

AVAITIETOESITE

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Avaintieto esite 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.

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

ISIN-koodi FI4000270053

Tätä rahastoa hallinnoi Alexandria Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä Rahastoyhtiö), joka kuuluu Alexandria Pankkiiriliike Oyj -konserniin.

Sijoitustoiminnan tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä Rahasto), on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto (AIF) sekä sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen erikoissijoitusrahasto. Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa kohtuullisella riskitasolla sijoittaa hajautetusti eri kiinteistösijoitusluokkiin Suomessa ja muissa Pohjoismaissa.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa aktiivisella salkunhoidolla. Aktiivinen salkunhoito perustuu kattavaan analyysitoimintaan ja rahastonhoitajan näkemykseen eri kiinteistösijoitusluokkien välisestä tuotto-, kasvu- ja arvostusnäkymistä sekä korkotason muutoksista ja makrotalouden muuttuvien kehityksestä. Sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa lisäarvoa rahastovalinnalla, kiinteistömarkkinoiden maantieteellisellä ja eri kiinteistösijoitusluokkien välisellä allokaatiolla sekä -, korko- ja rahamarkkinoiden välisellä allokaatiolla.

Rahasto sijoittaa varansa pääsääntöisesti sellaisten toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan 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 Investment Trust).

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa pääsääntöisesti kiinteistölalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla 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. Neutraalilanteessa Rahaston varoista 75 % on sijoitettu Suomessa tai muissa Pohjoismaissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin sijoittaviin sijoitusrahastoihin tai erikoissijoitusrahastomuotoisiin vaihtoehtorahastoihin. Markkinatilanteen ja salkunhoitajan näkemyksestä riippuen Rahaston neutraalipainosta voidaan poiketa ja sijoitukset voivat olla tilapäisesti myös osittain tai kokonaan korkosijoituksissa ja/tai käteisenä.

Rahasto voi käyttää johdannaisia suojaamistarkoituksessa.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahaston perusvaluutta on euro.

Rahastolla on vain kasvuosuuksia.

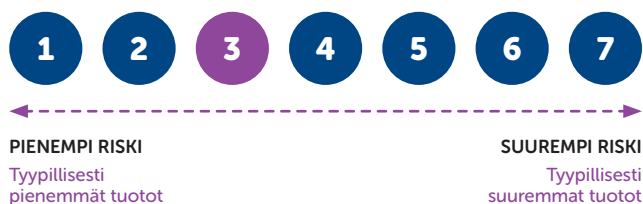
Suositus: Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen. Rahasto ei välttämättä sovellu sijoittajalle, joka suunnittelee luopuvansa osuuksistaan alle viiden vuoden kuluessa.

Rahaston ensisijaisten sijoituskohteiden likviditeettiominaisuuksien vuoksi Rahaston likviditeetin hallintaa on tehostettu seuraavasti muiden muassa rahasto-osuuksien lunastustilanteita varten. Rahastolla on poikkeuksellinen merkintä- ja lunastusajataulu. Rahasto-osuuksia voidaan merkitä kerran kuukaudessa. Merkintäpäivä on kunkin kalenterikuukauden 23. päivä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, merkintäpäivä on edellinen pankkipäivä. Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä voi rahasto-osuuksia merkitä muina etukäteen ilmoitettavina ajankohtina.

Rahaston osuuksia voi lunastaa neljä kertaa vuodessa. Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden tammikuun, huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun 23.päivä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään yksi (1) kalenterikuukausi ennen lunastuspäivää. Mikäli saman osuudenomistajan tietyille lunastuspäivälle kohdistuvat lunastustoimeksiannot ylittävät Rahaston viimeksi julkistetun Arvonlaskentapäivän arvon mukaan viisisataatuhatta (500.000) euroa, tulee osuudenomistajan toimittaa lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle tai Rahasto-yhtiön asiamiehelle viimeistään kuusi (6) kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää.

Rahasto voi erityisistä syistä ottaa väliaikaiseen tarkoitukseen luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 % rahaston varojen nettoarvosta. Erityisenä väliaikaisena syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.

Riski-tuottoprofiili



Rahaston riskiluokka perustuu rahasto-osuuden arvonnäytteen viiden vuoden ajalta. Koska Rahaston historia on alle viisi vuotta, eikä Rahastolla ole vertailuindeksiä, jolla tuottohistoriaa olisi voitu täydentää, perustuu Rahaston riskiluokka Rahastoyhtiön parhaaseen arvioon. Tämän perusteella Rahaston nykyinen riskiluokka on 3, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuden arvonnekehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Alinkaan riskiluokka (1) ei kuitenkaan ole täysin riskitön. Lisäksi on huomattava, että aiempi riski- ja tuottokehitys ei välttämättä osoita Rahaston tulevaa kehitystä. Tämän vuoksi Rahaston riskiluokka ei välttämättä säily muuttumattomana, vaan se voi vaihdella ajan myötä.

Rahaston hajauttaessa varansa pääasiassa toisiin sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin sekä useaan eri kiinteistösijoitusluokkaan, noteerattuihin sijoituskohteisiin sekä korkomarkkinoille, on riski tuottojen vaihtelusta pienempi kuin suoriin kiinteistöihin tai kiinteistösijoitusyhtiöihin (REIT) sijoittavassa rahastossa. REIT-markkinoiden tuottoon vaikuttaa osakemarkkinoiden yleinen kehitys ja erityiset tapahtumat kuten lainsäädännölliset tai poliittiset muutokset. Korkomarkkinoiden tuottoon vaikuttavat korkotason muutokset sekä maa- ja luottoriski eli epävarmuus liikkeeseenlaskijan lainan takaisinmaksukyvyistä.

Lisäksi tulee huomioida muita rahasto-osuuden arvoon vaikuttavia riskitekijöitä, jotka eivät välttämättä sisälly riskimittariin:

Likviditeettiriski; Rahasto sijoittaa pääasiassa toisiin sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin, joiden osuudet voivat poikkeuksellisessa tilanteessa kiinteistö- ja sijoitusmarkkinoilla olla epälikvidejä ja vaikea arvostaa. Rahaston voi olla vaikea irtautua näistä sijoituskohteista toivottuun aikaan

tai käypään arvoon. Nämä tekijät voivat vaikuttaa Rahaston arvonmäärittäykseen ja siihen, miten rahasto-osuuksien lunastuksia voidaan toteuttaa.

Toimialariski; tällä tarkoitetaan, että kiinteistöjen markkinat heikenevät merkittävästi, joka vaikuttaa negatiivisesti Rahaston pääasiallisten sijoituskohteiden arvoon.

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; Muihin kuin Rahaston perusvaluutan (euro) määräisiin sijoituksiin liittyvä riski. Valuuttakurssien muutokset vaikuttavat muiden kuin perusvaluutan määräisten sijoitusten perusvaluutassa ilmoitettuun arvoon.

Kulut

Sijoittajan maksamat kulut käytetään Rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot:

Merkintäpalkkio (kertasijoitus), minimi 1 000 eur	1,0 %
Merkintäpalkkio (jatkuva ja kk-säästö), minimi 100 eur/kk	1,0 %
Lunastuspalkkio (maksetaan Rahastolle)	
• Sijoitusaika alle 1 vuotta	3,0 %
• Sijoitusaika 1-3 vuotta	2,0 %
• Sijoitusaika yli 3 vuotta	1,0 %

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	2,67 %
-----------------	--------

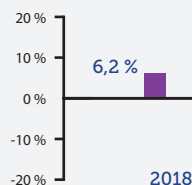
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio (%)	Ei tuottosidonnaista palkkiota
-------------------------------	--------------------------------

Sijoittajan tulee ottaa huomioon juokseviin kuluihin liittyvä epävarmuus ja kulujen arvaamattomien muutosten mahdollinen vaikutus rahasto-osuuden arvoon sijoituspäätöstä tehdessään. Esitetyt juoksevat kulut perustuvat Rahaston kiinteään hallinnointipalkkioon, joka on 0,90 % vuodessa Rahaston arvosta sekä Rahaston kohderahastoista mahdollisesti maksamiin hallinnointipalkkioihin. Juokseviin kuluihin ei kuitenkaan sisälly arvopapereiden kaupankäyntipalkkiot eikä kohderahastosta mahdollisesti maksettavat tuottosidonnaiset erät.

Lisätietoja kuluista löytyy rahastoesitteestä, joka on saatavissa osoitteesta www.alexandria.fi/palvelut/rahastot ja Rahastoyhtiöstä.

Tuotthistoria ● Rahasto ● Vertailuindeksi



Alexandria Rahastoyhtiö

Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoita rahastosijoituksen tuottotasoa tulevaisuudessa. Tuoton laskennassa on otettu huomioon kaikki Rahaston varoista veloitettavat palkkiot, mukaan lukien hallinnointipalkkio. Rahaston osuudenomistajan verotusta tai osuudenomistajalta rahasto-osuuksien merkitsemisen ja lunastamisen yhteydessä perittyjä merkintä- ja lunastuspalkkioita ei ole huomioitu. Lunastuspalkkio maksetaan Rahastoon. Tuoton ja arvonkehityksen laskentavälillä on euro.

Rahaston toiminta on aloitettu 10.8.2017.

Lisätietoa

Rahaston säännöt, avaintietoesite ja muut rahastoa koskevat julkaisut ovat saatavilla suomenkielellä osoitteesta www.alexandria.fi tai Alexandria Rahastoyhtiö Oy:stä, Eteläesplanadi 22 A 4. krs, 00130 Helsinki sekä Alexandria Pankkiiriliike Oyj:n konttoreista.

Vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Alexandria Rahastoyhtiö Oy ja säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori. Rahastoyhtiön ja rahaston tilintarkastajina toimivat Martin Grandell, KHT sekä Karl Lindeman, KHT PricewaterhouseCoopers Oy:stä. Osuudenomistajien valitsemina tilintarkastajina toimivat Jukka Paunonen, KHT ja Taru Mäenpää, KHT (varalla) PricewaterhouseCoopers Oy:stä.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan jokaiselle pankkipäivälle ja julkaistaan seuraavana pankkipäivänä. Rahasto-osuuden arvo on nähtävillä Alexandria-konsernin verkkosivuilla osoitteessa www.alexandria.fi.

Suomen verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen. Osuudenomistaja maksaa sijoitukselleen kertyneestä arvonnoususta veroa vasta siinä vaiheessa, kun rahasto-osuudet lunastetaan. Rahasto-osuuksien lunastuksen tai toiseen rahastoon vaihtamisen yhteydessä mahdollisesti saatava luovutusvoitto (myyntivoitto) katsotaan verotuksessa pääomatuloksi.

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