

## AVAIINTIETOASIAKIRJA

### 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.

## Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

### Tuote

| ISIN-koodi         | FI4000270053                                                                        | Toimivaltainen viranomainen        | Finanssivalvonta |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Tuotteen kehittäjä | Alexandria Rahastoyhtiö Oy, Alexandria Group Oyj:n tytäryhtiö                       | Avaintietoasiakirjan laatimispäivä | 14.9.2026        |
| Verkkosivu         | <a href="https://www.alexandria.fi/rahastot">https://www.alexandria.fi/rahastot</a> | Yhteydenotot numeroon              | 020010100        |

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

### Mikä tämä tuote on?

#### Tuotteen tyyppi

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

Tuotteella ei ole erääntymisaikaa. 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 koh-tuudella hoitavan. Lisätietoja on rahaston säännöissä.

#### Tuotteen tavoitteet

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin tai toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maa-han sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka sijoittavat varansa pääsääntöisesti Suomessa ja/tai muissa Pohjoismaissa sijaitseviin asuntoihin, kiinteistöihin ja/tai edellä mainituissa maissa sijaitsevia asuntoja ja/tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin tai listattuihin REIT:hin (Real Estate Invest-ment Trust) ja kiinteistösijoitusyhtiöiden arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä markki-nalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.

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

Rahasto pyrkii saamaan tuottoa omistamiensa kiinteistösijoituskohteidensa ja rahasto-osuuksien tuotoista ja luovutusvoitoista. Lisätuottoja Rahasto voi saada tekemällä sijoituksia, joiden kohteena ovat rakennus- ja kiinteistönjalostushankkeet. Rahastolla on vain kasvuosuuksia. Sijoittajien maksamat palkkiot vaikuttavat rahaston tuottoon. Tuotteen suositeltu sijoitus aika on 5 vuotta. Suositeltu sijoitus aika perustuu tuotteen riski-indikaattoriin. Mitä korkeampi riski tuotteeseen ja sen tuottoon liittyy, sitä pidempi on tuotteen suositeltu sijoitus aika.

Rahastossa on aktiivinen sijoitusstrategia, jota salkunhoitotiimi toteuttaa.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Tämä osuuslaji ei jaa osinkoa. Sijoitusten tuotot sijoitetaan uudelleen.

Rahastolla on mahdollisuus käyttää johdannaisia suojautumiseen (riskien pienentämiseen), salkunhoidon tehostamiseen ja sijoitustuottojen tavoittelemiseen.

Rahaston osuuksia voi merkata jokaisen kuukauden 23. päivä. Jos kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, merkintäpäivä on edellinen pankkipäivä. Rahaston osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa. Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden tammikuun ja heinäkuun 23. päivä. Jos kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä.

Säilytysyhteisö: Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori.

Rahaston säännöt, rahastoesite ja lisätietoja ovat saatavilla rahastoa markkinoitaessa käytettävillä kielillä sekä vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus suomeksi maksutta osoitteessa [www.alexandria.fi](http://www.alexandria.fi) tai Alexandria Rahastoyhtiö Oy:stä, Eteläesplanadi 22 A 4. krs, 00130 Helsinki sekä Alexandria Group Oyj:n kontoreista. Muuta käytännön tietoa, kuten ajantasaiset tiedot osuuksien hinnoista on saatavilla Alexandria-konsernin verkkosivuilla osoitteessa [www.alexandria.fi](http://www.alexandria.fi).

### Maksuvalmiuden hoidon keinot

- Rahaston maksuvalmiuden hoidon keinot ovat: lunastusten ilmoitusajan pidentäminen, lunastusrajoitus, diluutiosuojamaksu ja lunastusten ja merkintöjen keskeytys. Rahastoyhtiön on mahdollisuus pidentää Rahaston lunastusten ilmoitus aikaa enintään 12 kuukauteen (normaalisti 6 kuukautta) sekä mikäli lunastusten nettomäärä ylittää 5 % Rahaston NAV-arvosta, rajoittaa ylimenevää osaa. Lunastukset toteutetaan lunastustoimeksiantojen mukaisessa suhteessa (pro rata) ja toteuttamatta jääneet lunastukset raukeavat.
- Maksuvalmiuden hoidon keinoja voidaan käyttää ainoastaan, mikäli kyseessä on poikkeuksellinen olosuhde ja rahasto-osuudenomistajien etu tätä vaatii. Diluutiosuojamaksua voidaan käyttää ainoastaan, mikäli Rahaston kohderahasto perii Rahastolta vastaavaa maksua. Tarkemmat yksityiskohdat edellä mainituista keinoista on kuvattu Rahaston säännöissä.

## Yksityissijoittaja, jolle tuote on tarkoitettu

- Ei-ammattimainen sijoittaja, joka sietää keskimatalaa 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

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 3, joka on keskimatala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskimatalalle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet saattavat vaikuttaa Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahaston kykyyn maksaa sijoittajalle.

#### Riski-tuottoprofiili



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussa 5 vuoden ajan. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.

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:

**Likvideettiriski;** 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.

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

### Tuottonäkymät

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

#### Sijoitus 10 000 EUR

| Näkymät             |                                                                                             | 1 vuosi  | 5 vuotta (suositeltu sijoitusaika) |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------|
| Vähintään           | Vähimmäistuotto ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. |          |                                    |
| Stressinäkömä       | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                            | 5 670 e  | 6 700 e                            |
|                     | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                            | -43,3 %  | -7,7 %                             |
| Epäsuotuisa näkömä  | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                            | 8 560 e  | 8 200 e                            |
|                     | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                            | -14,4 %  | -3,9 %                             |
| Kohtuullinen näkömä | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                            | 10 210 e | 11 830 e                           |
|                     | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                            | 2,1 %    | 3,4 %                              |
| Suotuisa näkömä     | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                            | 10 520 e | 13 300 e                           |
|                     | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                            | 5,2 %    | 5,9 %                              |

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Epäsuotuisa näkömä: Tämän tyyppinen näkömä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2023 - 2026.

Kohtuullinen näkömä: Tämän tyyppinen näkömä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2018 - 2023.

Suotuisa näkömä: Tämän tyyppinen näkömä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2017 - 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?

### Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olettamuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusajojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti
- Sijoitus 10 000 euroa

| Näkymä                       | Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua | Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden kuluttua |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Kokonaiskulut</b>         | <b>833 e</b>                              | <b>2 175 e</b>                            |
| Vaikutus vuotuisen tuottoon* | 8,3 %                                     | 3,9 % kunakin vuonna                      |

(\*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusajana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusajana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 7,3 prosenttia ennen kuluja ja 3,4 prosenttia kulujen jälkeen.

### Kulujen rakenne

| Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä |                                                                                                                                                                                                                                                    | Jos sijoittaja eräännyttää tuotteen, kun 1 vuosi on kulunut |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Osallistumiskulut                                                | 2,0 prosenttia summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä.                                                                                                                                                           | 200 euroa                                                   |
| Irtautumiskulut                                                  | 3,0 prosenttia sijoituksesta ennen sen maksamista sijoittajalle.                                                                                                                                                                                   | 300 euroa                                                   |
| <b>Jatkuvaluonteiset kulut</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                             |
| Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintamaksut       | 2,9 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain.                                                                                                                                                                                                     | 293 euroa                                                   |
| Liiketoimikulut                                                  | 0,4 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon sijoituskohteita ostetaan ja myydään. | 40 euroa                                                    |
| <b>Erityisistä olosuhteista aiheutuneet satunnaiset kulut</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                             |
| Tulosperusteiset palkkiot                                        | Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota                                                                                                                                                                                              | 0 euroa                                                     |

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

### Suosittelu sijoitusajaksi: 5 vuotta

Suosittelu sijoitusajaksi perustuu rahaston riski-tuotto-profiiliin. Sijoittaja voi luopua sijoituksestaan ennen suositellun sijoitusajan loppua. Irtautumistilanteessa sovelletaan tässä avaintietoesitteessä mainittuja kuluja ja kulurakennetta. Rahaston osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa. Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden tammikuun ja heinäkuun 23. päivä. Jos kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää. Lunastus maksetaan viipymättä lunastuspäivän jälkeen tai heti kun se on mahdollista. 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 avaintietoesitteessä 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>.

### Muut olennaiset tiedot

Osuuksien päivittäiset kurssit ovat nähtävillä osoitteessa [www.alexandria.fi](http://www.alexandria.fi). Tiedot aiemmasta tuottokehityksestä viimeisten 1-10 vuoden ajalta (riippuen kuinka pitkään rahasto on ollut toiminnassa) ja osuuslajin aiemmat tuottonäkymät ovat saatavilla osoitteesta:

- [www.alexandria.fi/rahastot/alexandria-kiinteisto](http://www.alexandria.fi/rahastot/alexandria-kiinteisto)

Aiempien tuottojen perusteella ei voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevasta tuotto- tai arvonekehityksestä. Sijoittajan sijoitukseen kohdistuu siis riski, eikä hän välttämättä saa kuvattua kaltaisia tuottoja.