



FIRST NORDIC REAL ESTATE

Månedsrappport januar 2026



FIRST FONDENE

Important information

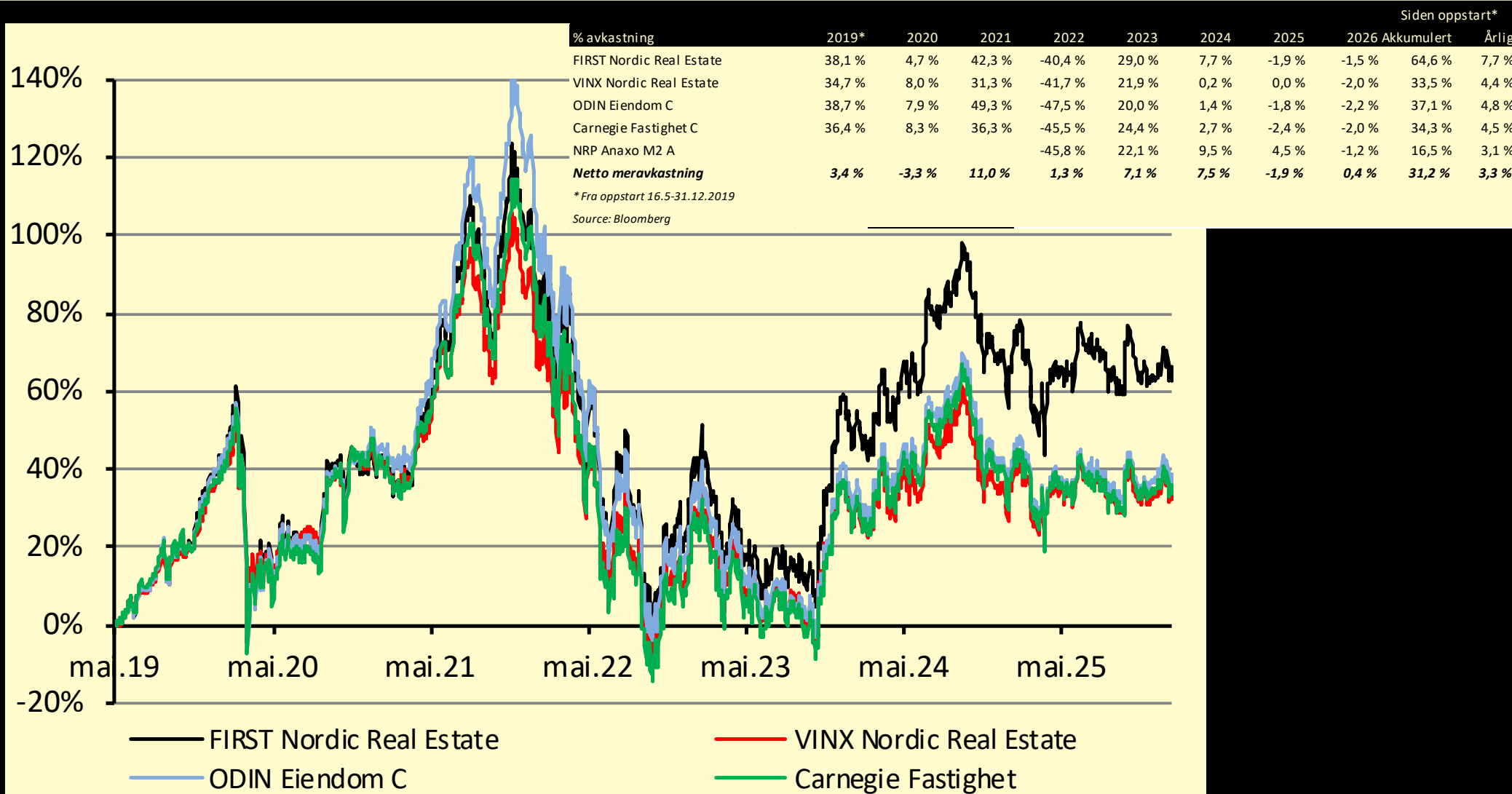


This is marketing communication and should not be regarded as an offer or invitation or recommendation to subscribe or purchase any securities. This presentation is only intended for institutional and private investors resident in Norway, where the fund is authorized for marketing. Please refer to the 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.

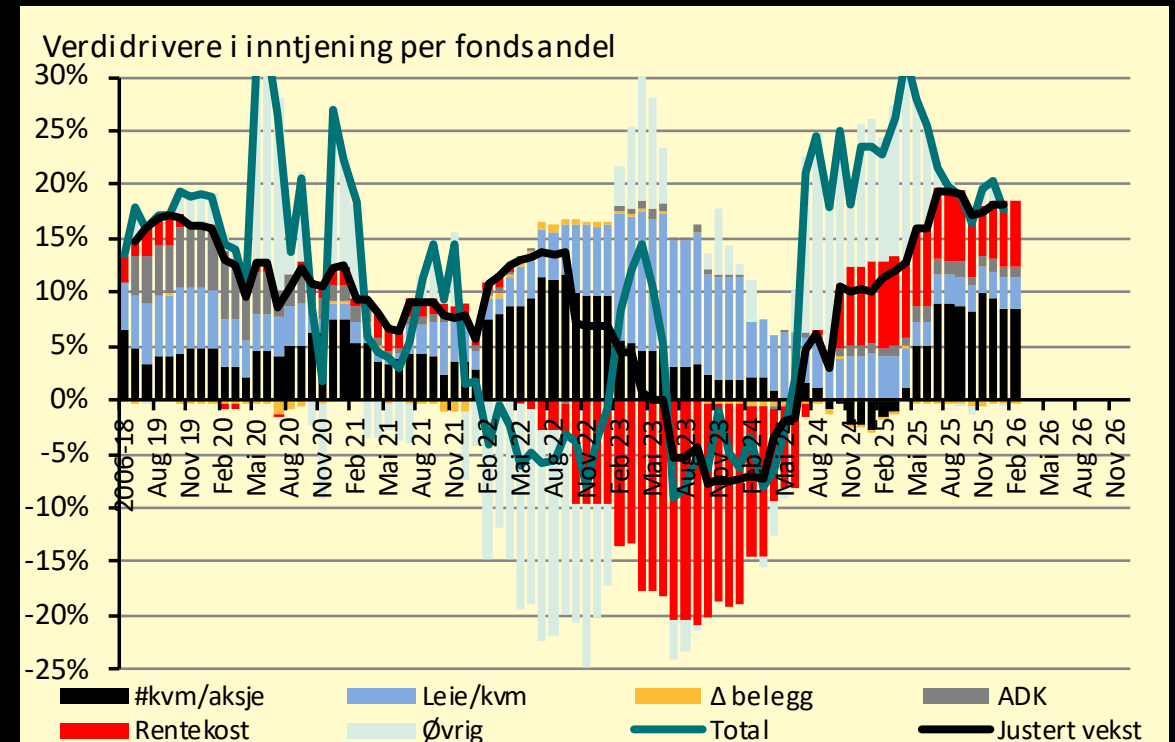
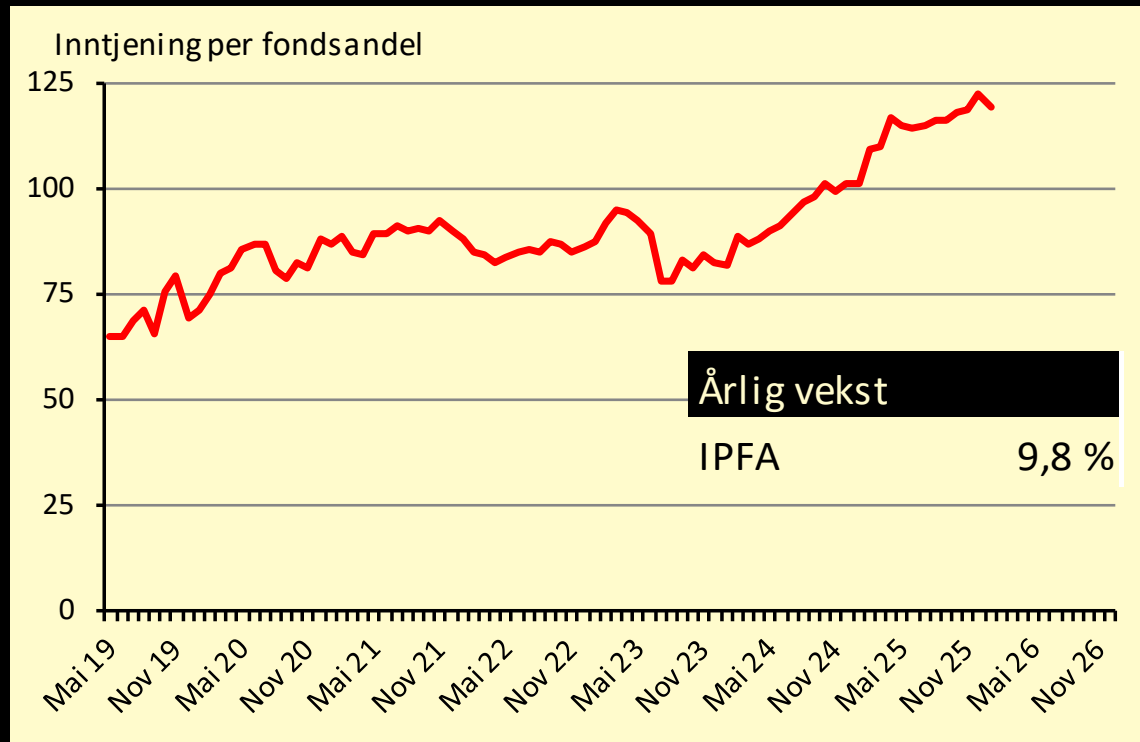
Avkastning mot indeks/konkurrenter

F



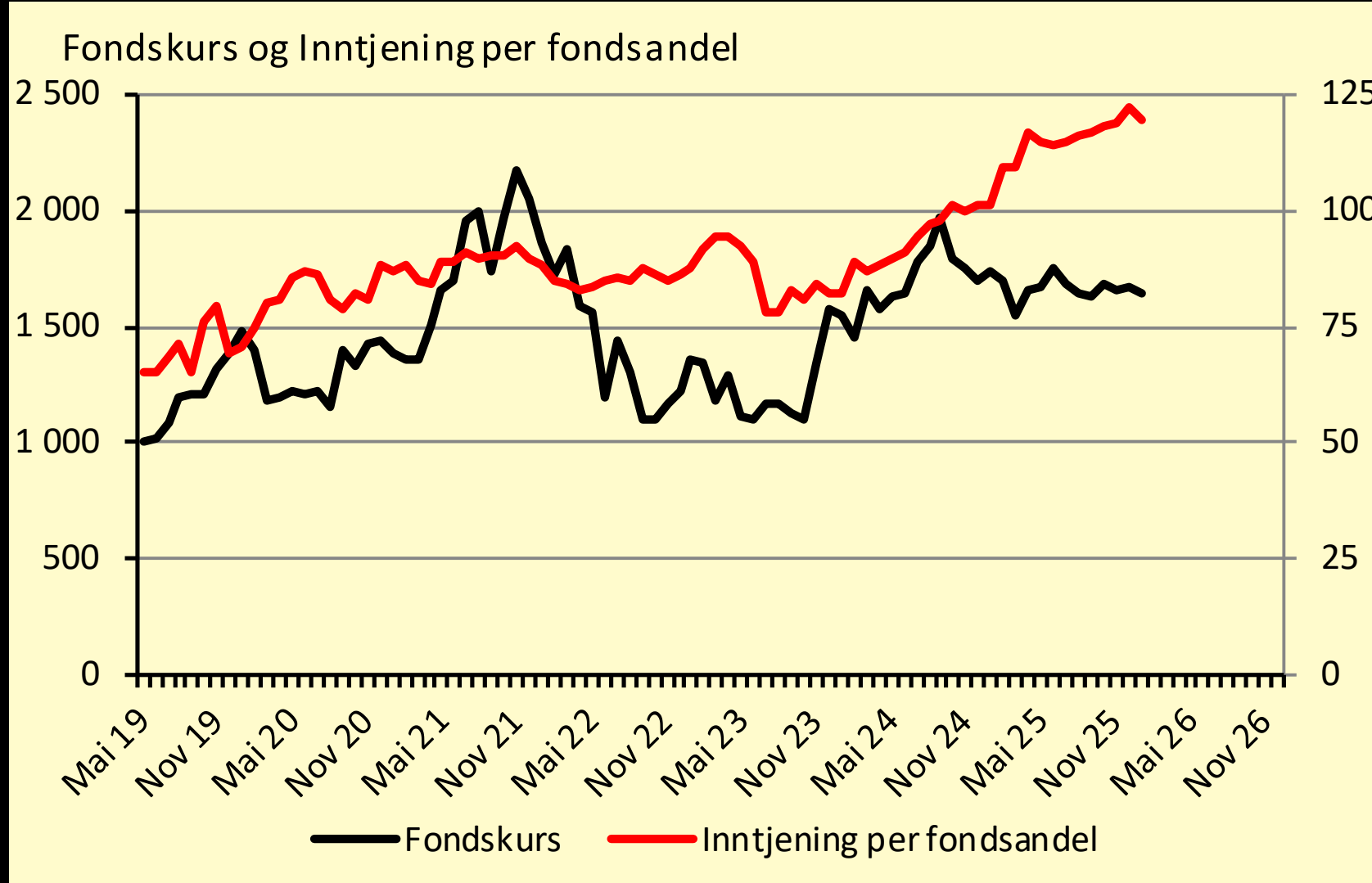
Inntjening per fondsandel - Verdidrivere

IF



Inntjening per fondsandel mot fondskurs

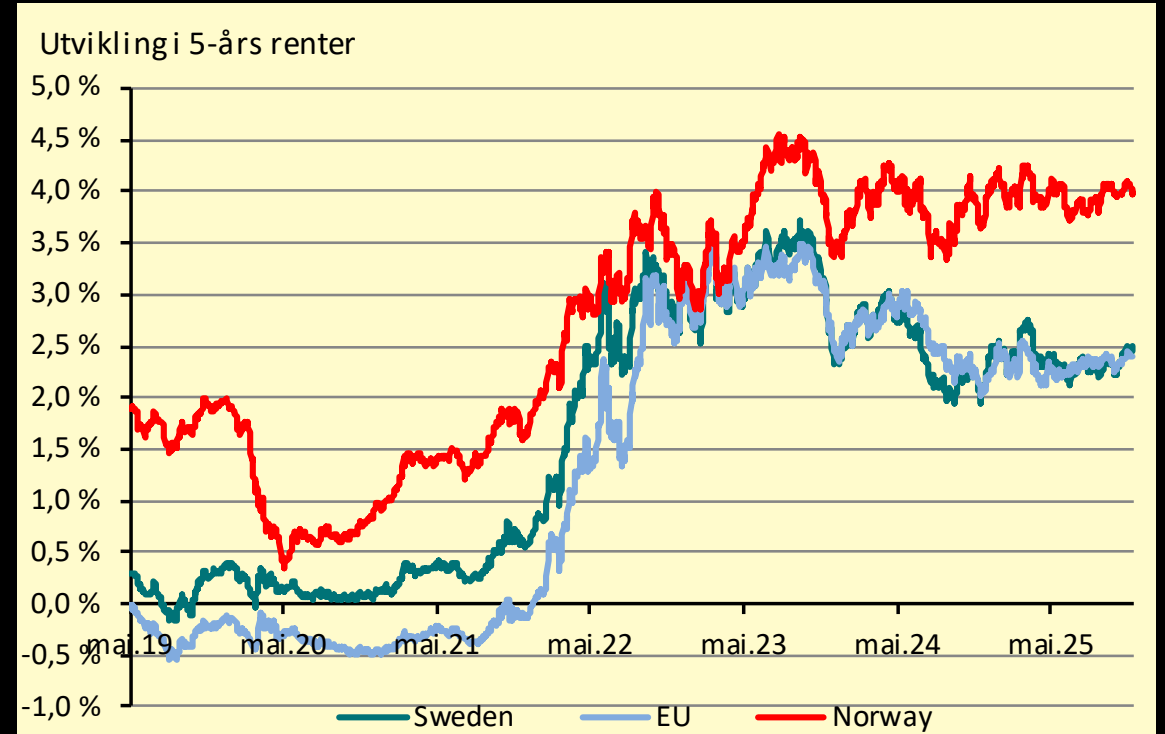
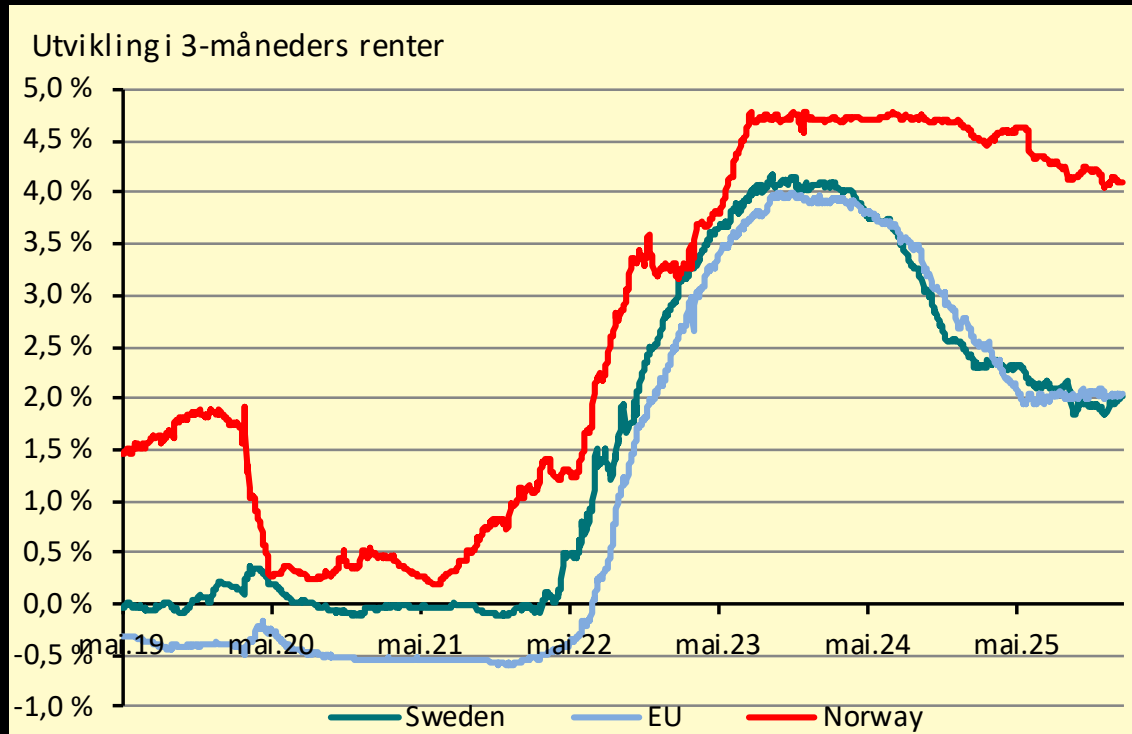
IF



Årlig vekst

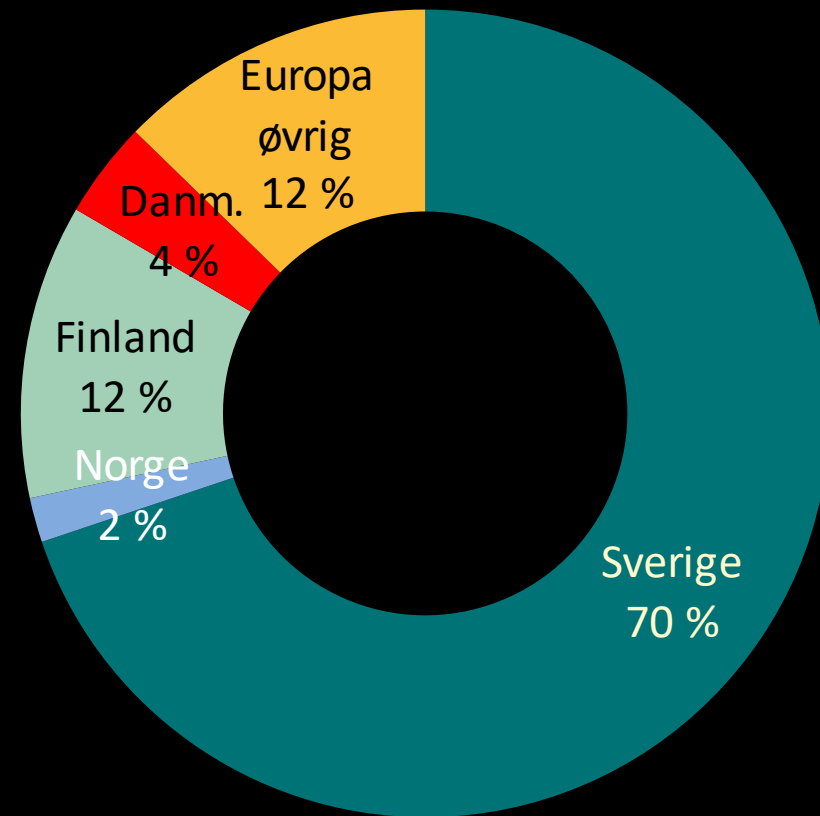
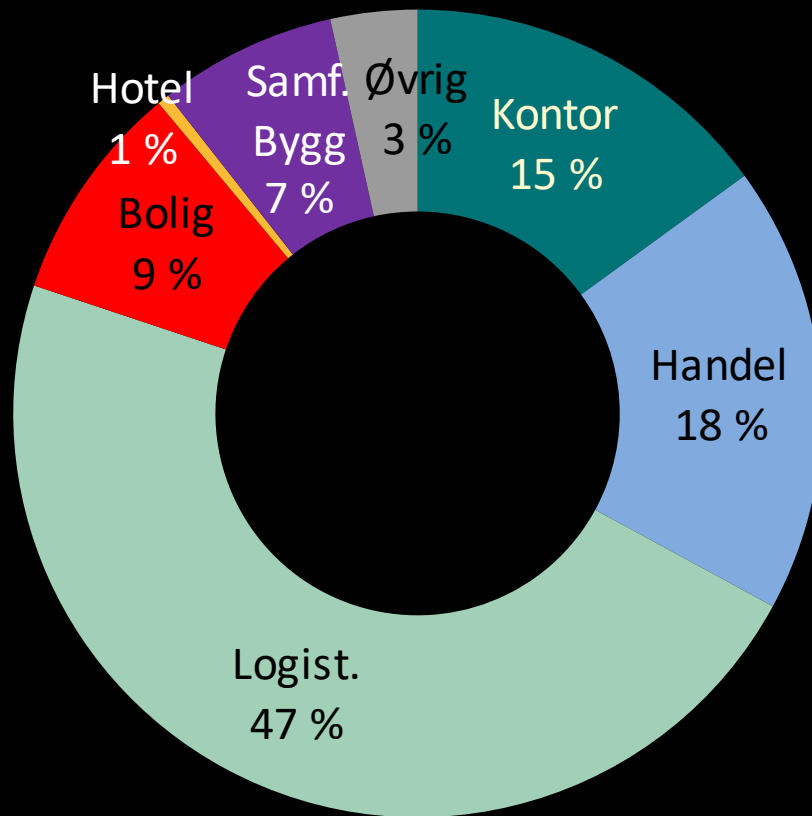
IPFA	9,8 %
Fondskurs	7,7 %

Renter



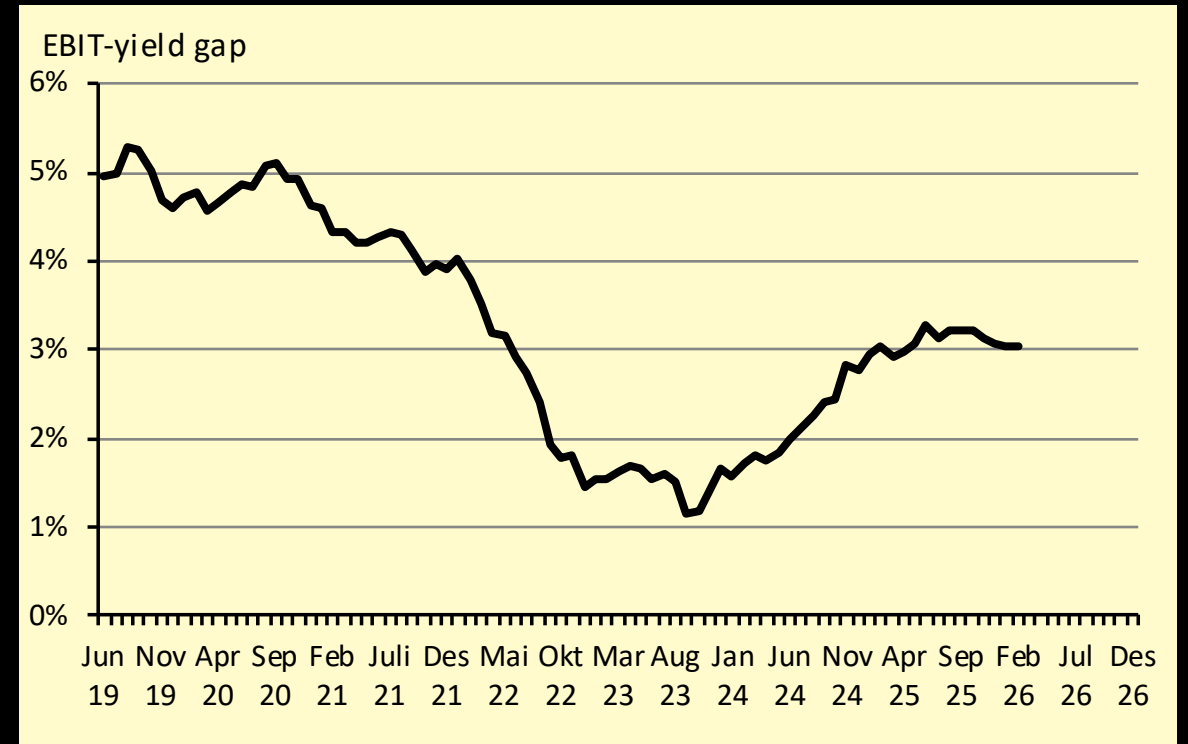
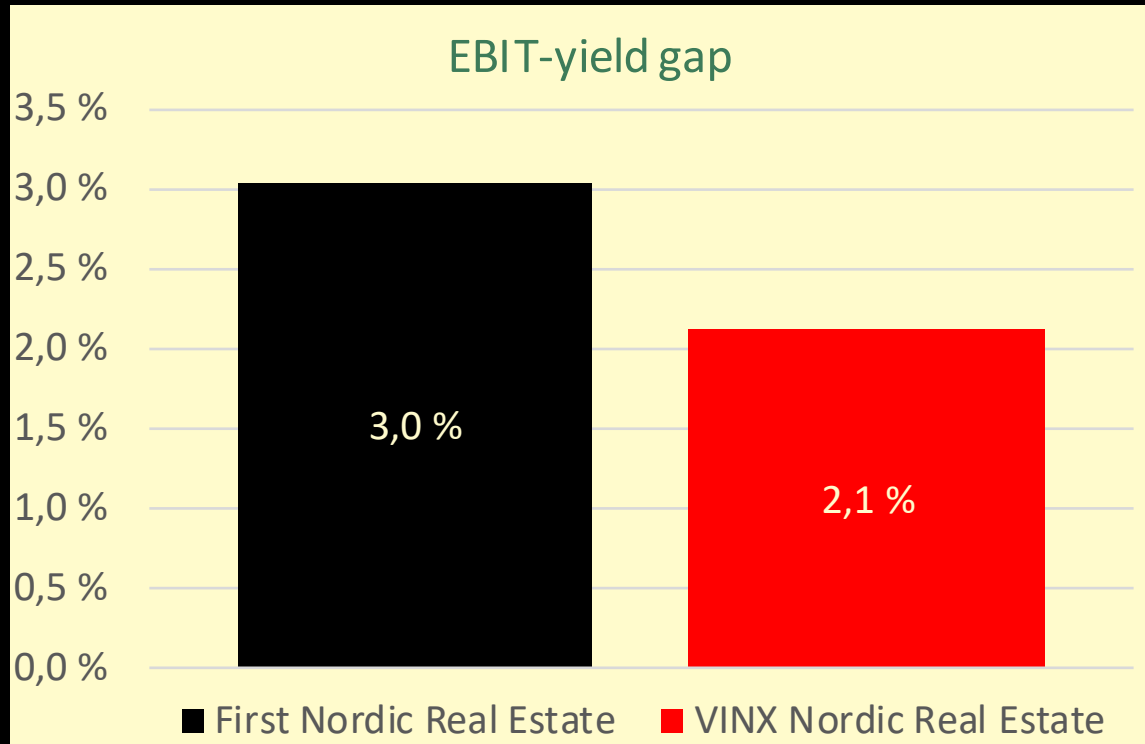
Fordeling segment og geografi

IF



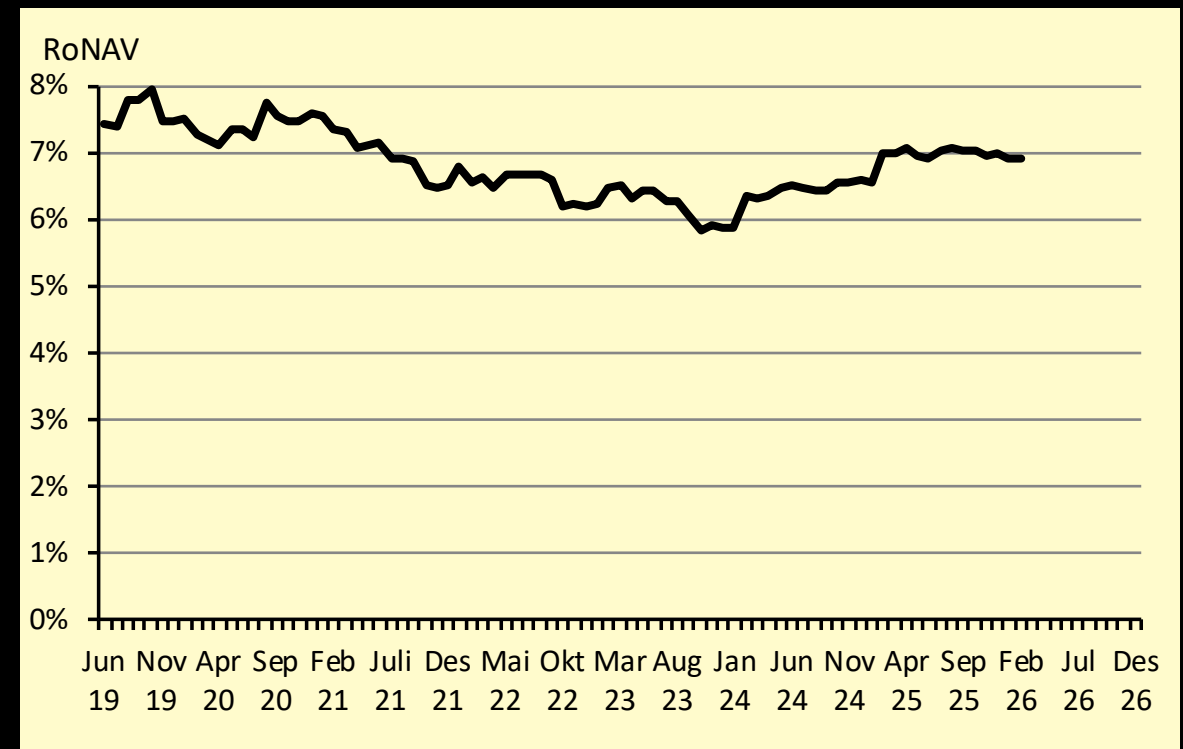
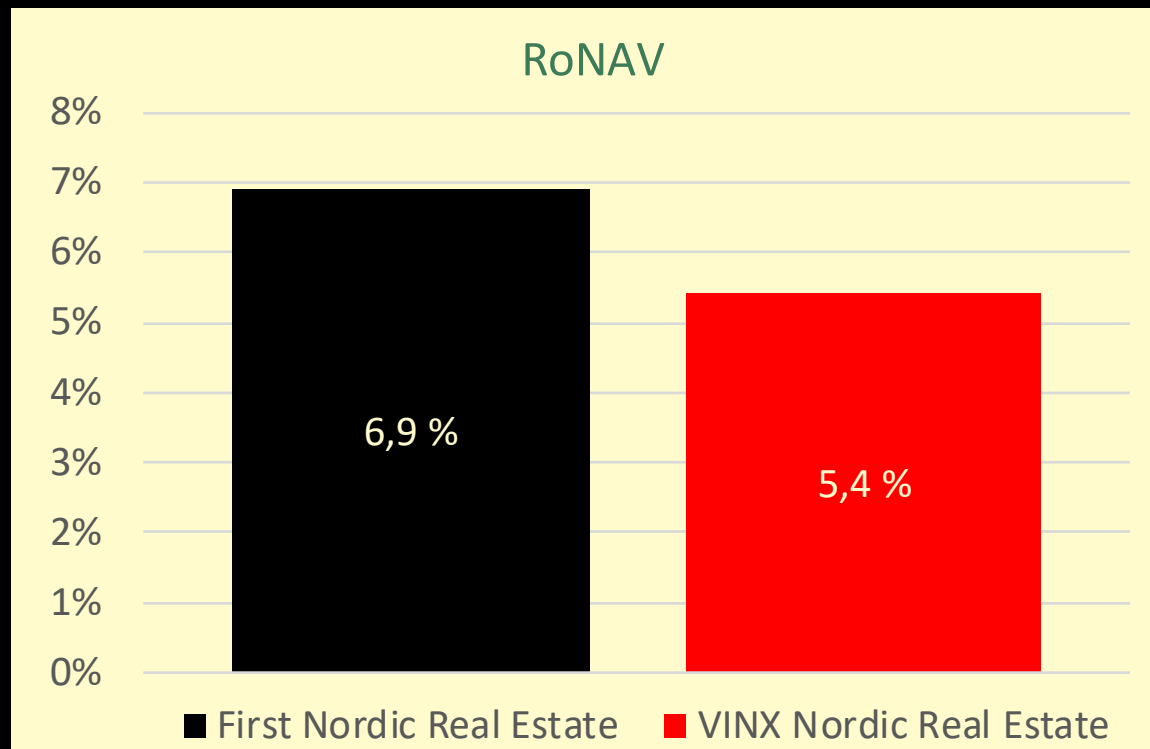
EBIT-yield gap

F



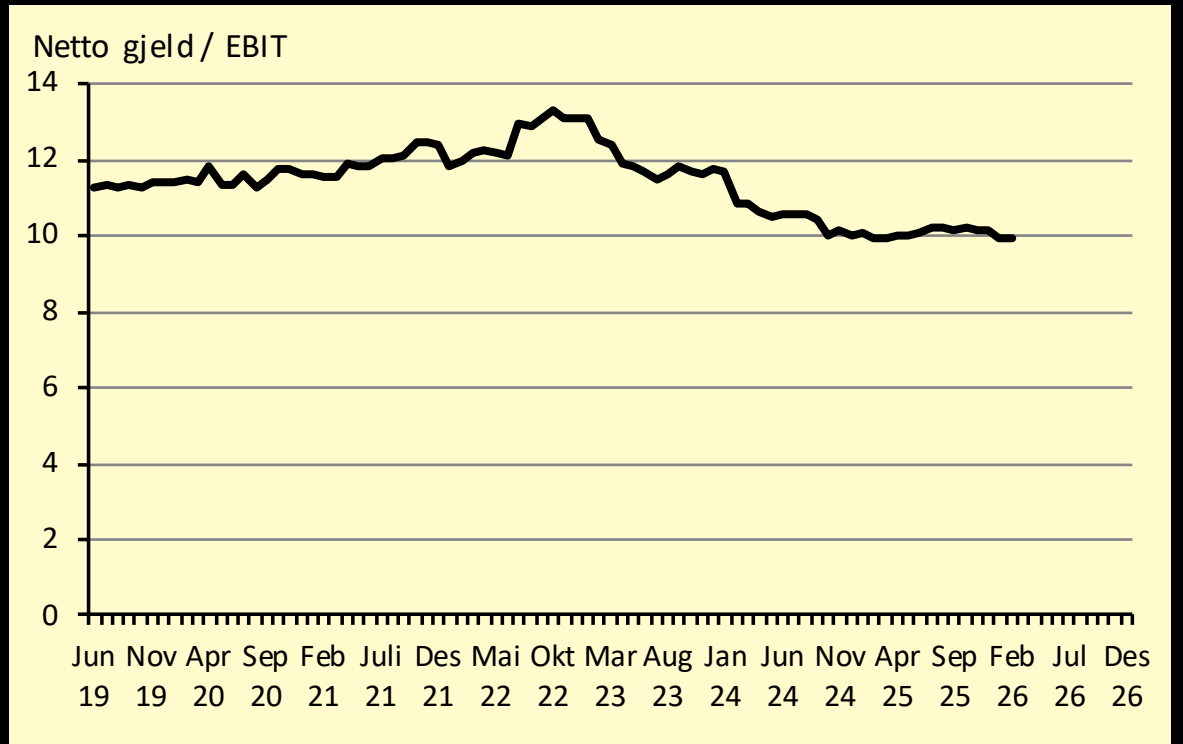
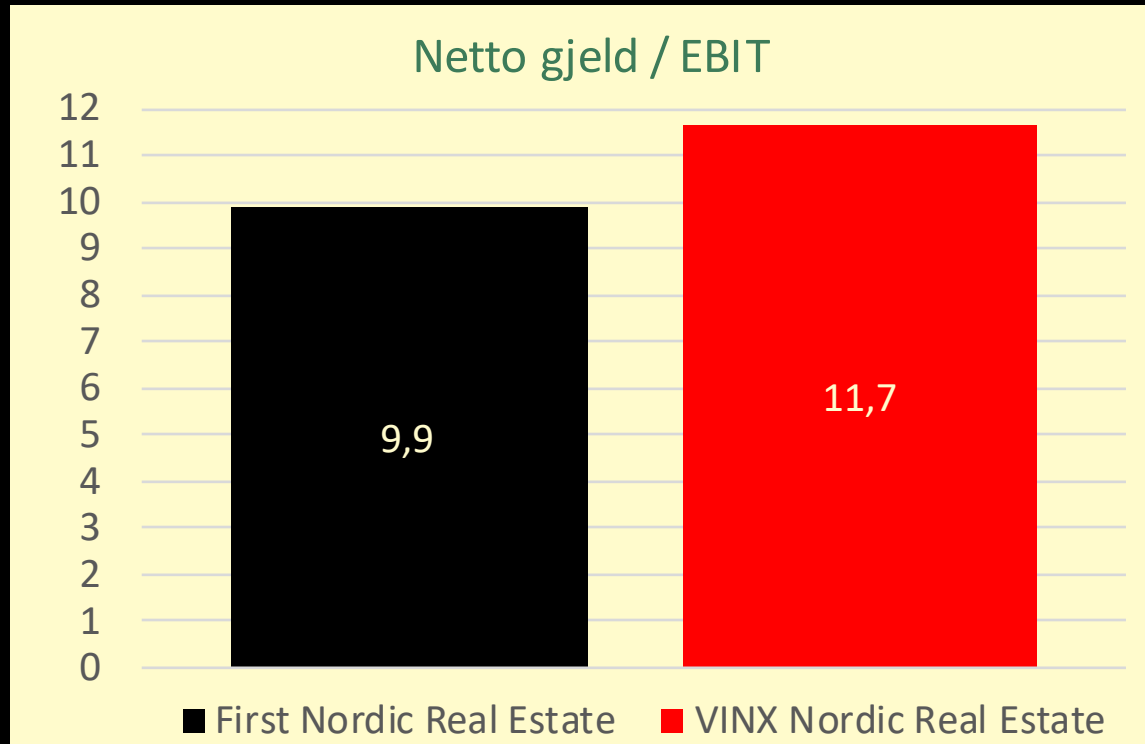
Avkastning på verdijustert egenkapital

IF

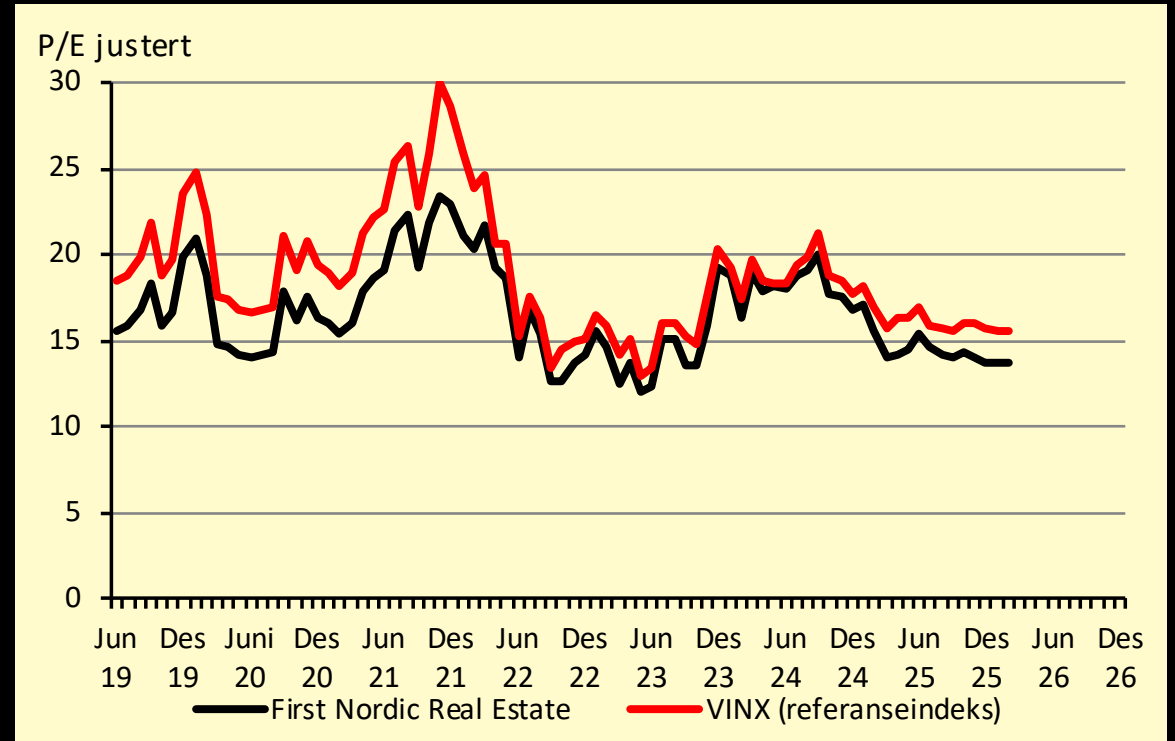
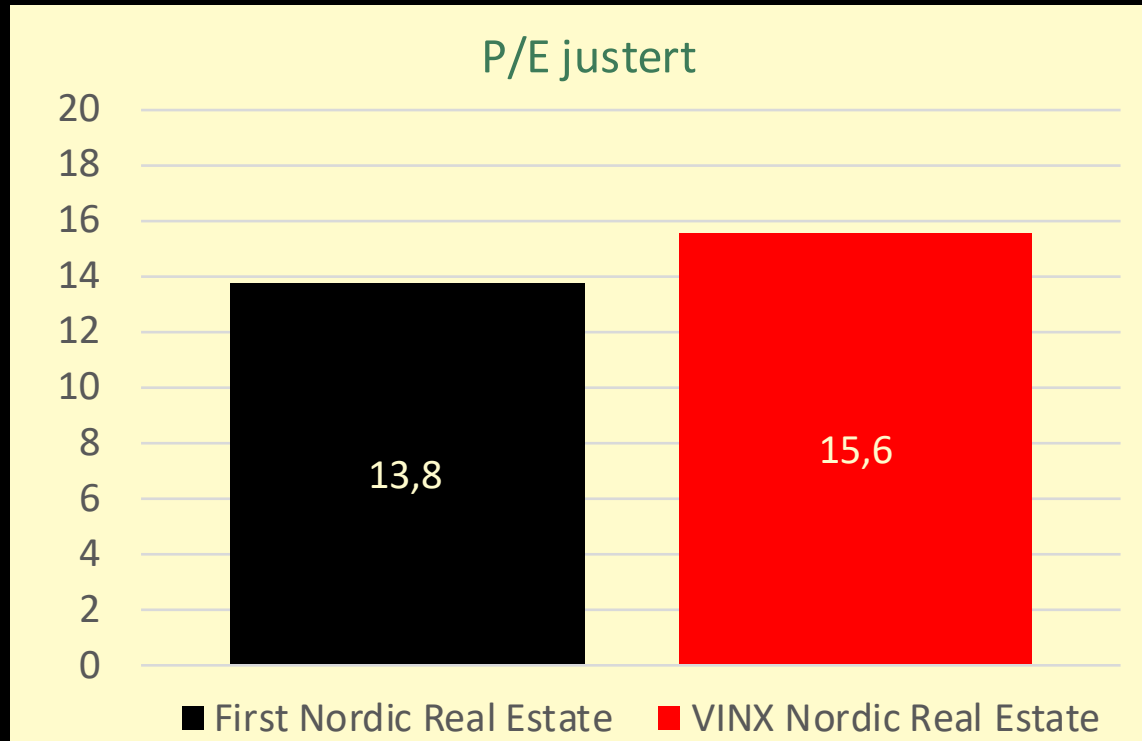


Belåning

F



Verdsettelse



Porteføljedata

F

Selskap	Andel av forv. kap	EBIT yield	EBIT- yield-gap	RoNAV	5-års vekst		NIBD/ EBIT	Snitt bindingstid			Snitt rente	Leie per kvm (EUR)	Implisitt P/E	yieldgap
Sagax B	12,1 %	6,4 %	4,1 %	9,6 %	20,7 %	11,8 %	7,7	3,2	3,1	2,6	3,1 %	99	16,2	2,8 %
Nyfosa	10,0 %	5,6 %	3,2 %	7,1 %	8,4 %	-0,7 %	8,7	2,1	2,4	1,9	4,7 %	113	10,3	4,5 %
Cibus	9,3 %	6,0 %	3,6 %	8,0 %	12,4 %	-0,8 %	9,4	2,3	2,3	2,8	4,6 %	131	14,1	3,4 %
Logistea	8,0 %	6,0 %	3,4 %	6,3 %	na	na	7,9	2,6	2,8	2,6	4,9 %	64	13,8	3,8 %
Balder	7,5 %	4,2 %	1,8 %	5,4 %	9,0 %	7,3 %	13,0	2,0	4,7	2,9	3,2 %	197	13,2	2,7 %
NP3	7,0 %	6,4 %	4,1 %	9,0 %	23,6 %	11,2 %	9,2	2,4	2,9	2,0	4,5 %	93	18,0	2,9 %
Catena	7,0 %	5,0 %	2,7 %	5,9 %	18,6 %	5,8 %	8,0	4,0	4,6	2,4	3,1 %	81	18,0	2,5 %
Stenhus	6,8 %	5,4 %	3,1 %	6,5 %	12,0 %	22,2 %	10,1	2,4	2,5	1,3	4,0 %	106	10,0	4,2 %
Diös	4,9 %	5,1 %	2,8 %	5,6 %	9,5 %	-2,2 %	10,3	2,2	2,6	2,2	4,4 %	151	11,3	4,1 %
Intea	4,9 %	5,0 %	3,1 %	7,5 %	17,2 %	21,2 %	11,1	2,7	2,4	4,7	3,3 %	242	17,2	2,7 %
Hufvudstaden	4,0 %	3,1 %	0,8 %	2,9 %	2,7 %	2,3 %	7,2	4,3	2,5	2,3	3,1 %	566	22,9	2,1 %
Emilshus	4,0 %	6,2 %	3,9 %	8,2 %	19,6 %	19,5 %	9,8	2,2	2,7	2,1	4,7 %	80	18,5	3,0 %
K-Fastigheter	4,0 %	3,3 %	1,0 %	5,0 %	9,0 %	21,3 %	20,6	1,4	2,1	2,2	3,3 %	163	9,9	1,9 %
Brinova	3,4 %	3,8 %	1,4 %	4,5 %	6,1 %	-0,8 %	15,8	1,9	2,2	2,1	3,3 %	162	10,1	2,5 %
Eastnine	3,1 %	5,6 %	3,2 %	5,9 %	12,4 %	16,9 %	8,4	2,5	3,1	2,5	4,8 %	228	15,8	3,5 %
SLP	3,1 %	5,4 %	3,1 %	7,1 %	25,4 %	26,6 %	9,2	3,2	1,9	2,0	3,5 %	70	18,5	2,3 %
FIRST NRE	99,0 %	5,4 %	3,0 %	6,9 %	9,5 %	6,6 %	9,9	2,6	2,9	2,4	3,9 %	142	13,8	3,2 %
Markedet		4,5 %	2,1 %	5,4 %	na	3,2 %	11,7	2,5	3,4	2,7	3,5 %	184	15,6	2,4 %

Porteføljedata



	# kvm	Samf							Europa lærende						
		Kontor	Handel	Logist.	Bolig	Hotel	Bygg	Øvrig	Sverige	Norge	Finland	Danm.	Øvrig	Leietid	Ledighet
Sagax B	5 201	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	18 %	0 %	28 %	0 %	54 %	5,0	4,1 %
Nyfosa	2 919	38 %	15 %	36 %	0 %	0 %	0 %	11 %	78 %	3 %	18 %	0 %	0 %	3,3	10,9 %
Cibus	1 332	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	12 %	3 %	50 %	15 %	20 %	4,3	3,9 %
Logistea	1 578	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	58 %	14 %	3 %	10 %	14 %	9,4	3,0 %
Balder	6 636	11 %	20 %	12 %	48 %	0 %	0 %	10 %	73 %	0 %	21 %	6 %	0 %	8,2	4,6 %
NP3	2 281	11 %	21 %	57 %	0 %	0 %	0 %	11 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3,9	7,9 %
Catena	3 151	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	83 %	0 %	0 %	17 %	0 %	6,5	4,6 %
Stenhus	912	6 %	16 %	68 %	0 %	0 %	10 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,3	7,2 %
Diös	1 617	56 %	13 %	2 %	7 %	9 %	7 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3,6	10,1 %
Intea	604	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	97 %	3 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,5	1,3 %
Hufvudstaden	391	58 %	37 %	5 %	1 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2,0	10,8 %
Emilshus	1 155	0 %	14 %	79 %	0 %	0 %	0 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5,2	5,5 %
K-Fastigheter	719	18 %	0 %	0 %	66 %	0 %	16 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,5	6,1 %
Brinova	643	7 %	6 %	0 %	63 %	1 %	20 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,0	5,4 %
Eastnine	272	96 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	3,6	3,4 %
SLP	1 396	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,7	3,5 %
FIRST NRE	30 807	15 %	18 %	47 %	9 %	0 %	7 %	3 %	70 %	2 %	12 %	4 %	13 %	5,7	5,8 %
Markedet	65 091	23 %	13 %	32 %	18 %	4 %	6 %	5 %	69 %	7 %	11 %	5 %	8 %	6,0	7,0 %

Porteføljedata

F

Selskap	P/NAV	Imp verdi	1-års vekst		Net	Forfall	Andel	Andel	Aksjekurs			Mcap
		per kvm	NAV	EPS	LTV	N12M	usikra	flytende	-1 m	-3 m	-1 y	EURm
Sagax B	1,56	1 997	6,8 %	11,2 %	50,0 %	6,8 %	82 %	24 %	1,8 %	-7,8 %	-18,2 %	6 728
Nyfosa	0,74	1 191	1,5 %	21,1 %	51,3 %	3,3 %	7 %	30 %	-2,7 %	-11,8 %	-36,4 %	1 392
Cibus	1,13	1 966	16,0 %	21,7 %	56,2 %	7,0 %	16 %	2 %	7,0 %	-4,8 %	-9,0 %	1 198
Logistea	0,87	893	10,0 %	12,9 %	44,6 %	10,5 %	11 %	27 %	2,9 %	-5,4 %	-8,6 %	694
Balder	0,72	3 227	9,4 %	2,9 %	55,0 %	12,0 %	57 %	29 %	-0,7 %	-3,7 %	-15,4 %	7 544
NP3	1,61	1 297	11,8 %	17,2 %	57,8 %	3,5 %	22 %	46 %	3,8 %	2,4 %	2,2 %	1 537
Catena	1,04	1 363	6,6 %	7,3 %	38,3 %	12,0 %	28 %	50 %	4,6 %	0,4 %	-2,5 %	2 903
Stenhus	0,65	1 225	7,0 %	17,5 %	53,9 %	9,7 %	7 %	65 %	-1,2 %	6,8 %	5,9 %	397
Diös	0,63	1 572	3,9 %	3,4 %	53,2 %	15,0 %	24 %	0 %	0,2 %	0,3 %	-12,9 %	865
Intea	1,29	4 422	10,4 %	33,9 %	53,9 %	49,2 %	74 %	7 %	2,5 %	-3,2 %	32,4 %	1 544
Hufvudstader	0,66	8 471	4,3 %	-0,6 %	22,7 %	20,8 %	na	33 %	1,2 %	-2,5 %	2,1 %	2 457
Emilshus	1,52	1 138	19,5 %	24,4 %	60,1 %	12,3 %	12 %	46 %	-2,4 %	-8,9 %	17,5 %	633
K-Fastigheter	0,49	2 814	-0,5 %	5,6 %	68,8 %	14,1 %	12 %	47 %	-3,6 %	-16,5 %	-24,2 %	283
Brinova	0,46	2 177	2,4 %	3,1 %	58,6 %	15,1 %	0 %	60 %	-4,4 %	-7,6 %	-20,2 %	331
Eastnine	0,93	3 359	10,4 %	16,3 %	46,2 %	1,6 %	na	21 %	1,1 %	0,7 %	3,8 %	462
SLP	1,31	1 287	11,7 %	36,6 %	48,5 %	16,0 %	0 %	43 %	4,2 %	0,2 %	3,1 %	1 112
FIRST NRE	1,02	2 152	13,3 %	18,2 %	51,2 %	11,5 %	27,2 %	31,2 %	1,4 %	-1,6 %	-4,0 %	30 081
Markedet	0,86	2 935	na	11,2 %	48,6 %	8,6 %			-0,3 %	-0,9 %	-4,2 %	63 878

Nøkkeltall for siste rapporterte kvartal

IF

Selskap	Andel av	Splitt på drivere i EPS vekst							NAV/aksje
	AUM	EPS adj	kvm/aksje	Leie/kvm	Belegg	Driftskost	Rentekost	Annet	
Sagax B	12,1 %	11,2 %	9,1 %	-2,9 %	-0,4 %	0,6 %	-3,0 %	7,8 %	6,8 %
Nyfosa	10,0 %	21,1 %	-2,0 %	-0,6 %	-1,4 %	1,0 %	19,8 %	4,3 %	1,5 %
Cibus	9,3 %	21,7 %	4,4 %	2,0 %	2,1 %	-0,1 %	11,7 %	1,7 %	16,0 %
Logistea	8,0 %	12,9 %	4,2 %	5,5 %	-0,3 %	0,3 %	14,1 %	-10,8 %	10,0 %
Balder	7,5 %	2,9 %	6,9 %	-1,9 %	-0,3 %	1,8 %	7,4 %	-11,0 %	9,4 %
NP3	7,0 %	17,2 %	12,2 %	3,4 %	-0,5 %	-0,2 %	3,3 %	-1,0 %	11,8 %
Catena	7,0 %	7,3 %	7,7 %	1,7 %	-2,0 %	0,3 %	3,0 %	-3,3 %	6,6 %
Stenhus	6,8 %	17,5 %	5,8 %	1,1 %	-0,2 %	0,5 %	16,4 %	-6,2 %	7,0 %
Diös	4,9 %	3,4 %	4,1 %	3,5 %	-1,7 %	0,4 %	1,0 %	-3,8 %	3,9 %
Intea	4,9 %	33,9 %	-21,8 %	13,1 %	0,8 %	7,0 %	42,5 %	-7,7 %	10,4 %
Hufvudstaden	4,0 %	-0,6 %	2,7 %	4,2 %	-3,4 %	0,0 %	-1,8 %	-2,3 %	4,3 %
Emilshus	4,0 %	24,4 %	16,4 %	8,3 %	-0,7 %	-0,2 %	-3,8 %	4,6 %	19,5 %
K-Fastigheter	4,0 %	5,6 %	99,9 %	0,9 %	-1,5 %	-5,1 %	-40,6 %	-48,0 %	-0,5 %
Brinova	3,4 %	3,1 %	-21,1 %	8,8 %	1,1 %	9,8 %	7,9 %	-3,4 %	2,4 %
Eastnine	3,1 %	16,3 %	16,8 %	9,8 %	2,3 %	3,5 %	-10,8 %	-5,3 %	10,4 %
SLP	3,1 %	36,6 %	28,5 %	8,6 %	0,8 %	3,4 %	-6,2 %	1,5 %	11,7 %
FIRST NRE	99,0 %	14,5 %	8,6 %	2,7 %	-0,4 %	1,1 %	6,0 %	-3,5 %	8,2 %

FIRST Nordic Real Estate hadde i januar en avkastning på minus 1.5% sammenligna med referanseindeksen som falt 2.0%. Svakeste bidragsyter var Nyfosa og Brinova.

Catena (som kom tilbake i fondet rett over nyttår – Wihlborgs gikk ut) gjorde en større emisjon etter å ha signert en intensjonsavtale for en stor portefølje (vil øke eiendomsverdien med 20%). Emisjonen ble gjort med premium til NAV (som de også nevnte at de skrev opp i Q4). Som nevnt tidligere er jo dette en av fordelene til «dyre» selskaper, de kan vokse mer innvannende enn sine billigere konkurrenter. Et eksempel på sistnevnte er Stenhus, og de benytter derimot kapitalmarkedet ved å kjøpe tilbake aksjer på lave kurser, og således innvanner sine aksjonærer. Dette vil vise seg i tall både for Q4 og Q1.

Logistea og Emilshus kjøpte også eiendom i januar, høye yelder og lange kontrakter bør skape verdier for oss som aksjonærer.

Inntjening per fondsandel var ved utgangen av Januar NOK 120, sammenligna med NOK 122 ved årsskifte (endring kun drevet av rebalanseringer) og opp 17.8% Å/Å