

# Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Vakaata tuottoa hajautetusti eri kiinteistöluokista



**ALEXANDRIA**

# Haluaisitko kiinteistöt osaksi sijoitussalkkuasi?

Kiinteistöt ja tontit muodostavat valtaosan Suomen kansallisvarallisuudesta. Omaan asuntoon säästäminen on monelle suomalaiselle tuttua, mutta hajautetusti kiinteistömarkkinoille sijoittaminen vaatii yleensä jo suurempaa sijoitusvarallisuutta. Reaalisijoituksina kiinteistöillä on arvopaperisalkkua tasapainottava vaikutus. Kiinteistöt tarjoavat tyypillisesti korkosijoituksia korkeampaa, mutta osakesijoituksia vähäriskisempää tuottoa.

Kiinteistöjen tuotto muodostuu kahdesta lähteestä: vakaasta vuokratassavirrasta ja kiinteistöjen arvonmuutoksesta.

# Vuokratuotot määrittävät arvonkehitystä

Alexandria Kiinteistö on Suomen ensimmäinen hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoittava kasvuosuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto. Se mahdollistaa vaivattoman ja kustannustehokkaan tavan hajauttaa säästöjä ja sijoituksia useisiin kiinteistöluokkiin rahastomuotoisesti. Alexandria Kiinteistön toimintamalli on yksinkertainen: tuotto muodostuu ensisijaisesti sijoituskohteiden rahastolle maksamista tuotto-osuuksista, jotka koostuvat sijoituskohteiden omistusten vuokratasavirroista. Toissijaisesti Alexandria Kiinteistön tuotto perustuu kohteiden arvonmuutokseen. Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti noteerattuihin kiinteistörahastoihin ja kiinteistösidonnaisiin arvopapereihin Suomessa ja Pohjoismaissa. Lisäksi rahasto voi sijoittaa REIT-rahastoihin (Real Estate Investment Trust) ja valikoituihin korkosijoituksiin.

Rahasto ei ole erityisen suhdanneherkkä, sillä asuntoja, hoiva- ja palvelukiinteistöjä sekä liike- ja toimi-

tilakiinteistöjä vuokrataan niin talouden nousu- kuin laskusuhdanteissa. Kiinteistöjen vuokratuotot ja kiinteistörahastojen arvonkehitys eivät myöskään tyypillisesti seuraa osakemarkkinoiden lyhyen aikavälin kurssiheilahteluja. Mahdollisten REIT-sijoitusten tuottoon vaikuttaa kuitenkin osakemarkkinoiden yleinen kehitys ja erityiset tapahtumat, kuten lainsäädännölliset ja poliittiset muutokset. Lisäksi kiinteistö- ja korkomarkkinoiden tuottoon vaikuttavat korkotason muutokset.

Alexandria Kiinteistö on perinteistä osakerahastoa tai osakepainotteista yhdistelmärahastoa vakaampi ja riskitasoltaan maltillisempi sijoitus. Rahaston pitkän aikavälin vuosituotto-odotus on noin 4-6 %. Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen.

Sijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Sijoittajan edellytetään tutustuvan varsinaiseen esitteeseen ja avaintietoesitteeseen ennen sijoituspäätöksen tekemistä.








---

## Hajautetusti eri kiinteistöluokkiin

Alexandria Kiinteistö ei perinteisen kiinteistörahaston tavoin suuntaa sijoitustoimintaansa vain yhteen kiinteistöluokkaan, vaan hajauttaa varat markkinatilanteen ja salkunhoitomme näkemyksen mukaan parhaita tuottopotentiaalia omaaviin kohteisiin.

Rahasto tarjoaa pääsyn kiinteistöluokkiin, joihin yksityissijoittajilla on harvemmin mahdollisuuksia sijoittaa. Rahasto soveltuu näin hyvin myös kokeneemmalle kiinteistösijoittajalle, joka haluaa lisätä tuottopotentiaalia perinteisen asutosijoittamisen rinnalle.

Rahasto keskittyy pääasiassa kiinteistösijoituskoh-teisiin sijoitaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteet soveltuvat suoraan tai muunneltuna seuraaviin käyttötarkoituksiin:

-  Asuinkiinteistöt ja senioriasunnot
-  Vanhusten hoivapalvelukiinteistöt
-  Päiväkoti- ja lastenkotikiinteistöt
-  Sairaala- ja terveysasemakiinteistöt
-  Liiketilat ja toimistot
-  Logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt
-  Tontit

# Miksi sijoittaa Alexandria Kiinteistöön?



## Valmis kiinteistörahastosalkku

Hajautettu maantieteellisesti ja laajasti eri kiinteistöluokkiin



## Inflaatio suoja

Kiinteistöt tarjoavat perinteisesti suojaa yleistä hintatason nousua vastaan



## Vaivaton kiinteistösijoitus

Ei tarvetta itse ostaa, hallinnoida tai hoitaa kiinteistöjä, vuokrasopimuksia, remontteja (skaalaeduct)



## Varainhoitajahajautus

Valittuina parhaita kiinteistömanagereita Suomesta ja Pohjoismaista



## Hallittu tuotonvaihtelu

Ei seuraa osake- ja korkomarkkinoiden lyhyen aikavälin heilahtelua, ensisijaisesti kassavirtaan perustuva tasainen tuotto



## Taktiset allokaatiopäätökset

Rahastolla valmius muuttaa kiinteistöluokka-allokaatiota nopeasti markkinatilanteen mukaan



## Verotehokkuus

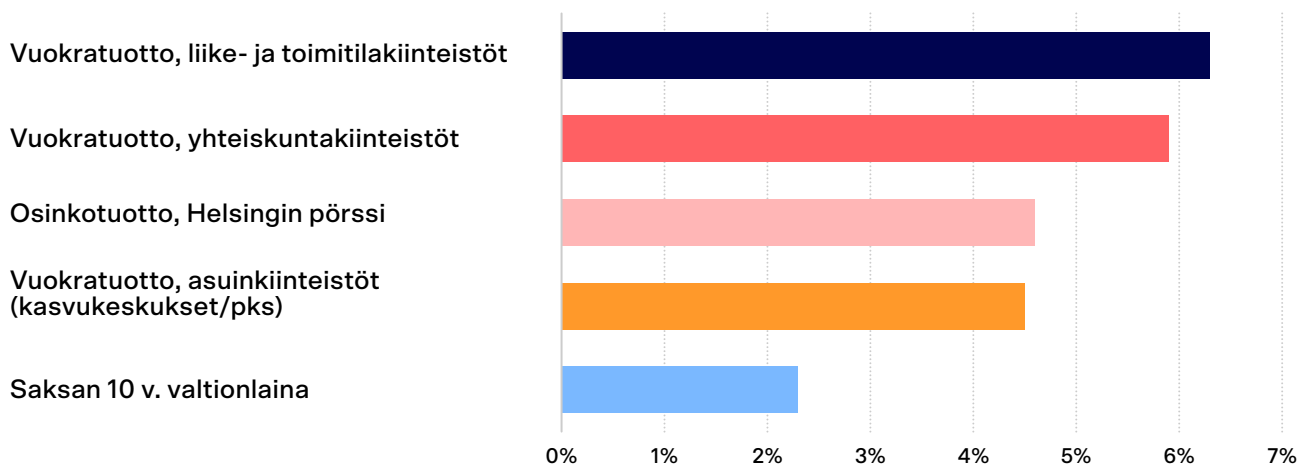
Rahasto ei maksa luovutusvoittoveroja eikä tuotonjaosta syntyviä veroja



## Eettinen näkökulma

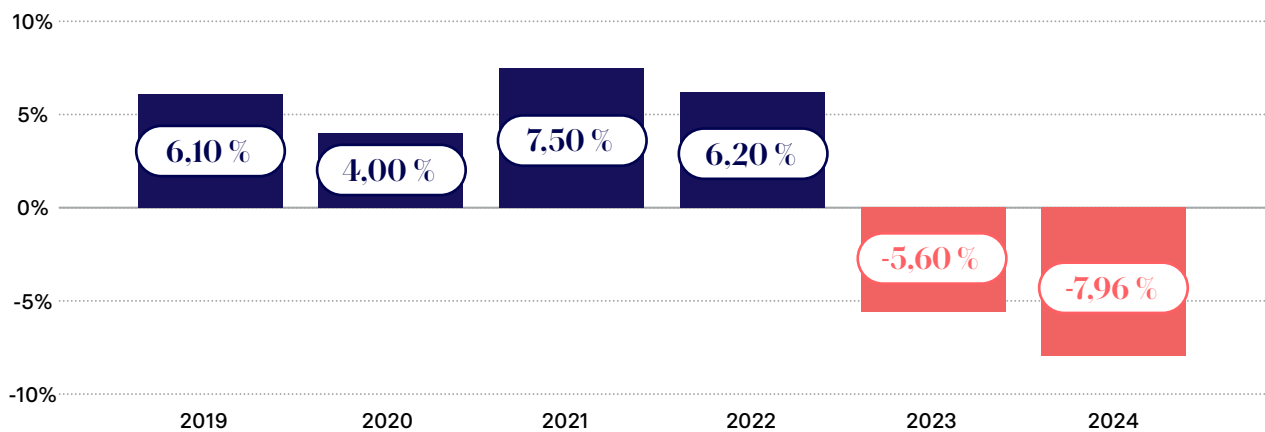
Kohteet helpottavat vuokra-asuntopulaa sekä vaikuttavat vanhusten hoivapalvelu- ja kuntoutustoiminnan ohella mm. päivä- ja lastenkotitoimintaan

# Esimerkkejä kiinteistöjen vuokratuotoista vs. muut omaisuusluokat



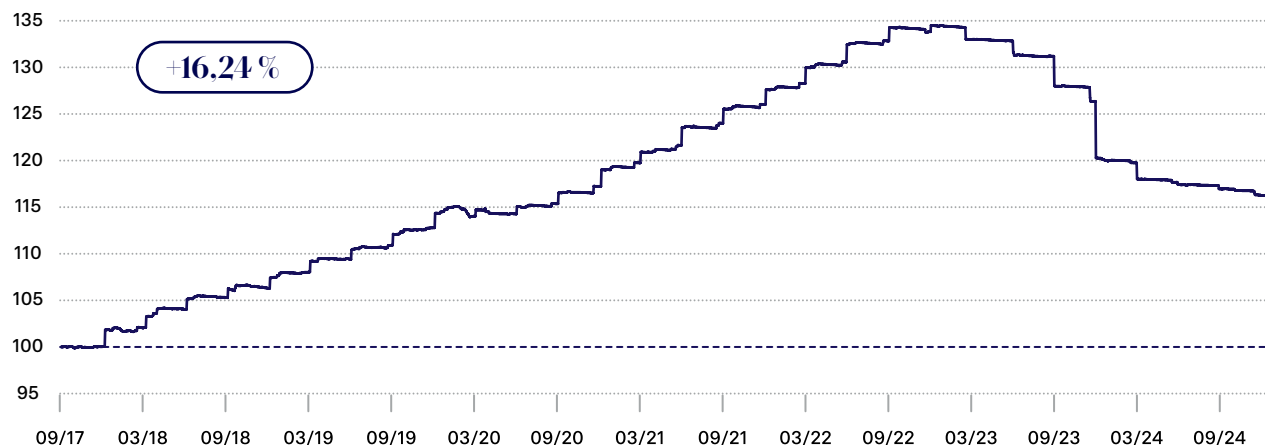
Lähde: Alexandria, Bloomberg (2025).

## Alexandria Kiinteistön toteutuneet vuosituotot



Lähde: Alexandria, Bloomberg (2025). Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä.

## Alexandria Kiinteistön tuotto toiminnan alusta



Lähde: Alexandria, Bloomberg (26.9.2017 - 10.1.2025) Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä.

# Rahaston tiedot

Salkunhoitaja:	Alexandria Rahastoyhtiö Oy (Ristola, Huotilainen)
Merkintä:	Kerran kuukaudessa (23. päivä tai sitä edeltävä pankkipäivä)
Lunastus:	2 kertaa vuodessa (tammi- ja heinäkuun 23. päivä tai sitä edeltävä pankkipäivä)
Minimisijoitus:	1 000 € tai 100 €/kk
Merkintäpaikka:	Lähimmässä Alexandrian konttorissa tai Alexandrian asiamiehen välityksellä
Merkintäpalkkio:	2 % (kertasijoitus ja jatkuva kk-säästö)
Lunastuspalkkio:	Määritetty omistusajan mukaan. Alle 1 vuosi: 3 % / 1-3 vuotta: 2 % / yli 3 vuotta: 1 %. Palkkio maksetaan rahastolle hyvityksenä lunastuksesta aiheutuvista kuluista.
Tuottosidonnainen palkkio:	Ei tuottosidonnaista palkkiota
Vuotuinen palkkio yhteensä:	Juoksevat kulut 2,82 % (per 31.12.2024). Juoksevat kulut kertovat rahaston kokonaiskulut edellisen kalenterivuoden aikana. Niihin sisältyy rahaston kiinteä hallinnointi- ja säilytysyhteisöpalkkio ja sijoituskohteena olevien sijoitusrahastojen juoksevat kulut. Lisätietoja kuluista löytyy rahastoesitteestä, joka on saatavissa osoitteesta <a href="http://www.alexandria.fi/rahastot">www.alexandria.fi/rahastot</a> .
Sijoitushorisontti:	Vähintään 5 vuotta
Riski-tuottoprofiili:	<p>Pienempi riski Tyypillisesti pienemmät tuotot</p> <p>Suurempi riski Tyypillisesti suuremmat tuotot</p>

## Dokumentit

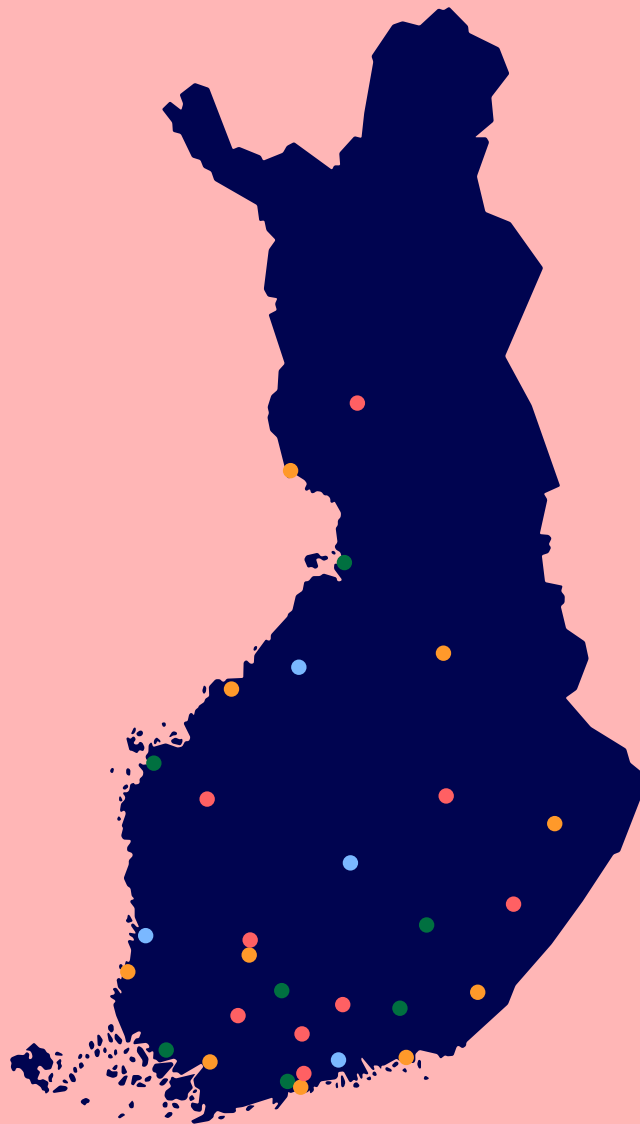
Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahaston säännöt, rahastoesite ja avaintietoesite ovat saatavilla Alexandrian verkkosivuilla:

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

Tämän markkinointimateriaalin tarkoituksena on antaa lukijalle yleistä tietoa. Vaikka materiaalin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan tietojen oikeellisuudesta, emme vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista emmekä tietojen käytöstä aiheutuneista välittömistä tai välillisistä vahingoista. Esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää kehoituksena ostaa tai myydä, eikä myöskään sijoitusneuvontana. Alexandria Rahastoyhtiö Oy:llä on kaikki oikeudet annettuihin tietoihin, eikä tätä materiaalia saa jakaa tai kopioida ilman Alexandria Rahastoyhtiö Oy:n lupaa. Asiakkaan tulee aina ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua rahaston avaintietoesitteeseen, rahastoesitteeseen ja muihin rahastojulkaisuihin. Sijoitustoimintaan liittyy aina taloudellinen riski. Tämä

tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta oletettua heikompa tuottoa, ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat osittain tai kokonaan. Rahastosijoittamiseen liittyvät yleiset riskit on kuvattu rahastoesitteessä. Aiempi historiallinen tuottokehitys ei välttämättä ole tae tulevista tuotoista. Asiakas vastaa aina itse omien sijoituspäätösten taloudellisesta tuloksesta. Rahastolla ei ole aina välttämättä mahdollisuutta sijoittaa varojaan viipymättä kohderahastoihin, minkä vuoksi rahastoon sijoituista varoista huomattava osa saattaa ajoittain ja varsinkin rahaston alkuvaiheessa olla käteisenä. Hajautusprosentteihin lasketaan kuitenkin myös ne rahaston tiettyyn sijoituskohteeseen varatut käteisvarat, joita ei vielä ole tosiasiaassa sijoitettu.

Alexandria on sijoittamisen ja säästämisen asiantuntija, joka tarjoaa ensiluokkaista henkilökohtaista palvelua. Valikoimastamme löytyy sopivat työkalut, oli säästösumma tai varallisuustilanne mikä tahansa. Haluamme auttaa sinua kohti unelmiesi arkea, toteuttamaan haaveitasi sekä rakentamaan suunnitelmia tulevaisuuden varalle.



---

## Ota yhteyttä

Soita asiakaspalveluumme tai ota yhteyttä suoraan lähimpään toimipisteeseemme.



0200 10 100  
(pvm/mpm)  
ma-pe klo 8-16.30



info@alexandria.fi  
paikkakunta@alexandria.fi  
etunimi.sukunimi@alexandria.fi

**alexandria.fi**