



FIRST FONDENE

Erklæring om bærekraft

(opplysningskrav etter Offentliggjøringsforordningen Art. 10)

FIRST Nordic Real Estate

Oppdatert desember 2023



Oppsummering

Dette finansielle produktet fremmer miljømessige og sosiale karakteristikkene, men har ikke bærekraftige investeringer som formål. De miljømessige og sosiale karakteristikkene er fremmet ved at fondet ekskluderer selskaper som er involvert i kontroversielle våpen, produksjon av tobakk og produksjon av pornografisk materiale. I tillegg utelukker vi selskaper som har mer enn 10% andel av omsetningen knyttet opp mot produksjon av kull eller kullbasert energi med en forpliktelse til å redusere produksjonen til 0 innen rimelig tid. Videre kan fondet utelukke selskaper som bryter med adferdsnormer som menneskerettigheter, arbeidsstandarder, miljøbeskyttelse og anti-korrupsjon.

Fondet analyserer også investeringene med tanke på hvilken risiko miljøet og samfunnet har på investeringen, og hvilken risiko investeringen har på miljøet og samfunnet. Alt dette tas i betraktning når det vurderes å investere i et selskap.

Fondet vil også ha et aktivt eierskap som utføres gjennom stemmegivning på ulike møter i henhold til interne retningslinjer og gjennom dialog med selskapene.

Fondet forplikter seg ikke til å ha en minimumsandel av investeringer som er i henhold til EU taksonomien. Fondet forplikter seg heller ikke til å ha en minimumsandel av investeringer som er definert som bærekraftige i henhold til Offentliggjøringsforordningen, men fondet kan likevel inneholde slike investeringer.

Fondet har en referanseindeks, men den måler ikke de karakteristikkene som dette fondet fremmer.



Ikke mål om bærekraftige investeringer

Dette finansielle produktet fremmer miljømessige og sosiale karakteristikkene, men har ikke bærekraftige investeringer som formål.



Miljømessige eller sosiale karakteristikkene i det finansielle produktet

Hva er de miljømessige og sosiale karakteristikkene fremmet av dette produktet?

Fondet fremmer miljømessige og sosiale karakteristikkene som definert i artikkel 8 i Offentliggjøringsforordningen, men har ikke et bærekraftig formål og vil ikke på det nåværende tidspunkt forplikte seg til en minimumsandel av bærekraftige investeringer som definert i Offentliggjøringsforordningen eller Taksonomien. Fondet vil investere i en portefølje som er satt sammen innenfor de begrensninger som forvaltningsselskapets retningslinjer for ansvarlige investeringer gir. Retningslinjene utelukker investeringer i selskaper som opererer innenfor ulike produktkategorier, samt selskaper på eksklusjonslisten til Statens Pensjonsfond Utland. I tillegg vurderes selskapene opp mot en rekke adferdsnormer som må tilfredsstilles før investeringen godkjennes.

Retningslinjene for ESG i FIRST Fondene kan finnes her.



Investeringsstrategi

Hva er investeringsstrategien til dette finansielle produktet?

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

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.

Hva er retningslinjene for å vurdere styringsprinsippene i investeringene?

Produktet er underlagt FIRST Fondenes retningslinjer for stemmerett. Det benyttes en tredjepart til å utføre stemmegivningen på vegne av fondene. Det blir stemt i henhold til en «Sustainability Policy» som anerkjenner internasjonalt proklamerte standarder som fremmer rettferdige arbeidsstandarder, ikke-diskriminering, miljø og menneskerettigheter. Før det avgis stemmer gjøres en detaljert analyse av selskapene basert på ulike faktorer, slik som styresammensetning og andre temaer relatert til styret. Det blir også gjort en vurdering av operasjonelle temaer som godkjenning av kompensasjon til revisor. Videre gjøres det en grundig analyse av kompensasjon, herunder godtgjørelse til daglig leder. Det er også en forutsetning at investeringsobjektene følger skatteregler. Til slutt er det også en analyse av miljømessige og sosiale temaer, som for eksempel temaet klimaendringer.

Utover disse analysene så har FIRST dialog med selskapene i møter hvor disse temaene tas opp. For mer informasjon se her for FIRST Retningslinjer for stemmerett.



Andel av investeringer

Hva er investeringsstrategien til dette finansielle produktet?

#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper – 80 %

Vi vil ha minimum 80 % av investeringene i selskaper som kvalifiserer som investeringer i henhold til vår rutine for ansvarlige investeringer. Dette vil vi oppnå ved å gjennomlyse fondets investeringsunivers for å sikre at vi ikke investerer i selskaper som bryter med våre eksklusjoner og våre krav til adferd.

#2 Andre – 20 %

Vi vil fra tid til annen ha en større andel kontanter i fondet, avhengig av hva vi forventer av markedsutviklingen. Denne andelen vil aldri være større enn 20 % av fondet, men normalt betydelig lavere.



Metodologi

Hva er metodologien for å måle oppnåelsen av de miljømessige eller sosiale karakteristikkene fremmet av dette finansielle produktet ved bruk av bærekraftsindikatorer?

Fondet fremmer miljømessige og sosiale egenskaper ved at det utelukker selskaper som kan skade miljøet eller samfunnet gjennom de produktene selskapene produserer, herunder selskaper som produserer tobakk, pornografi, kull eller bruker kullbasert energi i produksjonsprosesser, og som produserer kontroversielle våpen (biologiske våpen, kjemiske våpen, klasebomber, kjernevåpen og anti-personell miner). I tillegg til denne gjennomlysningen av selskaper før investeringen godkjennes, samt fortløpende under investeringens levetid, utelukkes også selskaper på eksklusjonslisten til Statens Pensjonsfond Utland.

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



Monitorering av miljømessige og sosiale karakteristikk

Hvordan er de miljømessige og sosiale karakteristikkene og bærekraftsindikatorene monitorert gjennom produktets levetid og hva er de relaterte interne/eksterne kontrollmekanismer?

FIRST Fondene vil, ved ethvert nytt investeringsobjekt, gjennomlyse investeringen for å sikre at den faller innenfor selskapets retningslinjer for ansvarlige investeringer. Porteføljene gjennomlyses jevnlig, minst kvartalsvis, for å sikre at det identifiseres dersom selskapers status endres i investeringsperioden. FIRST gjennomfører interne kvartalsvise gjennomganger i en ESG komite for å sikre denne gjennomføringen.



Datakilder

Hvilke datakilder brukes for å måle de miljømessige og sosiale karakteristikkene?

FIRST Fondene bruker en ekstern dataleverandør til å levere data gjennom web baserte systemer. Denne dataen er først og fremst hentet inn fra investeringsobjektene egen rapportering, men også basert på estimater fra tjenesteleverandøren ved manglende data.

På det nåværende tidspunkt kan datagrunnlaget være mangelfullt. For å sikre at datagrunnlaget har god kvalitet, utfører FIRST Fondene egne sjekker av data levert av ekstern leverandør. Dette kan for eksempel gjøres opp mot andre datakilder. Dataen er ikke verifisert av en tredjepart.



Begrensninger i metodologi og data

Per dato for dette dokumentet er det mangler på tilgjengelig data for å gjøre de påkrevde analysene. Det innhentes data fra selskapene selv, data fra andre kilder som for eksempel Carbon Disclosure Project eller estimert data fra dataleverandører.



Due diligence

Forvalter av fondet utfører due diligence aktiviteter og kontroller på de underliggende investeringsobjekter, herunder blant annet detaljert analyse av regnskapene, screening mot eksklusjonslister, og vurdering av investeringsobjektets adferd mot ulike parametere. Dette gjøres for å identifisere eventuelle risikoer forbundet med investeringen, blant annet knyttet opp mot miljøet og samfunnets påvirkning på investeringsobjektet og investeringsobjektets påvirkning på selskapet og samfunnet.



Aktivt eierskap

FIRST Fondene har retningslinjer på stemmerett som gir føringer for hvordan fondet skal agere på generalforsamlinger og lignende, for å oppfylle prinsippene for ansvarlige investeringer. Fondet stemmer gjennom en tredjepart, som utfører stemmene basert på retningslinjene. I tillegg har fondet en dialog med selskapene det investeres i, hvor temaer relatert til bærekraft adresseres og følges opp.

Retningslinjene for stemmerett finnes her.

Referanseindeks

Er det valgt en referanseindeks for å måle de karakteristikkene som er fremmet av dette produktet?

- Ja
- Nei

Fondets referanseindeks er OSEFX Index, og den er ikke i henhold til de miljømessige og sosiale karakteristikkene som fremmes av fondet.