



FIRST NORDIC REAL ESTATE

Månedsrappport juli 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

IF

FIRST Nordic Real Estate hadde i juli en avkastning på minus 0.5% sammenligna med referanseindeksen som steg 0.1%. Svakeste bidragsyttere var Catena og Logistea.

Alle selskaper i fondet utenom Hufvudstaden rapporterte tall for Q2 i juli. I sum litt blanda som vanlig, og egentlig mye av det samme vi så i Q1 i sum. Dog skyldes noe av det litt timing-effekter av blant annet transaksjoner. På den positive siden hadde K-Fastigheter bedre utvikling enn jeg hadde gjetta på forhånd, mens Brinova og Catena var litt på den svake siden.

Sagax (som er største posisjon) hadde et solid kvartal der fremtidig ledighet (kontrakter signert der ny leietaker ikke har flytta inn fratrasket oppsagte kontrakter der leietaker ikke har flytta ut) ble redusert. I tillegg har de gjort betydelige nye kjøp av porteføljer som får effekt fra neste kvartal og noe i Q4. Samtidig gjorde de emisjon av D-aksjer i juni, som gjorde at rentekostnadene (ser på D-aksjer som gjeld, det er en slags hybridkapital) gikk opp uten at inntektene har kommet inn siden nye porteføljen ikke er tiltredt enda. Så det er god grunn til å forvente bedre regnskapstall neste kvartalene, selv om Q2 også viste god utvikling.

K-Fastigheter fortsetter den gode utvikling på sin entreprenørvirksomhet og de sier dette kommer til å fortsette i 2H. Brinova hadde høyere kostnader i Q2, noe de jobber med å forbedre, som selvsagt er viktig for deres inntjeningsutvikling framover. Catena hadde økt ledighet i Q2, de mener dette er midlertidig, men vi (og markedet) vil gjerne se at dette stemmer.

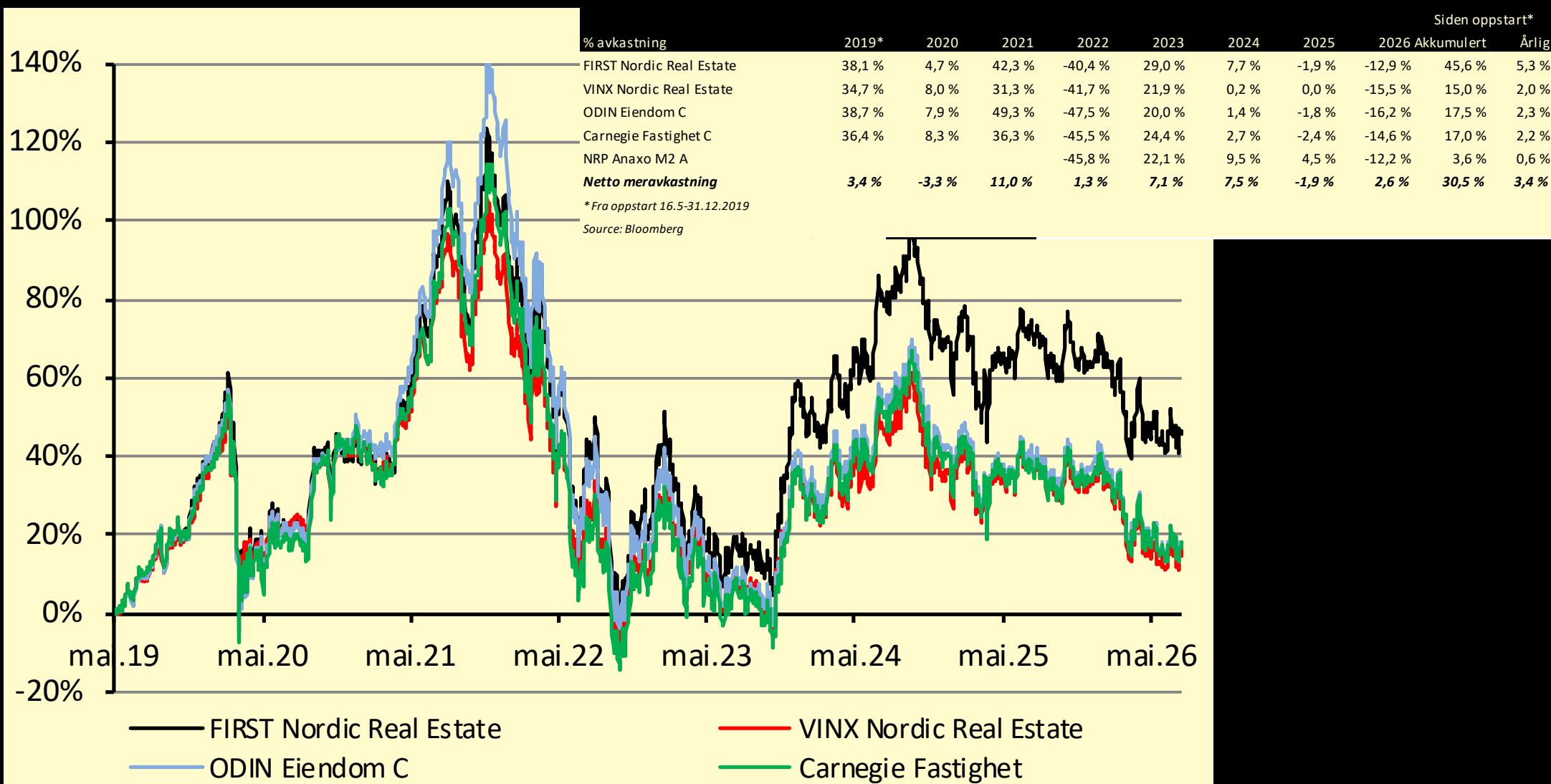
Rentene steg ganske betydelig i juli. Skal ikke spekulere for mye i dette, kanskje noe skyldes fortsatt uroligheter i midtøsten. Korte renter steg 6-15bps (i Sverige/EU) mens lange renter var opp hele 33-39bps, som begge deler er negativt, iaf på kort sikt.

Inntjening per fondsandel (IPFA) var ørlitt ned til NOK 116 (fra NOK 117 i juni), opp 0.5% Å/Å. Antall kvm/aksje bidro mest positivt etterfulgt av leiepriser, mens renter etterfulgt av ledighet og øvrige kostnader bidro mest negativt. Av M/M-endringen skyldes også rundt 2% negativ påvirkning i valuta (samme kan sies om avkastning i måneden).

Basert på det vi vet vil gjennomførte transaksjoner bidra positivt i Q3 (Sagax, Logistea etc), mens rentene sann det ser ut nå vil bidra negativt.

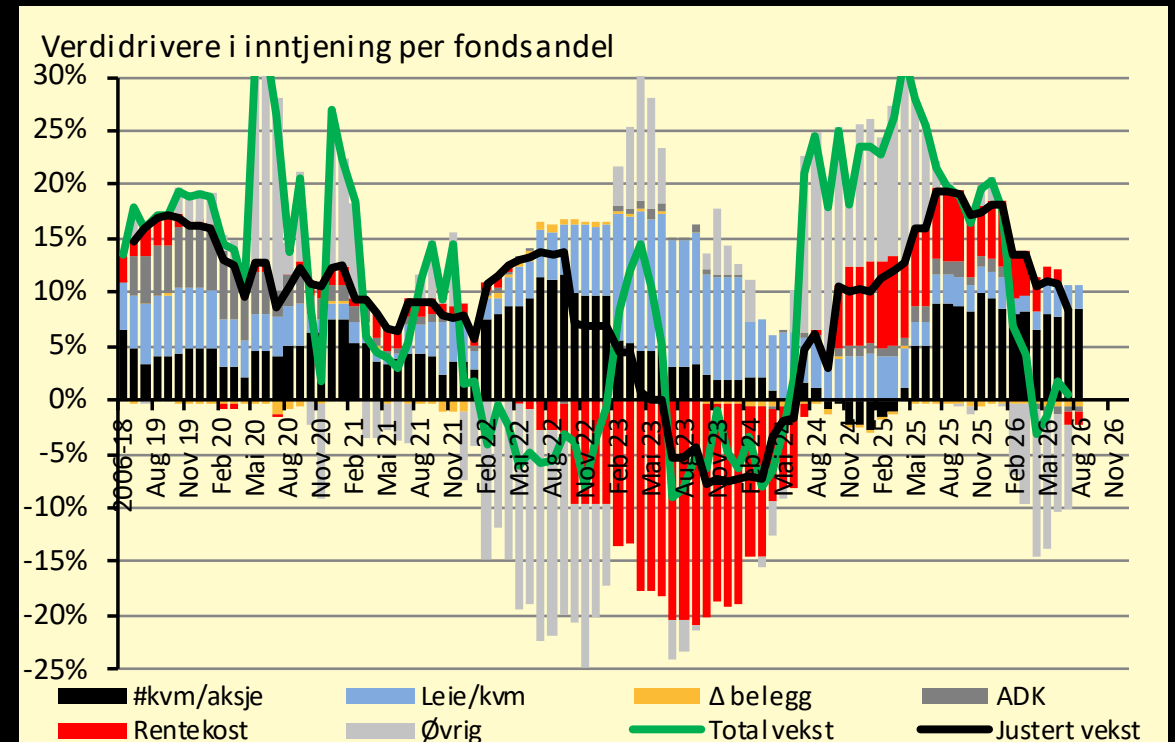
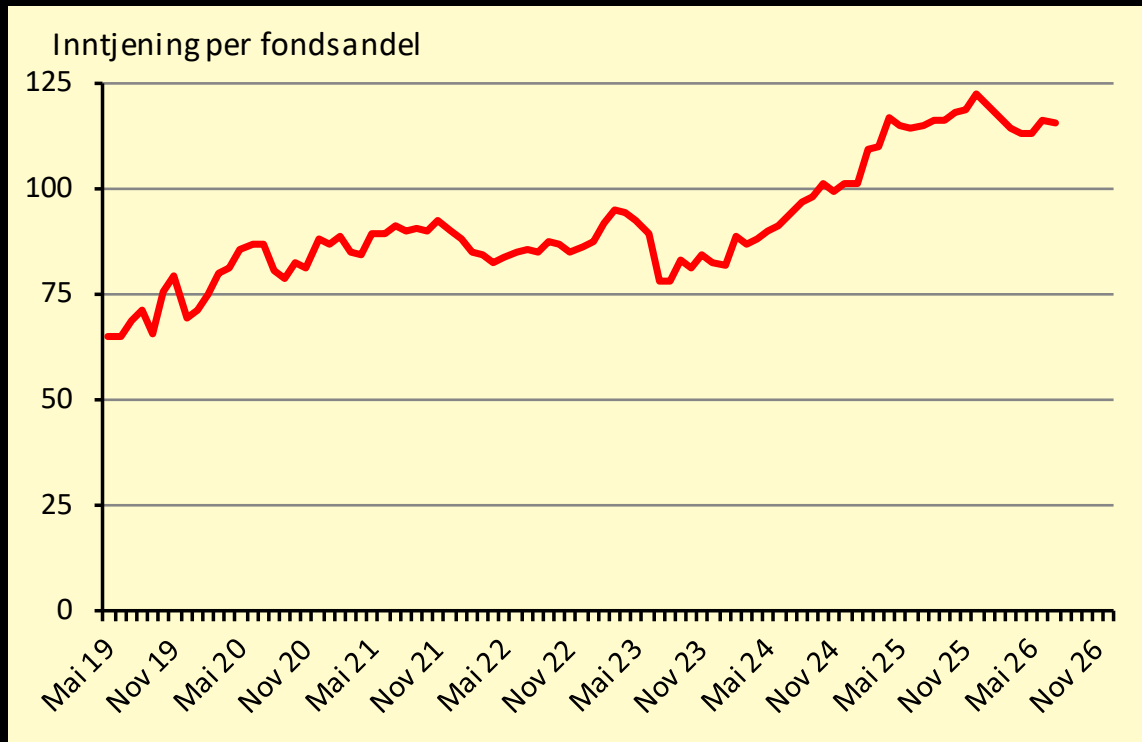
Avkastning mot indeks/konkurrenter

IF



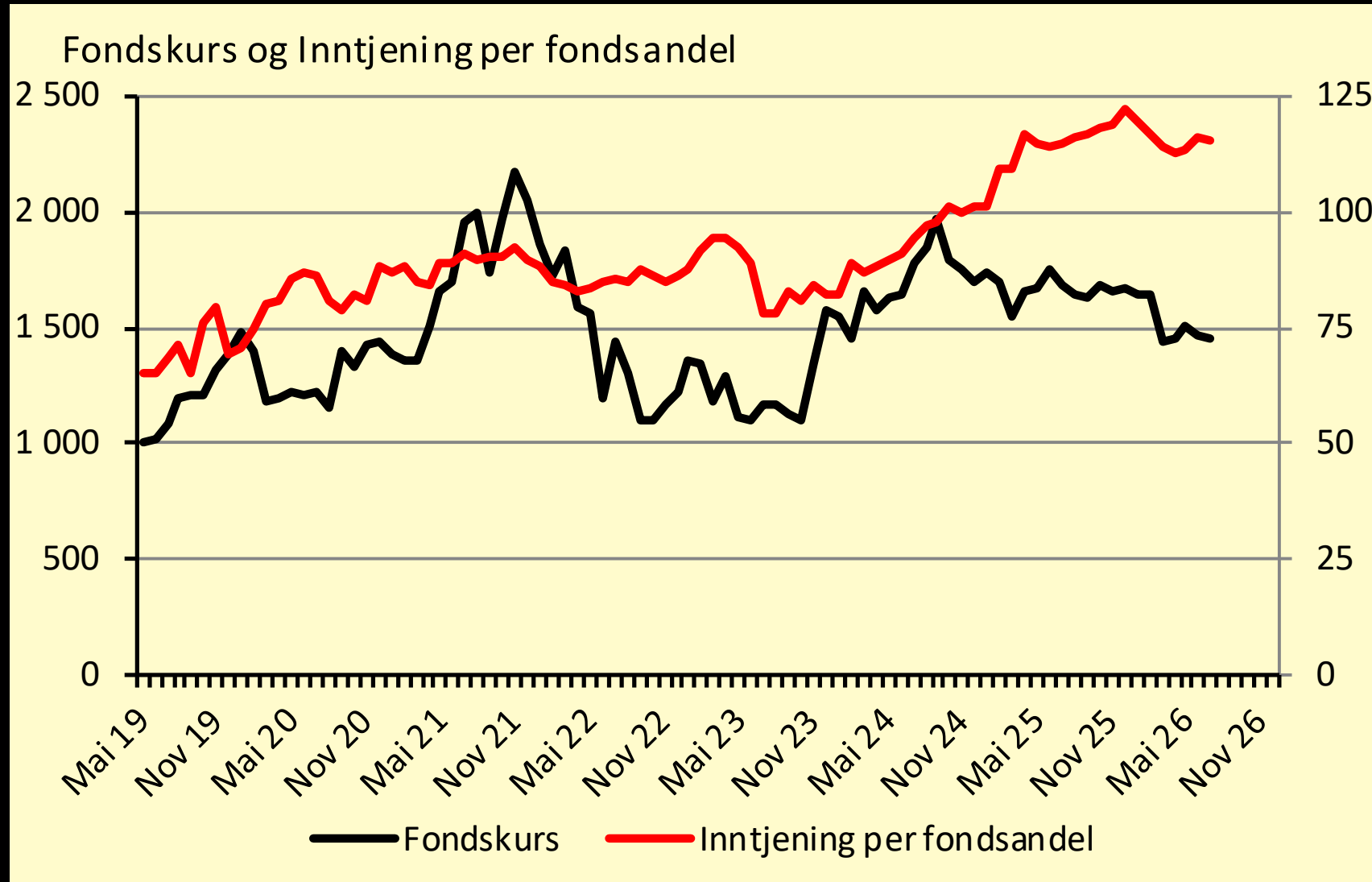
Inntjening per fondsandel - Verdidrivere

F



Inntjening per fondsandel mot fondskurs

IF

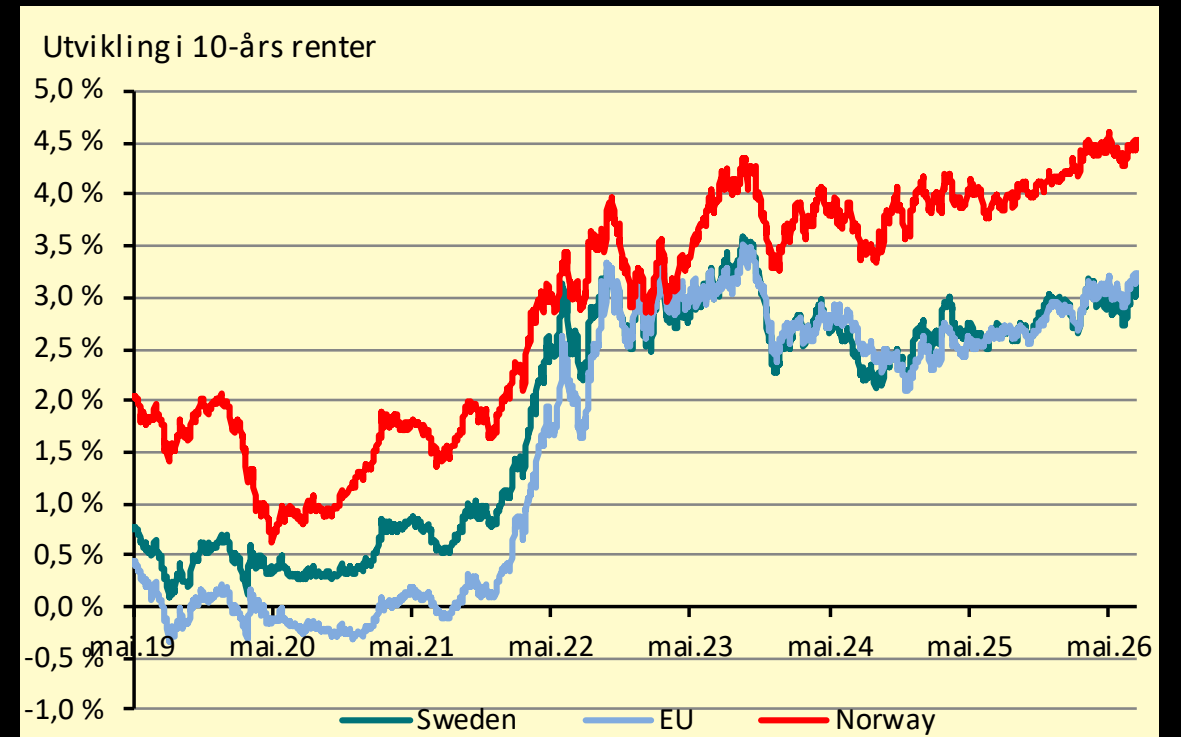
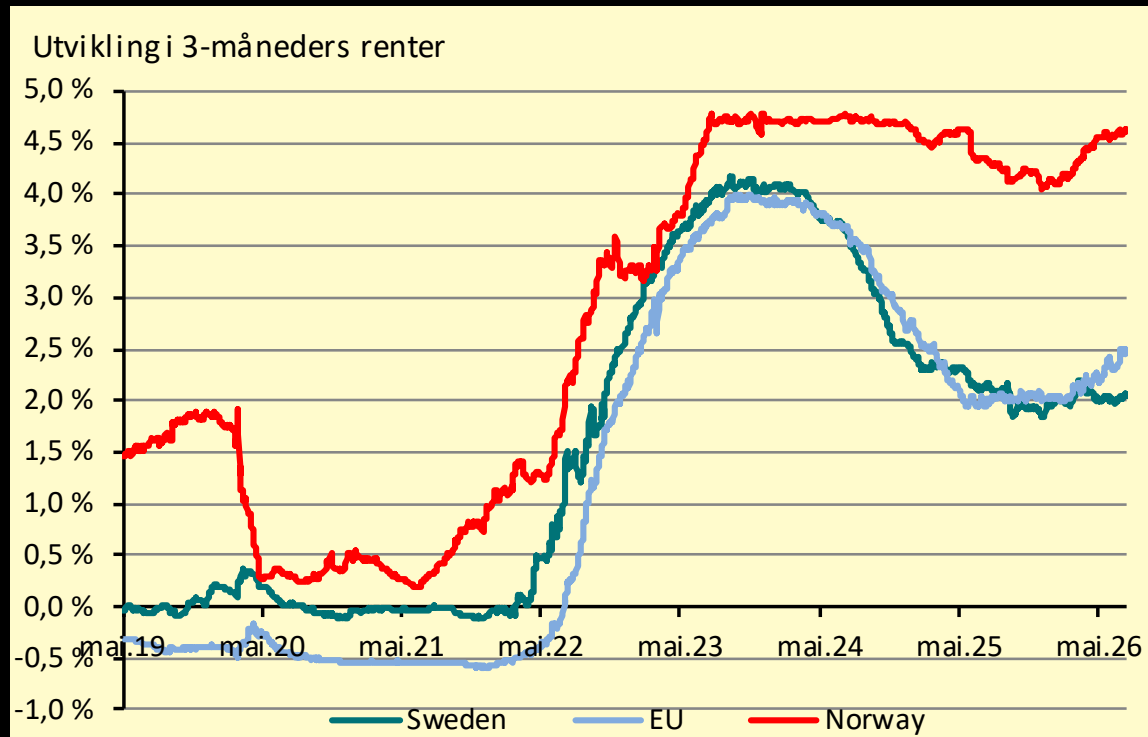


Årlig vekst

IPFA	8,4 %
Fondskurs	5,3 %

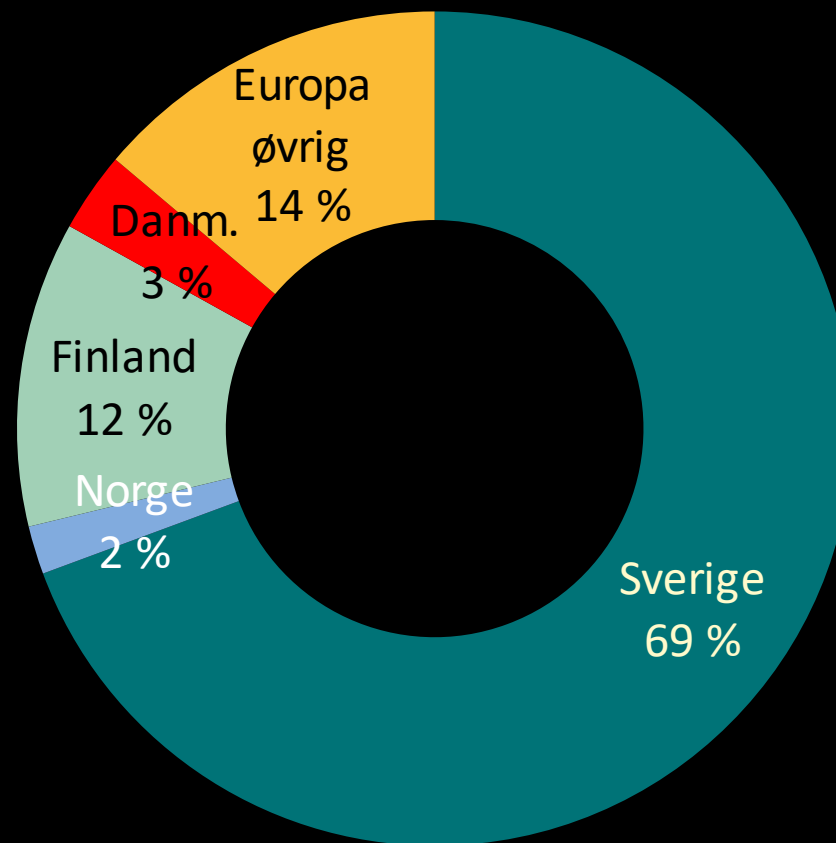
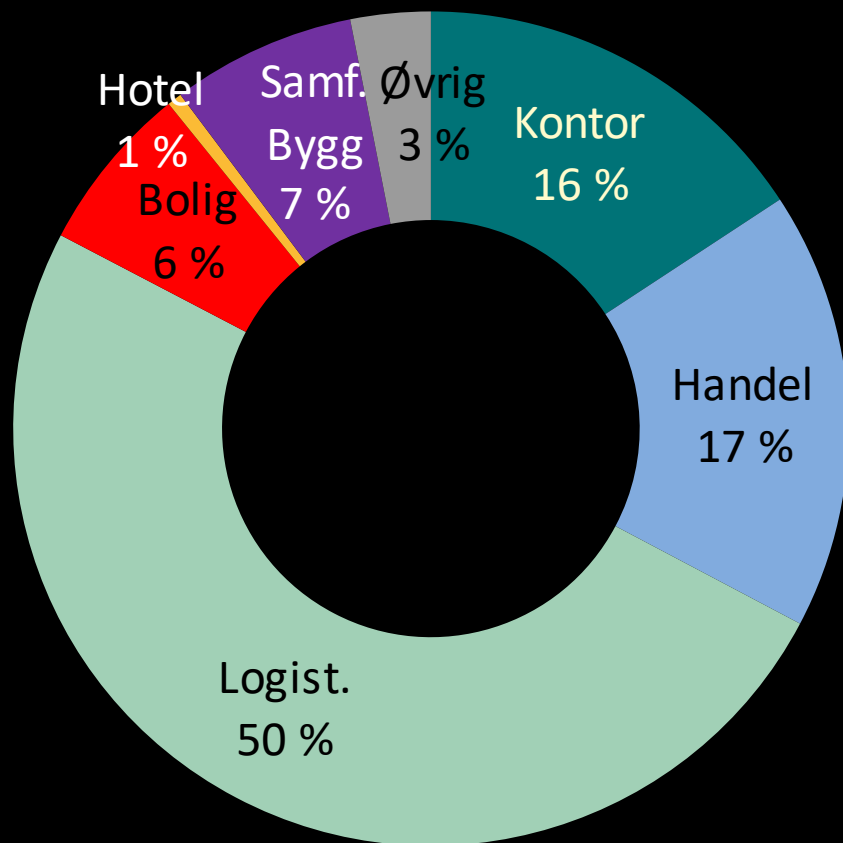
Renter

F



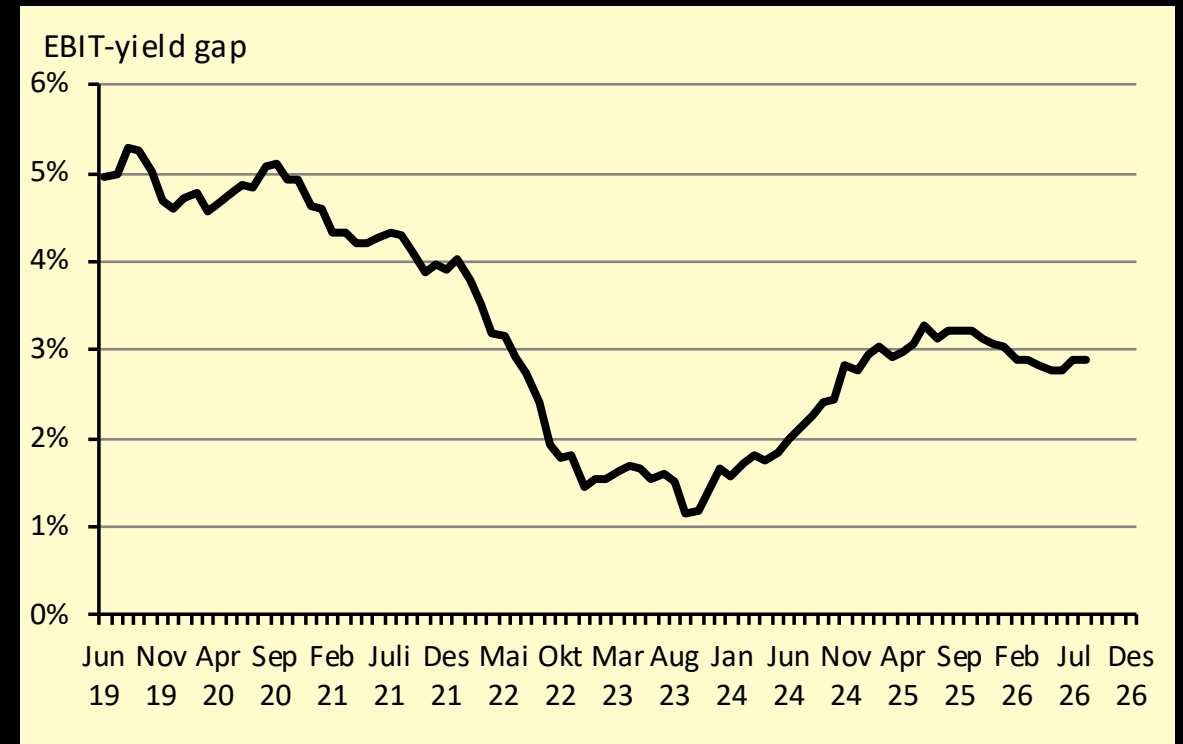
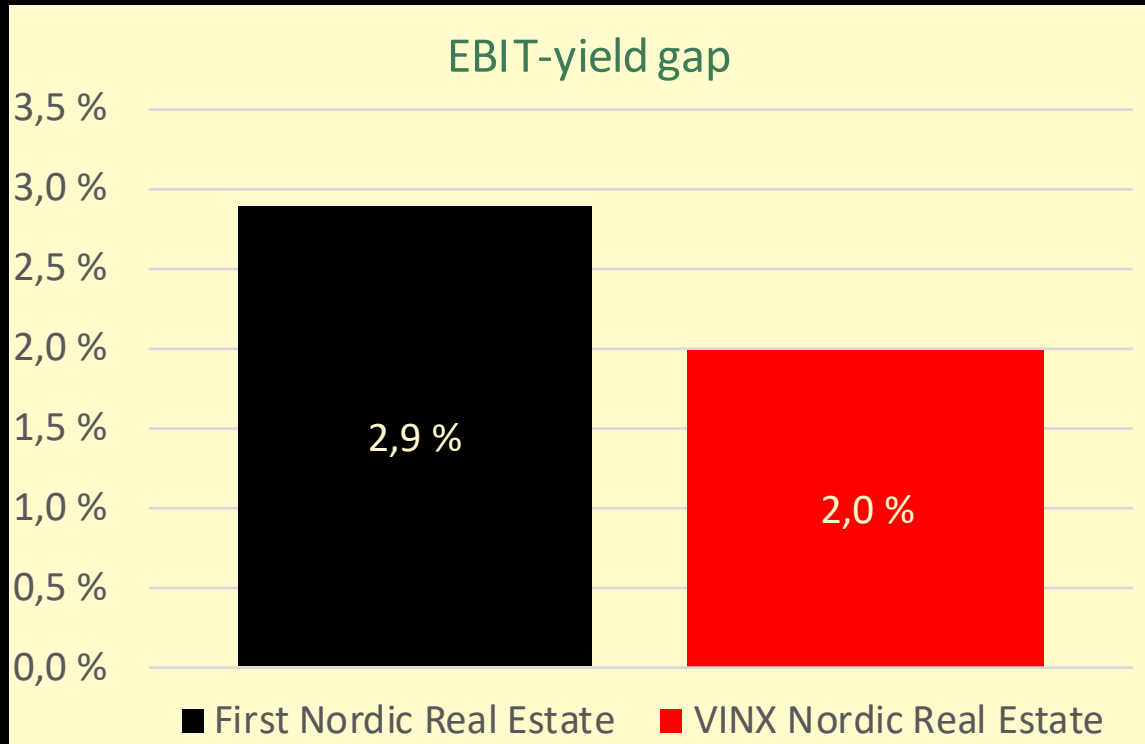
Fordeling segment og geografi

IF



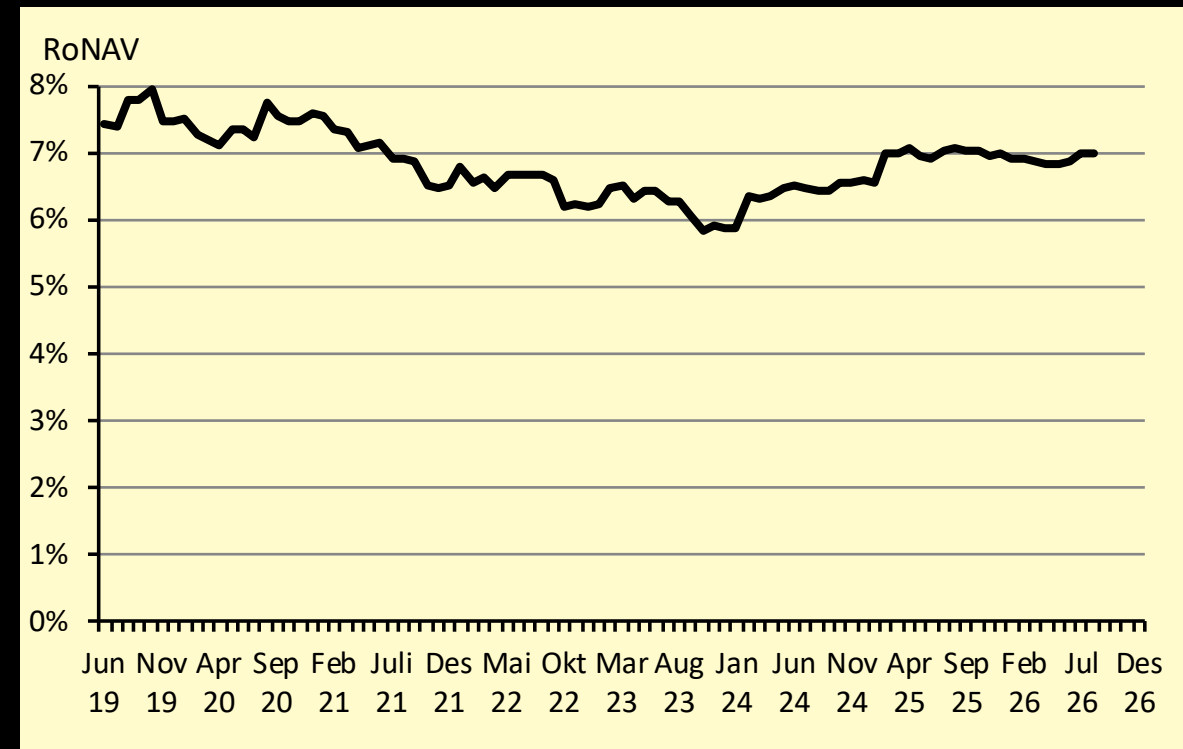
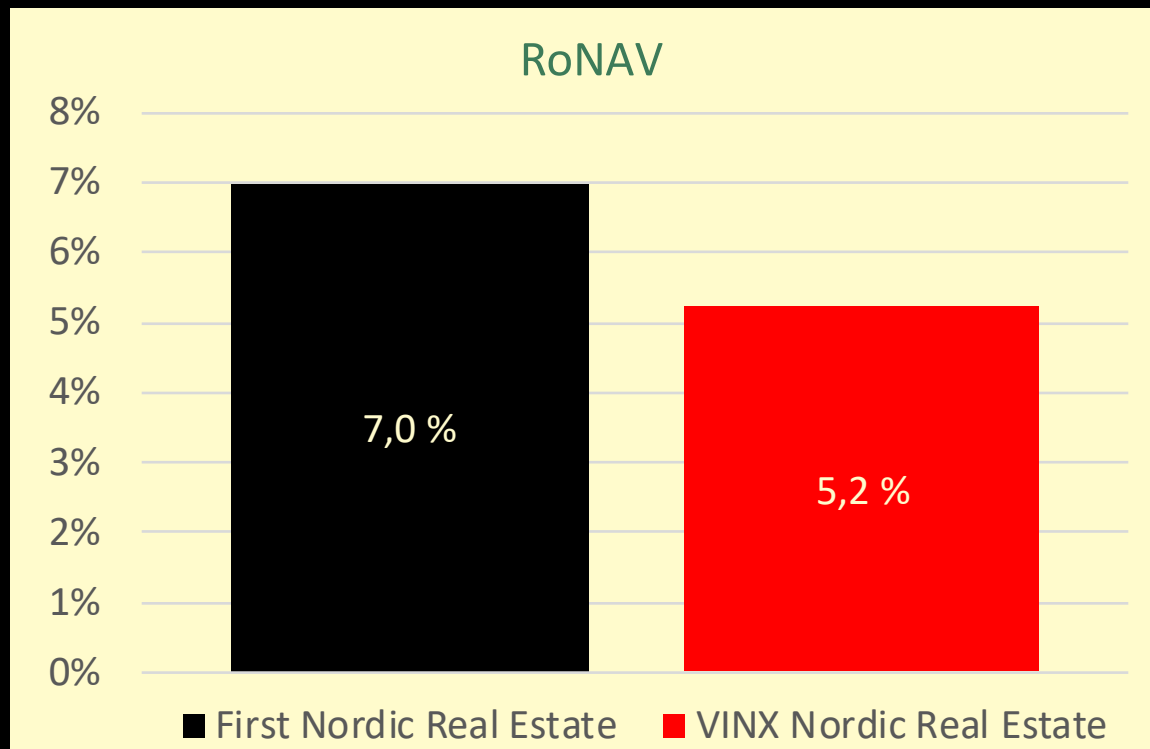
EBIT-yield gap

F

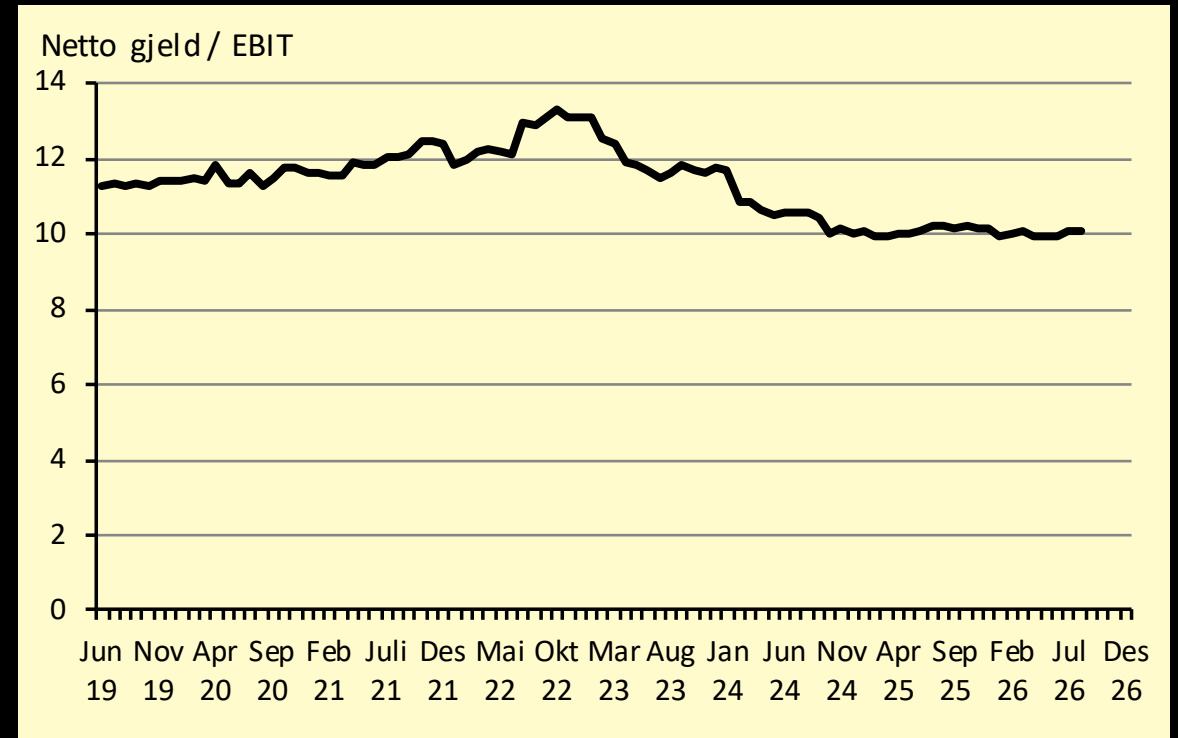
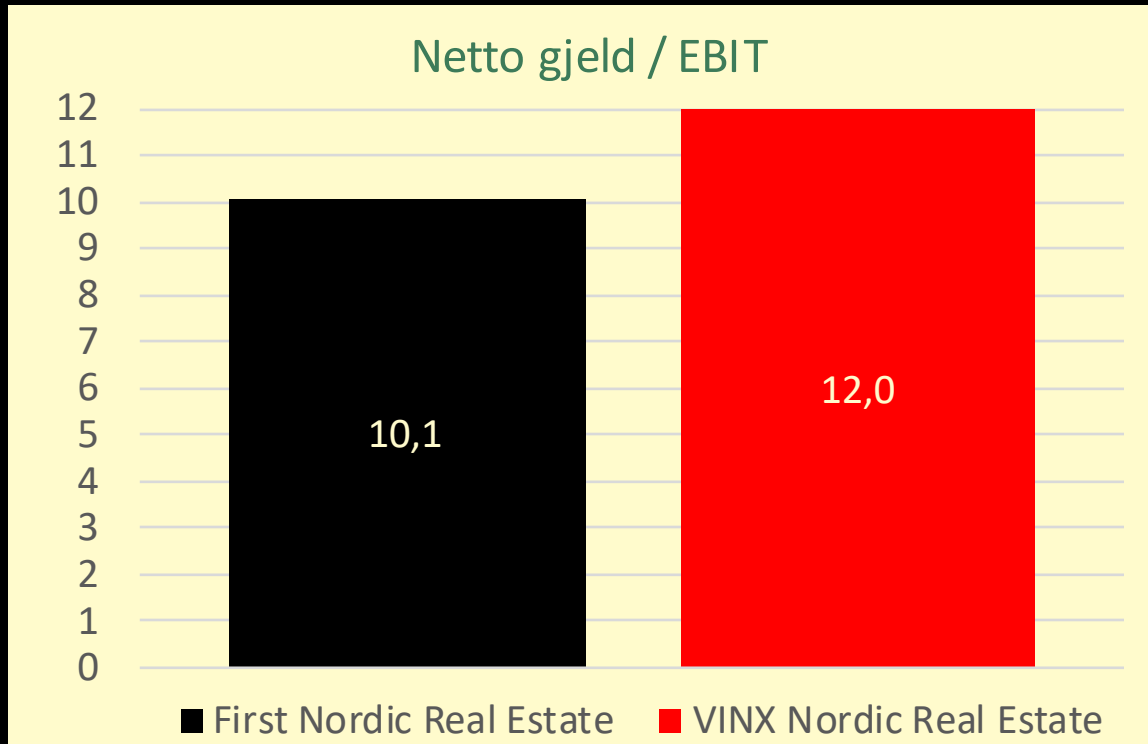


Avkastning på verdijustert egenkapital

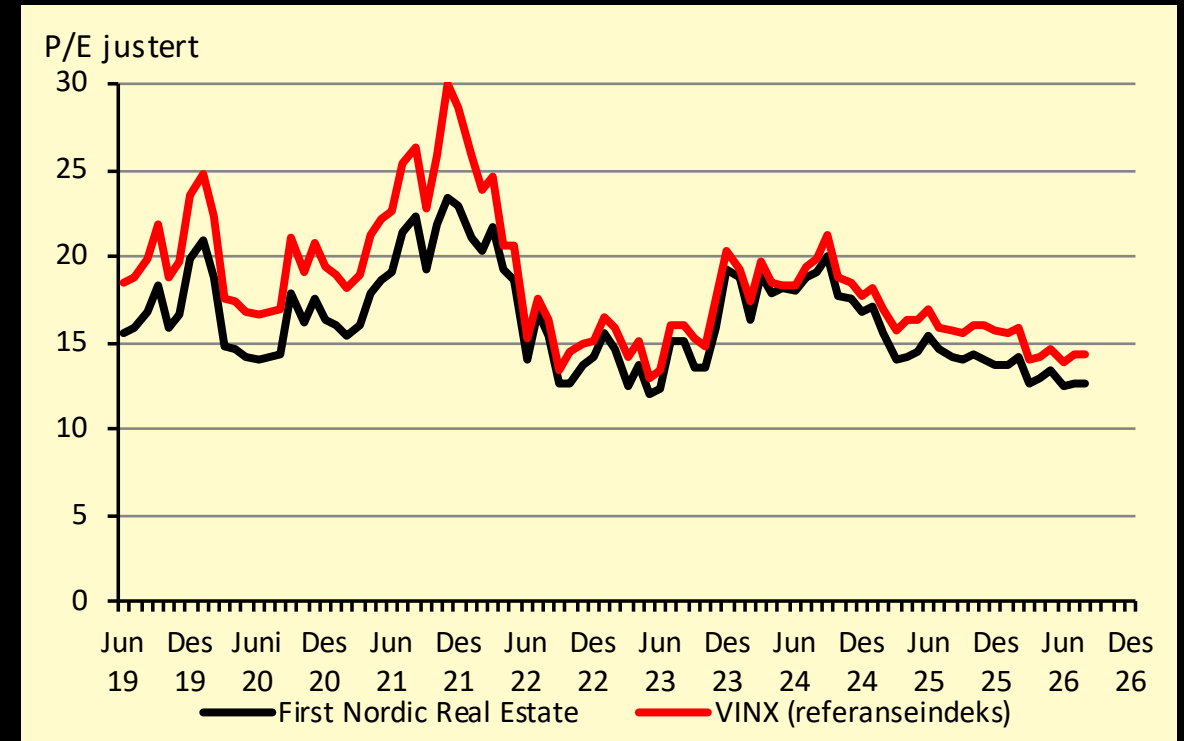
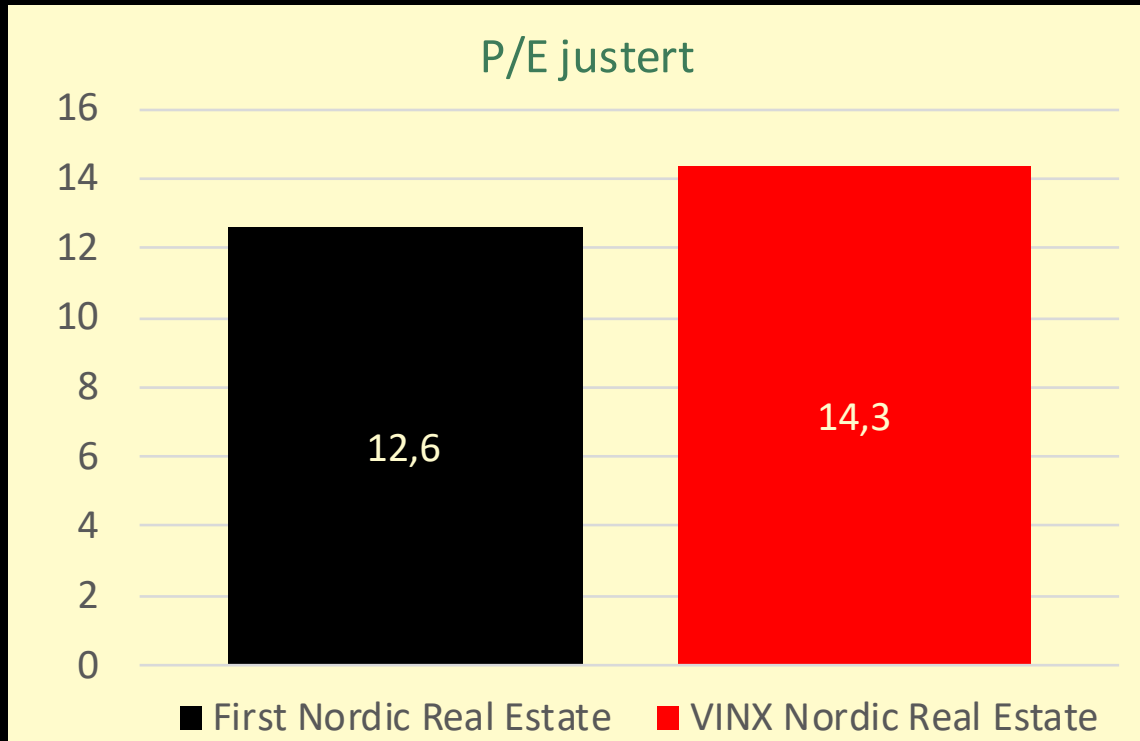
IF



Belåning



Verdsettelse



Porteføljedata



Selskap	Portefølje vekt	EBIT yield	EBIT-yield-gap	RoNAV	5-års vekst		NIBD/EBIT	Snitt bindingstid			Snitt rente	Leie per kvm (EUR)	Implisitt P/E	Implisitt yieldgap
Sagax B	14,2 %	6,1 %	3,6 %	8,5 %	16,4 %	9,1 %	8,2	2,8	3,0	2,5	3,4 %	95	14,4	2,7 %
Altra	10,3 %	5,5 %	3,0 %	7,5 %	6,5 %	0,3 %	9,3	2,1	3,2	2,5	4,4 %	109	10,5	3,8 %
Cibus	9,0 %	5,8 %	3,2 %	8,2 %	11,0 %	-1,8 %	10,5	2,2	2,2	2,5	4,3 %	129	12,2	2,9 %
Logistea	8,0 %	6,2 %	3,5 %	6,9 %	na	na	8,2	2,6	2,7	2,3	4,6 %	67	10,9	4,2 %
Catena	7,0 %	4,9 %	2,5 %	6,1 %	14,0 %	7,7 %	9,2	3,4	3,3	1,9	3,2 %	77	14,1	2,7 %
NP3	7,0 %	6,4 %	4,0 %	9,3 %	19,5 %	10,0 %	9,5	2,4	2,9	1,9	4,3 %	90	15,9	2,9 %
Stenhus	6,8 %	5,5 %	3,1 %	6,8 %	8,8 %	6,6 %	10,2	2,4	2,4	1,3	4,0 %	105	9,7	3,9 %
Diös	6,0 %	5,1 %	2,7 %	5,7 %	7,6 %	-1,2 %	10,2	2,2	2,8	2,4	4,3 %	151	10,7	3,7 %
Hufvudstaden	5,0 %	3,4 %	0,8 %	3,1 %	3,6 %	2,1 %	7,7	4,5	2,5	2,4	3,0 %	557	20,9	1,9 %
Intea	4,9 %	4,9 %	2,9 %	7,8 %	14,8 %	17,8 %	11,5	2,7	3,3	3,9	3,1 %	235	16,8	1,9 %
K-Fastigheter	3,9 %	3,4 %	1,1 %	5,3 %	4,7 %	-14,4 %	19,4	1,4	1,6	2,0	3,2 %	160	9,1	1,8 %
SLP	3,8 %	5,5 %	3,2 %	7,4 %	21,2 %	19,1 %	8,9	3,2	1,5	1,8	3,5 %	69	14,0	2,8 %
Emilshus	3,7 %	6,0 %	3,7 %	7,6 %	12,7 %	9,7 %	10,4	2,0	2,6	2,1	4,7 %	80	18,1	2,8 %
Balder	3,6 %	4,1 %	1,7 %	5,0 %	6,2 %	1,2 %	14,4	2,0	4,9	2,5	3,1 %	193	11,0	2,4 %
Eastnine	3,0 %	5,5 %	2,9 %	5,8 %	9,3 %	16,1 %	8,4	2,5	2,9	2,0	4,9 %	235	14,4	3,2 %
Brinova	2,9 %	3,6 %	1,2 %	3,7 %	3,7 %	-3,6 %	16,2	1,8	1,6	2,1	3,5 %	157	10,3	2,2 %
FIRST NRE	98,9 %	5,4 %	2,9 %	7,0 %	6,8 %	4,9 %	10,1	2,6	2,8	2,3	3,9 %	141	12,6	3,0 %
Markedet		4,5 %	2,0 %	5,2 %	na	1,9 %	12,0	2,4	3,3	2,5	3,5 %	180	14,3	2,3 %

Porteføljedata



		Samf							Europa værende						
	# kvm	Kontor	Handel	Logist.	Bolig	Hotel	Bygg	Øvrig	Sverige	Norge	Finland	Danm.	Øvrig	leietid	Ledighet
Sagax B	5 478	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	17 %	0 %	25 %	1 %	56 %	5,0	4,5 %
Altra	2 872	39 %	13 %	36 %	0 %	0 %	0 %	11 %	77 %	4 %	19 %	0 %	0 %	3,4	12,2 %
Cibus	1 442	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	13 %	4 %	53 %	10 %	20 %	4,3	4,9 %
Logistea	1 695	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	62 %	13 %	4 %	9 %	11 %	8,8	3,0 %
Catena	3 890	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	80 %	0 %	6 %	14 %	0 %	7,1	7,7 %
NP3	2 568	8 %	22 %	59 %	0 %	0 %	0 %	11 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	4,2	7,4 %
Stenhus	896	6 %	15 %	70 %	0 %	0 %	10 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,1	5,2 %
Diös	1 540	57 %	12 %	2 %	7 %	9 %	7 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3,6	9,3 %
Hufvudstaden	401	59 %	36 %	5 %	1 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2,1	10,9 %
Intea	702	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	98 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	7,8	1,0 %
K-Fastigheter	680	19 %	0 %	0 %	64 %	0 %	17 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,4	5,1 %
SLP	1 635	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6,8	4,3 %
Emilshus	1 256	0 %	13 %	81 %	0 %	0 %	0 %	6 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5,1	5,5 %
Balder	6 856	11 %	18 %	13 %	47 %	0 %	0 %	11 %	74 %	0 %	20 %	6 %	0 %	8,3	5,4 %
Eastnine	258	97 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	3,5	3,5 %
Brinova	651	8 %	6 %	0 %	64 %	1 %	19 %	2 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8,1	6,2 %
FIRST NRE	32 821	16 %	17 %	50 %	7 %	1 %	7 %	3 %	69 %	2 %	12 %	3 %	14 %	5,5	6,3 %
Markedet	65 499	22 %	11 %	35 %	16 %	4 %	7 %	4 %	70 %	4 %	12 %	5 %	8 %	5,9	8,2 %

Porteføljedata

IF

Selskap	P/NAV	Imp verdi per kvm	1-års vekst NAV	EPS	Investер. avkast.	Net LTV	Andel usikra	Andel flytende	Aksjekurs			Mcap EURm
									-1 m	-3 m	-1 y	
Sagax B	1,23	1 739	12,7 %	-3,4 %	10,3 %	50,6 %	81 %	26 %	1,6 %	-6,9 %	-17,7 %	5 662
Altra	0,79	1 202	7,6 %	13,0 %	0,5 %	53,8 %	8 %	21 %	5,1 %	17,6 %	-4,1 %	1 370
Cibus	1,01	1 916	8,6 %	4,7 %	im	59,8 %	18 %	12 %	-2,7 %	-0,5 %	-11,9 %	1 075
Logistea	0,75	846	11,9 %	21,6 %	it	46,9 %	9 %	28 %	-5,8 %	-4,5 %	-17,9 %	620
Catena	0,86	1 201	10,0 %	12,7 %	8,7 %	43,4 %	27 %	57 %	-9,5 %	-9,3 %	-9,3 %	2 385
NP3	1,49	1 216	15,3 %	13,3 %	6,3 %	59,7 %	20 %	46 %	-4,8 %	3,0 %	5,2 %	1 488
Stenhus	0,66	1 230	11,5 %	31,1 %	2,3 %	54,8 %	12 %	45 %	-0,2 %	10,3 %	16,7 %	376
Diös	0,62	1 567	8,3 %	4,7 %	-4,6 %	52,0 %	25 %	39 %	-0,2 %	4,4 %	7,0 %	849
Hufvudstader	0,64	8 131	4,9 %	4,9 %	8,3 %	24,5 %	na	29 %	-1,1 %	-1,2 %	5,1 %	2 145
Intea	1,31	4 267	16,2 %	21,1 %	20,0 %	56,3 %	86 %	7 %	-5,0 %	0,1 %	-0,3 %	1 649
K-Fastigheter	0,49	2 651	0,1 %	-14,0 %	-3,3 %	68,2 %	11 %	53 %	13,4 %	14,3 %	-26,2 %	266
SLP	1,04	1 121	12,6 %	19,9 %	8,6 %	48,7 %	0 %	53 %	-5,8 %	-2,8 %	-7,9 %	939
Emilshus	1,37	1 090	12,6 %	12,4 %	3,5 %	62,0 %	10 %	44 %	-8,0 %	-1,7 %	3,4 %	593
Balder	0,55	2 914	3,4 %	-8,5 %	0,8 %	57,8 %	54 %	37 %	-4,2 %	2,3 %	-15,4 %	5 654
Eastnine	0,84	3 282	5,9 %	-5,1 %	4,0 %	44,7 %	na	21 %	2,1 %	6,2 %	2,1 %	420
Brinova	0,38	1 948	3,3 %	3,2 %	-3,2 %	57,5 %	0 %	51 %	-8,2 %	-1,5 %	-21,8 %	271
FIRST NRE	0,92	2 039	2,4 %	0,8 %		52,2 %	27,5 %	32,8 %	-3,4 %	0,6 %	-13,0 %	25 762
Markedet	0,77	2 823	na	-5,7 %		49,5 %			-3,4 %	-1,3 %	-14,7 %	59 378