

Prospekt SKAGEN m² Verdipapirfond, org.nr. 998 738 873 (stiftet 31.10.2012)

1. SKAGEN AS

1.1 Juridiske forhold

SKAGEN AS (SKAGEN) blev stiftet d. 15.09.1993 og er registreret i det norske Foretaksregisteret med org.nr. 867 462 732. Selskabet har tilladelse af 19.11.1993 fra det norske Finanstilsynet til at forvalte værdipapirfonde. Selskabet forvalter følgende kategorier inden for fondsforvaltning; aktiefonde, obligationsfonde og balancerede fonde. Fondene forvaltes efter forskellige mandater inden for deres respektive kategorier. For mere information om hvilke fonde selskabet forvalter se mere på selskabets hjemmeside www.skagenfondene.dk eller kontakt selskabet direkte. Aktiekapitalen er på NOK 6.329.200. Virksomhedens adresse er postboks 160, 4001 Stavanger. Selskabet har tilladelse til at markedsføre SKAGEN m² i Norge, Sverige, Danmark, Finland, Holland, Luxembourg, Island, Storbritannien, Irland, Færøerne, Tyskland, Frankrig og Belgien.

Ændring i markedsføring af fonden eller afvikling af markedsføring af fonden i ovennævnte markeder kan ikke gennemføres før SKAGEN skriftligt har informeret Finanstilsynet i det relevante værtsland. Fondens andelsejere vil blive informeret via vores internetsider.

1.2 Ejerforhold

Selskabet er 100 procent ejet af Storebrand Asset Management AS.

1.3 Bestyrelsen

Valgt af aktionærerne:

Jan Erik Saugestad, bestyrelsesformand
Viveka Ekberg
Kristian Falnes
Tove Selnes

Valgt af investorerne:

Per Gustav Blom
Aina Haug

Suppleanter valgt af aktionærerne:

Leiv Askvig
Camilla Brustad-Nilsen

Suppleant valgt af investorerne:

Hilde Hukkelberg

Observatør valgt af medarbejderne:

Fredrik Bjelland

Suppleant valgt af medarbejderne:

Anne Sofie Størseth

Samlet bestyrelseshonorar var NOK 1.550.000 i 2019.

1.4 Administrerende direktør

Timothy C Warrington

Administrerende direktør modtager NOK 2.300.000 i fast gage + resultatafhængig bonus.

1.5 Godtgørelsesordning

Selskabet har en godtgørelsesordning, som er fastsat i overensstemmelse med forvaltningsselskabet og fondens strategi, overordnede mål, risikotolerance og langsigtede interesser. Centralt i selskabets godtgørelsesordning er en overskudsdeling med medarbejderne. Mere information om godtgørelsesordningen findes på selskabets hjemmeside. Oplysningerne kan sendes gratis på forespørgsel.

2. Vedtægter for værdipapirfonden SKAGEN m²

§ 1 Værdipapirfondens og forvaltningsselskabets navn

Værdipapirfonden SKAGEN m² forvaltes af forvaltningsselskabet SKAGEN AS. Fonden er godkendt i Norge og reguleres af Finanstilsynet. Fondet er reguleret i henhold til lov nr. 44 af 25. november 2011 om værdipapirfonde ("vpfl.").

§ 2 UCITS-fond

Fonden er en UCITS-fond, som følger investeringsreglerne i vpfl kapitel 6 og bestemmelserne om tegning og indløsning i vpfl § 4-9 første stykke og § 4-12 første stykke.

§ 3 Regler for investering af værdipapirfondens midler

3.1 Fondens investeringsområde og risikoprofil

Fonden er en aktiefond i henhold til Værdipapirfondenes forenings definitioner. Fonden investerer hovedsageligt i aktier, der er udstedt af selskaber over hele verden, som driver virksomhed forbundet med fast ejendom.

Fonden kendetegnes normalt af forholdsvis store udsving (volatilitet). Risikoprofilen er nærmere specificeret i fondens central investorinformation.

Fondens investeringsmandat er nærmere beskrevet i prospektet.

3.2 Generelt om investeringsområde

Fondens midler kan placeres i følgende finansielle instrumenter og/eller indskud i kreditinstitutioner:

omsættelige værdipapirer	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nej
værdipapirfundsandele	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nej
pengemarkedsinstrumenter	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nej
derivater	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nej
indskud i kreditinstitution	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej

Investering i andre værdipapirfonde udgør maksimalt 10 procent af fondens formue:

ja nej

Fonden kan, uafhængigt af investeringsalternativerne i dette punkt, besidde likvide midler.

De værdipapirfonde, der investeres i, kan selv maksimalt investere 10 procent af fondens midler i værdipapirfundsandele:

ja nej

Investering i værdipapirfonde, der ikke er UCITS, opfylder betingelserne i § 6-2 andet stykke og udgør samlet ikke mere end 10 procent af fondens formue:

ja nej

Fondens midler investeres i pengemarkedsinstrumenter, som normalt handles på pengemarkedet, er likvide og som kan værdifastsættes til enhver tid:

ja nej

Værdipapirfonden kan anvende følgende derivater; optioner, terminskontrakter og swaps. Derivaternes underliggende aktiver vil være finansielle instrumenter som nævnt ovenfor under punkt 3.2 første stykke og med indekser med finansielle instrumenter som angivet i 3.2 første stykke som underliggende aktiver samt rente, valuta eller valutakurs som underliggende aktiver.

Forventet risiko og forventet afkast af fondens underliggende værdipapirportefølje reduceres som følge af investeringerne i derivater.

Fondens investering i værdipapirfundsandele skal sammen med fondens øvrige investeringer være i overensstemmelse med disse vedtægter.

3.3 Krav til likviditet

Fondens midler kan investeres i finansielle instrumenter som:

- er optaget til officiel notering, eller som omsættes på et reguleret marked i et EØS-land, herunder et norsk reguleret marked som defineret i direktiv 2004/39/EF art 4 (1) nr. 14 og børsloven § 3 første stykke.
 ja nej
- omsættes på et andet reguleret marked, som fungerer regelmæssigt og som er åbent for offentligheden i en stat, som er del af EØS-aftalen.
 ja nej
- er optaget til officiel notering på en børs i et land udenfor EØS-området, eller som omsættes i et sådant land på et andet reguleret marked, som fungerer regelmæssigt, og som er åbent for offentligheden.
 ja nej

Alle børser og regulerede markeder i verden er aktuelle. Der investeres i veludviklede markeder og udviklingsmarkeder.

4. er nyudstedte, såfremt en betingelse for udstedelse er, at der søges om optagelse til handel på børs eller marked som afkrudset i punkterne 1 til 3 ovenfor. Optagelse til handel skal ske senest et år fra tegningsfristens udløb.

Fondens midler kan investeres i pengemarkedsinstrumenter, som omsættes på et andet marked end angivet i punkterne 1-3 ovenfor, hvis udstedelsen eller udstederen af instrumenterne er reguleret med det formål at beskytte investorer og opsparinger, og instrumentet er omfattet af vpfl. § 6-5 andet stykke.

Op til 10 procent af fondens midler kan investeres i andre finansielle instrumenter end de, der er nævnt i dette punkt.

3.4 Investeringsbegrænsninger – fondens midler
Værdipapirfondens beholdning af finansielle instrumenter skal have en sammensætning, der giver en hensigtsmæssig spredning af risikoen for tab.

Fondens investeringer skal til enhver tid være i overensstemmelse med investeringsbegrænsningerne i vpfl. § 6-6 og 6-7 første og andet stykke.

3.5 Investeringsbegrænsninger – ejerandel hos udsteder
Fondens investeringer skal til enhver tid være i overensstemmelse med investeringsbegrænsningerne i henhold til vpfl. § 6-9.

3.6 Udlån
Værdipapirfonden kan låne finansielle instrumenter ud i overensstemmelse med vpfl § 6-11.

Alle indtægter fra udlån skal tilfalde fonden.

§ 4 Realiseringsgevinster og udbytte
Realiseringsgevinster geninvesteres i fonden.

Der udbetales ikke udbytte til andelshaverne.

Forvaltningselskabets bestyrelse kan bestemme, at realiseringsgevinster fra fondens obligationer kan udbetales til andelshaverne.

Forvaltningselskabets bestyrelse kan bestemme, at der skal udbetales aktieudbytte og/eller renteindtægter til andelshaverne.

§ 5 Omkostninger
Forvaltningsgodtgørelse er forvaltningsselskabets indtægt til forvaltning af fonden.

Grundlaget for beregningen af forvaltningsgodtgørelsen er fondens løbende værdi. Ved beregning af fondens værdi (forvaltningskapitalen) skal grundlaget være markedsværdien af porteføljen af finansielle instrumenter og indskud i kreditinstitution, værdien af fondens likvider og øvrige fordringer, værdien af opførte ikke-forfaldne indtægter, værdien af eventuelt fremført underskud, fratrukket gæld og påløbne ikke-forfaldne omkostninger, herunder potentiel skatteforpligtelse.

Udover forvaltningsgodtgørelsen kan følgende omkostninger endvidere dækkes af fonden:

1. transaktionsomkostninger ved fondens investeringer,
2. betaling af eventuelle skatter, som fonden opkræves,
3. renter på låneoptagelse som nævnt i vpfl. § 6-10 og
4. ekstraordinære omkostninger, som er nødvendige for at varetage andelsejernes interesser, jf. § 4-6 andet afsnit.

Forvaltningsgodtgørelsen fordeles lige på hver andel i den enkelte andelsklasse i fonden. Størrelsen af forvaltningsgodtgørelsen fremgår af vedtægternes § 7.

Al godtgørelse, som modtages fra en underfond, skal tilfalde SKAGEN m² i sin helhed.

§ 6 Tegning og indløsning af andele
Fonden er normalt åben for tegning 5 gange om ugen. Fonden er normalt åben for indløsning 5 gange om ugen.

Ved tegning påløber der et tegningsgebyr på op til 3 procent af tegningsbeløbet.

Bestyrelsen i SKAGEN kan vedtage, at omkostningerne skal stige til op til 10 procent af tegningsbeløbet. Differencen mellem 3 procent og vedtaget øget tegningsomkostning på op til 10 procent skal tilfalde fonden. Bestyrelsen kan fastsætte øget tegningsomkostning for en bestemt periode med mulighed for forlængelse eller forkortelse ved vedtagelse i bestyrelsen.

Ved indløsning af andele påløber der et indløsningsgebyr på indtil 1 procent af indløsningsbeløbet.

SKAGEN kan benytte swing pricing. Der henvises til prospektet for yderligere detaljer.

§ 7 Andelsklasser
Fondens formuesmasse er inddelt i følgende andelsklasser:

Andelsklasse	Forvaltningsgodtgørelse
m ² A	Fast forvaltningsgodtgørelse 1,5 % justeret for en resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse
m ² B	Fast forvaltningsgodtgørelse indtil 1,2 % justeret for en resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse
m ² C	Fast forvaltningsgodtgørelse 1,5 %. Derudover opkræves der en resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse

Andelsklassen m² A
Forvaltningselskabet kan hos andelsklassen opkræve en fast forvaltningsgodtgørelse.

Forvaltningsgodtgørelsen udgør 1,5 procent p.a.

Fast forvaltningsgodtgørelse beregnes daglig og belastes kvartalsvis.

Samlet fast forvaltningsgodtgørelse i fonden og eventuel underfond kan maksimalt udgøre 6,5 procent p.a. for andelsklasse A.

Forvaltningselskabet kan desuden opkræve andelsklassen en resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse.

Fast forvaltningsgodtgørelse trækkes fra andelsværdien før resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse beregnes.

Den resultatafhængige forvaltningsgodtgørelse beregnes daglig og belastes årligt.

Ved en procentvis bedre værdiudvikling i andelsværdien end MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD, målt i norske kroner, fra foregående dag vil forvaltningselskabet beregne sig 10 procent godtgørelse af denne forskel.

Resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse kan opkræves, selv om andelsklassens andele er faldet i værdi.

Samlet forvaltningsgodtgørelse kan ikke overstige 3 procent af den dagligt beregnede, gennemsnitlige årlige forvaltningskapital.

Ved en procentvis dårligere værdiudvikling end MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD, målt i norske kroner, vil forvaltningselskabet trække 10 procent af denne forskel fra forvaltningsgodtgørelsen.

Samlet forvaltningsgodtgørelse kan ikke være lavere end 0,75 procent af den dagligt beregnede, gennemsnitlige årlige forvaltningskapital. Hvis den beregnede forvaltningsgodtgørelse er lavere end 0,75 procent, vil forskellen ikke indgå i andelsværdien, men overføres til næste dags beregning. Det indebærer, at forvaltningselskabet skal indhente tabt værdiudvikling fra den foregående dag, inden den resultatafhængige forvaltningsgodtgørelse indgår i beregningen af andelsværdien.

Beregningsperioden er fra årets begyndelse, selv om andelen er købt i løbet af kalenderåret.

Daglig beregning af resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse pr. andel påvirkes af tegning og indløsning af andele. Den resultatafhængige forvaltningsgodtgørelse kan dermed belastes, selv om andelsklassens værdiudvikling har været negativ i forhold til referencen, og på samme måde ikke belastes, såfremt andelsklassens værdi har været positiv i forhold til referencen.

Andelsklassen m² B
Andelsklasse B kendetegnes ved, at den har lavere fast forvaltningsgodtgørelse end andelsklasse A. Andelsklassen er åben for enhver investor, som tegner gennem distributører som via aftale med forvaltningselskabet ikke modtager vederlag fra forvaltningselskabet.

Forvaltningselskabet kan hos andelsklassen opkræve en fast forvaltningsgodtgørelse.

Forvaltningsgodtgørelsen udgør indtil 1,2 procent p.a.

Fast forvaltningsgodtgørelse beregnes daglig og belastes kvartalsvis.

Samlet fast forvaltningsgodtgørelse i fonden og eventuel underfond kan maksimalt udgøre 6,5 procent p.a. for andelsklasse B.

Forvaltningsselskabet kan desuden opkræve andelsklassen en resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse.

Fast forvaltningsgodtgørelse trækkes fra andelsværdien før resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse beregnes.

Den resultatafhængige forvaltningsgodtgørelse beregnes daglig og belastes årligt.

Ved en procentvis bedre værdiudvikling i andelsværdien end MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD, målt i norske kroner, fra foregående dag vil forvaltningsselskabet beregne sig 10 procent godtgørelse af denne forskel.

Resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse kan opkræves, selv om andelsklassens andele er faldet i værdi.

Samlet forvaltningsgodtgørelse kan ikke overstige 2,7 procent af den dagligt beregnede, gennemsnitlige årlige forvaltningskapital.

Ved en procentvis dårligere værdiudvikling end MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD, målt i norske kroner, vil forvaltningsselskabet trække 10 procent af denne forskel fra forvaltningsgodtgørelsen.

Samlet forvaltningsgodtgørelse kan ikke være lavere end 0,45 procent af den dagligt beregnede, gennemsnitlige årlige forvaltningskapital. Hvis den beregnede forvaltningsgodtgørelse er lavere end 0,45 procent, vil forskellen ikke indgå i andelsværdien, men overføres til næste dags beregning. Det indebærer, at forvaltningsselskabet skal indhente tabt værdiudvikling fra den foregående dag, inden den resultatafhængige forvaltningsgodtgørelse indgår i beregningen af andelsværdien.

Beregningsperioden er fra årets begyndelse, selv om andelen er købt i løbet af kalenderåret.

Daglig beregning af resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse pr. andel påvirkes af tegning og indløsning af andele. Den resultatafhængige forvaltningsgodtgørelse kan dermed belastes, selv om andelsklassens værdiudvikling har været negativ i forhold til referencen, og på samme måde ikke belastes, såfremt andelsklassens værdi har været positiv i forhold til referencen.

Dersom andelsejeren ikke opfylder vilkår for at være investeret i andelsklasse B, kan andelsejerens andelsværdi af forvaltningsselskabet flyttes over i andelsklasse A.

Andelsklassen m² C

Forvaltningsselskabet kan hos andelsklassen opkræve en fast forvaltningsgodtgørelse.

Forvaltningsgodtgørelsen udgør 1,5 procent p.a.

Fast forvaltningsgodtgørelse beregnes daglig og belastes kvartalsvis.

Samlet fast forvaltningsgodtgørelse i fonden og eventuel underfond kan maksimalt udgøre 6,5 procent p.a. for andelsklasse C.

Forvaltningsselskabet kan desuden opkræve andelsklassen en resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse.

Fast forvaltningsgodtgørelse trækkes fra andelsværdien før resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse beregnes.

Den resultatafhængige forvaltningsgodtgørelse beregnes daglig og belastes årligt.

Ved en procentvis bedre værdiudvikling i andelsværdien end MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD, målt i norske kroner, fra foregående dag vil forvaltningsselskabet beregne sig 10 procent godtgørelse af denne forskel.

Samlet forvaltningsgodtgørelse i andelsklasse C kan ikke overstige 3 procent af den gennemsnitlige årlige forvaltningskapital.

Resultatafhængigt forvaltningshonorar belastes/afregnes årligt pr. 31. december. Det resultatafhængige forvaltningshonorar belastes/afregnes kun, hvis den akkumulerede relative værdiudvikling mellem fonden og MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD målt i norske kroner fra sidste belastning/afregning til og med 31. december er større end nul (relativt high water mark). Beregningsperioden for det resultatafhængige forvaltningshonorar fra sidste belastning/afregning til udgangen af året hvis kriterierne for belastning/afregning er opfyldt. Det betyder, at en andelsejer, som køber andele på et tidspunkt hvor den akkumulerede relative værdiudvikling er mindre

end nul, kan undgå at blive belastet af resultatafhængigt forvaltningshonorar til trods for at andelen har haft en bedre værdiudvikling end MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD målt i norske kroner.

Resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse kan opkræves, selv om andelsklassens andele er faldet i værdi.

Daglig beregning af resultatafhængig forvaltningsgodtgørelse pr. andel påvirkes af tegning og indløsning af andele. Den resultatafhængige forvaltningsgodtgørelse kan dermed belastes, selv om andelsklassens værdiudvikling har været negativ i forhold til referencen og på samme måde ikke belastes, såfremt andelsklassens værdi har været positiv i forhold til referencen.

3. Skattemæssige forhold

Nedenstående information indebærer ikke skatterådgivning, men gengiver kun de grundlæggende skatteregler for fonden. Kontakt venligst din lokale skatterådgiver for yderligere informationer.

Regler og praksis på skatteområdet er under konstant udvikling og vil være genstand for ændringer i fremtiden

Fonden:

Fonden er fritaget for skattepligt for gevinster og er ikke fradragsberettiget for tab ved realisering af aktier. Udbytte fra og gevinst på investeringer, som falder ind under fritagelsesmetoden er også skattefri. Imidlertid må tre procent af skattefrie udbytter anses som skattepligtig for fonden. Fondens værdi kan være pligtig til at betale skat på gevinster og udbytter fra udenlandske selskaber. Fondens er fritaget for formueskat. Netto renteindtægter, valutagevinster og kursgevinster på rentebærende værdipapirer beskattes med 22 %.

Fonden udbetaler ikke udbytte.

4. Derivater

Fonden har mulighed for at anvende derivater, iht. vedtægternes § 3 punkt 3.2 hvor formålet vil være reduktion af risiko. Fondens anvender for tiden ikke derivater.

5. Referenceindeks

Fondens referenceindeks er MSCI ACWI Real Estate IMI Net total return index USD, målt i norske kroner. Referenceindekset er udbyttejusteret.

Fondens referencindeks er leveret af MSCI Limited, en administrator godkendt og registreret hos ESMA jf. Benchmarkforordningen.

SKAGEN har udarbejdet en plan i tilfælde af, at fondens referenceindeks skulle ophøre eller ændres væsentligt. Planen identificerer et eller flere relevante indeks, som kan erstatte det nuværende. En udskifting af referenceindekset kræver, at fondens vedtægter opdateres. Processen herfor følger de procedurer, som fremgår af den norske verdipapirfondloven og – forskriften, herunder godkendelse fra andelsejerne og det norske Finanstilsynet.

6. Målsætning og investeringsstrategi

Fondens målsætning er at give andelsejerne bedst mulig langsigtet afkast for den risiko fonden tager gennem en aktiv forvaltet koncentreret portefølje af finansielle instrumenter udstedt af selskaber eller udstedere, som har sin virksomhed i, eller rettet mod fast ejendom.

SKAGEN m² er en aktiv forvaltet fond med et globalt investeringsmandat. Fondens strategi er at investere i finansielle instrumenter, som udnytter det underliggende afkast i ejendomme og risiko knyttet til ejendomsinvesteringer i relevante markeder. For at reducere risikoen søger fonden at opretholde en fornuftig geografisk og sektormæssig balance. SKAGEN har normalt en lang investeringshorisont og lægger vægt på selskabernes fundamentale værdi og indtjening snarere end kortsigtede markedstendenser.

7. Andelens art og karakteristika

Generelt

Alle andele repræsenterer en ejerandel i fonden SKAGEN m².

En investor har ikke ret til at forlange deling eller opløsning af værdipapirfonden. Alle investorer eller deres udnævnte fuldmægtige har stemmeret på valgmedet for værdipapirfonde forvaltet af SKAGEN. Udover indskuddet er investoren ikke ansvarlig for fondens forpligtelser. Såfremt Finanstilsynet træffer beslutning om, at fonden skal afvikles eller overføres til andet administrationselskab, vil dette blive meddelt investorerne i medfør af den norske Verdipapirfondlovens § 5-7.

Regnskabet afsluttes 31.12. hvert år.

Andelsklasser

- Fondens er opdelt i forskellige andelsklasser.
- Vilkår for at være investeret i andelsklasse B: Investor investerer gennem distributør som gennem aftale med forvaltningsselskabet ikke modtager vederlag fra forvaltningsselskabet.

Hvis investor ikke længere opfylder vilkår og forudsætninger for at have investeringer i en andelsklasse, vil SKAGEN - efter forudgående underretning til kontohaver - flytte beholdningen til en andelsklasse, hvor vilkårene er opfyldt. SKAGEN er ikke ansvarlig for tab eller ulempe, som investor eller andre lider som følge af flytningen, herunder, og ikke kun begrænset til eventuelle skattemæssige konsekvenser.

8. Revisor

Ekstern/finansiell revisor er PricewaterhouseCoopers AS, postboks 8017, N-4068 Stavanger. (org.nr. 987 009 713). Intern revisor er Ernst & Young AS, Dronning Eufemias Gate 6, 0191 Oslo, Norge (org.nr. 976 389 387).

9. Depotselskab

Værdipapirfondens depotselskab er J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A., Oslo Branch (org.nr. 921 328 753), Tordenskiolds gate 6, 0160 Oslo. Banken er en norskregistreret udenlandsk virksomhed.

10. Historisk afkast og risiko

For opdateret søjlediagram, der viser fondens andelsklassers historiske afkast og fondens andelsklassers placering på vores risikoskala, henvises der for central investorinformation. Central investorinformation kan bestilles vederlagsfrit hos SKAGEN, eller downloades på www.skagenfondene.dk.

Risikoen i fonden opstår som følge af markedsbevægelser, udviklingen i valutaer, renter, konjunkturer og selskabsspecifikke forhold. SKAGEN har udarbejdet interne rutiner for at reducere risikoen for fejl, som kan påvirke fonden. Fordelingen af aktieporteføljens investeringer er et resultat af SKAGENS investeringsfilosofi, som stiller krav til selskabernes værdiansættelse, produkt/markedsmatrice, gældsgrad og de finansielle instrumenters likviditet. I tillæg til de lovpålagte krav stiller SKAGEN interne krav til sund balance mellem forskellige typer af underliggende ejendomsinvesteringer og likviditet i de finansielle instrumenter, som fonden investerer i. Investeringer i pengemarkedsinstrumenter er baseret på vurdering af den enkelte udsteders kreditværdighed og de generelle økonomiske forhold i det land, hvor udsteder befinder sig.

Historisk afkast er ingen garanti for fremtidigt afkast. Fremtidigt afkast vil blandt andet afhænge af markedsudviklingen, forvalterens dygtighed, fondens risikoprofil og tegnings- og forvaltningshonorar. Afkast kan blive negativt som følge af kurstab. Fondens afkast kan variere betydeligt inden for et år. Den enkelte investors tab eller gevinst vil derfor afhænge af de eksakte tidspunkter for tegning og indløsning af andele.

11. Beregning af indre værdi

Ved beregning af indre værdi (NAV) per andelsklasse skal grundlaget være markedsværdi af porteføljen af finansielle instrumenter og indskud i kreditinstitution, værdien af fondens likvider og øvrige fordringer, værdien af opgjente ikke forfaldne indtægter samt værdien af eventuelt overført underskud, fratrukket gæld og påløbne ikke-forfaldne omkostninger, herunder latent skat.

En skønsmæssig vurdering af værdien, såkaldt "fair value pricing", anvendes ved hændelser, som kan have betydning for værdien af et aktuelt værdipapir, eller hvor markedet, værdipapiret omsættes i, er lukket, eller såfremt værdipapiret har lav likviditet. SKAGENS praksis for "fair value pricing" er i henhold til de norske Verdpapirfondenes forenings brancheanbefaling: "Verdi-vurdering av lite likvide egenkapitalinstrumenter"; www.vff.no.

Endvidere praktiserer SKAGEN rutiner for swing pricing for at forhindre, at eksisterende investorer bliver skadelidende som følge af tegninger og indløsninger, som andre investorer foretager i fonden. NAV justeres med en svingfaktor på dage, hvor fonden har haft nettotegning eller -indløsning, som overstiger en på forhånd fastsat andel af fondens forvaltningskapital. Grænsen for at justere NAV er sat til det niveau, hvor nettotegning eller -indløsning forventes at indebære, at fonden skal foretage porteføljetilpasninger, der påfører transaktionsomkostninger, spreadomkostninger (forskellen mellem købs- og salgskurs på underliggende papirer) og valutaomkostninger. Hvis fonden har haft en nettotegning udover denne grænse, opjusteres NAV, og nedjusteres, såfremt fonden har nettoindløsning over denne grænse. Svingfaktoren beregnes på grundlag af gennemsnitlige historiske omkostninger, og evalueres kvartalsvis.

Rutinerne er i henhold til den norske Verdpapirfondenes forenings branchestandard for tegning og indløsning. Læs mere om branchestandard for rutiner ved tegning og indløsning af fondsandele på www.vff.no.

Beregning af andelsværdier skal foretages alle norske bankdage. Der bliver derfor ikke fastsat kurser på følgende dage: 1. januar (nytårsdag), skærtorsdag, langfredag, 2. påskedag, 1. maj, Kristi Himmelfartsdag, 17. maj (Norges nationaldag), 2. pinsedag, 24. december (juleaften), 25. december (1. juledag), 26. december (2. juledag), 31. december (nytårsaften).

Andelsværdier skal normalt kundgøres 5 gange om ugen. Kundgørelsen skal ske gennem Oslo Børs ASA.

12. Andelsejerregister

Andelsejerregisteret for SKAGEN m² bliver varetaget af Storebrand Asset Management AS. Andelsejere vil modtage besked om beholdningsændringer, helårs- og realisationsopgørelser via SKAGENS web-portal. Andelsejere/forvaltere kan efter nærmere aftale få tilsendt helårs- og realisationsopgørelser med almindelig post.

13. Omkostninger

Andelsklasse m² A

Fast forvaltningshonorar udgør 1,5 procent pro anno, beregnes dagligt og belastes kvartalsvis. Variabelt forvaltningshonorar: Bedre/dårligere værdiudvikling end referenceindekset i NOK, beregnes dagligt og fordeles 90/10 mellem andelsejer og SKAGEN. Variabelt forvaltningshonorar belastes årligt. Samlet belastet forvaltningshonorar udgør maksimalt 3 procent pro anno og minimum 0,75 procent pro anno.

Andelsklasse m² B

Fast forvaltningshonorar: 1,2 procent pro anno, beregnes dagligt og belastes kvartalsvis. Variabelt forvaltningshonorar: Bedre/dårligere værdiudvikling end referenceindekset i NOK, beregnes dagligt og fordeles 90/10 mellem andelsejer og SKAGEN. Variabelt forvaltningshonorar belastes årligt. Samlet belastet forvaltningshonorar udgør maksimalt 2,7 procent pro anno og minimum 0,45 procent pro anno.

Andelsklasse m² C

Fast forvaltningshonorar: 1,5 procent pro anno, beregnes dagligt og belastes kvartalsvis. Variabelt forvaltningshonorar: Bedre værdiudvikling end referenceindekset i NOK, beregnes dagligt og fordeles 90/10 mellem andelsejer og SKAGEN. Andelsklassen benytter et relativt high water mark. Variabelt forvaltningshonorar belastes årligt. Samlet belastet forvaltningshonorar udgør maksimalt 3 procent pro anno.

Hvis det vurderes at være i andelsejernes interesse, vil forvaltningsselskabet, på vegne af fonden, søge om refusion af tilbageholdt kildeskat og forfølge eventuelle retskrav, herunder gruppesøgsmål ("class action"). I den forbindelse kan fonden blive pålagt omkostninger direkte eller indirekte i form af reduceret udbetaling (gevinst) til fonden.

Mere information om forvaltningshonorar i vedtægterne § 5 og § 7.

Det påløber for tiden ingen omkostninger ved tegning og indløsning.

14. Information

SKAGEN offentliggør sin årsrapport og halvårsrapport for fonden på forvaltningsselskabets hjemmesider. Årsrapporten offentliggøres i løbet af fire måneder efter regnskabsårets afslutning. Halvårsrapporten offentliggøres i løbet af to måneder efter regnskabsårets afslutning. De andelsejere, som oplyser deres e-mailadresse, modtager rapporterne elektronisk. Andelsejere kan på forespørgsel få tilsendt et gratis eksemplar af rapporterne.

Andelsejerne skal for årets første og anden halvår få information om sin beholdning af andele i fonden og værdien af denne og afkast for andelsejer i perioden og indenværende år. Informationen skal gives senest 1 måned efter udløbet af hver periode. Ovennævnte information vil formidles via SKAGENS web-portal.

Der kan findes yderligere information om fonden og fondens portefølje, herunder offentliggørelse af månedlige beholdningslister på www.skagenfondene.dk.

15. Tegning og indløsning

Tegning og indløsning af andele foretages i henhold til den norske Verdpapirfondenes forenings branchestandard som ovenfor.

Mindeste tegningsbeløb er angivet i fondens centrale investorinformation.

Ved tegning og indløsning i anden valuta end NOK beregnes tegnings-/indløsningskursen fra fondens NAV i NOK ved at benytte valutakursen i den relevante fond på kursdagen. For oplysninger om hvilke valutaer, der kan anvendes til tegning/indløsning, se www.skagenfondene.dk.

Meddelelse om tegning og indløsning skal være skriftlig og signeret, hvis andet ikke er reguleret af en forudgående skriftlig aftale mellem SKAGEN og investoren. Tegning af nye andele skal ske til andelsværdien ifølge første kursberegning efter tegningstidspunktet (det er, når tegning er kommet ind til administrationsselskabet, aktiver i overensstemmelse med tegningen er modtaget og eventuel legitimationskontrol er foretaget). Indløsning skal ske til andelsværdien ifølge første kursberegning efter at indløsningskravet er kommet ind til administrationsselskabet. Indløsningskravet må være kommet ind til administrationsselskabet før kl. 15.00 CET justeret for sommertid, eller andet tidspunkt fastsat i tilknytning til offentlige fridage (skæringstidspunktet) for at første kursberegning efter at indløsningskravet indkom, skal blive lagt til grund.

I tilfælde af børslukning eller andre ekstraordinære forhold samt i særlige tilfælde ud fra hensynet til investorernes interesser kan forvaltningsselskabet med samtykke fra Finanstilsynet helt eller delvist udsætte værdiberegningen og udbetaling af indløsningskrav.

Andele/aktier i UCITS-ETF, der er købt på det sekundære marked, kan normalt ikke sælges direkte tilbage til UCITS-ETF'en. Investorer skal købe og sælge andele/aktier på et sekundært marked ved hjælp af en værdipapirhandler (f.eks. en børsmægler) og skal muligvis afholde gebyrer i forbindelse hermed. Desuden kan investorer komme til at betale mere end den eksisterende indre værdi, når de køber andele/aktier, samt få mindre end den øjeblikkelige indre værdi, når de sælger dem.

I Sverige kan tegning og indløsning foretages i:

- SKAGEN Fonder, Vasagatan 10, 105 39 Stockholm (org.nr. 516403-4984)
- Svenska Handelsbanken, Kungsträdgårdsgatan 2, 10670 Stockholm, Sverige (org.nr. 502007-7862)

I Danmark (inkl. Færøerne) kan tegning og indløsning foretages i:

- SKAGEN Fondene, Bredgade 25A, 1260 København K (CVR-nr. 29 93 48 51)
- Handelsbanken, Filial af Svenska Handelsbanken AB (Publ), Amaliegade 3 Postboks 1032, 1007 København K. (CVR- nr. 242 46 361)

I Luxembourg kan tegning og indløsning foretages i:

- Svenska Handelsbanken AB (publ), Luxembourg Branch, 15, Rue Bender, L-1229 Luxembourg (org.no. B0039099)

I Finland kan tegning og indløsning foretages i:

- Svenska Handelsbanken AB publ, Branch operation in Finland, Aleksanterinkatu 11, 00100 Helsinki, Finland (org.nr. 0861597-4)

I Storbritannien kan tegning og indløsning foretages i:

- SKAGEN Funds, 22A St. James's Square, London SW1Y 4JH, United Kingdom UK Company No: FC029835, UK Establish NO: BR014818. FCA Registration number: 469697

I Holland kan tegning og indløsning foretages i:

- SKAGEN Funds, Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam, The Netherlands, Branch Registration Number with Chamber of Commerce in Amsterdam: 52328686

I Irland kan tegning og indløsning foretages i:

- CACEIS Ireland Limited, One Custom House Plaza, International Financial Services Centre, Dublin 1, Ireland

I Tyskland kan tegning og indløsning foretages i:

- SKAGEN Funds, Barckhausstrasse 1, 60325 Frankfurt, Germany (Gewerbeanmeldung Nr: 06412000)

I Frankrig, fungerer CACEIS som "Representative Agent":

- CACEIS Bank, 1-3 place Valhubert, 75206 Paris Cedex 13, France

I Belgien, fungerer CACEIS som "Representative Agent":

- CACEIS Belgium SA/NV, Avenue du Port 86C b320, 1000 Bruxelles, Belgium

Fondens prospekt, central Investorinformation, sidste månedsrapport, årsrapport og NAV kan fås ved henvendelse til ovennævnte.

Flere informationer tilpasset investorerne i Sverige, Danmark og i de lande, SKAGEN har markedsføringsstilladelse i, findes på vores svenske, danske, engelske, hollandske og internationale internetsider: www.skagenfonder.se, www.skagenfondene.dk, www.skagenfunds.co.uk, www.skagenfunds.nl og www.skagenfunds.com.

16. Omsætning på reguleret marked

Andelsklassen SKAGEN m² A omsættes på NASDAQ Copenhagen.

17. Tvistløsningsinstans

Forvaltningsselskabet er underlagt Finansklagenemnda.

18. Øvrige forhold

Dette prospekt henvender sig kun til investorer i jurisdiktioner, hvor de aktuelle fonde er godkendt til distribution. Fonden kan ikke distribueres til amerikanske statsborgere, personer bosat i eller som er skattepligtige i USA.

SKAGEN er en del af Storebrand koncernen og har outsourcet aktiviteter til Storebrand Assets Management AS. Den aftalte outsourcing omfatter forvaltning af SKAGENS pengemarkedsfond, afregning af transaktioner, regnskab, beregning af netto andelsværdi (NAV), client settlement og

varetagelse af andelsejerregisteret vedrørende SKAGENS fonde, kontroller og rapportering, samt servicering af kunder i Norge, Sverige og Danmark.

19. Administrationselskabet bestyrelse etc.

Investorerne i de fonde, administrationselskabet forvalter, vælger mindst en tredjedel af medlemmerne i administrationselskabets bestyrelse og desuden mindst halvdelen af dette antal som suppleanter. Suppleanterne skal have moderet, men ikke stemmeret til bestyrelsesmøderne.

Administrationselskabet udpeger en valgkomité. Valgkomiteen skal overfor valgmødet nominere repræsentanter valgt af investorerne.

De af investorerne valgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges på valgmødet. Valgmødet indkaldes ved offentlig bekendtgørelse eller skriftlig henvendelse til investorerne, med mindst to ugers varsel. Valgmødet afholdes hvert år inden udgangen af juni.

20. Bestyrelsens ansvar

Administrationselskabets bestyrelse er ansvarlig for at prospektet opfylder kravene efter forskrifter fastsat af det norske Finansdepartement 21. desember 2011 nr. 1467 med hjemmel i den norske Lov af 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond (investeringsforeninger).

Bestyrelsen i SKAGEN erklærer herved, at prospektet, så vidt man kender til, er i overensstemmelse med de faktiske forhold, og at der ikke forekommer udeladelser, som er af en sådan art, at de kan ændre prospektets betydningsindhold.

22. Vedtægtsændring

Fondens vedtægter kan kun ændres, hvis flertallet af de aktionærvalgte bestyrelsesmedlemmer i forvaltningsselskabet har stemt for ændringerne. Beslutning om ændring kræver samtykke fra aktionærkredsen og Finanstilsynet. Finanstilsynet skal godkende vedtægtsændringerne, hvis lovens krav til indhold i vedtægter og procedurerne for vedtægtsændringer er opfyldt.

Godkendt af bestyrelsen i SKAGEN AS 24. april 2020

Opdateret 2. november 2020

De originale vedtægter og prospekter er skrevet på norsk. Dette er en oversat version, der bliver publiceret med forbehold for mulige fejl og mangler samt fejlagtig oversættelse. De originale prospekter er tilgængelige på norsk på www.skagenfondene.no eller ved at tage kontakt til Kundeservice på telefon +45 70 10 40 01.