

Informasjonsplikt før investering i et alternativt investeringsfond

FIRST Nordic Real Estate

Lov av 10 juni 2014 om forvaltning av alternative investeringsfond angir spesifikke krav til opplysninger som skal presenteres til kunden før investering. Dette dokumentet beskriver hvor informasjonspliktige opplysninger er tilgjengelig for investorer, enten det er i prospektet, vedtektene, KIID, dette dokumentet eller i andre dokumenter.

Opplysninger som kreves etter AIF-lovens § 4-2	Informasjon	Henvvisning til hvor informasjonen befinner seg
<u>AIF-loven § 4-2(1) (a)</u> Formål og investeringsstrategi, hvilke aktiva fondet kan investere i, investeringsmetoder, risikoprofil, begrensninger i adgangen til å investere, informasjon om bruk av finansiell giring	Fondet er et nasjonalt aksjefond som i hovedsak investerer i eiendomsselskaper notert på nordiske børser. Fondet har en særskilt plasseringsstrategi med samtykke fra Finanstilsynet til å fravike alminnelige plasseringsregler. Fondet kan eie inntil 15% i finansielle instrumenter utstedt av samme selskap dersom den samlede verdi av disse plasseringer ikke overstiger 80% av fondets eiendeler. Fondet kan anvende følgende derivatinstrumenter: opsjoner, terminer og bytteavtaler. Forventet risiko på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret eller reduseres som følge av derivatinvesteringene, mens forventet avkastning forblir uendret. Fondet kan ikke benytte seg av finansiell giring.	Fondets prospekt punkt 2 og i vedtektenes § 3.
<u>AIF-loven § 4-2(1) (b)</u> En beskrivelse av fremgangsmåten for å endre investeringsstrategi.	Endring av fondets investeringsstrategi vil kreve endringer av fondets vedtekter ved andelseiermøte og vil kreve tilslutning fra 75% av den representerte andelen i andelseiermøtet. Beslutninger om endringer i fondets vedtekter er bare gyldig dersom et flertall av de andelseiervalgte styremedlemmer har stemt for endringen	I dette dokumentet

FIRST Fondene AS	Munkedamsveien 45E	Phone: +47 22 01 55 00	www.firstfondene.no
	0250 Oslo	Fax: +47 22 01 55 01	Org.no: NO 994 832 107

<u>AIF-loven § 4-2(1) (c)</u> Om fondet er et tilføringsfond, og i så fall hvor mottagerfondet er etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond.	Fondet er ikke et tilføringsfond	I dette dokumentet
<u>AIF-loven § 4-2(1) (d)</u> De viktigste rettslige konsekvensene av investering i fondet, herunder informasjon om verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i fondets hjemstat	Fondet er etablert i Norge og reguleres av norsk rett. Fondets verneting er Oslo tingrett, Norge. Fondets vedtekter er regulert av, og skal tolkes i samsvar med, norsk lovgivning. Enhver tvist mellom investoren og fondet kan, med mindre partene kommer til enighet, bringes inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo tingrett som avtalt verneting. De viktigste rettslige konsekvensene av en investering i fondet er: (i) Ved å sende inn en utfylt tegningsblankett eller tegne via en nettløsning med bank – id vil investoren ha gitt et bindende tilbud om å tegne seg for andeler i fondet. (ii) Ved investering i fondet vil investor være eksponert for den risiko som følger av fondets plasseringsbestemmelser som angitt i vedtekter og prospekt.	I dette dokumentet og tegningsblankett (www.firstfondene.no/kjop-og-salg)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (e)</u> Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjenesteleverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investorenes rettigheter.	<u>Forvalter:</u> FIRST Fondene AS, et norsk forvaltningsselskap med organisasjonsnummer 994 832 107 <u>Depotmottaker:</u> Danske Bank, organisasjonsnummer 977 074 010 <u>Revisor:</u> Deloitte AS Organisasjonsnummer 980 211 282	Prospektet punkt 1.

<u>AIF-loven § 4-2(1) (f)</u> Forvalterens ansvarsforsikring eller egenkapital etter § 2-7 tredje ledd.	Forvaltningsselskapet har egenkapital i samsvar med EU forordningen av 19. desember 2012 for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten, jf. AIF-loven § 2-7(3)	I dette dokumentet
<u>AIF-loven § 4-2(1) (g)</u> En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i §2-2 annet ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i kapitel 5, identiteten til oppdragstakere og eventuelle interessekonflikter som følge av utkontraktingen.	Selskapet har utkontraktert regnskapsførsel av fond til BDO AS, drift av porteføljesystem til Centevo AB og drift av system for risikostyring til Confluence Technologies Inc. Selskapet har i tillegg inngått avtale om utkontraktering av salg og markedsføring av fond til ulike fondsdistributører. Det er ikke identifisert interessekonflikter i forbindelse med de utkontrakterte oppgavene.	Fondets prospekt punkt 1
<u>AIF-loven § 4-2(1) (h)</u> Prosedyrer for verdivurdering etter § 3-10 med tilhørende forskrifter.	Følgende beskrivelse er basert på selskapets overordnede retningslinje for verdivurdering av AIF'er. <u>Verdivurdering av eiendeler:</u> Aktiva i fondet skal verdivurderes til siste omsetningskurs i det marked som det finansielle instrumentet er primærnotert. Dersom selgerkurs er lavere enn sist omsatt skal denne benyttes, og tilsvarende dersom kjøperkurs er høyere enn sist omsatt skal denne benyttes. Dette er helt i tråd med Oslo Børs' indeksalgoritme. Dersom spread mellom kjøper og selger er unormalt stor skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering av riktig pris, eventuelt ved bruk av en relevant proxy. Ved verdivurdering av AIF med obligasjonsinstrumenter hvor omsetninger i instrumentene ikke meldes over børs, skal midtkurs publisert av Nordic Bond Pricing (NBP) brukes der hvor dette eksisterer. For instrumenter som ikke prises av NBP, skal kursen hentes fra Bloomberg.	I dette dokumentet

	Aktører i rentemarkedet stiller uforpliktende kjøps- og salgskurser i de ulike papirene. Midtkurs skal brukes. Dersom det ikke finnes kurs i Bloomberg eller NBP, skal instrumentet prises på linje med andre obligasjoner med tilsvarende kredittkvalitet og løpetid, eventuelt i henhold til omsetninger i markedet. Forvaltningsselskapet kan her overstyre prisen som brukes, men det skal dokumenteres. Det skal utføres jevnlig kontroll for å identifisere eventuelle avvik. Ved verdivurdering av valutaterminer skal det brukes spot kurser fra Bloomberg (BFI F110) for den dagen NAV blir beregnet. Ved verdivurdering av OTC derivater skal disse manuelt vurderes i Bloomberg OTC verdivurdering. <u>Beregning av andelsverdi:</u> Beregning av andelsverdien utføres av backoffice funksjonen i FIRST Fondene påfølgende dag. Før NAV beregnes gjennomføres det er rekke kontroller i henhold til detaljert rutine og sjekkliste. Blant de viktigste er avstemning av verdipapirposisjoner og bankkonti og kontroll av kurser på verdipapirene. Andelsverdien blir også kontrollert opp mot et estimat på forventet endring som beregnes av Compliance- eller Risikostyringsfunksjonen.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (i)</u> Prosedyrer for likviditetsstyring etter § 3-9	Selskapet overvåker likviditeten i fondene gjennom stresstesting av porteføljene under markedsforhold lik situasjonen fra oktober 2008 til mars 2009. Stresstesting utføres minimum månedlig eller oftere dersom markedsforhold tilsier det, og er viktig for å sikre at likviditeten i fondene samsvarer med fondets forpliktelser.	I dette dokumentet
<u>AIF-loven § 4-2(1) (j)</u>	Fondets hovedklasse (A) har et forvaltningshonorar på 1,25% per år. Alle kostnader forvaltningsselskapet kan	Fondets vedtekter § 5

FIRST Fondene AS	Munkedamsveien 45E	Phone: +47 22 01 55 00	www.firstfondene.no
	0250 Oslo	Fax: +47 22 01 55 01	Org.no: NO 994 832 107

Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp.	belaste fondet er inkludert i ovennevnte prosentsats, med unntak av transaksjonsdrevne kostnader, eventuelle skatter som fondet ilegges, renter på låneopptak og ekstraordinære kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser. Fondet har også en asymmetrisk resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse. Ved en prosentvis bedre verdiutvikling enn referanseindeksen, vil forvaltningsselskapet beregne seg ytterligere 20% godtgjørelse av denne differansen. Hovedklassens totale forvaltningsgodtgjørelse for ett kalenderår kan ikke utgjøre mer enn 3,75% av daglig beregnet gjennomsnittlig årlig forvaltningskapital.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (k)</u> Prinsipper for likebehandling av investorene og beskrivelse av eventuelle unntak, herunder hvilke investorer som omfattes av unntakene, og deres eventuelle juridiske eller økonomiske forbindelser til fondet eller forvalteren.	Andelene i en andelsklasse har samme rettigheter i fondene som andelene i en annen andelsklasse, justert for de vilkår som gjelder for den enkelte andelsklasse. Dette kan bety at de økonomiske rettighetene er forskjellige for andelseiere i ulike andelsklasser. Selskapet sørger for at andelseierne innenfor hver andelsklasse behandles likt ved å påse at de samme vilkårene, som er nedfelt i vedtektene, gjelder for alle andelseiere innenfor de respektive klassene.	I dette dokumentet
<u>AIF-loven § 4-2(1) (l)</u> Hvor siste årsrapport er tilgjengelig	Siste årsrapport er tilgjengelig på selskapets hjemmeside	Forvaltningsselskapets hjemmeside (www.firstfondene.no/dokumenter/rapporter)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (m)</u> Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsning og salg av andeler, samt eventuelle innløsningsavtaler med investorer.	Investorer kan tegne seg i fondet elektronisk via selskapets hjemmeside eller via en tegningsblankett tilgjengelig på hjemmesiden. Tidsavgrensninger for tegning- og innløsning og mer detaljert informasjon rundt dette finnes i vedtektene.	Fondets vedtekter § 6 og tegningsblankett (www.firstfondene.no/kjop-og-salg)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (n)</u>	Netto andelsverdi og seneste markedspris er tilgjengelig på selskapets hjemmeside og på www.oslobors.no	Selskapets hjemmeside og www.oslobors.no

Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter § 3-10.		
<u>AIF-loven § 4-2(1) (o)</u> Historisk avkastning	Historisk avkastning er tilgjengelig på selskapets hjemmeside.	Selskapets hjemmeside
<u>AIF-loven § 4-2(1) (p)</u> Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres.	Fondet har ikke avtale med primærmegler.	I dette dokumentet
<u>AIF-loven § 4-2(1) (q)</u> Hvordan og når informasjonen som nevnt i § 4-3 gis	Periodisk informasjon som nevnt i AIF-loven § 4-3 er beskrevet i de etterfølgende punktene.	Fremkommer av de etterfølgende punktene.

Periodisk informasjonsplikt ved investering i et alternativt investeringsfond

Opplysninger som kreves etter AIF-lovens § 4-3	Informasjon	Henvising til hvor informasjonen finnes
<u>AIF-loven § 4-3(1) (a)</u> Prosentvis andel av fondets eiendeler som er gjenstand for særlige ordninger fordi de er illikvide	Fondet har ingen eiendeler som er gjenstand for særlige ordninger. Fondet investerer primært i instrumenter notert på en regulert markeds plass, men har mulighet til å investere inntil 10 prosent av fondet i unoterte instrumenter.	Prospektet punkt 2. Dersom deler av fondets beholdning blir gjenstand for særlige ordninger på grunn av illikviditet, vil informasjon om dette bli inntatt i fondets hel- og halvårsrapporter som er tilgjengelig på www.firstfondene.no/dokumenter
<u>AIF-loven § 4-3(1) (b)</u> Endringer i systemer for likviditetsstyring	Det er ingen endringer i systemer for likviditetsstyring.	Prospektet punkt 2. Dersom det foretas endringer i forvaltningsselskapets systemer for likviditetsstyring, vil informasjon om dette bli inntatt i fondets hel- og halvårsrapporter som er tilgjengelig på www.firstfondene.no/dokumenter
<u>AIF-loven § 4-3(1) (c)</u> Fondets risikoprofil og bruk av systemer for risikostyring	Verdipapirene som fondet eier kan øke og synke i verdi. En investering i fondet fører med seg følgende risiko: <u>Markedsrisiko</u> Markedsrisiko knytter seg til nedgang i kapitalmarkedet, herunder nedgang i rentemarkedet. Faktorer som rentenivå, nedgang i bedriftenes inntjening, konjunkturutvikling og økt arbeidsledighet kan påvirke kapitalmarkedet og instrumentenes verdi i negativ retning. <u>Likviditetsrisiko</u> Fondet investerer generelt i likvide norske aksjer, men for enkelte av fondets posisjoner kan det være vanskelig å finne riktig markedsverdi, eller det kan oppstå vanskeligheter med å selge på ønsket tidspunkt til en akseptabel pris. <u>Valutarisiko</u> Investeringer i fondet kan også gjøres i annen valuta enn norske kroner. Endringer i valutakurser vil således	Fondets nøkkelinformasjon. Dersom det foretas endringer i fondets risikoprofil og bruk av systemer for risikostyring, vil dette fremkomme av oppdatert nøkkelinformasjon. Systemer for risikostyring er beskrevet i dette dokumentet.

	kunne påvirke verdien av fondets eiendeler. <u>Forvalterrisiko</u> Risikoen for at forvalter oppnår en lavere avkastning enn referanseindeksen, som følge av avvik fra denne. <u>Operasjonell risiko</u> Hvis fondet legges ned kan dette bety at investorene får pengene tilbake tidligere enn ønsket. Dette kan innebære realisering av tap. Det er også risiko for direkte eller indirekte tap som følge av utilstrekkelige eller sviktende interne prosesser. <u>Motpartsrisiko</u> Oppstår dersom en motpart ikke oppfyller sine forpliktelser overfor fondet, for eksempel ved ikke å betale et fastsatt beløp eller ikke leverer verdipapirer som avtalt. <u>Bærekraftsrisiko</u> Bærekraftsrisiko kan påvirke verdien av investeringer negativt. Størrelsen på bærekraftsrisiko varierer avhengig av selskaper, sektorer og markeder. <u>Systemer for risikostyring</u> Selskapet benytter seg av flere systemer knyttet til risikostyring. I porteføljesystemet Cairo, levert av Centevo AB, overvåkes lovpålagte og vedtektsfestede investeringsbegrensninger. Brudd på disse rammene rapporteres til ledelsen, styret, fondets depotmottaker og Finanstilsynet. I porteføljeanalysesystemet StatPro, levert av Confluence Technologies, overvåkes interne risikorammer slik som Tracking Error, VaR, Beta og sektorbegrensninger. Utviklingen i disse risikomålene rapporteres internt månedlig og til hvert styremøte.	
--	---	--

FIRST Fondene AS	Munkedamsveien 45E	Phone: +47 22 01 55 00	www.firstfondene.no
	0250 Oslo	Fax: +47 22 01 55 01	Org.no: NO 994 832 107

	StatPro brukes også til å gjennomføre månedlig stresstesting av likviditeten i fondet med fokus på porteføljens evne til å dekke daglige innløsninger. Testingen er scenariobasert, og vi tester mot både et «stresset» scenario (data fra de første 6 månedene av 2008) og et «svært stresset» scenario (data fra 1 sept. 2008 til 1 mars 2009). Resultatene rapporteres til ledelsen månedlig og i hvert styremøte. Bærekraftsrisiko i investeringsbeslutningene håndteres og styres ved hjelp av ESG data og analyser fra tredjepartsleverandør, Sustainalytics. I hvilken grad bærekraftsrisiko representerer potensielle eller faktiske vesentlige risikoer for fondet, vurderes av porteføljeforvalter i investeringsbeslutningene og i den løpende forvaltningen. Risikostyringsverktøyet Optial benyttes til hendelsesregister og til registrering og vurdering av identifiserte risikoer i forvaltningsselskapet og fondene. I stor grad gjelder dette operasjonelle risikoer. Risikoene gjennomgås og vurderes minimum årlig, der rutiner, prosesser og kontrolltiltak tilpasses det aktuelle risikonivået. <u>Fondets risikoprofil</u> Fondets investeringsmandat og konsentrerte portefølje tilsier at investorer må kunne tåle høy risiko, i bytte mot en potensiell høy avkastning.	
<u>AIF-loven § 4-3(2)</u> Informasjon om endring av grenser for finansiell giring, rett til gjenbruk av sikkerhetsstillelser eller garantier etter avtale om finansiell giring og den samlede finansielle giringen som er benyttet av fondet	Fondet er ikke finansielt giret.	Prospektet punkt 2. Dersom det foretas endringer i fondets bruk av finansiell giring, vil dette fremkomme av oppdatert prospekt.