

Prospekt med stadgar för värdepappersfonden ODIN Eiendom

ODIN Eiendom förvaltas av förvaltningsbolaget ODIN Forvaltning AS - ett företag i SpareBank 1 - alliansen. I Sverige marknadsförs fonden under namnet **ODIN Fastighet**.

1. Uppgifter om förvaltningsbolaget

Huvudkontor

Besöksadress: Fjordalléen 16, 0250 Oslo
Postadress: Postboks 1771, Vika, NO-0122 Oslo
Telefon: +47 24 00 48 00
Telefax: +47 24 00 48 01
E-post: kundeservice@odinfond.no
Webbplats: www.odinfond.no
Organisationsnummer: 957 486 657

Filial i Sverige

ODIN Fonder, Kungsgatan 30, S-111 35 Stockholm, Telefon +46 8 407 14 00,
Telefax +46 8 407 14 66 Webbplats: www.odinfonder.se

Dotterbolag i Finland

ODIN Rahastot, Glogatan 7, FIN-00100 Helsingfors, Telefon +358 9 4735 5100,
Telefax +358 9 4735 5101

Webbplats: www.odin.fi

Datum för grundande/tillstånd

ODIN Forvaltning AS grundades den 12 februari 1990 och har sedan den 30 mars 1990 haft tillstånd att bedriva värdepappersförförvaltning. ODIN Forvaltning AS fick den 5 februari 2010 tillstånd att bedriva aktiv förvaltning av investerares portföljer med finansiella instrument och enligt investerares fullmakt, samt investeringsrådgivning. Den 17 december 2014 fick ODIN Forvaltning AS tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder. Förvaltningsbolaget står under tillsyn av Finanstilsynet, (norska Finansinspektionen).

ODIN Forvaltning AS skyldigheter regleras av norska lagen om värdepappersfonder och lagen om förvaltning av alternativa investeringsfonder med tillhörande föreskrifter.

Ägarförhållande

SpareBank 1 Forvaltning AS äger 100 procent av aktiekapitalet.

Styrelse

Styrelsens ordförande:

Sigurd Aune (VD SpareBank 1 Gruppen AS)

Styrelseledamöter:

Nils Erik Joachim Høegh-Krohn (Direktör Argentum Asset Management AS)

Marianne Heien Blystad (Advokat Ro Sommernes Advokatfirma DA) (andelsägarvald)

Christian S. Jansen (VD CSJ International AS) (andelsägarvald)

Dan Hänninen (Direktör Institutionella Kunder ODIN Forvaltning AS) (anställdas representant)

Kari Elise Gisnås, (Koncernchef personmarknad SpareBank 1 Østlandet) (ställföreträdande suppleant)

Verkställande direktör

Bjørn Edvart Kristiansen



Revisor

Bolagets revisor är KPMG, Sørkedalsveien 6, Postboks 7000 Majorstuen, NO-0306 Oslo, att: auktoriserad revisor Geir Moen. Revisorns skyldigheter regleras av norska lagen om värdepappersfonder och lagen om alternativa investeringsfonder med tillhörande förordningar. Revisorn har även skyldigheter enligt revisorslagen.

Lön och ersättningar

Verkställande direktör erhöll NOK 4.671.000 i lön och övrig ersättning under 2021. Sammanlagt styrelsearvode för 2021 uppgår till NOK 1.700.000.

Ersättningsupplägg

Lönesättningen i bolaget bygger på en marknadsmässig bedömning. Utöver fast lön finns en rörlig ersättningsdel. Syftet med upplägget är att uppmuntra till goda resultat och lönsamhet såväl för kunder som för bolaget på kort och lång sikt. På ODIN Forvaltning AS har vd, anställda i förvaltning och distribution och försäljning avtal med rörlig ersättning. Mer information om ersättningsupplägget finns på bolagets webbplats. Informationen kan skickas kostnadsfritt på begäran.

Värdepappersfonder förvaltade av ODIN Forvaltning AS

ODIN Forvaltning AS förvaltar aktiefonder, blandfonder och räntefonder. För mer information om vilka fonder företaget förvaltar, se företagets webbplats www.odinfonder.se.

2. Uppgifter om värdepappersfonden

Namn/datum för grundandet: Värdepappersfonden ODIN Eiendom är en aktiefond som grundades 2000-08-24

Portföljförvaltare: Nils Hast

Organisationsnummer: 982 306 566

Fonden är ett UCITS.

Revisor

Fondens revisor är KPMG, Sørkedalsveien 6, Postboks 7000 Majorstuen, NO-0306 Oslo, att: auktoriserad revisor Geir Moen.

Andelsägarregister

Det utfärdas inget andelsägarbevis eftersom förvaltningen av andelsägarregistret hålls av ODIN Förvaltning AS, Fjordalléen 16, 0250 Oslo. Information om ditt andelsinnehav och uppnådd avkastning hittar du genom att logga in på ODINs handelslösning, ODIN Online. Du kan också få det skickat till dig kostnadsfritt genom att kontakta ODINs kundservice via telefon på +46 8 407 14 00 eller +358 9 4735 5100.

Årsbokslut

Datum för årsbokslut är den 31 december varje år.

Års-/halvårsrapport

Årsredovisning med årsbokslut och förvaltningsberättelse för värdepappersfonden offentliggörs innan april varje år. Halvårsredovisningen för fonden ska offentliggöras innan augusti varje år. Fondens års- och halvårsrapporter är tillgängliga på ODINs webbplats, eller kan skickas kostnadsfritt på förfrågan hos ODINs kundservice, telefon +46 8 407 1400 eller +358 9 4735 5100.

Om delar av fondens innehav omfattas av särskilda regler på grund av illikviditet, eller det sker förändringar i ODIN Forvaltning AS likviditetsstyrning, kommer information om detta att ingå i fondens hel- och halvårsrapporter som är tillgängliga på ODIN Forvaltning AS webbplats.



Andelsägarens rättigheter

Varje andelsägare har en ekonomisk andel av värdepappersfonden motsvarar andelsägarens andel av det totala antalet emitterade andelar. Varje andel ger lika rättigheter i fonden. Likabehandling av aktieägarna är centrala begrepp i fondlagstiftningen och den praxis som ODIN Forvaltning AS följer. ODIN Forvaltning AS har ytterligare riktlinjer och rutiner för att säkerställa likabehandling och korrekt förebyggande och hantering av eventuella intressekonflikter. Dessa ska skydda alla andelsägare i fonden. För närmare information om detta, kontakta ODIN Forvaltning AS.

En andelsägare har inte rätt att begära delning eller upplösning av värdepappersfonden. Utöver andelsinsättningen är andelsägarna inte ansvariga för fondens åtaganden. Andelsägarna i de värdepappersfonder som förvaltas av ODIN Forvaltning AS väljer en tredjedel av styrelsens ledamöter. Valen sker på valmöten enligt regler fastställda i ODIN Forvaltning AS:s stadgar.

Andelsägarna ska regelbundet erhålla information om sina andelsinnehav i fonden, värdet av detta och avkastningen för andelsägarna under perioden och innevarande år. Information ska lämnas till andelsägaren för det första och andra halvåret och ges senast en månad efter varje periods utgång.

Överlåtelse av förvaltningen

Efter medgivande från Finanstilsynet (norska Finansinspektionen) kan förvaltningsbolaget ODIN Forvaltning AS överföra förvaltningen av en värdepappersfond till ett annat förvaltningsbolag. Finanstilsynet kan ställa villkor gällande genomförandetiden och hur överföringen ska offentliggöras.

Avveckling

Efter medgivande från Finanstilsynet (norska Finansinspektionen) kan förvaltningsbolaget fatta beslut om att en värdepappersfond som bolaget förvaltar ska avvecklas. Andelsägarna informeras om avvecklingen enligt VPFL. § 5–7.

Omsättning av andelar

Fondens andelar är inte noterade på reglerad marknad.

Beräkning av netto-andelsvärde (NAV)

Fondens värde bestäms med utgångspunkt från marknadsvärdet för fondens finansiella instrument plus värdet på fondens likvider/fordringar, upplupna, ej förfallna intäkter och eventuellt uppskjutet underskott. Skulder och upplupna, ej förfallna kostnader, inklusive latent skatteskuld och eventuella utbetalningar till andelsägare från fonden, dras av. Fondens värde delat med antalet andelar ger substansvärdet. När det gäller värdepapper där marknadsvärdet inte är tillgängligt fastställer förvaltningsbolaget ett värde utifrån ett objektivet och konsekvent underlag.

Fondens netto-andelsvärde beräknas inte när de marknader som en väsentlig del av fondens portfölj är investerad i är stängda. ODIN Forvaltning AS är inte ansvariga för kunders förlust eller skada i samband med kursberäkningen som beror på omständigheter utanför bolagets kontroll, som till exempel elavbrott, strejk, fel i databehandlingssystem eller telenät eller fel som begåtts av bolagets kontraktsmedhjälpare.

Kungörelse av tecknings- och inlösningskurser

Uppgifter om andelsvärdet offentliggörs som regel dagligen via Oslo Børs ASA till en rad norska tidningar, och framgår även på vår webbplats www.odinfonder.se / www.odin.fi.

Tillvägagångssätt för teckning (köp av andelar) och inlösnings (försäljning) eller byte mellan fonder

Meddelande om teckning, inlösnings eller byte av fond kan skickas per brev, telefax eller elektronisk tjänst som är godkänd av ODIN Forvaltning AS.

ODIN Fonder kan bestämma själva att acceptera teckning, inlösnings och fondbyten från existerande andelsägare i fonden via andra kommunikationskanaler.



Fonden är som regel öppen för teckning, inlösning och byte alla bankdagar i Norge, och stängd när delar av eller hela fonden saknar prissättning på sina underliggande värdepapper på grund av att de nationella marknaderna är stängda.

Teckning och inlösning eller byte företas hos ODIN Forvaltning AS. Se också www.odinfond.no/odinfonder.se/odin.fi.

Om en andelsägare agerar på ett sätt som kan få negativa konsekvenser för de övriga andelsägarnas andelsvärde (t.ex. många köp och försäljningar i snabb följd), förbehåller sig ODIN Forvaltning AS rätten att debitera denna andelsägare för tecknings- och/eller inlösenavgifter enligt vad som specificeras i fondens stadgar, för att täcka eventuella transaktionskostnader som andelsägaren har orsakat fonden.

I Sverige kan teckning, inlösning och byte mellan fonder företas gentemot ODIN Fonder, filial till ODIN Forvaltning AS, Kungsgatan 30, SE-111 35 Stockholm, org.nr 516402-8044.

I Finland kan teckning och inlösning företas gentemot ODIN Rahastot, Glogatan 7, FI-00100 Helsingfors, org.nr 1628289-0.

Teckning

Teckningstidpunkten inträffar när skriftligt meddelande med nödvändiga uppgifter om teckningen har kommit in till ODIN Forvaltning AS, det belopp som motsvarar teckningen har valuterats fondens konto och eventuell legitimationskontroll har företagits. Teckningsbeloppet ska vara valuterat på fondens bankkonto kl 15.00 (norsk tid) för att kurssettingen ska kunna ske samma dag. Meddelande om teckning av fondandeler kan inte villkoras eller återkallas. Enlig den norska ångerrättslagen av den 20 juni 2014 gäller inte heller ångerrätt vid köp av andelar i en värdepappersfond. Andelar kan tecknas i NOK, SEK eller EUR. Se minsta teckningsbelopp indelat efter andelsklass nedan.

Inlösning

Inlösen av andelar görs genom att begäran om inlösning inkommer till ODIN Forvaltning AS i form av skriftligt meddelande innehållande nödvändiga uppgifter. Inlösningsbegäran ska ha kommit in före klockan 12.00 (norsk tid) för att de inlösta andelarna ska få kursen fastställd samma dag. Begäran om inlösning kan inte villkoras eller återkallas. Utbetalning för inlösta andelar görs till angivet bankkonto, i regel två bankdagar efter fastställandet av kursen. Utbetalning för inlösta andelar sker i samma valuta som andelarna tecknades i.

Byte mellan fonder

Byte av andelar till annan fond görs genom att begäran om byte inges till ODIN Forvaltning AS i form av skriftligt meddelande innehållande nödvändiga uppgifter.

Byte mellan fonder med nordiskt eller europeiskt mandat

Begäran om byte mellan fonder med nordiskt eller europeiskt mandat måste ha inkommit senast kl. 12.00 (norsk tid) för att kursen ska fastställas samma dag.

Byte mellan fonder med globalt och nordiskt eller europeiskt mandat

Begäran om byte till eller från en fond med globalt mandat måste ha inkommit senast kl. 15.00 (norsk tid) för att kursen ska fastställas närmast följande dag.

Inlösning i samband med fondbyte betraktas skattemässigt som en realisation.

Suspension av inlösningsrätten

Om börsen stängs eller liknande extraordinära omständigheter inträffar, liksom i särskilda fall där det är berättigat på grund av hänsyn till andelsägarnas intressen, kan ODIN Forvaltning AS, om Finanstilsynet samtycker, helt eller delvis senarelägga värdeberäkningen och utbetalningen av inlösenkravet. När det bedöms om en sådan åtgärd ska vidtas kommer ODIN Forvaltning AS att vara särskilt nogva med att fondens andelsägares rätt till likabehandling respekteras.



Om aktieägarnas eller allmänhetens intressen indikerar det kan Finanstilsynet också ålägga ODIN Forvaltning AS att tillfälligt upphäva inlösenrätten helt eller delvis.

Valuta

Fondens basvaluta är norska kronor.

Minsta tekningsbelopp

Denna fond har andelsklasser.

Andelsklass A NOK

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: NOK 10 milj.

Andelsklass A SEK

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: SEK 10 milj.

Andelsklass A EUR

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: EUR 1 milj.

Andelsklass B NOK

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: NOK 1 milj.

Andelsklass B SEK

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: SEK 1 milj.

Andelsklass B EUR

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: EUR 100.000

Andelsklass C NOK

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: NOK 3.000

Lägsta tekningsbelopp för månatligt sparavtal är NOK 300

Andelsklass C SEK

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: SEK 3.000

Lägsta tekningsbelopp för månatligt sparavtal är SEK 300

Andelsklass C EUR

Lägsta tekningsbelopp för engångsköp: EUR 300

Lägsta tekningsbelopp för månatligt sparavtal är EUR 30

Andelsklasse D NOK, D SEK, D EUR

Det finns inget lägsta tekningsbelopp i dessa andelsklasser.

Fondens mål

Fondens mål är att uppnå högsta möjliga avkastning på fondens investeringar i förhållande till fondens referensindex. Fonden passar för andelsägare som vill ha en långsiktig exponering mot nordiska företag som huvudsakligen bedriver verksamhet i eller med fastigheter.

Fondens referensindex

Fondens referensindex är VINX Real Estate Index. Referensindex är justerat för utdelning.

Fondens investeringsstrategi

Fonden är en aktivt förvaltnad aktiefond, och kan bara investera i företag som är börsnoterade eller har sitt huvudkontor eller sitt ursprung i något av länderna Sverige, Norge, Finland eller Danmark och som huvudsakligen bedriver verksamhet i eller med fastigheter.

Förvaltaren investerar fritt, inom mandatets ramar, i bolag som förvaltaren bedömer vara bra och undervärderade. Fonden är indexoberoende – man tar inte hänsyn till bolagens storlek eller vikt i marknadsindexen. Investeringsbesluten fattas mot bakgrund av egna grundliga bolagsanalyser, som baseras på en rad olika källor, bland annat företagsbesök och samtal med bolagens ledning.



ODINs förvaltare letar efter konkurrenskraftiga, undervärderade bolag som har bra stånpunkt, även när det gäller etiska problemställningar.

För att förbättra värdeskapandet, och/eller synliggöra värdena i de bolag som fonden är investerad i, lägger ODINs förvaltare också ned tid på att utöva aktieägarrättigheter på fondens andelsägars vägnar.

Hållbarhet

ODIN Forvaltning har tagit fram riktlinjer för ansvarsfull förvaltning av värdepappersfonder, som gäller för alla fonder under förvaltning. Riktlinjerna tar avstamp i FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UN PRI), som ODIN Forvaltning anslöt sig till 2012. I enlighet med riktlinjerna vägs hållbarhetsrisker in i alla investeringsbeslut. Detta omfattar bland annat ESG-analys av bolag före och under investeringstiden samt regelbunden genomlysning av portföljerna. Valet av bolag som fonderna investerar i grundar sig bland annat på de analyserna och vi investerar inte i bolag där hållbarhetsrisken bedöms vara för stor. ODIN Forvaltning ska vara en aktiv ägare i de bolag vi investerar i och sträva efter att påverka bolagen i hållbar riktning. Detta görs genom röstning på bolagsstämmor, direkta dialoger med bolagen och samarbete med andra investerare.

ODIN Forvaltning förutsätter att de bolag fonderna investerar i agerar ansvarsfullt i sin affärsverksamhet och att bolag som inte kan eller vill anpassa sig till förväntningarna tas bort ur portföljerna. Riktlinjer för ansvarsfull förvaltning av värdepappersfonder i ODIN Forvaltning är tillgängliga i sin helhet på bolagets webbsidor. Bolag där styrelsen och ledningen uppvisar bristande vilja och/eller förmåga att ta hänsyn till miljömässiga och sociala aspekter ser vi som ett tecken på dålig bolagsstyrning. ODIN Forvaltning är därför måna om att säkerställa att de bolag vi investerar i har en stark ledning och bolagsstyrning. På så sätt kan vi bidra till en extra god långsiktig avkastning.

Den här fonden klassificeras som en fond som bland annat främjar sociala och miljömässiga aspekter enligt definitionen i artikel 8 i förordning (EU) 2019/2088 om offentliggörande av hållbarhetsinformation inom finanssektorn. Fondens strategi för att främja hållbarhet går i huvudsak ut på att utesluta vissa branscher som har en negativ inverkan på sociala eller miljömässiga förhållanden. Vidare är hållbarhetsbedömningar och bedömning av bolagsstyrning centrala delar i valet av vilka bolag fonden ska investera i. Mer information om hur fonden främjar sociala och miljömässiga aspekter, såväl som god bolagsstyrning, finns i "Information om Hållbarhet" på fondens webbsida.

Riskprofil

Det föreligger en relativt hög risk för variationer i fondens andelsvärde över tid (volatilitet) då den investerar i aktier.

Derivat

Fonden har i enlighet med stadgarna möjlighet att ingå avtal om derivat. Fonden använder för närvarande inte derivat.

Utlåning

Fonden har enligt stadgarna möjlighet att låna ut finansiella instrument. Fonden lånar för närvarande inte ut finansiella instrument

Kostnader

Andelsklass A NOK, A SEK och A EUR

Det debiteras inga kostnader vid teckning och inlösning. Årlig förvaltningskostnad i fonden uppgår till 0,75 procent.

Andelsklass B NOK, B SEK och B EUR

Det debiteras inga kostnader vid teckning och inlösning. Årlig förvaltningskostnad i fonden uppgår till 1,0 procent.



Andelsklass C NOK; C SEK och C EUR

Det debiteras inga kostnader vid teckning och inlösning. Årlig förvaltningskostnad i fonden uppgår till 1,5 procent.

Andelsklass D NOK, D SEK och D EUR

Det debiteras inga kostnader vid teckning och inlösning. Årlig förvaltningskostnad i fonden uppgår till 0,75 procent.

Förvaltningsavgiften täcker kostnader för förvaltning av fonden, administration, distribution och fasta depåkostnader. Utöver det kan fonden även belastas med transaktionsrelaterade kostnader för fondens placeringar (courtage, variabla depå- och bankavgifter), eventuella skatteuttag, ränta på upplåning som nämns i 6 kap. 10 § /i den norska/ värdepappersfondslagen, samt extraordinära kostnader nödvändiga för att tillvarata andelsägarnas intressen, med hänvisning till 4 kap. 6 § 2 st värdepappersfondslagen.

Avkastning och risk

För uppdaterad information om historisk avkastning och fondens risknivå hänvisar vi till fondens basfakta för investerare. Uppdaterad avkastningsinformation finns även på ODIN Fonders hemsida, se punkt 1 i detta prospekt.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Den framtida avkastningen beror bland annat på marknadsutvecklingen, förvaltarens skicklighet, fondens riskprofil samt kostnader vid teckning, förvaltning och inlösning. Avkastningen kan bli negativ till följd av kursnedgång.

Fondens avkastning kan variera under ett år. Realiserad förlust eller vinst av att investera i fondandelar kommer därför att vara beroende av de exakta tidpunkterna för köp och försäljning.

Fondens värde kan variera kraftigt på grund av dess sammansättning och de förvaltningsmetoder fondbolaget använder sig av. Faktablad och informationsbroschyrer för samtliga fonder finns på www.odinfonder.se / www.odin.fi.

Skatt

Följande är en kortfattad redogörelse för de skatteregler som gäller för värdepappersfonder och andelsägare. Informationen nedan ska inte uppfattas som skatterådgivning. Reglera och praxis på skatterättens område utvecklas ständigt och kan komma att ändras i framtiden. ODIN Forvaltning AS kan ha skyldighet att lämna ut information om andelsägarnas innehav i ODIN:s värdepappersfond till norska eller utländska myndigheter utan att det hindras av den lagstadgade tystnadsplikten. Kontakta din lokala skatterådgivare för mer information.

Skatteregler för värdepappersfonden

Fonden är skattepliktig i Norge. Ordinarie vinst beskattas med 22 procent (2022). Fonden är dock undantagen från skatteplikt för kapitalvinster och förlust vid försäljning är inte avdragsgill.

Utdelningar från, och vinster på, investeringar som omfattas av den så kallade "fritaksmetoden" är också skattefria, med undantag för tre procent skattefri utdelning. Räntenettot, valutakursvinster, utdelningar från bolag

utanför "fritaksmetoden" och försäljningsvinster på räntebärande värdepapper ingår i den skattepliktiga inkomsten för fonden. Utöver avdrag för fondens skattepliktiga inkomst tillkommer avdragsgilla kostnader, där fondens förvaltningsavgift vanligtvis är den mest betydande.

Fonden är befriad från förmögenhetsskatt. Fonden betalar inte ut utdelning.

Skatt för privata investerare med skatteplikt i Norge

Vinster från försäljning av fondandelar ingår i den ordinarie inkomsten. Den ordinarie inkomsten beskattas med 22 procent men för aktieomsättningen justeras räntan med en faktor på 1,6, vilket ger en effektiv skattesats på 35,2 procent (2022). Vinster som dragits av från "skjermingsfradraget" beskattas med 35,2 procent eftersom fondens aktieandel är högre än 80 procent.



Förlust vid försäljning är avdragsgill och justeras uppåt med samma faktor (1,6). Byte av andelsklasser i samma fond räknas inte som en skattepliktig försäljning.

Fondandelar ingår i beräkningen av förmögenhetsskatten. En andel i en investeringsfond värderas till andelsvärdet den 1 januari det år som skatten bestäms. Aktieandelar i investeringsfonder värderas till 75 procent av aktieandelens värde (2022).

Aktiesparkonto

Privata skattebetalare som är bosatta i EES-området kan öppna aktiesparkonto. Insättningar på kontot kan användas för att investera i börsnoterade aktier, egenkapitalbevis och bolag med säte i EES-området (investeringsfonder med mer än 80 procent aktieandel vid inkomstarets början).

Vinst vid försäljning av börsnoterade aktier, börsnoterade egenkapitalbevis och andelar i aktiefonder, med anknytning till aktiesparkontot, är inte skattepliktig och förluster är således inte heller avdragsgilla.

Detsamma gäller för utdelning från sådana ägarandelar.

Uttag från kontot bedöms i första hand som återbetalning av insättningar. Uttag upp till det belopp som kontoinnehavaren har satt in beskattas inte men det reducerar ”skjermingsfradraget”. Uttag som överstiger återbetalning av insättningar på kontot räknas som skattepliktig intäkt och beskattas således efter avdrag av ”skjerming” med 35,2 procent (2022). ”Skjermingsfradraget” beräknas utifrån den lägsta insättningen på kontot under inkomståret, inklusive outnyttjad ”skjerming” från föregående år. ”Skjermingen” för kontohavaren fastställs den 31 december för respektive intäktsår. För kontohavare bosatta utomlands betraktas uttag som överstiger överskjutande belopp på den ursprungliga insättningen som utdelning.

För kontohavare bosatta utomlands betraktas uttag som överstiger överskjutande belopp på den ursprungliga insättningen som utdelning och kan bli föremål för källskatt. För kontohavare bosatta utomlands betraktas dock vinster vid försäljning av aktier, egenkapitalbevis eller aktiefondandelar som är knutna till kontot som insättningar på kontot, och förluster minskar insättningen.

Vid uppsägning av ett aktiesparkonto beskattas innehavet på kontot minus insättningar på kontot på samma sätt som uttag. Om kontoinnehavet understiger kontoinsättningarna betraktas differensen som en avdragsgill aktieförlust. Förlusten justeras upp med en faktor på 1,6 (2022).

Individuellt pensions sparande (IPS)

Fondandelar kan ingå i IPS. Insättningar i IPS ger skatteuppskov.

För IPS-andelar som köpts före 1 november 2017 gäller de gamla skattereglerna för IPS. Från och med detta datum är det inte tillåtet för andelsägare att köpa IPS-andelar med de gamla skattereglerna. Enligt de gamla reglerna kunde man spara upp till 15 000 kronor om året i denna sparform. Beloppet kan dras av från den ordinarie inkomsten och utbetalningarna beskattas som pensionsinkomst. Tidigaste utbetalningsålder är 62 år enligt det gamla regelverket, och medlen ska betalas ut som minst upp till 77 års ålder och under minst tio år.

Andelsägare med fondandelar i ett IPS som köpts efter den 1 november 2017 kan spara upp till 15 000 norska kronor om året (2022) i form av avdrag på inkomsten. Om insättningar görs till både det gamla och nya systemet under samma inkomstår, ska avdragen stämmas av mot systemen så att det totala beloppet inte överstiger 15 000 norska kronor (2022).

Utbetalningarna beskattas som ordinarie inkomst. Tidigaste utbetalningsålder är 62 år och medlen ska betalas ut till minst 80 års ålder, och under minst tio år. Innestående medel är undantagna från förmögenhetsskatt och löpande inkomstskatt på avkastningen. Skatt tas ut vid uttag.

Bolagsinvesteringar (juridiska personer)

Företag som omfattas av ”fritaksmetoden” är inte skattepliktiga för någon vinst vid försäljning av andelar i fonder med en aktieandel som överstiger 80 procent. Motsvarande förlust är inte avdragsgill. Nettoförlusterna kan inte dras av, vare sig under inkomståret eller genom att skjutas upp till senare år.

Skatt för andelsägare med skatteplikt utanför Norge

En andelsägare som är skattepliktig i ett annat land än Norge bör kontrollera vilka skatteregler som gäller i det landet.

Förvaringsinstitutets skyldigheter

Förvaringsinstitutets skyldigheter regleras av norska lagen om värdepappersfonder och lagen om förvaltning av alternativa investeringsfonder med tillhörande föreskrifter.

Depåmottagare

Namn: DNB Bank ASA
Organisationsform: Bank
Adress: Dronning Eufemias gate 30, NO-0191 OSLO
Organisationsnummer: 984 851 006
Huvudsaklig verksamhet: Bank

3. Andra upplysningar

Marknadsföring och distribution

Fonden marknadsförs och distribueras i Norge, Sverige och Finland i överensstämmelse med EU:s regelverk (UCITS-direktiven). Informationen i detta prospekt är uteslutande avsedd för investerare som är hemmahörande i de länder där den enskilda värdepappersfonden är registrerad för försäljning och marknadsföring. Fonden kan inte marknadsföras eller distribueras direkt eller indirekt till investerare som står under USA:s jurisdiktion. Detta gäller bland annat investerare som är bosatta eller skattskyldiga i USA. Anmodan om teckning från sådana investerare kommer att avvisas.

Distributörer av ODINs värdepappersfond uppbär provision från ODIN Forvaltning AS.

Behandling av personuppgifter

ODIN Forvaltning AS behandlar personuppgifter i enlighet med bestämmelserna i personuppgiftslagen och värdepappersförelagslagen och har tystnadsplikt om det som man under sin verksamhet får kännedom om gällande andras förhållanden, såvida inte annat särskilt stadgas i lag eller förordning, eller om andelsägaren har lämnat sitt medgivande till att sekretessbelagda uppgifter lämnas ut. Mer information om ODIN Forvaltning AS behandling av personuppgifter framgår av integritetspolicy, www.odinfonder.se/om-oss/kundinformation/se.

Tvister

Varje tvist som uppstår mellan andelsägare och förvaltningsbolaget ska lösas enligt norsk rätt och med Oslo Tingrett som laga domstol.

ODIN Forvaltning AS är kopplad till tvistlösningssystemet vid norska finansklagonämnden, Finansklagenemnda, (www.finkn.no).

Förutsättningen för att klagomål från andelsägare ska tas upp till prövning i norska finansklagonämnden, Finansklagenemnda, är att den som inger klagomålet först skriftligen ska ha tagit upp ärendet med ODIN Forvaltning AS, genom den verkställande direktören, utan att man uppnått enighet. Klagomål till norska finansklagonämnden, Finansklagenemnda, ska vara skriftliga, och handläggningen är gratis.

Förvaltarregistrering / Nominee

Norsk eller utländsk bank, värdepappersföretag, värdepappersregister eller förvaltningsbolag som på sina kunders vägnar vill registrera sig som förvaltare (nominee) i ODINs andelsägarregister, ska inhämta tillstånd från norska Finanstilsynet (norska Finansinspektionen), innan sådan registrering kan äga rum. Information om villkoren för sådant tillstånd finns på bolagets webbplats www.odinfonder.se/www.odin.fi/ www.odinfond.no

Allmän information

Detta dokument utgör tillsammans med stadgarna fondens fullständiga prospekt. Fondens prospekt, basfakta, stadgar samt års- och halvårsrapporter kan beställas kostnadsfritt hos ODIN Forvaltning AS via telefon +47 24 00 48 00 eller e-post: kundeservice@odinfond.no eller laddas ned på www.odinfonder.se.

Styrelsens ansvar

Styrelsen för ODIN Forvaltning AS ansvarar för att prospektet uppfyller gällande lagar och regler. Styrelsen i ODIN Forvaltning AS bekräftar att uppgifterna som framgår i prospektet så långt de känner till överensstämmer med faktiska förhållanden, och att inga uppgifter har utelämnats som är av sådan art att de kan ändra prospektens betydelseinnehåll.

Uppdatering av prospektet

Detta prospekt uppdaterades senast den 2022-11-01.



Stadgar för ODIN Eiendom

§ 1 Värdepappersfondens och förvaltningsbolagets namn

Värdepappersfonden ODIN Eiendom förvaltas av förvaltningsbolaget ODIN Forvaltning AS. Fonden är godkänd i Norge och regleras av Finanstilsynet.

Fonden är reglerad i enlighet med lag av den 25 november 2011 nr 44 om värdepappersfonder (nedan kallad "vpfl").

§ 2 UCITS-fond

Fonden är en UCITS-fond som följer placeringsreglerna i vpfl kapitel 6 och bestämmelserna om teckning och inlösning i 4 kap. 9 § 1 st och 4 kap. 12 § 1 st.

Fonden har andelsklasser som beskrivs närmare i § 7.

§ 3 Regler för placering av värdepappersfondens medel

3.1 Fondens investeringsområde och riskprofil

Fonden är en aktiefond, i enlighet med Värdepappersfondernas förenings definitioner, som investerar i egenkapitalinstrument utfärdade av bolag som huvudsakligen sysslar med fastigheter i något av länderna Sverige, Norge, Finland eller Danmark. Fondens investeringsmandat beskrivs närmare i prospektet. Fonden kännetecknas typiskt av en relativt hög risk för svängningar (volatilitet).

Riskprofilen beskrivs närmare i fondens basfakta för investerare.

3.2 Allmänt om investeringsområde

Fondens medel kan placeras i följande finansiella instrument och/eller tillgodohavande i kreditinstitut:

omsättningsbara värdepapper	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
värdepappersfondandelar	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei
penningmarknadsinstrument	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
derivat	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
tillgodohavande i kreditinstitut	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei

Fonden kan, oberoende av investeringsalternativen i denna punkt, inneha likvida medel.

Fondens medel placeras i sådana penningmarknadsinstrument som normalt sett handlas på penningmarknaden, är likvida samt där värdet alltid kan fastställas:

Ja Nei

Värdepappersfonden kan använda följande derivatinstrument: optioner, terminer och bytesavtal. Som underliggande tillgångar för derivaten kommer det att vara sådana finansiella instrument som anges ovan och index med finansiella instrument som anges ovan.

Fonden kan vidare ingå optioner, terminer och bytesavtal med ränta, valuta och växlingskurs som underliggande tillgångar.

Förväntad risk och förväntad avkastning på fondens underliggande värdepappersportfölj förblir oförändrade till följd av derivatinvesteringarna.

3.3 Krav på likviditet

Fondens medel kan placeras i finansiella instrument som:

1. tagits upp till officiell notering eller omsätts på en reglerad marknad i en EES-stat, t.ex. en norsk reglerad marknad, som definieras i direktiv 2014/65/EU art 4 (1) nr 21 och lag om värdepapperhandel § 2-7.

Ja Nei

2. omsätts på en annan reglerad marknad som fungerar regelbundet och är öppen för allmänheten i en stat som är ansluten till EES-avtalet.

Ja Nei

3. tagits upp till officiell notering på en börs i ett land utanför EES-området eller som omsätts i sådant land på en annan reglerad marknad som fungerar regelbundet och är öppen för allmänheten. Börser eller reglerade marknader i hela världen är aktuella.

Ja Nei

4. är nyutfärdade, om ett villkor för utfärdandet är att man ansöker om upptagande till handel på börs eller marknad som markerats i punkterna 1 till 3 ovan. Upptagande till handel ska ha skett senast ett år från det att teckningstiden gått ut.

Ja Nei

Fondens medel kan placeras i penningmarknadsinstrument som omsätts på en annan marknad än de som anges i punkterna 1 - 3 ovan, om utfärdandet eller utfärdaren av instrumenten är reglerade i syfte att skydda investerare och sparmedel, och instrumenten omfattas av 6 kap. 5 § 2 st vpfl.

Upp till 10 procent av fondens medel kan placeras i andra finansiella instrument än de som nämns i denna punkt

3.4 Placeringsbegränsningar - fondens medel

Värdepappersfondens behållning av finansiella instrument ska ha en sammansättning som ger en ändamålsenlig spridning av risken för förlust.

Fondens placeringar ska alltid uppfylla placeringsbegränsningarna enligt 6 kap. 6 och 7 § vpfl. första, andra och fjärde stycket.

3.5 Placeringsbegränsningar – ägarandel hos utfärdare

Fondens placeringar ska vid var tid vara i överensstämmelse med placeringsbegränsningen enligt 6 kap. 9 § vpfl.

3.6 Utlåning

Värdepappersfonden kan låna ut finansiella instrument i enlighet med 6 kap. 11 § vpfl. Alla intäkter från utlåning ska tillfalla fonden.

§ 4 Realisationsvinster och utdelning

Realisationsvinster återinvesteras i fonden.

Utdelning utdelas inte.

§ 5 Kostnader

Förvaltningsersättning är förvaltningsbolagets intäkter för förvaltning av fonden. Grunden för beräkningen av förvaltningsersättningen är fondens löpande värde. Vid beräkning av fondens värde (förvaltningskapitalet) ska grunden utgöras av marknadsvärdet hos portföljen med finansiella instrument och tillgodohavanden i kreditinstitut, värdet på fondens likvida medel och övriga fordringar,

värdet av intjänade icke förfallna intäkter och värdet på eventuellt underskott som kan skjutas upp, avdragen skuld och upplupna icke förfallna kostnader, som t.ex. latent skatteskuld.

Förutom förvaltningsersättningen kan även följande kostnader täckas av fonden:

1. transaktionskostnader vid fondens placeringar,
2. betalning av eventuella skatter som åläggs fonden,
3. räntor på lån som anges i 6 kap. 10 § vpfl och
4. extraordinära kostnader som är nödvändiga för att tillvarata andelsägarnas intressen, jfr 4 kap. 6 § 2 st vpfl.

Förvaltningsbolaget kan belägga fonden med en fast förvaltningsavgift. Fast förvaltningsavgift beräknas dagligen och beläggs dagligen.

Förvaltningsersättningen fördelas lika på varje andel inom den enskilda andelsklassen i fonden. Storleken på förvaltningsersättningen framgår av § 7.

§ 6 Teckning och inlösnings av andelar

Fonden är som regel öppen för teckning alla bankdagar i Norge och stängd när delar av eller hela fonden saknar prissättning på sina underliggande värdepapper på grund av att de nationella marknaderna är stängda.

Fonden är som regel öppen för inlösnings alla bankdagar i Norge och stängd när delar av eller hela fonden saknar prissättning på sina underliggande värdepapper på grund av att de nationella marknaderna är stängda.

Vid teckning av andelar tillkommer en teckningsavgift för andelsklass A NOK, A SEK och A EUR på högst 0,25 procent, för andelsklass B NOK, B SEK och B EUR på högst 0,25 procent, och för andelsklass C NOK, C SEK och C EUR på högst 0,25 procent.

Vid inlösnings av andelar tillkommer en inlösningsavgift för andelsklass A NOK, A SEK och A EUR på högst 0,25 procent, för andelsklass B NOK, B SEK och B EUR på högst 0,25 procent, och för andelsklass C NOK, C SEK och C EUR på högst 0,25 procent.

§ 7 Andelsklasser

Fondens förmögenhetsmassa är indelad i följande andelsklasser:

Andelsklass	Lägstra teckningsbelopp	Andelsägare
A NOK	NOK 10.000.000	Alla
A SEK	SEK 10.000.000	Alla
A EUR	EUR 1.000.000	Alla
B NOK	NOK 1.000.000	Alla



B SEK	SEK 1.000.000	Alla
B EUR	EUR 100.000	Alla
C NOK	NOK 3.000. Månatligt sparavtal NOK 300	Alla
C SEK	SEK 3.000. Månatligt sparavtal SEK 300	Alla
C EUR	EUR 300. Månatligt sparavtal SEK 30	Alla
D NOK	Inget lägsta teckningsbelopp	Öppen för andelsägare som tecknar genom distributörer som enligt avtal med ODIN Forvaltning inte kan ta emot returprovision
D SEK	Inget lägsta teckningsbelopp	Öppen för andelsägare som tecknar genom distributörer som enligt avtal med ODIN Forvaltning inte kan ta emot returprovision
D EUR	Inget lägsta teckningsbelopp	Öppen för andelsägare som tecknar genom distributörer som enligt avtal med ODIN Forvaltning inte kan ta emot returprovision
F NOK	NOK 3.000. Månatligt sparavtal NOK 300	Öppen för andelsägare som tecknar genom ODIN Forvaltnings nätbaserade direktkanal, ODIN online
F SEK	SEK 3.000. Månatligt sparavtal SEK 300	Öppen för andelsägare som tecknar genom ODIN Forvaltnings nätbaserade direktkanal, ODIN online
F EUR	EUR 300. Månatligt sparavtal SEK 30	Öppen för andelsägare som tecknar genom ODIN Forvaltnings nätbaserade direktkanal, ODIN online

Det som kännetecknar de olika andelsklasserna är:

Klass A NOK är öppen för alla andelsägare som tecknar för belopp på NOK 10 miljoner eller högre.

Klass A SEK är öppen för alla andelsägare som tecknar för belopp på SEK 10 miljoner eller högre.

Klass A EUR är öppen för alla andelsägare som tecknar för belopp på EUR 1 miljon eller högre.

Klass B NOK är öppen för alla andelsägare som tecknar för belopp på NOK 1 miljon eller högre.

Klass B SEK är öppen för alla andelsägare som tecknar för belopp på SEK 1 miljon eller högre.

Klass B EUR är öppen för alla andelsägare som tecknar för belopp på EUR 100.000 eller högre.

Klass C NOK är öppen för alla andelsägare och har lägsta teckningsbelopp på NOK 3.000 som engångsteckning eller NOK 300 som sparavtal.

Klass C SEK är öppen för alla andelsägare och har lägsta teckningsbelopp på SEK 3.000 som engångsteckning eller SEK 300 som sparavtal.

Klass C EUR är öppen för alla andelsägare och har lägsta teckningsbelopp på EUR 300 som engångsteckning eller EUR 30 som sparavtal.

Klass D NOK är öppen för andelsägare som tecknar genom distributörer som enligt avtal med ODIN inte kan ta emot returprovision.

Klass D SEK är öppen för andelsägare som tecknar genom distributörer som enligt avtal med ODIN inte kan ta emot returprovision.

Klass D EUR är öppen för andelsägare som tecknar genom distributörer som enligt avtal med ODIN inte kan ta emot returprovision.

Klass F NOK är öppen för andelsägare som tecknar direkt genom ODIN Förvaltnings nätbaserade direktkanal, ODIN online, och har lägsta teckningsbelopp på NOK 3.000 som engångsteckning eller NOK 300 som sparavtal.

Klass F SEK är öppen för andelsägare som tecknar direkt genom ODIN Förvaltnings nätbaserade direktkanal, ODIN online, och har lägsta teckningsbelopp på SEK 3.000 som engångsteckning eller SEK 300 som sparavtal.

Klass F EUR är öppen för andelsägare som tecknar direkt genom ODIN Förvaltnings nätbaserade direktkanal, ODIN online, och har lägsta teckningsbelopp på EUR 300 som engångsteckning eller EUR 30 som sparavtal.

Förvaltningsbolaget kan belasta en eller flera av fondens andelsklasser med en fast förvaltningsersättning.

Förvaltningsersättningen utgör för andelsklass A NOK, A SEK och A EUR maximalt 1,25 procent pro anno, för andelsklass B NOK, B SEK och B EUR maximalt 1,5 procent pro anno, för andelsklass C NOK, C SEK och C EUR maximalt 2,0 procent pro anno, för andelsklass D NOK, D SEK och D EUR maximalt 1,5 procent pro anno och för andelsklass F NOK, F SEK och F EUR maximalt 1,75 procent pro anno

Fast förvaltningsersättning beräknas dagligen och belastas dagligen. Förvaltningsersättningen fördelas lika på varje andel inom den enskilda andelsklassen i fonden.

Total anskaffningskostnad för varje enskild andelsägares samlade teckningar och inlösningar i andelsklassen beräknas två gånger per år, den 31 mars respektive den 30 september.

Om andelsägarens totala anskaffningskostnad vid beräkningstidpunkten uppfyller minimikravet i en (jämförbar) andelsklass med lägre förvaltningsersättning, kommer kundens andelsvärde att flyttas över till den andelsklassen.

Om andelsägarens totala anskaffningskostnad vid beräkningstidpunkten inte uppfyller minimikravet i den andelsklass som andelsägaren har investerat i, kommer kundens andelsvärde att flyttas över till en (jämförbar) andelsklass där totalpriset uppfyller minimikravet.

Flytting av andelsvärde till annan jämförbar andelsklass ska registreras samma dag som beräkningen genomförs och meddelas andelsägaren så snart som möjligt.