

Prospekt med vedtekter for verdipapirfondet ODIN Eiendom

ODIN Eiendom forvaltes av forvaltningsselskapet ODIN Forvaltning AS.
Fondet har andelsklasser.

1. Opplysninger om forvaltningsselskapet

Hovedkontor

Besøksadresse: Fjordalléen 16, 0250 Oslo
Postadresse: Postboks 1771, Vika, N-0122 Oslo
Telefon: +47 24 00 48 00
Telefaks: +47 24 00 48 01
E-post: kundeservice@odinfond.no
Internett: www.odinfond.no
Organisasjonsnummer: 957 486 657

Filial i Sverige

ODIN Fonder, Kungsgatan 30, S-111 35 Stockholm
Telefon +46 8 407 1400, Telefaks +46 8 407 14 66
Internett: www.odinfonder.se

Datterselskap i Finland

ODIN Rahastot, Mannerheimvägen 20 B, FIN-00100 Helsingfors
Telefon +358 9 4735 5100, Telefaks +358 9 4735 5101
Internett: www.odin.fi

Stiftelsesdato/tillatelse

ODIN Forvaltning AS ble stiftet 12. februar 1990 og har siden 30. mars 1990 hatt tillatelse til å drive verdipapirforvaltning. ODIN Forvaltning AS fikk 5. februar 2010 tillatelse til å yte aktiv forvaltning av investors portefølje av finansielle instrumenter, og etter investors fullmakt, samt investerings-rådgivning. Den 17. desember 2014 fikk ODIN Forvaltning AS tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond. Forvaltningsselskapet er under tilsyn av det norske Finanstilsynet.

Eierforhold

SpareBank 1 Gruppen AS eier 100 prosent av aksjekapitalen.

Styret

Styrets leder:

Adm. direktør Joachim Høegh-Krohn, Argentum AS

Styremedlemmer:

Daglig leder Bjørn E. Kristiansen, SpareBank 1 Nord-Norge Pensjonskasse

Konserndirektør Kommunikasjon Thor-Christian Haugland, SpareBank 1 SR-Bank

Adm. direktør Vidar Horne, Samarbeidende Sparebanker AS

Forbundsleder Anne Berit Aker Hansen, Norsk Næring- og Nytelsesmiddelarbeiderforbund

Advokat Marianne Heien Blystad, Ro Sommernes Advokatfirma DA (andelseiervalgt)

Daglig leder Dag J. Opedal, Alcaran AS (andelseiervalgt)

Adm. direktør Christian S. Jansen, CSJ International AS (andelseiervalgt)

Salgssjef Anders Stenstad, ODIN Forvaltning AS (ansatt representant)

Administrerende direktør

Rune Selmar

Revisor

Selskapets revisor er KPMG, Sørkedalsveien 6, Postboks 7000 Majorstuen, 0306 Oslo ved statsautorisert revisor Geir Moen.

Lønn og godtgjørelse

Administrerende direktør mottok NOK 5.792 000 i lønn og variabel godtgjørelse i 2018. Samlet styrehonorar for 2018 er NOK 2.058.000.

Godtgjørelsesordning

Lønnsfastsettelsen i selskapet foretas ut fra en markedsmessig vurdering. I tillegg til fastlønn praktiseres en variabel godtgjørelsesordning. Formålet med ordningen er å motivere til gode resultater og lønnsomhet, både for kunder og for selskapet på kort og lang sikt. I ODIN Forvaltning AS har administrerende direktør, ansatte i forvaltning og ansatte i distribusjon, salg og marked avtaler om variabel godtgjørelse. Nærmere informasjon om godtgjørelsesordningen finnes på selskapets nettsider. Informasjonen kan sendes vederlagsfritt på forespørsel.

Verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning AS

Aksjefond:

ODIN Norden, ODIN Finland, ODIN Norge, ODIN Sverige, ODIN Europa, ODIN Global, ODIN Emerging Markets, ODIN Energi, ODIN Eiendom, ODIN Aksje og ODIN USA

Kombinasjonsfond:

ODIN Konservativ, ODIN Flex og ODIN Horisont

Obligasjons- og pengemarkedsfond:

ODIN Likviditet, ODIN Norsk Obligasjon, ODIN Europeisk Obligasjon, ODIN Kreditt og ODIN Rente

2. Opplysninger om verdipapirfondet

Navn/stiftelsesdato:	Verdipapirfondet ODIN Eiendom er et aksjefond som ble etablert 24.08.2000
Porteføljeforvalter:	Øystein Bogfjellmo
Organisasjonsnummer:	982 306 566

Verdipapirfondet forvaltes i henhold til norsk lov om verdipapirfond og fondets individuelle vedtekter. Fondet er et UCITS fond.

Revisor

Selskapets revisor er KPMG, Sørkedalsveien 6, Postboks 7000 Majorstuen, 0306 Oslo ved statsautorisert revisor Geir Moen.

Andelseierregister

Det utstedes ingen andelsbevis, da føring av andelseierregister ivaretas av ODIN Forvaltning AS, Fjordalléen 16, 0250 OSLO. Informasjon om beholdning av andeler og oppnådd avkastning kan finnes ved å logge inn på ODINs handelsløsning, ODIN Online. Du kan også få dette kostnadsfritt tilsendt ved å kontakte ODINs kundeservice, telefon 24 00 48 04.

Regnskapsavslutning

Dato for regnskapsavslutning er 31. desember.

Års-/halvårsrapport

Fondets års- og halvårsrapporter er tilgjengelig på ODINs nettsider, eller kan fås kostnadsfritt tilsendt etter forespørsel til ODINs kundeservice, telefon 24 00 48 04.

Andelseierrettigheter

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.

Overføre forvaltningen

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 kunngjort i minst fem alminnelige leste aviser og fagtidsskrift.

Avvikling

Med samtykke av Finanstilsynet kan et forvaltningsselskap gjøre vedtak om at et verdipapirfond som selskapet forvalter, skal avvikles. Avviklingen vil i så fall bli meddelt andelseierne i henhold til verdipapirfondloven § 5-7.

Omsetning av andeler

Fondets andeler er ikke notert ved regulert marked.

Beregning av netto andelsverdi (NAV)

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 portefølje er investert i, er stengt. ODIN Forvaltning AS er ikke ansvarlig for kunders tap eller skade i forbindelse med kursberegningen som skyldes forhold utenfor selskapets kontroll, som for eksempel strømbrudd, streik, feil i databehandlingssystemer eller telenett eller feil begått av selskapets kontrakts-medhjelpere.

Kunngjøring av tegnings- og innløsningskurser

Opplysninger om andelsverdien offentliggjøres normalt daglig via Oslo Børs ASA til en rekke norske aviser, og fremgår også av våre internettsider www.odinfond.no.

Prosedyrer for tegning (kjøp av andeler) og innløsning (salg) eller bytte

Melding om tegning, innløsning eller bytte av fond kan sendes via brev, telefaks eller elektronisk tjeneste godkjent av ODIN Forvaltning AS.

ODIN Forvaltning kan etter eget skjønn velge å akseptere tegninger, innløsninger og fondsbytter fra eksisterende andelseiere i fondet via andre kommunikasjonskanaler.

Fondet er normalt åpent for tegning, innløsning og bytte alle virkedager i Norge, og stengt når deler av eller hele fondet mangler prising på sine underliggende verdipapirer på grunn av stengte nasjonale markeder.

Tegning og innløsning eller bytte foretas overfor ODIN Forvaltning AS, Fjordalléen 16, 0250 Oslo, org.nr. 957 486 657. Se også www.odinfond.no.

I Sverige kan tegning, innløsning og bytte mellom fond foretas overfor ODIN Fonder, filial til ODIN Forvaltning AS, Kungsgatan 30, S-111 35 Stockholm, org.nr. 516402-8044. I Finland kan tegning og innløsning foretas overfor ODIN Rahastot, Mannerheimvägen 20 B, FIN-00100 Helsingfors, org.nr. 1628289-0. I Nederland kan tegning og innløsning foretas overfor ODIN Forvaltning AS, Fjordalléen 16, 0250 Oslo, org.nr. 957 486 657.

Tegning

Tegningstidspunktet foreligger når skriftlig melding med de nødvendige opplysninger om tegningen er kommet inn til ODIN Forvaltning AS, beløp i samsvar med tegningen er valutert fondets konto og eventuell legitimasjonskontroll er foretatt. Kursfastsettelse vil skje samme dag som tegningsbeløpet blir valutert (valutadato) fondets bankkonto. Fondets basisvaluta er norske kroner. Melding om tegning av fondsandeler kan ikke gjøres betinget eller trekkes tilbake. I henhold til den norske angrerettloven av 20. juni 2014 gjelder ikke angrerett ved kjøp av andeler i verdipapirfond. Andeler kan tegnes i NOK, SEK eller EUR.

Innløsning

Innløsning av andeler skal skje ved at innløsningskravet kommer inn til ODIN Forvaltning AS gjennom skriftlig melding inntatt de nødvendige opplysninger. Innløsningskravet må ha kommet inn innen klokken 12:00 (norsk tid) for at innløsningen skal få kursfastsettelse samme dag. Krav om innløsning kan ikke gjøres betinget eller trekkes tilbake. Utbetaling for innløste andeler skjer til henvist bankkonto, normalt to virkedager etter kursfastsettelse. Utbetaling for innløste andeler skjer i samme valuta som andelene ble tegnet i.

Bytte mellom fond

Bytte av andeler til annet fond skal skje ved at melding om bytte kommer inn til ODIN Forvaltning AS gjennom skriftlig melding inntatt de nødvendige opplysninger.

Bytte mellom fond med nordisk eller europeisk mandat

Anmodning om bytte mellom fond med nordisk eller europeisk mandat må ha kommet inn innen klokken 12:00 (norsk tid) for at kursfastsettelse skal skje samme dag.

Bytte mellom fond med globalt og nordisk/europeisk mandat

Anmodning om bytte til eller fra fond med globalt mandat må ha kommet inn innen klokken 15:00 (norsk tid) for at kursfastsettelse skal skje påfølgende dag.

Innløsning i forbindelse med fondsbytte blir ansett som en skattemessig realisasjon.

Suspensjon av innløsningsretten

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

Valuta

Fondets basisvaluta er norske kroner.

Minste tegningsbeløp

Dette fondet har andelsklasser.

Andelsklasse A

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 10 mill.

Andelsklasse B

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 1 mill.

Andelsklasse C

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 3000.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er NOK 300.

Andelsklasse D

Det er ingen minste tegningsbeløp i denne andelsklassen.

Fondets investeringsmål

Fondets mål er å oppnå høyest mulig avkastning på fondets investeringer sammenlignet med fondets referanseindeks. Fondet passer for andelseiere som ønsker en langsiktig eksponering mot nordiske selskaper som hovedsakelig beskjeftiger seg i eller med fast eiendom.

Fondets referanseindeks

Fondets referanseindeks fra 01.01.2016 er VINX Real Estate Index. Referanseindeksen er justert for utbytte.

Fondets investeringsmandat

Fondet er et aktivt forvaltet aksjefond, og kan bare investere i selskaper som er børsnotert, eller har sitt hovedkontor eller sin opprinnelse i et av landene Sverige, Norge, Finland eller Danmark, og som hovedsakelig er beskjeftiget med fast eiendom. Forvalter investerer fritt, innenfor mandatets rammer, i det forvalter mener er gode og undervurderte selskaper. Fondet er indeksuavhengig – 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 verdiskapingen og/eller synliggjøre verdiene i selskapene fondet er investert i, bruker ODINs forvaltere også tid på å utøve aksjonærrettigheter på vegne av fondets andelseiere.

Derivater

Fondet har i henhold til vedtektene adgang til å inngå avtaler om derivater. Fondet anvender for tiden ikke derivater.

Utlån

Fondet har i henhold til vedtektene adgang til å låne ut finansielle instrumenter. Fondet låner for tiden ikke ut finansielle instrumenter.

Kostnader

Dette fondet har andelsklasser.

Andelsklasse A

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 0,75 prosent.

Andelsklasse B

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 1,0 prosent.

Andelsklasse C

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 2,0 prosent.

Andelsklasse D

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 1,0 prosent.

Forvaltningshonoraret dekker kostnader til forvaltning, administrasjon, distribusjon og faste depotkostnader. Transaksjonsrelaterte kostnader i fondet (kurtasje, variable depot- og bankgebyrer), eventuelle skatter fondet ilegges samt renter på låneopptak nevnt i vpfl § 6-10, belastes fondet. I tillegg kan ekstraordinære kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser, jf vpfl § 4-6 annet ledd, belastes fondet.

Avkastning og risiko

For oppdatert informasjon knyttet til historisk avkastning og risiko henvises det til fondets Nøkkelinformasjon. Oppdatert avkastningsinformasjon finnes også på ODIN Forvaltning AS sin hjemmeside, se pkt. 1 i dette prospektet.

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Fremtidig avkastning vil blant annet avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, fondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. 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. Investeringer i fond innebærer alltid en viss risiko. Med risiko menes svingninger i fondets andelsverdi over tid (volatilitet).

Skatt

Skattelovgivningen i Norge kan få innvirkning på fondets eller andelseiers skattemessige stilling. Fondet er skattepliktig til Norge. Informasjonen nedenfor innebærer ingen skatterådgivning. Vennligst ta kontakt med din lokale skatterådgiver for mer informasjon. Regler og praksis på skatterettens område er under stadig utvikling og kan 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.

Skatteregler for verdipapirfondet

Utgangspunktet er at fondet er fritatt for skatteplikt på gevinster og har ikke fradragrett 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 22 prosent). Til fradrag i fondets skattepliktige inntekt kommer fradragberettigede kostnader, hvor fondets forvaltningshonorar normalt er den vesentligste posten.

Fondet er fritatt for formuesskatt.

Fondet utbetaler ikke utbytte.

Skatt for andelseiere med skatteplikt i Norge

Private investorer

Gevinst ved realisasjon av fondsandeler inngår i alminnelig inntekt. Gevinst fratrukket skjermingsfradrag beskattes med 31,68 prosent, da fondets aksjeandel er høyere enn 80 prosent. Tap ved realisasjon gir fradrag på 31,68 prosent. Bytte av andelsklasser i samme fond innebærer ikke skattemessig realisasjon.

Fondsandeler inngår i skattemessig formuesberegning. Andel i verdipapirfond verdsettes til andelsverdien 1. januar i skattefastsettingsåret. Aksjeandel i verdipapirfond verdsettes til 75 prosent av aksjeandelens verdi.

Aksjesparekonto

Det er fra 1. september 2017 innført en ordning med aksjesparekonto for personlige skattytere. Fra 1. januar 2019 gjelder ordningen også personlige skattytere bosatt i EØS. Innskudd på kontoen kan benyttes til å investere i børsnoterte aksjer og egenkapitalbevis i selskaper hjemmehørende i EØS og andeler i aksjefond hjemmehørende i EØS (verdipapirfond med mer enn 80 prosent aksjeandel ved inntektsårets begynnelse).

Realisasjon – gevinst/tap - utbytte

Gevinst ved realisasjon av børsnoterte aksjer, børsnoterte egenkapitalbevis og andeler i aksjefond knyttet til aksjesparekontoen er fritatt for skatt og tap gir ikke rett til fradrag. Fra 1. januar 2019 vil det samme gjelde for utbytte fra slike eierandeler.

Ved uttak fra kontoen anses kontohaverens innskudd som det som tas ut først. Uttak inntil det det kontohaveren har skutt inn, skattlegges ikke, men det reduserer skjermingsgrunnlaget. Skattepliktig uttak etter fradrag for eventuell skjerming skattlegges med 31,68%. Skjermingsfradraget beregnes på grunnlag av det laveste innskudd på kontoen i løpet av inntektsåret, tillagt ubenyttet skjerming fra tidligere år. For kontohavere bosatt i utlandet anses uttak ut over tilbakebetaling av innskudd på kontoen som utbytte.

Opphør av aksjesparekontoen

Ved opphør av aksjesparekontoen skattlegges innestående på kontoen fratrukket innskudd på kontoen på samme måte som uttak. Dersom innestående på konto er lavere enn innskudd på konto, anses differansen som tap på aksjer. Det gis da rett til skattefradrag på 31,68%.

Overgangsordning

Det er gitt utsatt frist til utgangen av 2019 om å overføre aksjer og fondsandeler til en aksjesparekonto uten beskatning.

Individuell sparing til pensjon (IPS)

Fondsandeler kan inngå i Innskuddsbasert Pensjons Sparing (IPS). Innskudd i IPS gir skatteutsettelse som kan være gunstig for andelseier.

IPS kjøpt før 1. november 2017 følger gamle skatteregler for IPS. Det er ikke tillatt for nye andelseiere å kjøpe IPS etter gamle skatteregler fra denne datoen. I gammel ordning kan du spare opptil 15.000 kroner i året. Dette beløpet kan føres til fradrag i alminnelig inntekt, og utbetalingene skattlegges som pensjonsinntekt. Tidligste utbetalingsalder er 62 år, og midlene må minst utbetales til en fyller 77 år og uansett minst i 10 år.

Etter 1. november 2017 gjelder nye regler. Dersom andelseier har fondsandeler i ny IPS ordning, kan du spare opptil 40.000 kroner i året. Dette beløpet kan føres til fradrag i alminnelig inntekt. Utbetalingene skattlegges også som alminnelig inntekt. Tidligste utbetalingsalder er 62 år og midlene må utbetales minst til en fyller 80 år og uansett minst i 10 år.

Innestående midler er unntatt fra formuesskatt og løpende inntektsskatt på avkastningen. Skatt ilegges først ved uttak.

Selskapsinvestorer (juridiske personer)

Selskaper som omfattes av fritaksmetoden er ikke skattepliktig for gevinst ved realisasjon av andeler i fond med aksjeandel høyere enn 80 prosent. Tilsvarende tap er ikke fradragsberettiget. Netto tap kan ikke fradragsføres, verken i inntektsåret eller ved fremføring til senere år.

Skatt for andelseiere med skatteplikt utenfor Norge

Andelseiere som er skattepliktige til andre land enn Norge, bør undersøke skatteregler i sine respektive land.

Depotmottaker

Navn:	Handelsbanken
Organisasjonsform:	Norskregistrert utenlandsk foretak
Adresse:	Tjuvholmen allé 11, 0113 Oslo
Organisasjonsnummer:	971 171 324
Hovedvirksomhet	Bank

3. Andre opplysninger

Markedsføring og distribusjon

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

Distributører av ODINs verdipapirfond mottar provisjon fra ODIN Forvaltning AS.

Behandling av personopplysninger

ODIN Forvaltning AS 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. Andelseiere 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.

Tvister

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

ODINs verdipapirfond er tilknyttet tvisteløsningsordning i Finansklagenemnda (www.finkn.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.

Forvalterregistrering / Nominee

Norsk eller utenlandsk bank, verdipapirforetak, verdipapirregister eller forvaltningsselskap som på vegne av sine kunder ønsker å registrere 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

Nøkkelinformasjon (KIID)

Det er også utarbeidet nøkkelinformasjon for fondet, som kan hentes på www.odinfond.no eller bestilles kostnadsfritt hos ODIN Forvaltning AS på telefon 24 00 48 04 eller på e-post: kundeservice@odinfond.no.

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.

Generell informasjon

Dette dokument utgjør sammen med vedtektene fondets fullstendige prospekt.

Fondets prospekt, nøkkelinformasjon, vedtekter, års- og halvårsrapporter kan bestilles kostnadsfritt hos ODIN Forvaltning AS.

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 Finansforetaksloven §19-1.

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 utelatelse som er av en slik art at de kan endre prospektets betydningsinnhold.

Oppdatering av prospektet

Dette prospektet er sist oppdatert 20.06.2019.

Styret i ODIN Forvaltning AS

Joachim Høegh-Krohn
styreleder, sign.

Marianne Heien Blystad
sign.

Thor-Christian Haugland
sign.

Bjørn E. Kristiansen
sign

Christian S. Jansen
sign.

Vidar Horne
sign.

Dag J. Opedal
sign.

Anne Berit Aker Hansen
sign.

Anders Stenstad
sign.

Vedtekter for ODIN Eiendom

§ 1 Verdipapirfondets og forvaltningsselskapets navn

Verdipapirfondet ODIN Eiendom forvaltes av forvaltningsselskapet ODIN Forvaltning AS.

Fondet er godkjent i Norge og reguleres av Finanstilsynet.

Fondet er regulert i medhold av lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond ("vpfl")

§ 2 UCITS-fond

Fondet er et UCITS-fond som følger plasseringsreglene i vpfl kapittel 6 og bestemmelsene om tegning og innløsning i vpfl § 4-9 første ledd og § 4-12 første ledd.

Fondet har andelsklasser som omtales nærmere i § 7.

§ 3 Regler for plassering av verdipapirfondets midler

3.1 Fondets investeringsområde og risikoprofil

Fondet er et aksjefond i henhold til Verdipapirfondenes forenings definisjoner som hovedsakelig investerer i egenkapitalinstrumenter utstedt av selskaper som hovedsakelig er beskjeftiget i eller med fast eiendom i et av landene Norge, Sverige, Finland eller Danmark. Fondets investeringsmandat er nærmere angitt i prospektet. Fondet kjennetegnes typisk av forholdsvis høy svingningsrisiko (volatilitet). Risikoprofilen er angitt nærmere i fondets Nøkkelinformasjon.

3.2 Generelt om investeringsområde

Fondets midler kan plasseres i følgende finansielle instrumenter og/eller innskudd i kredittinstitusjon:

omsettelige verdipapirer	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
verdipapirfondsandeler	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
pengemarkedsinstrumenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
derivater	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
innskudd i kredittinstitusjon	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Fondet kan, uavhengig av investeringsalternativene i dette punkt, besitte likvide midler.

Fondets midler plasseres i pengemarkedsinstrumenter som normalt handles på pengemarkedet, er likvide og kan verdifastsettes til enhver tid:

Ja Nei

Verdipapirfondet kan anvende følgende derivatinstrumenter: opsjoner, terminer og bytteavtaler. Underliggende til derivatene vil være finansielle instrumenter som angitt ovenfor og indekser med finansielle instrumenter som angitt over.

Fondet kan videre inngå opsjoner, terminer og bytteavtaler med rente, valuta og vekslingskurs som underliggende.

Forventet risiko og forventet avkastning på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret som følge av derivatinvesteringene.

3.3 Krav til likviditet

Fondets midler kan plasseres i finansielle instrumenter som:

1. er opptatt til offisiell notering eller omsettes på et regulert marked i en EØS-stat, herunder et norsk regulert marked som definert i direktiv 2004/39/EF art 4 (1) nr 14 og børsloven § 3 første ledd.

Ja Nei

2. omsettes på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten i en stat som er part i EØS-avtalen.

Ja Nei

3. er opptatt til offisiell notering på en børs i et land utenfor EØS-området eller som omsettes i slikt land på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten. Børser eller regulerte markeder i hele verden er aktuelle.

Ja Nei

4. er nyutstedte dersom et vilkår for utstedelse er at det søkes om opptak til handel på børs eller marked som avkrysset i punktene 1 til 3 over. Opptak til handel må ha skjedd senest ett år fra tegningsfristens utløp.

Ja Nei

Fondets midler kan plasseres i pengemarkedsinstrumenter som omsettes på et annet marked enn angitt i punktene 1 - 3 over, dersom utstedelsen eller utstederen av instrumentene er regulert med det formål å beskytte investorer og sparemidler, og instrumentene er omfattet av vpfl § 6-5 annet ledd.

Inntil 10 prosent av fondets midler kan plasseres i andre finansielle instrumenter enn de som er nevnt i dette punkt.

3.4 Plasseringsbegrensninger - fondets midler

Verdipapirfondets beholdning av finansielle instrumenter skal ha en sammensetting som gir en hensiktsmessig spredning av risikoen for tap.

Fondets plasseringer skal til enhver tid være i samsvar med plasseringsbegrensningene i vpfl § 6-6 og § 6-7 første, annet og fjerde ledd.

3.5 Plasseringsbegrensninger – eierandel hos utsteder

Fondets plasseringer skal til enhver tid være i samsvar med plasseringsbegrensningen etter vpfl § 6-9.

3.6 Utlån

Verdipapirfondet kan låne ut finansielle instrumenter i samsvar med vpfl § 6-11. Alle inntekter fra utlån skal tilfalle fondet.

§ 4 Realisasjonsgevinster og utbytte

Realisasjonsgevinster reinvesteres i fondet.

Utbytte utdeles ikke.

§ 5 Kostnader

Forvaltningsgodtgjørelse er forvaltningsselskapets inntekter for forvaltning av fondet. Grunnlaget for beregningen av forvaltningsgodtgjørelsen er fondets løpende verdi. Ved beregning av fondets verdi (forvaltningskapitalen) skal grunnlaget være markedsverdien av porteføljen av finansielle

instrumenter og innskudd i kredittinstitusjon, verdien av fondets likvider og øvrige fordringer, verdien av opptjente ikke-forfalte inntekter og verdien av eventuelt fremførbart underskudd, fratrukket gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar.

Utover forvaltningsgodtgjørelsen kan følgende kostnader i tillegg dekkes av fondet:

1. transaksjonskostnader ved fondets plasseringer,
2. betaling av eventuelle skatter fondet ilegges,
3. renter på låneopptak som nevnt i vpfl § 6-10 og
4. ekstraordinære kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser, jf vpfl § 4-6 annet ledd.

Forvaltningsselskapet kan belaste fondet med en fast forvaltningsgodtgjørelse. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes daglig.

Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel innenfor den enkelte andelsklasse i fondet. Størrelsen på forvaltningsgodtgjørelsen fremgår av vedtektenes § 7.

§ 6 Tegning og innløsning av andeler

Fondet er normalt åpent for tegning alle virkedager i Norge og stengt når deler av eller hele fondet mangler prising på sine underliggende verdipapirer på grunn av stengte nasjonale markeder.

Fondet er normalt åpent for innløsning alle virkedager i Norge og stengt når deler av eller hele fondet mangler prising på sine underliggende verdipapirer på grunn av stengte nasjonale markeder.

§ 7 Andelsklasser

Fondets formuesmasse er delt inn i følgende andelsklasser:

Andelsklasse	Minste tegningsbeløp	Andelseiere
A	NOK 10.000.000	Alle
B	NOK 1.000.000	Alle
C	NOK 3.000, spareavtale NOK 300	Alle
D	Ingen minste tegningsbeløp	Åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN Forvaltning ikke kan motta returprovisjon

Det som kjennetegner de ulike andelsklassene er:

Klasse A er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 10 millioner eller høyere.

Klasse B er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 1 million eller høyere.

Klasse C er åpen for alle andelseiere og har minste tegningsbeløp på NOK 3.000 i engangstegning eller NOK 300 i spareavtale.

Klasse D er åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN ikke kan motta returprovisjon.

Forvaltningsselskapet kan belaste én eller flere av fondets andelsklasser med en fast forvaltningsgodtgjørelse.

Forvaltningsgodtgjørelsen utgjør for andelsklasse A maksimalt 1,25 prosent pro anno, for andelsklasse B maksimalt 1,5 prosent pro anno, for andelsklasse C maksimalt 2,0 prosent pro anno og for andelsklasse D maksimalt 1,5 prosent pro anno.

Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes daglig. Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel innenfor den enkelte andelsklasse i fondet.

Ved tegning av andeler påløper et tegningsgebyr for andelsklasse A på inntil 0,25 prosent, for andelsklasse B på inntil 0,25 prosent og for andelsklasse C på inntil 0,25 prosent.

Ved innløsning av andeler påløper et innløsningsgebyr for andelsklasse A på inntil 0,25 prosent, for andelsklasse B på inntil 0,25 prosent og for andelsklasse C på inntil 0,25 prosent.

Sum kostpris av hver enkelt andelseiers samlede tegninger og innløsninger i andelsklassen beregnes to ganger i året, pr. 31. mars og 30. september.

Dersom andelseiers sum kostpris på beregningstidspunktet tilfredsstillende minstekravet i en (sammenlignbar) andelsklasse med lavere forvaltningsgodtgjørelse, vil kundens andelsverdi flyttes over i denne andelsklassen.

Dersom andelseiers sum kostpris på beregningstidspunktet ikke tilfredsstillende minstekravet i den andelsklassen andelseier er investert i, vil kundens andelsverdi flyttes over i en (sammenlignbar) andelsklasse hvor sum kostpris tilfredsstillende minstekravet.

Flytting av andelsverdi til annen sammenlignbar andelsklasse skal registreres samme dag som beregningen gjennomføres og meddeles andelseier så snart som mulig.
