	**5,3 %**	na	**2,1 %**	**11,9**	**2,4**	**3,4**	**2,5**	**3,6 %**	**180**	**12,8**	**2,3 %**

Porteføljedata

	# kvm	Kontor	Handel	Logist.	Bolig	Hotel	Samf Bygg	Øvrig	Sverige	Norge	Finland	Europa Danm.	ærende øvrig	leietid	Ledighet
Sagax B	5 706	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	17 %	0 %	25 %	1 %	57 %	5,0	4,7 %
Balder	6 874	11 %	18 %	13 %	47 %	0 %	0 %	11 %	73 %	0 %	20 %	6 %	0 %	8,2	5,1 %
Altra	2 827	38 %	13 %	36 %	0 %	0 %	0 %	12 %	77 %	4 %	19 %	0 %	0 %	3,4	12,1 %
Logistea	1 763	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	63 %	13 %	5 %	9 %	11 %	8,6	2,6 %
Cibus	1 442	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	13 %	4 %	53 %	10 %	20 %	4,3	4,9 %
NP3	2 595	10 %	21 %	59 %	0 %	0 %	0 %	10 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	4,1	8,0 %
Catena	3 835	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	80 %	0 %	6 %	15 %	0 %	6,9	4,7 %
Diös	1 529	58 %	12 %	2 %	7 %	9 %	7 %	5 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3,6	10,4 %
Stenhus	896	6 %	15 %	70 %	0 %	0 %	10 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,1	5,2 %
SLP	1 732	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,8	3,8 %
Wihlborgs	2 464	55 %	6 %	30 %	0 %	0 %	5 %	4 %	70 %	0 %	0 %	30 %	0 %	4,1	11,9 %
Emilshus	1 321	0 %	12 %	82 %	0 %	0 %	0 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5,2	5,5 %
K-Fastigheter	682	18 %	0 %	0 %	65 %	0 %	17 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,4	5,0 %
Hufvudstaden	401	59 %	36 %	5 %	1 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2,1	10,2 %
Intea	702	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	98 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	7,7	1,1 %
Brinova	651	8 %	6 %	0 %	64 %	1 %	19 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,1	5,6 %
FIRST NRE	**35 421**	**14 %**	**16 %**	**51 %**	**9 %**	**1 %**	**5 %**	**4 %**	**71 %**	**2 %**	**12 %**	**5 %**	**11 %**	**5,7**	**6,2 %**
Markedet	**65 704**	**22 %**	**11 %**	**35 %**	**16 %**	**4 %**	**7 %**	**4 %**	**69 %**	**4 %**	**12 %**	**5 %**	**9 %**	**5,8**	**8,0 %**

Porteføljedata

Selskap	P/NAV	Imp verdi per kvm	1-års vekst NAV	1-års vekst EPS	Invester. avkast.	Net LTV	Andel usikra	Andel flytende	Aksjekurs -1 m	Aksjekurs -3 m	Aksjekurs -1 y	Mcap EURm
Sagax B	1,14	1 701	17,5 %	5,8 %	12,6 %	50,4 %	86 %	27 %	6,3 %	-1,1 %	-20,8 %	5 587
Balder	0,49	2 867	9,0 %	-3,7 %	1,3 %	57,7 %	54 %	32 %	6,2 %	-8,1 %	-25,8 %	5 199
Altra	0,76	1 196	9,6 %	10,3 %	-1,0 %	54,0 %	8 %	23 %	12,8 %	1,2 %	0,5 %	1 373
Logistea	0,73	896	14,8 %	29,9 %	it	48,9 %	8 %	94 %	11,9 %	3,1 %	-9,5 %	637
Cibus	0,91	1 843	8,6 %	4,7 %	im	59,8 %	18 %	12 %	8,1 %	-8,1 %	-15,8 %	970
NP3	1,20	1 112	15,9 %	16,9 %	6,7 %	58,9 %	22 %	46 %	1,2 %	-16,0 %	-12,6 %	1 433
Catena	0,76	1 138	9,2 %	12,2 %	10,7 %	42,1 %	32 %	58 %	5,1 %	-9,0 %	-21,3 %	2 143
Diös	0,53	1 498	8,3 %	13,5 %	-1,2 %	51,5 %	26 %	32 %	1,5 %	-12,1 %	-8,6 %	739
Stenhus	0,56	1 166	11,5 %	31,1 %	2,3 %	54,8 %	12 %	45 %	-6,2 %	-14,1 %	1,6 %	323
SLP	0,91	1 039	14,1 %	20,4 %	8,3 %	49,4 %	0 %	29 %	3,8 %	-10,2 %	-21,0 %	850
Wihlborgs	0,67	2 075	9,0 %	5,8 %	4,3 %	51,4 %	na	40 %	-1,4 %	-12,5 %	-23,7 %	1 898
Emilshus	1,14	1 021	10,9 %	5,4 %	3,5 %	63,2 %	10 %	49 %	1,1 %	-15,1 %	-24,4 %	504
K-Fastigheter	0,42	2 579	-0,3 %	-18,6 %	-4,7 %	66,7 %	10 %	54 %	4,2 %	-12,5 %	-28,8 %	233
Hufvudstader	0,58	7 593	5,4 %	0,7 %	2,5 %	24,2 %	na	20 %	-0,4 %	-9,7 %	-11,2 %	1 938
Intea	1,10	4 024	16,2 %	14,7 %	20,0 %	55,5 %	87 %	7 %	-3,5 %	-13,7 %	-4,4 %	1 436
Brinova	0,33	1 898	3,4 %	5,4 %	-6,3 %	57,2 %	0 %	50 %	-1,7 %	-12,8 %	-31,6 %	236
FIRST NRE	**0,80**	**1 851**	**-1,4 %**	**-3,8 %**		**53,0 %**	**29,1 %**	**38,6 %**	**2,1 %**	**-12,7 %**	**-24,9 %**	**25 499**
Markedet	**0,69**	**2 685**	na	**-8,0 %**		**49,7 %**			**0,6 %**	**-13,0 %**	**-25,7 %**	**54 206**

Avkastningsdetaljer

Avkastning	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
2019					0,6 %	1,4 %	6,6 %	9,9 %	0,9 %	-0,1 %	10,0 %	4,2 %	**38,1 %**
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 %	**4,7 %**
2021	0,1 %	3,8 %	-4,4 %	0,9 %	8,2 %	-0,9 %	2,6 %	-0,6 %	1,2 %	5,2 %	3,4 %	0,1 %	**42,3 %**
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 %	**-40,4 %**
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 %	**29,0 %**
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 %	**7,7 %**
2025	1,8 %	-1,8 %	-9,2 %	7,4 %	0,7 %	5,0 %	-4,2 %	-1,8 %	-1,3 %	3,8 %	-1,6 %	0,3 %	**-1,9 %**
2026	-1,5 %	0,0 %	-12,5 %	1,1 %	4,1 %	-3,5 %	-0,5 %	-4,1 %	-9,6 %	0,4 %			**-24,2 %**
2027													
2028													
2029													
2030													

Relativ avkastning	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
2019					0,2 %	-1,4 %	1,5 %	1,0 %	-0,2 %	0,0 %	2,8 %	-1,1 %	**3,4 %**
2020	3,1 %	-1,0 %	-3,4 %	1,0 %	-1,2 %	0,1 %	-1,6 %	0,4 %	3,5 %	0,3 %	-2,8 %	-0,5 %	**-3,3 %**
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 %	**11,0 %**
2022	0,9 %	0,1 %	2,0 %	-0,5 %	0,0 %	-1,7 %	4,7 %	-1,5 %	-2,6 %	0,0 %	0,5 %	2,3 %	**1,3 %**
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 %	**7,1 %**
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 %	**7,5 %**
2025	-0,6 %	-0,8 %	-0,9 %	-0,4 %	0,9 %	1,2 %	0,4 %	-0,2 %	-0,4 %	1,3 %	-1,0 %	-1,3 %	**-1,9 %**
2026	0,4 %	0,0 %	0,3 %	1,0 %	2,7 %	-0,7 %	-0,6 %	-0,9 %	-0,7 %	1,8 %			**2,3 %**
2027													
2028													
2029													
2030													