

Prospekt med vedtekter for verdipapirfondet ODIN Eiendom

ODIN Eiendom forvaltes av forvaltningsselskapet ODIN Forvaltning AS - et foretak i SpareBank 1 - alliansen.

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 1466
Internett: www.odinfonder.se

Datterselskap i Finland

ODIN Rahastot, Glogatan 7, 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 verdipapirfondsforvaltning. ODIN Forvaltning AS fikk 5. februar 2010 tillatelse til å yte aktiv forvaltning av investors portefølje av finansielle instrumenter, og etter investors fullmakt, samt investeringsrådgivning. Den 17. desember 2014 fikk ODIN Forvaltning AS tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond. Forvaltningsselskapet er under tilsyn av det norske Finanstilsynet.

ODIN Forvaltning AS' forpliktelser følger av verdipapirfondloven og lov om forvaltning av alternative investeringsfond, med tilhørende forskrifter.

Eierforhold

SpareBank 1 Forvaltning AS eier 100 prosent av aksjekapitalen.

Styret

Styrets leder: Sigurd Aune (Adm. direktør SpareBank 1 Gruppen AS)

Styremedlemmer:

Nils Erik Joachim Høegh-Krohn (Direktør Argentum Asset Management AS)
Marianne Heien Blystad (Advokat i Ro Sommernes Advokatfirma DA) (andelseiervalgt)
Christian S. Jansen (Adm. direktør CSJ International AS) (andelseiervalgt)
Dan Hänninen (Direktør Institusjonelle Kunder ODIN Forvaltning AS) (ansatterepresentant)
Kari Elise Gisnås, (Konserndirektør Personmarked SpareBank 1 Østlandet) (møtende varamedlem)

Administrerende direktør

Bjørn Edvart Kristiansen

Revisor

Selskapets revisor er KPMG, Sørkedalsveien 6, Postboks 7000 Majorstuen, 0306 Oslo ved statsautorisert revisor Geir Moen. Revisors forpliktelser følger av verdipapirfondloven og lov om alternative investeringsfond med tilhørende forskrifter. Revisor har i tillegg forpliktelser etter revisorloven.

Lønn og godtgjørelse

Administrerende direktør mottok NOK 4.671.000 i lønn og variabel godtgjørelse i 2021. Samlet styrehonorar for 2021 er NOK 1.700.000.

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 og salg avtaler om variabel godtgjørelse. Nærmere informasjon om godtgjørelsesordningen finnes på selskapets nettsider. Informasjonen kan sendes vederlagsfritt på forespørsel.

Verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning AS

ODIN Forvaltning AS forvalter aksjefond, kombinasjonsfond og rentefond. For nærmere opplysninger om hvilke fond selskapet forvalter, se selskapets nettsider.

2. Opplysninger om verdipapirfondet

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

Fondet er et UCITS fond.

Revisor

Fondets 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 hvert år.

Års-/halvårsrapport

Årsrapport med årsregnskap og årsberetning for verdipapirfondet skal offentliggjøres innen april hvert år. Halvårsrapport for verdipapirfondet skal offentliggjøres innen august hvert år. Fondets års- og halvårsrapporter er tilgjengelig på ODINs nettsider, eller kan fås kostnadsfritt tilsendt etter forespørsel til ODINs kundeservice, telefon 24 00 48 04.

Dersom deler av fondets beholdning blir gjenstand for særlige ordninger på grunn av illikviditet eller det foretas endringer i ODIN Forvaltning AS' systemer for likviditetsstyring, vil informasjon om dette bli inntatt i fondets års- og halvårsrapporter som er tilgjengelige på ODIN Forvaltning AS' nettsider.

Andelseierrettigheter

Hver andelseier har en ideell part i verdipapirfondet som svarer til vedkommendes andel av det totale antall utstedte fondsandeler. Hver andel i verdipapirfondet gir lik rett i fondet.

Likebehandling av andelseierne er et sentralt prinsipp i fondslovgivningen og den praksis ODIN Forvaltning AS følger. ODIN Forvaltning AS har nærmere retningslinjer og rutiner for å sikre likebehandling og forsvarlig forebygging og håndtering av mulige interessekonflikter. Disse skal beskytte alle andelseiere i fondet. Nærmere informasjon om dette kan fås ved henvendelse til ODIN Forvaltning AS.

En andelseier har ikke rett til å forlange deling eller oppløsning av verdipapirfondet.

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.

Andelseiere skal periodevis få informasjon om sin beholdning av andeler i fondet og verdien av denne og avkastningen for andelseier i perioden og inneværende år. Informasjonen skal gis andelseier for årets første og andre halvår, og senest gis én måned etter utløpet av hver periode.

Overføre forvaltningen

Med samtykke fra Finanstilsynet kan ODIN Forvaltning AS overføre forvaltningen av et verdipapirfond til et annet forvaltningsselskap. Finanstilsynet kan stille vilkår om gjennomføringstidspunkt og hvordan overføringen skal offentliggjøres.

Avvikling

Med samtykke fra Finanstilsynet kan ODIN Forvaltning AS 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)

Fondets verdi fastsettes ved å legge til grunn markedsverdien av fondets finansielle instrumenter med tillegg av verdien av fondets likvider/fordringer, påløpte ikke-forfalte inntekter og eventuelt fremførbart underskudd. Gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar og eventuelt utbetalinger til andelseiere fra fondet, trekkes fra. Fondets verdi delt på antall andeler gir andelsverdien. På verdipapirer der markedsverdi ikke foreligger, fastsetter forvaltningsselskapet en verdi på objektivt og konsistent grunnlag.

Fondets netto andelsverdi beregnes ikke når markeder 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 strømbrytning, streik, feil i databehandlingssystemer eller telenett eller feil begått av selskapets kontraktsmedhjelpere.

Kunngjøring av tegnings- og innløsningskurser

Opplysninger om andelsverdien offentliggjøres normalt daglig via Oslo Børs ASA til en rekke norske aviser, og fremgår også av selskapets nettsider.

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

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. Se også www.odinfond.no.

Dersom en andelseier opptrer på en måte som kan få negative konsekvenser for andelsverdien for øvrige andelseiere (f. eks. hyppige handler), forbeholder ODIN Forvaltning AS seg retten til å belaste andelseiere for tegnings- og/eller innløsningsgebyr som spesifisert i fondets vedtekter for å dekke eventuelle transaksjonskostnader som andelseier påfører fondet.

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, Glogatan 7, 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. 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. Se krav til minste tegningsbeløp inndelt etter andelsklasse under.

Innløsning

Innløsning av andeler skal skje ved at innløsningskravet kommer inn til ODIN Forvaltning AS gjennom skriftlig melding som inneholder 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 som inneholder 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 samt i særlige tilfeller der det er berettiget ut fra hensynet til andelseiernes interesser kan ODIN Forvaltning AS, med Finanstilsynets samtykke, helt eller delvis utsette verdiberegningen og utbetalingen av innløsningskrav.

Ved vurderingen av om slike tiltak skal iverksettes vil ODIN Forvaltning AS særlig legge vekt på hensynet til likebehandling av fondets andelseiere.

Dersom andelseiernes eller allmennhetens interesser tilsier det kan Finanstilsynet også pålegge ODIN Forvaltning AS å suspendere innløsningsretten helt eller delvis.

Valuta

Fondets basisvaluta er norske kroner.

Minste tegningsbeløp

Dette fondet har andelsklasser.

Andelsklasse A NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 10 mill.

Andelsklasse A SEK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: SEK 10 mill.

Andelsklasse A EUR

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: EUR 1 mill.

Andelsklasse B NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 1 mill.

Andelsklasse B SEK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: SEK 1 mill.

Andelsklasse B EUR

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: EUR 100 000.

Andelsklasse C NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 3000.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er NOK 300.

Andelsklasse C SEK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: SEK 3000.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er SEK 300.

Andelsklasse C EUR

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: EUR 300.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er EUR 30.

Andelsklasse D NOK, D SEK, D EUR

Det er ingen minste tegningsbeløp i denne andelsklassen.

Andelsklasse F NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 3000.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er NOK 300.

Fondets målsetting

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 investeringsstrategi

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.

Bærekraft

ODIN Forvaltning har utviklet retningslinjer for ansvarlig forvaltning av verdipapirfond som gjelder for alle fond under forvaltning. Retningslinjene er forankret i FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI), som ODIN Forvaltning sluttet seg til i 2012. I tråd med retningslinjene integreres bærekraftsrisiko i alle investeringsbeslutninger. Integrasjon innebærer blant annet ESG-analyse av selskaper før og under investering, samt gjennomlysning av porteføljene med jevne mellomrom. Utvelgelse av selskaper fondene skal investere i baseres blant annet på disse analysene, og det investeres ikke i selskaper der bærekraftsrisikoen anses for stor. ODIN Forvaltning skal være en aktiv eier i selskapene fondene er investert i, og søker å påvirke selskapene i en bærekraftig retning. Dette gjøres blant annet gjennom stemmegivning, direkte dialog med selskapene og samarbeid med andre investorer.

ODIN Forvaltning forventer at selskaper fondene er investert i opptrer ansvarlig i sin forretnings-virksomhet, og selskaper som ikke viser evne eller vilje til å rette opp i forhold som ikke svarer til forventningene tas ut av porteføljene. Retningslinjer for ansvarlig forvaltning av verdipapirfond i ODIN Forvaltning er tilgjengelig i sin helhet på selskapets nettsider. Selskaper der styret og ledelse viser manglende vilje og/eller evne til å ta hensyn til miljø og sosiale forhold, ser vi som et symptom på dårlig eierstyring. ODIN Forvaltning er derfor opptatt av å sikre at selskapene vi investerer i har god ledelse og eierstyring. Det mener vi vil bidra til ekstra god langsiktig avkastning.

Dette fondet er klassifisert som et fond som fremmer blant annet sosiale og miljømessige egenskaper slik dette er definert i artikkel 8 i forordning (EU) 2019/2088 om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren. Fondets strategi for å fremme bærekraft går i hovedsak ut på å ekskludere enkelte bransjer som har negativ påvirkning på sosiale eller miljømessige forhold. Videre er bærekraftsvurderinger og vurdering av selskapsstyring sentrale elementer utvelgelsen av hvilke selskaper fondet skal investere i. Mer informasjon om hvordan fondet fremmer sosiale og miljømessige egenskaper og god selskapsstyring er tilgjengelig i "Informasjon om bærekraft" som finnes på fondets nettside.

Risikoprofil

Fondet kjennetegnes typisk av forholdsvis høy risiko for svingninger i fondets andelsverdi over tid (volatilitet).

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

Andelsklasse A NOK, A SEK og A EUR

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

Andelsklasse B NOK, B SEK og B EUR

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

Andelsklasse C NOK, C SEK og C EUR

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 1,5 prosent.

Andelsklasse D NOK, D SEK og D EUR

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

Andelsklasse F NOK

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 1,05 prosent.

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

Avkastning og risiko

For oppdatert informasjon knyttet til historisk avkastning og risiko henvises det til fondets Nøkkelinformasjon. Oppdatert avkastningsinformasjon finnes også på selskapets nettsider, 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.

Skatt

I det følgende gis en kort redegjørelse for de skatteregler som gjelder for verdipapirfond og andelseiere. Informasjonen i det følgende innebærer ingen skatterådgivning. Regler og praksis på skatterettens område er under stadig utvikling og kan være gjenstand for endringer i fremtiden, også med tilbakevirkende kraft. 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. Vennligst ta kontakt med din lokale skatterådgiver for mer informasjon.

Skatteregler for verdipapirfondet

Fondet er skattepliktig i Norge. Alminnelig inntekt beskattes med 22 prosent (2022). Fondet er imidlertid fritatt for skatteplikt på aksjegevinster og har ikke fradragsrett for tap ved realisasjon av aksjer.

Utbytte fra og gevinst på investeringer som faller inn under fritaksmetoden er også skattefrie, med unntak av tre prosent av skattefrie utbytter. Netto renteinntekter, valutagevinster, utbytter fra selskaper utenfor fritaksmetoden samt kursgevinster på rentebærende verdipapirer, inngår i skattepliktig inntekt for fondet.

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

Fondet er fritatt for formuesskatt.

Fondet utbetaler ikke utbytte.

Skatt for private investorer med skatteplikt i Norge

Gevinst ved realisasjon av fondsandeler inngår i alminnelig inntekt. Alminnelig inntekt beskattes med 22 prosent, men for aksjeinntekter oppjusteres satsen med en faktor på 1,6, som gir en effektiv skattesats på 35,2 prosent (2022). Gevinst fratrasket skjermingsfradrag beskattes med 35,2 prosent, idet fondets aksjeandel er høyere enn 80 prosent. Tap ved realisasjon av fondsandeler gir fradrag og oppjusteres med samme faktor (1,6). Bytte av andelsklasser i samme fond innebærer i utgangspunktet 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 (2022).

Aksjesparekonto

Personlige skattytere bosatt i EØS kan etablere aksjesparekonto. 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).

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. Det samme gjelder for utbytte fra slike eierandeler.

Ved uttak fra kontoen anses uttak først å være tilbakebetaling av innskudd. Uttak inntil det kontohaveren har skutt inn, skattlegges ikke, men reduserer skjermingsgrunnlaget. Uttak ut over tilbakebetaling av innskudd på kontoen regnes som skattepliktig inntekt som etter fradrag for eventuell skjerming skattlegges med 35,2 prosent (2022). Skjermingsfradraget beregnes på grunnlag av det laveste innskudd på kontoen i løpet av inntektsåret, tillagt ubenyttet skjerming fra tidligere år. Skjermingen tilordnes kontohaver per 31. desember i inntektsåret. For kontohavere bosatt i utlandet anses uttak ut over tilbakebetaling av innskudd på kontoen som utbytte, og kan bli gjenstand for kildeskatt. For kontohavere bosatt i utlandet anses imidlertid gevinst ved realisasjon av aksjer, egenkapitalbevis eller aksjefondsandeler knyttet til kontoen som innskudd på kontoen, og tap reduserer innskuddet.

Ved opphør av aksjesparekontoen skattlegges inntestående på kontoen fratrasket innskudd på kontoen på samme måte som uttak. Dersom inntestående på konto er lavere enn innskudd på konto, anses differansen som fradragsberettiget tap på aksjer. Tapet oppjusteres med en faktor på 1,6 (2022).

Individuell sparing til pensjon (IPS)

Fondsandeler kan inngå i IPS. Innskudd i IPS gir skatteutsettelse.

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 etter den gamle ordningen er 62 år, og midlene må minst utbetales til en fyller 77 år og uansett minst i 10 år.

Andelseier med fondsandeler i IPS-ordning kjøpt etter 1. november 2017, kan spare opptil 15.000 kroner i året (2022).

Dette beløpet kan føres til fradrag i alminnelig inntekt, dog slik at dersom det i samme inntektsår foretas innbetalinger i både den gamle og den nye ordningen, skal det foretas en samordning av fradragene etter de to ordningene slik at samlet fradrag ikke overstiger 15 000 kroner (2022).

Utbetalingene skattlegges som alminnelig inntekt. Tidligste utbetalingsalder er 62 år og midlene må minst utbetales til en fyller 80 år og uansett minst i 10 år.

Inntestående midler er unntatt fra formuesskatt og løpende inntektsskatt på avkastningen. Skatt ilegges 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, oppfordres til å undersøke skatteregler i sine respektive land.

Depotmottakers forpliktelser

Depotmottakers forpliktelser følger av verdipapirfondloven og lov om forvaltning av alternative investeringsfond, med tilhørende forskrifter.

Depotmottaker

Navn: DNB Bank ASA
Organisasjonsform: Bank
Adresse: Dronning Eufemias gate 30, NO-0191 OSLO
Organisasjonsnummer: 984 851 006
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.

Nærmere informasjon om ODIN Forvaltning AS' behandling av personopplysninger fremgår av personvernerklæringen som finnes på <https://odinfond.no/om-oss/kundeinformasjon/>.

Tvister

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

ODIN Forvaltning AS 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.

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 på telefon 24 00 48 00 eller på e-post: kundeservice@odinfond.no, eller lastes ned fra www.odinfond.no.

Styrets ansvar

Styret i ODIN Forvaltning AS er ansvarlig for at prospektet fyller de krav som følger av lov og forskrift.

Styret i ODIN Forvaltning AS bekrefter at opplysningene som fremkommer i prospektet 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.

Oppdatering av prospektet

Dette prospektet er sist oppdatert 01.11.2022.

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	☒ Ja	☐ Nei
verdipapirfondsandeler	☐ Ja	☒ Nei
pengemarkedsinstrumenter	☒ Ja	☐ Nei
derivater	☒ Ja	☐ Nei
innskudd i kredittinstitusjon	☒ Ja	☐ 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.

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, fratrullet 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.

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

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

§ 7 Andelsklasser

Fondets formuesmasse er delt inn i følgende andelsklasser:

Andelsklasse	Minste tegningsbeløp	Andelseiere
A NOK	NOK 10.000.000	Alle
A SEK	SEK 10.000.000	Alle
A EUR	EUR 1.000.000	Alle
B NOK	NOK 1.000.000	Alle
B SEK	SEK 1.000.000	Alle
B EUR	EUR 100.000	Alle

C NOK	NOK 3.000, spareavtale NOK 300	Alle
C SEK	SEK 3.000, spareavtale SEK 300	Alle
C EUR	EUR 300, spareavtale EUR 30	Alle
D NOK	Ingen minste tegningsbeløp	Åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN Forvaltning ikke kan motta returprovisjon
D SEK	Ingen minste tegningsbeløp	Åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN Forvaltning ikke kan motta returprovisjon
D EUR	Ingen minste tegningsbeløp	Åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN Forvaltning ikke kan motta returprovisjon
F NOK	NOK 3.000, spareavtale NOK 300	Åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online
F SEK	SEK 3.000, spareavtale SEK 300	Åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online
F EUR	EUR 300, spareavtale EUR 30	Åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online

Det som kjennetegner de ulike andelsklassene er:

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

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

Klasse A EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 1 million eller høyere.

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

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

Klasse B EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 100.000 eller høyere.

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

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

Klasse C EUR er åpen for alle andelseiere og har minste tegningsbeløp på EUR 300 i engangstegning eller EUR 30 i spareavtale.

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

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

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

Klasse F NOK er åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online, og har minste tegningsbeløp på NOK 3.000 i engangstegning eller NOK 300 i spareavtale.

Klasse F SEK er åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online, og har minste tegningsbeløp på SEK 3.000 i engangstegning eller SEK 300 i spareavtale.

Klasse F EUR er åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online, og har minste tegningsbeløp på EUR 300 i engangstegning eller EUR 30 i spareavtale.

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

Forvaltningsgodtgjørelsen utgjør for andelsklasse A NOK, A SEK og A EUR maksimalt 1,25 prosent pro anno, for andelsklasse B NOK, B SEK og B EUR maksimalt 1,5 prosent pro anno, for andelsklasse C NOK, C SEK og C EUR maksimalt 2,0 prosent pro anno og for andelsklasse D NOK, D SEK og D EUR maksimalt 1,5 prosent pro anno og for andelsklasse F NOK, F SEK og F EUR maksimalt 1,75 prosent pro anno.

Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes daglig.

Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel innenfor den enkelte andelsklasse i fondet.

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 tilfredsstiller minstekravet i en (sammenlignbar) andelsklasse med lavere forvaltningsgodtgjørelse, vil kundens andelsverdi flyttes over i denne andelsklassen.

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

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