Avaintietoesite

Danske Invest

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Danske Invest Rahastoyhtiö Oy

Sijoitusrahasto
Danske Invest Kiinteistö T (FI0008808704)

Rahastoa hallinnoi Danske Invest Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu Danske Bank -konserniin.

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Tavoitteet
Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa sijoitetuille varoille pitkällä aikavälillä arvonnousua aktiivisen omaisuudenhoidon keinoin sijoitusrahastolain ja rahaston sääntöjen puitteissa.

Sijoituspolitiikka
Varat sijoitetaan julkisen kaupankäynnin kohteena oleviin osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin, joiden liikkeeseenlaskija on Euroopassa noteerattu kiinteistösijoitusyhtiö. Rahaston sijoituskohteiden tuotot, kuten osingot ja korot, sijoitetaan uudelleen. Rahaston perusvaluutta on euro.

Rahasto on tarkoitettu sijoittajille, jotka haluavat hyötyä eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden tuottomahdollisuuksista ja jotka hyväksyvät sijoituksen voimakkaankin arvonvaihtelun ja sen, että sijoituksen arvo voi laskea. Rahasto sopii osaksi hajautettua sijoitussalkkua. Suositus: Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta 5 vuoden kuluessa. Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa jokaisena pankkipäivänä.

Vertailuindeksi
Global Property Research 250 Europe (UK 20%) -indeksi (epävirallinen).

Riski-tuottoprofiili

Pienempi riski						Suurempi riski
Tyypillisesti alempi tuotto						Tyypillisesti korkeampi tuotto
1	2	3	4	5	6	**7**

Rahaston nykyinen riskiluokka on 7. Rahaston riskiluokka kuvaa riskin ja tuoton suhdetta rahastossa sekä rahasto-osuuden arvonkehityksen vaihtelua viimeisen 5 vuoden ajalta tai saatavilla olevalta ajanjaksolta.

Suuri historiallinen arvonvaihtelu tarkoittaa korkeaa riskiä ja pieni arvonvaihtelu matalaa riskiä. Rahaston riski-tuottoprofiili ja riskiluokka voivat muuttua. Rahaston riskiluokan historiatietojen perusteella ei voida ennustaa riski-tuottoprofiilin ja riskiluokan tulevaa kehitystä.

Rahaston riskiluokka perustuu matemaattiseen laskukaavaan, eikä se huomioi arvonalentumisia, poliittista riskiä tai ennalta arvaamattomia korkotason tai valuuttakurssien muutoksia. Alinkaan riskiluokka (1) ei tarkoita, että sijoitus olisi täysin riskitön.

Rahaston arvo voi nousta tai laskea kaikissa riskiluokissa. Yleinen markkina- ja taloustilanne vaikuttaa rahaston arvoon.

Rahaston keskeiset riskit ovat osakeriski, markkinariski ja valuuttakurssiriski. Rahasto sijoittaa varansa osakemarkkinoille, joten rahaston arvo voi vaihdella huomattavasti markkinatilanteiden mukaan. Rahasto voi sijoittaa myös muihin kuin euromääräisiin arvopapereihin, jolloin sen sijoituksiin sisältyy valuuttakurssiriski.

Rahastoihin liittyviä riskejä on kuvattu tarkemmin rahastoesitteessä kohdassa "Rahastojen pääasialliset riskit".

Rahaston palkkiot

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Merkintä- ja lunastuspalkkio	
Merkintäpalkkio	1,00% /vähintään 8 euroa
Lunastuspalkkio	1,00% /vähintään 8 euroa
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat kulut	
Juoksevat kulut	1,90%
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat kulut	
Tuottosidonnainen palkkio	0 % (rahastosta ei peritä tuottosidonnaista palkkiota)

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat edellisenä vuonna veloitettuihin kuluihin.

Juoksevien kulujen määrä voi vaihdella vuosittain. Merkintä- ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissakin tapauksisssa sijoittaja voi maksaa vähemmän. Tämän voi selvittää sijoitusneuvojalta. Tarkempia tietoja saa rahastoa hallinnoivasta rahastoyhtiöstä tai rahastoyhtiön asiamieheltä.

Juoksevat kulut eivät sisällä tuottosidonnaisia palkkioita tai rahaston maksamia kaupankäyntikuluja. Rahasto ei maksa merkintä- tai lunastuspalkkioita sijoittaessaan Danske Invest Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimiin rahastoihin.

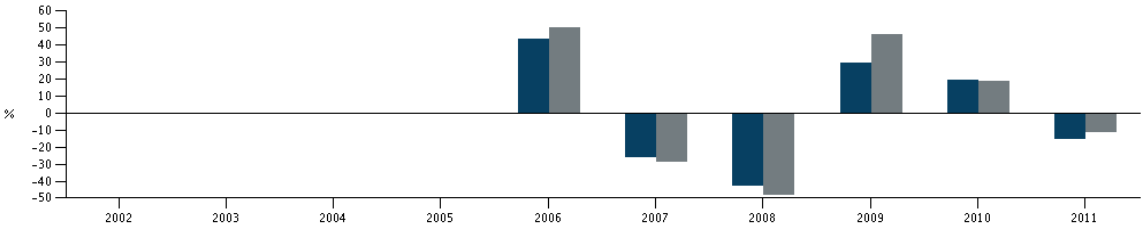
Lisätietoa palkkioista ja kuluista on esitetty rahastoesitteessä kohdassa "Palkkiot ja kulut".

Aiempi tuotto- ja arvonkehitys

Rahaston aloituspäivämäärä
19. huhtikuu 2005.

Tuoton laskentamenetelmä
Alla esitetään vuosittaiset rahasto-osuuden ja mahdollisen vertailuindeksin prosentuaaliset arvonmuutokset. Tuottoa laskettaessa juoksevat kulut on otettu huomioon, mutta ei merkintä- eikä lunastuspalkkioita. Osuuden arvonkehityksen laskentavaluutta on euro.

Vastuunrajoitus
Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta.



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Rahasto					43,3%	-26,5%	-43,2%	29,3%	19,6%	-15,6%
Vertailuindeksi					50,5%	-28,8%	-48,6%	46,3%	18,9%	-11,3%

Käytännön tiedot

Säilytysyhteisö
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

Lisätietoa
Lisätietoa Danske Invest Rahastoyhtiöstä on saatavilla osoitteesta www.danskeinvest.fi.

Rahastojen säännöt, avaintietoesitteet, vuosikertomukset ja muut rahastojulkaisut ovat saatavilla veloituksetta osoitteesta www.danskeinvest.fi, Sampo Pankin konttoreista tai Danske Invest Rahastoyhtiöstä.

Sijoittajan kannattaa tutustua rahastokohtaisiin riskeihin sekä rahastosijoittamiseen liittyviin yleisiin riskeihin, jotka kuvataan tarkemmin rahastoesitteessä.

Finanssivalvonta on vahvistanut rahaston säännöt 5.10.2011 ja ne ovat voimassa 22.11.2011 alkaen.

Rahaston osuuden arvon julkaiseminen
Rahaston osuuden arvo lasketaan jokaisena pankkipäivänä ja kaikkien rahastojen osuuksien arvot ovat saatavilla osoitteessa www.danskeinvest.fi.

Verolainsäädäntö
Rahasto on Suomen verolainsäädännön alainen. Tämä voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotuksen. Mikäli sijoittaja on epävarma verotuksellisesta asemastaan, tulee hänen olla yhteydessä paikallisiin veroasiantuntijoihin.

Vastuunrajoitus
Danske Invest Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.

Rahastotoimeksiannot
Rahaston osuuksia koskevia toimeksiantoja on mahdollista antaa rahaston sääntöjen kohdassa ”Rahasto-osuuksien merkintä, lunastus ja vaihto” määritellyllä tavalla.

Rahasto-osuudet jaetaan tuotonjaon perusteella tuotto- ja kasvuosuuksiin. Kasvuosuuksille ei jaeta tuottoa, vaan kaikki tuotot sijoitetaan rahastoon kasvuosuuksien arvon kasvattamiseksi. Tuotto-osuuksille puolestaan pyritään jakamaan vuosittain tuottoa.

Danske Invest Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa ja rahastoa sekä rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Tämä avaintietoesite on voimassa 13.6.2012 alkaen.