

## AVAITIETOASIAKIRJA

**Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto****Tämän asiakirjan tarkoitus**

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

**Tuote**

|                    |   |                                    |                  |
|--------------------|---|------------------------------------|------------------|
| ISIN-koodi         | FI4000426044  | Toimivaltainen viranomainen        | Finanssivalvonta |
| Tuotteen kehittäjä | Alexandria Rahastoyhtiö Oy  | Avaintietoasiakirjan laatimispäivä | 5.2.2024         |
| Verkkosivu         | <a href="https://www.alexandria.fi/rahastot">https://www.alexandria.fi/rahastot</a> | Yhteydenotot numeroon              | 020010100        |

Varoitus: Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

**Mikä tämä tuote on?****Tuotteen tyyppi**

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä Rahasto), on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahastomuotoinen vaihtoehtorahasto (AIF).

Tuotteella ei ole eräänymisaikaa. Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa osuudenomistajan rahasto-osuudet, jos siihen on osuudenomistajaan liittyvä painava peruste. Perusteen tulee lisäksi liittyä siihen, että omistuksesta sijoitusrahastossa voi aiheutua velvoitteita, joita rahastoyhtiön ei voida edellyttää kohtuudella hoitavan. Lisätietoja rahaston säännöistä.

**Tuotteen tavoitteet**

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa aktiivisella salkunhoidolla. Rahasto sijoittaa varansa pääsääntöisesti sijoitus- ja erikoissijoitusrahastoihin, jotka sijoittavat pääasiassa reaaliomaisuuteen, jolla tarkoitetaan esimerkiksi metsätiloja, asuntoja, muita kiinteistöjä sekä infrastruktuurisijoituksia.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa pääsääntöisesti kiinteistö-, infrastruktuuri- tai metsäalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, sekä sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja (muiden) vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa.

Rahasto pyrkii saamaan tuottoa sekä sijoituskohteiden mahdollisesta arvonnoususta että omistamiensa rahasto-osuuksien tuotoista. Normaalitylanteessa rahaston varoista 20 % on allokoitu metsäsijoituksiin, 55 % kiinteistöisijoituksiin, 15 % infrastruktuurisijoituksiin ja 10 % muihin sijoituksiin. Markkinatilanteen ja salkunhoitajan näkemyksestä riippuen rahaston neutraalipainosta voidaan poiketa ja sijoitukset voivat olla tilapäisesti myös osittain tai kokonaan korkosijoituksissa ja/tai käteisenä. Rahastolla on vain kasvuosuuksia. Sijoittajien maksamat palkkiot vaikuttavat rahaston tuottoon.

**Yksityissijoittaja, jolle tuote on tarkoitettu**

- Ei-ammattimainen sijoittaja, joka sietää matalaa riskiä ja on valmis pitämään sijoituksensa suositellun viiden vuoden sijoitusajan loppuun asti.
- Sijoittaja tavoittelee ensisijaisesti kasvua sijoitetulle pääomalle.
- Sijoittajan taloudellinen tilanne tulee olla sellainen, että sijoittaja voi kantaa koko sijoitetun pääoman suuruisen tappion.
- Tuote sopii sijoittajalle, jolla on perusosaamista ja tietämystä sijoittamisesta ja pääomamarkkinoista (basic investor)

**Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?****Riski-indikaattori**

Rahaston riski-indikaattori on opas tämän tuotteen riskitasoon muihin tuotteisiin verrattuna. Sillä esitetään, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa, koska markkinoilla tapahtuu liikkeitä tai koska sijoittajalle ei voida maksaa. Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahaston riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 3, joka on keskimatala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskimatalalle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet saattavat vaikuttaa Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahaston kykyyn maksaa sijoittajalle.

**Riski-tuottoprofiili**

Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää PRIIP-tuotetta hallussa 5 vuoden ajan: Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja eräännyttää tuotteen varhaisessa vaiheessa, jolloin hänen tuottoonsa voi jäädä oletettua vähäisemmäksi.

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää joko osan tai koko sijoitetun pääomansa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

## Liikkeeseenlaskijan kannalta merkittävät riskit, jotka eivät sisälly yleiseen riski-indikaattoriin:

**Likviditeettiriski;** riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan.

**Vastapuoliriski;** tällä tarkoitetaan, että arvopaperikaupan vastapuoli tai sijoitusvälineen liikkeeseenlaskija ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti.

**Operatiivinen riski;** tällä tarkoitetaan riskiä tappioista johtuen esimerkiksi puutteellisista järjestelmistä, inhimillisestä tekijästä tai ulkopuolisista syistä.

**Valuutariski;** kahden valuutan välinen valuuttakurssi voi vaikuttaa lopulliseen tuottoon.

## Tuottonäkymät

### Sijoitus 10 000 EUR

| Näkymät                    |   | 1 vuosi  | 5 vuotta (suositeltu sijoitusaika) |
|----------------------------|---|----------|------------------------------------|
| <b>Stressinäkömä</b>       | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> | 7 635 e  | 7 576 e                            |
|                            | Keskimääräinen tuotto vuosittain                        | -23,65 % | -5,40 %                            |
| <b>Epäsuotuisa näkömä</b>  | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> | 9 904 e  | 10 088 e                           |
|                            | Keskimääräinen tuotto vuosittain                        | -0,96 %  | 0,18 %                             |
| <b>Kohtuullinen näkömä</b> | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> | 10 294 e | 12 897 e                           |
|                            | Keskimääräinen tuotto vuosittain                        | 2,94 %   | 5,22 %                             |
| <b>Suotuisa näkömä</b>     | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> | 10 582 e | 13 322 e                           |
|                            | Keskimääräinen tuotto vuosittain                        | 5,82 %   | 5,90 %                             |

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 5 seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Stressinäkömä osoittaa rahamäärän, jonka sijoittaja voi saada takaisin äärimmäisessä markkinatilanteessa. Suositellun sijoitusajan epäsuotuisa näkömä sijoitukselle ajalle 29.11.2022 - 29.12.2023. Suositellun sijoitusajan kohtuullinen näkömä sijoitukselle ajalle 30.05.2016 - 28.05.2021. Suositellun sijoitusajan suotuisa näkömä sijoitukselle ajalle 28.04.2017 - 29.04.2022.

## Mitä tapahtuu, jos Alexandria Rahastoyhtiö on maksukyvytön?

Rahaston varojen säilytyksestä vastaa säilytysyhteisö, jossa rahaston varoja säilytetään erillään rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista. Sijoittajan rahastoon sijoittamia varoja ei voida käyttää rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön velkojen katteeksi. Mikäli rahastoa hoitava rahastoyhtiö menee konkurssiin, säilytysyhteisö hoitaa rahastoa, kunnes se siirretään toisen rahastoyhtiön hallinnoitavaksi taikka rahasto voidaan lakkauttaa, jolloin rahaston varat jaetaan sijoittajille rahasto-osuuksien määrän mukaisessa suhteessa. Rahasto ei ole Sijoittajien korvausrahastosuojan piirissä.

## Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut.

Tässä esitetyt summat ovat tuotteeseen itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut kahden eri sijoitusajan osalta. Ne sisältävät mahdollisia varhaiseen irtautumiseen liittyviä lisämaksuja. Lujien oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

## Ajan myötä kertyvät kulut

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja näyttää tälle, millaisia vaikutuksia kaikilla kuluilla ajan myötä on sijoitukseen.

### Sijoitus 10 000e

| Näkömä                      | Eräännyttäessä 1 vuoden kulluttua | Eräännyttäessä 5 vuoden kulluttua |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Kokonaiskulut</b>        | 642 e                             | 1 612 e                           |
| Vaikutus vuotuisen tuottoon | 6,42 %                            | 2,82 %                            |

## Kulujen rakenne

Alla olevassa taulukossa esitetään erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa, sekä eri kululuokkien merkitykset.

### TÄSSÄ TAULUKOSSA ESITETÄÄN VAIKUTUKSET VUOTUISEEN TUOTTOON

|                                |                                   |        |   |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------|---|
| <b>Kertaluonteiset kulut</b>   | Osallistumiskulut                 | 0,4 %  | Sijoituksen tekemisen yhteydessä aiheutuvien kulujen vaikutus. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja joutuu maksamaan. Summa voi olla pienempi. |
|                                | Irtautumiskulut                   | 0,4 %  | Niiden kulujen vaikutus, jotka aiheutuvat sijoituksesta irtautumisesta.   |
| <b>Jatkuvaluonteiset kulut</b> | Salkkutapahtumiin liittyvät kulut | 0,19 % | Tuotteesta vastaavan tahon suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.                        |
|                                | Muut jatkuvaluonteiset kulut      | 2,22 % | Tuotteesta vastaavan tahon sijoitusten hallinnasta vuosittain perimien kulujen vaikutus. Tämä sisältää sijoittajan tuotteen jake-lukustannukset.  |
| <b>Satunnaiset kulut</b>       | Tulosperusteiset palkkiot         | -      | Tulosperusteisen palkkion vaikutus.   |
|                                | Voitonjako-osuudet                | -      | Voitonjako-osuuksien vaikutus.  |

## Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

### Suositteltu sijoitusaika: 5 vuotta

Suositteltu sijoitusaika perustuu rahaston riski-tuotto profiiliin. Sijoittaja voi luopua sijoituksestaan ennen suositellun sijoitusajan loppua. Irtautumistilanteessa sovelletaan tässä avaintietoasiakirjassa mainittuja kuluja ja kulurakennetta. Rahaston osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa. Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden huhtikuun ja lokakuun 23. päivä. Jos kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään kolme (3) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Sijoittajan saamat tuotot voivat olla merkittävästi pienempiä, mikäli sijoittaja irtautuu sijoituksestaan ennen suositellun sijoitusajan loppua. Sijoittajan saamat tuotot voivat vaihdella merkittävästi eri vuosien välillä ja tässä avaintietoasiakirjassa esitetyt tuotto- ja riskiluvut on laskettu 5 vuoden suositellun sijoitusajan mukaisesti.

### Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos sijoittaja haluaa valittaa tuotteesta, voi sijoittaja ottaa yhteyttä Alexandria Rahastoyhtiöön, puh. 020010100 (pvm/mpm) tai sähköpostitse [info@alexandria.fi](mailto:info@alexandria.fi), Eteläesplanadi 22 A 4. krs, 00130 Helsinki. Lisätietoja menettelystä <https://www.alexandria.fi/asiakasinformaatio>.

Asian voi saattaa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan, Sijoituslautakunnan tai Kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi. Asian voi saattaa myös ratkaistavaksi sijoittajan kotipaikan tai Helsingin kärjäoikeuteen.

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta sekä Vakuutuslautakunta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki  
Puhelin: 09 685 0120, verkkosivu [www.fine.fi](http://www.fine.fi)

Kuluttajariitalautakunta, Hämeentie 3, PL 306, 00531 Helsinki  
Puhelin: 029 566 5200, verkkosivu [www.kuluttajariita.fi](http://www.kuluttajariita.fi)

### Muut olennaiset tiedot

Rahaston säännöt, avaintietoasiakirjassa ja muut rahastoa koskevat julkaisut ovat saatavilla suomen kielellä osoitteesta [www.alexandria.fi](http://www.alexandria.fi) tai Alexandria Rahastoyhtiö Oy:stä, Eteläesplanadi 22 A 4. krs, 00130 Helsinki sekä Alexandria Group Oy:n konttoreista. Tarvittavat asiakirjat toimitetaan asiakkaalle lainsäädännön vaatimalla tavalla ennen merkinnän tekemistä.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan jokaiselle pankkipäivälle ja julkaistaan seuraavana pankkipäivänä. Rahasto-osuuden arvo on nähtävillä Alexandria-konsernin verkkosivuilla osoitteessa [www.alexandria.fi](http://www.alexandria.fi).

Rahaston muut lisätiedot osoitteesta <https://www.alexandria.fi/rahastot/alexandria-kiinteisto>.