# Prospekt

**för**

**Aktiefonden**

# FIRST Nordic Real Estate

**Organisationsnummer: 922675988**

FIRST FONDENE

## 1. Uppgifter om förvaltningsbolaget:

FIRST Fondene AS
Munkedamsveien 45 E
0250 Oslo

Företagsnummer: 994832107
Stiftelsedatum: 23.11.2009
Godkännande: 04.08.2010
Aktiekapital: 609.000,-

**Aktieägare:**
Atle Investment Management AB (66,00%)
Anställda (33,69%)
FIRST Fondene AS (0,31%)

**Förvaltningsbolagets styrelse:**

Styrelseordförande:
Gustav Erik Thor Ohlsson (aktieägarvald)

Styrelseledamöter:
Nils Petter Hollekim (andelsägarvald)
Berit Lid Scharff (andelsägarvald)
Morten Berg (aktieägarvald)
Gwendolyn Jean Sandberg (aktieägarvald)

Suppleanter:
Torkjell Johan Nilsen (aktieägarvald)
Oskar Walter Hörnell (aktieägarvald)
Vicki Wold Mikkelsen (andelsägarvald)

**Verkställande Direktör**
Erik Haugland
Kulsrudjordet 3
2022 Gjerdrum
Lön till verkst. dir. uppgår till 2.047.500,- kr per år med tillägg av resultatberoende bonus.

**Förvaringsinstitut:**
Danske Bank
Søndre gate 13-15
7011 Trondheim
Företagsnr. 977 074 010
Huvudverksamhet: Bank och andra finansiella tjänster.

**Revisor:**
Deloitte Norge
Dronning Eufemias gate 14
0191 Oslo

**Utkontraktering:**
Bolaget har ingått avtal om utkontraktering med följande bolag inom närmare angivna tjänsteområden:

| **Leverantör** | **Tjänsteområden** |
|---|---|
| BDO AS | Finans- och redovisningstjänster |
| Intility AS | Drift av IT-tjänster |
| Centevo AB | Programvara och drift av portföljsystemet, tjänster relaterade till andelsägarregister, fondtransaktioner och kundportal för rapportering |
| Confluence Technologies | Programvara och drift av system för riskhantering |
| Fonddistributörer: banker, värdepappersbolag och fondbolag | Försäljning och marknadsföring av fond |

FIRST Fondene AS förvaltar följande värdepappersfond:

FIRST Global Focus
FIRST Nordic Real Estate
FIRST Veritas
FIRST Impact
FIRST Opportunities
FIRST AllWeather
FIRST High Yield
FIRST High Yield (SEK)
FIRST Yield
FIRST Liquidity

## 2. Uppgifter om värdepappersfonden FIRST Nordic Real Estate

FIRST Nordic Real Estate är en norsk nationell aktiefond som i huvudsak investerar i fastighetsbolag börsnoterade på nordiska aktiemarknader.

**Investeringsstrategi:**
Syftet med att förvalta fonden är att uppnå högsta möjliga relativa avkastning mot ett nordiskt fastighetsindex (VINX Real Estate, mätt i NOK). Jämförelseindexet är utdelningsjusterat. Fonden är en fond med en särskild investeringsstrategi som har medgivande genom godkänd bolagsordning från det norska finanstilsynet att avvika från allmänna placeringsregler. Fonden har följande regler för riskspridning:

Fonden ska bestå av minst 12 placeringar i finansiella instrument med olika utgivare.

Fondens placeringar i finansiella instrument utgivna av samma bolag kan inte utgöra mer än:

- 10% av fondens tillgångar, eller
- 15% av fondens tillgångar om det sammanlagda värdet av placeringar som nämnts i denna punkt inte överstiger 80 % av fondens tillgångar.

Förvaltningsbolaget kommer att basera sina investeringsbeslut i enskilda värdepapper på grundval av en fundamental process som fokuserar på analys av bolagens värdering, kapitalavkastning och tillväxtpotential. Den grundläggande analytiska processen baseras på en djupgående tolkning av relevanta redovisningsmässiga nyckeltal som kombineras med kontinuerlig analys av enskilda värdepappers prissättning, relativt till motsvarande bolag och till marknader generellt.

**Ansvarig portföljförvaltare:** Thomas Nielsen

**Fondens startdatum:** 16 maj 2019

**Historisk avkastning:**
Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Framtida avkastning kommer bl.a. att bero på marknadsutvecklingen, förvaltarens skicklighet, fondens risk samt kostnader vid teckning, förvaltning och inlösen. Avkastningen kan bli negativ till följd av kursförluster. Fondens avkastning kan variera inom ett år. Den enskilda andelsägarens förlust eller vinst kommer därför att bero på de exakta tidpunkterna för köp och försäljning av andelarna.

För uppdaterad information knuten till fondens historiska avkastning och risk hänvisas till information om fonden på förvaltningsbolagets hemsida. Information om avkastning och risk är också tillgänglig genom officiella informationsleverantörer såsom Oslo Börs, Morningstar, Finansportalen och Fondsdata hos Verdipapirfondenes forening.

**Risk:**
Investering i aktiefond innebär risk för svängningar i fondens andelsvärde över tid. Ökad

sparhorisont ger minskad risk. För uppdaterad information knuten till risk hänvisar vi till fondens nyckelinformation.

**Derivat:**
Derivat kan användas för effektiviserings- och säkringsändamål, inklusive för att uppnå exponering mot enskilda värdepapper. Förväntad risk på fondens underliggande värdepappersportfölj förblir oförändrad eller reduceras som följd av derivatinvesteringarna. Förväntad avkastning förblir oförändrad. Fonden använder sig normalt inte av derivat.

**Finansiell hävstång:**
Fonden använder inte finansiell hävstång.

**Kostnader:**
Alla kostnader knutna till förvaltningen av fonden är inkluderade i förvaltningsarvodet, med undantag av; transaktionsdrivna kostnader, betalning av skatter, räntor på kortsiktigt låneupptag efter värdepappersfondlagen § 6-10, kostnader förknippade med försäljning och inlösen av andelar, och extraordinära kostnader.

Med transaktionsdrivna kostnader menas courtagekostnader, samt bankavgifter och depåkostnader som uppkommer vid utförande av transaktioner för fonden.

Med extraordinära kostnader menas kostnader som är nödvändiga för att tillvarata andelsägarnas intressen och kan vara, men begränsar sig inte till, kostnader i samband med; indrivning av källskatt som fonden har krav på, och deltagande i grupptalan eller på egna vägnar inleda rättslig process för att tillvarata fonden och andelsägarnas intressen. Extraordinära kostnader ska beslutas av förvaltningsbolagets styrelse innan de kan belastas fonden.

Det tillkommer inga kostnader vid teckning och inlösen i fonden.

Fonden har asymmetrisk resultatberoende förvaltningsarvode. Se bolagsordningens § 5 för en närmare beskrivning av kostnaderna.

Fonden praktiserar principen om «delvis sving prissättning». Förvaltaren beräknar handelskostnader för fonden (courtage, köp/sälj differens osv.) baserat på nödvändiga avyttringar eller investeringar efter nettoinlösen eller nettotäckningar i fonden. På dagar då netto inlösen/teckning överstiger gränsen där sving prissättning träder i kraft, kommer NAV per enhet att ändras motsvarande handelskostnaden. Förvaltningsbolaget kommer då att ta hänsyn till beräknad handelskostnad som en nettotäckning eller netto inlösen medför. Denna princip kommer att tillvarata befintliga andelsägares intressen.

Principen om delvis sving prissättning kommer att gälla oavsett om tecknings- och inlösningsavgift effektueras slutkund av extern distributör.

**Teckning och inlösen:**
Teckning/inlösen måste vara mottagen inom kl 12.00 för att första kursberäkning efter teckningen/inlösen ska läggas till grund. Tecknings- och inlösenkurser kungörs varje bankdag på förvaltarens hemsida. Likviddag vid inlösen är normalt 2-3 bankdagar.

**Fondens värde:**
Fondens värde beräknas varje bankdag. Vid beräkning av fondens värde (förvaltningskapitalet) ska grunden vara marknadsvärdet av portföljen av finansiella instrument och insättningar i kreditinstitut, värdet av fondens likvida medel och övriga fordringar, värdet av upplupna icke- förfallna intäkter och värdet av eventuellt framförbart underskott, med avdrag för skuld och upplupna icke-förfallna kostnader, inklusive latent skatteansvar. Summan av fondens nettotillgångar delas på antalet utgivna andelar för att komma fram till andelsvärdet. Vid brist på observerbara marknadspriser ska det beräknas antaget marknadspris i enlighet med erkända principer för värdering, inklusive VFFs branschrekommendation om värdering av lite illikvida eget kapitalinstrument. Fonderna är stängda för kursfastställande, teckning och inlösen på norska helgdagar och när börserna i mer än 30% av fondernas investeringsuniversum är stängt. Helgdagskalendern är tillgänglig på bolagets hemsida och visar vilka dagar de enskilda fonderna är stängda utöver norska helgdagar.

**Suspension av inlösenrätten:**
Vid stängning av börs eller liknande extraordinära förhållanden, samt i fall där det är berättigat utifrån hänsyn till andelsägarnas intressen kan förvaltningsbolaget med Finanstilsynets samtycke helt eller delvis skjuta upp värdeberäkningen och utbetalningen av inlösenkrav.

**Mer information:**
Årsredovisning för fonden avläggs per 31 december och offentliggörs inom april månad varje år. Halvårsrapport offentliggörs inom augusti varje år. Årsrapport, halvårsrapport och månadsrapport kan beställas kostnadsfritt hos FIRST Fondene AS och hos fondens distributörer. FIRST Fondene AS kan också kontaktas om ytterligare upplysningar önskas.

Om delar av fondens innehav blir föremål för särskilda arrangemang på grund av illikviditet eller det företas ändringar i förvaltningsbolagets system för likviditetsstyrning, kommer information om detta att införas i fondens hel- och halvårsrapporter som är tillgängliga på www.firstfondene.no

## 3. Skatteregler

Informationen som ges nedan innebär ingen skatterådgivning. Befintliga och potentiella andelsägare bör konsultera egna skatterådgivare i förhållande till beskattning av sina investeringar i FIRST Fondene. Skattereglerna är under ständig utveckling och kommer att vara föremål för ändring i framtiden.

**För fonden**
Fonden är befriad från skatteplikt på vinster och har inte avdragsrätt för förlust vid realisering av aktier. Utdelning från och vinst på investeringar som faller in under undantagsmetoden är också skattefri. Emellertid må tre procent av netto skattefria utdelningar anses som skattepliktiga för fonden. Fonden kan

vara skyldig att betala skatt på vinster och utdelningar från utländska bolag. Fonden är befriad från förmögenhetsskatt.

**För andelsägare**
Utdelning och realisering från värdepappersfond, som har en aktieandel på mer än 80 procent aktier (aktiefond) beskattas som aktieinkomst.

Flyttning mellan fonder anses som en realisering. Vinster eller förluster ska föras efter "först in – först ut"-principen (FIFU), som innebär att de först tecknade andelarna inlöses först. Personliga andelsägare i aktiefond beskattas enligt aktieägarmodellen för aktieinkomster efter avdrag för ett schablonintäktsavdrag. Netto aktieinkomst justeras upp med gällande faktor för aktieinkomster. Därefter beräknas skatt med gällande skattesats för allmän inkomst.

Schablonintäktsavdraget är den andel av utdelning och aktievinster skattskyldiga kan ta emot skattefritt. Andelar i aktiefond är skattepliktig förmögenhet och värderas till 80% av andelsvärdet 1 januari i taxeringsåret. Andelsägare som är bolag beskattas enligt undantagsmetoden för aktieandelen i fonden slik det är beskrivet under skatteregler för fondet.

Med bolag menas aktiebolag och bolag som är likställt med aktiebolag. I tillägg är föreningar, stiftelser, kommuner, fylkeskommuner, interkommunala bolag och vissa konkurs- och administrationsbo omfattas av undantagsmetoden.

Utländska andelsägare svarar källskatt på utdelning från Norge efter den sats som följer av det enskilda landets skatteavtal. Investerare som är skattepliktig till andra länder än Norge, bör undersöka gällande skatteregler i de respektive land.

Värdepappersfond och förvaltningsbolag är ålagd att inrapportera upplysningar till Skattedirektoratet om finansiella förhållanden för andelsägare och reella rättighetsinnehavare. Om dessa är skattemässigt bosatt eller hemmahörande i andra stater än Norge, kommer Skattedirektoratet vidarebefordra upplysningarna till de respektive staterna efter reglerna i FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act), CRS (Common Reporting Standard) och bilaterala skatteavtal. Andelsägarna får genpart av det som inrapporteras via realisationsuppgifter och beholdningsoppgaver vid årsslutt.

## 4. Andelens art och karakteristika

Följande andelsklasser är tillgängliga för handel:

| Andelsklassa | Valuta | Förvaltningsavgift | Villkor |
|---|---|---|---|
| A | NOK | 1,25 % p.a.(i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Första gångens minsta teckning på 1 000 kr |
| A | SEK | 1,25 % p.a.(i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Första gångens minsta teckning på 1 000 kr |
| B | NOK | 0,75 % p.a.(i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Andelar i fonden till en kostpris eller marknadsvärde på minst 25 000 000 kr eller andelar i förvaltningsbolagets fond till en samlad kostpris eller marknadsvärde på minst 150 000 000 kr |
| C | NOK | 0,45 % p.a.(i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Andelar i fonden till en kostpris eller marknadsvärde på minst 50 000 000 kr |

Fondbolaget har rätt att aktivera ytterligare andelsklasser, i enlighet med den uppställning över andelsklasser som anges i fondens fondbestämmelser. Sådan aktivering kommer att ske efter föregående kungörelse på firstfondene.no samt införande av nya prospekt.

Varje andelsägare har en ideell andel i en eller flera av fondens klasser som motsvarar vederbörandes andel av det totala antalet utgivna fondandelar. Varje andel i värdepappersfonden ger lika rätt i fonden. En andelsägare har inte rätt att begära delning eller upplösning av värdepappersfonden. Driften av en värdepappersfond utövas av ett förvaltningsbolag som träffar alla dispositioner över fonden. Utöver andelsinsättningen är andelsägarna inte ansvarig för fondens förpliktelser. Andelsägare har rätt att få sina andelar inlösta i kontanter, jfr. Lov om Verdipapirfond §4-12 (2).

Förandet av andelsägarregister för fonden sköts av förvaltningsbolaget i ett system levererat av Centevo AB, Rådhusgate 4, 0151 Oslo. Andelen kommer att vara registrerad på andelsägarens namn.
En förvaltare (nominee) kan föras in i andelsägarregistret istället för andelsägaren, om Förvaltningsbolaget har godkänt förvaltaren. Förvaltaren för ett eget underregister över andelar för sina kunder.

Med samtycke från Finanstilsynet kan förvaltningsbolaget fatta beslut om att värdepappersfonden ska överföras till ett annat förvaltningsbolag eller avvecklas.
Överföring till ett annat förvaltningsbolag kommer att följa bestämmelserna om bolagsordningsändringar i lov om verdipapirfond § 4-14. Andelsägarna kommer att bli informerad om överföringen - inklusive motiveringen för denna och när överföringen kommer att ske i god tid före genomförandet av överföringen och i överensstämmelse med eventuella krav från Finanstilsynet.

Vid avveckling av värdepappersfonden kommer andelsägarna att bli informerad om motiveringen för avvecklingen, konsekvenserna för den enskilda andelsägaren, kostnader samt planerat datum för när avvecklingen kommer att vara genomförd och andelsägaren kommer att få utbetalt värdet av sina andelar.

## 5. Integrering av hållbarhetsrisk

Hållbarhetsrisk är miljömässiga, sociala eller styrningsrelaterade händelser eller omständigheter som kan ha en faktisk eller möjlig väsentlig negativ inverkan på investeringens värde om det skulle inträffa. Hur stor hållbarhetsrisken är varierar mellan företag, industrier, marknader och tidshorisont på investeringarna.

Fonden integrerar hållbarhetsrisk i investeringsbesluten, dvs. att den tar hänsyn till ESG-relaterade utfall som kan vara av både positiv och negativ karaktär. Baserat på hållbarhetsanalyser justeras till exempel framtida intjäning, framtida nedskrivning av tillgångarnas värden och/eller ändras den riskpremie som krävs i investeringskalkylerna.

Hållbarhetsanalyserna som används som grund för investeringsbesluten levereras av en extern leverantör av hållbarhetsdata. Analyserna ger en grundlig genomgång av företagens väsentliga hållbarhetsutmaningar och i vilken grad dessa hanteras av ledningen.

I vilken grad hållbarhetsrisk representerar potentiella eller faktiska väsentliga risker för fonden, bedöms av portföljförvaltaren i investeringsbesluten och i den löpande riskövervakningen. Tillsammans med varje annan väsentlig risk kommer portföljförvaltaren att bedöma hållbarhetsrisken för att söka maximera fondens långsiktiga, riskjusterade avkastning. Om förvaltaren anser att hållbarhetsrisken i ett företag är för hög, kan detta leda till att förvaltaren avstår från att köpa, justerar positionen eller säljer sig ut.

Inverkan av hållbarhetsrisker på avkastningen kan vara många och variera beroende på den specifika risken för varje investering som fonden gör. Vår bedömning är att god hantering av hållbarhetsrisker kommer att ge högre riskjusterad avkastning över tid. Detta görs genom att integrera bedömning av hållbarhetsrisk i investeringsbeslut, exkludera bolag med stor potentiell risk (som kolproduktion eller brott mot internationella principer), och genom engagemang i form av dialog och aktiv bolagsstyrning. Emellertid kan en exkluderingsstrategi på kort sikt öka fondens koncentrationsrisk och leda till svagare avkastning i vissa marknadssituationer. Bedömningen visar att det är svårt att uppskatta sannolikheterna för de olika aspekterna var för sig och totalt, eftersom det kommer att variera beroende på hur och när olika faktorer eventuellt gör sig gällande.

## 6. Styrelsens ansvar

Förvaltningsbolagets styrelse är ansvarig för att prospektet uppfyller kraven i föreskrift fastställd av Finansdepartementet 21 december 2011 nr. 1467 med stöd i lag 25 november 2011 nr. 44 om värdepappersfond.

Styrelsen i FIRST Fondene AS förklarar härmed att prospektet så långt de känner till är i överensstämmelse med de faktiska förhållanden och att det inte förekommer utelämnanden som är av en sådan art att de kan ändra prospektets betydelseinnehåll.

Datum för sista uppdatering: 13.04.2026.

**Fondbestämmelser för FIRST Nordic Real Estate**

Fonden är en egen juridisk enhet med självständiga fondbestämmelser som reglerar fondens drift. Stadgarna är utarbetade efter Finanstilsynets standard och godkänt av Finanstilsynet.

**Värdepappersfonden FIRST Nordic Real Estate**

**§ 1 Värdepappersfondens och förvaltningsbolagets namn**
Värdepappersfonden FIRST Nordic Real Estate förvaltas av förvaltningsbolaget FIRST Fondene AS. Fonden är godkänt i Norge och regleras av Finanstilsynet. Fonden är reglerad i enlighet med lag 25 november 2011 nr. 44 om värdepappersfond ("vpfl.")

**§ 2 Nationell fond**
Fonden är en nationell fond med särskild placeringsstrategi som har samtycke från Finanstilsynet att avvika följande placeringsregler i vpfl kapitel 6:

§ 6-2 för värdepappersfondsandeler ☐
§ 6-3 för penningmarknadsinstrumenter ☐
§ 6-5 krav till likviditet ☐
§ 6-6 placeringsbegränsningar ☒
§ 6-7 undantag från placeringsbegränsningen ☐
§ 6-9 ägarandel hos utgivare ☐

**§ 3 Regler för placering av värdepappersfondets medel**

**3.1 Fondets investeringsområde och riskprofil**
Fonden är en aktiefond i enlighet med Verdipapirfondenes forenings definitioner som huvudsakligen investerar i fastighetsbolag noterade på en av de nordiska börserna. Fondets investeringsmandat är närmare angivet i prospektet. Fonden kännetecknas typiskt av förhållandevis hög svängningsrisk (volatilitet). Riskprofil är angivet närmare i fondets faktablad.

**3.2 Generellt om investeringsområde**
Fondets medel kan placeras i följande finansiella instrument och/eller insättning i kreditinstitut:

| | | |
|---|---|---|
| omsättliga värdepapper | ☒ ja | ☐ nei |
| värdepappersfondsandeler | ☒ ja | ☐ nei |
| penningmarknadsinstrumenter | ☐ ja | ☒ nei |
| derivat | ☒ ja | ☐ nei |
| insättning i kreditinstitut | ☒ ja | ☐ nei |

Fonden kan, oavsett investeringsalternativen i denna punkt, besitta likvida medel.

Fondets placering i värdepappersfondsandeler ska tillsammans med fondets övriga placeringar vara i överensstämmelse med dessa stadgar.

Placering i andra värdepappersfond utgör maximalt 10 procent av fondets tillgångar:

☒ ja ☐ nei

Placering i värdepappersfond som inte är UCITS uppfyller betingelsene i vpfl § 6-2 annet ledd og utgjør samlet ikke mer enn 10 prosent av fondets eiendeler: ☒ ja ☐ nei

Värdepappersfond det placeres i kan selv maksimalt investere 10 prosent av fondets midler i verdipapirfondsandeler: ☒ ja ☐ nei

Värdepappersfonden kan använda följande derivatinstrument:

- Terminer
- Bytteavtal
- Optioner

Underliggande till derivat kommer att vara aktier och aktieindex samt valuta.

Förväntad risk på fondets underliggande värdepappersportfölj förblir oförändrad eller reduceras som följd av derivatinvesteringarna. Förväntad avkastning på fondets underliggande värdepappersportfölj förblir oförändrad som följd av derivatinvesteringarna.

**3.3 Krav på likviditet**
Fondens medel kan placeras i finansiella instrument som:

1. är upptagen till officiell notering eller omsätts på en reglerad marknad i en EES-stat, inklusive en norsk reglerad marknad som definieras i direktiv 2004/39/EF art 4 (1) nr 14 och børsloven § 3 första stycket.

   ☒ ja ☐ nei

2. omsätts på en annan reglerad marknad som fungerar regelbundet och är öppen för allmänheten i en stat som är part i EES-avtalet.

   ☒ ja ☐ nei

3. är upptagen till officiell notering på en börs i ett land utanför EES-området eller som omsätts i sådant land på en annan reglerad marknad som fungerar regelbundet och är öppen för allmänheten.

   ☒ ja ☐ nei

Om ja:
Börser eller reglerade marknader i OECD-området och/eller del av MSCI AC World indexet

4. är nyemitterade om ett villkor för emission är att ansöka om upptagande till handel på börs eller marknad som kryssats i punkterna 1 till 3 ovan. Upptagande till handel måste ske senast ett år från teckningsfristens utgång

☒ ja ☐ nei

Fondens medel kan placeras i derivat som omsätts på en annan marknad än angivet i punkterna 1 - 4 ovan.

Högst 10 procent av fondens medel kan placeras i andra finansiella instrument än de som nämns i denna punkt.

**3.4 Placeringsbegränsningar - fondens medel**
Värdepappersfondens innehav av finansiella instrument ska ha en sammansättning som ger en ändamålsenlig riskspridning för förlust.

Fonden har samtycke från Finanstilsynet att avvika från placeringsbegränsningarna enligt vpfl § 6-6, andra stycket på följande sätt:
Fondens placeringar i finansiella instrument utgivna av samma bolag kan inte utgöra mer än:

- 10% av fondens tillgångar, eller
- 15% av fondens tillgångar om det sammanlagda värdet av placeringar som nämnts i detta avsnitt inte överstiger 80 % av fondens tillgångar.

Fonden ska bestå av minst 12 placeringar i finansiella instrument med olika utgivare.

**3.5 Placeringsbegränsningar – ägarandel hos utgivare**
Fondens placeringar ska alltid vara i överensstämmelse med placeringsbegränsningen enligt vpfl § 6-9.

**3.6 Tekniker för effektiv portföljförvaltning**
Värdepappersfonden kan i enlighet med vpfl § 6-11 och värdepappersfondsförordningen § 6-8 benytte teknikker for å oppnå en effektiv porteføljeforvaltning. Teknikkene er nærmere angitt i fondets prospekt.

Alla intäkter från utlån ska tillfalla fonden.

**§ 4 Realisationsvinster och utdelning**
Realisationsvinster återinvesteras i fonden.

Utdelning utbetalas inte till andelsägarna.

**§ 5 Kostnader**
Förvaltningsarvode är förvaltningsbolagets intäkter för förvaltning av fonden. Underlaget för beräkningen av förvaltningsarvodet är fondens löpande värde. Vid beräkning av fondens värde (förvaltningskapitalet) ska underlaget vara marknadsvärdet av portföljen av finansiella instrument och insättningar i kreditinstitut, värdet av fondens likvida medel och övriga fordringar, värdet av upplupna icke-förfallna intäkter och värdet av eventuellt framförbart underskott, med avdrag för skuld och upplupna icke-förfallna kostnader, inklusive latent skatteansvar.

Utöver förvaltningsarvodet kan följande kostnader i tillägg täckas av fonden:

1. transaktionskostnader vid fondets placeringar,
2. betalning av eventuella skatter fonden påläggs,
3. räntor på låneupptak som nevnt i vpfl § 6-10 og
4. extraordinära kostnader som är nödvändiga för att tillvarata andelsägarnas intressen, jf vpfl § 4-6 annet ledd.

Förvaltningsarvodet fördelas lika på varje andel inom den enskilda andelsklassen i fonden. Förvaltningsbolaget kan placera värdepappersfondens medel i underfonder som belastas med förvaltningsarvode som utgör maximalt 1,0 % pro anno. Förvaltningsarvodet som belastar underfonderna kommer i tillägg till FIRST Fondenes förvaltningsarvode. Eventuell returprovisjon som FIRST Fondene mottar fra et förvaltningsbolag, eller tilsvarande för et underfond, skal tilfalla fonden i sin helhet.

Fast förvaltningsavgift beräknas dagligen och belastas månadsvis. Förvaltningsbolaget kan dessutom ta ut en rõrlig fõrvaltninsavgift från fonden. Förvaltningsarvodets storlek framgår av 7 § i bolagsordningen.

**§ 6 Teckning och inlösen av andelar**
Fonden är normalt öppen för teckning alla dagar då Oslo Börs är öppen.

Fonden är normalt öppen för inlösen alla dagar då Oslo Börs är öppen.

Fonden har inte tecknings- eller inlösningsavgift. Fonden praktiserar principen om delvis sving prissättning. Det hänvisas till fondets prospekt för närmare beskrivning av detta.

**§ 7 Andelsklassor**

| Andelsklassa | Valuta | Fõrvaltningsavgift | Villkor |
|---|---|---|---|
| A | NOK | 1,25 % p.a. (i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Första gångens minsta teckning på 1 000 kr |
| A | SEK | 1,25 % p.a. (i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Första gångens minsta teckning på 1 000 kr |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | NOK | 0,9 % p.a. (i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Andelar i fonden till en kostpris eller marknadsvärde på minst 50 000 000 kr eller andelar i förvaltningsbolagets fond till en samlad kostpris eller marknadsvärde på minst 150 000 000 kr |
| N | NOK | 0,95 % p.a. (i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Andelsklassen är öppen för investerare som tecknar andelar genom distributörer som i enlighet med avtal med förvaltningsbolaget inte tar emot vederlag från förvaltningsbolaget. |
| N | SEK | 0,95 % p.a. (i tillägg till resultatberoende förvaltningsarvode) | Andelsklassen är öppen för investerare som tecknar andelar genom distributörer som i enlighet med avtal med förvaltningsbolaget inte tar emot vederlag från förvaltningsbolaget. |

Det som kännetecknar de olika andelsklasserna är:

**Andelsklassa A NOK, A SEK**
Andelsklassen är öppen för investerare som vid första gångs investering köper andelar i fondet til minimum kr 1 000. Fast forvaltningsarvode utgjør maksimalt 1,25 % pro anno.

Förvaltningsbolaget kan dessutom ta ut en rõrlig fõrvaltninsavgift från fonden. Vid en procentvis bättre värdeutveckling än referensindex (VINX Real Estate) mätt i fondens denomineringsvaluta, kommer förvaltningsbolaget att beräkna sig 20 % ersättning av denna skillnad. Vid beräkning av dagligt andelsvärde görs avdrag för fast förvaltningsarvode, så att andelsvärdet justeras för det fasta förvaltningsarvodet innan eventuellt variabelt förvaltningsarvode beräknas och dras av. Samlat förvaltningsarvode för ett kalenderår kan inte utgöra mer än 3,75 % av dagligen beräknat genomsnittligt årligt förvaltningskapital.

Variabelt förvaltningsarvode beräknas dagligen baserat på genomsnittligt förvaltningskapital så långt under kalenderåret och belastas årligen per 31 december. Vid en procentvis sämre värdeutveckling än i VINX Real Estate kommer förvaltningsbolaget att beräkna negativt förvaltningsarvode. Negativt förvaltningsarvode kommer inte att ingå i andelsvärdet, men överförs till nästa dags beräkning. Detta innebär att förvaltningsbolaget kommer att behöva hämta förlorad värdeutveckling från föregående dag innan resultatberoende förvaltningsarvode ingår i beräkningen av andelsvärdet. Om värdeutvecklingen för ett kalenderår är procentvis sämre än VINX Real Estate, kommer denna procentuella mindreavkastning att behöva hämtas innan resultatberoende förvaltningsarvode ingår i andelsvärdet (högvattenmärke). Ny beräkningsperiod startar 1 januari efter högvattenmärke. Detta betyder att en andelsägare som tecknar andelar under kalenderåret inte kommer att få ett helt år som beräkningsperiod i teckningsåret. Andelsägare kan därför bli belastad variabelt förvaltningsarvode trots att andelsägarens andelar inte har haft en värdeutveckling som är bättre än referensindexet. Motsatt kan en andelsägare undvika att bli belastad variabelt förvaltningsarvode även om värdeutvecklingen på andelarna tyder på en sådan belastning.

Daglig beräkning av variabelt förvaltningsarvode per andel påverkas av teckning och inlösen av andelar. Resultatberoende förvaltningsarvode kan belastas även om fondets andelar har gått ner i värde. Förvaltningsarvodet fördelas lika på varje andel i fonden.

**Andelsklass B**
Andelsklassen är öppen för investerare som antingen har andelar i fonden till en kostpris eller marknadsvärde på minst 25 000 000 kr eller som har andelar i förvaltningsbolagets fond till en samlad kostpris eller marknadsvärde på minst 150 000 000 kr. Fast förvaltningsarvode utgör maximalt 0,75 % pro anno.

Förvaltningsbolaget kan dessutom ta ut en rörlig förvaltninsavgift från fonden. Vid en procentvis bättre värdeutveckling än referensindex (VINX Real Estate) mätt i fondens denomineringsvaluta, kommer förvaltningsbolaget att beräkna sig 20 % ersättning av denna skillnad. Vid beräkning av dagligt andelsvärde görs avdrag för fast förvaltningsarvode, så att andelsvärdet justeras för det fasta förvaltningsarvodet innan eventuellt variabelt förvaltningsarvode beräknas och dras av. Samlat förvaltningsarvode för ett kalenderår kan inte utgöra mer än 3,25 % av dagligen beräknat genomsnittligt årligt förvaltningskapital.

Variabelt förvaltningsarvode beräknas dagligen baserat på genomsnittligt förvaltningskapital så långt under kalenderåret och belastas årligen per 31 december. Vid en procentvis sämre värdeutveckling än i VINX Real Estate kommer förvaltningsbolaget att beräkna negativt förvaltningsarvode. Negativt förvaltningsarvode kommer inte att ingå i andelsvärdet, men överförs till nästa dags beräkning. Detta innebär att förvaltningsbolaget kommer att behöva hämta förlorad värdeutveckling från föregående dag innan resultatberoende förvaltningsarvode ingår i beräkningen av andelsvärdet. Om värdeutvecklingen för ett kalenderår är procentvis sämre än VINX Real Estate, kommer denna procentuella mindreavkastning att behöva hämtas innan resultatberoende förvaltningsarvode ingår i andelsvärdet (högvattenmärke). Ny beräkningsperiod startar 1 januari efter högvattenmärke. Detta betyder att en andelsägare som tecknar andelar under kalenderåret inte kommer att få ett helt år som beräkningsperiod i teckningsåret. Andelsägare kan därför bli belastad variabelt förvaltningsarvode trots att andelsägarens andelar inte har haft en värdeutveckling som är bättre än referensindexet. Motsatt kan en andelsägare undvika att bli belastad variabelt förvaltningsarvode även om värdeutvecklingen på andelarna tyder på en sådan belastning.

Daglig beräkning av variabelt förvaltningsarvode per andel påverkas av teckning och inlösen av andelar. Resultatberoende förvaltningsarvode kan belastas även om fondets andelar har gått ner i värde. Förvaltningsarvodet fördelas lika på varje andel i fonden.

**Andelsklass C**
Andelsklassen är öppen för investerare som antingen har andelar i fonden till en kostpris eller marknadsvärde på minst 50 000 000 kr eller som har andelar i förvaltningsbolagets fond till en samlad kostpris eller marknadsvärde på minst 150 000 000 kr. Fast förvaltningsarvode utgör maximalt 0,45 % pro anno.

Förvaltningsbolaget kan dessutom ta ut en rörlig förvaltninsavgift från fonden. Vid en procentvis bättre värdeutveckling än referensindex (VINX Real Estate) mätt i fondens denomineringsvaluta, kommer förvaltningsbolaget att beräkna sig 20 % ersättning av denna skillnad. Vid beräkning av dagligt andelsvärde görs avdrag för fast förvaltningsarvode, så att andelsvärdet justeras för det fasta förvaltningsarvodet innan eventuellt variabelt förvaltningsarvode beräknas och dras av. Samlat förvaltningsarvode för ett kalenderår kan inte utgöra mer än 1,00 % av dagligen beräknat genomsnittligt årligt förvaltningskapital.

Variabelt förvaltningsarvode beräknas dagligen baserat på genomsnittligt förvaltningskapital så långt under kalenderåret och belastas årligen per 31 december. Vid en procentvis sämre värdeutveckling än i VINX Real Estate kommer förvaltningsbolaget att beräkna negativt förvaltningsarvode. Negativt förvaltningsarvode kommer inte att ingå i andelsvärdet, men överförs till nästa dags beräkning. Detta innebär att förvaltningsbolaget kommer att behöva hämta förlorad värdeutveckling från föregående dag innan resultatberoende förvaltningsarvode ingår i beräkningen av andelsvärdet. Om värdeutvecklingen för ett kalenderår är procentvis sämre än VINX Real Estate, kommer denna procentuella mindreavkastning att behöva hämtas innan resultatberoende förvaltningsarvode ingår i andelsvärdet (högvattenmärke). Ny beräkningsperiod startar 1 januari efter högvattenmärke. Detta betyder att en andelsägare som tecknar andelar under kalenderåret inte kommer att få ett helt år som beräkningsperiod i teckningsåret. Andelsägare kan därför bli belastad variabelt förvaltningsarvode trots att andelsägarens andelar inte har haft en värdeutveckling som är bättre än referensindexet. Motsatt kan en andelsägare undvika att bli belastad variabelt förvaltningsarvode även om värdeutvecklingen på andelarna tyder på en sådan belastning.

Daglig beräkning av variabelt förvaltningsarvode per andel påverkas av teckning och inlösen av andelar. Resultatberoende förvaltningsarvode kan belastas även om fondets andelar har gått ner i värde. Förvaltningsarvodet fördelas lika på varje andel i fonden.

**Andelsklass N NOK, N SEK**
Andelsklassen är öppen för investerare som tecknar andelar genom distributörer som i enlighet med avtal med förvaltningsbolaget inte tar emot vederlag från förvaltningsbolaget. Fast förvaltningsarvode utgör maximalt 0,95 % pro anno.

Förvaltningsbolaget kan dessutom ta ut en rörlig förvaltninsavgift från fonden. Vid en procentvis bättre värdeutveckling än referensindex (VINX Real Estate) mätt i fondens denomineringsvaluta, kommer förvaltningsbolaget att beräkna sig 20 % ersättning av denna skillnad. Vid beräkning av dagligt andelsvärde görs avdrag för fast förvaltningsarvode, så att andelsvärdet justeras för det fasta örvaltningsarvodet innan eventuellt variabelt förvaltningsarvode beräknas och dras av. Samlat förvaltningsarvode för ett kalenderår kan inte utgöra mer än 3,45 % av dagligen beräknat genomsnittligt årligt förvaltningskapital.

Variabelt förvaltningsarvode beräknas dagligen baserat på genomsnittligt förvaltningskapital så långt under kalenderåret och belastas årligen per 31 december. Vid en procentvis sämre värdeutveckling än i VINX Real Estate kommer förvaltningsbolaget att beräkna negativt förvaltningsarvode. Negativt

förvaltningsarvode kommer inte att ingå i andelsvärdet, men överförs till nästa dags beräkning. Detta innebär att förvaltningsbolaget kommer att behöva hämta förlorad värdeutveckling från föregående dag innan resultatberoende förvaltningsarvode ingår i beräkningen av andelsvärdet. Om värdeutvecklingen för ett kalenderår är procentvis sämre än VINX Real Estate, kommer denna procentuella mindreavkastning att behöva hämtas innan resultatberoende förvaltningsarvode ingår i andelsvärdet (högvattenmärke). Ny beräkningsperiod startar 1 januari efter högvattenmärke. Detta betyder att en andelsägare som tecknar andelar under kalenderåret inte kommer att få ett helt år som beräkningsperiod i teckningsåret. Andelsägare kan därför bli belastad variabelt förvaltningsarvode trots att andelsägarens andelar inte har haft en värdeutveckling som är bättre än referensindexet. Motsatt kan en andelsägare undvika att bli belastad variabelt förvaltningsarvode även om värdeutvecklingen på andelarna tyder på en sådan belastning.

Daglig beräkning av variabelt förvaltningsarvode per andel påverkas av teckning och inlösen av andelar. Resultatberoende förvaltningsarvode kan belastas även om fondets andelar har gått ner i värde. Förvaltningsarvodet fördelas lika på varje andel i fonden.

**Krav på minsta teckningsvärde**
Andelsägares kostpris beräknas två gånger per år. Om andelsägares nettokostpris eller marknadsvärde vid beräkningstidpunkten uppfyller minimikravet i en jämförbar andelsklass med lägre förvaltningshonorar, kommer andelsägarens andelsvärde att flyttas över till denna andelsklass.

Om andelsägares nettokostpris vid beräkningstidpunkten inte uppfyller minimikravet i den andelsklass andelsägaren är investerad i, kan andelsägarens andelsvärde flyttas över i en jämförbar andelsklass där andelsägares nettokostpris eller marknadsvärde uppfyller minimikravet.

Om andelsägares andelsvärde tidigare har flyttats till en jämförbar andelsklass med lägre förvaltningshonorar på grundval av positiv utveckling i marknadsvärde, kommer andelsägaren inte att kunna flyttas tillbaka till sin ursprungliga andelsklass på grundval av negativ utveckling i marknadsvärde. Detta förutsätter att andelsägaren inte har löst in andelar i efterkant av den ursprungliga flyttningen.

Flyttning av andelsvärde till annan jämförbar andelsklass ska registreras samma dag som beräkningen genomförs och meddelas andelsägaren så snart som möjligt.

F1RST FONDENE

# SFDR pre-kontraktuelle uppgifter

Mall som avser upplysningar som lämnas innan avtal ingås för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnavn: FIRST Nordic Real Estate  Lei-nummer: 254900T0JNV4GIHDYC31

## Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

☐ Ja  ☒ Nei

- ☐ Den kommer at gora ett minimum av hållbara investeringar med et miljömål:
  - ☐ i ekonomiska verksamheter som anses vara miljømassigt hållbara enligt EU-taxonomin
  - ☐ i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt håll-bara enligt EU- taxonomin
- ☐ Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett socialt mål
- ☒ Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på _% hållbara investeringar
  - ☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
  - ☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
  - ☐ med et socialt mål
- ☒ Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter
Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter.
Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin
eller inte.

### Vilka miljörelaterade och/eller sociala egenskaper främjas av denna finansiella produkt?

Denna finansiella produkt exkluderar följande produktkategorier som vi anser har en negativ inverkan på miljön och samhället:

- Företag som producerar tobak (negativ inverkan på samhället)
- Företag som är involverade i kontroversiella vapen (negativ inverkan på samhället och miljön)
- Företag som producerar pornografi (negativ inverkan på samhället)
- Företag som producerar cannabis för berusningssyfte (negativ inverkan på samhället)
- Företag som bryter kol eller producerar kolbaserad energi (negativ inverkan på miljön)

Produkten kan exkludera företag som uppvisar avvikelser från följande normer:
Verksamheter ska respektera skyddet av internationellt erkända mänskliga rättigheter (påverkan på samhället)
Verksamheter ska se till att de inte medverkar till kränkningar av mänskliga rättigheter (påverkan på samhället)
Verksamheter ska upprätthålla organisationsfriheten och säkerställa att arbetstagares rätt att förhandla kollektivt erkänns i praktiken (påverkan på samhället)
Verksamheter ska avskaffa alla former av tvångsarbete (påverkan på samhället)
Verksamheter ska säkerställa ett verkligt avskaffande av barnarbete (påverkan på samhället)
Verksamheter ska säkerställa att diskriminering i arbetslivet avskaffas (påverkan på samhället)
Verksamheter ska stödja en försiktighetsprincip i förhållande till miljöutmaningar (påverkan på miljön)
Verksamheter ska ta initiativ till att främja ökat miljöansvar (påverkan på miljön)
Verksamheter ska uppmuntra till utveckling och användning av miljövänlig teknik (påverkan på miljön)
Verksamheter ska bekämpa alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor (påverkan på samhället)

**Hållbarhetsindikatorer** mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

- *Vilka hållbarhetsindikatorer används för att mäta uppnåendet av var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?*

Denna produkt följer de generella riktlinjerna för ansvarsfulla investeringar i FIRST Fonderna som exkluderar olika produktkategorier. För att mäta uppnåendet av denna exklusionsstrategi genomlyses portföljerna regelbundet, samt att alla nya investeringar ska tillfredsställa dessa krav. Fonderna investerar inte i företag som:

- Produserer kontroversielle våpen, herunder anti-personell miner, biologiske våpen, kjemiske våpen, klasebomber og kjernevåpen
- Har mer enn 5% av inntektene fra produksjon av tobakk
- Har mer enn 5% av inntektene fra produksjon av cannabis til rusformål
- Har mer enn 5% av inntektene fra utvinning av kull eller produksjon av kullbasert energi
- Har mer enn 5% av inntektene fra produksjon av pornografisk materiale

I tillägg till exkluderingar baserade på vad bolagen producerar, så kan fonden även exkludera baserat på bolagens beteende, som beskrivits tidigare i dokumentet.

Fonden kan exkludera företag som:

Inte stöder internationellt proklamerade mänskliga rättigheter, mätt enligt FN:s Global Compact principer nr 1 och 2

Inte arbetar mot korruption i alla dess former, mätt enligt FN:s Global Compact princip nr 10

Inte stöder bildandet av föreningar och erkänner rätten till kollektiva förhandlingar, inte stöder avskaffandet av barnarbete och alla former av tvångsarbete, och inte säkerställer att diskriminering i arbetslivet avskaffas, mätt enligt FN:s Global Compact principer nr 3, 4, 5 och 6

Inte stöder en förebyggande strategi för miljöutmaningar, tar initiativ till att främja större miljöansvar och uppmuntrar till utveckling och spridning av miljövänlig teknik, mätt enligt FN:s Global Compact principer 7, 8 och 9

*I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomins mål, och åtföljs av särskilda EU-kriterier.*
*Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt håll-bara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU- kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.*
*Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.*

## Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

**Huvudsakliga negativa konsekvenser** är investeringsbeslut mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

☒ Ja

Denna finansiella produkt tar hänsyn till de viktigaste negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer (PAI) genom att bedöma investeringarna mot de obligatoriska indikatorerna specificerade i SFDR:s delegerade förordning (EU) 2022/1288, inklusive indikatorer för växthusgasutsläpp, biologisk mångfald, vattenförbrukning och sociala förhållanden. Fonden exkluderar investeringar i företag som bryter mot internationellt erkända normer för miljöansvar, mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och antikorruption.
För att säkerställa efterlevnad övervakas de relevanta PAI-indikatorerna löpande, och fonden rapporterar årligen om hur dessa bedömningar påverkar investeringsbesluten. Fonden använder screeningmetoder och engagemangsstrategier för att minska negativ påverkan och förbättra hållbarhetspreferenser i enlighet med kraven i SFDR Artikel 7. Bolaget rapporterar om de viktigaste negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer på företagsnivå och denna rapport finns tillgänglig på hemsidan

☐ Nei

## Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

Investeringsstrategin styr investeringsbeslut på grundval av faktorer som investeringsmål och risktolerans.

Syftet med förvaltningen av fonden är att uppnå högsta möjliga relativa avkastning gentemot ett nordiskt fastighetsindex (referensindex är VINX Real Estate). Referensindexet är utdelningsjusterat. Fonden är en fond med särskild placeringsstrategi som har samtycke genom godkända stadgar från Finanstilsynet (Finansinspektionen) att avvika från allmänna placeringsregler. Förvaltningsbolaget kommer att basera sina investeringsbeslut i enskilda värdepapper på grundval av en fundamental process som fokuserar på analys av företagens värdering, kapitalavkastning och tillväxtpotential. Den grundläggande analytiska processen baseras på en djupgående tolkning av relevanta redovisningsmässiga nyckeltal som kombineras med kontinuerlig analys av enskilda värdepappers prissättning, relativt till motsvarande företag och till marknader generellt.

- *Vilka är de bindande delarna i investeringsstrategin som används för att välja de investeringar som uppnår var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?*

Denna produkt följer de generella riktlinjerna för ansvarsfulla investeringar i FIRST Fonderna som exkluderar olika produktkategorier. För att mäta uppnåendet av denna exkluderingsstrategi genomlyses portföljerna regelbundet, samt att alla nya investeringar ska tillfredsställa dessa krav.
Fonderna exkluderar företag som:

- Producerar kontroversiella vapen, inklusive antipersonella minor, biologiska vapen, kemiska vapen, klusterbomber och kärnvapen
- Har mer än 5 % av intäkterna från produktion av tobak
- Har mer än 5 % av intäkterna från produktion av cannabis för berusningssyfte
- Har mer än 5 % av intäkterna från utvinning av kol eller produktion av kolbaserad energi
- Har mer än 5 % av intäkterna från produktion av pornografiskt material

Utöver exkluderingar baserat på vad företagen producerar, så kan fonden även exkludera baserat på företagens beteende. Detta är beskrivet tidigare i dokumentet. Fonden kan exkludera företag som:
Inte stöder internationellt proklamerade mänskliga rättigheter, mätt enligt FN:s Global Compact principer nr 1 och 2
Inte arbetar mot korruption i alla dess former, mätt enligt FN:s Global Compact princip nr 10
Inte stöder upprättandet av föreningar och erkänner rätten till kollektiva förhandlingar, inte stöder avskaffandet av barnarbete och alla former av tvångsarbete, och inte säkerställer att diskriminering i arbetslivet avskaffas, mätt enligt FN:s Global Compact principer nr 3, 4, 5 och 6
Inte stöder en förebyggande strategi för miljöutmaningar, tar initiativ till att främja större miljöansvar och uppmuntrar till utveckling och spridning av miljövänlig teknik, mätt enligt FN:s Global Compact principer 7, 8 och 9

- *Hur stor är minimiandelen för att minska omfattningen av de investeringar som beaktades innan investeringsstrategin tillämpades?*

Denna finansiella produkt har inget bindande minimiantal för att minska omfattningen av investeringar som gjorts före tillämpningen av investeringsstrategin

*Vad är policyn för att bedöma praxis för god styrning i investeringsobjekten***?**

Praxis för god styrning omfattar sunda förvaltningsstruktur er, förhållandet mellan anställda, personaler-sättning och efter-levnad av skatteregler.

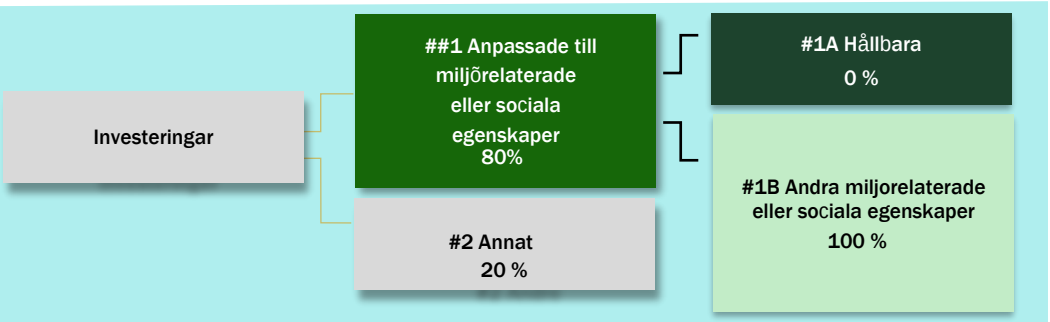
Vi använder oss av tredjepartsanalyser för att bedöma god företagsstyrning. Vi kommer att använda företagens Corporate Governance-rating som en vägledning för om företaget utövar god företagsstyrning, och som en input i våra egna bedömningar. För företag som inte täcks av tredjepartsanalyser kommer vi att göra egna bedömningar om företaget har en god företagsstyrning. Detta baseras bland annat på styrelsesammansättning, revision, riskö versikt och ledarskapsersättningessa analyser har FIRST dialog med företagen i möten där dessa teman tas upp.

## Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande: -omsättning,vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjekt ens gröna verksamheter -kapitalutgifter, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekt en, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi - driftsutgifter, som återspeglar investeringsobjekt ens gröna operativa verksamheter.

Fonden investerar i företag noterade på nordiska marknader och är en alternativ investeringsfond. Den har i utgångsläget inga hållbara investeringar, men kan från tid till annan ha investeringar som definieras som hållbara av EU. Alla investeringar som denna fond gör måste bedömas mot riktlinjerna för hållbarhet som är sammanfattade på andra ställen i detta dokument. För att kvalificera som en godkänd investering ska alla element i riktlinjerna uppfyllas. Detta betyder att alla investeringar i produkten ska uppfylla de miljömässiga och sociala egenskaper som produkten främjar




#1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

#2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar:
- Underkategorin Nr 1A Hållbara omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

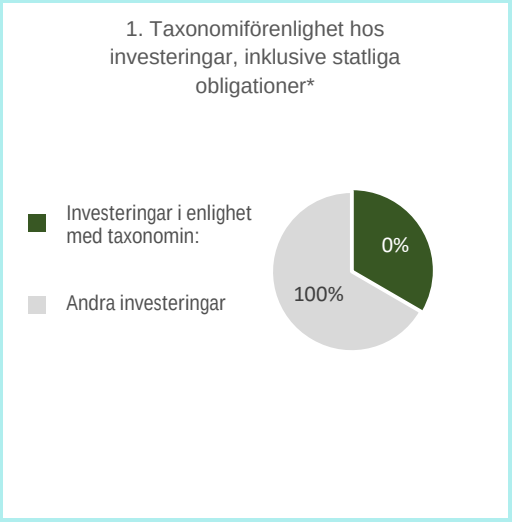
- *Hur uppnår användningen av derivat de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den finansiella produkten främjar?*

Denna finansiella produkt använder inte derivat för att uppnå de miljömässiga eller sociala egenskaper som produkten främjar.

Till vilken lägsta nivå är de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med kraven i EU-taxonomin?

For å samsvare med EUs taksonomi inkluderer kriteriene for fossil gass begrensninger på utslipp og overgang til fornybar energi eller lavkarbon

*Diagrammen nedan visar i grönt minimiprocentandelen investeringar som är förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomianpassade statliga obligationer är*, visar den första grafen taxonomianpassningen med avseende på alla den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan den andra grafen visar taxonomianpassningen endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.*







*I dessa grafer avses med ”statliga obligationer” samtliga exponeringar i statspapper*

*Vilka investeringar är inkluderade i ”Nr 2 Annat”, vad är deras syfte och finns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?*

Andra investeringar är främst kontanter för likviditetsändamål.

är hållbara investeringar med ett miljömål som inte beaktar kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt EU-taxonomin

Har ett specifikt index valts som referensvärde för att bestämma om denna finansiella produkt överensstämmer med de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna som den främjar?

Referensvärden är index för att mäta om den finansiella produkten uppnår de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den främjar.

Fonden använder inte ett referensindex för att mäta fondens resultat kopplat till de miljömässiga och sociala egenskaperna. Fonden har ett referensindex, som används för beräkning av prestationsbaserad förvaltningsavgift

**Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet?**

Mer produktspecifik information finns på webbplatsen:

https://www.firstfondene.no/fond/nordic-real-estate