

ODIN Verdipapirfond - Aksjefond - ODIN Eiendom

Dette prospekt omhandler aksjefondet ODIN Eiendom forvaltet av ODIN Forvaltning AS. Særskilte prospekt er utarbeidet for ODINs øvrige aksjefond, fond i fond, kombinasjonsfond og rentefond samt aksjefond som retter seg mot institusjonelle andelseiere.

Investeringsmandat

Verdipapirfondet forvaltes i henhold til norsk lov om verdipapirfond og fondets individuelle vedtekter. Reglene for fondets investeringer samsvarer med EU's regelverk (UCITS-direktivene), og fondet er UCITS.

ODIN Eiendom - etablert 24.08.2000

Fondet er indeksuavhengig og kan bare investere i selskaper som er børsnotert eller har sitt hovedkontor eller sin opprinnelse i ett av landene Sverige, Norge, Finland eller Danmark, og som hovedsakelig er beskjeftiget i eller med fast eiendom.

Ved forvaltningen av fondet skal minimum 80 prosent av fondets forvaltningskapital investeres i egenkapitalinstrumenter iht fondets investeringsunivers. Inntil 10 prosent av fondets forvaltningskapital kan plasseres i unoterte finansielle instrumenter iht fondets investeringsunivers.

Fondet er normalt fullt investert i aksjer, men kan ha midler plassert i bank eller i pengemarkedsinstrumenter. Fondet har iht vedtektene adgang til å inngå avtaler om derivater. Fondene anvender for tiden ikke derivater. Fondet gir mottatt utbytte videre til fondets andelseiere. Utbyttedato er 15. juni.

Hvem passer fondet for

Fondet passer for andelseiere som ønsker en langsiktig eksponering mot nordiske selskaper som hovedsakelig beskjeftiger seg i eller med fast eiendom.

Målsetting

Målsettingen for fondet er å oppnå en langsiktig avkastning som er bedre enn fondets referanseindeks.

Referanseindeks for ODIN Eiendom:

Carnegie Sweden Real Estate Index

Referanseindeksen er ikke justert for utbytte.

Investeringsstrategi

Alle ODINs verdipapirfond er aktivt forvaltede. ODINs forvaltere investerer fritt, innenfor mandatenes rammer, i det de mener er gode og undervurderte selskaper. Fondene er indeksuavhengige - det legges ikke vekt på selskapenes størrelse eller vekt i markedsindeksene.

Investeringsbeslutninger foretas på bakgrunn av egne grundige selskapsanalyser, som baseres på en rekke forskjellige kilder, blant annet bedriftsbesøk og samtaler med selskapenes ledelse. ODINs forvaltere leter etter gode undervurderte selskaper som har gode holdninger, også til etiske problemstillinger.

For å bedre verdiskapningen og/eller synliggjøre verdiene i selskapene fondene er investert i, bruker ODINs forvaltere også tid på å utøve aksjonærrettigheter på vegne av fondenes andelseiere.

Risiko

Investeringer i aksjefond innebærer alltid en viss risiko. Med risiko

menes svingninger i fondets andelsverdi over tid (prisvolatilitet). Det gjøres oppmerksom på at aksjefond er langsiktig investeringsalternativ, og vi anbefaler en minimum investeringsperiode på fem år. Kortere investeringshorisont øker risikoen for tap. Lengre investeringshorisont enn fem år reduserer risikoen for tap.

ODIN Eiendom har høy risikoprofil fordi fondet er et bransjefond. Fondets indeksuavhengighet medfører at fondets avkastning kan avvike fra referanseindeks.

For investeringer i verdipapirfond er det ingen garanti for det investerte beløpet tilsvarende den innskuddsgaranti som gjelder for bankinnskudd i norske banker med inntil to millioner kroner som følge av Banksikringsloven av 6. desember 1997 nr 75.

Relativ gevinst og relativt tap

Risikomål siste 5 år:	Relativ gevinst	Relativt tap
ODIN Eiendom	77 %	71%

Tall pr 31.03.2012

Relativ gevinst og relativt tap viser fondets risikjusterte avkastning, som et mål på om andelseierne får betalt for den risikoen fondet tar. Som en aktiv aksjefondsforvalter er det naturlig å måle om fondet gjør det bedre enn markedet (referanseindeksen) – når markedet stiger og når markedet faller.

Når markedet stiger, måles fondets avkastning mot markedets avkastning. En relativ gevinst lik 100 forteller at fondet gir lik avkastning som markedet når det stiger. En verdi over 100 betyr dermed at fondet stiger mer enn markedet når markedet stiger.

På motsatt side er relativt tap, som forteller hvor mye fondet faller i verdi når markedet faller. Et relativt tap lik 100 betyr at fondet faller likt som markedet, mens et relativt tap mindre enn 100 betyr at fondet faller mindre enn markedet når det faller.

Porteføljeforvalter

Tomas Ramsälv

Avkastning

For informasjon om fondets historiske avkastning henvises det til Nøkkelinformasjon for investorer. Dette kan bestilles kostnadsfritt hos ODIN Forvaltning AS.

Historisk avkastning er ingen garanti for framtidig avkastning. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, fondets risiko samt kostnader ved forvaltning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap. Fondets avkastning kan variere innenfor et år. Realisert tap eller gevinst ved å investere i fondsandeler vil derfor være avhengig av de eksakte tidspunktene for kjøp og salg.

Tegning (Kjøp) av andeler

Tegningstidspunktet foreligger når skriftlig melding inntatt nødvendige opplysninger om tegningen er kommet inn til forvaltnings-selskapet, midler i samsvar med tegningen er mottatt og eventuell legitimasjonskontroll er foretatt.

Tegning av nye andeler i ODIN Eiendom skal skje til andelsverdien ifølge første kursberegning (normalt samme dag) etter tegningstidspunktet.

Fondets basisvaluta er norske kroner. I tillegg til norske kroner tar fondet i mot innbetaling fra andelseiere i utenlandsk valuta. Fondet veksler innbetaling i utenlandsk valuta til norske kroner for andelseiernes regning og valutarisiko.

Melding om tegning av fondsandeler kan ikke gjøres betinget eller trekkes tilbake. I henhold til den norske angrerettloven av 21. desember 2000 gjelder heller ikke angrerett ved kjøp av andeler i verdipapirfond.

Minste tegningsbeløp for engangskjøp er 1.000.000 NOK. Det kan ikke opprettes spareavtale i fondet.

Andelseierregister føres av Verdipapirsentralen (VPS), Biskop Gunnerus' gt 14A, 0185 Oslo. Bekreftelse på antall tegnede (kjøpte) andeler sendes andelseieren fra VPS etter ca. en uke (gjelder ikke spareavtaler). Det utstedes ingen andelsbevis da andelene registreres på andelseierens VPS-konto. For andelseiere som ikke har VPS konto vil dette bli opprettet av ODIN Forvaltning AS.

Forvalterregistrering (nominee)

Norsk eller utenlandsk bank, verdipapirforetak, verdipapirregister eller forvaltningsselskap som på vegne av sine kunder, ønsker å registre seg som forvalter (nominee) i ODINs andelseierregister, må innhente tillatelse fra Finanstilsynet før slik registrering kan finne sted. Informasjon om vilkårene for slik tillatelse finnes på selskapets internettside www.odinfond.no.

Fond	Bankkonto nummer (NOK)	ISIN
ODIN Eiendom	9046.12.00000	NO 0010062953

Innløsning (Salg) av andeler

Innløsning av andeler skal skje ved at innløsningskravet kommer inn til forvaltningsselskapet gjennom skriftlig melding inntatt de nødvendige opplysninger.

For ODIN Eiendom må innløsningskravet ha kommet inn til forvaltningsselskapet innen klokken 12.00 (norsk tid) for at første kursberegning (normalt samme dag) etter at innløsningskravet innkom skal bli lagt til grunn. Melding om innløsning kan sendes via brev, telefaks, eller elektronisk tjeneste godkjent av ODIN Forvaltning AS. Krav om innløsning kan ikke gjøres betinget eller trekkes tilbake.

Bekreftelse om innløsning sendes andelseiere fra VPS etter ca. en uke. Utbetaling for innløste andeler skjer normalt fra forvaltningsselskapet tredje bankdag etter kursdato til henvist bankkonto. Utbetaling for innløste andeler skjer i NOK, SEK, EUR og GBP.

Ved stengning av børs eller lignende ekstraordinære forhold kan forvaltningsselskapet med Finanstilsynets samtykke suspendere rettighetene til innløsning.

Bytte mellom fond

For ODIN Eiendom er byttefristen klokken 12.00. Ved bytter registrert før klokken 12.00, vil du få innløsnings- og tegningskurs samme dag. Ved bytter til og fra fond med globale mandater (ODIN

Global, ODIN Global SMB, ODIN Emerging Markets, ODIN Maritim, ODIN Offshore, ODIN Horisont, ODIN Flex, ODIN Konservativ og ODIN Rente), vil byttefristen være klokken 15.00 (med innløsnings- og tegningskurs påfølgende dag). Innløsning i forbindelse med bytte blir ansett som en skattemessig realisasjon.

Kostnader

Kostnad ved tegning og innløsning av andeler:	0 %
Kostnader som belastes fondet:	
Forvaltningshonorar i % av forvaltet kapital (inkl. forvaltning, administrasjon, distribusjon, faste depotkostnader m.m)	1,0 %
+	
Øvrige kostnader som belastes fondet (unntatt fondets transaksjonsrelaterte kostnader som kurtasje, variable depot- og bankgebyrer)	0 %
TK Totalkostnad i prosent av forvaltningskapital	1,0 %

For øvrig kan det finnes andre kostnader som ikke betales gjennom eller blir pålagt av ODIN Forvaltning, slik som bank- gebyr m.v.

Beregning av netto andelsverdi

Verdipapirenes markedsverdi er grunnlaget for beregning av fondets verdi og avkastning. På verdipapirer der markedsverdi ikke foreligger, fastsetter forvaltningsselskapet en verdi på objektivt og konsistent grunnlag. Fondets netto andelsverdi beregnes normalt hver børsdag kl. 16.30 norsk tid. Fondets netto andelsverdi beregnes ikke når markedet der en vesentlig del av fondets porteføljer er investert, er stengt.

ODIN Forvaltning er ikke ansvarlig for kunders tap eller skade i forbindelse med kursberegningen som skyldes forhold utenfor selskapets kontroll, som for eksempel strømbrydd, streik, feil i databehandlingssystemer eller telenett eller feil begått av selskapets kontraktsmedhjelpere.

Informasjon til andelseiere

Opplysninger om andelsverdien offentliggjøres normalt daglig via Oslo Børs Informasjon AS til en rekke norske, aviser, og fremgår også av våre internettsider www.odinfond.no. Revidert regnskap med porteføljeoversikt avlegges hvert årsskifte. Urevidert regnskap med porteføljeoversikt avlegges for første halvår. Års- og halvårsrapporter sendes alle andelseiere. Års- og halvårsrapporter kan også fås ved henvendelse til ODIN Forvaltning AS eller formidlere av ODINs verdipapirfond. VPS sender i løpet av februar ut årsoppgave med informasjon til bruk ved utfylling av selvangivelsen.

Vedtekter

Fondet er en egen juridisk enhet med selvstendige vedtekter som regulerer fondets drift. Vedtektene er godkjent av Finanstilsynet. Vedtektene følger som vedlegg til prospektet.

Verdipapirfondsandel

Verdipapirfond er en selvstendig formuesmasse oppstått ved kapitalinnskudd fra en ubestemt krets av personer mot utstedelse av andeler i fondet. Andelene registreres på andelseierens navn i VPS. 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.

Andelseierne i de verdipapirfond som forvaltes av ODIN Forvaltning AS velger en tredjedel av styrets medlemmer. Valgene skjer på valgmøter etter regler fastsatt i ODIN Forvaltning AS' vedtekter. Med samtykke av Finanstilsynet kan et forvaltningsselskap overføre forvaltningen til et annet forvaltningsselskap. Overføringen kan ikke gjennomføres før tre måneder etter at den er meddelt andelseierne ved brev eller er kunngjort i minst fem alminnelige leste aviser og fagtidsskrift. Med samtykke av Finanstilsynet kan et forvaltningsselskap gjøre vedtak om at et verdipapirfond som selskapet forvalter, skal avvikles.

Behandling av personopplysninger

ODIN Forvaltning behandler personopplysninger i henhold til bestemmelsene i personopplysningsloven og verdipapirfondloven og har taushetsplikt om det de under sin virksomhet får kjennskap til om andres forhold med mindre annet er særskilt bestemt i lov eller forskrift eller andelseieren har gitt sitt samtykke til utlevering av taushetsbelagte opplysninger. Andels-eiere har rett til innsyn i selskapets rutiner for behandling av personopplysninger og om hvilke opplysninger som er registrert. Andelseiere kan kreve at uriktige/unødvendige opplysninger blir korrigert eller slettet.

Skatt

Nedenfor gjengis kun grunnleggende skatteregler for de land fondet markedsføres i. Informasjonen innebærer ingen skatterådgivning. Vennligst ta kontakt med din lokale skatterådgiver for mer informasjon.

Regler og praksis på skatterettens område er under stadig utvikling og vil være gjenstand for endringer i fremtiden.

ODIN Forvaltning AS kan være forpliktet til å gi opplysninger om andelseiernes innehav i ODINs verdipapirfond til norske eller utenlandske myndigheter uten hinder av lovbestemt taushetsplikt.

Fondet:

Utgangspunktet er at 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 skattefrie. Imidlertid må tre prosent av skattefrie utbytter anses som skattepliktig for fondet. Netto renteinntekter, valutagevinster, utbytter fra selskaper utenfor fritaksmetoden samt kursgevinster på rentebærende verdipapirer inngår i skattepliktig inntekt for fondet (skattesats 28 prosent).

Til fradrag i fondets skattepliktige inntekt kommer fradragsberettigede kostnader, hvor fondets forvaltningshonorar normalt er den vesentligste posten.

Fondet er fritatt for formuesskatt.

Fondet utbetaler utbytte. Utbyttet kan gi grunnlag for kildeskatt.

Investorer med skatteplikt i Norge:

Private investorer

Gevinst ved realisasjon av aksjefondsandeler inngår i alminnelig inntekt. Gevinst fratrukket skjermingsfradrag beskattes med 28 prosent. Tap ved realisasjon gir fradrag på 28 prosent. Aksjefondsandeler inngår med 100 prosent av andelsverdien per 31.12. i skattemessig formuesberegning. Utbytte utover ubenyttet skjermingsfradrag beskattes med 28 prosent.

Selskapsinvestorer (juridiske personer)

Selskaper som omfattes av fritaksmetoden er ikke skattepliktige for

gevinst ved realisasjon av aksjefondsandeler. Tilsvarende tap er ikke fradragsberettiget. Tre prosent av netto skattefritt utbytte skal likevel anses som skattepliktig. Netto tap kan ikke fradragsføres, verken i inntektsåret eller ved fremføring til senere år.

Investorer med ubegrenset skatteplikt til Sverige:

Andelseiere i investeringsfond skal fra 1. januar 2012 oppgi en sjabloninntekt til beskatning. Sjabloninntekten tilsvarer 0,4 prosent av verdien på andelseierens andelseierskap pr. 1. januar hvert år. De nye reglene gjelder for både fysiske og juridiske personer, med visse unntak.

Private investorer

Kapitalgevinst ved innløsning av fondsandeler, sjabloninntekt og utdeling av utbytte beskattes som inntekt på kapital med 30 prosent. Dersom det kreves kildeskatt av utdeling i Norge, skjer det normalt ved en avregning mot svensk skatt på inntekten.

Kapitaltap på noterte fondsandeler er fullt fradragsberettiget mot skattepliktige kapitalinntekter på aksjer og andre noterte eierrettigheter unntatt rentefond (fond som kun investerer i svenske fordringer). Eventuelt overskytende tap er fradragsberettiget med 70 prosent mot andre skattepliktige kapitalinntekter. Hvis man da totalt sett får negativ kapitalinntekt, har investoren rett til skattereduksjon, dvs. at skatten reduseres med 30 prosent av den del av underskuddet som ikke overstiger SEK 100 000 og med 21 prosent av det gjenværende underskuddet.

Selskapsinvestorer (juridiske personer)

Kapitalgevinst ved innløsning av fondsandeler, sjabloninntekt og utdeling av utbytte beskattes med 26,3 prosent som inntekt fra næringsvirksomhet. Eventuelt kapitaltap er kun fradragsberettiget mot skattepliktige kapitalgevinster på såkalte eierrettigheter. Kapitaltap som ikke har kunnet utnyttes ett år, kan fremføres til etterfølgende skatteår uten tidsbegrensning.

For enkelte kategorier av juridiske personer og for fondsandeler som inngår i investors varelager gjelder særskilte regler

PPM (Pensjonsmyndigheten)

Eventuell gevinst ved bytte av fond på premiepensjonskonto er ikke inntekstskattepliktig. Når pensjonen utbetales, beskattes den som personlig inntekt.

Investorer med skatteplikt i Finland:

Private investorer

Kapitalgevinster ved innløsning av fondsandeler beskattes som kapitalinntekt med en sats på 30 eller 32 prosent av den del av skattbar kapitalinntekt som overstiger € 50 000. Kapitaltap kan fratrekkes kapitalgevinster samme år eller de fem påfølgende årene. Kapitalgevinster er skattefrie dersom akkumulert salgpris under skatteåret, ikke overstiger € 1 000. Som kapitalgevinst regnes ikke gevinst fra husstandsløsøre og sammenlignbare personlige eiendeler eller realisasjoner som er skattefrie i henhold til lov. Tilsvarende kapitaltap er ikke fradragsberettiget.

Den kildeskatten som Norge belaster fondet ved utdeling av utbytte blir ifølge den nordiske skatteavtalen og intern finsk lovgivning, avregnet mot den kapitalskatten som skal betales på utdeling av utbytte i Finland.

Selskapsinvestorer (juridiske personer)

Kapitalfortjeneste beskattes med 26 prosent.

Opplysninger om forvaltningsselskapet

Navn:	ODIN Forvaltning AS
Foretaksnummer:	957 486 657
Stiftelsesdato:	12. februar 1990
Godkjenning:	Forvaltningsselskapet er under tilsyn av det norske Finanstilsynet og mottok offisiell godkjenning til å drive forvaltningsselskap den 30. mars 1990. Forvaltningsselskapet fikk 5. februar 2010 tillatelse til å yte aktiv forvaltning av investors portefølje av finansielle instrumenter på individuell basis og etter investors fullmakt samt investeringsrådgivning.
Aksjekapital:	9.238.000 NOK fullt innbetalt
Aksjonær:	SpareBank 1 Gruppen AS
Styrets leder:	Administrerende direktør Kirsten Idebøen, SpareBank 1 Gruppen AS
Styremedlemmer:	Konserndirektør Tore Haarberg, SpareBank 1 SMN Leder Tone Rønoldtangen, LO Stat Konserndirektør PM Jan Friestad, SpareBank 1 - SR Bank Administrerende direktør Joachim Høegh-Krohn, Argentum AS Administrerende direktør/partner Anne Bruun-Olsen, DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS (andelseiervalgt) Siviløkonom Harald Elgaaen, Harald Elgaaen Rådgivning (andelseiervalgt) Direktør Stine Rolstad Brenna, E-Co Energi AS (andelseiervalgt)
Administrerende direktør:	Aud Lysenstøen (konstituert)
Revisor:	PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo, statsautorisert revisor Magne Sem.
Regnskapsavslutning:	Dato for regnskapsavslutning er 31. desember
Lønn og godtgjørelse:	Administrerende direktør mottok NOK 2 832 000 i fast lønn, bonus og annen godtgjørelse i 2011. Samlet styrehonorar for 2011 er NOK 535.000.
Filial i Sverige:	ODIN Fonder, Stureplan 13 S-111 45 Stockholm. Telefon +46 8 407 1400, telefaks +46 8 407 14 66
Datterselskap:	ODIN Rahastot, Mannerheimvägen 14 A, våning 8, FIN-00100 Helsinki. Telefon +358 9 4735 5100, telefax +358 9 4735 5101

Andre verdipapirfond

forvaltet av ODIN Forvaltning AS:

Aksjefond:

ODIN Norden, ODIN Finland, ODIN Norge, ODIN Sverige, ODIN Europa, ODIN Europa SMB, ODIN Global og ODIN Global SMB, ODIN Emerging Markets, ODIN Maritim, ODIN Offshore, ODIN Eiendom I, ODIN Norge II, ODIN Sverige II, ODIN Norden II, ODIN Europa II, ODIN Finland II og ODIN Global II

Aksjefond - fond i fond - underfond forvaltet av Swedbank Robur Fonder AB:

ODIN Robur Øst Europa

Kombinasjonsfond: ODIN Konservativ, ODIN Flex og ODIN Horisont

Obligasjons- og pengemarkedsfond - forvaltning utkontraktert til Storebrand Kapitalforvaltning AS:

SpareBank 1 Pengemarked, ODIN Pengemarked, ODIN Kort Obligasjon, ODIN Obligasjon, ODIN Rente.

Markedsføring og distribusjon

Fondet markedsføres og distribueres i Norge, Sverige og Finland iht EU's regelverk (UCITS-direktivene). Informasjonen i dette prospekt er utelukkende beregnet på investorer som er hjemmehørende i de land verdipapirfondet er registrert for salg og markedsføring. Fondet kan ikke markedsføres eller distribueres direkte eller indirekte til investorer som er underlagt USA's jurisdiksjon. Dette gjelder blant annet investorer som er bosatt eller er skattepliktig i USA. Anmodning om tegning fra slike investorer vil bli avvist.

Distributører av ODINs verdipapirfond mottar provisjon fra ODIN Forvaltning AS.

Tvister

Enhver tvist som oppstår mellom andelseier og forvaltningsselskapet skal søkes løst etter norsk rett og med Oslo tingrett som rett verneing.

ODINs verdipapirfond er tilknyttet tvisteløsningsordning i Finansklagenemnda (www.finansklagenemnda.no). Forutsetningen for at en klage fra andelseier skal tas opp til behandling i Finansklagenemnda er at klager på forhånd skriftlig har tatt saken opp med ODIN Forvaltning AS ved adm. direktør uten å komme til enighet. Klager til Finansklagenemnda skal være skriftlig, og saksbehandlingen er gratis.

Depotbank

Navn: Handelsbanken
Adresse: Tjuvholmen allè 11
0113 OSLO
Foretaksnummer: 971 171 324
Hovedvirksomhet: Bank

Oslo. Telefon 22 01 02 04, fax 22 01 02 01, e-post: kundeservice@odinfond.no eller er tilgjengelig på www.odinfond.no. Års- og halvårsrapporter, fullstendig prospekt og Nøkkelinformasjon for investorer er tilgjengelige på norsk, svensk, finsk og engelsk.

Dette dokument utgjør sammen med vedtektene fondets fullstendige prospekt.

Det er også utarbeidet forenklet prospekt for fondet. Prospekt eller fondets vedtekter, års- og halvårsrapporter kan bestilles kostnadsfritt hos ODIN Forvaltning AS. Postboks 1771 Vika, 0122

Styret i ODIN Forvaltning AS bekrefter at opplysningene som fremkommer så langt de kjenner til er i samsvar med faktiske forhold, og at det ikke forekommer utelatelser som er av en slik art at de kan endre prospektets betydningsinnhold.

Dette prospekt gjelder fra 23. april 2012.

Styret i ODIN Forvaltning AS

Kirsten Idebøen
styreleder, sign.

Stine Rolstad Brenna
sign.

Anne Bruun-Olsen
sign.

Harald Elgaaen
sign.

Jan Friestad
sign.

Joachim Høegh-Krohn
sign.

Tore Haarberg
sign.

Tone Rønoldtangen
sign.

Vedlegg: Nøkkelinformasjon
Vedtekter