



FIRST NORDIC REAL ESTATE

Månedsrapport april 2026



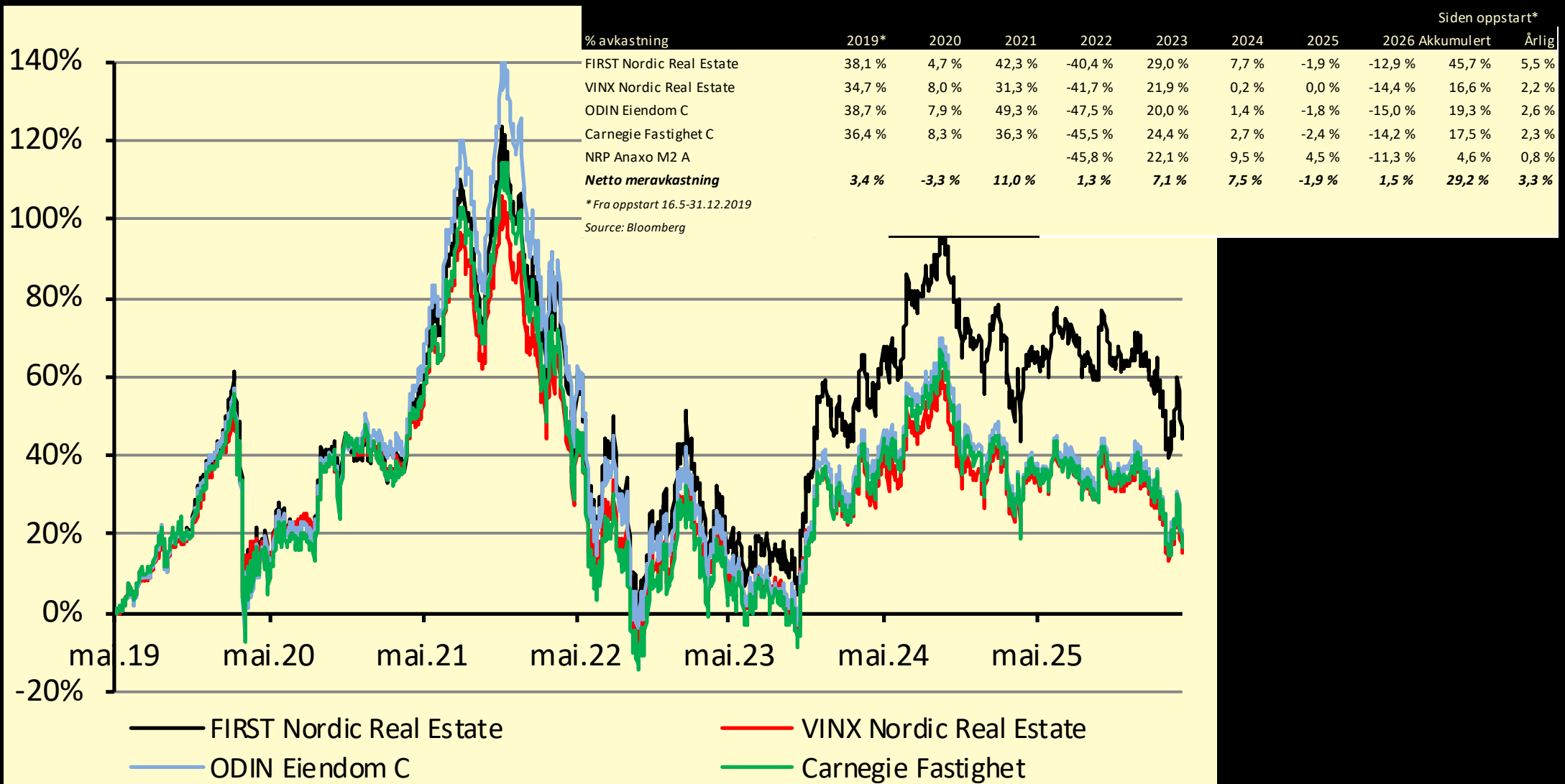
FIRST FONDENE

Important information

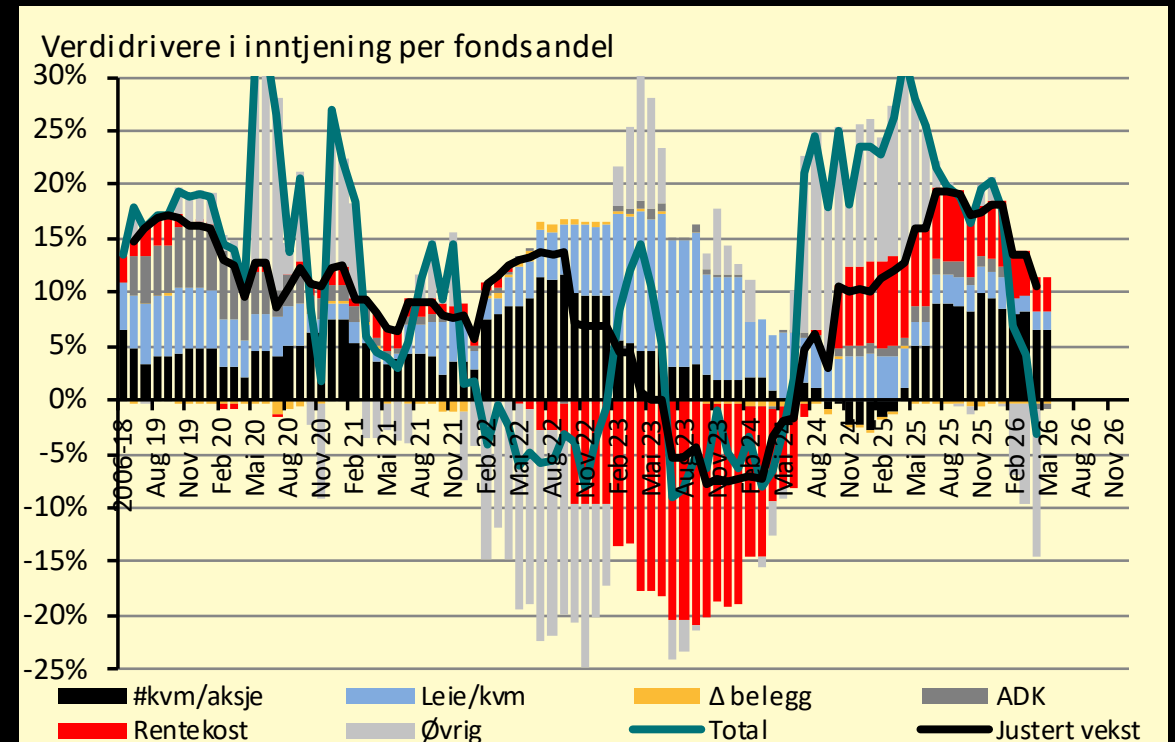
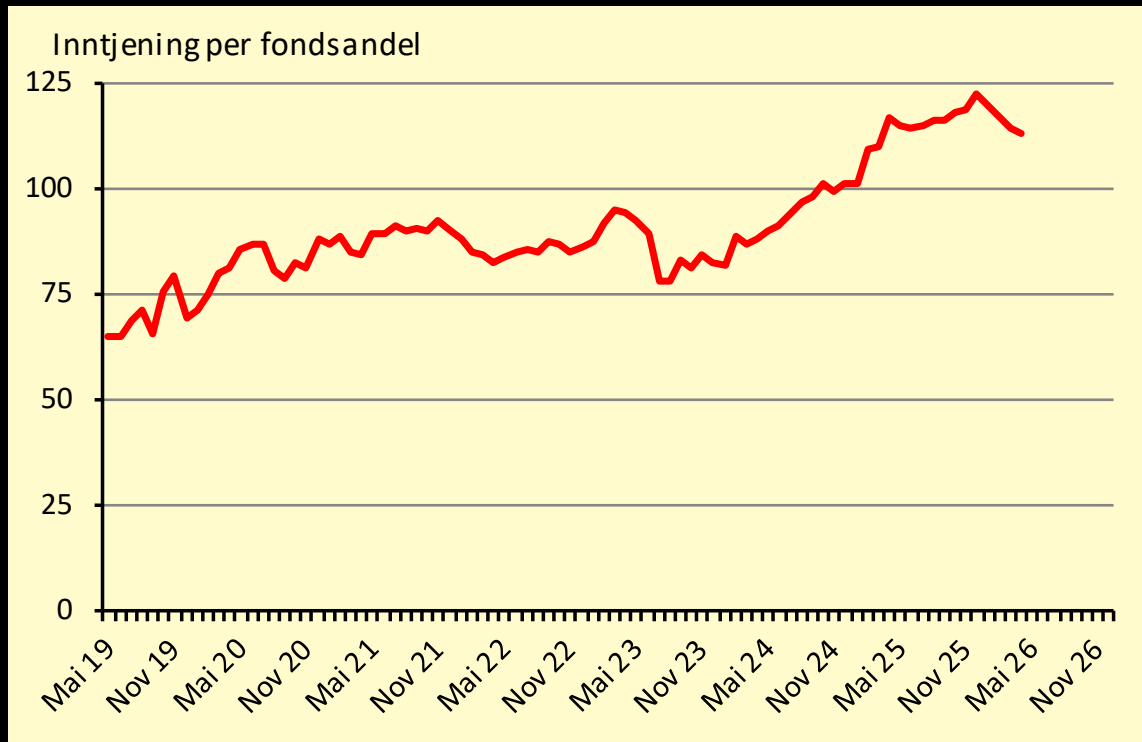
This is marketing communication and should not be regarded as an offer or invitation or recommendation to subscribe or purchase any securities. This presentation is only intended for institutional and private investors resident in Norway, where the fund is authorized for marketing. Please refer to the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

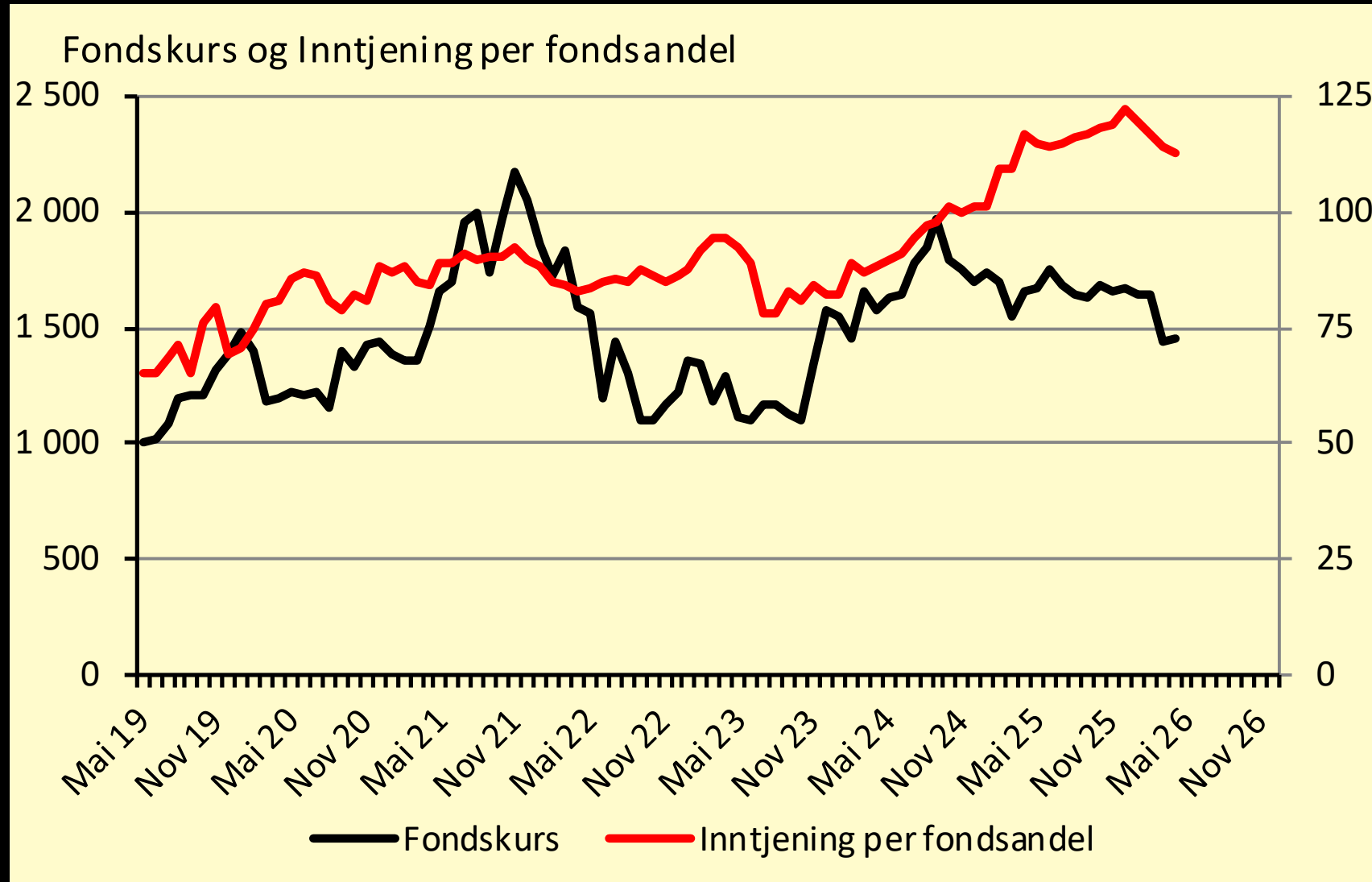
Avkastning mot indeks/konkurrenter



Inntjening per fondsandel - Verdidrivere

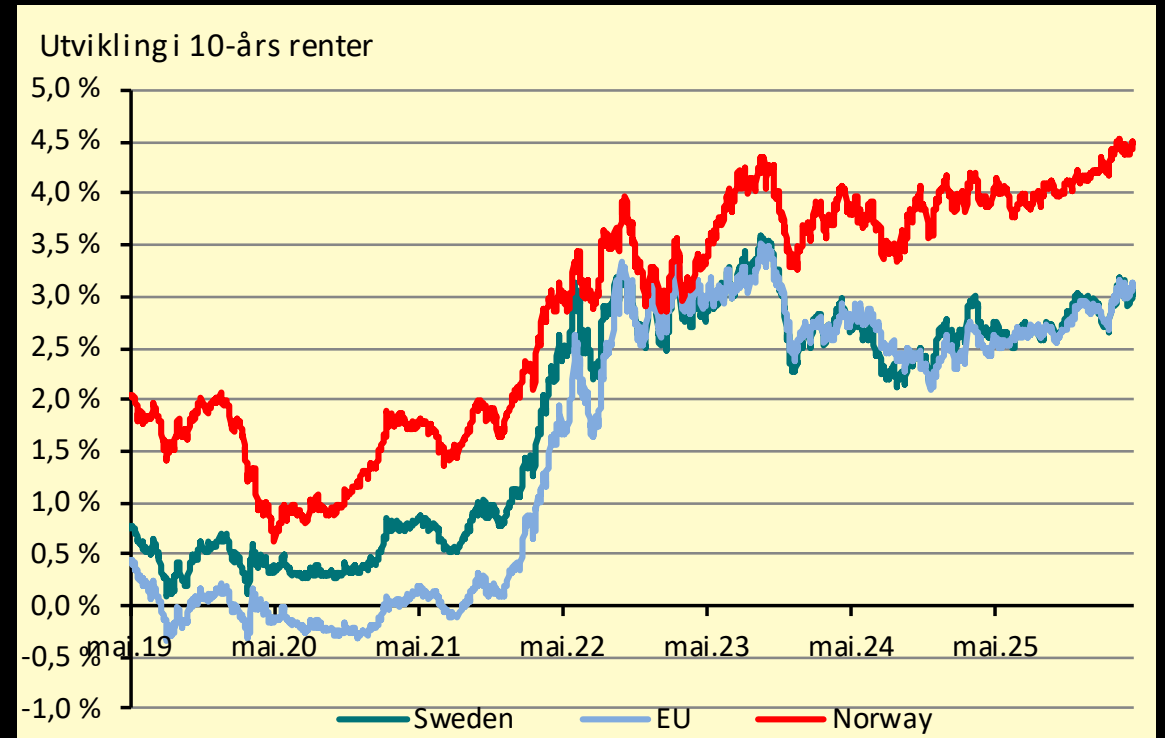
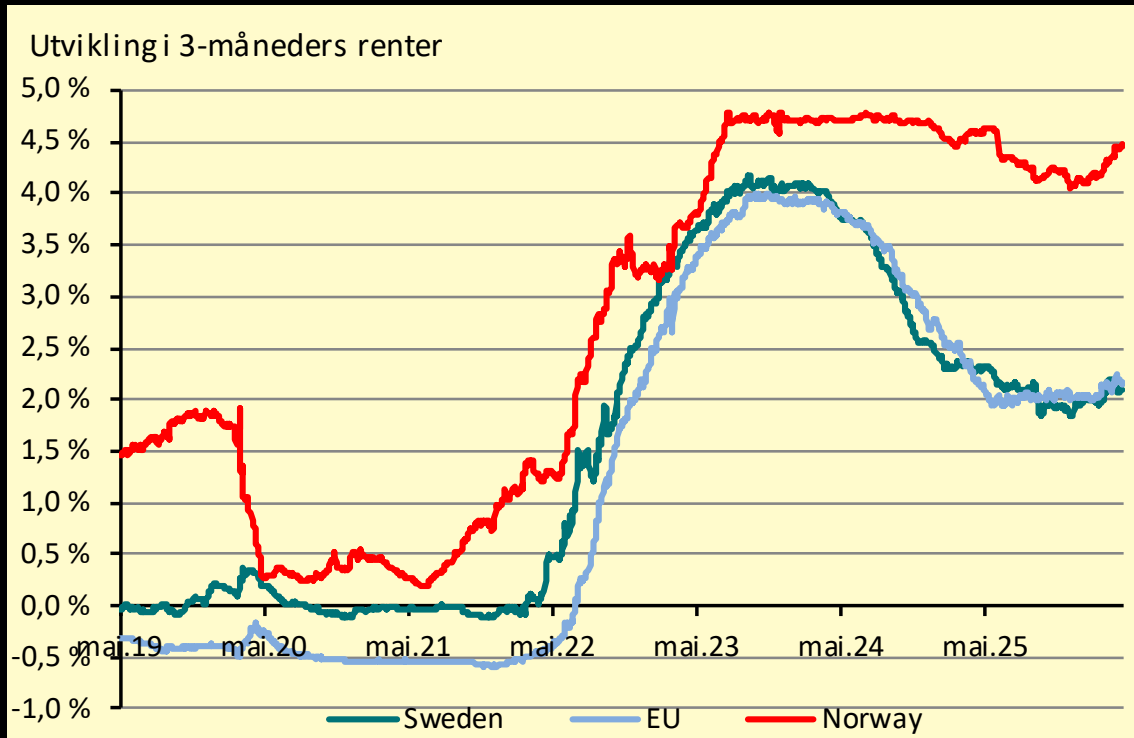


Inntjening per fondsandel mot fondskurs

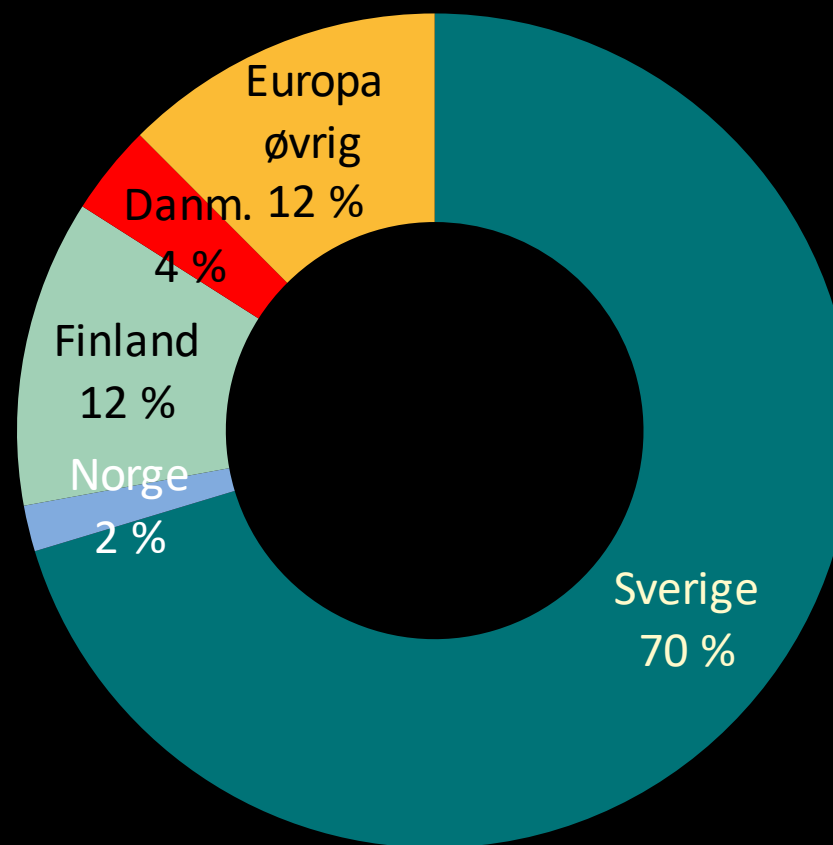
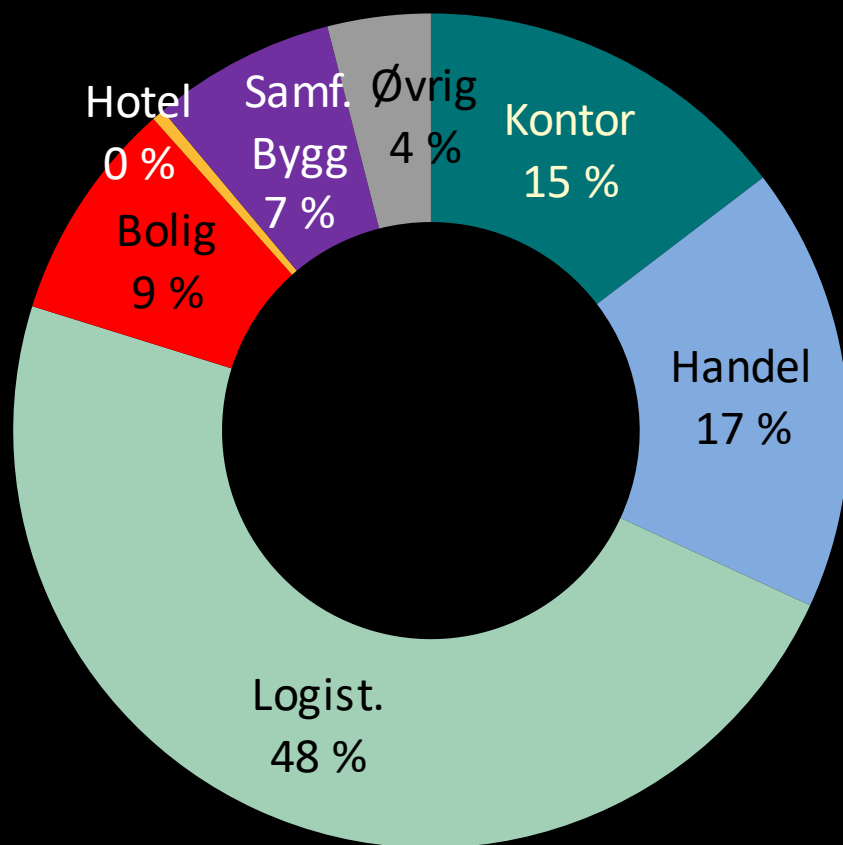


Årlig vekst	
IPFA	8,4 %
Fondskurs	5,5 %

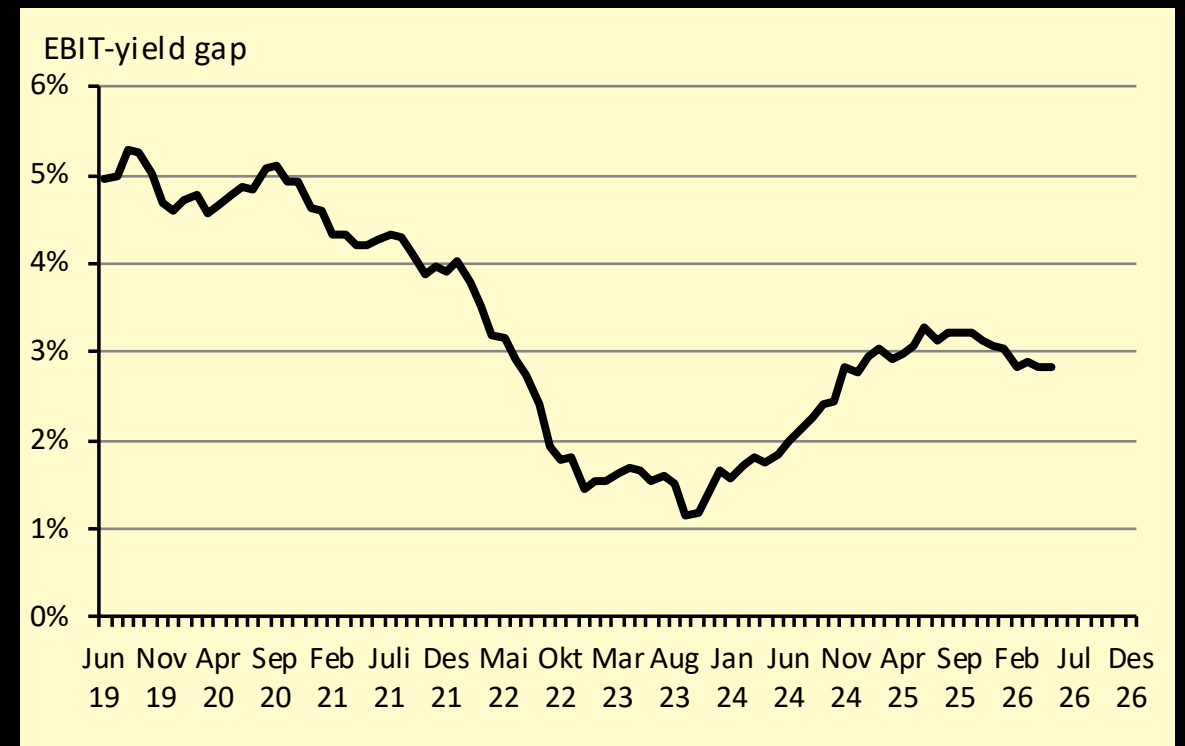
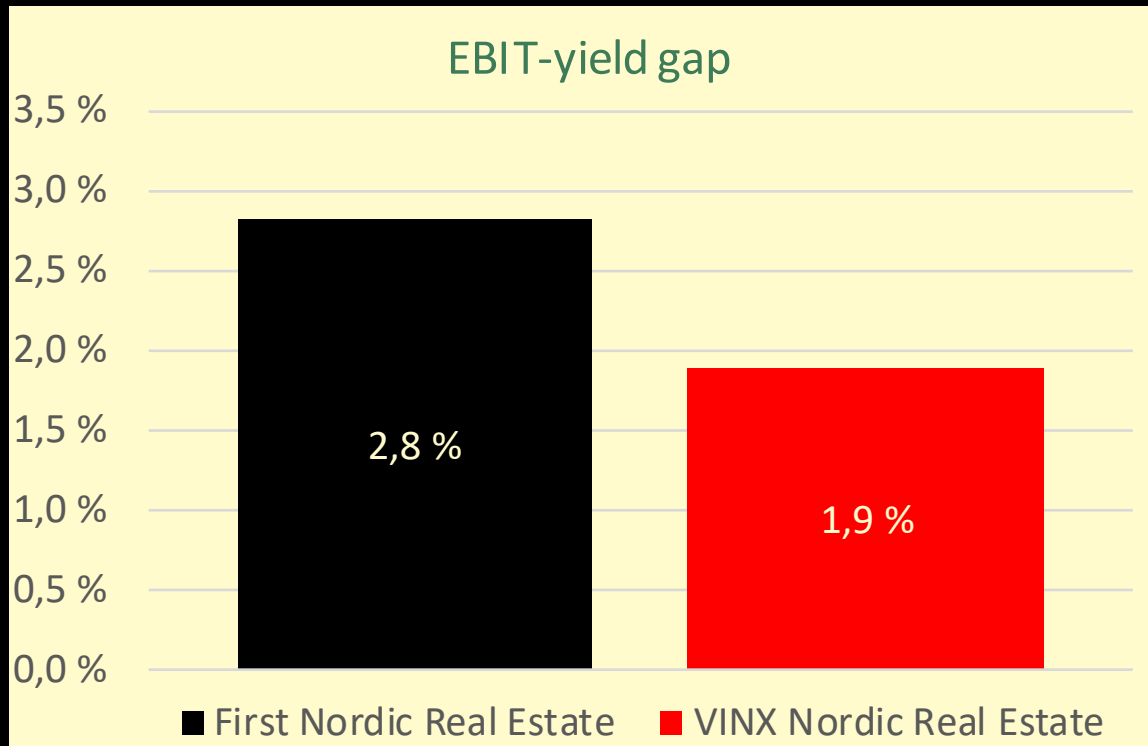
Renter



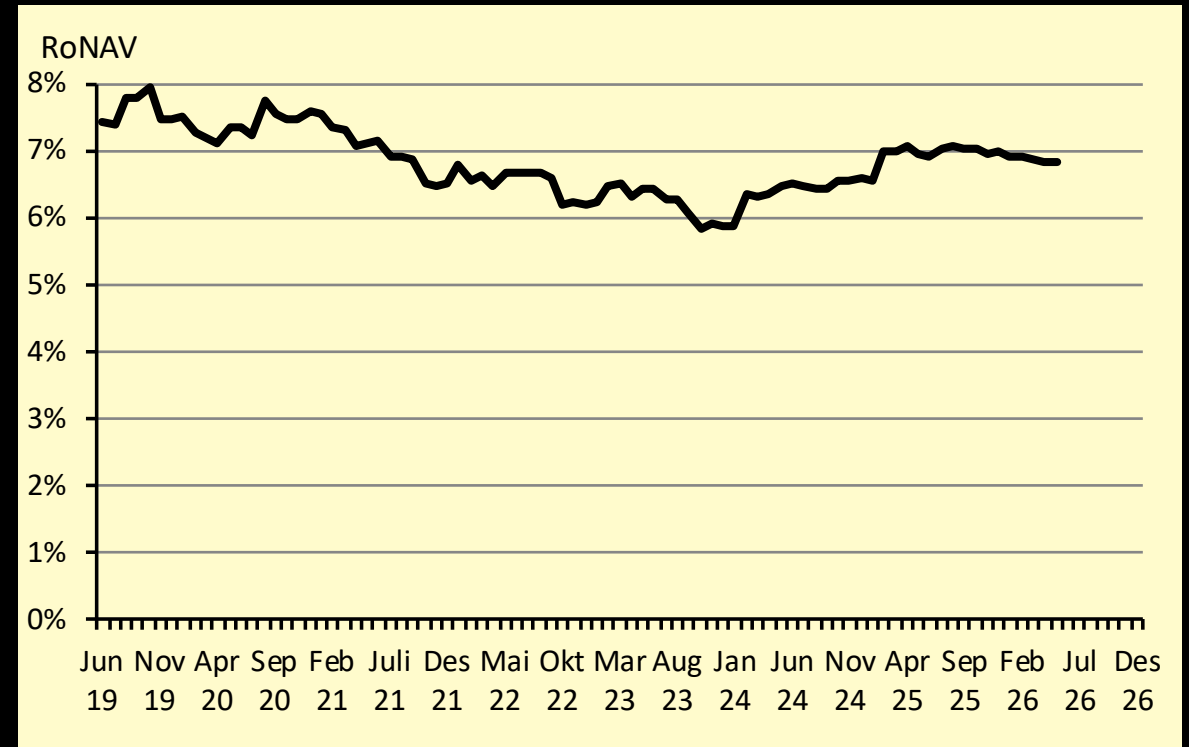
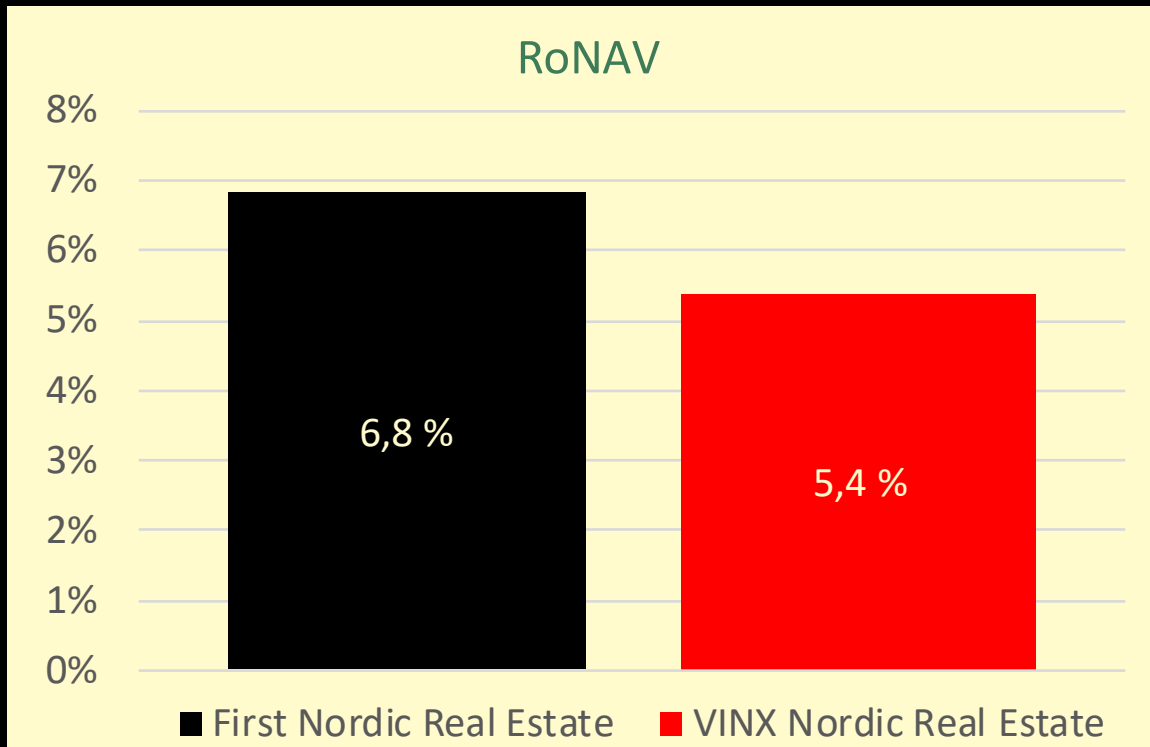
Fordeling segment og geografi



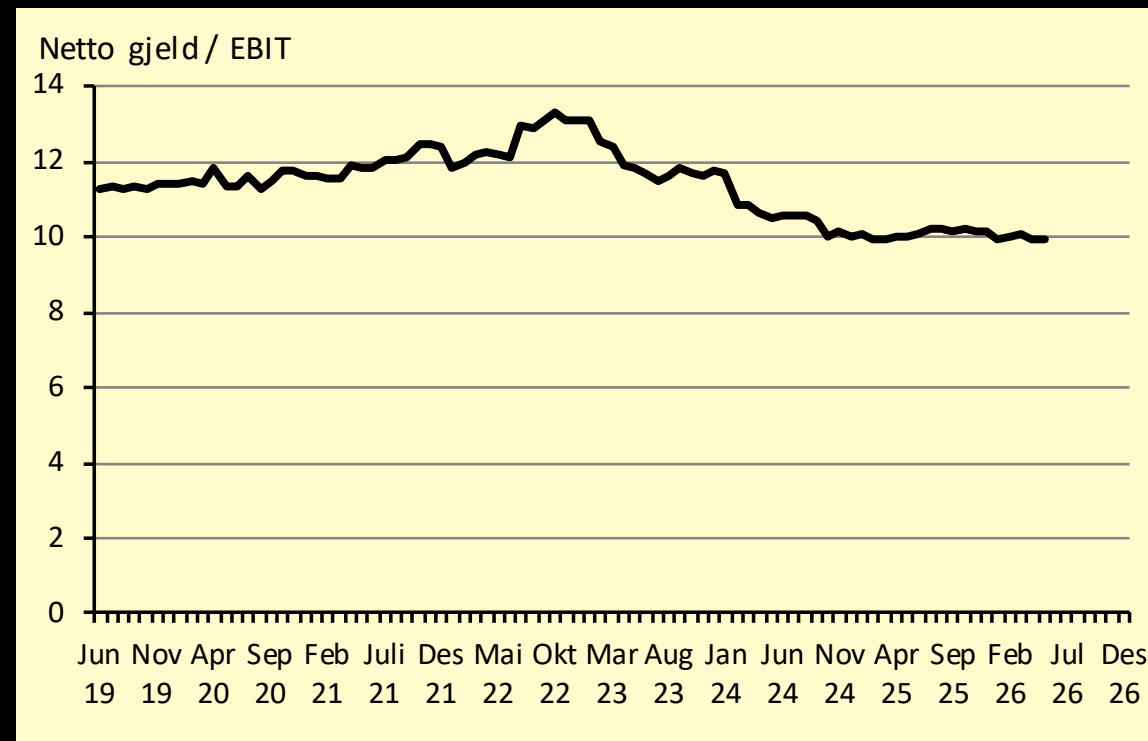
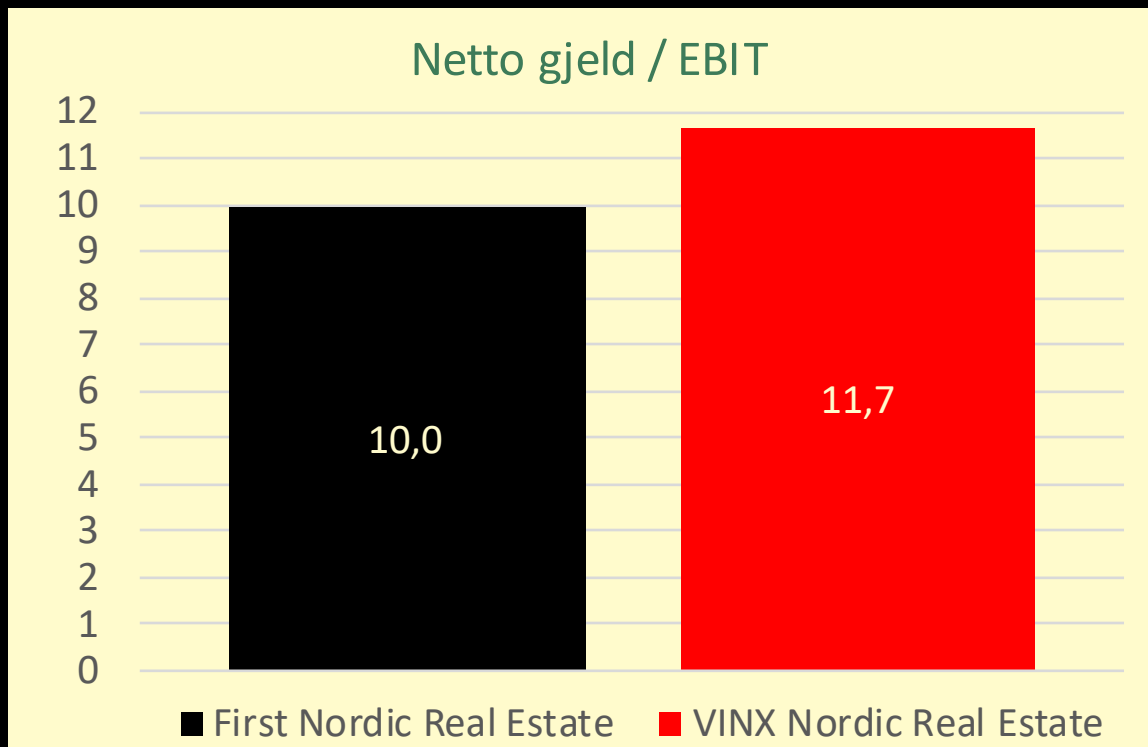
EBIT-yield gap



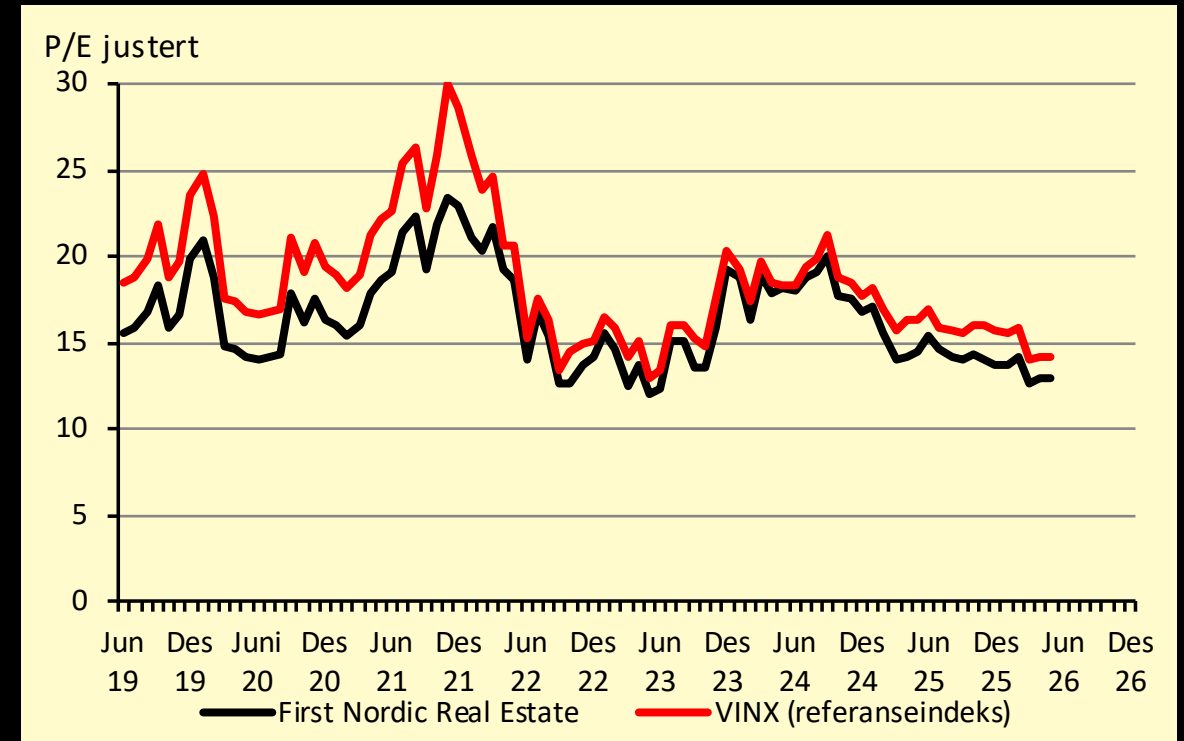
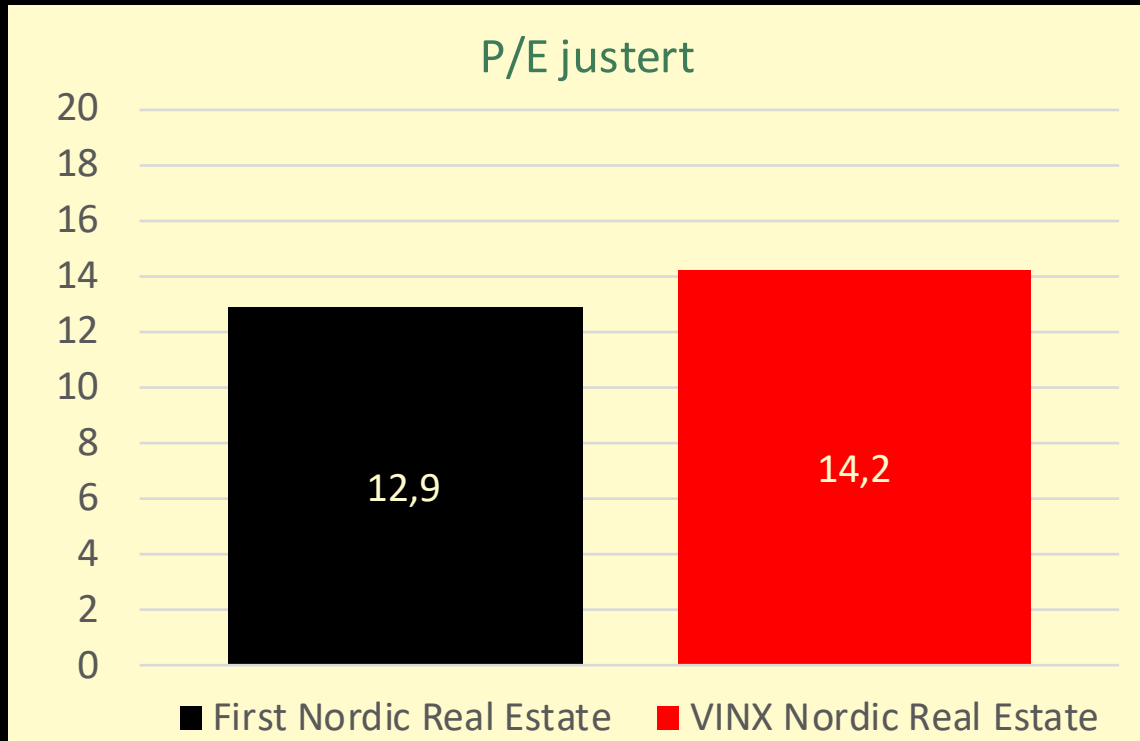
Avkastning på verdjustert egenkapital



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		ICR	Lån	Rente				
Sagax B	12,2 %	6,4 %	3,9 %	9,3 %	19,6 %	12,4 %	7,7	3,2	2,9	2,3	3,1 %	94	15,2	2,9 %
Nyfosa	10,1 %	5,5 %	3,0 %	7,1 %	7,8 %	-1,0 %	8,8	2,2	2,7	1,9	4,5 %	109	9,8	4,5 %
Cibus	8,9 %	5,8 %	3,2 %	8,0 %	11,3 %	-1,7 %	10,2	2,3	2,3	2,6	4,3 %	129	13,0	3,1 %
Balder	8,3 %	4,2 %	1,7 %	4,8 %	7,8 %	3,1 %	13,9	2,0	4,6	2,7	3,1 %	190	12,1	2,5 %
Logistea	8,1 %	6,2 %	3,3 %	6,6 %	na	na	7,0	2,7	2,7	1,9	5,4 %	67	12,2	4,5 %
NP3	7,0 %	6,4 %	3,8 %	9,0 %	20,9 %	10,1 %	9,2	2,4	2,9	2,0	4,3 %	93	16,3	2,9 %
Stenhus	7,0 %	5,5 %	3,1 %	6,5 %	11,4 %	7,0 %	9,9	2,4	2,7	1,4	4,1 %	106	9,8	4,3 %
Catena	6,9 %	5,0 %	2,4 %	5,6 %	14,1 %	5,9 %	6,8	4,4	4,3	2,3	3,3 %	80	17,0	2,5 %
Diös	5,0 %	5,1 %	2,5 %	6,0 %	7,6 %	-1,2 %	10,2	2,2	3,0	2,3	4,2 %	151	10,1	3,7 %
Intea	4,9 %	5,0 %	2,8 %	7,8 %	14,3 %	15,1 %	11,1	2,7	3,2	3,8	3,3 %	236	17,0	2,4 %
Hufvudstaden	4,0 %	3,2 %	0,8 %	2,9 %	3,4 %	1,8 %	7,6	4,3	2,4	2,2	3,0 %	567	22,4	1,9 %
Emilshus	3,9 %	6,1 %	3,5 %	8,0 %	17,2 %	15,8 %	10,2	2,1	2,9	1,9	4,6 %	81	17,6	2,8 %
K-Fastigheter	3,5 %	3,3 %	0,7 %	4,1 %	5,7 %	7,8 %	21,8	1,4	1,8	2,0	3,1 %	157	10,4	1,4 %
Brinova	3,0 %	3,5 %	0,9 %	3,8 %	4,6 %	-4,6 %	16,8	1,8	1,8	2,0	3,3 %	159	10,2	2,1 %
Eastnine	3,0 %	5,8 %	3,2 %	6,0 %	9,4 %	20,2 %	8,6	2,5	3,1	2,2	4,6 %	231	13,2	3,6 %
SLP	3,0 %	5,5 %	2,9 %	7,6 %	23,7 %	22,5 %	9,1	3,2	1,7	1,7	3,4 %	71	14,5	2,7 %
FIRST NRE	98,9 %	5,4 %	2,8 %	6,8 %	8,4 %	5,8 %	10,0	2,6	2,9	2,2	3,9 %	141	12,9	3,2 %
Markedet		4,5 %	1,9 %	5,4 %	na	3,4 %	11,7	2,6	3,4	2,5	3,4 %	182	14,2	2,4 %

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	1 391	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	14 %	4 %	52 %	10 %	21 %	4,3	4,4 %
Balder	6 703	11 %	19 %	13 %	47 %	0 %	0 %	10 %	73 %	0 %	21 %	6 %	0 %	8,3	5,2 %
Logistea	1 687	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	62 %	14 %	3 %	10 %	11 %	9,1	3,0 %
NP3	2 379	10 %	22 %	57 %	0 %	0 %	0 %	11 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	4,1	7,2 %
Stenhus	893	6 %	15 %	69 %	0 %	0 %	10 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,3	5,5 %
Catena	3 247	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	83 %	0 %	0 %	17 %	0 %	6,3	4,9 %
Diös	1 558	56 %	13 %	2 %	7 %	9 %	7 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3,7	10,3 %
Intea	694	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	98 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,0	1,2 %
Hufvudstaden	391	52 %	28 %	9 %	1 %	0 %	0 %	11 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2,1	8,6 %
Emilshus	1 226	0 %	14 %	80 %	0 %	0 %	0 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5,1	5,4 %
K-Fastigheter	679	19 %	0 %	0 %	64 %	0 %	17 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,4	5,7 %
Brinova	655	8 %	6 %	0 %	65 %	1 %	19 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,1	6,5 %
Eastnine	272	96 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	3,6	4,5 %
SLP	1 614	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	7,0	4,4 %
FIRST NRE	31 637	15 %	17 %	48 %	9 %	0 %	7 %	4 %	70 %	2 %	12 %	3 %	12 %	5,7	5,8 %
Markedet	64 656	22 %	11 %	33 %	18 %	4 %	7 %	5 %	71 %	4 %	11 %	5 %	8 %	5,8	7,9 %

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	1,41	1 819	6,9 %	1,8 %	49,5 %	9,0 %	79 %	29 %	1,4 %	-6,7 %	-15,0 %	6 160
Nyfosa	0,70	1 113	1,3 %	18,6 %	50,8 %	15,0 %	6 %	40 %	0,0 %	-4,3 %	-23,4 %	1 287
Cibus	1,04	1 937	10,3 %	4,8 %	58,2 %	493,0 %	22 %	10 %	1,5 %	-3,2 %	-6,6 %	1 113
Balder	0,58	2 931	6,4 %	-13,0 %	55,6 %	12,0 %	54 %	30 %	-3,0 %	-18,0 %	-20,6 %	6 035
Logistea	0,80	804	14,8 %	14,8 %	40,0 %	11,9 %	9 %	40 %	5,7 %	-2,8 %	-3,1 %	660
NP3	1,47	1 249	14,5 %	12,4 %	57,8 %	6,0 %	22 %	46 %	3,8 %	-1,3 %	5,6 %	1 481
Stenhus	0,64	1 180	8,4 %	14,9 %	53,1 %	11,4 %	11 %	45 %	-3,7 %	0,4 %	13,9 %	350
Catena	0,96	1 261	7,9 %	4,8 %	32,7 %	14,0 %	23 %	48 %	-2,8 %	-4,9 %	-2,2 %	2 666
Diös	0,61	1 554	4,3 %	14,0 %	52,3 %	18,3 %	24 %	0 %	0,1 %	-0,6 %	-2,1 %	832
Intea	1,32	4 257	19,0 %	34,9 %	55,0 %	48,3 %	86 %	7 %	4,2 %	14,2 %	17,7 %	1 662
Hufvudstader	0,65	8 415	3,7 %	-0,1 %	23,8 %	27,3 %	na	32 %	1,7 %	2,2 %	7,0 %	2 201
Emilshus	1,41	1 114	18,3 %	16,7 %	61,6 %	5,0 %	6 %	44 %	5,0 %	-0,6 %	15,5 %	615
K-Fastigheter	0,43	2 685	-5,1 %	-25,6 %	68,5 %	26,1 %	11 %	56 %	3,8 %	-14,8 %	-17,1 %	236
Brinova	0,39	2 052	1,5 %	-28,1 %	58,9 %	23,7 %	0 %	54 %	-4,4 %	-13,8 %	-23,6 %	278
Eastnine	0,79	3 166	5,8 %	-2,3 %	46,7 %	0,0 %	na	21 %	-2,0 %	-10,5 %	1,2 %	401
SLP	1,10	1 169	13,4 %	22,8 %	49,6 %	16,0 %	0 %	53 %	2,9 %	-9,8 %	-4,2 %	979
FIRST NRE	0,93	2 051	1,4 %	-3,8 %	50,6 %	57,8 %	27,7 %	33,4 %	-2,6 %	-12,2 %	-13,0 %	26 954
Markedet	0,79	2 817	na	-2,4 %	48,3 %	17,0 %			0,1 %	-12,7 %	-14,5 %	58 385

FIRST Nordic Real Estate hadde i april en avkastning på 1.1% sammenligna med referanseindeksen som steg 0.1%. Svakeste bidragsyter var Stenhus og Brinova.

Selskaper som representerer 58% av forvaltningskapitalen rapporterte Q1 tall i april. Jeg synes Logistea og SLP sto ut på den positive siden men det var i sum et solid kvartal. Antall kvadratmeter per aksje er fortsatt den viktigste bidragsyteren, skreiv litt om dette i sist rapport også der vi ser selskapene gjør mange innvannende transaksjoner. I tillegg bidro leieprisene positivt dette kvartalet. Beleggsgrad, renter, andre driftskostnader og øvrige faktorer bidrar nøytralt.

Inntjening per fondsandel (IPFA) var ved månedsskiftet NOK 113 som er ned fra NOK 114 forrige måned og ned 3.0%Å/Å. SEK har svekka seg med 2.0% mot NOK siste måned og med 8.4% hittil i år som gir negativ effekt både på IPFA og avkastning (eksponering mot Sverige er rundt 70% - se også slide 7)

Lange renter var ganske uforandra i april, men for korte renter falt de noe i Sverige og steg noe i Euro. Øvrige selskaper rapporterer tall for Q1 i mai.