



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, blandfonder 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.

Referensindexet är inte utdelningsjusterat.

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 företagets 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 ledning. 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)	75%	72%

Tal i NOK per 2011-12-31

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 aktiefondsförvaltare 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 marknadens. 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

Tomas Ramsälv

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, för-

valtarens kunnskap, 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 ångerrätt från den 21 december 2000 finns ingen ångerrätt 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 (SEK) *	ISIN
ODIN Eiendom (Fastighet)	674342062	NO 0010062953

*Bankkontonumren avviker från den norska originalversionen. Detta prospekt är framtaget för svenska andelsägare och därför är fondernas svenska bankkonton uppgivna.

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, SEK, EUR eller GBP.

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

Byte mellan fond

För ODIN Eiendom är bytesfristen klockan 12:00 (GMT +1). Vid byten registrerade före klockan 12:00 (GMT +1), får man samma dags inlösnings- och teckningskurs. Vid byten till och från fonder med globala mandat (ODIN Global, ODIN Global SMB, ODIN Emerging Markets, ODIN Maritim och ODIN Offshore), är bytesfristen klockan 15:00 (GMT +1) (för att få nästföljande dags inlösnings- och teckningskurs). 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 portföljoversikt presenteras varje årsskifte. Orreviderade räkenskaper med portföljoversikt 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 stämman 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 företagens 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. Utdelning från och vinst av investeringar som omfattas av den så kallade «fritaksmetoden» är också skattefria. Dock ska tre procent av 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. Utdelning kan ge upphov till källskatt.

Investerare som är skattepliktiga i Norge:

Privata placerare

Vinst vid 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 utnyttjat 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 netto skattefri utdelning 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.

Investerare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige:

Andelsägarna i investeringsfonder ska från 1 januari 2012 ta upp en schablonintäkt till beskattning. Schablonintäkten motsvarar 0,4 % av värdet på andelsägarens andelsinnehav per den 1 januari varje år. De nya reglerna gäller för både fysiska och juridiska personer, med vissa undantag.

Privata placerare

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

Eventuell kapitalförlust är endast avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster på s k delägarrätter. 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.

Investerare som är skattepliktiga i Finland:

Privata placerare

Kapitalvinster vid inlösen av fondandelar beskattas som inkomst av kapital med en skattesats på 30% eller 32% till den del den skattepliktigas beskattningsbara inkomst av kapital som överstiger 50 000 euro. Kapitalförlust kan dras av från kapitalvinst samma år eller de fem följande åren. Kapitalvinsterna är skattefria om det ackumulerade försäljningspriset under skatteåret inte överstiger 1 000 euro. Vid beräkning av detta värde beaktas inte kapitalvinster som är skattefria enligt lag, och inte vinster av

hushållslösöre eller jämförbara personliga ägodelar. Motsvarande kapitalförlust är inte avdragsberättigad.

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 24,5%.

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 SMN

Huvudkassör Elin Veimo, Fagforbundet

Rolf Aarsheim

VD/partner Anne Bruun-Olsen, DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS (andelsägarvald)

Civilekonom Harald Elgaaen, Harald Elgaaen Rådgivning (andelsägarvald)

VD: Leif Ola Rød

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 4 412 000 i fast lön, bonus och annan ersättning under 2010.

Totalt styrelsearvode för 2010 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, Mannerheimvägen 14 A, våning 8, 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 Emerging Markets, ODIN Maritim, ODIN Offshore, ODIN Eiendom I (Fastighet I), 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

Blandfonder: ODIN Konservativ, ODIN Flex og ODIN Horisont

Obligations- och penningmarknadsfonder - förvaltning utkontrakterad till Storebrand Kapitalforvaltning

AS: ODIN Kort Obligasjon, ODIN Obligasjon, SpareBank 1 Pengemarked, ODIN Pengemarked och ODIN Rente.

Marknadsföring och distribution

Fonden marknadsförs och distribueras i Norge, Sverige och Finland enligt EUs regelverk (UCITS-direktiven). Informationen i detta prospekt är uteslutande 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 Forvaltning AS.

Tvister

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 ska tas 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 nåtts. Klagomål till Finansklagenemnda ska vara skriftliga och ärendebehandlingen är kostnadsfri.

Depåbank

Namn: Handelsbanken
Adress: Tjuvholmen allè 11
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 februari 2012.

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.

Harald Elgaaen
sign.

Tore Haarberg
sign.

Anne Bruun-Olsen
sign.

Elin Veimo
sign.

Rolf Aarsheim
sign.

Bilagor: Förenklade prospekt/Basfakta för investerare
Stadgar