

Förenklad PROSPEKT

Uppdaterat 2012-01-02
Översättning från norska

Aktiefonden ODIN Eiendom (Fastighet)



Norskregistrerad UCITS-aktiefond

Fondens startdatum: 24 augusti 2000

Ansvarig förvaltare: Tomas Ramsälv

Vem vänder sig fonden till?

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

Fondens investeringsmandat och -strategi

Fonden kan endast investera i företag som är börsnoterade eller har sitt huvudkontor eller sitt ursprung i Sverige, Norge, Finland eller Danmark och som huvudsakligen bedriver verksamhet i eller med fastigheter. Minst 80 % av fondens förvaltade kapital ska investeras i aktier och aktierelaterade finansiella instrument. Upp till 10 % av fondens förvaltade kapital kan placeras i onoterade finansiella instrument i enlighet med fondens investeringsmandat. Fonden är normalt fullinvesterad i aktier, men kan även placera medel i bank eller i penningmarknadsinstrument. Fonden har enligt stadgarna rätt att ingå avtal om derivatinstrument. Fonden använder för närvarande inte derivatinstrument.

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 företagsledningen. 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 investerat i ägnar ODINs förvaltare också tid åt att utöva sina rättigheter som aktieägare på uppdrag av fondernas andelsägare.

Målsättning

Fondens målsättning är att uppnå en långsiktig avkastning som är bättre än fondens referensindex.

Referensindex

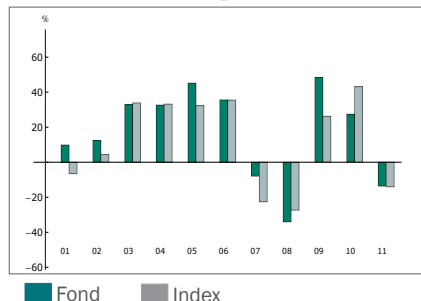
Fondens referensindex är Carnegie Sweden Real Estate Index. Referensindex är inte justerat för utdelning.

Avkastning

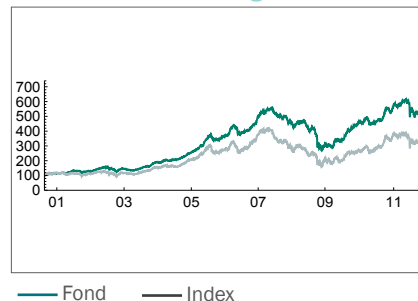
Graferna nedan visar den historiska utvecklingen för fondens avkastning mätt i svenska kronor. I avkastningen ingår utdelning som fonden mottar från sina investeringar. Samtliga kostnader som belastar fonden har dragits av.

Uppdaterat per 2011-12-31

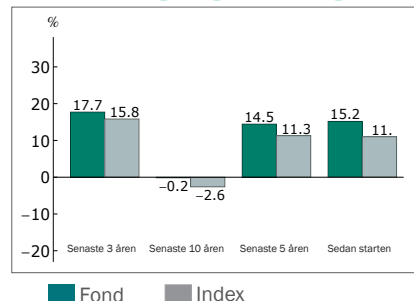
Historisk avkastning



Historisk kursutveckling



Genomsnittlig årlig avkastning



Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Framtida avkastning beror bland annat på marknadsutvecklingen, förvaltarens kunskande, fondens risk samt kostnader vid förvaltning. Avkastningen kan bli negativ som en följd av kursfall. Avkastningen kan variera avsevärt under ett år. Den enskilde andelsägarens förlust eller vinst beror därför på de exakta tidpunkterna för köp respektive försäljning av andelar. Avkastningen är ej inflationsjusterad.

Uppdaterat per 2011-12-31

10 största företagen i fonden

Diös Fastigheter	8,15%
Olav Thon Eiendomsselskap	8,04%
Balder B	7,57%
Corem Property	7,07%
Norwegian Property	6,76%
Wihlborgs	4,94%
Sponda	4,67%
Technopolis	4,60%
Fabege	4,60%
Wallenstam B	4,52%

Sektorfördelning

Fastighetsdrift och utveckling	95,08%
Kommersiella tjänster och leveranser	1,43%

Geografisk fördelning

Stockholm	55,58%
Oslo	27,44%
Helsingfors	13,48%

Förvaltad kapital

205 550 000 SEK

Risk

Investeringar i aktiefonder innebär alltid en viss risk. Med risk avses svängningar i fondens andelsvärde (prisvolatilitet). Vi vill understryka att aktiefonder är ett långsiktigt investeringsalternativ och vi rekommenderar en investeringsperiod på som kortast 5 år. Kortare investeringsperiod ökar risken för förlust. Längre investeringshorisont än 5 år minskar risken för förlust. Fondens riskprofil är hög eftersom fonden är en branschfond. Fondens indexoberoende medför att fondens avkastning kan avvika från index.

För investeringar i värdepappersfonder finns ingen garanti för det investerade beloppet motsvarande den insättningsgaranti som gäller för banksättningar 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 i NOK:

	Relativ vinst	Relativ förlust
ODIN Eiendom (Fastighet)	75%	72%

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 relativt 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.

Teckning (köp)/inlösen (försäljning)

Fondandelar kan tecknas eller inlösas genom att detta meddelas via fax, post eller elektronisk tjänst (godkänd av ODIN Forvaltning AS) till ODIN Fonder eller förmedlare av ODINs värdepappersfonder. Lägsta teckningsbelopp är 1 000 000 NOK.

Fondens basvaluta är norska kronor. Fonden växlar inbetalning i utländsk valuta till norska kronor för andelsägarens räkning och med andelsägarens valutarisk. Utbetalning för inlösta andelar sker i NOK, SEK, EUR eller GBP.

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.

I enlighet med den norska lagen om ångerrätt från den 21 december 2000 finns ingen ångerrätt vid köp av andelar i värdepappersfonder. I övrigt hänvisas till fondens fullständiga prospekt vad avser övriga krav på information i enlighet med bestämmelserna i den nämnda lagen.

Kostnader

Kostnad vid teckning och inlösen av andelar:	0,0%
Kostnader som belastar fonden:	
Förvaltningsarvode 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, varierbara depå- och bankavgifter)	0,0%
TK Total kostnad 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.

Utdelning

Fonden delar ut mottagen utdelning till fondens andelsägare. Utdelningsdatum är den 15 juni.

Skatteregler för investerare skatteskyldiga i Sverige

Informationen ska inte ses som skatterådgivning. Var vänlig och kontakta din lokala skatterådgivare för mer information.

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 sk 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.

Kursinformation

Fondens nettoandelsvärde beräknas och publiceras normalt fem dagar i veckan. Kurserna publiceras bland annat i de största tidningarna i Sverige och finns också på vår hemsida: www.odinfonder.se

Viktig information

Förvaltningsbolag:	ODIN Forvaltning AS, Postboks 1771 Vika, 0122 Oslo. Tfn +47 22 01 02 04, fax +47 22 01 02 01.
Organisationsnummer:	NO 957 486 657
Finanskoncern:	SpareBank 1 Gruppen
Revisor:	PricewaterhouseCoopers AS
Depåmottagare:	Handelsbanken
Tillsynsmyndighet:	Finanstilsynet (www.finanstilsynet.no)
Alternativ tvistelösningsinstans:	Finansklagenemnda (www.finansklagenemnda.no)

Detta förenklade prospekt innehåller nyckelinformation om fonden. För mer information, se det fullständiga prospektet från den 2012-01-02, stadgar, års- och delårsrapporter m.m. som finns tillgängliga på norska, svenska, finska och engelska. De kan beställas kostnadsfritt. (Se kontaktinfo på första sidan.)

Marknadsföring och distribution

Fonden marknadsförs och distribueras i Norge, Sverige, Finland och Storbritannien i enlighet med 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.

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.