



FIRST NORDIC REAL ESTATE

Månedsrapport mars 2026



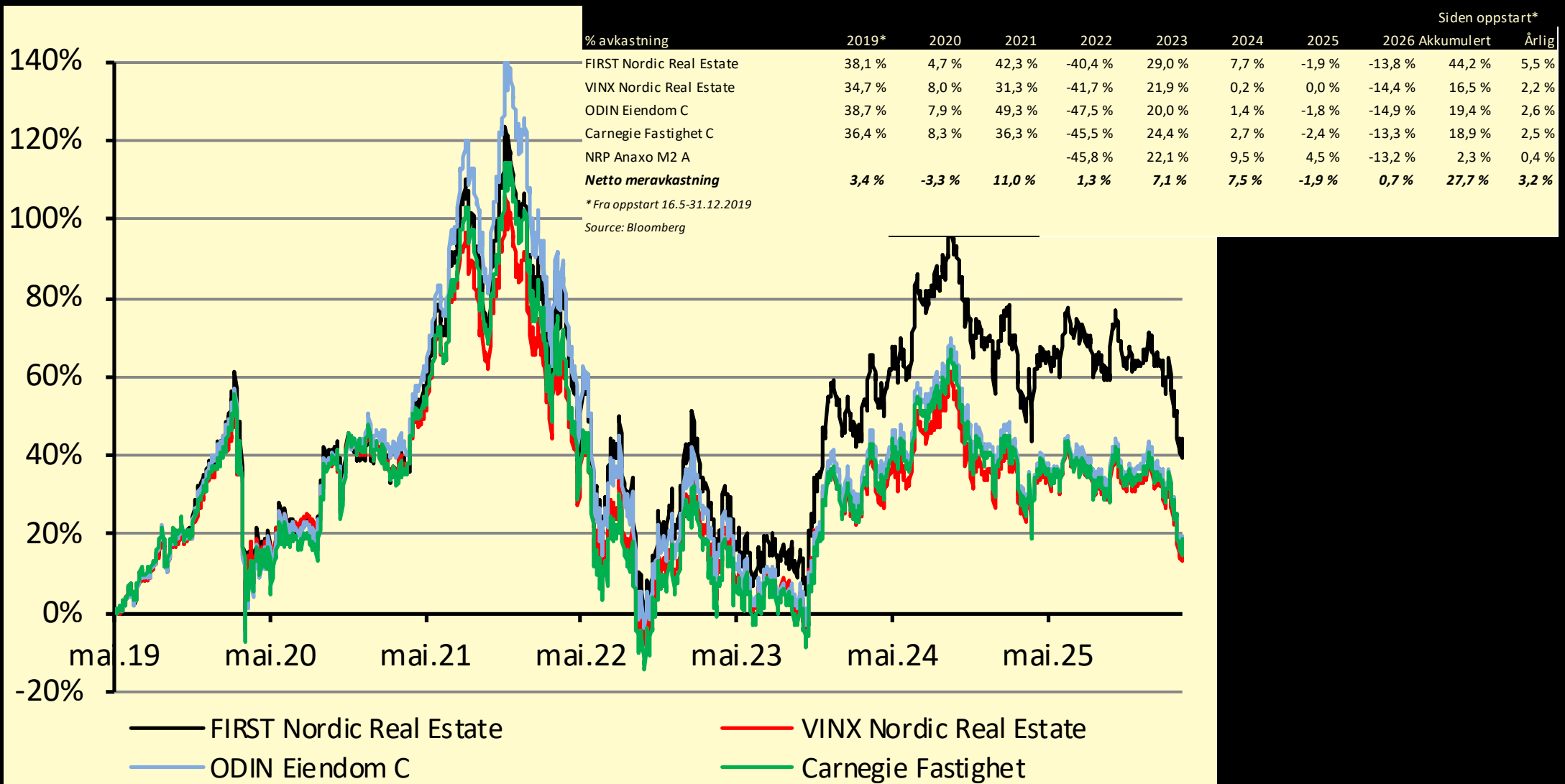
FIRST FONDENE

Important information

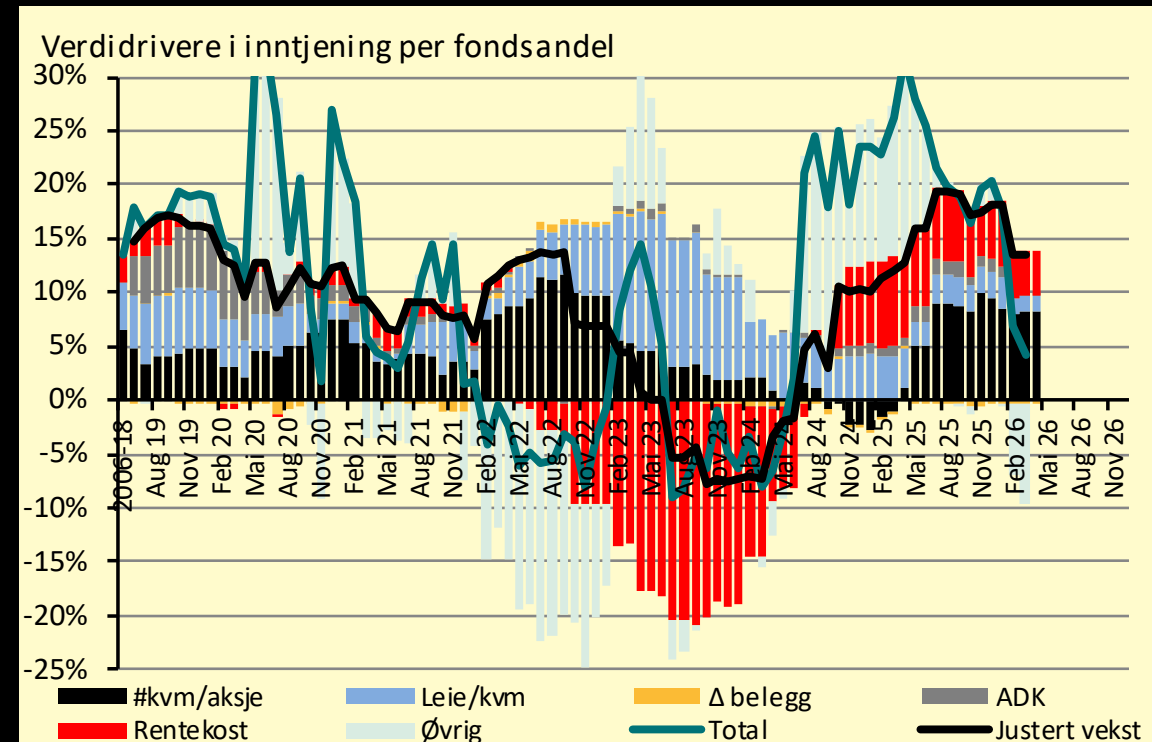
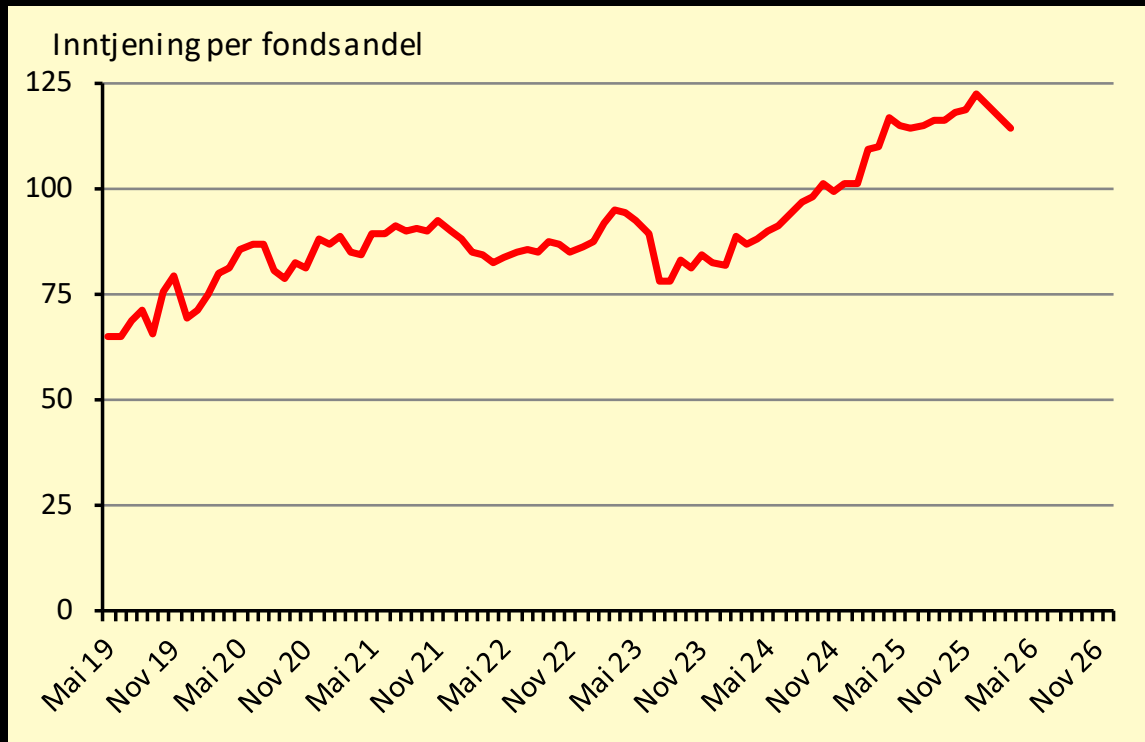
This is marketing communication and should not be regarded as an offer or invitation or recommendation to subscribe or purchase any securities. This presentation is only intended for institutional and private investors resident in Norway, where the fund is authorized for marketing. Please refer to the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

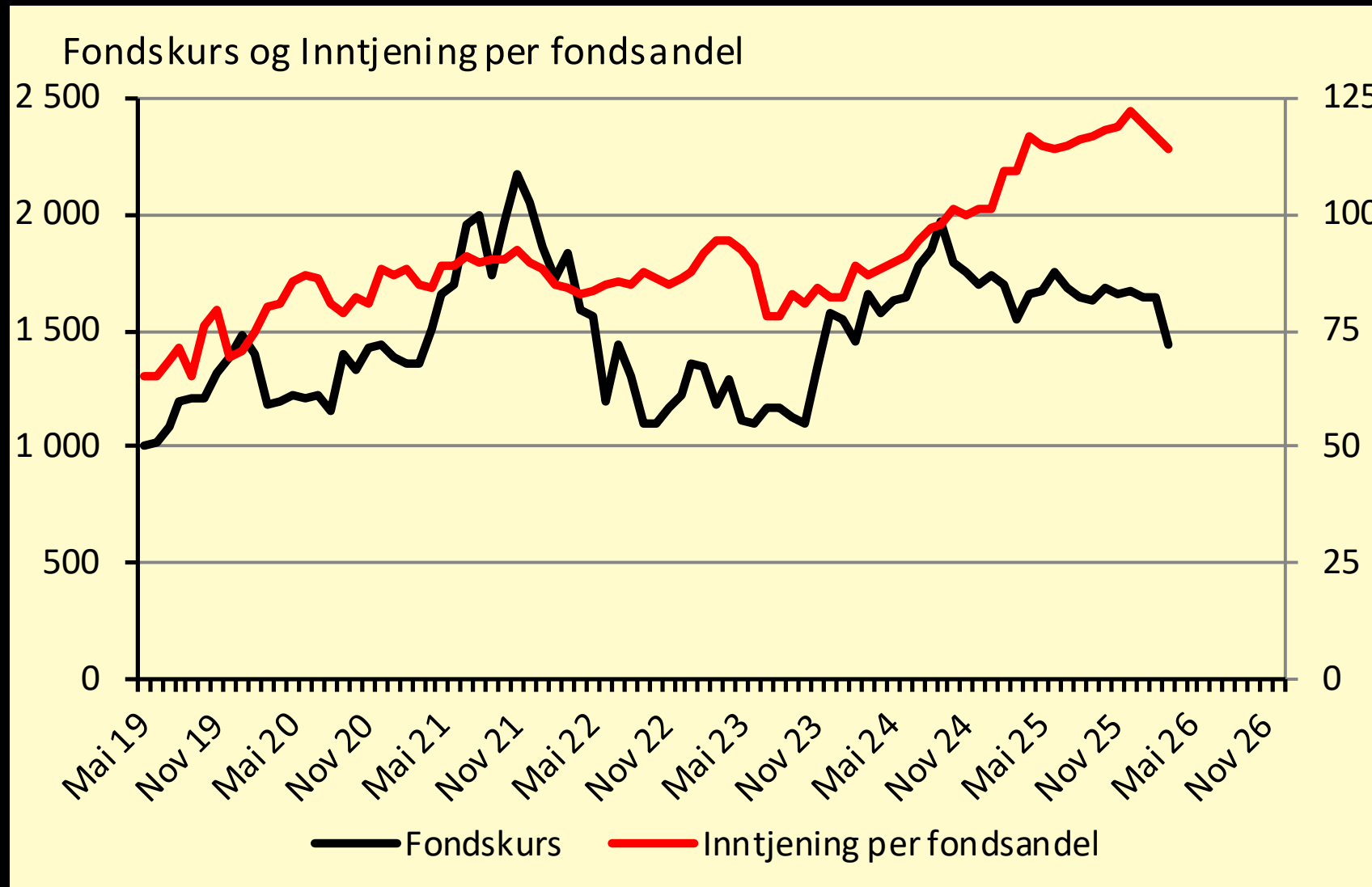
Avkastning mot indeks/konkurrenter



Inntjening per fondsandel - Verdidrivere



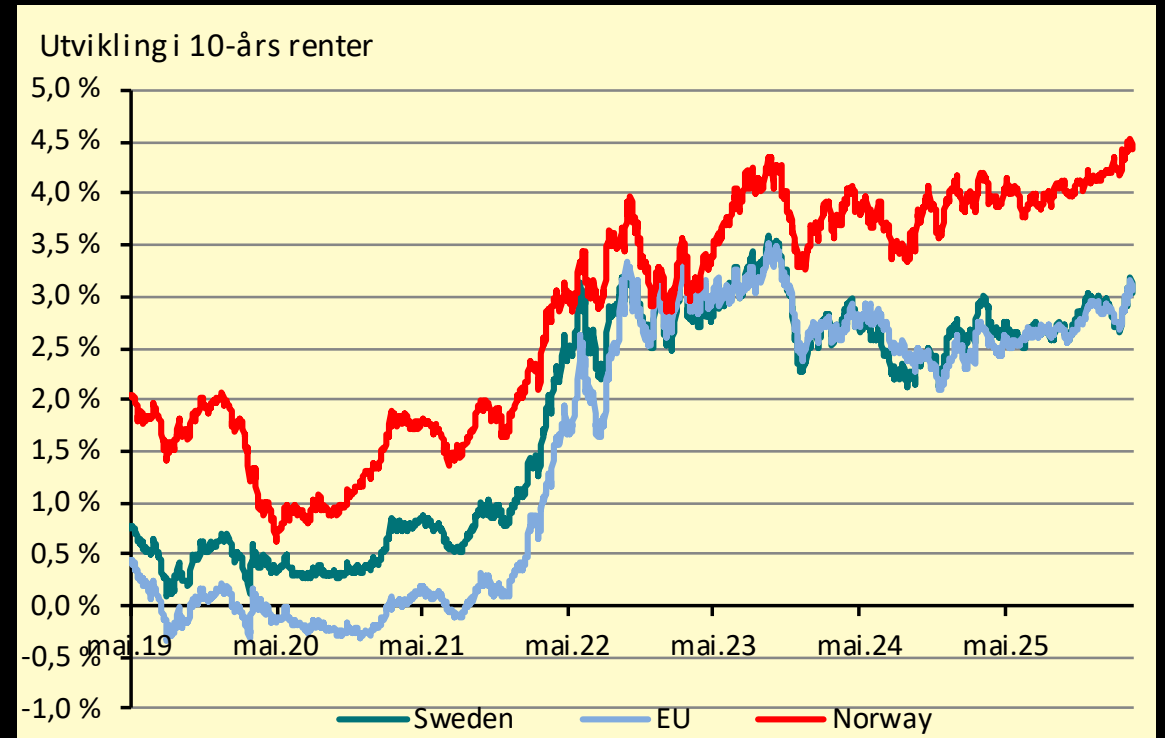
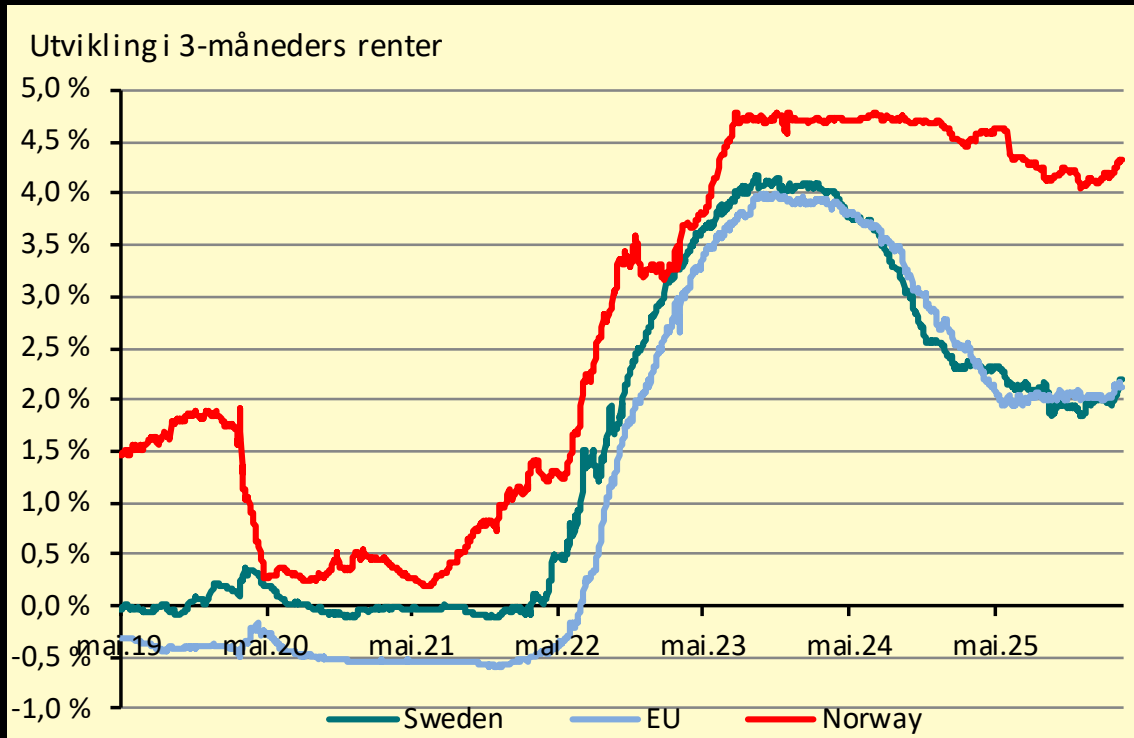
Inntjening per fondsandel mot fondskurs



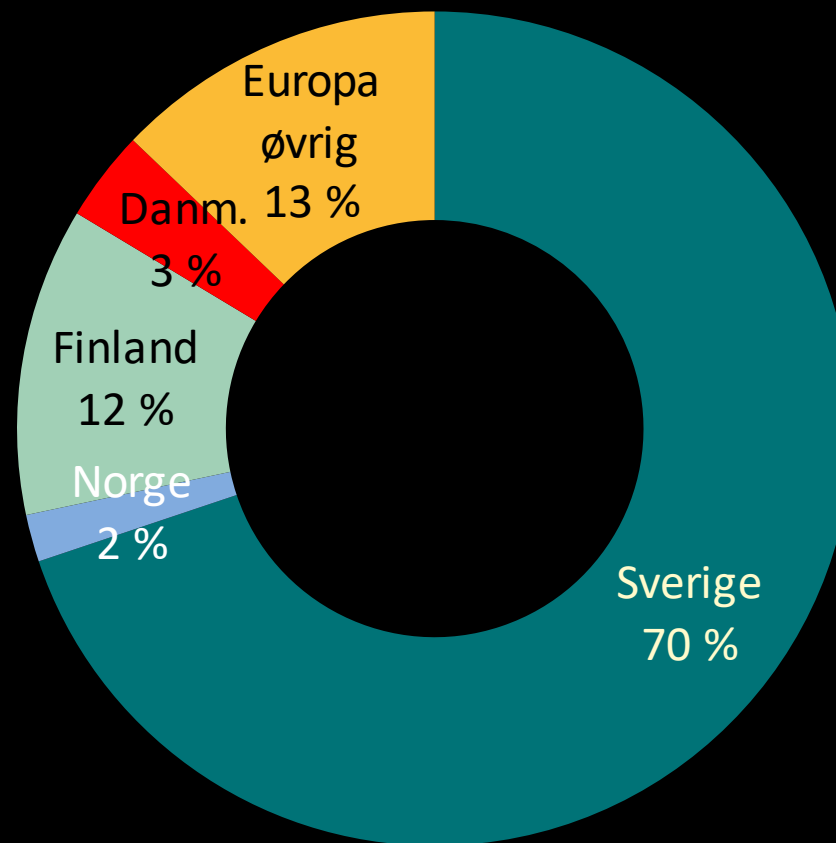
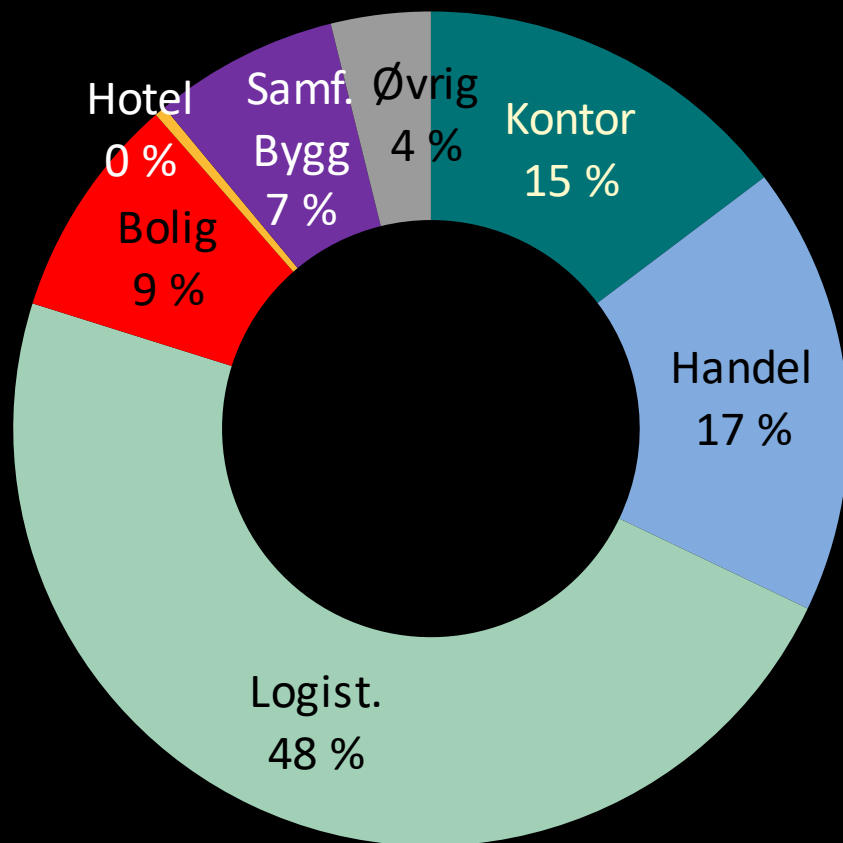
Årlig vekst

IPFA	8,6 %
Fondskurs	5,5 %

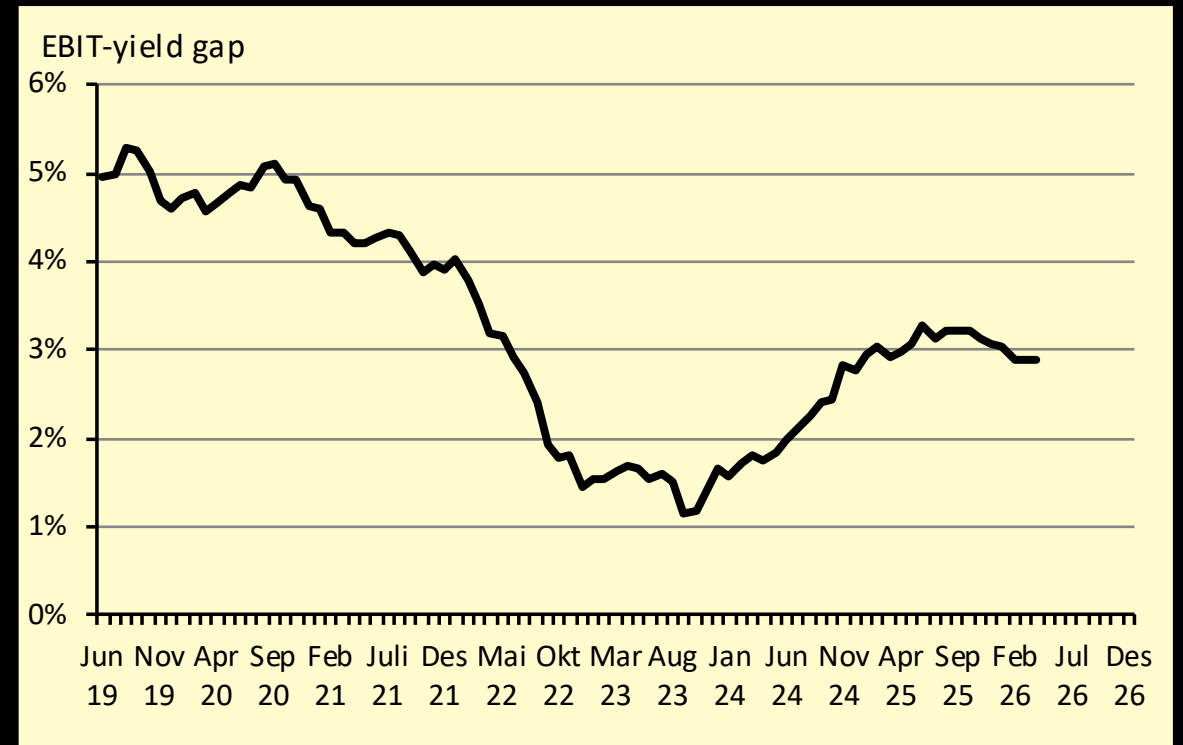
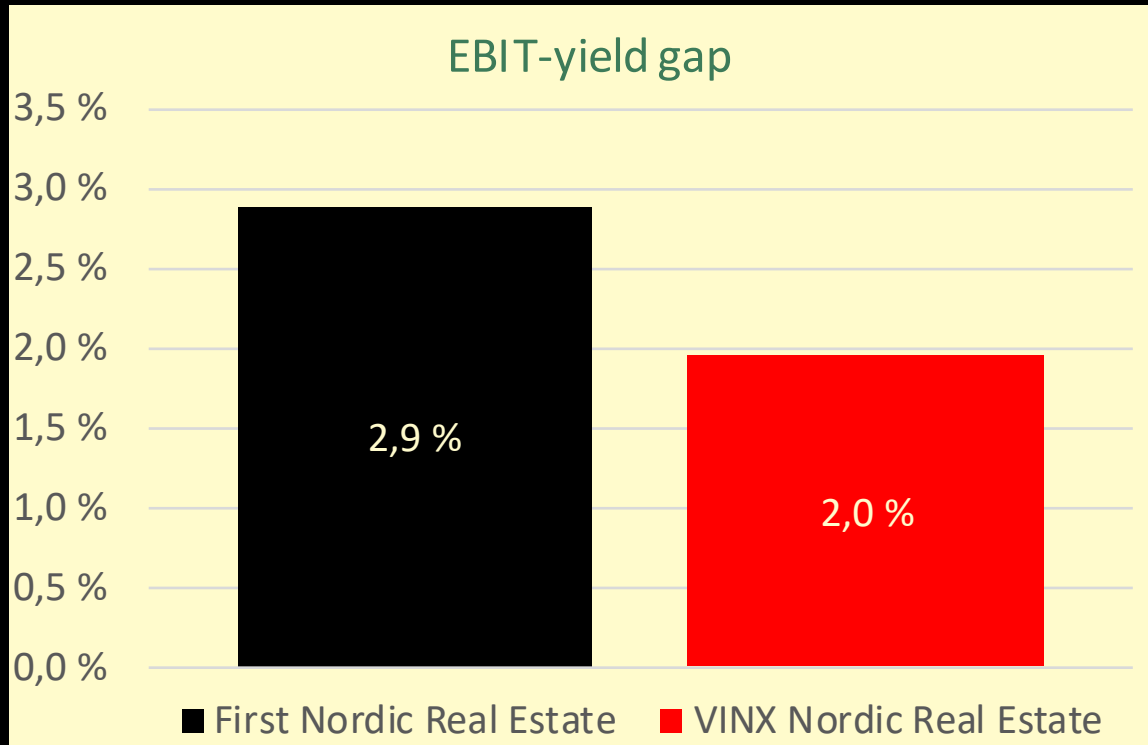
Renter



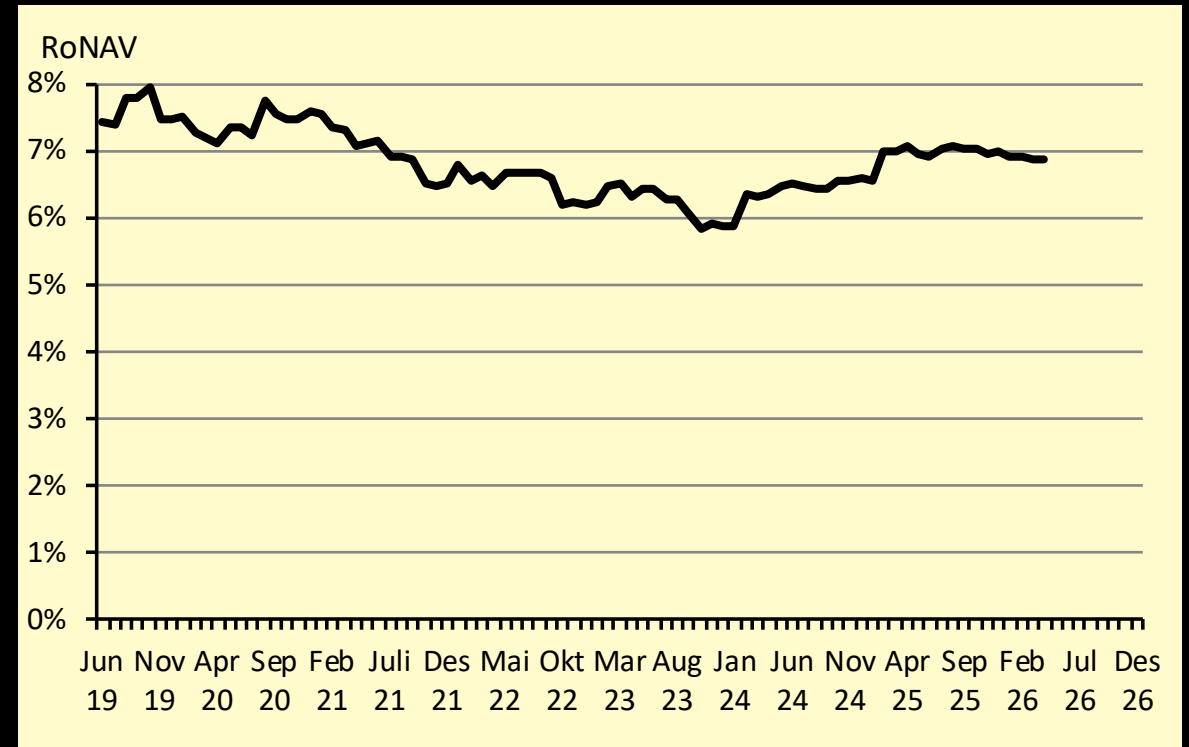
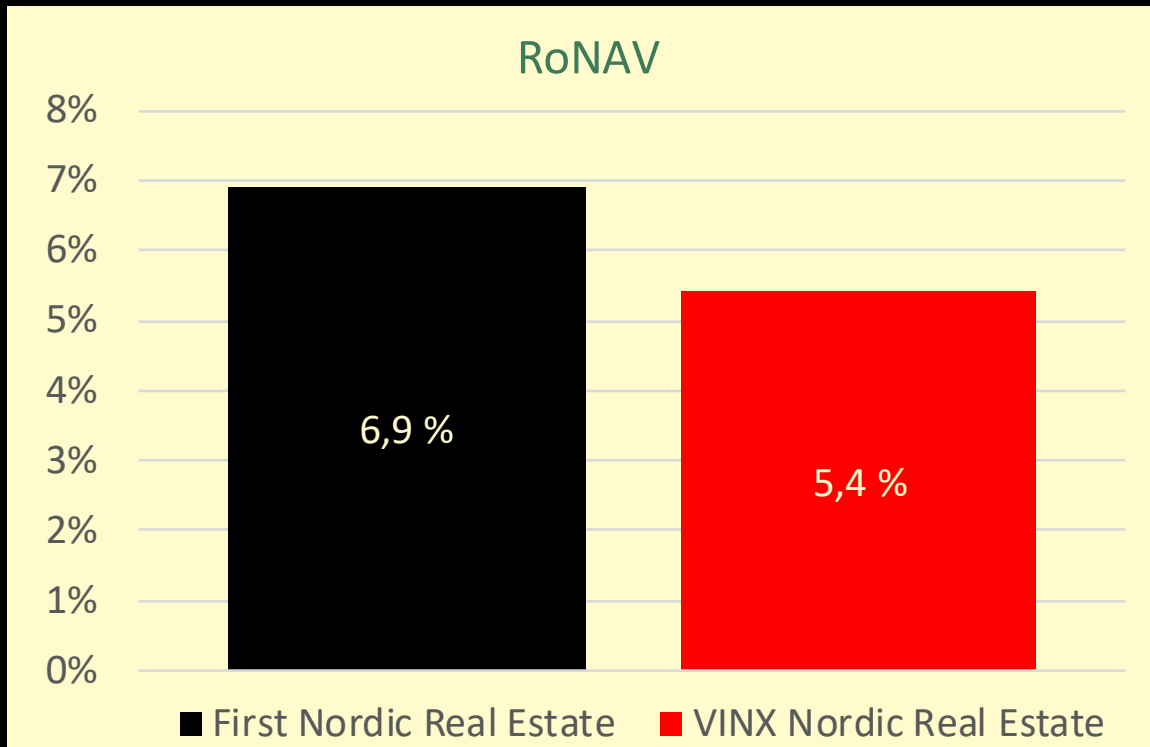
Fordeling segment og geografi



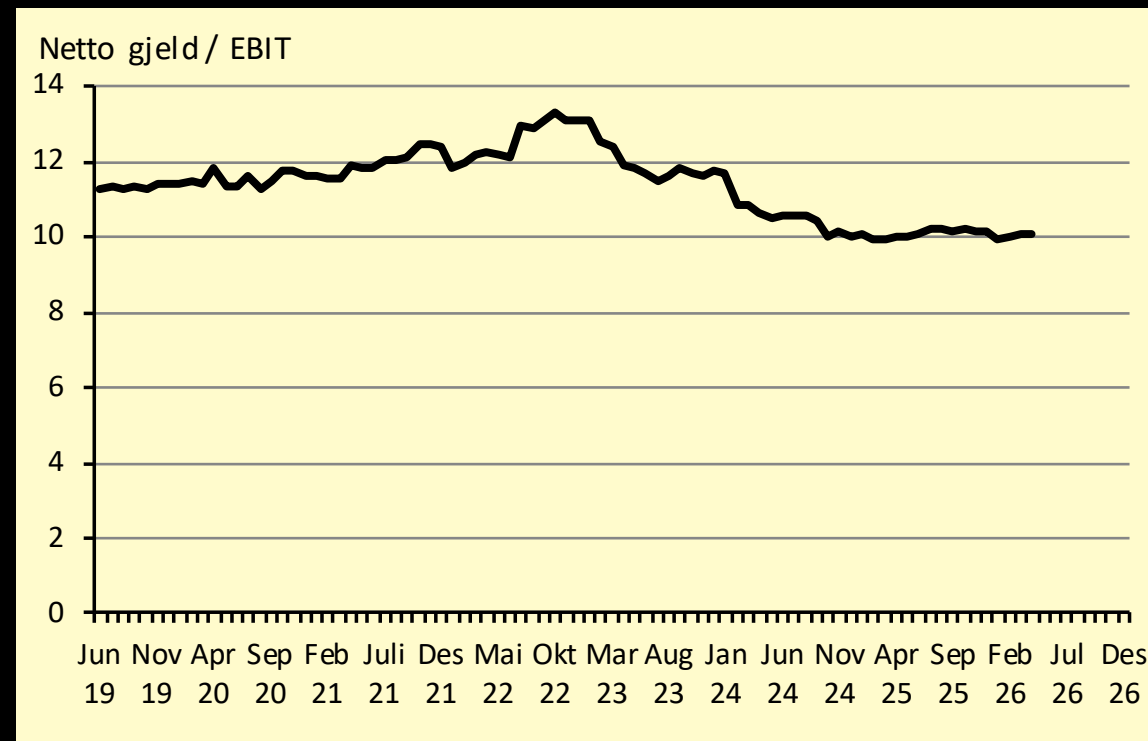
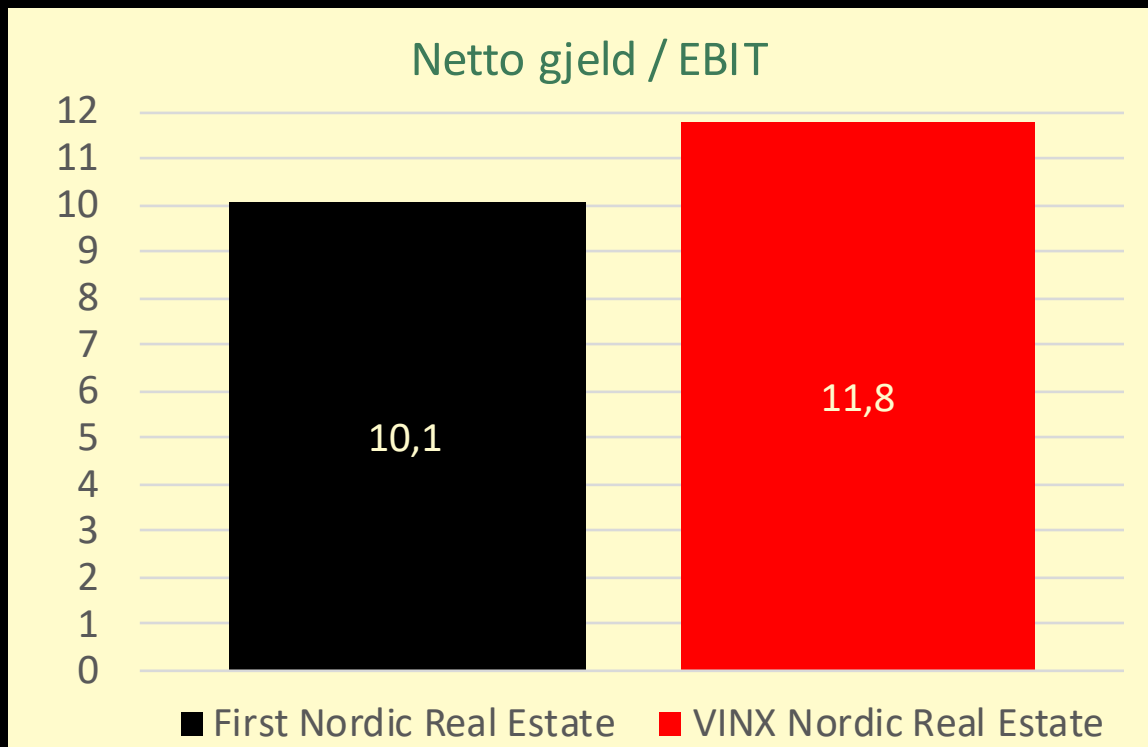
EBIT-yield gap



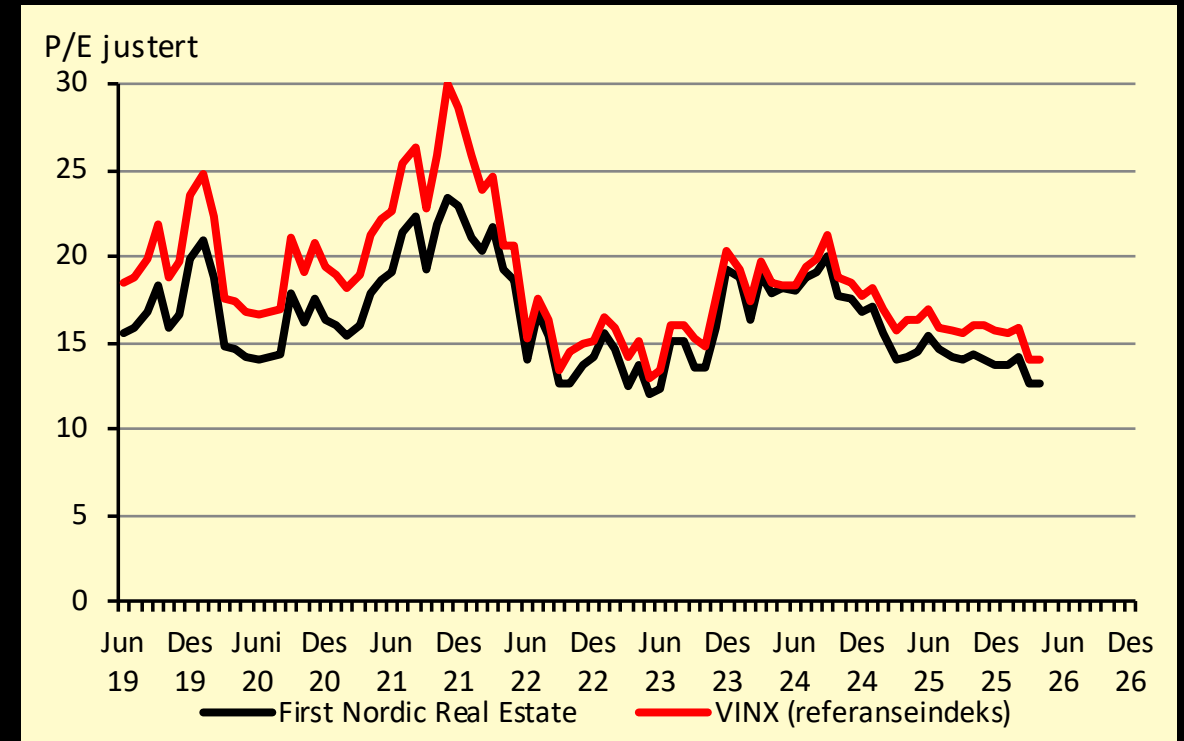
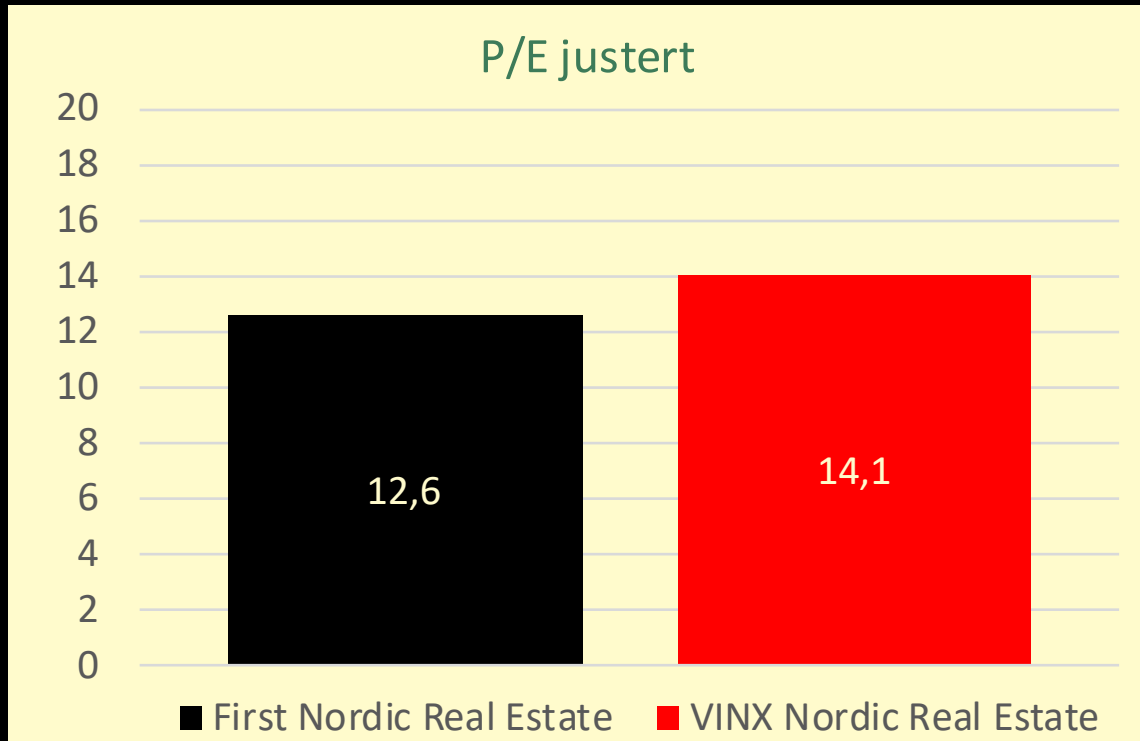
Avkastning på verdijustert egenkapital



Belåning



Verdsettelse



Porteføljedata



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	Implisitt yieldgap	
					NAV	EPS		Lån	Rente					
Sagax B	12,3 %	6,4 %	3,9 %	9,3 %	19,6 %	12,4 %	7,7	3,2	2,9	2,3	3,1 %	94	14,4	3,0 %
Nyfosa	10,1 %	5,5 %	3,0 %	7,1 %	7,8 %	-1,0 %	8,8	2,2	2,7	1,9	4,5 %	108	9,5	4,4 %
Cibus	9,0 %	5,8 %	3,3 %	8,0 %	11,6 %	-1,7 %	10,2	2,3	2,4	2,7	4,3 %	128	12,5	3,3 %
Balder	8,2 %	4,2 %	1,7 %	4,8 %	7,8 %	3,1 %	13,9	2,0	4,6	2,7	3,1 %	188	12,1	2,5 %
Logistea	7,9 %	6,1 %	3,4 %	6,6 %	na	na	7,9	2,7	2,8	2,3	4,7 %	64	12,6	4,0 %
NP3	7,0 %	6,4 %	4,0 %	9,1 %	22,5 %	10,1 %	9,2	2,5	3,0	1,9	4,3 %	91	15,7	3,1 %
Catena	7,0 %	4,9 %	2,5 %	5,8 %	16,9 %	5,7 %	8,1	4,0	4,5	2,4	3,1 %	79	16,9	2,5 %
Stenhus	6,8 %	5,5 %	3,1 %	6,5 %	11,4 %	7,0 %	9,9	2,4	2,7	1,4	4,1 %	105	10,0	4,1 %
Diös	5,0 %	5,1 %	2,6 %	5,9 %	8,8 %	-2,0 %	10,1	2,2	2,6	2,1	4,3 %	146	10,3	3,9 %
Intea	5,0 %	5,2 %	3,2 %	8,3 %	16,4 %	23,0 %	10,8	2,8	3,2	4,0	3,3 %	234	15,7	2,8 %
Emilshus	4,0 %	6,2 %	3,7 %	8,1 %	16,9 %	11,9 %	9,9	2,2	2,8	2,0	4,6 %	79	17,4	3,0 %
Hufvudstaden	3,9 %	3,2 %	0,8 %	2,9 %	3,4 %	1,8 %	7,6	4,3	2,4	2,2	3,0 %	561	21,8	2,0 %
K-Fastigheter	3,6 %	3,2 %	0,8 %	4,2 %	7,5 %	13,6 %	22,1	1,4	2,0	2,1	3,1 %	159	9,7	1,5 %
Brinova	3,1 %	3,8 %	1,4 %	4,8 %	4,9 %	-2,8 %	15,4	2,0	2,0	2,0	3,3 %	161	8,5	2,6 %
Eastnine	3,0 %	5,5 %	3,0 %	5,9 %	9,5 %	19,0 %	8,8	2,5	3,3	2,4	4,6 %	227	13,5	3,7 %
SLP	3,0 %	5,4 %	3,0 %	7,2 %	24,8 %	22,7 %	9,0	3,2	1,8	1,7	3,5 %	76	15,0	2,8 %
FIRST NRE	98,9 %	5,4 %	2,9 %	6,9 %	8,4 %	#####	10,1	2,6	3,0	2,3	3,8 %	139	12,6	3,2 %
Markedet		4,5 %	2,0 %	5,4 %	na	3,6 %	11,8	2,6	3,4	2,6	3,4 %	180	14,1	2,5 %

Porteføljedata



	# kvm	Samf							Europa 'ærende					leietid	Ledighet
		Kontor	Handel	Logist.	Bolig	Hotel	Bygg	Øvrig	Sverige	Norge	Finland	Danm.	Øvrig		
Sagax B	5 371	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	18 %	0 %	27 %	1 %	54 %	5,0	4,2 %
Nyfosa	2 877	38 %	14 %	36 %	0 %	0 %	0 %	12 %	78 %	3 %	18 %	0 %	0 %	3,5	11,7 %
Cibus	1 390	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	14 %	4 %	52 %	10 %	21 %	4,3	4,3 %
Balder	6 703	11 %	19 %	13 %	47 %	0 %	0 %	10 %	73 %	0 %	21 %	6 %	0 %	8,3	5,2 %
Logistea	1 582	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	58 %	14 %	3 %	10 %	14 %	9,4	3,1 %
NP3	2 362	10 %	23 %	56 %	0 %	0 %	0 %	11 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	4,1	7,9 %
Catena	3 151	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	83 %	0 %	0 %	17 %	0 %	6,4	4,0 %
Stenhus	893	6 %	15 %	69 %	0 %	0 %	10 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,3	5,5 %
Diös	1 582	58 %	13 %	3 %	7 %	8 %	7 %	4 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3,4	10,1 %
Intea	694	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	98 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,1	1,1 %
Emilshus	1 188	0 %	14 %	80 %	0 %	0 %	0 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5,1	5,5 %
Hufvudstaden	391	52 %	28 %	9 %	1 %	0 %	0 %	11 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2,1	8,6 %
K-Fastigheter	708	18 %	0 %	0 %	66 %	0 %	17 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,5	6,1 %
Brinova	645	7 %	6 %	0 %	64 %	1 %	20 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,1	3,6 %
Eastnine	272	96 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	3,8	4,3 %
SLP	1 388	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,8	3,3 %
FIRST NRE	31 196	15 %	17 %	48 %	9 %	0 %	7 %	4 %	70 %	2 %	12 %	4 %	13 %	5,7	5,7 %
Markedet	64 174	22 %	11 %	33 %	18 %	4 %	7 %	5 %	71 %	4 %	11 %	5 %	8 %	5,8	7,7 %

Porteføljedata



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	1,34	1 748	6,9 %	1,8 %	49,5 %	9,0 %	79 %	29 %	-8,9 %	-11,9 %	-16,7 %	5 803
Nyfosa	0,68	1 115	1,3 %	18,6 %	50,8 %	15,0 %	6 %	40 %	-10,8 %	-11,1 %	-23,5 %	1 243
Cibus	1,00	1 892	18,8 %	10,1 %	58,1 %	5,0 %	17 %	5 %	-6,6 %	-1,7 %	1,3 %	1 066
Balder	0,59	2 907	6,4 %	-13,0 %	55,6 %	12,0 %	54 %	30 %	-18,8 %	-19,1 %	-13,7 %	5 999
Logistea	0,84	828	2,5 %	4,0 %	45,1 %	10,0 %	10 %	30 %	-11,0 %	-8,9 %	-6,6 %	609
NP3	1,43	1 193	13,9 %	6,4 %	57,8 %	6,0 %	21 %	46 %	-9,1 %	-4,9 %	3,3 %	1 379
Catena	0,98	1 280	7,1 %	4,4 %	38,0 %	14,0 %	28 %	96 %	-11,8 %	-2,6 %	3,0 %	2 666
Stenhus	0,65	1 203	8,4 %	14,9 %	53,1 %	11,4 %	11 %	45 %	-9,8 %	1,4 %	7,4 %	394
Diös	0,60	1 506	5,4 %	16,8 %	51,9 %	15,3 %	24 %	0 %	-9,8 %	-2,7 %	-2,5 %	813
Intea	1,30	4 073	18,4 %	53,2 %	55,4 %	51,0 %	86 %	11 %	-9,0 %	6,1 %	33,5 %	1 575
Emilshus	1,41	1 073	18,4 %	16,8 %	60,6 %	8,0 %	6 %	46 %	-7,3 %	-5,6 %	14,1 %	588
Hufvudstader	0,63	8 190	3,7 %	-0,1 %	23,8 %	27,3 %	na	32 %	-6,2 %	-1,3 %	6,4 %	2 308
K-Fastigheter	0,41	2 725	-3,1 %	-11,1 %	69,9 %	13,9 %	13 %	54 %	-3,3 %	-22,1 %	-21,7 %	226
Brinova	0,41	2 045	0,9 %	1,9 %	58,7 %	12,2 %	0 %	60 %	-10,3 %	-15,1 %	-17,7 %	284
Eastnine	0,80	3 169	10,8 %	-2,2 %	47,0 %	0,0 %	na	21 %	-6,0 %	-10,9 %	9,5 %	400
SLP	1,07	1 259	14,5 %	33,3 %	48,0 %	12,0 %	0 %	52 %	-13,1 %	-12,8 %	-3,1 %	926
FIRST NRE	0,92	2 017	8,6 %	-100,0 %	51,3 %	13,1 %	27,7 %	35,9 %	-13,9 %	-15,1 %	-9,2 %	26 282
Markedet	0,78	2 794	na	-1,2 %	48,5 %	7,1 %			-12,8 %	-14,4 %	-8,8 %	57 072

FIRST Nordic Real Estate hadde i mars en avkastning på minus 12.5% sammenligna med referanseindeksen som falt 12.8%. Svakeste bidragsyter var Balder og Catena.

Logistea har gjort flere eiendomskjøp på det vi anser som gode priser (høye yielder) som bør bidra til økt inntjening per aksje (EPS) og en mer diversifisert leietakerstruktur. Sagax har også kjøpt eiendom, blant annet i Portugal som er et nytt land for de. Nyfosa har nettopkjøpt noe eiendom. SLP har gjort flere eiendomsskjøp. Brinova har også kjøpt to porteføljer mens NP3 også har kjøpt en eiendomsportefølje.

Jeg tror dette understreker det jeg skreiv i sist månedsrapport, nemlig at antall kvadratmeter blir viktigste bidragsyter til IPFA i år. Apropos, den endte på NOK 114 som er ned fra NOK 117 forrige måned (ingen selskaper med tall, skyldes at SEK har svekka seg mot NOK) og opp 4% Å/Å.

Så er det jo masse uroligheter i verden, og skulle det ende med høy inflasjon, høye renter osv. så kan vi jo bare se 2-3 år tilbake og se åssen dette spilte seg ut da. Selskapene har enda mindre gjeld nå, vil kunne vokse mer lønnsomt, inflasjon dytter leier opp permanent (gitt at det ikke er overleier), mens rentene går opp midlertidig og selskapene vinner i sum.