

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.

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 arvovaihtelun ja sen, että sijoituksen arvo voi laskea. Rahasto sopii osaksi hajautettua sijoitussalkkua. Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa jokaisena pankkipäivänä.

Suositus: Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta 5 vuoden kuluessa.

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 6. Rahaston riskiluokka kuvaa riskin ja tuoton suhdetta rahastossa sekä rahasto-osuuden arvonehityksen vaihtelua viimeisen 5 vuoden ajalta tai saatavilla olevalta ajanjaksolta.

Suuri historiallinen arvovaihtelu tarkoittaa korkeaa riskiä ja pieni arvovaihtelu 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 keskeiset riskit ovat osakeriski, markkinariski ja sijoitustyyliin tai markkina-alueeseen liittyvä riski (esim. sijoitusten keskittyminen alueellisesti tai sektoreittain). Rahasto sijoittaa varansa osakemarkkinoille, joten rahaston arvo voi vaihdella huomattavasti markkinatilanteiden mukaan.

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. Esitetyt juoksevat kulut perustuvat edellisenä vuonna veloitettuihin kuluihin.

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 tapauksissa 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.

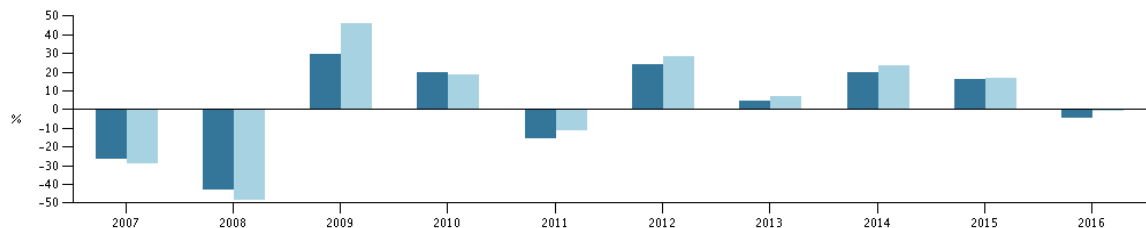
Tuoton laskentamenetelmä

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 tulevista.



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rahasto	-26,5%	-43,2%	29,3%	19,6%	-15,6%	24,3%	4,7%	19,9%	15,9%	-4,5%
Vertailuindeksi	-28,8%	-48,6%	46,3%	18,9%	-11,3%	28,5%	7,3%	23,7%	16,9%	-0,7%

Käytännön tiedot

Säilytysyhteisö

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsinki branch.

Lisätietoa

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

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

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

Tietoja rahastoyhtiön soveltamasta palkka- ja palkkiopolitiikasta löydät osoitteesta www.danskeinvest.fi. Palkka- ja palkkiopolitiikka sisältää tiedot miten palkat ja palkkiot sekä etuudet lasketaan, sekä tiedot palkkojen ja palkkioiden sekä etuuksien myöntämisestä vastaavista henkilöistä, mukaan lukien palkka- ja palkkiokomitean kokoonpanon, jos tällainen komitea on olemassa. Paperiversio toimitetaan pyynnöstä veloituksetta.

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 osoitteesta www.danskeinvest.com.

Verolainsäädäntö

Rahasto on Suomen verolainsäädännön alainen. Tämä voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen. 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.