

**Bærekraftsrelaterte opplysninger**  
(opplysningskrav etter Offentliggjøringsforordningen Art. 10)

# FIRST Nordic Real Estate

Oppdatert September 2025

## Sammendrag

I dette dokumentet beskrives det hvordan FIRST Fondene jobber med å integrere bærekraft (miljø, sosiale og styringsrelaterte forhold) i forvaltningen av fondet. Informasjonen er utarbeidet i henhold til artikkel 10 i Offentliggjøringsforordningen (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR)

FIRST Fondene har retningslinjer for ansvarlige investeringer og retningslinjer for stemmerett som beskriver hvordan det arbeides med bærekraft. Retningslinjene gjelder for alle fond under forvaltning. I tillegg er det informasjon om bærekraft i henhold til Offentliggjøringsforordningen i fondets prospekt.

Dette fondet fremmer miljømessige og sosiale egenskaper gjennom sine investeringer ved at det ekskluderer enkelte produktkategorier som vi mener har en negativ konsekvens for miljøet og samfunnet. Dette gjelder selskaper som produserer kontroversielle våpen, har mer enn 5 % av inntektene fra produksjon av tobakk, pornografisk materiale, cannabis for rusformål, og utvinning av kull eller produksjon av kullbasert energi. Fondet overvåkes løpende på brudd på eksklusjonskriteriene gjennom Sustainalytics systemet.

I tillegg til eksklusjoner basert på produktkategorier, kan fondet ekskludere basert på selskapenes adferd. Dette relaterer seg til brudd på internasjonalt anerkjente normer for menneskerettigheter, arbeidsstandarder, miljøbeskyttelse og korrupsjon.

Investeringene følges opp gjennom dialog med selskapene og stemmegivning. FIRST mottar analyse før generalforsamling fra ISS i tråd med deres ISS Sustainability Proxy Guidelines. Disse retningslinjene fremmer miljø- og sosiale egenskaper hos selskapene, samt fremmer god selskapsstyring. Det er forvalter som fører dialog med selskapene og tar endelig beslutning på fondets stemmegivning på generalforsamling.

Fondet er aktivt forvaltet og gjør grundige analyser før en investering. Disse analysene inkluderer bærekraftsrisiko. Fondet mottar ESG analyser fra Sustainalytics som brukes som grunnlag for vurderingen av bærekraftsrisiko, sammen med informasjon fra selskapene og andre kilder.

## Ingen bærekraftig investeringsmål

Dette fondet fremmer miljøegenskaper eller sosiale egenskaper, men har ikke bærekraftig investering som mål.

## Det finansielle produktets miljøegenskaper eller sosiale egenskaper

Dette fondet fremmer miljømessige- og sosiale egenskaper (artikkel 8 fond), gjennom eksklusjon av enkelte produktkategorier som vi mener har en negativ konsekvens for miljøet og samfunnet, herunder

- selskaper som er involvert i produksjon av kontroversielle våpen (negativ effekt på miljø og samfunn)

- selskaper som har mer enn 5% av inntektene fra produksjon av tobakk (negativ effekt på den generelle helsen i samfunnet)
- selskaper som har mer enn 5% av inntektene fra produksjon av pornografisk materiale (negativ effekt på samfunnet)
- selskaper som har mer enn 5 % av inntektene fra utvinning av kull eller produksjon av kullbaserte energi (negativ effekt på miljøet)
- selskaper som har mer enn 5 % av inntektene fra produksjon av cannabis for rusformål (negativ effekt på menneskers mentale helse)

Fondet har også en atferdsbasert eksklusjonsstrategi som baserer seg på FNs 10 Global Compact prinsipper. Det betyr at fondet kan ekskludere selskaper som ikke støtter og respekterer beskyttelsen av internasjonalt proklamerte menneskerettigheter og som medvirker til krenkelse av menneskerettigheter. Fondene kan også ekskludere selskaper som ikke sikrer arbeidstakers rett til å føre kollektive forhandlinger, som ikke avskaffer alle former for tvangsarbeid, som ikke sikrer reell avskaffelse av barnearbeid og som ikke sikrer at diskriminering i arbeidslivet avskaffes. Når det gjelder miljøet, så skal selskapene som fondene investerer i støtte en føre var tilnærming til miljøutfordringer, ta initiativ til å fremme økt miljøansvar og oppmuntre til utvikling og bruk av miljøvennlig teknologi. Til slutt er det en forutsetning at selskapene det investeres i bekjemper alle former for korrupsjon, inkludert utpressing og bestikkelser. Brudd på anerkjente normer for miljøbeskyttelse og anti-korrupsjon kan føre til eksklusjon.

I tillegg til egne eksklusjonskriterier så ekskluderer også fondet selskaper som er på eksklusjonslisten til Statens Pensjonsfond Utland.

Porteføljene blir gjennomlyst regelmessig, i tillegg til at alle nye selskaper må tilfredsstille kravene for å bli godkjent som investering.

## Investeringsstrategi

Formålet med forvaltningen av fondet er å oppnå høyest mulig relativ avkastning mot en nordisk eiendomsindeks (referanseindeks er VINX Real Estate). Referanseindeksen er utbyttejustert. Fondet er et fond med særskilt plasseringsstrategi som har samtykke gjennom godkjente vedtekter fra Finanstilsynet til å fravike alminnelige plasseringsregler. Forvaltningsselskapet vil basere sine investeringsbeslutninger i enkeltpapirer på bakgrunn av en fundamental prosess som fokuserer på analyse av selskapenes verdsettelse, kapitalavkastning og vekstpotensiale. Den grunnleggende analytiske prosessen baseres på en dyptgående tolkning av relevante regnskapsmessige nøkkeltall som kombineres med kontinuerlig analyse av enkeltpapirers prisfastsettelse, relativt til tilsvarende selskaper og til markeder generelt.

Investeringsuniverset til fondet begrenses av om selskapene besitter de miljømessige og sosiale karakteristikene beskrevet i fondets retningslinjer om ansvarlige investeringer, som beskrevet i paragrafen «Hva er de miljømessige og sosiale egenskapene fremmet av dette produktet». Dette betyr at selskapene ikke kan operere innenfor de kategoriene det er utelukket å investere i og at selskapene må oppfylle de adferdskriterier som er spesifisert i retningslinjene.

### Andel av investeringer

Minimum 80 % av investeringene skal være i samsvar med miljøegenskaper og sosiale egenskaper som fondet fremmer. Maksimum 20% av investeringene vil ikke være i samsvar med de miljøegenskapene og sosiale egenskapene som fondet fremmer.

### Overvåkning av miljøegenskaper eller sosiale egenskaper

FIRST Nordic Real Estate vil, ved ethvert nytt investeringsobjekt, gjennomlyse investeringen for å sikre at den faller innenfor selskapets retningslinjer for ESG. Porteføljene gjennomlyses og vurderes jevnlig av ESG komitéen, minst kvartalsvis, for å sikre at det identifiseres dersom selskapenes status endres i investeringsperioden.

### Metoder

FIRST Nordic Real Estate fremmer miljømessige og sosiale egenskaper ved at fondet utelukker selskaper som kan skade miljøet eller samfunnet gjennom de produktene selskapene produserer. Det inkluderer selskaper som produserer tobakk, pornografisk materiale, utvinner kull eller produserer kullbasert energi, og produksjon av kontroversielle våpen (biologiske våpen, kjemiske våpen, klasebomber, kjernevåpen og anti-personell miner). I tillegg til denne gjennomlysningen av selskaper før investeringen godkjennes, er det en løpende kontroll under investeringens gang.

I tillegg til eksklusjoner basert på produktkategorier, så kan også selskaper bli ekskludert basert på adferd opp mot ulike miljømessige og sosiale temaer. Disse temaene er menneskerettigheter, arbeidsstandarder, miljøbeskyttelse og anti-korrupsjon. Dette betyr at FIRST i sin investeringsprosess vurderer hvordan selskapet respekterer internasjonalt proklamerte menneskerettigheter, hvordan selskapet anerkjenner retten til kollektive forhandlinger, hvordan selskapet støtter en forebyggende tilnærming til miljøutfordringer, og hvordan selskapet jobber mot korrupsjon i alle former.

Hver enkelt investering skal i tillegg vurderes i forhold til utfordringer investeringsobjektet har med hensyn til bærekraft. Dette gjøres ved å bruke måltall på selskapets aktiviteter påvirkning på henholdsvis porteføljen og på miljøet og samfunnet. Dersom måltallet er under en fastsatt terskelverdi, skal forvalter spesifisere de ulike bærekraftsutfordringene til selskapet og vurdere investeringen i forhold til ønsket risikotoleranse. Dersom måltallet ikke eksisterer grunnet manglende dekning på selskapet av tredjeparter, skal forvalter selv vurdere de bærekraftsrisikoer som investeringen inneholder.

## Datakilder og prosesser

FIRST Fondene bruker analyser fra Sustainalytics for å vurdere selskapenes bærekraftsrisiko, samt å gjennomlyse porteføljer og selskaper i forhold til eksklusjonslistene. Dette verktøyet benyttes også til å kvantifisere selskapenes og porteføljenes viktigste negative konsekvenser på bærekraftsfaktorer, samt å vurdere selskapenes adferd og styringsprinsipper. I tillegg benyttes Nordic ESG for data på privat utstedte obligasjoner som ikke dekkes av Sustainalytics. Dette er stort sett data på de viktigste negative konsekvensene på bærekraftsfaktorer. Til slutt supplerer Bloomberg med data der det er behov for dette.

## Begrensninger med hensyn til metoder og data

Fondet hensyntar de viktigste negative konsekvensene på bærekraftsfaktorer. Inntil videre er det utfordrende å samle inn data for flere av indikatorene grunnet manglende rapportering på disse av selskapene.

## Aktsomhetsvurdering

Forvalter av dette fondet analyserer de enkelte investeringer som ligger i porteføljen, hvor selskapene vurderes utfra kvaliteten på selskapet som et investeringsobjekt, herunder selskapets utfordringer og muligheter når det gjelder bærekraft.

Hver enkelt investering skal i tillegg vurderes i forhold til utfordringer investeringsobjektet har med hensyn til bærekraft. Dette gjøres ved å bruke måltall på selskapets aktiviteter påvirkning på henholdsvis porteføljen og på miljøet og samfunnet. Dersom måltallet er under en fastsatt terskelverdi, skal forvalter spesifisere de ulike bærekraftsutfordringene til selskapet og vurdere investeringen i forhold til ønsket risikotoleranse. Dersom måltallet ikke eksisterer grunnet manglende dekning på selskapet av tredjeparter, skal forvalter selv vurdere de bærekraftsrisikoer som investeringen inneholder.

## Retningslinjer for engasjement

Produktet er underlagt FIRST Fondene sine retningslinjer for stemmerett Vi benytter en tredjepart til å utføre stemmene på vegne av fondene. Det blir stemt i henhold til ISS Sustainability Proxy Guidelines som anerkjenner internasjonalt proklamerte standarder som fremmer rettferdige arbeidsstandarder, ikke diskriminering, miljø og menneskerettigheter. Før det stemmes på ulike møter, så gjøres en detaljert analyse av selskapene basert på ulike parametre som styresammensetning og andre temaer relatert til styret. Det blir også gjort en vurdering av operasjonelle temaer som godkjennelse av revisors kompensasjon. Videre gjøres det en grundig

analyse av kompensasjon, herunder godtgjørelse til daglig leder. Videre er det også en analyse av miljømessige og sosiale temaer, som for eksempel temaet klimaendringer. Til slutt er det en forutsetning at selskapene det investeres i følger skatteregler.

Det er forvalter som fører dialog med selskapene og tar endelig beslutning på fondets stemmegivning på generalforsamling

## Endringslogg for bærekraftsrelatert informasjon

| Dato:      | Versjon | Endring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15.09.2025 | 1.1     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er gjort endringer i dette dokumentet;</li> <li>• Endret tittel fra «Erklæring om bærekraft» til «Bærekraftsrelaterte Opplysninger».</li> <li>• Endret, fjernet og lagt til punkter slik at dokumentet skal være likt den uoffisielle norske oversettelsen.</li> <li>• Sammendraget er endret da teksten på mange av punktene er endret</li> <li>• Investeringsstrategi: Lagt til bærekraftsrelaterte begrensninger</li> <li>• Andel av investeringer: Presisert hva andelen som ikke er i henhold til de miljømessige og sosiale karakteristikken inneholder</li> <li>• Datakilder og prosesser: Korrigert datakilder fra tidligere versjon og spesifisert, ved navn, alle datakilder som brukes.</li> <li>• Begrensninger med hensyn til metoder og data: Spesifisert utfordringer ved datakvalitet</li> <li>• Retningslinjer for engasjement: Spesifisert beslutningsansvar for engasjement</li> </ul> |
| 15.09.2025 | 1.2     | <p>Det er gjort endringer i SFDR pre-kontraktuelt Annex II, opplysninger som skal gis kunden før investering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tittel er endret til «SFDR pre-kontraktuelt annex»</li> <li>• Endret «Hvilke miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper fremmes av dette finansielle produktet» slik at det stemmer overens med den reviderte «Retningslinjer for ansvarlige investeringer»</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Under «Hvilke bærekraftsindikatorer brukes til å måle oppnåelsen av hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer» er det endret ordlyden under produkt eksklusjoner og eksklusjoner basert på adferd, slik at det stemmer overens med den reviderte «Retningslinjer for ansvarlige investeringer»</li> <li>• Fjernet alle punkter og ikoner som refererer til bærekraftige investeringer, da dette produktet ikke per i dag har som mål og investere i bærekraftige investeringer som definert av reguleringen</li> <li>• Under punktet «Tar dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative konsekvensene for bærekraftsfaktorer», endret tekstene til en mer generell beskrivelse av hvordan produktet tar hensyn til PAI</li> <li>• Skrevet om punktet som beskriver hvilke forpliktende elementer i investeringsstrategien som benyttes for å velge investeringer slik at eksklusjonene det refereres til stemmer overens med den reviderte «Retningslinjer for ansvarlige investeringer»</li> <li>• Skrevet om punktet som omhandler hvilke retningslinjer som gjelder for å vurdere god foretaksstyring slik at det harmoniserer med den prosessen som benyttes for å vurdere god foretaksstyring</li> <li>• I og med at det på spørsmålet «Er en bestemt indeks utpekt som referanseverdi for å avgjøre om dette finansielle produktet er i samsvar med de miljøegenskaper og /eller sosiale egenskaper som det fremmer» svares negativt, er alle andre punkter som refererer til dette fjernet.</li> </ul> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|