Prospekt

for

Aksjefondet

FIRST Nordic Real Estate

Organisasjonsnummer: 922675988

FIRST FONDENE

1. Opplysninger om forvaltningsselskapet:

FIRST Fondene AS
Munkedamsveien 45 E
0250 Oslo

Foretaksnummer: 994832107
Stiftelsesdato: 23.11.2009
Godkjenning: 04.08.2010
Aksjekapital: 609.000,-

Aksjonærer:

Atle Investment Management AB (66,00%)
Ansatte (33,69%)
FIRST Fondene AS (0,31%)

Forvaltningsselskapets styre:

Styreformann:
Gustav Erik Thor Ohlsson (aksjonærvalgt)

Styremedlemmer:
Nils Petter Hollekim (andelseiervalgt)
Berit Lid Scharff (andelseiervalgt)
Morten Berg (aksjonærvalgt)
Gwendolyn Jean Sandberg (aksjonærvalgt)

Varamedlemmer:
Torkjell Johan Nilsen (aksjonærvalgt)
Oskar Walter Hörnell (aksjonærvalgt)
Vicki Wold Mikkelsen (andelseiervalgt)

Administrerende Direktør
Erik Haugland
Kulsrudjordet 3
2022 Gjerdrum

Lønn til adm. dir. utgjør kr 2.047.500,- pr. år med tillegg av resultatavhengig bonus.

Depotmottaker:
Danske Bank
Søndre gate 13-15
7011 Trondheim
Foretaksnr. 977 074 010
Hovedvirksomhet: Bank og andre finansielle tjenester.

Revisor:
Deloitte Norge
Dronning Eufemias gate 14
0191 Oslo

Utkontraktering:
Selskapet har inngått avtale om utkontraktering med følgende selskaper innenfor nærmere angitte tjenesteområder:

Leverandør	**Tjenesteområde**
BDO AS	Økonomi og regnskapstjenester
Intility AS	Drift av IKT-tjenester
Centevo AB	Programvare og drift av porteføljesystem, tjenester knyttet til andelseierregister, fondstransaksjoner og kundeportal for rapportering
Confluence Technologies	Programvare og drift av system for risikostyring
Distributører: banker, verdipapirforetak og fondsforvaltningsselskap	Salg og markedsføring av FIRST fond

FIRST Fondene AS forvalter følgende verdipapirfond:
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. Opplysninger om verdipapirfondet FIRST Nordic Real Estate

FIRST Nordic Real Estate er et norsk nasjonalt aksjefond som i hovedsak investerer i eiendomsselskaper børsnotert i nordiske aksjemarkeder.

Investeringsstrategi:
Formålet med forvaltningen av fondet er å oppnå høyest mulig relativ avkastning mot en nordisk eiendomsindeks (VINX Real Estate, målt i NOK). Referanseindeksen er utbyttejustert. Fondet er et fond med særskilt plasseringsstrategi som har samtykke gjennom godkjente vedtekter fra Finanstilsynet til å fravike alminnelige plasseringsregler. Fondet har følgende vedtekter for spredning av risiko:

Fondet skal bestå av minimum 12 plasseringer i finansielle instrumenter med forskjellig utstedere.

Fondets plasseringer i finansielle instrumenter utstedt av samme selskap kan ikke utgjøre mer enn:

- 10 % av fondets eiendeler, eller
- 15 % av fondets eiendeler dersom den samlede verdi av plasseringer som nevnt i dette punkt ikke overstiger 80 % av fondets eiendeler.

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.

Ansvarlig porteføljeforvalter: Thomas Nielsen

Fondets startdato: 16. Mai, 2019

Historisk avkastning:
Historisk avkastning er ingen garanti for framtidig avkastning. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, fondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap. Fondets avkastning kan variere innenfor et år. Den enkelte andelseiers tap eller gevinst vil derfor avhenge av de eksakte tidspunktene for kjøp og salg av andelene.

For oppdatert informasjon knyttet til fondets historiske avkastning og risiko henvises det til informasjon om fondet på forvaltningsselskapets hjemmeside. Informasjon om avkastning og risiko er også tilgjengelig gjennom offisielle informasjonsleverandører slik som Oslo Børs, Morningstar, Finansportalen og Fondsdata hos Verdipapirfondenes forening.

Risiko:
Investering i aksjefond innebærer risiko for svingninger i fondets andelsverdi over tid. Økt sparehorisont gir redusert risiko. For oppdatert informasjon knyttet til risiko henviser vi til fondets nøkkelinformasjon.

Derivater:
Derivater kan benyttes for effektiviserings- og sikringsformål, herunder for å oppnå eksponering mot enkeltpapirer. Forventet risiko på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret eller reduseres som følge av derivatinvesteringene. Forventet avkastning forblir uendret. Fondet benytter seg normalt ikke av derivater.

Finansiell giring:
Fondet benytter ikke finansiell giring.

Kostnader:
Alle kostnader knyttet til forvaltningen av fondet er inkludert i forvaltningshonoraret, med unntak av; transaksjonsdrevne kostnader, betaling av skatter, renter på kortsiktig låneopptak etter verdipapirfondloven § 6-10, kostnader forbundet med salg og innløsning av andeler, og ekstraordinære kostnader.

Med transaksjonsdrevne kostnader menes kurtasjekostnader, samt bankgebyrer og depotkostnader som påløper ved utføring av transaksjoner for fondet.

Med ekstraordinære kostnader menes kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser og kan være, men begrenser seg ikke til, kostnader i forbindelse med; inndrivelse av kildeskatt som fondet har krav på, og deltakelse i gruppesøksmål eller på egne vegne iverksette rettslig prosess for å ivareta fondet og andelseiernes interesser. Ekstraordinære kostnader skal vedtas av forvaltningsselskapets styre før de kan belastes fondet.

Det påløper ikke kostnader ved tegning og innløsning i fondet.

Fondet har asymmetrisk resultatavhengig forvaltningshonorar. Se vedtektenes § 5 for en nærmere beskrivelse av kostnadene.

Fondet praktiserer prinsippet om «delvis sving prising». Forvalteren beregner handelskostnader for fondet (kurtasje, kjøp/salg differanse osv.) basert på nødvendige avhendelser eller investeringer etter netto innløsninger eller netto tegninger i fondet. På dager hvor netto innløsning/tegning overstiger grensen hvor sving prising trer i kraft, vil NAV per enhet bli endret tilsvarende handelskostnaden. Forvaltningsselskapet vil da ta hensyn til beregnet handelskostnad som en netto tegning eller netto innløsning medfører. Dette prinsippet vil ivareta eksisterende andelseiers interesser.

Prinsippet om delvis sving prising vil gjelde uavhengig om tegning og innløsningsgebyr blir effektuert sluttkunde av ekstern distributør.

Tegning- og innløsning:
Tegning/innløsning må være mottatt innen kl 12.00 for at første kursberegning etter tegningen/innløsningen skal bli lagt til grunn. Tegnings- og innløsningskurser kunngjøres hver bankdag på forvalter sin hjemmeside. Oppgjørstid ved innløsning er normalt 2-3 virkedager.

Fondets verdi:
Fondets verdi beregnes hver bankdag. Ved beregning av fondets verdi (forvaltningskapitalen) skal grunnlaget være markedsverdien av porteføljen av finansielle instrumenter og innskudd i kredittinstitusjon, verdien av fondets likvider og øvrige fordringer, verdien av opptjente ikke- forfalte inntekter og verdien av eventuelt fremførbart underskudd, fratrukket gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar. Summen av fondets netto eiendeler deles på antall utstedte andeler for å komme frem til andelsverdien. Ved manglende observerbare markedspriser skal det beregnes antatt markedspris i samsvar med anerkjente prinsipper for verdifastsettelse, herunder VFFs bransjeanbefaling om verdivurdering av lite likvide egenkapitalinstrumenter. Fondene er stengt for kursfastsettelse, tegning og innløsning på norske helligdager og når børsene i mer enn 30% av fondenes investeringsunivers er stengt. Helligdagskalenderen er tilgjengelig på selskapets hjemmeside og viser

hvilke dager de enkelte fond er stengt ut over norske helligdager.

Suspensjon av innløsningsretten:
Ved stengning av børs eller lignende ekstraordinære forhold, samt i tilfeller der det er berettiget ut fra hensynet til andelseiernes interesser kan forvaltningsselskapet med Finanstilsynets samtykke helt eller delvis utsette verdiberegningen og utbetalingen av innløsningskrav.

Mer informasjon:
Årsregnskap for fondet avlegges per 31. desember og offentliggjøres innen april måned hvert år. Halvårsrapport offentliggjøres innen august hvert år. Årsrapport, halvårsrapport og månedsrapport kan bestilles vederlagsfritt hos FIRST Fondene AS og hos fondets distributører. FIRST Fondene AS kan også kontaktes dersom ytterligere opplysninger ønskes.

Dersom deler av fondets beholdning blir gjenstand for særlige ordninger på grunn av illikviditet eller det foretas endringer i forvaltningsselskapets systemer for likviditetsstyring, vil informasjon om dette bli inntatt i fondets hel- og halvårsrapporter som er tilgjengelige på www.firstfondene.no

3. Skatteregler

Informasjonen gitt nedenfor innebærer ingen skatterådgivning. Eksisterende og potensielle andelseiere bør konsultere egne skatterådgivere i forhold til beskatning av sine investeringer i FIRST Fondene. Skattereglene er under stadig utvikling og vil være gjenstand for endring i fremtiden.

For fondet
Fondet er fritatt for skatteplikt på gevinster og har ikke fradragsrett for tap ved realisasjon av aksjer. Utbytte fra og gevinst på investeringer som faller inn under fritaksmetoden er også skattefri. Imidlertid må tre prosent av netto skattefrie utbytter anses som skattepliktig for fondet. Fondet kan være pliktig til å betale skatt på gevinster og utbytter fra utenlandske selskaper. Fondet er fritatt for formueskatt.

For andelseier
Utdeling og realisasjon fra verdipapirfond, som har en aksjeandel på mer enn 80 prosent aksjer (aksjefond) skattlegges som aksjeinntekt.

Flytting mellom fond anses som en realisasjon. Gevinster eller tap skal føres etter "først inn – først ut"-prinsippet (FIFU), som innebærer at de først tegnede andelene innløses først. Personlige andelseiere i aksjefond beskattes etter aksjonærmodellen for aksjeinntekter etter fratrekk for et skjermingsfradrag. Netto aksjeinntekt oppjusteres med gjeldende faktor for aksjeinntekter. Deretter beregnes skatt med gjeldende skattesats for alminnelig inntekt.

Skjermingsfradraget er den andel av utbytte og aksjegevinster skattytere kan motta skattefritt. Andeler i aksjefond er skattepliktig formue og verdsettes til 80% av andelsverdien 1. januar i ligningsåret. Andelseiere som er selskap beskattes etter fritaksmetoden for aksjeandelen i fondet slik det er beskrevet under skatteregler for fondet.

Med selskap menes aksjeselskap og selskap som er likestilt med aksjeselskap. I tillegg er foreninger, stiftelser, kommuner, fylkeskommuner, interkommunale selskap og visse konkurs- og administrasjonsbo omfattet av fritaksmetoden.

Utenlandske andelseiere svarer kildeskatt på utbytte fra Norge etter den sats som følger av det enkelte lands skatteavtale. Investorer som er skattepliktig til andre land enn Norge, bør undersøke gjeldende skatteregler i de respektive land.

Verdipapirfond og forvaltningsselskap er pålagt å innberette opplysninger til Skattedirektoratet om finansielle forhold for andelseiere og reelle rettighetshavere. Hvis disse er skattemessig bosatt eller hjemmehørende i andre stater enn Norge, vil Skattedirektoratet videreformidle opplysningene til de respektive stater etter reglene i FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act), CRS (Common Reporting Standard) og bilaterale skatteavtaler. Andelseierne får gjenpart av det som innberettes via realisasjonsoppgaver og beholdningsoppgaver ved årsslutt.

4. Andelens art og karakteristika

Følgende andelsklasser er tilgjengelige for handel:

Andelsklasse	Valuta	Forvaltnings-honorar	Vilkår
A	NOK	1,25 % p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse	Første gangs minstetegning på kr. 1 000
A	SEK	1,25 % p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse	Første gangs minstetegning på SEK 1 000
B	NOK	0,75 % p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse	Andeler i fondet til en kostpris eller markedsverdi på minst kr 25 000 000 eller andeler i forvaltningsselskapets fond til en samlet kostpris eller markedsverdi på minst kr 150 000 000
C	NOK	0,45% p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse)	Andeler i fondet til en kostpris eller markedsverdi på minst kr 50 000 000

Forvaltningsselskapet har anledning til å aktivere ytterligere andelsklasser, i henhold til den oppstilling over andelsklasser som er angitt i vedtektene til fondet. Slik aktivering vil finne sted etter forutgående kunngjøring på firstfondene.no samt innføring av nye prospekter.

Hver andelseier har en ideell part i en eller flere av fondets klasser som svarer til vedkommendes andel av det totale antall utstedte fondsandeler. Hver andel i verdipapirfondet gir lik rett i fondet. En andelseier har ikke rett til å forlange deling eller oppløsning av verdipapirfondet. Driften av et verdipapirfond utøves av et forvaltningsselskap som treffer alle disposisjoner over fondet. Utover andelsinnskuddet er andelseierne ikke ansvarlig for fondets forpliktelser. Andelseier har rett til å få sine andeler innløst i kontanter, jfr. Lov om Verdipapirfond §4-12 (2).

Føring av andelseierregister for fondet ivaretas av forvaltningsselskapet i et system levert av Centevo AB, Rådhusgata 4, 0151 Oslo. Andelen vil være registrert på andelshavers navn. En forvalter (nominee) kan føres inn i andelseierregisteret i stedet for andelseieren, dersom Forvaltningsselskapet har godkjent forvalteren. Forvalteren fører eget underregister over andeler for sine kunder.

Med samtykke fra Finanstilsynet kan forvaltningsselskapet fatte vedtak om at verdipapirfondet skal overføres til et annet forvaltningsselskap eller avvikles.

Overføring til et annet forvaltningsselskap vil følge bestemmelsene om vedtektsendringer i lov om verdipapirfond § 4-14. Andelseierne vil bli informert om overføringen - herunder begrunnelsen for denne og når overføringen vil finne sted i god tid før gjennomføringen av overføringen og i

overenstemmelse med eventuelle krav fra Finanstilsynet.

Ved avvikling av verdipapirfondet vil andelseierne bli informert om begrunnelsen for avviklingen, konsekvensene for den enkelte andelseier, kostnader samt planlagt dato for når avviklingen skal være gjennomført og andelseieren vil få utbetalt verdien av sine andeler.

5. Integrering av bærekraftsrisiko

Bærekraftsrisiko er miljømessige, sosiale eller styringsrelaterte hendelser eller omstendigheter som kan ha en faktisk eller mulig vesentlig negativ innvirkning på investeringens verdi dersom det skulle inntreffe. Hvor stor bærekraftsrisikoen er varierer mellom selskap, industrier, markeder og tidshorisont på investeringene.

Fondet integrerer bærekraftsrisiko i investeringsbeslutningene, dvs. at det tar hensyn til bærekraftsrelaterte utfall som kan være av både positiv og negativ karakter. Basert på bærekraftsanalyser, justeres for eksempel fremtidig inntjening, fremtidig nedskrivning av eiendelenes verdier og/eller endrer den risikopremien som kreves i investeringskalkylene.

Bærekraftsanalysene som benyttes som grunnlag for investeringsbeslutningene leveres av en ekstern leverandør av bærekraftsdata. Analysene gir en grundig gjennomgang av selskapenes vesentlige bærekraftsutfordringer og i hvilken grad disse blir håndtert av ledelsen. I hvilken grad bærekraftsrisiko representerer potensielle eller faktiske vesentlige risikoer for fondet, vurderes av porteføljeforvalter i investeringsbeslutningene og i den løpende risikoovervåkingen. Sammen med enhver annen vesentlig risiko, vil porteføljeforvalteren vurdere bærekraftsrisiko for å søke å maksimere fondets langsiktige, risikojusterte avkastning. Dersom forvalter mener at bærekraftsrisikoen i et selskap er for høy, kan dette føre til at forvalter avstår frå å kjøpe, justerer posisjonen eller selger seg ut.

Påvirkningene av bærekraftsrisiko på avkastningen kan være mange og variere avhengig av den spesifikke risikoen for hver investering som fondet gjør. Vår vurdering er at god håndtering av bærekraftsrisiko vil gi høyere risikojustert avkastning over tid. Dette gjøres ved å integrere vurdering av bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger, ekskludere selskaper med stor potensiell risiko (som kullproduksjon eller brudd på internasjonale prinsipper), og gjennom engasjement i form av dialog og aktiv selskapsstyring. Imidlertid kan en ekskluderingsstrategi på kort sikt øke fondets konsentrasjonsrisiko og føre til svakere avkastning i visse markedssituasjoner. Vurderingen viser at det er vanskelig å estimere sannsynlighetene for de ulike aspektene hver for seg og totalt, siden det vil variere avhengig av hvordan og når ulike faktorer eventuelt gjør seg gjeldende.

6. Styrets ansvar

Forvaltningsselskapets styre er ansvarlig for at prospektet fyller kravene i forskrift fastsatt av Finansdepartementet 21. desember 2011 nr. 1467 med hjemmel i lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond.

Styret i FIRST Fondene AS erklærer herved at prospektet så langt de kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold og at det ikke forekommer utelatelser som er av en slik art at de kan endre prospektets betydningsinnhold.

Dato for siste oppdatering: 13.04.2026.

Vedtekter for FIRST Nordic Real Estate

Fondet er en egen juridisk enhet med selvstendige vedtekter som regulerer fondets drift. Vedtektene er utarbeidet etter Finanstilsynets standard og godkjent av Finanstilsynet.

Verdipapirfondet FIRST Nordic Real Estate

§ 1 Verdipapirfondets og forvaltningsselskapets navn

Verdipapirfondet FIRST Nordic Real Estate forvaltes av forvaltningsselskapet FIRST Fondene AS. Fondet er godkjent i Norge og reguleres av Finanstilsynet.
Fondet er regulert i medhold av lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond ("vpfl.")

§ 2 Nasjonalt-fond

Fondet er et nasjonalt fond med særskilt plasseringsstrategi som har samtykke fra Finanstilsynet til å fravike følgende plasseringsregler i vpfl kapittel 6:

§ 6-2 for verdipapirfondsandeler □
§ 6-3 for pengemarkedsinstrumenter □
§ 6-5 krav til likviditet □
§ 6-6 plasseringsbegrensninger ☒
§ 6-7 unntak fra plasseringsbegrensningen □
§ 6-9 eierandel hos utsteder □

§ 3 Regler for plassering av verdipapirfondets midler

3.1 Fondets investeringsområde og risikoprofil

Fondet er et aksjefond i henhold til Verdipapirfondenes forenings definisjoner som hovedsakelig investerer i eiendomsselskaper notert på en av de nordiske børsene. Fondets investeringsmandat er nærmere angitt i prospektet. Fondet kjennetegnes typisk av forholdsvis høy svingningsrisiko (volatilitet). Risikoprofil er angitt nærmere i fondets Nøkkelinformasjon.

3.2 Generelt om investeringsområde

Fondets midler kan plasseres i følgende finansielle instrumenter og/eller innskudd i kredittinstitusjon:

omsettelige verdipapirer	☒ ja	☐ nei
verdipapirfondsandeler	☒ ja	☐ nei
pengemarkedsinstrumenter	☐ja	☒ nei
derivater	☒ ja	☐nei
innskudd i kredittinstitusjon	☒ ja	☐ nei

Fondet kan, uavhengig av investeringsalternativene i dette punkt, besitte likvide midler.

Fondets plassering i verdipapirfondsandeler skal sammen med fondets øvrige plasseringer være i samsvar med disse vedtektene.

Plassering i andre verdipapirfond utgjør maksimalt 10 prosent av fondets eiendeler:

☒ ja □ nei
Plassering i verdipapirfond som ikke er UCITS oppfyller betingelsene i vpfl § 6-2 annet ledd og utgjør samlet ikke mer enn 10 prosent av fondets eiendeler: ☒ja □ nei

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

Verdipapirfondet kan anvende følgende derivatinstrumenter:

- Terminer
- Bytteavtaler
- Opsjoner

Underliggende til derivater vil være aksjer og aksjeindekser samt valuta.

Forventet risiko på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret eller reduseres som følge av derivatinvesteringene. Forventet avkastning på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret som følge av derivatinvesteringene.

3.3 Krav til likviditet

Fondets midler kan plasseres i finansielle instrumenter som:

1. er opptatt til offisiell notering eller omsettes på et regulert marked i en EØS-stat, herunder et norsk regulert marked som definert i direktiv 2004/39/EF art 4 (1) nr 14 og børsloven § 3 første ledd.

   ☒ja ☐ nei

2. omsettes på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten i en stat som er part i EØS-avtalen.

   ☒ ja ☐ nei

3. er opptatt til offisiell notering på en børs i et land utenfor EØS-området eller som omsettes i slikt land på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten.

   ☒ja ☐ nei

   Hvis ja:
   Børser eller regulerte markeder i OECD området og / eller del av MSCI AC World indeksen

4. er nyutstedte dersom et vilkår for utstedelse er at det søkes om opptak til handel på børs eller marked som avkrysset i punktene 1 til 3 over. Opptak til handel må ha skje senest ett år fra tegningsfristens utløp

   ☒ ja ☐ nei

Fondets midler kan plasseres i derivater som omsettes på et annet marked enn angitt i punktene 1 – 4 over.

Inntil 10 prosent av fondets midler kan plasseres i andre finansielle instrumenter enn de som er nevnt i dette punkt.

3.4 Plasseringsbegrensninger - fondets midler

Verdipapirfondets beholdning av finansielle instrumenter skal ha en sammensetting som gir en hensiktsmessig spredning av risikoen for tap.

Fondet har samtykke fra Finanstilsynet til å fravike plasseringsbegrensningene etter vpfl § 6-6, andre ledd på følgende måte:

Fondets plasseringer i finansielle instrumenter utstedt av samme selskap kan ikke utgjøre mer enn:

- 10 % av fondets eiendeler, eller
- 15 % av fondets eiendeler dersom den samlede verdi av plasseringer som nevnt i dette avsnitt ikke oversiger 80 % av fondets eiendeler.

Fondet skal bestå av minimum 12 plasseringer i finansielle instrumenter med forskjellig utstedere.

3.5 Plasseringsbegrensninger – eierandel hos utsteder
Fondets plasseringer skal til enhver tid være i samsvar med plasseringsbegrensningen etter vpfl § 6-9.

3.6 Teknikker for effektiv porteføljeforvaltning
Verdipapirfondet kan i samsvar med vpfl § 6-11 og verdipapirfondforskriften § 6-8 benytte teknikker for å oppnå en effektiv porteføljeforvaltning. Teknikkene er nærmere angitt i fondets prospekt.

Alle inntekter fra utlån skal tilfalle fondet.

§ 4 Realisasjonsgevinster og utbytte
Realisasjonsgevinster reinvesteres i fondet.

Utbytte utdeles ikke til andelseierne.

§ 5 Kostnader
Forvaltningsgodtgjørelse er forvaltningsselskapets inntekter for forvaltning av fondet. Grunnlaget for beregningen av forvaltningsgodtgjørelsen er fondets løpende verdi. Ved beregning av fondets verdi (forvaltningskapitalen) skal grunnlaget være markedsverdien av porteføljen av finansielle instrumenter og innskudd i kredittinstitusjon, verdien av fondets likvider og øvrige fordringer, verdien av opptjente ikke-forfalte inntekter og verdien av eventuelt fremførbart underskudd, fratrukket gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar.

Utover forvaltningsgodtgjørelsen kan følgende kostnader i tillegg dekkes av fondet:

1. transaksjonskostnader ved fondets plasseringer,

2. betaling av eventuelle skatter fondet ilegges,

3. renter på låneopptak som nevnt i vpfl § 6-10 og

4. ekstraordinære kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser, jf vpfl § 4-6 annet ledd.

Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel innenfor den enkelte andelsklasse i fondet. Forvaltningsselskapet kan plassere verdipapirfondets midler i underfond som belastes med forvaltningsgodtgjørelse som utgjør maksimalt 1,0 % pro anno.
Forvaltningsgodtgjørelsen som belastes underfondene vil komme i tillegg til FIRST Fondene sin forvaltningsgodtgjørelse. Eventuell returprovisjon FIRST Fondene mottar fra et forvaltningsselskap, eller tilsvarende for et underfond, skal tilfalle fondet i sin helhet.

Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes månedlig. Forvaltningsselskapet kan i tillegg belaste fondet med en variabel forvaltningsgodtgjørelse. Størrelsen på forvaltningsgodtgjørelsen fremgår av vedtektenes §7.

§ 6 Tegning og innløsning av andeler

Fondet er normalt åpent for tegning alle dager hvor Oslo Børs er åpen.

Fondet er normalt åpent for innløsning alle dager hvor Oslo Børs er åpen.

Fondet har ikke tegnings- eller innløsningsgebyr. Fondet praktiserer prinsippet om delvis sving prising. Det vises til fondets prospekt for nærmere beskrivelse av dette.

§ 7 Andelsklasser

Andelsklasse	Valuta	Forvaltnings-honorar	Vilkår
A	NOK	1,25 % p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse	Første gangs minstetegning på kr. 1 000
A	SEK	1,25 % p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse	Første gangs minstetegning på SEK 1 000
B	NOK	0,75 % p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse	Andeler i fondet til en kostpris eller markedsverdi på minst kr 25 000 000 eller andeler i forvaltningsselskapets fond til en samlet kostpris eller markedsverdi på minst kr 150 000 000
C	NOK	0,45% p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse)	Andeler i fondet til en kostpris eller markedsverdi på minst kr 50 000 000
N	NOK	0,95 % p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse	Andelsklassen er åpen for enhver investor som tegner gjennom distributører som gjennom avtale med forvaltningsselskapet ikke mottar vederlag fra forvaltningsselskapet.
N	SEK	0,95 % p.a. (i tillegg til resultatavhengig forvaltnings-godtgjørelse	Andelsklassen er åpen for enhver investor som tegner gjennom distributører som gjennom avtale med forvaltningsselskapet ikke mottar vederlag fra forvaltningsselskapet.

Det som kjennetegner de ulike andelsklassene er:

Andelsklasse A NOK, A SEK

Andelsklassen er åpen for investorer som ved første gangs investering kjøper andeler i fondet til minimum kr 1 000. Fast forvaltningsgodtgjørelse utgjør maksimalt 1,25 % pro anno.

Ved en prosentvis bedre verdiutvikling enn referanseindeksen (VINX Real Estate) målt i fondets denomineringsvaluta, vil forvaltningsselskapet beregne seg 20 % godtgjørelse av

denne differansen. Ved beregning av daglig andelsverdi gjøres det fradrag for fast forvaltningsgodtgjørelse, slik at andelsverdien justeres for den faste forvaltningsgodtgjørelsen før eventuell variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes og trekkes fra. Samlet forvaltningsgodtgjørelse for ett kalenderår kan ikke utgjøre mer enn 3,75 % av daglig beregnet gjennomsnittlig årlig forvaltningskapital.

Variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig basert på gjennomsnittlig forvaltningskapital så langt i kalenderåret og belastes årlig per 31. desember. Ved en prosentvis dårligere verdiutvikling enn i VINX Real Estate vil forvaltningsselskapet beregne negativ forvaltningsgodtgjørelse. Negativ forvaltningsgodtgjørelse vil ikke inngå i andelsverdien, men overføres til neste dags beregning. Dette innebærer at forvaltningsselskapet vil måtte innhente tapt verdiutvikling fra foregående dag før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i beregningen av andelsverdien. Hvis verdiutviklingen for et kalenderår er prosentvis dårligere enn VINX Real Estate, vil denne prosentvise mindreavkastningen måtte innhentes før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i andelsverdien (høyvannsmerke).
Ny beregningsperiode starter 1. januar etter høyvannsmerke. Dette betyr at en andelseier som tegner andeler i løpet av kalenderåret ikke vil få et helt år som beregningsperiode i tegningsåret. Andelseier kan derfor bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse til tross for at andelseierens andeler ikke har hatt en verdiutvikling som er bedre enn referanseindeksen. Motsatt kan en andelseier unngå å bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse selv om verdiutviklingen på andelene tilsier en slik belastning.
Daglig beregning av variabel forvaltningsgodtgjørelse per andel påvirkes av tegning og innløsning av andeler. Resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse kan belastes selv om fondets andeler har gått ned i verdi. Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel i fondet.

Andelsklasse B
Andelsklassen er åpen for investorer som enten har andeler i fondet til en kostpris eller markedsverdi på minst kr 25 000 000 eller som har andeler i forvaltningsselskapets fond til en samlet kostpris eller markedsverdi på minst kr 150 000 000. Fast forvaltningsgodtgjørelse utgjør maksimalt 0,75 % pro anno.

Ved en prosentvis bedre verdiutvikling enn referanseindeksen (VINX Real Estate) målt i fondets denomineringsvaluta, vil forvaltningsselskapet beregne seg 20 % godtgjørelse av denne differansen. Ved beregning av daglig andelsverdi gjøres det fradrag for fast forvaltningsgodtgjørelse, slik at andelsverdien justeres for den faste forvaltningsgodtgjørelsen før eventuell variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes og trekkes fra. Samlet forvaltningsgodtgjørelse for ett kalenderår kan ikke utgjøre mer enn 3,25 % av daglig beregnet gjennomsnittlig årlig forvaltningskapital.

Variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig basert på gjennomsnittlig forvaltningskapital så langt i kalenderåret og belastes årlig per 31. desember. Ved en prosentvis dårligere verdiutvikling enn i VINX Real Estate vil forvaltningsselskapet beregne negativ forvaltningsgodtgjørelse. Negativ forvaltningsgodtgjørelse vil ikke inngå i andelsverdien, men overføres til neste dags beregning. Dette innebærer at forvaltningsselskapet vil måtte innhente tapt verdiutvikling fra foregående dag før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i beregningen av andelsverdien. Hvis verdiutviklingen for et kalenderår er prosentvis dårligere enn VINX Real Estate, vil denne prosentvise mindreavkastningen måtte innhentes før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i andelsverdien (høyvannsmerke).

Ny beregningsperiode starter 1. januar etter høyvannsmerke. Dette betyr at en andelseier som tegner andeler i løpet av kalenderåret ikke vil få et helt år som beregningsperiode i tegningsåret. Andelseier kan derfor bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse til tross for at andelseierens andeler ikke har hatt en verdiutvikling som er bedre enn referanseindeksen. Motsatt kan en andelseier unngå å bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse selv om verdiutviklingen på andelene tilsier en slik belastning.

Daglig beregning av variabel forvaltningsgodtgjørelse per andel påvirkes av tegning og innløsning av andeler. Resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse kan belastes selv om fondets andeler har gått ned i verdi. Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel i fondet.

Andelsklasse C
Andelsklassen er åpen for investorer som har andeler i fondet til en kostpris eller markedsverdi på minst kr 50 000 000. Fast forvaltningsgodtgjørelse utgjør maksimalt 0,45 % pro anno.

Ved en prosentvis bedre verdiutvikling enn referanseindeksen (VINX Real Estate) målt i fondets denomineringsvaluta, vil forvaltningsselskapet beregne seg 20 % godtgjørelse av denne differansen. Ved beregning av daglig andelsverdi gjøres det fradrag for fast forvaltningsgodtgjørelse, slik at andelsverdien justeres for den faste forvaltningsgodtgjørelsen før eventuell variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes og trekkes fra. Samlet forvaltningsgodtgjørelse for ett kalenderår kan ikke utgjøre mer enn 1,00 % av daglig beregnet gjennomsnittlig årlig forvaltningskapital.

Variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig basert på gjennomsnittlig forvaltningskapital så langt i kalenderåret og belastes årlig per 31. desember. Ved en prosentvis dårligere verdiutvikling enn i VINX Real Estate vil forvaltningsselskapet beregne negativ forvaltningsgodtgjørelse. Negativ forvaltningsgodtgjørelse vil ikke inngå i andelsverdien, men overføres til neste dags beregning. Dette innebærer at forvaltningsselskapet vil måtte innhente tapt verdiutvikling fra foregående dag før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i beregningen av andelsverdien. Hvis verdiutviklingen for et kalenderår er prosentvis dårligere enn VINX Real Estate, vil denne prosentvise mindreavkastningen måtte innhentes før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i andelsverdien (høyvannsmerke).
Ny beregningsperiode starter 1. januar etter høyvannsmerke. Dette betyr at en andelseier som tegner andeler i løpet av kalenderåret ikke vil få et helt år som beregningsperiode i tegningsåret. Andelseier kan derfor bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse til tross for at andelseierens andeler ikke har hatt en verdiutvikling som er bedre enn referanseindeksen. Motsatt kan en andelseier unngå å bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse selv om verdiutviklingen på andelene tilsier en slik belastning.

Daglig beregning av variabel forvaltningsgodtgjørelse per andel påvirkes av tegning og innløsning av andeler. Resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse kan belastes selv om fondets andeler har gått ned i verdi. Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel i fondet.

Andelsklasse N NOK, N SEK
Andelsklassen er åpen for enhver investor som tegner gjennom distributører som gjennom avtale med forvaltningsselskapet ikke mottar vederlag fra forvaltningsselskapet. Fast forvaltningsgodtgjørelse utgjør maksimalt 0,95 % pro anno.

Ved en prosentvis bedre verdiutvikling enn referanseindeksen (VINX Real Estate) målt i fondets denomineringsvaluta, vil forvaltningsselskapet beregne seg 20 % godtgjørelse av denne differansen. Ved beregning av daglig andelsverdi gjøres det fradrag for fast

forvaltningsgodtgjørelse, slik at andelsverdien justeres for den faste forvaltningsgodtgjørelsen før eventuell variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes og trekkes fra. Samlet forvaltningsgodtgjørelse for ett kalenderår kan ikke utgjøre mer enn 3,45 % av daglig beregnet gjennomsnittlig årlig forvaltningskapital.

Variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig basert på gjennomsnittlig forvaltningskapital så langt i kalenderåret og belastes årlig per 31. desember. Ved en prosentvis dårligere verdiutvikling enn i VINX Real Estate vil forvaltningsselskapet beregne negativ forvaltningsgodtgjørelse. Negativ forvaltningsgodtgjørelse vil ikke inngå i andelsverdien, men overføres til neste dags beregning. Dette innebærer at forvaltningsselskapet vil måtte innhente tapt verdiutvikling fra foregående dag før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i beregningen av andelsverdien. Hvis verdiutviklingen for et kalenderår er prosentvis dårligere enn VINX Real Estate, vil denne prosentvise mindreavkastningen måtte innhentes før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i andelsverdien (høyvannsmerke).
Ny beregningsperiode starter 1. januar etter høyvannsmerke. Dette betyr at en andelseier som tegner andeler i løpet av kalenderåret ikke vil få et helt år som beregningsperiode i tegningsåret. Andelseier kan derfor bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse til tross for at andelseierens andeler ikke har hatt en verdiutvikling som er bedre enn referanseindeksen. Motsatt kan en andelseier unngå å bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse selv om verdiutviklingen på andelene tilsier en slik belastning.
Daglig beregning av variabel forvaltningsgodtgjørelse per andel påvirkes av tegning og innløsning av andeler. Resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse kan belastes selv om fondets andeler har gått ned i verdi. Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel i fondet.

Krav til minste tegningsverdi
Andelseiers kostpris beregnes to ganger pr år. Dersom andelseiers netto kostpris eller markedsverdi på beregningstidspunktet tilfredsstiller minstekravet i en sammenlignbar andelsklasse med lavere forvaltningshonorar, vil andelseierens andelsverdi flyttes over i denne andelsklassen.

Dersom andelseiers netto kostpris på beregningstidspunktet ikke tilfredsstiller minstekravet i den andelsklassen andelseier er investert i, kan andelseierens andelsverdi flyttes over i en sammenlignbar andelsklasse hvor andelseiers netto kostpris eller markedsverdi tilfredsstiller minstekravet.

Hvis andelseiers andelsverdi tidligere har blitt flyttet til en sammenlignbar andelsklasse med lavere forvaltningshonorar på bakgrunn av positiv utvikling i markedsverdi, vil andelseieren ikke kunne flyttes tilbake til sin opprinnelige andelsklasse på bakgrunn av negativ utvikling i markedsverdi. Dette forutsetter at andelseieren ikke har innløst andeler i etterkant av den opprinnelige flyttingen.

Flytting av andelsverdi til annen sammenlignbar andelsklasse skal registreres samme dag som beregningen gjennomføres og meddeles andelseier så snart som mulig.

F1RST FONDENE

SFDR pre-kontraktuelle opplysninger

Mal for opplysninger som gis før avtaler inngås, for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og artikkel 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: Verdipapirfondet FIRST Nordic Real Estate **LEI-nummer:** 254900T0JNV4GIHDYC31

Bærekraftig investering betyr en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller et sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller et sosialt mål, og at foretakene som det er investert i, har god foretaksstyring.

EUs taksonomi er et klassifiserings-system som er fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over økonomiske aktiviteter som er miljømessig bære-kraftige. Den nevnte forordningen omfat-ter ikke en liste over økonomiske aktiviteter som er sosialt bærekraftige. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.

Produktet fremmer miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Har dette finansielle produktet et mål om bærekraftige investeringer?

☐ Ja	☒ Nei
☐ Det vil foreta et minimum av **bærekraftige investeringer med et miljømål :** ___%	Det **fremmer miljøegenskaper / sosiale egenskaper**, og selv om det ikke har som mål en bærekraftig investering, vil det ha en minsteandel på 0 % av bærekraftige investeringer
☐ i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi	☐ med et miljømål I økonomiske aktiviteter som anses som miljømessige bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi
☐ I økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi	☐ med et miljømål I økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med
	☐ med et sosialt mål
☐ Det vil foreta et minimum av **bærekraftige investeringer med et sosialt mål :** ___%	☒ Det fremmer miljøegenskaper/sosiale egenskaper, men **vil ikke foreta noen bærekraftige investeringer**

Hvilke miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper fremmes av dette finansielle produktet?

Dette finansielle produktet ekskluderer følgende produktkategorier som vi mener har en negativ innvirkning på miljøet og samfunnet:

- Selskaper som produserer tobakk(negativ påvirkning på samfunnet)
- Selskaper som er involvert i kontroversielle våpen (negativ påvirkning på samfunnet og miljøet)
- Selskaper som produserer pornografi(negativ påvirkning på samfunnet)
- Selskaper som produserer cannabis til rusformål (negativ påvirkning på samfunnet)
- Selskaper som produserer kull eller kullbasert energi (negativ påvirkning på miljøet)

Produktet kan ekskludere selskaper som viser avvik til følgende normer:

- Virksomheter skal respektere vern av internasjonalt anerkjente menneskerettigheter (påvirkning på samfunnet)
- Virksomheter skal påse at de ikke medvirker til krenkelser av menneskerettigheter (påvirkning på samfunnet)
- Virksomheter skal holde organisasjonsfriheten i hevd og sikre at arbeidstakers rett til å føre kollektive forhandlinger annerkjennes i praksis (påvirkning på samfunnet)
- Virksomheter skal avskaffe alle former for tvangsarbeid (påvirkning på samfunnet)
- Virksomheter skal sikre reell avskaffelse av barnearbeid (påvirkning på samfunnet)
- Virksomheter skal sikre at diskriminering i arbeidslivet avskaffes (påvirkning på samfunnet)

Bærekrafts–indikatorer måler hvordan de bærekraftige målene for dette finansielle produktet oppnås

Hvilke bærekraftsindikatorer brukes til å måle oppnåelsen av hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?

Dette produktet følger de generelle retningslinjene for ansvarlige investeringer i FIRST Fondene som ekskluderer ulike produktkategorier. For å måle oppnåelsen av denne eksklusjonsstrategien gjennomlyses porteføljene regelmessig, samt at alle nye investeringer skal tilfredsstille disse kravene. Fondene investerer ikke i selskaper 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 tillegg til eksklusjoner basert på hva selskapene produserer, så kan fondet også ekskludere basert på selskapenes adferd, som beskrevet tidligere i dokumentet. Fondet kan ekskludere selskaper som:

Ikke støtter internasjonalt proklamerte menneskerettigheter, målt ved FNs Global Compactprinsipper nr 1og 2

Ikke jobber mot korrupsjon i alle slags former, målt ved FNs Global Compact prinsipp nr 10

Ikke støtter etablering av foreninger og anerkjenner retten til kollektive forhandlinger, ikke støtter avskaffelsen av barnearbeid og alle former for tvangsarbeid, og ikke sikrer at diskriminering i arbeidslivet avskaffes, målt ved FNs Global Compact prinsipper nr 3,4,5 og 6

Ikke støtter en forebyggende tilnærming til miljøutfordringer, tar initiativ til å fremme større miljøansvarlighet og oppmuntrer til utvikling og spredning av miljøvennlige teknologier, målt ved FNs Global Compact prinsipper 7,8 og 9

EUs taksonomi fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EUs taksonomi-mål, og er ledsaget av spesifikke EU-kriterier.

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den gjenstående delen av dette finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige.

Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.



De viktigste negative konsekvensene de mest betydelige negative konsekvensene av investeringsbeslutninger for bære-kraftsfaktorer på området miljøspørs-mål, sosiale spørs-mål og personal-spørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menne-skerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

Tar dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative konsekvensene for bærekraftsfaktorer?

X Ja

Dette finansielle produktet tar hensyn til de viktigste negative konsekvensene for bærekraftsfaktorer (PAI) ved å vurdere investeringene opp mot de obligatoriske indikatorene spesifisert i SFDR Delegert Forordning (EU) 2022/1288, inkludert indikatorer for klimagassutslipp, biologisk mangfold, vannforbruk og sosiale forhold. Fondet ekskluderer investeringer i selskaper som bryter med internasjonalt anerkjente normer for miljøansvar, menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og anti-korrupsjon.
For å sikre etterlevelse, overvåkes de relevante PAI-indikatorene løpende, og fondet rapporterer årlig om hvordan disse vurderingene påvirker investeringsbeslutningene. Fondet anvender screeningmetoder og engasjementsstrategier for å redusere negativ påvirkning og forbedre bærekraftspreferanser i tråd med kravene i SFDR Artikkel 7. Selskapet rapporterer på de viktigste negative konsekvensene for bærekraftsfaktorer på foretaksnivå og denne rapporten finnes tilgjengelig på hjemmesiden

Nei

Investerings-strategien styrer investerings-beslutninger basert på faktorer som for eksempel investeringsmål og risikotoleranse.

Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produktet?

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

Hvilke forpliktende elementer i investeringsstrategien benyttes for å velge investeringer med henblikk på å oppnå hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?

Dette produktet følger de generelle retningslinjene for ansvarlige investeringer i FIRST Fondene som ekskluderer ulike produktkategorier. For å måle oppnåelsen av denne eksklusjonsstrategien gjennomlyses porteføljene regelmessig, samt at alle nye investeringer skal tilfredsstille disse kravene. Fondene ekskluderer selskaper 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 utvinning av kull eller produksjon av kullbasert energi

· Har mer enn 5% av inntektene fra produksjon av pornografisk materiale

I tillegg til eksklusjoner basert på hva selskapene produserer, så kan fondet også ekskludere basert på selskapenes adferd. Dette er beskrevet tidligere i dokumentet. Fondet kan ekskludere selskaper som:

God foretaksstyring omfatter forsvarlige ledelsesstrukturer, forholdet til de ansatte, godtgjøring til medarbeidere og overholdelse av skattereglene.

· Ikke støtter internasjonalt proklamerte menneskerettigheter, målt ved FNs Global Compact prinsipper nr 1 og 2

· Ikke jobber mot korrupsjon i alle slags former, målt ved Fns Global Compact prinsipp nr 10

· Ikke støtter etablering av foreninger og anerkjenner retten til kollektive forhandlinger, ikke støtter avskaffelsen av barnearbeid og alle former for tvangsarbeid, og ikke sikrer at diskriminering i arbeidslivet avskaffes, målt ved FNs Global Compact prinsipper nr 3,4,5 og 6

· Ikke støtter en forebyggende tilnærming til miljøutfordringer, tar initiativ til å fremme større miljøansvarlighet og oppmuntrer til utvikling og spredning av miljøvennlige teknologier, målt ved FNs Global Compact prinsipper 7,8 og 9.

Hva er det forpliktende minste antallet for å redusere omfanget av de investeringene som ble vurdert før anvendelsen av denne investeringsstrategien?

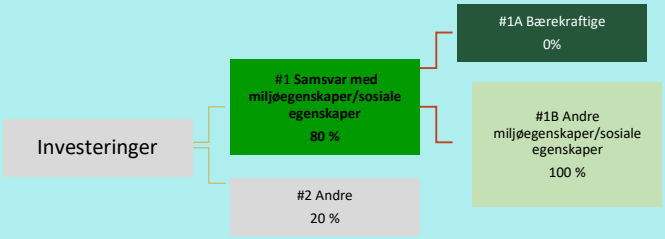
Dette finansielle produktet har inget forpliktende minsteantall for å redusere omfanget av investeringer gjort før anvendelsen av investeringstrategien

Hvilke retningslinjer gjelder for å vurdere god foretaksstyring i de foretakene som det er investert i?

Vi benytter oss av tredjepartanalyser til å vurdere god foretaksstyring. Vi vil benytte selskapenes Corporate Governance rating som en guidance på om selskapet utøver god foretaksstyring, og som en input i egne vurderinger. For selskaper som ikke er dekket av tredjepartsanalyser, vil vi gjøre egne vurderinger om selskapet har en god foretaksstyring. Dette basert blant annet på styresammensetning, revisjon, risk oversikt og lederavlønning

Hvilken fordeling av eiendeler er planlagt for dette finansielle produktet?

Fordeling av eiendeler beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.



#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer.

#2 Andre omfatter de gjenstående investeringene til det finansielle produktet som verken er i samsvar med miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene, og heller ikke anses som bærekraftige investeringer. Dette er hovedsakelig kontanter, og siden fondet har mulighet for å ha opptil 20 % i kontanter så er investeringer i samsvar med miljø/sosiale egenskaper satt til 80 %.

Kategori #1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper dekker:

Aktiviteter i samsvar med taksonomien uttrykkes som en andel av:

- **omsetning** som gjenspeiler andelen av inntektene fra grønn virksomhet i foretak som det er investert i,
- **Investerings -utgifter** (CapEx) som viser grønne investeringer foretatt av foretak som det er investert i, for eksempel i forbindelse med omstillingen til en grønn økonomi,
- **driftsutgifter** (OpEx) som gjenspeiler grønn driftsvirksomhet i foretak som det er investert i.

Fondet investerer i selskaper notert på nordiske markeder, og er et alternativt investeringsfond. Det har i utgangspunktet ingen bærekraftige investeringer, men kan fra tid til annen ha investeringer som er definert som bærekraftige av EU. Alle investeringene som dette fondet gjør må vurderes opp mot retningslinjene for bærekraft som er sammenfattet andre steder i dette dokumentet. For å kvalifisere som en godkjent investering, skal alle elementene i retningslinjene oppfylles. Dette betyr at alle investeringene i produktet skal oppfylle de miljø-og sosiale egenskapene som produktet fremmer

Hvordan oppnår bruken av derivater de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?

Dette finansielle produktet bruker ikke derivater for å oppnå miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene produktet fremmer

Muliggjørende aktiviteter gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål.

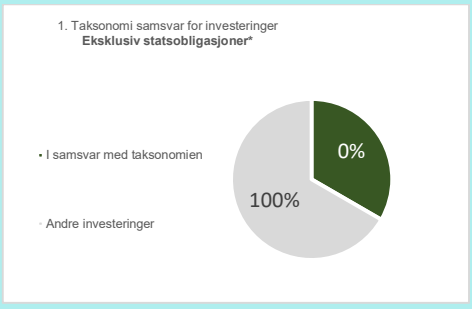
Omstillings-aktiviteter er aktiviteter der lavutslippsalternativ er ennå ikke er tilgjengelige, og som blant annet har utslippsnivåer for klimagasser som tilsvarer de beste prestasjonene.

er miljømessig bærekraftige investeringer som ikke tar hensyn til kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter i samsvar med EUs taksonomi.

I hvilken grad er bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

De to diagrammene nedenfor viser med grønt den laveste prosentdelen av investeringer som er i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomi-samsvaret for statsobligasjoner*, viser det første diagrammet taksonomi-samsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusiv statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomi-samsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.





I disse diagrammene omfatter «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater

Hvilke investeringer hører inn under "#2 Andre", hva er formålet med dem, og finnes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

Andre investeringer er først og fremst kontanter for likviditetsformål. Det finnes ingen miljømessige og samfunnsmessige garantier

Er en bestemt indeks utpekt som referanseverdi for å avgjøre om dette finansielle produktet er i samsvar med de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som det fremmer

Fondet bruker ikke en referanseindeks for å måle fondets resultater knyttet til de miljømessige og sosiale egenskapene. Fondet har en referanseindeks, som brukes tilberegning av resultat avhengig forvaltningsgodtgjørelse

Hvor finner jeg mer produktspesifikk informasjon på nettet?

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