



FIRST NORDIC REAL ESTATE

Månedsrappport oktober 2025



FIRST FONDENE

Important information

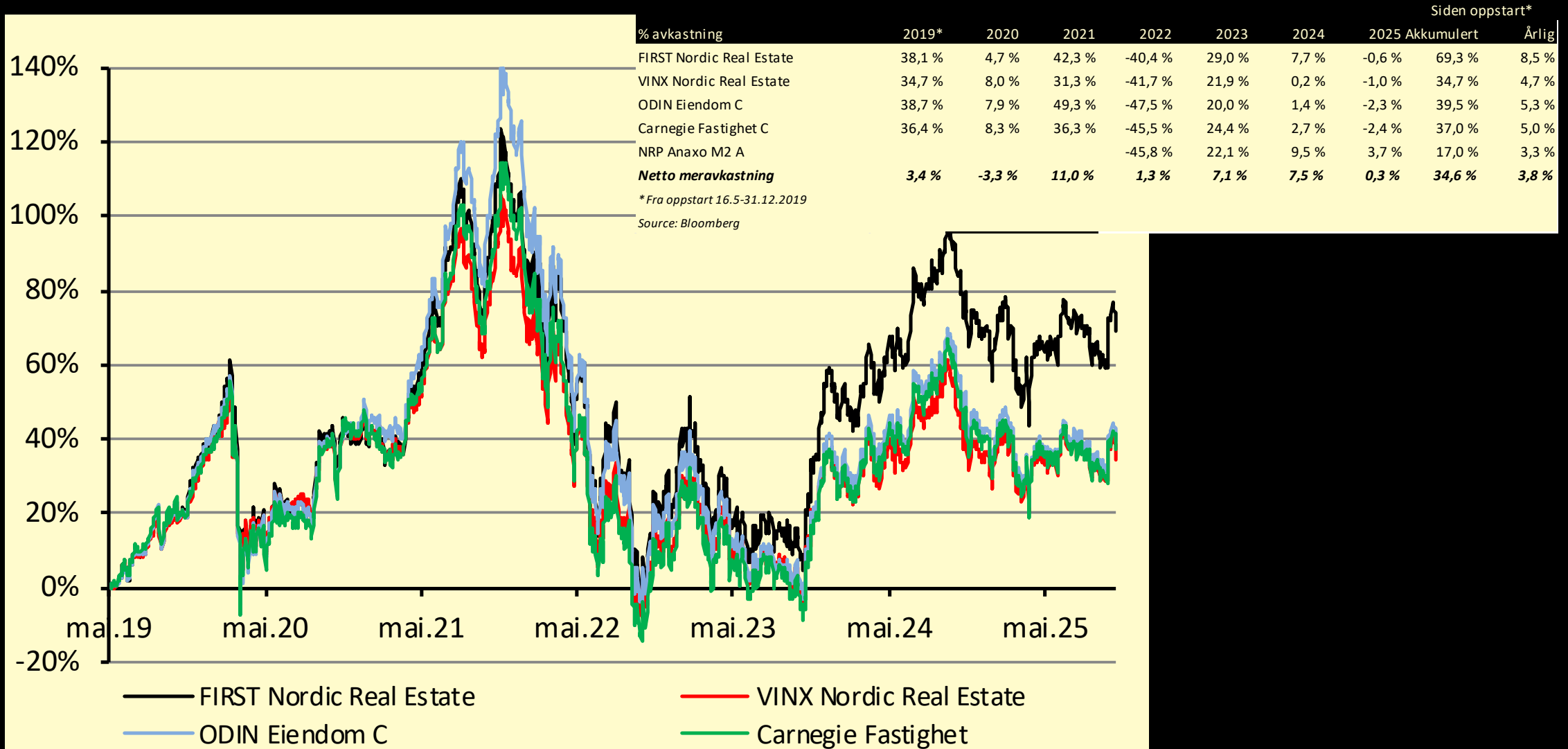


This is marketing communication and should not be regarded as an offer or invitation or recommendation to subscribe or purchase any securities. This presentation is only intended for institutional and private investors resident in Norway, where the fund is authorized for marketing. Please refer to the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

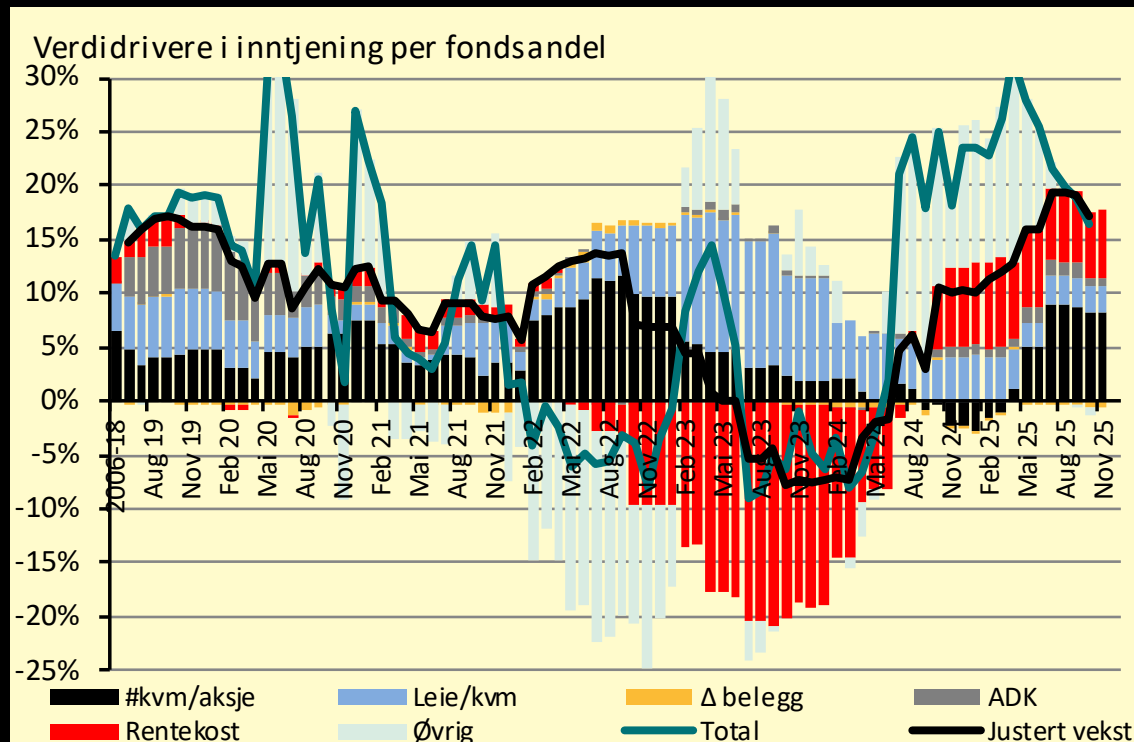
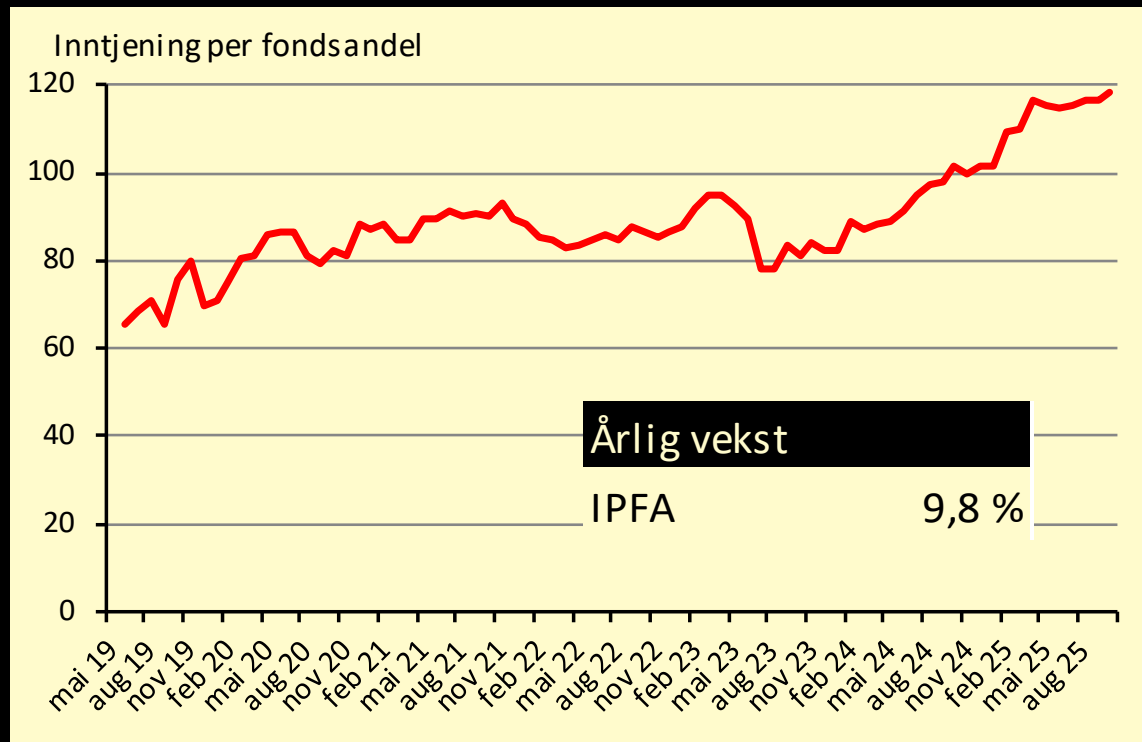
Avkastning mot indeks/konkurrenter

F



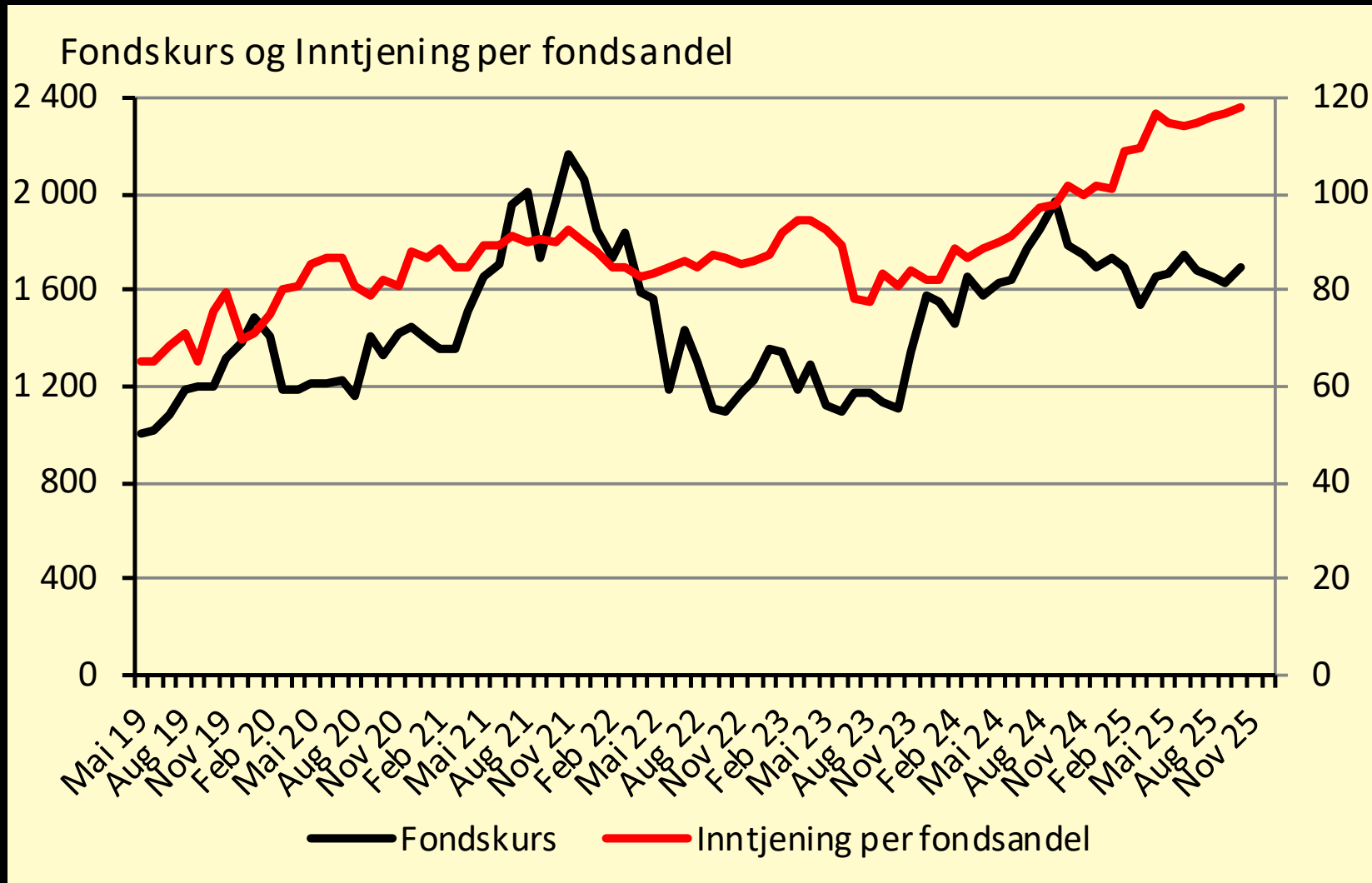
Inntjening per fondsandel - Verdidrivere

IF

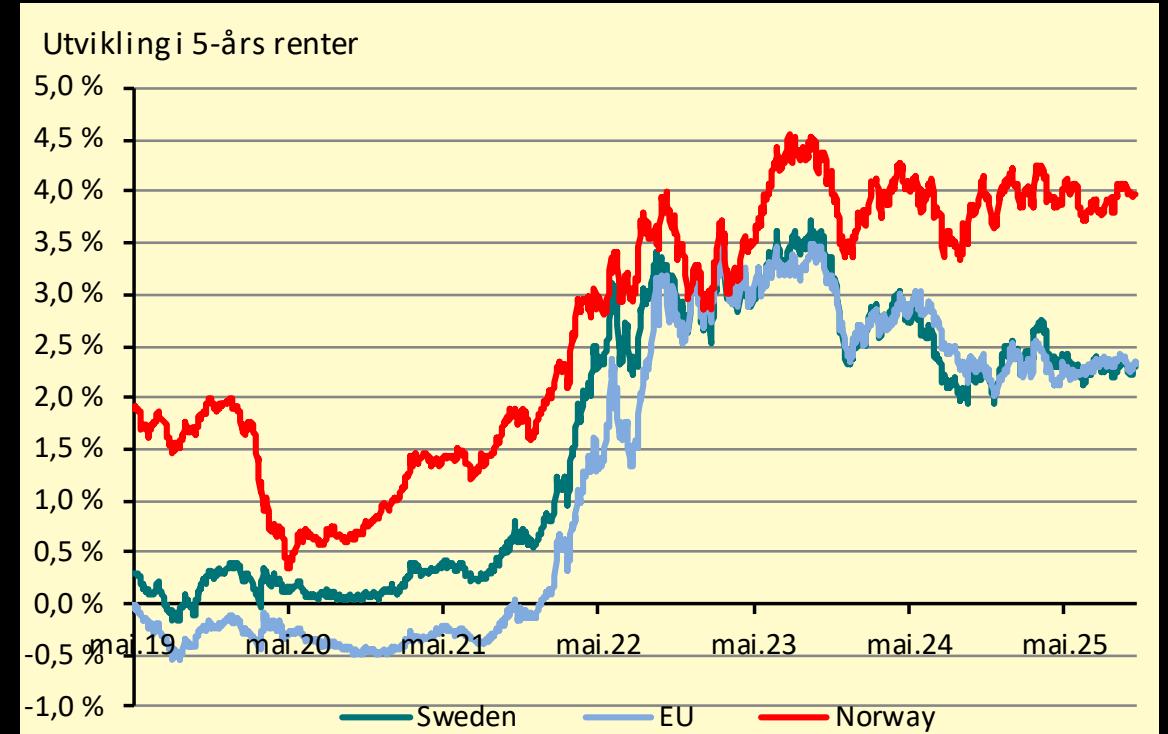
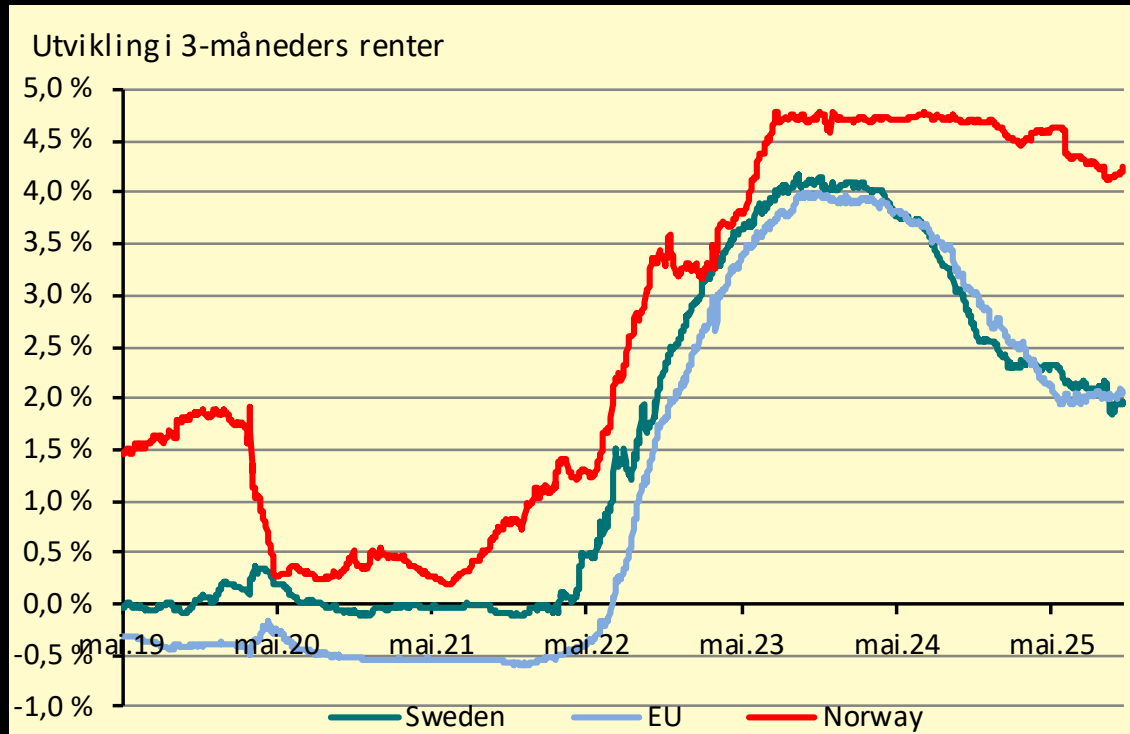


Inntjening per fondsandel mot fondskurs

IF

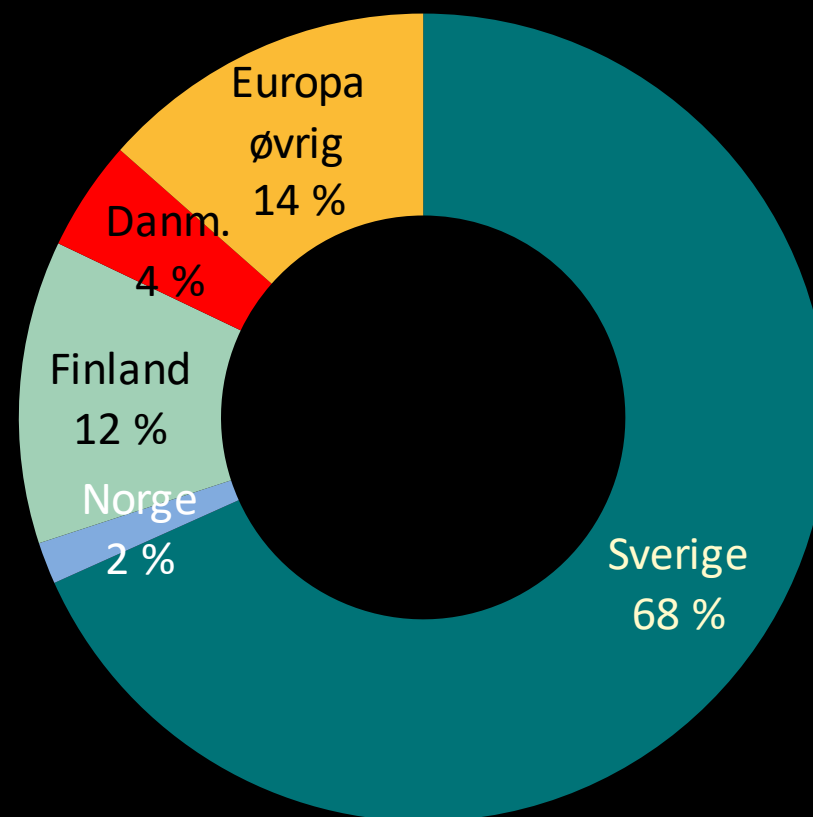
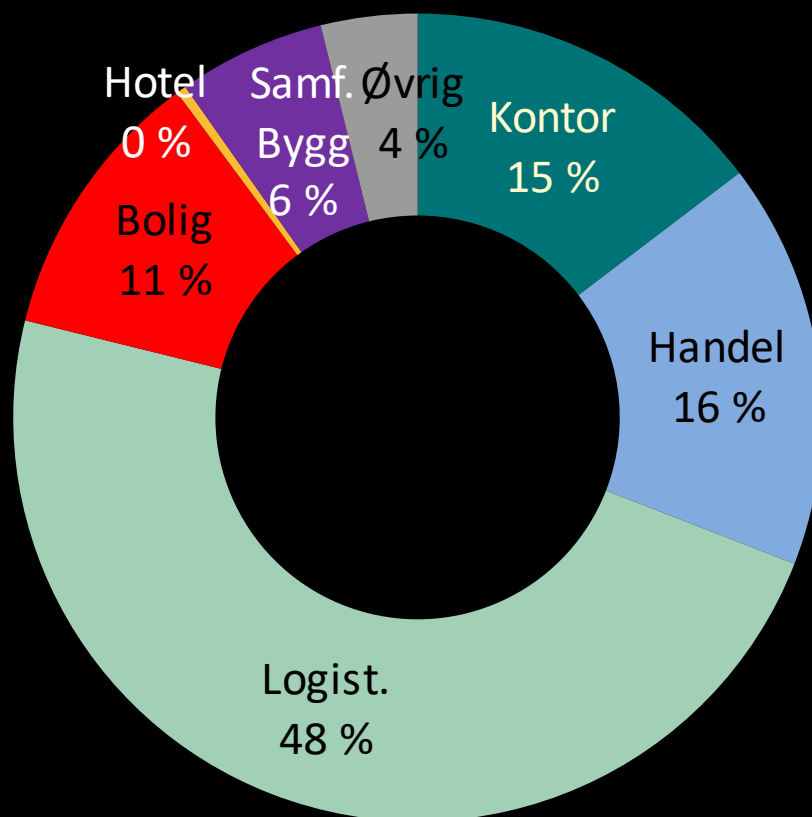


Renter



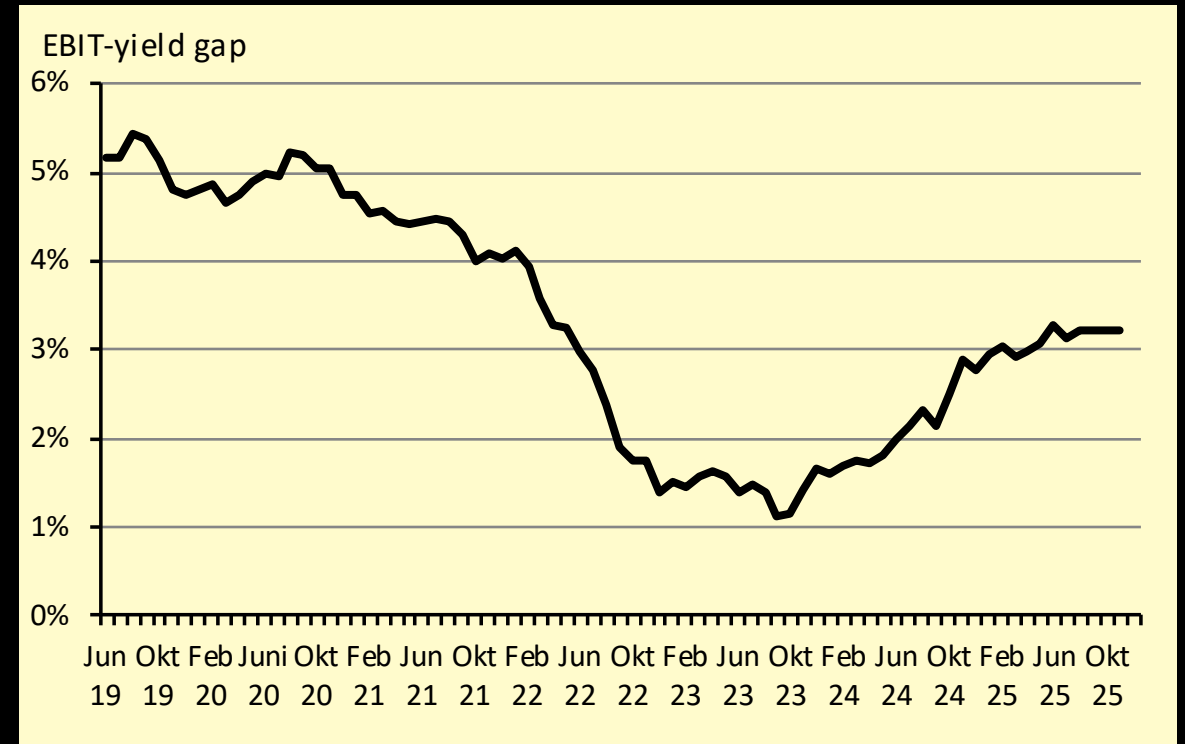
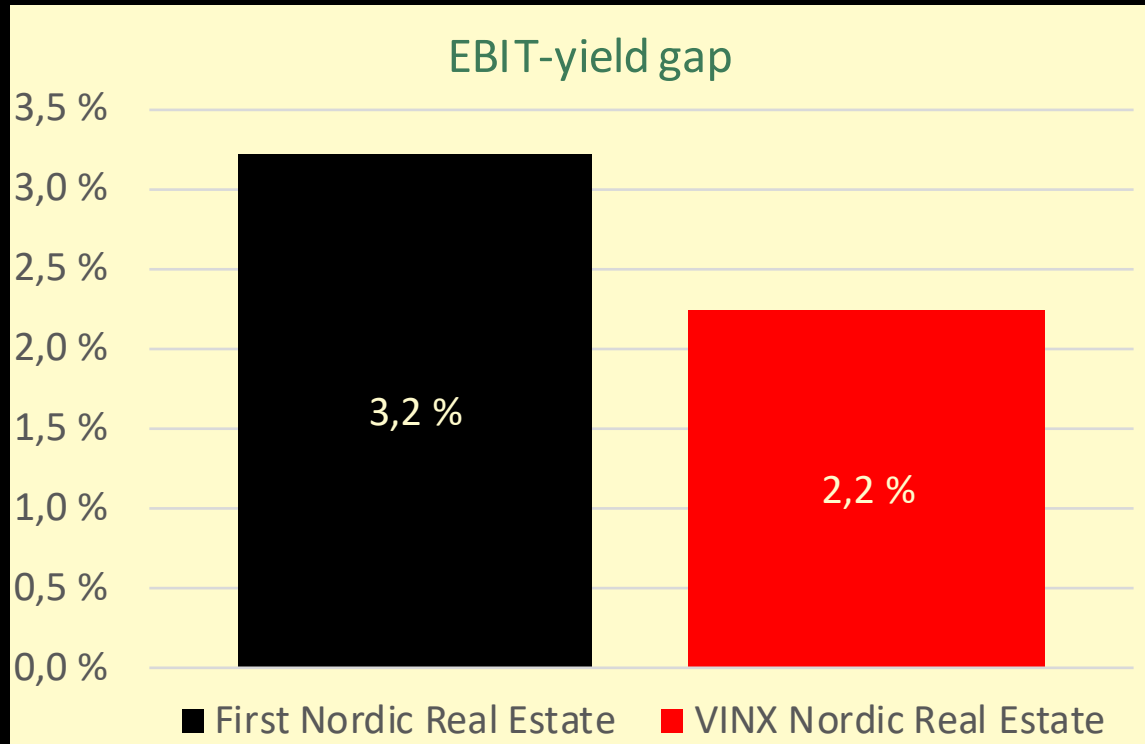
Fordeling segment og geografi

IF



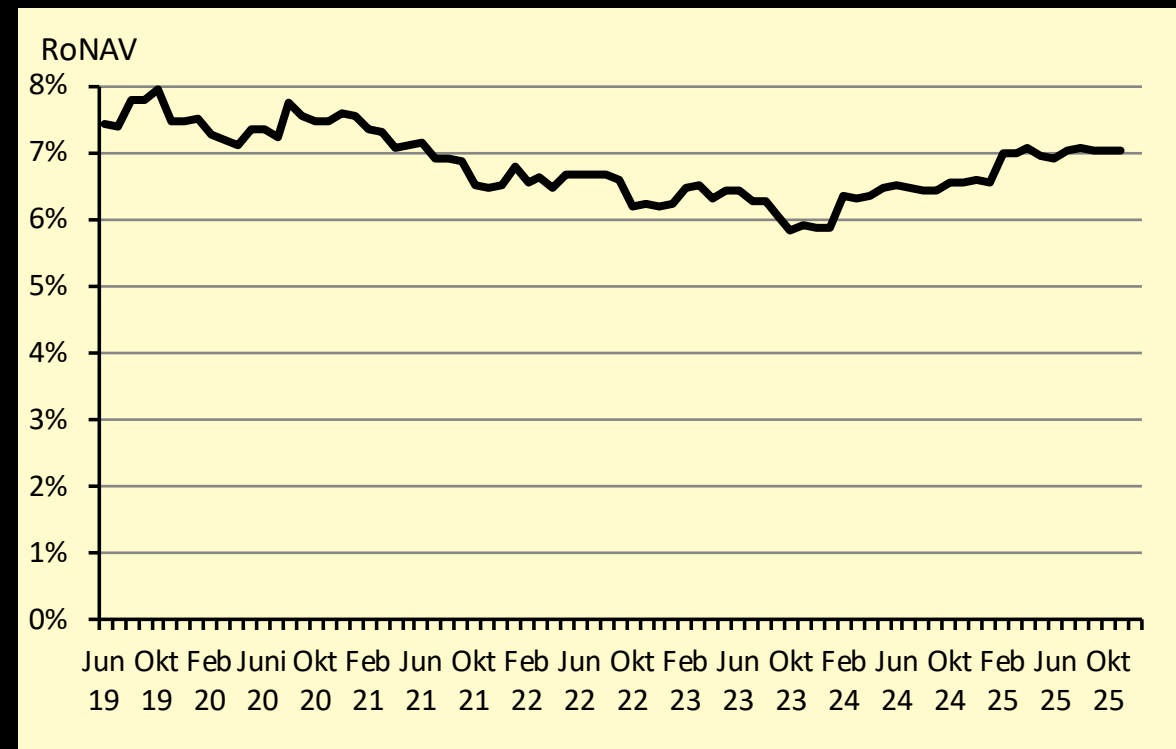
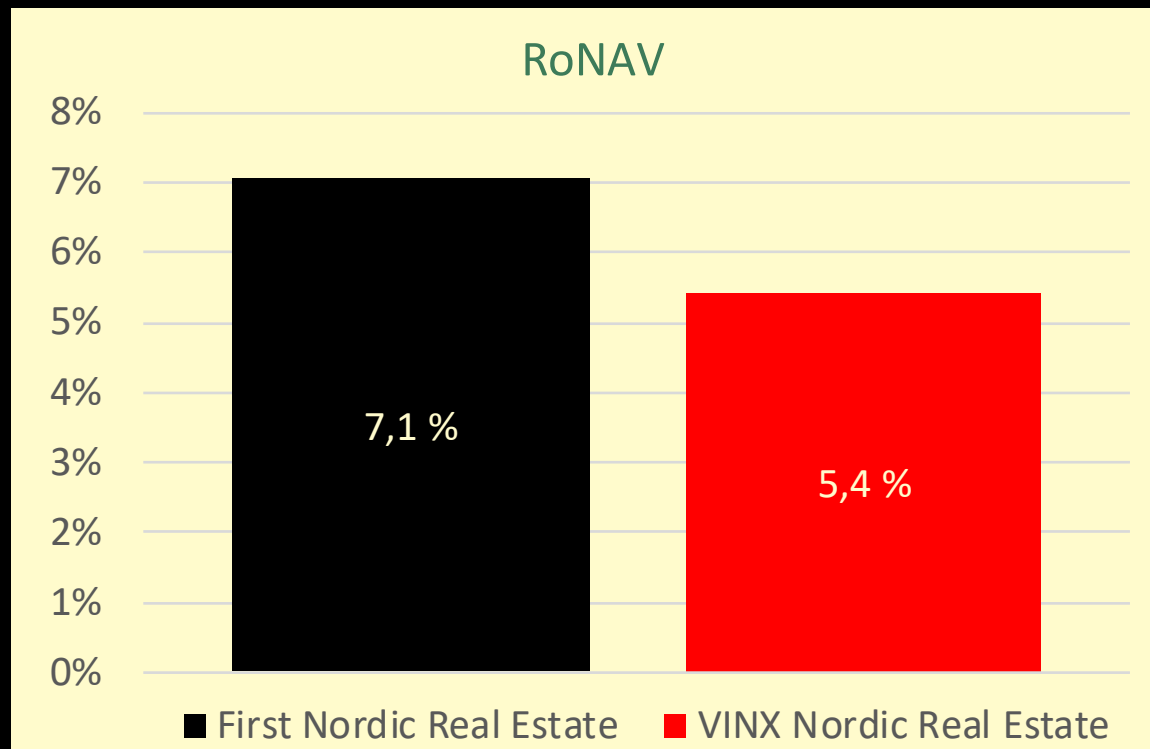
EBIT-yield gap

F



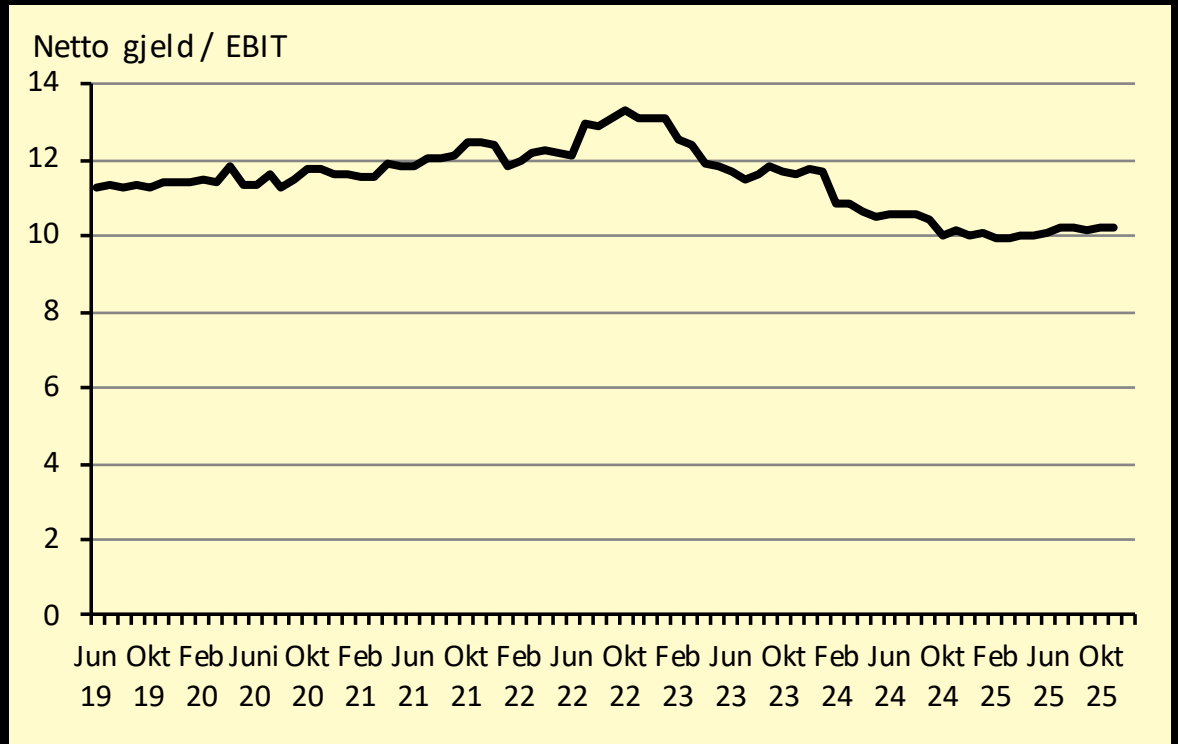
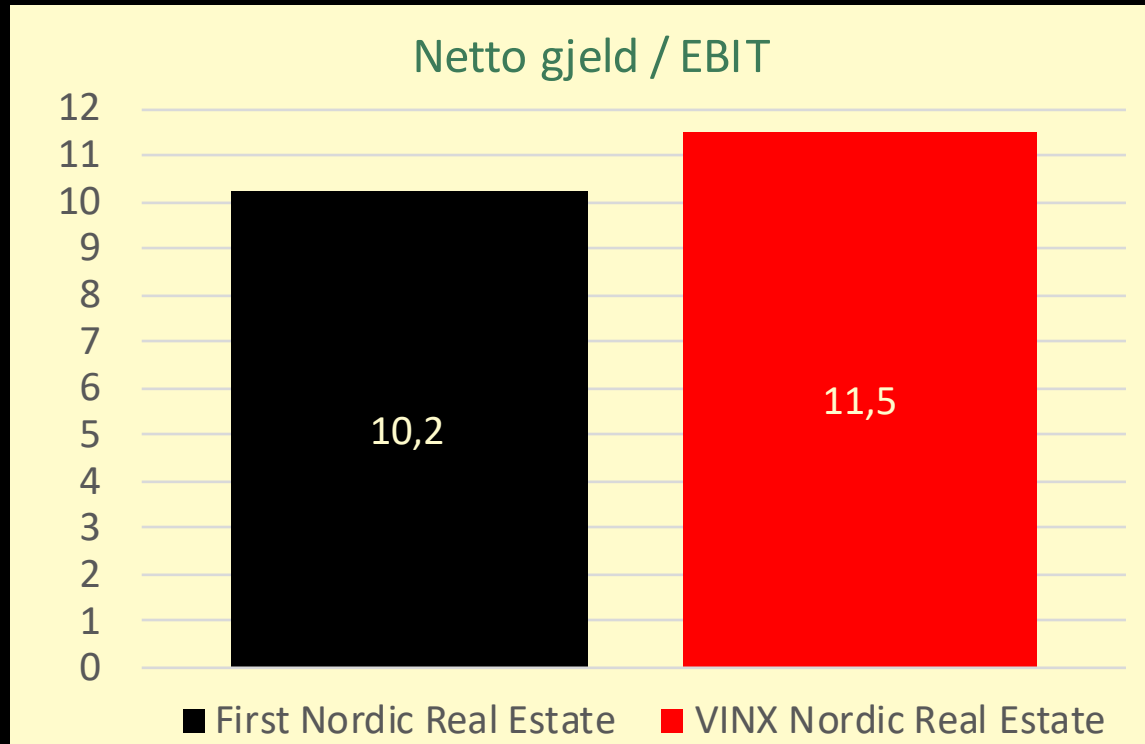
Avkastning på verdijustert egenkapital

IF

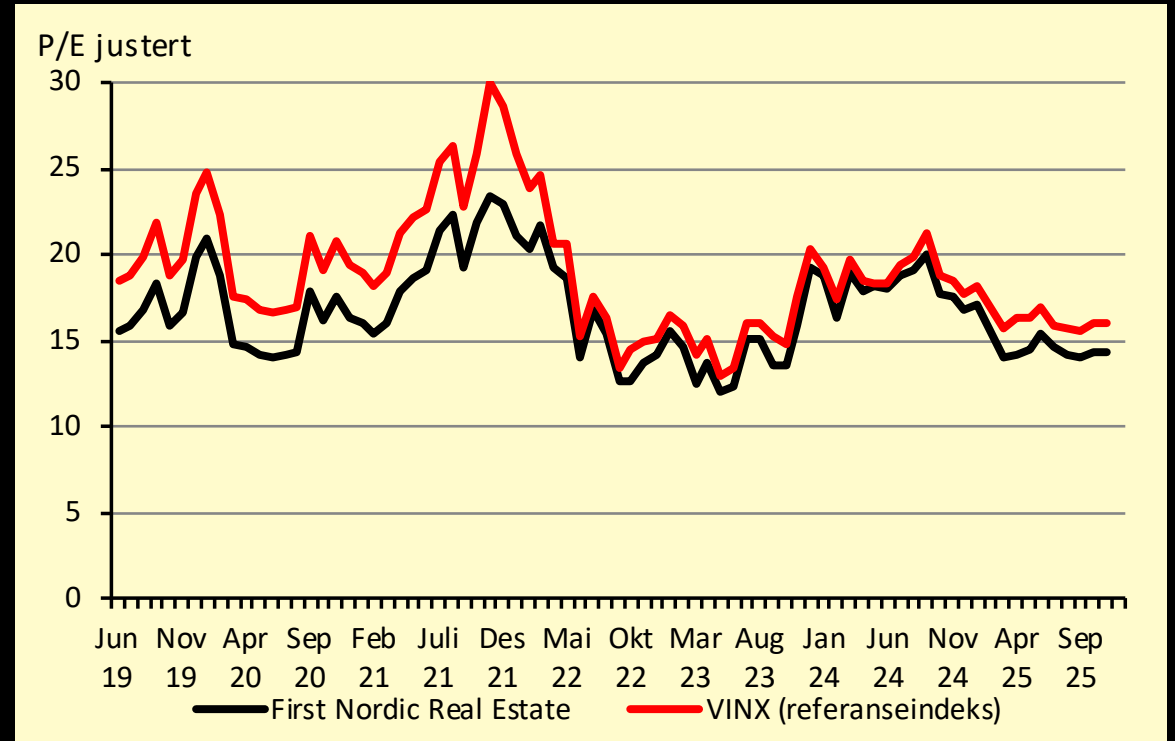
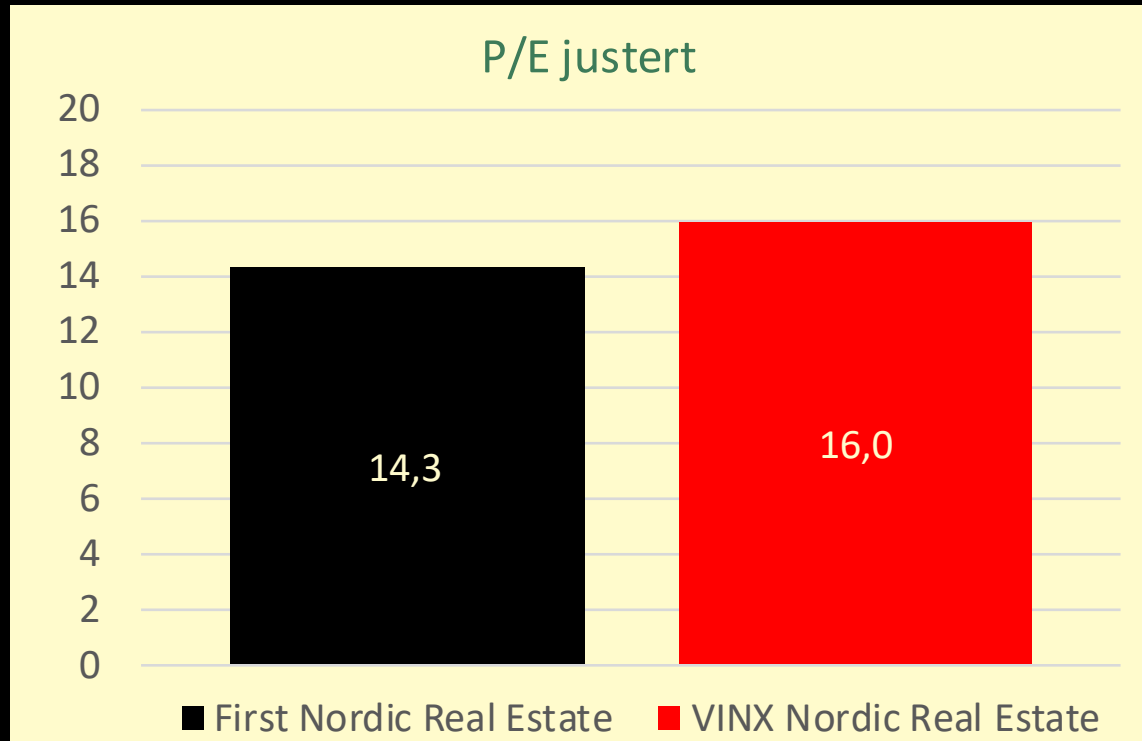


Belåning

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)	P/E	Imp. yield
					NAV	EPS		ICR	Lån	Rente				
Sagax B	13,9 %	6,4 %	4,2 %	9,6 %	20,7 %	11,8 %	7,7	3,2	3,1	2,6	3,1 %	96	17,6	4,9 %
Balder	10,4 %	4,2 %	2,0 %	5,4 %	9,0 %	7,3 %	13,0	2,0	4,7	2,9	3,2 %	190	13,7	4,9 %
NP3	9,0 %	6,4 %	4,2 %	9,0 %	23,6 %	11,2 %	9,2	2,4	2,9	2,0	4,5 %	90	17,6	5,3 %
Nyfosa	8,8 %	5,6 %	3,4 %	6,9 %	8,4 %	-1,4 %	8,9	2,1	2,4	1,9	4,7 %	109	12,2	6,4 %
Cibus	8,1 %	5,9 %	3,6 %	8,0 %	12,2 %	-0,7 %	9,5	2,3	2,5	2,9	4,5 %	126	14,7	5,9 %
Logistea	7,8 %	6,0 %	3,6 %	6,3 %	na	na	7,9	2,6	2,8	2,6	4,9 %	62	14,7	6,2 %
Stenhus	7,3 %	5,3 %	3,2 %	5,7 %	na	na	10,1	2,2	2,3	1,2	4,5 %	101	11,0	6,5 %
K-Fastigheter	5,0 %	3,3 %	1,2 %	5,6 %	12,0 %	23,7 %	19,9	1,4	2,0	2,4	3,2 %	158	10,7	4,2 %
Diös	4,0 %	5,1 %	3,0 %	5,6 %	9,5 %	-3,2 %	10,3	2,2	2,6	2,2	4,4 %	146	11,4	6,4 %
Wihlborgs	3,9 %	5,0 %	2,8 %	6,8 %	10,4 %	1,4 %	10,4	2,8	4,8	2,7	3,4 %	164	14,1	5,1 %
SLP	3,9 %	5,4 %	3,2 %	7,1 %	na	na	9,2	3,2	1,9	2,0	3,5 %	67	18,5	4,6 %
Brinova	3,6 %	3,8 %	1,6 %	4,5 %	6,1 %	-0,8 %	15,8	1,9	2,2	2,1	3,3 %	157	11,0	4,7 %
Catena	3,6 %	5,0 %	2,8 %	5,9 %	18,0 %	5,8 %	8,0	4,0	4,6	2,4	3,1 %	78	17,9	4,8 %
Emilshus	3,4 %	6,2 %	4,0 %	8,2 %	19,6 %	19,5 %	9,8	2,2	2,7	2,1	4,7 %	77	20,3	5,0 %
Intea	3,1 %	5,0 %	2,8 %	7,5 %	na	na	11,1	2,7	2,4	4,7	3,3 %	234	17,7	4,5 %
Eastnine	3,1 %	5,6 %	3,4 %	5,9 %	12,4 %	16,9 %	8,4	2,5	3,1	2,5	4,8 %	228	15,3	6,4 %
FIRST NRE	98,9 %	5,4 %	3,2 %	7,1 %	9,3 %	7,8 %	10,2	2,5	3,0	2,4	3,9 %	123	14,3	5,4 %
Markedet		4,6 %	2,2 %	5,4 %	na	4,6 %	11,5	2,6	3,4	2,6	3,5 %	179	16,0	4,8 %

Porteføljedata



		Samf							Europa lærende						
	# kvm	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 %
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 %
Nyfosa	2 919	38 %	15 %	36 %	0 %	0 %	0 %	11 %	78 %	3 %	18 %	0 %	0 %	3,3	10,9 %
Cibus	1 315	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	12 %	3 %	50 %	15 %	20 %	4,4	4,8 %
Logistea	1 578	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	58 %	14 %	3 %	10 %	14 %	9,4	3,0 %
Stenhus	884	7 %	16 %	67 %	0 %	0 %	10 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,1	6,4 %
K-Fastigheter	707	18 %	0 %	0 %	65 %	0 %	16 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,3	5,6 %
Diös	1 617	56 %	13 %	2 %	7 %	9 %	7 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3,6	10,1 %
Wihlborgs	2 404	55 %	6 %	30 %	0 %	0 %	5 %	4 %	71 %	0 %	0 %	29 %	0 %	3,9	9,6 %
SLP	1 396	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,7	3,5 %
Brinova	643	7 %	6 %	0 %	64 %	1 %	20 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,1	5,4 %
Catena	3 151	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	83 %	0 %	0 %	17 %	0 %	6,5	4,6 %
Emilshus	1 155	0 %	14 %	79 %	0 %	0 %	0 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5,2	5,5 %
Intea	604	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	97 %	3 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,5	1,3 %
Eastnine	272	96 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	3,6	3,4 %
FIRST NRE	32 762	15 %	16 %	48 %	11 %	0 %	6 %	4 %	68 %	2 %	12 %	4 %	13 %	5,8	5,8 %
Markedet	65 006	23 %	13 %	32 %	18 %	4 %	6 %	4 %	69 %	7 %	11 %	5 %	8 %	5,9	6,7 %

Porteføljedata

F

Selskap	Imp verdi		1-års vekst		Net	Forfall	Andel	Andel	Aksjekurs			Mcap
	P/NAV	per kvm	NAV	EPS	LTV	N12M	usikra	flytende	-1 m	-3 m	-1 y	EURm
Sagax B	1,76	2 085	6,8 %	11,2 %	50,0 %	6,8 %	82 %	24 %	14,4 %	3,6 %	-15,0 %	7 304
Balder	0,80	3 286	6,7 %	8,6 %	56,5 %	11,5 %	53 %	30 %	11,8 %	6,1 %	-13,1 %	7 996
NP3	1,67	1 281	11,8 %	17,2 %	57,8 %	3,5 %	22 %	46 %	10,7 %	3,5 %	7,5 %	1 545
Nyfosa	0,88	1 246	1,5 %	16,9 %	51,3 %	3,3 %	7 %	30 %	3,6 %	-2,8 %	-25,8 %	1 620
Cibus	1,20	1 861	16,1 %	11,3 %	55,1 %	6,0 %	16 %	7 %	2,8 %	-3,6 %	1,7 %	1 263
Logistea	0,98	919	10,0 %	12,9 %	44,6 %	10,5 %	11 %	27 %	9,4 %	-1,2 %	2,7 %	758
Stenhus	0,60	1 147	5,9 %	13,7 %	53,2 %	7,6 %	9 %	71 %	-0,6 %	-6,9 %	-14,6 %	351
K-Fastigheter	0,61	2 787	-0,7 %	30,9 %	68,4 %	18,6 %	0 %	44 %	1,5 %	-11,0 %	-35,4 %	334
Diös	0,66	1 542	3,9 %	-1,2 %	53,2 %	15,0 %	24 %	0 %	4,8 %	2,6 %	-15,5 %	870
SLP	1,36	1 271	11,7 %	36,6 %	48,5 %	16,0 %	0 %	43 %	9,5 %	7,3 %	12,4 %	1 034
Catena	1,08	1 338	6,2 %	7,3 %	38,3 %	12,0 %	23 %	50 %	11,8 %	1,2 %	-5,9 %	2 613
Wihlborgs	0,98	2 360	9,9 %	12,9 %	51,2 %	0,0 %	na	43 %	3,8 %	-4,7 %	-15,6 %	2 645
Brinova	0,50	2 153	2,4 %	3,1 %	58,6 %	15,1 %	0 %	60 %	9,2 %	0,3 %	-30,8 %	350
Emilshus	1,66	1 152	19,5 %	24,4 %	60,1 %	12,3 %	12 %	46 %	19,9 %	14,4 %	21,5 %	671
Intea	1,37	4 410	10,4 %	33,9 %	53,9 %	49,2 %	74 %	0 %	2,3 %	-9,8 %	0,0 %	1 551
Eastnine	0,93	3 161	10,4 %	16,3 %	46,2 %	0,0 %	0 %	0 %	10,4 %	4,6 %	15,1 %	463
FIRST NRE	1,12	1 928	5,2 %	18,8 %	52,9 %	9,8 %		32,2 %	9,0 %	0,9 %	-5,5 %	31 366
Markedet	0,92	2 931	na	12,1 %	48,4 %	5,9 %			6,8 %	-0,1 %	-6,4 %	67 746

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	13,9 %	11,2 %	9,1 %	-2,9 %	-0,4 %	0,6 %	-3,0 %	7,8 %	6,8 %
Balder	10,4 %	2,9 %	6,9 %	-1,9 %	-0,3 %	1,8 %	7,4 %	-11,0 %	9,4 %
NP3	9,0 %	17,2 %	12,2 %	3,4 %	-0,5 %	-0,2 %	3,3 %	-1,0 %	11,8 %
Nyfosa	8,8 %	16,9 %	-2,0 %	-0,6 %	-2,3 %	0,5 %	17,8 %	3,6 %	1,5 %
Cibus	8,1 %	11,3 %	-4,5 %	-0,1 %	1,2 %	-0,5 %	15,7 %	-0,4 %	16,1 %
Logistea	7,8 %	12,9 %	4,2 %	5,5 %	-0,3 %	0,3 %	14,1 %	-10,8 %	10,0 %
Stenhus	7,3 %	13,7 %	-4,1 %	4,6 %	-0,8 %	0,3 %	16,5 %	-2,7 %	5,9 %
K-Fastigheter	5,0 %	30,9 %	85,8 %	-1,5 %	0,0 %	-5,8 %	-19,1 %	-28,6 %	-0,7 %
Diös	4,0 %	-1,2 %	4,1 %	3,5 %	-3,8 %	0,2 %	-1,0 %	-4,2 %	3,9 %
Wihlborgs	3,9 %	12,9 %	3,8 %	3,4 %	-3,7 %	1,2 %	6,6 %	1,7 %	9,9 %
SLP	3,9 %	36,6 %	28,5 %	8,6 %	0,8 %	3,4 %	-6,2 %	1,5 %	11,7 %
Brinova	3,6 %	3,1 %	-21,1 %	8,8 %	1,1 %	9,8 %	7,9 %	-3,4 %	2,4 %
Catena	3,6 %	7,3 %	7,7 %	1,7 %	-2,0 %	0,3 %	3,0 %	-3,3 %	6,2 %
Emilshus	3,4 %	24,4 %	16,4 %	8,3 %	-0,7 %	-0,2 %	-3,8 %	4,6 %	19,5 %
Intea	3,1 %	33,9 %	-21,8 %	13,1 %	0,8 %	7,0 %	42,5 %	-7,7 %	10,4 %
Eastnine	3,1 %	16,3 %	16,8 %	9,8 %	2,3 %	3,5 %	-10,8 %	-5,3 %	10,4 %
FIRST NRE	98,9 %	14,2 %	8,2 %	2,3 %	-0,6 %	0,9 %	6,2 %	-2,9 %	8,3 %

FIRST Nordic Real Estate hadde i oktober en avkastning på 3.8% sammenligna med referanseindeksen som steg 2.4%. Svakeste bidragsyter var Stenhus som også var eneste selskap i minus.

En rekke kvartalstall i oktober. Alle selskaper utenom Diös viste vekst i run-rate EPS Å/Å. Sammenligna med Q2 viste alle selskaper utenom Diös, Eastnine og Balder vekst.

Intea er nytt selskap i fondet. Intea eier samfunnsbygg, med fokus på politiet (fengsler, rettsaler osv.) samt utdanning og helse. Dette er et segment vi har ønske mer eksponering innenfor etter PPI ble solgt ut, og med en dipp i aksjekursen fikk vi muligheten til å kjøpe inn Intea.

Inntjening per fondsandel var vet utgangen av oktober NOK 118.21, sammenligna med NOK 116.70 i september og opp 16.4% Å/Å. Hoveddriverne i Å/Å veksten er økt utleibart areal og lavere renter, men også leiepriser bidro positivt. Øvrige faktorer var relativt nøytrale.