

Prospekt med vedtekter for verdipapirfondet ODIN Eiendom

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

1. Opplysninger om forvaltningsselskapet

Hovedkontor

Besøksadresse: Haakon VIIIs gate 10, 0161 Oslo
Postadresse: Postboks 1771, Vika, N-0122 Oslo
Telefon: +47 24 00 48 00
Telefaks: +47 24 00 48 01
E-post: kundeservice@odinfond.no
Internett: www.odinfond.no
Organisasjonsnummer: 957 486 657

Filial i Sverige

ODIN Fonder, Kungsgatan 30, S-111 35 Stockholm. Telefon +46 8 407 1400, Telefaks +46 8 407 1466
Internett: www.odinfonder.se

Datterselskap i Finland

ODIN Rahastot, Glogatan 7, FIN-00100 Helsingfors. Telefon +358 9 4735 5100, Telefaks +358 9 4735 5101
Internett: www.odin.fi

Stiftelsesdato/tillatelse

ODIN Forvaltning AS ble stiftet 12. februar 1990 og har siden 30. mars 1990 hatt tillatelse til å drive verdipapirfondsforvaltning. ODIN Forvaltning AS fikk 5. februar 2010 tillatelse til å yte aktiv forvaltning av investors portefølje av finansielle instrumenter, og etter investors fullmakt, samt investeringsrådgivning. Den 17. desember 2014 fikk ODIN Forvaltning AS tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond. Forvaltningsselskapet er under tilsyn av det norske Finanstilsynet.

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

Eierforhold

SpareBank 1 Forvaltning AS eier 100 prosent av aksjekapitalen.

Styret

Styrets leder: Inge Reinertsen (Konserndirektør SpareBank 1 SR-Bank ASA)

Styremedlemmer:

Sigurd Aune (Adm. direktør SpareBank 1 Gruppen AS)
Kari Elise Gisnås, (Konserndirektør SpareBank 1 Østlandet)
Marianne Heien Blystad (Advokat i Ro Sommernes Advokatfirma DA) (andelseiervalgt)
Christian S. Jansen (Adm. direktør CSJ International AS) (andelseiervalgt)
Dan Hänninen (Direktør Institusjonelle Kunder ODIN Forvaltning AS) (ansattrepresentant)

Administrerende direktør

Bjørn Edvart Kristiansen

Revisor

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

Utkontraktering

ODIN Forvaltning AS har utkontraktert følgende tjenester;

- IKT-tjenester, til SpareBank 1 Forvaltning AS
- Økonomi og regnskap, til SpareBank 1 Forvaltning AS

- IKT-tjenester, til SpareBank 1 Utvikling AS
- Internrevisjon, til EY
- CRM, til HubSpot
- Styreportal, til AdminControl

Lønn og godtgjørelse

Administrerende direktør mottok NOK 5.233.000 i lønn og variabel godtgjørelse i 2023. Samlet styrehonorar for 2023 er NOK 1.400.000.

Godtgjørelsesordning

Lønnsfastsettelsen i selskapet foretas ut fra en markedsmessig vurdering. I tillegg til fastlønn praktiseres en variabel godtgjørelsesordning. Formålet med ordningen er å motivere til gode resultater og lønnsomhet, både for kunder og for selskapet på kort og lang sikt. I ODIN Forvaltning AS har administrerende direktør, ansatte i forvaltning og ansatte i distribusjon og salg avtaler om variabel godtgjørelse. Nærmere informasjon om godtgjørelsesordningen finnes på selskapets nettsider. Informasjonen kan sendes vederlagsfritt på forespørsel.

Verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning AS

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

2. Opplysninger om verdipapirfondet

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

Fondet er et UCITS fond.

Revisor

Fondets revisor er KPMG, Sørkedalsveien 6, Postboks 7000 Majorstuen, 0306 Oslo ved statsautorisert revisor Geir Moen.

Andelseierregister

Det utstedes ingen andelsbevis, da føring av andelseierregister ivaretas av ODIN Forvaltning AS, Haakon VII's gate 10, 0161 Oslo. Informasjon om beholdning av andeler og oppnådd avkastning kan finnes ved å logge inn på ODINs handelsløsning, ODIN Online. Du kan også få dette kostnadsfritt tilsendt ved å kontakte ODINs kundeservice, telefon 24 00 48 04.

Regnskapsavslutning

Dato for regnskapsavslutning er 31. desember hvert år.

Års-/halvårsrapport

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

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

Andelseierrettigheter

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

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

En andelseier har ikke rett til å forlange deling eller oppløsning av verdipapirfondet. Utover andelsinnskuddet er andelseierne ikke ansvarlig for fondets forpliktelser.

Andelseierne i de verdipapirfond som forvaltes av ODIN Forvaltning AS velger en tredjedel av styrets medlemmer. Valgene skjer på valgmøter etter regler fastsatt i ODIN Forvaltning AS' vedtekter.

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

Overføre forvaltningen

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

Avvikling

Med samtykke fra Finanstilsynet kan ODIN Forvaltning AS gjøre vedtak om at et verdipapirfond som selskapet forvalter, skal avvikles. Avviklingen vil i så fall bli meddelt andelseierne i henhold til verdipapirfondloven § 5-7.

Omsetning av andeler

Fondets andeler er ikke notert ved regulert marked.

Beregning av netto andelsverdi (NAV)

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

Fondets netto andelsverdi beregnes ikke når markeder der en vesentlig del av fondets portefølje er investert i, er stengt. ODIN Forvaltning AS er ikke ansvarlig for kunders tap eller skade i forbindelse med kursberegningen som skyldes forhold utenfor selskapets kontroll, som for eksempel strømbrydd, streik, feil i databehandlingssystemer eller telenett eller feil begått av selskapets kontraktsmedhjelpere.

Kunngjøring av tegnings- og innløsningskurser

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

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

Tegning og innløsning eller bytte foretas overfor ODIN Forvaltning AS. Se også www.odinfond.no. Melding om tegning, innløsning eller bytte av fond kan sendes via brev, telefaks eller elektronisk tjeneste godkjent av ODIN Forvaltning AS.

ODIN Forvaltning kan etter eget skjønn velge å akseptere tegninger, innløsninger og fondsbytter fra eksisterende andelseiere i fondet via andre kommunikasjonskanaler.

Fondet er normalt åpent for tegning, innløsning og bytte alle virkedager i Norge, og stengt når deler av eller hele fondet mangler prising på sine underliggende verdipapirer på grunn av stengte nasjonale markeder.

Tegning og innløsning

Frist for tegning, innløsning eller fondsbytte er innen kl. 12:00 hver virkedag.

Tegning kan skje forutsatt at skriftlig melding med de nødvendige opplysninger om tegningen er kommet inn til ODIN Forvaltning AS, beløp i samsvar med tegningen er valuert fondets konto innen fristen og eventuell legitimasjonskontroll er foretatt. Kursfastsettelse vil skje samme virkedag. Melding om tegning av fondsandeler kan ikke gjøres betinget eller trekkes tilbake.

I henhold til den norske angrerettloven av 20. juni 2014 gjelder ikke angrerett ved kjøp av andeler i verdipapirfond. Andeler kan tegnes i den enkelte andelsklasses valuta. Se krav til minste tegningsbeløp inndelt etter andelsklasse under.

Innløsning av andeler skal skje ved at innløsningskravet kommer inn til ODIN Forvaltning AS innen fristen gjennom skriftlig melding som inneholder de nødvendige opplysninger. Innløsningen får kursfastsettelse samme virkedag. Krav om innløsning kan ikke gjøres betinget eller trekkes tilbake.

Utbetaling for innløste andeler skjer til henvist bankkonto, normalt to virkedager etter kursfastsettelse. Utbetaling for innløste andeler skjer i andelsklassens valuta.

Ved fondsbytte skjer kursfastsettelse normalt samme virkedag, med unntak for fond som har kursfastsettelse neste virkedag.

Suspensjon av innløsningsretten

Ved stengning av børs eller lignende ekstraordinære forhold samt i særlige tilfeller der det er berettiget ut fra hensynet til andelseiernes interesser kan ODIN Forvaltning AS, med Finanstilsynets samtykke, helt eller delvis utsette verdiberegningen og utbetalingen av innløsningskrav.

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

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

Valuta

Fondets basisvaluta er norske kroner.

Minste tegningsbeløp

Dette fondet har andelsklasser.

Andelsklasse A NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 10 mill.

Andelsklasse A SEK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: SEK 10 mill.

Andelsklasse A EUR

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: EUR 1 mill.

Andelsklasse B NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 1 mill.

Andelsklasse B SEK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: SEK 1 mill.

Andelsklasse B EUR

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: EUR 100 000.

Andelsklasse C NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 3000.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er NOK 300.

Andelsklasse C SEK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: SEK 3000.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er SEK 300.

Andelsklasse C EUR

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: EUR 300.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er EUR 30.

Andelsklasse D NOK, D SEK, D EUR

Det er ingen minste tegningsbeløp i denne andelsklassen.

Andelsklasse D2 NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 10 mill.

Andelsklasse F NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 3000.

Minste tegningsbeløp for månedlig spareavtale er NOK 300.

Andelsklasse G NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 25 millioner.

Andelsklasse H NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 50 millioner.

Andelsklasse I NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 100 millioner.

Andelsklasse J NOK

Minste tegningsbeløp for engangskjøp: NOK 250 millioner.

Fondets målsetting

Fondets mål er å oppnå høyest mulig avkastning på fondets investeringer sammenlignet med fondets referanseindeks. Fondet passer for andelseiere som ønsker en langsiktig eksponering mot nordiske selskaper som hovedsakelig beskjeftiger seg i eller med fast eiendom.

Fondets referanseindeks

Fondets referanseindeks er VINX Real Estate Index. Referanseindeksen er justert for utbytte.

Fondets investeringsstrategi

Fondet er et aktivt forvaltet aksjefond, og kan bare investere i selskaper som er børsnotert, eller har sitt hovedkontor eller sin opprinnelse i et av landene Sverige, Norge, Finland eller Danmark, og som hovedsakelig er beskjeftiget med fast eiendom. Forvalter investerer fritt, innenfor mandatets rammer, i det forvalter mener er gode og undervurderte selskaper. Fondet er indeksuavhengig – det legges ikke vekt på selskapenes størrelse eller vekt i markedsindeksene.

Investeringsbeslutninger foretas på bakgrunn av egne grundige selskapsanalyser, som baseres på en rekke forskjellige kilder, blant annet bedriftsbesøk og samtaler med selskapenes ledelse. ODINs forvaltere leter etter gode undervurderte selskaper som har gode holdninger, også til etiske problemstillinger.

For å bedre verdiskapingen og/eller synliggjøre verdiene i selskapene fondet er investert i, bruker ODINs forvaltere også tid på å utøve aksjonærrettigheter på vegne av fondets andelseiere.

Bærekraft

ODIN Forvaltning AS har utviklet retningslinjer for ansvarlig forvaltning av verdipapirfond som gjelder for alle fond under forvaltning. Retningslinjene er forankret i FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI), som ODIN Forvaltning AS sluttet seg til i 2012. I tråd med retningslinjene integreres bærekraftsrisiko i alle investeringsbeslutninger.

Bærekraftsrisiko er miljømessige, sosiale eller styringsrelaterte hendelser eller omstendigheter som kan ha en faktisk eller mulig vesentlig negativ innvirkning på investeringens verdi dersom det skulle inntreffe. Hvor stor bærekraftsrisikoen er varierer mellom selskap, industrier, markeder og tidshorisont på investeringene.

Bærekraftsrisikoen i fondet og i den enkelte investering er sammensatt av eksponering mot disse faktorene. Integrasjon innebærer blant annet ESG-analyse av selskaper før og under investering, samt gjennomlysning av porteføljene med jevne mellomrom. Utvelgelse av selskaper fondene skal investere i baseres blant annet på disse analysene, og det investeres ikke i selskaper der bærekraftsrisikoen anses for stor. Bærekraftsrisiko er en av flere faktorer som påvirker investeringenes og fondets avkastning. Analyse av selskapene på ESG har som mål å redusere bærekraftsrisikoen i fondet, og den risiko det er for hendelser eller omstendigheter som kan ha negativ innvirkning på investeringen.

ODIN Forvaltning AS skal være en aktiv eier i selskapene fondene er investert i, og søker å påvirke selskapene i en bærekraftig retning. Dette gjøres blant annet gjennom stemmegivning, direkte dialog med selskapene og samarbeid med andre investorer.

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

Dette fondet er klassifisert som et fond som fremmer blant annet sosiale og miljømessige egenskaper slik dette er definert i artikkel 8 i forordning (EU) 2019/2088 om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren. Fondets strategi for å fremme bærekraft går i hovedsak ut på å utøve aktivt eierskap for å fremme ESG, og å ekskludere enkelte bransjer som har negativ påvirkning på sosiale eller miljømessige forhold. Les mer om fondets integrering av bærekraft i vedlegget til prospektet.

Risikoprofil

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

Derivater

Fondet har i henhold til vedtektene adgang til å inngå avtaler om derivater. Fondet anvender for tiden ikke derivater.

Teknikker for effektiv porteføljeforvaltning (utlån)

Fondet har i henhold til vedtektene adgang til å låne ut finansielle instrumenter. Fondet låner for tiden ikke ut finansielle instrumenter.

Kostnader

Andelsklasse A NOK, A SEK og A EUR

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

Andelsklasse B NOK, B SEK og B EUR

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

Andelsklasse C NOK, C SEK og C EUR

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

Andelsklasse D NOK, D SEK og D EUR

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

Andelsklasse D2 NOK

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 0,50 prosent.

Andelsklasse F NOK

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

Andelsklasse G NOK

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 0,70 prosent.

Andelsklasse H NOK

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 0,60 prosent.

Andelsklasse I NOK

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 0,55 prosent.

Andelsklasse J NOK

Det belastes ingen kostnader ved tegning og innløsning. Årlig forvaltningshonorar i fondet utgjør 0,50 prosent.

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

Avkastning og risiko

For oppdatert informasjon knyttet til historisk avkastning og risiko henvises det til fondets Nøkkelinformasjon. Oppdatert avkastningsinformasjon finnes også på selskapets nettsider, se pkt. 1 i dette prospektet.

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Fremtidig avkastning vil blant annet avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, fondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap.

Fondets avkastning kan variere innenfor et år. Realisert tap eller gevinst ved å investere i fondsandeler vil derfor være avhengig av de eksakte tidspunktene for kjøp og salg.

Skatt

I det følgende gis en kort redegjørelse for de skatteregler som gjelder for verdipapirfond og andelseiere. Informasjonen i det følgende innebærer ingen skatterådgivning. Regler og praksis på skatterettens område er under stadig utvikling og kan være gjenstand for endringer i fremtiden, også med tilbakevirkende kraft. ODIN Forvaltning AS kan være forpliktet til å gi opplysninger om andelseiernes innehav i ODINs verdipapirfond til norske eller utenlandske myndigheter uten hinder av lovbestemt taushetsplikt. Vennligst ta kontakt med din lokale skatterådgiver for mer informasjon.

Skatteregler for verdipapirfondet

Fondet er skattepliktig i Norge. Alminnelig inntekt beskattes med 22 prosent (2024). Fondet er imidlertid fritatt for skatteplikt på aksjegevinster og har ikke fradragsrett for tap ved realisasjon av aksjer.

Utbytte fra og gevinst på investeringer som faller inn under fritaksmetoden er også skattefrie, med unntak av tre prosent av skattefrie utbytter.

Netto renteinntekter, valutagevinster, utbytter fra selskaper utenfor fritaksmetoden samt kursgevinster på rentebærende verdipapirer, inngår i skattepliktig inntekt for fondet. Til fradrag i fondets skattepliktige inntekt kommer fradragsberettigede kostnader, hvor fondets forvaltningshonorar normalt er den vesentligste posten.

Fondet er fritatt for formuesskatt. Fondet utbetaler ikke utbytte.

Skatt for private investorer med skatteplikt i Norge

Gevinst ved realisasjon av fondsandeler inngår i alminnelig inntekt.

Alminnelig inntekt beskattes med 22 prosent, men for aksjeinntekter oppjusteres satsen med en faktor på 1,72, som gir en effektiv skattesats på 37,84 prosent (2024). Gevinst fratrasket skjermingsfradrag beskattes med 37,84 prosent, idet fondets aksjeandel er høyere enn 80 prosent. Tap ved realisasjon av fondsandeler gir fradrag og oppjusteres med samme faktor (1,72). Bytte av andelsklasser i samme fond innebærer i utgangspunktet ikke skattemessig realisasjon.

Fondsandeler inngår i skattemessig formuesberegning. Andel i verdipapirfond verdsettes til andelsverdien 1. januar i skattefastsettingsåret. Aksjeandel i verdipapirfond verdsettes til 80 prosent av aksjeandelens verdi (2024).

Aksjesparekonto

Personlige skattytere bosatt i EØS kan etablere aksjesparekonto. Innskudd på kontoen kan benyttes til å investere i børsnoterte aksjer og egenkapitalbevis i selskaper hjemmehørende i EØS og andeler i aksjefond hjemmehørende i EØS (verdipapirfond med mer enn 80 prosent aksjeandel ved inntektsårets begynnelse).

Gevinst ved realisasjon av børsnoterte aksjer, børsnoterte egenkapitalbevis og andeler i aksjefond knyttet til aksjesparekontoen er fritatt for skatt og tap gir ikke rett til fradrag. Det samme gjelder for utbytte fra slike eierandeler.

Ved uttak fra kontoen anses uttak først å være tilbakebetaling av innskudd. Uttak inntil det kontohaveren har skutt inn, skattlegges ikke, men reduserer skjermingsgrunnlaget. Uttak ut over tilbakebetaling av innskudd på kontoen regnes som skattepliktig inntekt som etter fradrag for eventuell skjerming skattlegges med 37,84 prosent (2024). Skjermingsfradraget beregnes på grunnlag av det laveste innskudd på kontoen i løpet av inntektsåret, tillagt ubenyttet skjerming fra tidligere år. Skjermingen tilordnes kontohaver per 31. desember i inntektsåret. For kontohavere bosatt i utlandet anses uttak ut over tilbakebetaling av innskudd på kontoen som utbytte, og kan bli gjenstand for kildeskatt. For kontohavere bosatt i utlandet anses imidlertid gevinst ved realisasjon av aksjer, egenkapitalbevis eller aksjefondsandeler knyttet til kontoen som innskudd på kontoen, og tap reduserer innskuddet.

Ved opphør av aksjesparekontoen skattlegges innestående på kontoen fratrasket innskudd på kontoen på samme måte som uttak. Dersom innestående på konto er lavere enn innskudd på konto, anses differansen som fradragsberettiget tap på aksjer. Tapet oppjusteres med en faktor på 1,72 (2024).

Individuell sparing til pensjon (IPS)

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

IPS kjøpt før 1. november 2017 følger gamle skatteregler for IPS. Det er ikke tillatt for nye andelseiere å kjøpe IPS etter gamle skatteregler fra denne datoen.

I gammel ordning kan du spare opptil 15.000 kroner i året. Dette beløpet kan føres til fradrag i alminnelig inntekt, og utbetalingene skattlegges som pensjonsinntekt. Tidligste utbetalingsalder etter den gamle ordningen er 62 år, og midlene må minst utbetales til en fyller 77 år og uansett minst i 10 år. Andelseier med fondsandeler i IPS-ordning kjøpt etter 1. november 2017, kan spare opptil 15.000 kroner i året (2024). Dette beløpet kan føres til fradrag i alminnelig inntekt, dog slik at dersom det i samme inntektsår foretas innbetalinger i både den gamle og den nye ordningen, skal det foretas en samordning av fradragene etter de to ordningene slik at samlet fradrag ikke overstiger 15 000 kroner (2024).

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

Innestående midler er unntatt fra formuesskatt og løpende inntektsskatt på avkastningen. Skatt ilegges ved uttak.

Selskapsinvestorer (juridiske personer)

Selskaper som omfattes av fritaksmetoden er ikke skattepliktig for gevinst ved realisasjon av andeler i fond med aksjeandel høyere enn 80 prosent. Tilsvarende tap er ikke fradragsberettiget.

Netto tap kan ikke fradragsføres, verken i inntektsåret eller ved fremføring til senere år.

Skatt for andelseiere med skatteplikt utenfor Norge

Andelseiere som er skattepliktige til andre land enn Norge, oppfordres til å undersøke skatteregler i sine respektive land.

Depotmottakers forpliktelser

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

Depotmottaker

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

3. Andre opplysninger

Markedsføring og distribusjon

Fondet markedsføres og distribueres i Norge, Sverige og Finland ihht. EU's regelverk (UCITS- direktivene). Informasjonen i dette prospekt er utelukkende beregnet på investorer som er hjemmehørende i de land det enkelte verdipapirfond er registrert for salg og markedsføring. Fondet kan ikke markedsføres eller distribueres direkte eller indirekte til investorer som er underlagt USAs jurisdiksjon. Dette gjelder blant annet investorer som er bosatt i eller er skattepliktig til USA. Anmodning om tegning fra slike investorer vil bli avvist.

Distributører av ODINs verdipapirfond kan motta provisjon fra ODIN Forvaltning AS.

Behandling av personopplysninger

ODIN Forvaltning AS behandler personopplysninger i henhold til bestemmelsene i personopplysningsloven og verdipapirfondloven og har taushetsplikt om det de under sin virksomhet får kjennskap til om andres forhold, med mindre annet er særskilt bestemt i lov eller forskrift eller andelseieren har gitt sitt samtykke til utlevering av taushetsbelagte opplysninger.

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

Tvister

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

ODIN Forvaltning AS er tilknyttet tvisteløsningsordning i Finansklagenemnda (www.finkn.no).

Forutsetningen for at en klage fra andelseier skal tas opp til behandling i Finansklagenemnda er at klager på forhånd skriftlig har tatt saken opp med ODIN Forvaltning AS ved adm. direktør uten å komme til enighet. Klager til Finansklagenemnda skal være skriftlig, og saksbehandlingen er gratis.

Forvalterregistrering / Nominee

Norsk eller utenlandsk bank, verdipapirforetak, verdipapirregister eller forvaltningsselskap som på vegne av sine kunder ønsker å registrere seg som forvalter (nominee) i ODINs andelseierregister, må innhente tillatelse fra Finanstilsynet før slik registrering kan finne sted.

Informasjon om vilkårene for slik tillatelse finnes på selskapets internettside www.odinfond.no.

Generell informasjon

Dette dokument utgjør sammen med vedtektene fondets fullstendige prospekt.

Fondets prospekt, nøkkelinformasjon, vedtekter, års- og halvårsrapporter kan bestilles kostnadsfritt hos ODIN Forvaltning AS på telefon 24 00 48 00 eller på e-post: kundeservice@odinfond.no, eller lastes ned fra www.odinfond.no.

Styrets ansvar

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

Styret i ODIN Forvaltning AS bekrefter at opplysningene som fremkommer i prospektet så langt de kjenner til er i samsvar med faktiske forhold, og at det ikke forekommer utelatelser som er av en slik art at de kan endre prospektets betydningsinnhold.

Oppdatering av prospektet

Dette prospektet er sist oppdatert 15.04.2024.



Mal for opplysninger som gis før avtaler inngås, for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og i artikkel 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: ODIN Eiendom

Lei-nummer: 213800Y6Y2C6NW2HB829

Med **bærekraftig investering** menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller et sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller et sosialt mål, og at foretakene som det er investert i, følger god styringspraksis.

EU-taksonomi er et klassifiseringssystem som er fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den nevnte forordningen fastsetter ikke en liste over økonomiske aktiviteter som er sosialt bærekraftige. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.



Bærekraftsindikatorer måler hvordan de miljømessige eller sosiale egenskapene som fremmes av det finansielle produktet oppnås.

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Har dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

☒ ☒ ☐ Ja

☒ ☐ ☒ Nei

☐ Det vil foreta et minimum av bærekraftige investeringer med et miljømål:

☐ i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☐ i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☐ Det vil foreta et minimum av bærekraftige investeringer med et sosialt mål:

☒ Det **fremmer miljøegenskaper/sosiale egenskaper**, og selv om det ikke har bærekraftig investering som mål, vil det ha en minsteandel med bærekraftige investeringer på 20%

☐ med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☒ med et miljømål i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☒ med et sosialt mål

☐ Det fremmer miljøegenskaper/sosiale egenskaper, men **vil ikke foreta noen bærekraftige investeringer**

Hvilke miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper fremmes av dette finansielle produktet?

Fondet fremmer et bredt spekter av miljømessig og sosiale egenskaper gjennom integrering av ESG-informasjon i analyser, aktivt eierskap (dialog og stemmegivning) og ekskluderinger.

- Miljøegenskaper (f.eks. Bedriftens innvirkning på miljø og klima).
- Sosiale egenskaper (f.eks. Menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og likebehandling).
- God selskapsstyring (f.eks. Aksjonærers rettigheter, utstedelse av godtgjørelse til ledende ansatte og antikorrupsjon).

Les mer i våre retningslinjer knyttet til ansvarlige investeringer.

Fondet bruker en bred sammensatt referanseindeks tilpasset fondets mandat. Det er ikke utpekt en referanseindeks for å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskaper fondet fremmer.

● Hvilke bærekraftsindikatorer brukes til å måle oppnåelsen av hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?

- Selskapenes ESG-score
- Selskaper med inntekt fra produkter som er utelukket
- Selskaper som bryter internasjonale normer som beskrevet i retningslinjene
- Selskapenes karbonavtrykk

Dataen over er levert av et uavhengig analysebyrå.

- Fondets utøvelse av eierrettigheter gjennom stemmegiving på generalforsamling
- Fondets dialog med selskaper om ESG-temaer

● **Hva er målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis har til hensikt å foreta, og hvordan bidrar den bærekraftige investeringen til slike mål?**

Fondet tar hensyn til et bredt spekter av miljømessige og sosiale egenskaper gjennom integrering av ESG-informasjon i analyser, aktivt eierskap (dialog og stemmegivning) og ekskluderinger.

● **På hvilken måte forårsaker ikke de bærekraftige investeringene, som det finansielle produktet delvis har til hensikt å foreta, noen betydelig skade for noen av de miljømessige eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?**

Fondet har forpliktet seg til en minsteandel bærekraftige investeringer på 20%, og hensyntar de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer. Se spørsmål under for mer informasjon om dette.

På hvilken måte er de bærekraftige investeringene i samsvar med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter?

Nærmere opplysninger:

ODINs retningslinjer for ansvarlige investeringer er forankret i internasjonale normer. Disse inkluderer:

- De ti prinsippene i FNs Global Compact som er basert på
 - FNs verdenserklæring om menneskerettigheter
 - ILOs Erklæring om grunnleggende prinsipper og rettigheter i arbeidslivet
 - Rio-erklæringen om miljø og utvikling
 - FN-konvensjonen mot korrupsjon.
- FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter
- OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper
- OECDs prinsipper for eierstyring og selskapsledelse

Fondet velger bort selskaper knyttet til bransjer som påvirker miljø og sosiale forhold negativt. [Les mer i våre retningslinjer knyttet til ansvarlige investeringer.](#)

EUs taksonomi fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EUs taksonomi-mål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den gjenstående delen av de finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.

Tar dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer?

☒ Ja

Fondet hensyntar de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer. Selskapets prestasjon på disse faktorene blir vurdert før investering som en del av en helhetlig selskapsanalyse. Selskapets prestasjon på indikatorene er en del av oppfølgingen av selskapene på ESG, det vil si i dialog og/eller stemmegivning.





De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investeringsbeslutninger har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

Det er krevende å samle inn data for flere av indikatorene under. Fondet vil analysere selskaper og rapportere på indikatorene på grunnlag av selskapsdata fra et analysebyrå.

Fondet vil rapportere på de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer i sin årsrapport.

Obligatoriske indikatorer i (Tabell 1, Vedlegg I):

Miljøindikatorer

1. Klimagassutslipp (Scope1, 2 og 3)
2. Karbonavtrykk
3. Klimagassintensitet
4. Eksponering mot selskaper som driver virksomhet i sektoren for fossilt brensel
5. Andel av forbruk og produksjon av ikke-fornybar energi
6. Energiforbruksintensitet per sektor med høy klimapåvirkning
7. Virksomhet med negativ påvirkning på områder som er følsomme for biologisk mangfold
8. Utslipp til vann
9. Andel av farlig avfall og radioaktivt avfall

Sosiale indikatorer

10. Manglende overholdelse av FNs Global Compact-prinsipper og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskap
11. Ingen prosesser og ordninger for å overvåke at FNs Global Compact-prinsipper og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper overholdes
12. Ujustert lønnsforskjell mellom kjønnene
13. Kjønnsmangfold i styret
14. Eksponering mot kontroversielle våpen (anti-personellminer, klyngeammunisjon, eller kjemiske og biologiske våpen)

Ytterligere klimarelaterte indikatorer:

15. Investeringer i selskaper uten tiltak for reduksjon av CO2-utslipp

Ytterligere sosiale indikatorer:

16. Ingen retningslinjer for menneskerettigheter
17. Ingen retningslinjer for bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser

Fondets årsrapport blir publisert på odinfond.no

☐ Nei



Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produktet?

Fondet er et aktivt forvaltet aksjefond, og kan bare investere i selskaper som er børsnotert, eller har sitt hovedkontor eller sin opprinnelse i et av landene Sverige, Norge, Finland eller Danmark, og som hovedsakelig er beskjeftiget med fast eiendom.

Forvalter investerer fritt, innenfor mandatets rammer, i det forvalter mener er gode og undervurderte selskaper. Fondet er indeksuavhengig - det legges ikke vekt på selskapenes størrelse eller vekt i markedsindeksene. Investeringsbeslutninger foretas på bakgrunn av egne grundige selskapsanalyser, som baseres på en rekke forskjellige kilder, blant annet bedriftsbesøk og samtaler med selskapenes ledelse. ODINs forvaltere leter etter gode undervurderte selskaper som har gode holdninger, også til etiske problemstillinger.

For å bedre verdiskapingen og/eller synliggjøre verdiene i selskapene fondet er investert i, bruker ODINs forvaltere også tid på å utøve aksjonærrettigheter på vegne av fondets andelseiere.

Investeringsstrategien styrer investeringsbeslutninger basert på faktorer som investeringsmål og risikotoleranse.

● **Hvilke bindende elementer i investeringsstrategien benyttes for å velge ut investeringene med henblikk på å oppnå hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?**

Fondet investerer ikke i selskaper som bryter med ODINs retningslinjer for ansvarlig forvaltning.

ODINs retningslinjer utelukker investeringer i selskaper som har mer enn

- 0 prosent av omsetning knyttet til kontroversielle våpen
 - Det vil si selskapet som utvikler eller produserer våpen, eller sentrale komponenter til våpen, som ved normal anvendelse bryter med grunnleggende humanitære prinsipper, herunder biologiske våpen, kjemiske våpen, kjernevåpen, ikke-detektbare fragmenter, brannvåpen, blindende laservåpen, antipersonellminer og klaseammunisjon.
- 0 prosent av omsetningen knyttet til produksjon av tobakk
- 0 prosent av omsetningen knyttet til produksjon av cannabis for rusformål
- 5 prosent av omsetningen knyttet til pornografi
- 5 prosent av omsetningen knyttet til utvinning av termisk kull eller som baserer vesentlige deler av sin virksomhet på termisk kull
- 5 prosent av omsetningen knyttet til utvinning av oljesand

For selskaper med inntekt fra kull og/eller oljesand skal det også legges vekt på konkrete planer for å redusere kull- eller oljesandbasert andel, eller øke andelen inntekter fra fornybare energikilder.

Fondet kan velge å utelukke flere sektorer/bransjer. Dette fondet ekskludere også selskaper som har mer enn:

- 5 prosent av omsetningen knyttet til produksjon av alkohol
- 5 prosent av omsetningen knyttet til pengespill
- 5 prosent av omsetningen knyttet til utvinning av uran

ODIN utelukker også selskaper som bryter med internasjonale normer som FN Global Compact. ODIN-fondene skal ikke være investert i selskap der det er en uakseptabel risiko for at et selskap medvirker til eller selv er ansvarlig for:

- grove eller systematiske krenkelser av menneskerettigheter
- grove eller systematiske brudd på arbeidstakerrettigheter;
- alvorlige krenkelser av individers rettigheter i krig eller konfliktsituasjoner;
- salg av våpen til stater
 - i væpnede konflikter som benytter våpnene på måter som utgjør alvorlige og systematiske brudd på folkerettens regler for stridighetene, eller
 - som er omfattet av ordningen for statsobligasjonsunntaket omtalt i mandatet for forvaltningen av Statens pensjonsfond utland;
- alvorlig miljøskade;
- handlinger eller unnlatelser som på et aggregert selskapsnivå i uakseptabel grad fører til utslipp av klimagasser
- grov korrupsjon eller annen grov økonomisk kriminalitet
- andre særlig grove brudd på grunnleggende etiske normer

Det gjøres en vurdering av ESG-risiko i alle selskapene i fondet.



God styringspraksis

omfatter forsvarlige forvaltningsstrukturer, forholdet til de ansatte, godtgjøring til medarbeidere og overholdelse av skattereglene.



Fordelingen av eiendeler beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.

Aktiviteter i samsvar med taksonomien uttrykkes som en andel av

- **omsetning**
gjenspeiler «grønnheten» til foretak som det er investert i, i dag.
- **investeringsutgifter** (CapEx) viser grønne investeringer foretatt av foretak som det er investert i, og som er relevante i forbindelse med omstillingen til en grønn økonomi.
- **driftsutgifter** (OpEx) gjenspeiler den grønne driftsvirksomheten til foretak som det er investert i.

● Med hvor stor minsteandel har man forpliktet seg til å redusere omfanget av de investeringene som ble vurdert før investeringsstrategien ble tatt i bruk?

Det foreligger ingen forpliktelse om å redusere omfanget av investeringer med en minsteandel.

ODIN-fondene forpliktet seg til Principles of Responsible Investment i 2012 og har siden den gang hatt retningslinjer for sine investeringer. Det er ingen ytterligere forpliktelser pålagt fondet nylig.

Hvilke retningslinjer gjelder for vurdering av god styringspraksis i de foretakene som det er investert i?

Følgende prinsipper ligger til grunn for fondets vurdering av god styringspraksis:

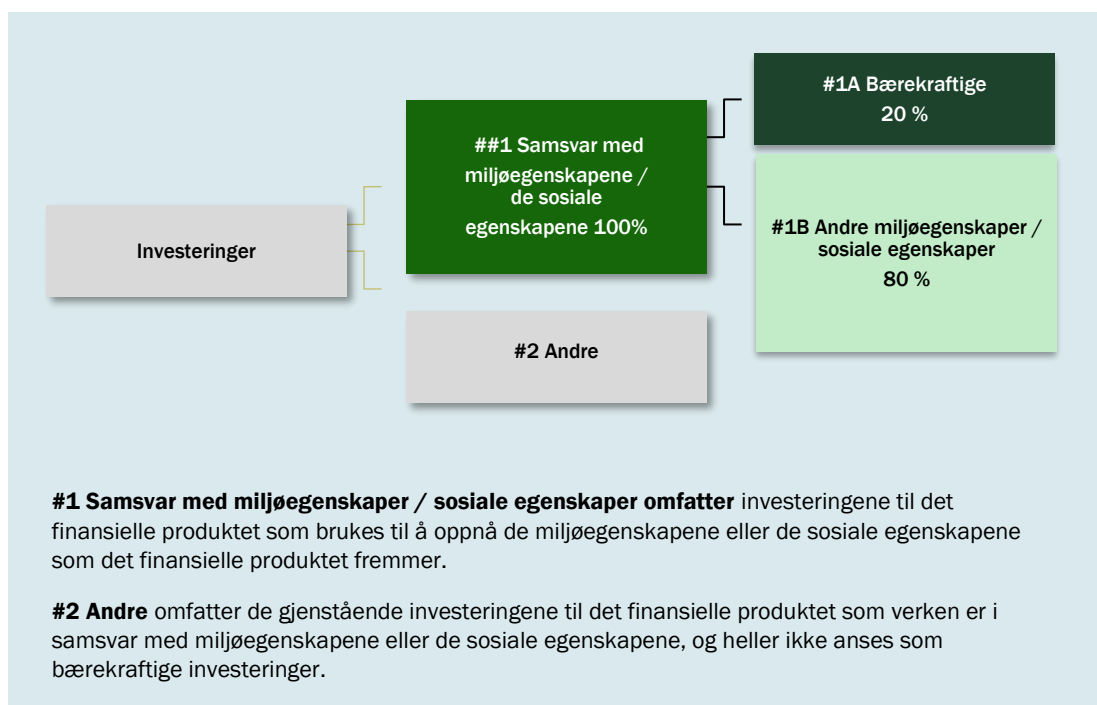
- FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter;
- OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper;
- OECDs prinsipper for eierstyring og selskapsledelse og andre relevante, internasjonale normer for eierstyring og selskapsledelse;

Eierstyring er en sentral del av selskapsanalysen. Fondet har som mål å stemme på alle generalforsamlinger for å fremme god styringspraksis.

Hvilken fordeling av eiendeler er planlagt for dette finansielle produktet?

Fondet er et aktivt forvaltet aksjefond. Alle fondets investeringer er dekket av ODINs retningslinjer for ansvarlige investeringer. Det vil si at det er klare ekskluderingskriterier for hva fondet ikke kan investere i. Det gjøres en vurdering av ESG-risiko i alle eksisterende og potensielle investeringer i fondet.

Fondet har forpliktet seg til å investere i en minimumsandel med bærekraftige investeringer på 20%. Fondet kan ha investeringer som er i tråd med taksonomiens krav. Andelen av slike investeringer vil bli rapportert i årsrapporten.



● Hvordan oppnår bruken av derivater de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?

Fondet benytter ikke derivater.



I hvilket minste omfang er de bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

Fondet har ikke en strategi for at investeringer skal være i samsvar med taksonomien. Når datatilgjengeligheten blir bedre, vil fondet vurdere å sette seg mål for andel investeringer i tråd med taksonomien.

● Investerer det finansielle produktet i aktiviteter knyttet til fossil gass og/eller kjernekraft som er i samsvar med EUs taksonomi¹?

☐ Ja

☐ I fossil gass ☐ I kjernekraft

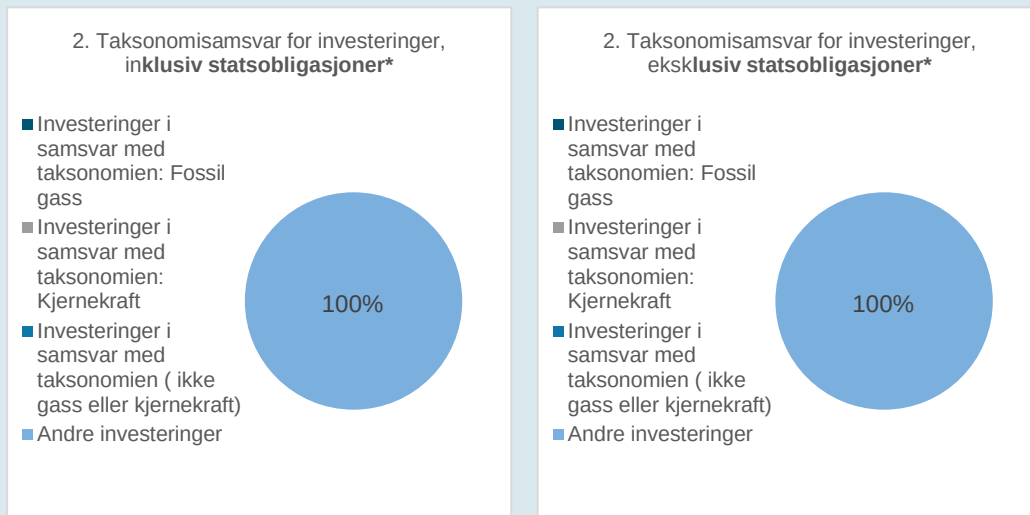
☒ Nei

For å samsvare med EUs taksonomi inkluderer kriteriene for **fossil gass** begrensninger på utslipp og overgang til fornybar energi eller lavkarbon drivstoff innen utgangen av 2035. For **kjernekraft** inkluderer kriteriene omfattende krav til sikkerhet og avfallskontroll.

Muliggjørende aktiviteter gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål.

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter der lavutslippsalternativer ennå ikke er tilgjengelige, og som blant annet har utslippsnivåer for klimagasser som tilsvarer de beste prestasjonene.

Diagrammene nedenfor viser med blått prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomi-samsvaret for statsobligasjoner*, viser det første diagrammet taksonomi-samsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusiv statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomi-samsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.



*I disse diagrammene omfatter «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater

● Hvor stor er andelen av investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?

Fondet har ikke forpliktet seg til en minsteandel investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter, men det er ikke til hinder for at slike investeringer kan være en del av fondet. Det kan bli aktuelt å binde seg til en minsteandel på et senere tidspunkt.

¹ Fossil gass og/eller kjernekraft relaterte aktiviteter kan kun samsvare med EUs taksonomi der de bidrar til å begrense klimaendringer («begrensning av klimaendringer») og ikke gjøre vesentlig skade på de andre miljømålene i EUs taksonomi – se forklarende note i margin til venstre. Fullstendig kriteriesett for fossil gass og kjernekraft som samsvarer med EUs taksonomi er nedtegnet i den delegerte rettsakten EU 2022/1214.



er bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke er i tråd med miljømessig bærekraftige aktiviteter slik de er definert i reguleringen (EU) 2020/852



Referanseverdier er indekser som benyttes for å måle om det finansielle produktet oppnår de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som de fremmer



Hvor stor er minste andelen av bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke er i samsvar med EUs taksonomi?

Fondet har ikke forpliktet seg til en minsteandel bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke er i samsvar med EUs taksonomi, men det er ikke til hinder for at slike investeringer kan være en del av fondet. Det kan bli aktuelt å binde seg til en minsteandel på et senere tidspunkt.



Hvor stor er minste andelen av sosialt bærekraftige investeringer?

Fondet har ikke forpliktet seg til en minsteandel sosialt bærekraftige investeringer, men det er ikke til hinder for at slike investeringer kan være en del av fondet. Det kan bli aktuelt å binde seg til en minsteandel på et senere tidspunkt.



Hvilke investeringer er tatt med under "Andre", hva er formålet med dem, og finnes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

Alle fondets investeringer er dekket av ODINs retningslinjer for ansvarlige investeringer. Det er derfor ingen investeringer i kategorien "#2 Andre". Fondet kan inneholde likvide midler plassert på bankkonto.

Er en bestemt indeks utpekt som referanseverdi for å avgjøre om dette finansielle produktet er i samsvar med de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som det fremmer?

Fondet bruker en bred sammensatt indeks tilpasset fondets mandat, miljø- og sosiale egenskaper er ikke hensyntatt i denne.

Hvor finner jeg mer produktspesifikk informasjon på nettet?

Mer produktspesifikk informasjon finner du på fondets nettside på odinfond.no



Vedtekter for ODIN Eiendom

§ 1 Verdipapirfondets og forvaltningsselskapets navn

Verdipapirfondet ODIN Eiendom forvaltes av forvaltningsselskapet ODIN Forvaltning AS. Fondet er godkjent i Norge og reguleres av Finanstilsynet.

Fondet er regulert i medhold av lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond ("vpfl").

§ 2 UCITS-fond

Fondet er et UCITS-fond som følger plasseringsreglene i vpfl kapittel 6 og bestemmelsene om tegning og innløsning i vpfl § 4-9 første ledd og § 4-12 første ledd.

Fondet har andelsklasser som omtales nærmere i § 7.

§ 3 Regler for plassering av verdipapirfondets midler

3.1 Fondets investeringsområde og risikoprofil

Fondet er et aksjefond i henhold til Verdipapirfondenes forenings definisjoner som hovedsakelig investerer i egenkapitalinstrumenter utstedt av selskaper som hovedsakelig er beskjeftiget i eller med fast eiendom i et av landene Norge, Sverige, Finland eller Danmark. Fondets investeringsmandat er nærmere angitt i prospektet. Fondet kjennetegnes typisk av forholdsvis høy svingningsrisiko (volatilitet). Risikoprofilen er angitt nærmere i fondets Nøkkelinformasjon.

3.2 Generelt om investeringsområde

Fondets midler kan plasseres i følgende finansielle instrumenter og/eller innskudd i kredittinstitusjon:

omsettelige verdipapirer	☒ Ja	☐ Nei
verdipapirfondsandeler	☐ Ja	☒ Nei
pengemarkedsinstrumenter	☒ Ja	☐ Nei
derivater	☒ Ja	☐ Nei
innskudd i kredittinstitusjon	☒ Ja	☐ Nei

Fondet kan, uavhengig av investeringsalternativene i dette punkt, besitte likvide midler.

Fondets midler plasseres i pengemarkedsinstrumenter som normalt handles på pengemarkedet, er likvide og kan verdifastsettes til enhver tid:

☒ Ja ☐ Nei

Verdipapirfondet kan anvende følgende derivatinstrumenter: opsjoner, terminer og bytteavtaler.

Underliggende til derivatene vil være finansielle instrumenter som angitt ovenfor og indekser med finansielle instrumenter som angitt over.

Fondet kan videre inngå opsjoner, terminer og bytteavtaler med rente, valuta og vekslingskurs som underliggende.

Forventet risiko og forventet avkastning på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret som følge av derivatinvesteringene.

3.3 Krav til likviditet

Fondets midler kan plasseres i finansielle instrumenter som:

1. er opptatt til offisiell notering eller omsettes på et regulert marked i en EØS-stat, herunder et norsk regulert marked som definert i direktiv 2014/65/EU art. 4 nr. 1 punkt 21 og verdipapirhandelloven § 2-7 fjerde ledd.
☒ Ja ☐ Nei
2. omsettes på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten i en stat som er part i EØS-avtalen.
☒ Ja ☐ Nei
3. er opptatt til offisiell notering på en børs i et land utenfor EØS-området eller som omsettes i slikt land på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten. Børser eller regulerte markeder i hele verden er aktuelle.
☒ Ja ☐ Nei
4. er nyutstedte dersom et vilkår for utstedelse er at det søkes om opptak til handel på børs eller marked som avkrysset i punktene 1 til 3 over. Opptak til handel må ha skjedd senest ett år fra tegningsfristens utløp.
☒ Ja ☐ Nei

Fondets midler kan plasseres i pengemarkedsinstrumenter som omsettes på et annet marked enn angitt i punktene 1 - 3 over, dersom utstedelsen eller utstederen av instrumentene er regulert med det formål å beskytte investorer og sparemidler, og instrumentene er omfattet av vpfl § 6-5 annet ledd.

Inntil 10 prosent av fondets midler kan plasseres i andre finansielle instrumenter enn de som er nevnt i dette punkt.

3.4 Plasseringsbegrensninger - fondets midler

Verdipapirfondets beholdning av finansielle instrumenter skal ha en sammensetting som gir en hensiktsmessig spredning av risikoen for tap.

Fondets plasseringer skal til enhver tid være i samsvar med plasseringsbegrensningene i vpfl § 6-6 og § 6-7 første, annet og fjerde ledd.

3.5 Plasseringsbegrensninger – eierandel hos utsteder

Fondets plasseringer skal til enhver tid være i samsvar med plasseringsbegrensningen etter vpfl § 6-9.

3.6 Teknikker for effektiv porteføljeforvaltning

Verdipapirfondet kan i samsvar med vpfl. § 6-11 og verdipapirfondforskriften § 6-8 benytte teknikker for å oppnå en effektiv porteføljeforvaltning. Teknikkene er nærmere angitt i fondets prospekt.

§ 4 Realisasjonsgevinster og utbytte

Realisasjonsgevinster reinvesteres i fondet. Utbytte utdeles ikke til andelseierne.

§ 5 Kostnader

Forvaltningsgodtgjørelse er forvaltningsselskapets inntekter for forvaltning av fondet. Grunnlaget for beregningen av forvaltningsgodtgjørelsen er fondets løpende verdi. Ved beregning av fondets verdi (forvaltningskapitalen) skal grunnlaget være markedsverdien av porteføljen av finansielle instrumenter og innskudd i kredittinstitusjon, verdien av fondets likvider og øvrige fordringer, verdien av opptjente ikke-forfalte inntekter og verdien av eventuelt fremførbart underskudd, fratrullet gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar.

Utover forvaltningsgodtgjørelsen kan følgende kostnader i tillegg dekkes av fondet:

1. transaksjonskostnader ved fondets plasseringer,
2. betaling av eventuelle skatter fondet ilegges,
3. renter på låneopptak som nevnt i vpfl § 6-10 og
4. ekstraordinære kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser, jfr. vpfl § 4-6 annet ledd.

Forvaltningsselskapet kan belaste fondet med en fast forvaltningsgodtgjørelse. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes daglig.

Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel innenfor den enkelte andelsklasse i fondet. Størrelsen på forvaltningsgodtgjørelsen fremgår av vedtektenes § 7.

§ 6 Tegning og innløsning av andeler

Fondet er normalt åpent for tegning alle virkedager i Norge og stengt når deler av eller hele fondet mangler prising på sine underliggende verdipapirer på grunn av stengte nasjonale markeder.

Fondet er normalt åpent for innløsning alle virkedager i Norge og stengt når deler av eller hele fondet mangler prising på sine underliggende verdipapirer på grunn av stengte nasjonale markeder.

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

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

§ 7 Andelsklasser

Fondets formuesmasse er delt inn i følgende andelsklasser:

Andelsklasse	Minste tegningsbeløp	Andelseiere
A NOK	NOK 10.000.000	Alle
A SEK	SEK 10.000.000	Alle
A EUR	EUR 1.000.000	Alle
B NOK	NOK 1.000.000	Alle
B SEK	SEK 1.000.000	Alle
B EUR	EUR 100.000	Alle
C NOK	NOK 3.000 spareavtale NOK 300	Alle
C SEK	SEK 3.000 spareavtale SEK 300	Alle
C EUR	EUR 300 spareavtale EUR 30	Alle
D NOK	Ingen minste tegningsbeløp	Åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN Forvaltning ikke kan motta returprovisjon
D SEK	Ingen minste tegningsbeløp	Åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN Forvaltning ikke kan motta returprovisjon
D EUR	Ingen minste tegningsbeløp	Åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN Forvaltning ikke kan motta returprovisjon

D2 NOK	NOK 10.000.000	Åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN Forvaltning ikke kan motta returprovisjon
F NOK	NOK 3.000 spareavtale NOK 300	Åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online
F SEK	SEK 3.000 spareavtale SEK 300	Åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online
F EUR	EUR 300 spareavtale EUR 30	Åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online
G NOK	NOK 25.000.000	Alle
G SEK	SEK 25.000.000	Alle
G EUR	EUR 2.500.000	Alle
H NOK	NOK 50.000.000	Alle
H SEK	SEK 50.000.000	Alle
H EUR	EUR 5.000.000	Alle
I NOK	NOK 100.000.000	Alle
I SEK	SEK 100.000.000	Alle
I EUR	EUR 10.000.000	Alle
J NOK	NOK 250.000.000	Alle
J SEK	SEK 250.000.000	Alle
J EUR	EUR 25.000.000	Alle
K NOK	NOK 500.000.000	Alle
K SEK	SEK 500.000.000	Alle
K EUR	EUR 50.000.000	Alle
L NOK	NOK 1.000.000.000	Alle
L SEK	SEK 1.000.000.000	Alle
L EUR	EUR 100.000.000	Alle
S NOK	NOK 100	Åpen for andelseiere som samlet tegner for minst NOK 2.500.000.000 i verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning
S SEK	SEK 100	Åpen for andelseiere som samlet tegner for minst SEK 2.500.000.000 i verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning
S EUR	EUR 10	Åpen for andelseiere som samlet tegner for minst EUR 250.000.000 i verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning

Det som kjennetegner de ulike andelsklassene er:

- Klasse A NOK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK10 millioner eller høyere.
- Klasse A SEK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på SEK 10 millioner eller høyere.
- Klasse A EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 1 million eller høyere.
- Klasse B NOK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 1 million eller høyere.
- Klasse B SEK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på SEK 1 million eller høyere.
- Klasse B EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 100.000 eller høyere.
- Klasse C NOK er åpen for alle andelseiere og har minste tegningsbeløp på NOK 3.000 i engangstegning eller NOK 300 i spareavtale.
- Klasse C SEK er åpen for alle andelseiere og har minste tegningsbeløp på SEK 3.000 i engangstegning eller SEK 300 i spareavtale.
- Klasse C EUR er åpen for alle andelseiere og har minste tegningsbeløp på EUR 300 i engangstegning eller EUR 30 i spareavtale.

- Klasse D NOK er åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN ikke kan motta returprovisjon.
- Klasse D SEK er åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN ikke kan motta returprovisjon.
- Klasse D EUR er åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN ikke kan motta returprovisjon.
- Klasse D2 NOK er åpen for andelseiere som tegner gjennom distributører som etter avtale med ODIN ikke kan motta returprovisjon og som tegner for beløp på NOK 10 millioner eller høyere.
- Klasse F NOK er åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online, og har minste tegningsbeløp på NOK 3.000 i engangstegning eller NOK 300 i spareavtale.
- Klasse F SEK er åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online, og har minste tegningsbeløp på SEK 3.000 i engangstegning eller SEK 300 i spareavtale.
- Klasse F EUR er åpen for andelseiere som tegner direkte gjennom ODIN Forvaltnings nettbaserte direktekanal, ODIN Online, og har minste tegningsbeløp på EUR 300 i engangstegning eller EUR 30 i spareavtale.
- Klasse G NOK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 25 millioner eller høyere.
- Klasse G SEK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på SEK 25 millioner eller høyere.
- Klasse G EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 2,5 millioner eller høyere.
- Klasse H NOK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 50 millioner eller høyere.
- Klasse H SEK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på SEK 50 millioner eller høyere.
- Klasse H EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 5 millioner eller høyere.
- Klasse I NOK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 100 millioner eller høyere.
- Klasse I SEK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på SEK 100 millioner eller høyere.
- Klasse I EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 10 millioner eller høyere.
- Klasse J NOK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 250 millioner eller høyere.
- Klasse J SEK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på SEK 250 millioner eller høyere.
- Klasse J EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 25 millioner eller høyere.
- Klasse K NOK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 500 millioner eller høyere.
- Klasse K SEK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på SEK 500 millioner eller høyere.
- Klasse K EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 50 millioner eller høyere.
- Klasse L NOK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på NOK 1 milliard eller høyere.
- Klasse L SEK er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på SEK 1 milliard eller høyere.
- Klasse L EUR er åpen for alle andelseiere som tegner for beløp på EUR 100 millioner eller høyere.
- Klasse S NOK er åpen for alle andelseiere som samlet tegner for minst NOK 2,5 milliarder eller høyere i verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning.
- Klasse S SEK er åpen for alle andelseiere som samlet tegner for minst SEK 2,5 milliarder eller høyere i verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning.
- Klasse S EUR er åpen for alle andelseiere som samlet tegner for minst EUR 250 millioner eller høyere i verdipapirfond forvaltet av ODIN Forvaltning.

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

Forvaltningsgodtgjørelsen utgjør for andelsklassene:

- A NOK, A SEK og A EUR - maksimalt 1,25 prosent pro anno
- B NOK, B SEK og B EUR - maksimalt 1,5 prosent pro anno
- C NOK, C SEK og C EUR - maksimalt 2,0 prosent pro anno
- D NOK, D SEK og D EUR - maksimalt 1,5 prosent pro anno
- D2 NOK - maksimalt 1,25 prosent pro anno
- F NOK, F SEK og F EUR maksimalt 1,75 prosent pro anno

- G NOK, G SEK og G EUR - maksimalt 1,0 prosent pro anno
- H NOK, H SEK og H EUR - maksimalt 0,8 prosent pro anno
- I NOK, I SEK og I EUR - maksimalt 0,75 prosent pro anno
- J NOK, J SEK og J EUR - maksimalt 0,7 prosent pro anno
- K NOK, K SEK og K EUR - maksimalt 0,65 prosent pro anno
- L NOK, L SEK og L EUR - maksimalt 0,6 prosent pro anno
- S NOK, S SEK og S EUR - maksimalt 0,5 prosent pro anno

Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes daglig.

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

Sum kostpris av hver enkelt andelseiers samlede tegninger og innløsninger i andelsklassen beregnes to ganger i året, pr. 31. mars og 30. september.

Dersom andelseiers sum kostpris på beregningstidspunktet tilfredsstiller minstekravet i en (sammenlignbar) andelsklasse med lavere forvaltningsgodtgjørelse, vil kundens andelsverdi flyttes over i denne andelsklassen.

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

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