



ODIN Värdepappersfond | Aktiefond

ODIN Eiendom (Fastighet)

Det här prospektet gäller aktiefonden ODIN Eiendom (Fastighet) som förvaltas av ODIN Forvaltning AS. Särskilda prospekt har tagits fram för ODINs övriga aktiefonder, fond-i-fonder och räntefonder samt aktiefonder som vänder sig till institutionella andelsägare.

Investeringsmandat

Värdepappersfonden förvaltas i enlighet med norsk lag om värdepappersfonder och fondens individuella stadgar. Reglerna för fondens investeringar motsvarar EUs regelverk (UCITS-direktiven) och fonden är UCITS.

ODIN Eiendom (Fastighet) - etablerad 2000-08-24

Fonden är indexoberoende 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.

Vid förvaltning av fonden ska minst 80 % av fondens förvaltningskapital investeras i aktier och aktierelaterade finansiella instrument i enlighet med fondens investeringsmandat. Upp till 10 % av fondens förvaltningskapital kan placeras i onoterade finansiella instrument i enlighet med fondens investeringsmandat.

Fonden är normalt fullt investerad i aktier, men kan placera medel i bank eller i penningmarknadsinstrument. Fonderna har enligt stadgarna rätt att ingå avtal om derivatinstrument. Fonden använder för närvarande inte derivatinstrument. Fonden delar ut mottagen utdelning till fondens andelsägare. Utdelningsdatum är 15 juni.

Vem vänder sig fonden till

De ovan nämnda fonderna vänder sig till andelsägare som vill ha en långsiktig exponering mot nordiska företag som huvudsakligen bedriver verksamhet i eller med fastigheter.

Målsättning

Målsättningen för fonden är att uppnå en långsiktig avkastning som är bättre än fondens referensindex.

Referensindex för ODIN Eiendom (Fastighet):

Carnegie Sweden Real Estate Index

Investeringsstrategi

Alla ODINs värdepappersfonder är aktivt förvaltade. ODINs förvaltare investerar fritt inom mandatens ramar i vad de anser är solida och undervärderade företag. Fonderna är indexoberoende – ingen vikt läggs vid företagens storlek eller vikt i marknadsindexen.

Investeringsbeslut fattas mot bakgrund av egna, ingående företagsanalyser som baseras på en rad olika källor, bland annat företagsbesök och samtal med företagets ledningar. ODINs förvaltare letar efter solida, undervärderade företag som har en god inställning också till etiska frågor.

För att öka värdeskapandet och/eller synliggöra värdena i de företag fonderna är investerade i ägnar ODINs förvaltare också tid åt att utnyttja sina rättigheter som aktieägare på uppdrag av fondernas andelsägare.

Risk

Investeringar i aktiefonder innebär alltid en viss risk. Med risk avses svängningar i fondens andelsvärde över tid (kursvolatilitet). Vi vill understryka att aktiefonder är ett långsiktigt investeringsalternativ och vi rekommenderar en investeringsperiod på minst 5 år. Kortare investeringshorisont ökar risken för förlust. Längre investeringshorisont än 5 år minskar risken för förlust.

ODIN Eiendom (Fastighet) har hög riskprofil eftersom fonderna är branschfonder.

Fondernas indexoberoende medför att fondernas avkastning kan avvika från referensindex.

För investeringar i värdepappersfonder finns ingen garanti för det investerade beloppet motsvarande den insättningsgaranti som gäller för bankinsättningar i norska banker med upp till två miljoner kronor enligt bankgarantilagen från den 6 december 1997 nr 75.

Relativ vinst och relativ förlust

Riskmått de senaste 5 åren:	Relativ vinst	Relativ förlust
ODIN Eiendom (Fastighet) Tal i NOK per 2010-06-30	79%	66%

Relativ vinst och relativ förlust visar fondens riskjusterade avkastning, som ett mått på om andelsägarna får betalt för den risk fonden tar. Som en aktiv aktiefondsforvaltare är det naturligt att mäta om fonden presterat bättre än marknaden (fondens referensindex) – när marknaden stiger och när marknaden faller.

När marknaden stiger, mäts fondens avkastning mot marknaden. En relativ vinst på 100 säger att fonden ger samma avkastning som marknaden vid uppgång. Ett värde över 100 betyder därmed att fonden stiger mer än marknaden när marknaden stiger.

På motsvarande sätt säger relativ förlust hur mycket fonden faller i värde när marknaden faller. En relativ förlust på 100 betyder att fonden faller lika mycket som marknaden, medan en relativ förlust mindre än 100 betyder att fonden faller mindre än marknaden vid nedgång.

Fondförvaltare

Nils Petter Hollekim

Avkastning

För information om fondens historiska avkastning hänvisas till det förenklade prospektet. Detta kan beställas kostnadsfritt från ODIN Fonder.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Framtida avkastning beror bl.a. på marknadsutvecklingen, förvaltarens kunskaper, fondens risk samt kostnader vid förvaltning. Avkastningen kan bli negativ som en följd av kursfall. Fondens avkastning kan variera under ett år. Realiserad förlust eller vinst vid investering i fondandelar är därför beroende av den exakta tidpunkten för köp respektive försäljning.

Teckning (köp) av andelar

Teckningstidpunkten föreligger då skriftligt meddelande innehållande nödvändiga upplysningar om teckningen har inkommit till förvaltningsbolaget, likvid i överensstämmelse med teckningen är mottaget och eventuell legitimationskontroll är genomförd.

Teckning av nya andelar i ODIN Eiendom (Fastighet) skall ske till andelsvärde enligt första kursberäkning (normalt samma dag) efter teckningstidpunkten.

Fondens basvaluta är norska kronor. Utöver norska kronor tar fonden emot inbetalning från andelsägare i utländsk valuta. Fonden växlar inbetalning i utländsk valuta till norska kronor för andelsägarens räkning och med andelsägarens valutarisk.

Begäran om teckning av fondandelar kan inte villkoras eller återkallas. I enlighet med den norska lagen om ängerrätt från den 21 december 2000 finns ingen ängerrätt vid köp av andelar i värdepappersfonder.

Minsta teckningsbelopp för engångsköp är 1 000 000 NOK. Sparavtal kan ej upprättas.

Andelsägarregister förs av den norska värdepapperscentralen, Verdipapirsentralen (VPS). Bekräftelse på antal tecknade (köpta) andelar skickas till andelsägaren från VPS efter cirka en vecka. Inga andelsbevis utfärdas eftersom andelarna registreras på andelsägarens VPS-konto. För andelsägare som saknar VPS-konto kommer ett konto att upprättas av ODIN Forvaltning AS.

Förvaltarregistrering (nominee)

Norsk eller utländsk bank, värdepappersbolag, värdepappersregister eller förvaltningsbolag som för sina kunders räkning önskar att registrera sig som förvaltare (nominee) i ODINs andelsägarregister, måste inhämta tillstånd från Finanstilsynet (norska finansinspektionen) före sådan registrering kan ske. Information om villkoren för sådant tillstånd finns på bolagets hemsida: www.odinfonder.se.

Fond	Bankkonto nummer (NOK)	ISIN
ODIN Eiendom (Fastighet)	6003.06.67088	NO 0010062953

Inlösen (försäljning) av andelar

Inlösen av andelar förutsätter att inlösenkravet inkommer till förvaltningsbolaget genom skriftligt meddelande innehållande nödvändiga upplysningar.

För ODIN (Eiendom) Fastighet skall inlösenkravet ha inkommit till förvaltningsbolaget före kl. 12:00 (GMT+1) för att första kursberäkning (normalt samma dag) efter det att inlösenkravet inkommit skall ligga till grund för inlösenbeloppet.

Bekräftelse om inlösen skickas från VPS till andelsägaren efter cirka en vecka. Utbetalning från förvaltningsbolaget för inlösta andelar sker normalt den tredje bankdagen efter kursdatum till det bankkonto som uppgetts. Utbetalning för inlösta andelar sker i NOK. Växling av beloppet till annan valuta sker i mottagande bank för andelsägarens räkning och med andelsägarens valutarisk.

Vid stängning av börs eller liknande extraordinära förhållanden kan förvaltningsbolaget i samråd med Finanstilsynets suspendera rätten till inlösen.

Byte mellan fond

Byte mellan fond följer de vanliga rutinerna för inlösen och teckning. Inlösen i samband med byte utgör en skattemässig realisation.

Kostnader

Kostnad vid teckning och inlösen av andelar:	0,0%
Kostnader som belastar fonden:	
Förvaltningshonorar i % av förvaltad kapital (inkl. förvaltning, administration, distribution, fasta depåkostnader m.m.)	1,0%
+ Övriga kostnader som belastar fonden (med undantag av fondens transaktionsrelaterade kostnader som courtage, varierande depå- och bankavgifter)	0,0%
TK Totalkostnad i procent av förvaltad kapital	1,0%

I tillägg kan det uppstå andra kostnader som inte betalas genom eller tas ut av ODIN Forvaltning AS, som bankavgifter m.m.

Beräkning av nettoandelsvärde

Värdepappersens marknadsvärde utgör underlag för beräkning av fondens värde och avkastning. För de värdepapper där det inte föreligger något marknadsvärde fastställer förvaltningsbolaget ett värde utifrån ett objektiva och konsistent underlag. Fondens nettoandelsvärde beräknas normalt varje börsdag kl. 16.30 (GMT +1). Fondens nettoandelsvärde beräknas inte när marknader som en väsentlig del av fondens portföljer är investerade i är stängda.

ODIN Forvaltning AS är inte ansvarigt för kunders förlust eller skada i samband med kursberäkning som beror på förhållanden utom företagets kontroll, som till exempel strömavbrott, strejk, fel i databehandlingsprogram eller telenät eller fel som begåtts av företagets underleverantörer.

Information till andelsägare

Uppgifter om andelsvärde offentliggörs normalt varje dag via Oslo Børs Informasjon AS och förmedlas till en rad svenska tidningar och framgår också på vår hemsida: www.odinfonder.se. Reviderade räkenskaper med portföljövrsikt presenteras varje årsskifte. Öreviderade räkenskaper med portföljövrsikt presenteras för första halvåret. Års- och delårsrapporter skickas ut till alla andelsägare. Års- och delårsrapporter kan också erhållas från ODIN Fonder eller förmedlare av ODINs värdepappersfonder i Sverige. VPS skickar senast under februari ut ett årsbesked med information som används i samband med självdeklarationen.

Stadgar

Fonden är en egen juridisk enhet med självständiga stadgar som styr fondens förvaltning. Stadgarna är godkända av norska Finanstilsynet. Stadgarna medföljer som bilaga till prospektet.

Värdepappersfondandel

Värdepappersfonder är en självständig förmögenhetsmassa som

uppstår genom kapitalinsatser från en obestämd krets av personer mot utfärdande av andelar i fonden. Andelarna registreras i andelsägarens namn i VPS. En andelsägare har inte rätt att begära delning eller upplösning av värdepappersfonden. Förvaltningen av en värdepappersfond sköts av ett förvaltningsbolag som beslutar om hur fondens medel ska disponeras. Utöver kapitalinsatsen 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 stämma i enlighet med de regler som fastslås i ODIN Forvaltning AS stadgar. Med samtycke från Finanstilsynet kan ett förvaltningsbolag överföra förvaltningen till ett annat förvaltningsbolag. Överföringen kan inte genomföras förrän tre månader efter det att den meddelats andelsägarna genom brev eller har kungjorts i minst fem tidningar och facktidskrifter med allmän spridning. Efter samtycke från Finanstilsynet kan ett förvaltningsbolag fatta beslut om att en värdepappersfond som bolaget förvaltar ska avvecklas.

Behandling av personuppgifter

ODIN Forvaltning AS behandlar personuppgifter i enlighet med bestämmelserna i den norska personuppgiftslagen och värdepapperslagen och har tystnadsplikt om det som de i sin verksamhet får kännedom om gällande andras förhållanden, om inte annat är särskilt föreskrivet i lag eller förordning eller om andelsägaren har givit sitt samtycke till utlämnande av tystnadspliktsbelagda uppgifter. Andelsägare har rätt till insyn i företagets rutiner för behandling av personuppgifter och vilka uppgifter som finns registrerade. Andelsägare kan kräva att oriktiga/överflödiga uppgifter korrigeras eller tas bort.

Skatteregler

Nedan redovisas de grundläggande skatteregler som gäller i de länder där fonden marknadsförs. Informationen ska inte ses som skatterådgivning. Var vänlig och kontakta din lokala skatterådgivare för mer information.

Regler och praxis inom skatterätten förändras ständigt och detta är något som kommer att ske även i framtiden.

ODIN Forvaltning AS kan tvingas lämna ut information om andelsägarnas innehav i ODIN:s värdepappersfonder till norska eller utländska myndigheter trots lagstadgad tystnadsplikt.

Fonden:

Utgångspunkten är att fondens vinster inte är skattepliktiga och att det inte finns någon avdragsrätt när aktier säljs med förlust. Vidare gäller att utdelningar från företag som omfattas av den norska s.k. fritaksmetoden, inte heller är skattepliktiga för fonden. Dock ska tre procent av den skattefria vinsten (netto) och skattefria utdelningar ses som skattepliktigt för fonden. Ränteintäkter (netto), valutavinster, utdelningar från företag som inte omfattas av fritaksmetoden och vinster på räntebärande värdepapper ingår som skattepliktig inkomst för fonden (28 procent i skatt). Fonden får göra avdrag för avdragsgilla kostnader från fondens skattepliktiga intäkter. Normalt sett är det fondens förvaltningsavgifter som är den största avdragsgilla kostnaden.

Fonden är befriad från förmögenhetsskatt. Fonden betalar ut utdelning som utgör underlag för källskatt för privata placerare.

Investorerare som är skattepliktiga i Norge:

Privata placerare

Vinst i samband med försäljning av aktiefondsandelar ingår under "Alminnelig inntekt". Vinst med avdrag för det s.k. "skjermingsfradraget" beskattas med 28 procent. Förluster vid försäljning ger ett avdrag på 28 procent. Aktiefondandelarna ingår med 100 procent av andelsvärdet per den 31 december vid beräkningen av förmögenhetsskatt.

Utdelning utöver outnyttjat s.k. "skjermingsfradrag" beskattas med 28 %.

Företag (juridiska personer)

Företag som omfattas av fritaksmetoden behöver inte skatta för vinster vid försäljning av aktiefondandelar. På motsvarande sätt är eventuella förluster inte avdragsgilla. Tre procent av den skattefria vinsten (netto) ska dock betraktas som skattepliktig. Det går inte att göra avdrag för nettoförluster, varken under inkomståret eller genom att skjuta fram förlusterna till kommande år.

Investorerare som är skattepliktiga i Sverige:

Privata placerare

Kapitalvinst vid inlösen av fondandelar och utdelning på andelsinnehav beskattas med 30 % i inkomstslaget kapital. För det fall källskatt innehålls i Norge för utdelning erhålls normalt avräkning mot svensk skatt på inkomsten.

Kapitalförlust på marknadsnoterade fondandelar är fullt avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter utom räntefonder (investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter). Eventuell överskjutande förlust är avdragsgill till 70 % mot andra skattepliktiga kapitalinkomster. Om man därvid får ett underskott i inkomstslaget kapital, har man rätt till skattereduktion, dvs. att skatten reduceras med 30 % av den del av underskottet som inte överstiger SEK 100 000 och med 21 % av det återstående underskottet.

Företag (juridiska personer)

Kapitalvinst vid inlösen av fondandelar och utdelning på andelsinnehav beskattas med 26,3 % i inkomstslaget näringsverksamhet.

Eventuell kapitalförlust är endast avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster på s k delägarätter. Kapitalförlust som inte kunnat utnyttjas visst år får sparas till efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

För vissa kategorier av juridiska personer och för fondandelar som utgör lagertillgångar hos andelsägaren gäller särskilda regler.

PPM (Pensionsmyndigheten)

Eventuell vinst vid byte av fonder på premiepensionskontot är inte inkomstskattepliktig. När pensionen betalas ut beskattas den som tjänsteinkomst.

Investorerare som är skattepliktiga i Finland:

Privata placerare

Kapitalvinster vid inlösen av fondandelar beskattas som inkomst av kapital med en skattesats på 28 %. Kapitalvinster är skattefria om det ackumulerade försäljningspriset för alla kapitalvinster, bortsett från hushållslösöre och jämförbara personliga ägodelar eller kapitalvinster som är skattefria enligt lag under skatteåret, inte överstiger 1 000 EUR. Motsvarande kapitalförlust är inte avdragsberättigad. Kapitalförlust får endast dras av från kapitalvinst samma år eller de tre påföljande åren.

Den källskatt som Norge uppbär på fondens vinstutdelning får enligt det Nordiska skatteavtalet och intern finsk lagstiftning avräknas från den kapitalskatt som skall betalas på vinstutdelningen i Finland.

Företag (juridiska personer)

Kapitalvinster beskattas med 26 %.

Investerare som är skattepliktiga i Storbritannien:

Information om skattereglerna för investerare som är skattepliktiga i Storbritannien finns i det s.k. Supplementary Prospectus. Det kan laddas ned från www.odinfundmanagement.com.

Upplysningar om förvaltningsbolaget

Namn:	ODIN Förvaltning AS
Organisationsnummer:	957 486 657
Grundat:	12 februari 1990
Godkännande:	Förvaltningsbolaget står under tillsyn av norska Finanstilsynet och fick officiellt godkännande att bedriva förvaltningsbolag den 30 mars 1990. Förvaltningsbolaget fick den 5 februari 2010 tillstånd att bedriva diskretionär portföljförvaltning avseende finansiella instrument på individuell basis och efter investerarens fullmakt, samt investeringsrådgivning.
Aktiekapital:	9.238.000 NOK fullt inbetalt
Aktieägare:	SpareBank 1 Gruppen AS
Styrelseordförande:	VD Kirsten Idebøen, SpareBank 1 Gruppen AS
Styrelsedamöter:	Koncernchef Tore Haarberg, SpareBank 1 Midt-Norge Huvudkassör Elin Veimo, Fagforbundet Koncernchef Personmarked Rolf Aarsheim, SpareBank 1 SR-Bank VD/partner Anne Bruun-Olsen, DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS (andelsägarvald) Civilekonom Harald Elgaaen, Harald Elgaaen Rådgivning (andelsägarvald)
VD:	Leif Ola Rød
Vice VD:	Jarl Ulvin
Revisor:	PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo, auktoriserad revisor Magne Sem.
Årsbokslut:	Datum för årsbokslut är den 31 december
Löner och arvoden:	Administrerande direktör fick NOK 3 628 000 i fast lön, bonus och annan ersättning under 2009. Styrelsearvode för 2009 är NOK 500 000.
Filial i Stockholm:	ODIN Fonder, Box 238, Stureplan 13, S-101 24, Stockholm. Telefon +46 8 407 14 00, telefax +46 8 407 14 66
Dotterbolag:	ODIN Rahastot, Södra Hesperiegatan 10, FIN-00100 Helsingfors. Telefon +358 9 4735 5100, telefax +358 9 4735 5101.
Andra värdepappersfonder som förvaltas av ODIN Förvaltning AS:	Aktiefonder: ODIN Norden, ODIN Finland, ODIN Norge, ODIN Sverige, ODIN Europa, ODIN Europa SMB, ODIN Global, ODIN Global SMB, ODIN Maritim, ODIN Offshore, ODIN Norge II, ODIN Sverige II, ODIN Norden II, ODIN Europa II, ODIN Finland II och ODIN Global II. Aktiefonder - fond i fond - underfond förvaltd av Swedbank Robur Fonder AB: ODIN Robur Øst Europa Aktiefonder - fond i fond - underfond förvaltd av Franklin Templeton: ODIN Templeton Emerging Markets Obligations- och penningmarknadsfonder - förvaltning utkontrakterad till Storebrand Kapitalforvaltning AS: ODIN Kort Obligasjon, ODIN Obligasjon, SpareBank 1 Pengemarked och ODIN Pengemarked, ODIN Penningmarknad SEK och ODIN MoneyMarket EUR

Marknadsföring och distribution

Fonden marknadsförs och distribueras i Norge, Sverige, Finland och Storbritannien enligt EUs regelverk (UCITS-direktiven). Informationen i detta prospekt är utslutande framtaget för investerare som är hemmahörande i de land där respektive värdepappersfond är registrerad för försäljning och marknadsföring. Fonden kan inte marknadsföras eller distribueras direkt eller indirekt till investerare som är underlagda USA:s jurisdiktion. Detta gäller bland annat investerare som är bosatta eller skattepliktiga i USA. Begäran om teckning från sådana investerare kommer att avvisas.

Distributörer av ODINs värdepappersfonder mottar provision från ODIN Förvaltning AS.

Twister

Alla tvister som uppstår mellan andelsägare och förvaltningsbolaget ska lösas enligt norsk lagstiftning och hänskjutas till avgörande vid Oslo tingsrätt.

ODINs värdepappersfonder är anslutna till tvistelösningsordningen i den norska Finansklagenemnda (www.finansklagenemnda.no). Förutsättningen för att ett klagomål från en andelsägare

upp till behandling i Finansklagenemnda är att den klagande på förhand skriftligt har tagit upp ärendet med ODIN Forvaltning AS genom VD (ODIN Fonder genom VD) utan att enighet nåts. Klagomål till Finansklagenemnda ska vara skriftliga och ärendebehandlingen är kostnadsfri.

Depåbank

Namn: Handelsbanken
Adress: Rådhusgata 27, 0113 OSLO
Org.nummer: 971 171 324
Huvudverksamhet: Bank

Det här dokumentet utgör tillsammans med stadgarna fondernas fullständiga prospekt.

Ett förenklat prospekt har också tagits fram för ODINs aktiefonder. Fondernas prospekt och stadgar och års- och delårsrapporter kan beställas kostnadsfritt från ODIN Fonder och finns tillgängliga på www.odinfonder.se. Års- och delårsrapporter och fullständigt och förenklat prospekt för de aktiefonder som behandlas här finns tillgängliga på norska, svenska, finska och engelska.

Styrelsen för ODIN Forvaltning AS bekräftar att de uppgifter som lämnas här, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med de med faktiska förhållandena och att ingenting av sådan betydelse är utelämnat att det skulle påverka den bild av värdepappersfonderna som redovisas i detta prospekt.

Det här prospektet gäller från den 1 september 2010.

Originalversionen av det här prospektet är skrivet på norska. Detta är följaktligen en översatt och anpassad version som publiceras med reservation för eventuella fel eller oklarheter som kan ha uppstått i samband med översättningen. Originalversionen av prospektet kan beställas kostnadsfritt från ODIN Fonder.

Styrelsen i ODIN Forvaltning AS

Kirsten Idebøen
styrelseordförande, sign.

Anne Bruun-Olsen
sign.

Harald Elgaaen
sign.

Elin Veimo
sign.

Tore Haarberg
sign.

Rolf Aarsheim
sign.

Bilagor: Förenklade prospekt
Stadgar