

Informasjonsplikt før investering i et alternativt investeringsfond

FIRST Nordisk Eiendom

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

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

<p>Om fondet er et tilføringsfond, og i så fall hvor mottagerfondet er etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond.</p>		
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (d)</u></p> <p>De viktigste rettslige konsekvensene av investering i fondet, herunder informasjon om verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i fondets hjemstat</p>	<p>Fondet er etablert i Norge og reguleres av norsk rett.</p> <p>Fondets verneting er Oslo tingrett, Norge.</p> <p>Fondets vedtekter er regulert av, og skal tolkes i samsvar med, norsk lovgivning.</p> <p>Enhver tvist mellom investoren og fondet kan, med mindre partene kommer til enighet, bringes inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo tingrett som avtalt verneting.</p> <p>De viktigste rettslige konsekvensene av en investering i fondet er:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Ved å sende inn en utfylt tegningsblankett eller tegne via en nettløsning med bank – id vil investoren ha gitt et bindende tilbud om å tegne seg for andeler i fondet. (ii) Ved investering i fondet vil investor være eksponert for den risiko som følger av fondets plasseringsbestemmelser som angitt i vedtekter og prospekt. 	<p>I dette dokumentet og tegningsblankett (www.firstfondene.no/kjop-og-salg)</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (e)</u></p> <p>Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjenesteleverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investorenes rettigheter.</p>	<p><u>Forvalter:</u> FIRST Fondene AS, et norsk forvaltningsselskap med organisasjonsnummer 994 832 107</p> <p><u>Depotmottaker:</u> Danske Bank, organisasjonsnummer 977 074 010</p> <p><u>Revisor:</u> Deloitte AS Organisasjonsnummer 980 211 282</p> <p><u>Kursberegning:</u> PandaConnect A/S Organisasjonsnummer</p>	<p>Prospektet punkt 1.</p>

<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (f)</u></p> <p>Forvalterens ansvarsforsikring eller egenkapital etter § 2-7 tredje ledd.</p>	<p>Forvaltningsselskapet har egenkapital i samsvar med EU forordningen av 19. desember 2012 for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten, jf. AIF-loven § 2-7(3)</p>	<p>I dette dokumentet</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (g)</u></p> <p>En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i §2-2 annet ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i kapitel 5, identiteten til oppdragstakere og eventuelle interessekonflikter som følge av utkontrakteringen.</p>	<p>Selskapet har utkontraktert verdiberegning av fondet til selskapet PandaConnect A/S som har lang erfaring fra denne type virksomhet. Forvaltningsselskapet har fortsatt juridisk ansvar for at NAV kursene er korrekte.</p> <p>Det er ikke identifisert interessekonflikter i forbindelse med denne utkontrakteringen.</p>	<p>I dette dokumentet</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (h)</u></p> <p>Prosedyrer for verdivurdering etter § 3-10 med tilhørende forskrifter.</p>	<p>Følgende beskrivelse er basert på selskapets overordnede retningslinje for verdivurdering av AIF'er.</p> <p><u>Verdivurdering av eiendeler:</u></p> <p>Aktiva i fondet skal verdivurderes til siste omsetningskurs i det marked som det finansielle instrumentet er primærnotert. Dersom selgerkurs er lavere enn sist omsatt skal denne benyttes, og tilsvarende dersom kjøperkurs er høyere enn sist omsatt skal denne benyttes. Dette er helt i tråd med Oslo Børs' indeksalgoritme. Dersom spread mellom kjøper og selger er unormalt stor skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering av riktig pris, eventuelt ved bruk av en relevant proxy.</p> <p>Ved verdivurdering av AIF med obligasjonsinstrumenter hvor omsetninger i instrumentene ikke meldes over børs, skal midtkurs publisert av Nordic Bond Pricing (NBP) brukes der hvor dette eksisterer. For instrumenter som ikke prises av NBP, skal kursen hentes fra Bloomberg. Aktører i rentemarkedet stiller uforpliktende kjøps- og</p>	<p>I dette dokumentet</p>

	<p>salgskurser i de ulike papirene. Midtkurs skal brukes. Dersom det ikke finnes kurs i Bloomberg eller NBP, skal instrumentet prises på linje med andre obligasjoner med tilsvarende kredittkvalitet og løpetid, eventuelt i henhold til omsetninger i markedet. Forvalter kan her overstyre prisen som brukes, men det skal dokumenteres. Det skal utføres jevnlig kontroll for å identifisere eventuelle avvik.</p> <p>Ved verdivurdering av valutaterminer skal det brukes kurser fra Danmarks Nationalbank for den dagen NAV blir beregnet. Disse kurser er tilnærmet like de som brukes fra Norges Bank.</p> <p>Ved verdivurdering av OTC derivater skal disse manuelt vurderes i Bloomberg OTC verdivurdering.</p> <p><u>Beregning av andelsverdi:</u></p> <p>Beregning av andelsverdien er utkontraktert til Panda Connect AS i henhold til utkontrakteringsavtale. I henhold til avtalen skal dagens NAV beregnes påfølgende dag før kl. 1200.</p> <p>Før NAV kan beregnes av Panda Connect oversender forvaltningsselskapet alle utførte verdipapirhandler og beholdningsrapport fra VPS som viser antall utstedte andeler. Fondsadministrasjonen registrerer også alle nye andelstransaksjoner i NAV systemet.</p> <p>Panda Connect AS utfører NAV beregning i henhold til egen rutine. De har laget en kontrolliste som gjennomgås hver dag. Blant de viktigste punktene er sjekk av antall andeler, avstemning av bank og portefølje, samt kontroll av kurser på verdipapirene. Når alle kontrollpunktene er gjennomgått og NAV har vært gjenstand for en dualkontroll, blir NAVen oversendt til forvaltningsselskapet for godkjenning.</p> <p>Fondsadministrasjonen utfører ytterligere kontroller før NAV godkjennes og distribueres, herunder blant annet kontroll av kurser på verdipapirene,</p>	
--	--	--

	<p>verdipapirbeholdninger og påløpte renter. NAVen blir også kontrollert opp mot et estimat på forventet endring.</p>	
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (i)</u></p> <p>Prosedyrer for likviditetsstyring etter § 3-9</p>	<p>Selskapet overvåker likviditetsrisikoen i fondet gjennom månedlig stresstesting. Prosedyrene for stresstesting innebærer at det hentes ut en likviditetsprofil fra porteføljesystemet basert på forhåndsbestemte parametere. Det benyttes en deltakelse på 20% av handlet volum i de ulike verdipapirene, på en rullerende tre måneders basis. På bakgrunn av dette blir verdipapirene plassert i likviditetsklasser ut i fra hvor mange dager det vil ta å likvidere posisjonene. For tiden benyttes følgende klasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 dag eller mindre • 1-5 dager • 5-30 dager • 30-90 dager • 90-180 dager • Over 180 dager <p>Samtidig skal det foreligge en oversikt over de største andelseierne i fondet og en oversikt over de største innløsningene i prosent av forvaltningskapitalen. Disse tallene sammenstilles mot likviditetsprofilen for å avgjøre om fondet kan oppfylle sine forpliktelser om daglig likviditet.</p>	<p>I dette dokumentet</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (j)</u></p> <p>Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp.</p>	<p>Fondet har en fast forvaltningsgodtgjørelse som utgjør maksimalt 1,25 prosent pro anno. Alle kostnader forvaltningsselskapet kan belaste fondet er inkludert i ovennevnte prosentsats, bortsett fra transaksjonsdrevne omkostninger.</p> <p>Fondet har også en asymmetrisk resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse. Ved en prosentvis bedre verdiutvikling enn referanseindeksen, vil forvaltningsselskapet beregne seg ytterligere 20% godtgjørelse av denne differansen. Samlet forvaltningsgodtgjørelse for ett kalenderår kan ikke utgjøre mer enn 3,75% av daglig beregnet gjennomsnittlig årlig forvaltningskapital.</p>	<p>Fondets vedtekter § 5</p>

<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (k)</u></p> <p>Prinsipper for likebehandling av investorene og beskrivelse av eventuelle unntak, herunder hvilke investorer som omfattes av unntakene, og deres eventuelle juridiske eller økonomiske forbindelser til fondet eller forvalteren.</p>	<p>Alle andelseiere i fondet likebehandles.</p>	<p>I dette dokumentet</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (l)</u></p> <p>Hvor siste årsrapport er tilgjengelig</p>	<p>Siste årsrapport er tilgjengelig på selskapets hjemmeside</p>	<p>Forvaltningsselskapets hjemmeside (www.firstfondene.no/dokumenter/rapporter)</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (m)</u></p> <p>Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsning og salg av andeler, samt eventuelle innløsningsavtaler med investorer.</p>	<p>Investorer kan tegne seg i fondet via selskapets hjemmeside ved hjelp av bank id eller via en tegningsblankett tilgjengelig på hjemmesiden. Tidsavgrensninger for tegning- og innløsning og mer detaljert informasjon rundt dette finnes i vedtektene.</p>	<p>Fondets vedtekter § 6 og tegningsblankett (www.firstfondene.no/kjop-og-salg)</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (n)</u></p> <p>Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter § 3-10.</p>	<p>Netto andelsverdi og seneste markedspris er tilgjengelig på selskapets hjemmeside og på www.oslobors.no</p>	<p>Selskapets hjemmeside og www.oslobors.no</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (o)</u></p> <p>Historisk avkastning</p>	<p>Historisk avkastning er tilgjengelig på selskapets hjemmeside.</p>	<p>Selskapets hjemmeside</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (p)</u></p> <p>Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres.</p>	<p>Fondet har ikke avtale med primærmegler.</p>	<p>I dette dokumentet</p>
<p><u>AIF-loven § 4-2(1) (q)</u></p>	<p>Periodisk informasjon som nevnt i AIF-loven § 4-3 er beskrevet i de etterfølgende punktene.</p>	<p>Fremkommer av de etterfølgende punktene.</p>

Hvordan og når informasjonen som nevnt i § 4-3 gis		
--	--	--

Periodisk informasjonsplikt ved investering i et alternativt investeringsfond

Opplysninger som kreves etter AIF-lovens § 4-3	Informasjon	Henvising til hvor informasjonen befinner seg
<u>AIF-loven § 4-3(1) (a)</u> Prosentvis andel av fondets eiendeler som er gjenstand for særlige ordninger fordi de er illikvide	Fondet har ingen eiendeler som er gjenstand for særlige ordninger. Fondet investerer primært i instrumenter notert på en regulert markedsplass, men har mulighet til å investere inntil 10 prosent av fondet i unoterte instrumenter.	Prospektet punkt 2. Dersom deler av fondets beholdning blir gjenstand for særlige ordninger på grunn av illikviditet, vil informasjon om dette bli inntatt i fondets hel- og halvårsrapporter som er tilgjengelig på selskapets hjemmeside.
<u>AIF-loven § 4-3(1) (b)</u> Endringer i systemer for likviditetsstyring	Det er ingen endringer i systemer for likviditetsstyring.	Prospektet punkt 2. Dersom det foretas endringer i forvaltningsselskapets systemer for likviditetsstyring, vil informasjon om dette bli inntatt i fondets hel- og halvårsrapporter som er tilgjengelig på selskapets hjemmeside.
<u>AIF-loven § 4-3(1) (c)</u> Fondets risikoprofil og bruk av systemer for risikostyring	Verdipapirene som fondet eier kan øke og synke i verdi. En investering i fondet fører med seg følgende risiko: <u>Markedsrisiko</u> Markedsrisiko knytter seg til nedgang i kapitalmarkedet, herunder nedgang i rentemarkedet. Faktorer som rentenivå, nedgang i bedriftenes inntjening, konjunkturutvikling og økt arbeidsledighet kan påvirke kapitalmarkedet og instrumentenes verdi i negativ retning. <u>Likviditetsrisiko</u> Fondet investerer generelt i likvide norske aksjer, men for enkelte av fondets posisjoner kan det være vanskelig å finne riktig markedsverdi,	Fondets nøkkelinformasjon. Dersom det foretas endringer i fondets risikoprofil og bruk av systemer for risikostyring, vil dette fremkomme av oppdatert nøkkelinformasjon.

	<p>eller det kan oppstå vanskeligheter med å selge på ønsket tidspunkt til en akseptabel pris.</p> <p><u>Valutarisiko</u> Investeringer i fondet kan også gjøres i annen valuta enn norske kroner. Endringer i valutakurser vil således kunne påvirke verdien av fondets eiendeler.</p> <p><u>Forvalterrisiko</u> Risikoen for at forvalter oppnår en lavere avkastning enn referanseindeksen, som følge av avvik fra denne.</p> <p><u>Operasjonell risiko</u> Hvis fondet legges ned kan dette bety at investorene får pengene tilbake tidligere enn ønsket. Dette kan innebære realisering av tap.</p> <p><u>Systemer for risikostyring</u> Fondet benytter Bloomberg som forvaltningssystem. I Bloomberg er det integrerte risiko og compliance systemer som fondet benytter ved styring av risiko.</p> <p><u>Fondets risikoprofil</u> Fondets investeringsmandat og konsentrerte portefølje tilsier at investorer må kunne tåle høy risiko, i bytte mot en potensiell høy avkastning.</p>	
<p><u>AIF-loven § 4-3(2)</u> Informasjon om endring av grenser for finansiell giring, rett til gjenbruk av sikkerhetsstillelser eller garantier etter avtale om finansiell giring og den samlede finansielle giringen som er benyttet av fondet</p>	<p>Fondet er ikke finansielt giret.</p>	<p>Prospektet punkt 2. Dersom det foretas endringer i fondets bruk av finansiell giring, vil dette fremkomme av oppdatert prospekt.</p>