

Avaintietoasiakirja

Tarkoitus

Tämä asiakirja antaa avaintiedot tästä sijoitustuotteesta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta ymmärrät tämän tuotteen luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit, kustannukset, mahdolliset voitot ja tappiot sekä auttaa sinua vertaamaan sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

SKAGEN m2 A

ISIN: NO0010657356

Rahastoa hallinnoi Storebrand Asset Management AS, joka on Storebrand ASA:n tytäryhtiö. Rahasto ja Storebrand Asset Management AS ovat rekisteröityneet Norjassa ja niitä valvoo Norjan finanssivalvontaviranomainen, joka on tämän avaintietoasiakirjan valvontaviranomainen. Lisätietoja saa osoitteesta www.skagenfunds.fi, tai soittamalla asiakaspalveluun nroon +47 51 80 39 00.

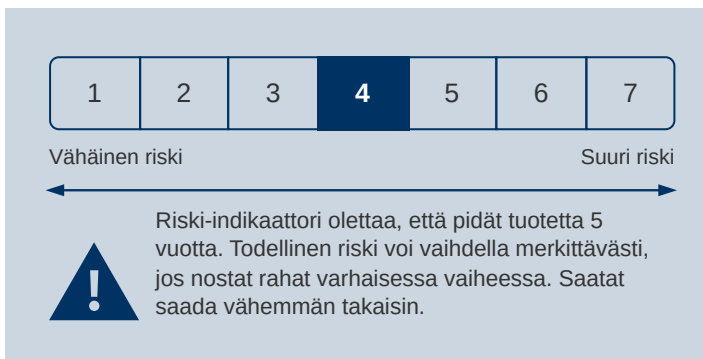
Tämän avaintietoasiakirjan päivämäärä 2026-02-01

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi	Rahasto on UCITS.
Sijoitus aika	Rahastolla ei ole päättymispäivämäärää. Rahastoyhtiö voi kuitenkin harkintansa mukaan päättää rahaston tai sen osuussarjan lakkauttamisesta tai yhdistämisestä.
Tavoite	SKAGEN m ² on aktiivisesti hoidettu osakerahasto, joka sijoittaa maailmanlaajuisesti. Rahaston tavoitteena on tarjota osuudenomistajille pitkällä aikavälillä parasta mahdollista riskikorjattua tuottoa sijoittamalla kiinteistöalalla toimivien yritysten tai liikkeeseenlaskijoiden liikkeeseen laskemiin rahoitusinstrumentteihin. Sijoitukset tehdään aktiivisesti hoidetun keskitetyn sijoitussalkun kautta. Rahaston strategiana on sijoittaa rahoitusinstrumentteihin, jotka hyödyntävät taustalla olevaa kiinteistöriskiä ja tuottoa asiaankuuluvilla markkinoilla. Riskien vähentämiseksi rahasto pyrkii säilyttämään kohtuullisen tasapainon maantieteellisten alueiden ja kiinteistöalan alasektorien välillä. Rahasto käyttää ESG-integraatiostrategiaa tukeakseen sijoitusmandaattia. Tästä syystä tuote luokitellaan kestävän rahoituksen tiedotusasetuksen 8 artiklaan. Lisätietoja saa rahastoesitteen liitteestä tai verkkosivuiltamme olevista tiedoista: www.skagenfunds.fi/hallbarhet/Hallbara-investeringar Rahaston saamat osingot sijoitetaan automaattisesti uudelleen rahastoon, joten ne ovat osa osuuden arvoa. Perusvaluutta on Norjan kruunu (NOK). Rahasto ei suojaa valuuttariskiä ja on alttiina useammille valuutoille. SKAGEN m ² ei sijoita tällä hetkellä johdannaisiin. Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa normaalisti kaikkina Norjan pankkipäivinä tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.
Vertailuindeksi	Rahaston vertailuindeksi on MSCI ACWI Real Estate IMI Nettokokonaistuottoindeksi USD NOK-valuutassa. Vertailuindeksiä voidaan käyttää vertailukohtana rahaston tuottoon. Indeksia voidaan myös käyttää lähteenä rahaston sijoitusten valinnassa, mutta rahaston koostumus voi poiketa merkittävästi indeksistä.
Kohderyhmä	Rahasto sopii sijoittajalle, jonka sijoitushorisontti on vähintään 5 ja joka hyväksyy ja ymmärtää, että rahaston arvo voi vaihdella huomattavasti ja, että sijoitetun määrän voi menettää kokonaan tai osittain. Sijoitukset rahastoon eivät vaadi sijoittajalta erityistä osaamista rahoitusmarkkinoista tai niiden instrumenteista.
Säilytysyhteisö	Rahaston säilytysyhteisö on J.P. Morgan SE - Oslo osasto
Muut	Lisätietoja, mukaan lukien NAV, täydellinen rahastoesite, yleiset kaupankäynnin ehdot, vuosikertomuksia, kvartaali- ja kuukausiraportteja on saatavilla osoitteessa www.skagenfunds.fi . Painettuja kopioita on myös saatavilla ilmaiseksi.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Riskien yhteenvetoindikaattori on opas tämän tuotteen riskitasolle muihin tuotteisiin verrattuna. Se osoittaa, kuinka todennäköisesti tuote menettää rahaa markkinoiden liikehinnan vuoksi. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 4, joka keskiverto riskiluokka. Tämä arvioi tulevasta tuloksesta aiheutuvat mahdolliset tappiot keskiverrolle. Muut [PRIIP:n](#) kannalta oleelliset riskit, jotka eivät sisälly riskien yhteenvetoindikaattoriin: tapahtumariski, likviditeettiriski, operatiivinen riski, vastapuoliriski, johdannaisriski ja valuuttariski. Valuuttakurssimuutokset vaikuttavat rahaston arvoon, sillä rahasto voi sijoittaa arvopapereihin, jotka ovat muun valuutan kuin viitevaluutan määräisiä. Tämän lisäksi, jos paikallinen valuuttasi on eri kuin rahaston valuutta, niin se voi vaikuttaa ulosmaksuusi arvoon. Tämä tuote ei sisällä minkäänlaista suojaa tulevaa markkinakehitystä vastaan, joten saatat menettää osan tai kaikki sijoituksistasi.

Tuottonäkymät

Tästä tuotteesta saamasi tuotto riippuu markkinoiden tulevasta kehityksestä. Tulevaisuuden markkinakehitys on epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtalaiset ja suotuisat skenaariot ovat esimerkkejä, joissa on käytetty tuotteen/vertailuindeksin huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Taulukon skenaariot ovat havaintoesimerkkejä, perustuen rahaston aikaisempiin tuottoihin ja tiettyihin oletuksiin. Markkinat voivat kehittyä tulevaisuudessa hyvin eri tavalla.

Suosittelun sijoitusaika: 5 vuotta

Esimerkki sijoituksesta: 10 000 EUR

Skenaariot		Jos sijoittaja lunastaa 1 vuotta	Jos sijoittaja lunastaa 5 vuotta
Vähintään	Taattua vähimmäistuottoa ei ole. Voit menettää osan tai kaiken sijoituksistasi.		
Stressinäkö	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen Keskimääräinen tuotto vuosittain	5 440 EUR -45,6 %	4 710 EUR -14,0 %
Epäsuotuisa näkö	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen Keskimääräinen tuotto vuosittain	7 560 EUR -24,4 %	8 540 EUR -3,1 %
Kohtuullinen näkö	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen Keskimääräinen tuotto vuosittain	10 620 EUR 6,2 %	11 280 EUR 2,4 %
Suotuisa näkö	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen Keskimääräinen tuotto vuosittain	13 560 EUR 35,6 %	15 650 EUR 9,4 %

Esitetyt luvut sisältävät kaikki itse tuotteen kustannukset, mutta eivät välttämättä sisällä kuluja, jotka maksat neuvonantajallesi tai jakelijallesi. Luvuissa ei ole otettu huomioon henkilökohtaista verotilannettasi, mikä voi myös vaikuttaa tuottoosi.

Stressiskenaario osoittaa, mitä voi olla tuottosi äärimmäisissä markkinaolosuhteissa.

Epäsuotuisa skenaario: Tämän tyyppinen skenaario tapahtui sijoitukselle vuonna 2021.12-2025.12

Kohtalainen skenaario: Tämän tyyppinen skenaario tapahtui sijoitukselle vuonna 2017.10-2022.10

Suotuisa skenaario: Tämän tyyppinen skenaario tapahtui sijoitukselle vuonna 2016.10-2021.10

Mitä tapahtuu, jos Storebrand Asset Management AS on maksukyvytön?

Rahaston varat eivät ole rahastoyhtiön hallussa. Varat säilytetään sen säilytysyhteisössä lain edellyttämällä tavalla. Rahastoyhtiön maksukyvyttömyyden sattuessa rahaston hoito voidaan siirtää toiselle rahastoyhtiölle. Sijoitusrahastoille ei ole sijoittajakorvausta tai takuujärjestelmää.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Henkilö, joka neuvoo tai myy tätä tuotetta, voi veloittaa sinulta palkkiomaksuja. Jos näin on, kyseinen henkilö kertoo sinulle näistä kustannuksista ja siitä, miten ne vaikuttavat sijoitukseesi.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukot näyttävät summat, jotka otetaan sijoituksestasi erilaisten kustannusten kattamiseen. Summat riippuvat siitä, kuinka paljon sijoitat, kuinka kauan pidät tuotetta ja kuinka hyvin tuote menestyy. Tässä esitetyt summat ovat esimerkkejä, jotka perustuvat esimerkkisijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoituskausiin.

- Oletamme, että saat ensimmäisenä vuonna takaisin sijoittamasi summan (0 % vuosituotto). Muiden säilytysjaksojen osalta olemme oletaneet, että tuote toimii kohtalaisen skenaarion mukaisesti.
- Investoitu EUR 10 000.

	Jos sijoittaja lunastaa 1 vuotta	Jos sijoittaja lunastaa 5 vuotta
Kokonaiskulut	139 EUR	788 EUR
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	1,4 %	1,4 %

(*)Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuisesti keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 3,8 % ennen kuluja ja 2,4 % kulujen jälkeen. Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle.

Kulujen rakenne (summa EUR perustuu sijoitukseen EUR 10 000)

Kertaluonteiset kulut merkinnän tai lunastuksen yhteydessä		Jos sijoittaja lunastaa 1 vuotta
Merkintäkulut	Emme veloita tästä tuotteesta aloitusmaksua, mutta tuotteen sinulle myyvä henkilö voi tehdä niin.	0 EUR
Lunastuskulut	Emme veloita tästä tuotteesta lopetusmaksua, mutta tuotteen sinulle myyvä henkilö voi tehdä niin.	0 EUR
Jatkuvaluonteiset kulut		Jos sijoittaja lunastaa 1 vuotta
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,50 % sijoituksesi arvosta per vuosi. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kustannuksiin tai odotettuihin kustannuksiin, jos rahasto/osuuslaji on äskettäin lanseerattu.	150 EUR
Transaktiokulut	0,02 % sijoituksesi arvosta per vuosi. Tämä on arvio kustannuksista, joita syntyy, kun ostantme ja myymme tuotteen taustalla olevia sijoituksia. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostantme ja myymme.	2 EUR
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		Jos sijoittaja lunastaa 1 vuotta
Tulosperusteiset palkkiot	Keskimääräinen tulospohjainen palkkio viimeisten 5 vuoden aikana (tai aloituksesta lähtien): -0,13 %. Tulospohjainen palkkio muodostaa 10 % päivittäisestä tuotosta ja lasketaan rahaston tuoton vertailuindeksiin suhteen. Tätä hallinnointipalkkiota voidaan veloittaa, vaikka rahaston osuudet olisivatkin arvonsa puolesta laskeneet, mikäli arvonkehitys on parempi kuin vertailuindeksiin. Tuleva tulokseen perustuva hallinnointipalkkio vaihtelee tulevien tuottojen mukaan. Lisätietoja saat rahastoesitteestä.	-13 EUR

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suositteltu sijoitusaika: 5 vuotta

Tällä tuotteella ei ole vaadittua vähimmäissijoitusaikaa. Voit myydä aikaisemmin, mutta tuote ei ole suunniteltu sijoittajalle, jolla on aikomus lunastaa rahasto-osuuksia 5 vuoden sisällä. Lunastuksia tai merkintöjä rahastoon voi normaalisti tehdä kaikkina Norjan pankkipäivinä, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta. Lisäkuluja ei aiheudu, jos myyt suositeltua sijoitusaikaa aikaisemmin.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Voit tehdä rahastoon liittyvän valituksen sille taholle, joka on antanut sinulle tuotetta koskevaa neuvontaa tai myynyt tuotteen sinulle. Voit myös ottaa suoraan yhteyttä rahastoyhtiöön. Lisätietoja valituksen tekemisestä löytyy osoitteesta <https://www.storebrand.com/sam/international/asset-management/complaints>.

Muut olennaiset tiedot

Täydelliset tiedot rahastosta löytyvät rahastoesitteestä, joka on saatavilla verkkosivuilla www.skagenfunds.fi, jossa on myös tämä avaintietoasiakirja, rahaston vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus.

Aiemmat tuotot edelliseltä kymmeneltä vuodelta löytyvät täältä:

<https://fund-performance.fundlist.com/fi/skagen/past?id=NO0010657356¤cy=EUR>

Aiemmin julkaistut tuottoskenaariot löytyvät täältä:

<https://fund-performance.fundlist.com/fi/skagen/scenarios?id=NO0010657356¤cy=EUR>