

# Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Vaivaton tapa tavoitella vakaata tuottoa hajautetusti eri kiinteistöluokista

# 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 tällä hetkellä selvästi korkosijoituksia korkeampaa, mutta osakesijoituksia vähäriskisempää tuottoa.

Kiinteistöjen tuotto muodostuu kahdesta lähteestä: vakaasta vuokrakassavirrasta ja kiinteistöjen mahdollisesta arvonnoususta. Pidemmällä aikavälillä ne tarjoavat myös monia muita omaisuuslajeja tehokkaammin suojaa yleistä hinta- ja kustannustason nousua vastaan, sillä vuokrat sidotaan yleensä kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin.



**Alexandria Kiinteistö** on Suomen ensimmäinen hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoittava kasvuosuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto. Se mahdollistaa vaivattoman ja kustannustehokkaan tavan hajauttaa säästöjä ja sijoituksia useisiin kiinteistöluokkiin rahastomuotoisesti.

# Vuokratuotot määrittävät arvonkehitystä

**Alexandria Kiinteistön** toimintamalli on yksinkertainen: tuotto muodostuu ensisijaisesti sijoituskohteiden rahastolle maksamista tuotto-osuuksista, jotka koostuvat sijoituskohteiden omistusten vuokratassavirroista. Toissijaisesti Alexandria Kiinteistön tuotto perustuu kohteiden mahdolliseen arvonnousuun. 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, hoivakiinteistöjä ja liiketiloja 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 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 lisää tuottopotentiaalia perinteisen asuntosijoittamisen rinnalle.

Rahasto keskittyy pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin sijoitaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteet soveltuvat suoraan tai muunneltuna seuraaviin käyttötarkoituksiin:

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

# Miksi sijoittaa Alexandria Kiinteistöön?



## VALMIS KIINTEISTÖRAHASTOSALKKU

Hajautettu maantieteellisesti ja laajasti eri kiinteistöluokkiin



## SIJOITUKSEN REALISOINTI

Myytavissä myös osittain, vaivaton rahaksi muunnattavuus (vrt. suorat kiinteistöt), 4 krt vuodessa



## VAIVATON KIINTEISTÖSIJOITUS

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



## INFLAATIOSUOJA

Kiinteistöt tarjoavat perinteisesti suojaa yleistä hintatason nousua vastaan



## HALLITTU TUOTONVAIHTELU

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



## VARAINHOITAJAJAHAUTUS

Valittuina parhaita kiinteistömanagereita Suomesta ja Pohjoismaista



## VEROTEHOKKUUS

Rahasto ei maksa luovutusvoittoveroja eikä tuotonjaosta syntyviä veroja



## TAKTISET ALLOKAATIOPÄÄTÖKSET

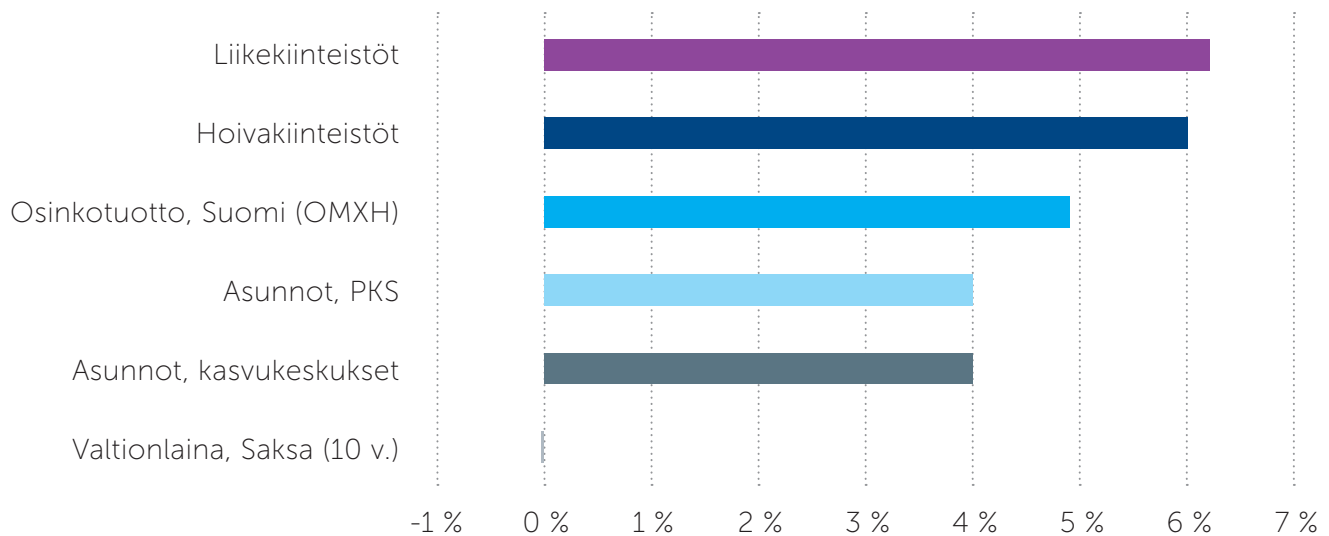
Rahastolla valmius muuttaa kiinteistöluokka-allokaatiota nopeasti markkinatilanteen mukaan



## EETTINEN NÄKÖKULMA

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

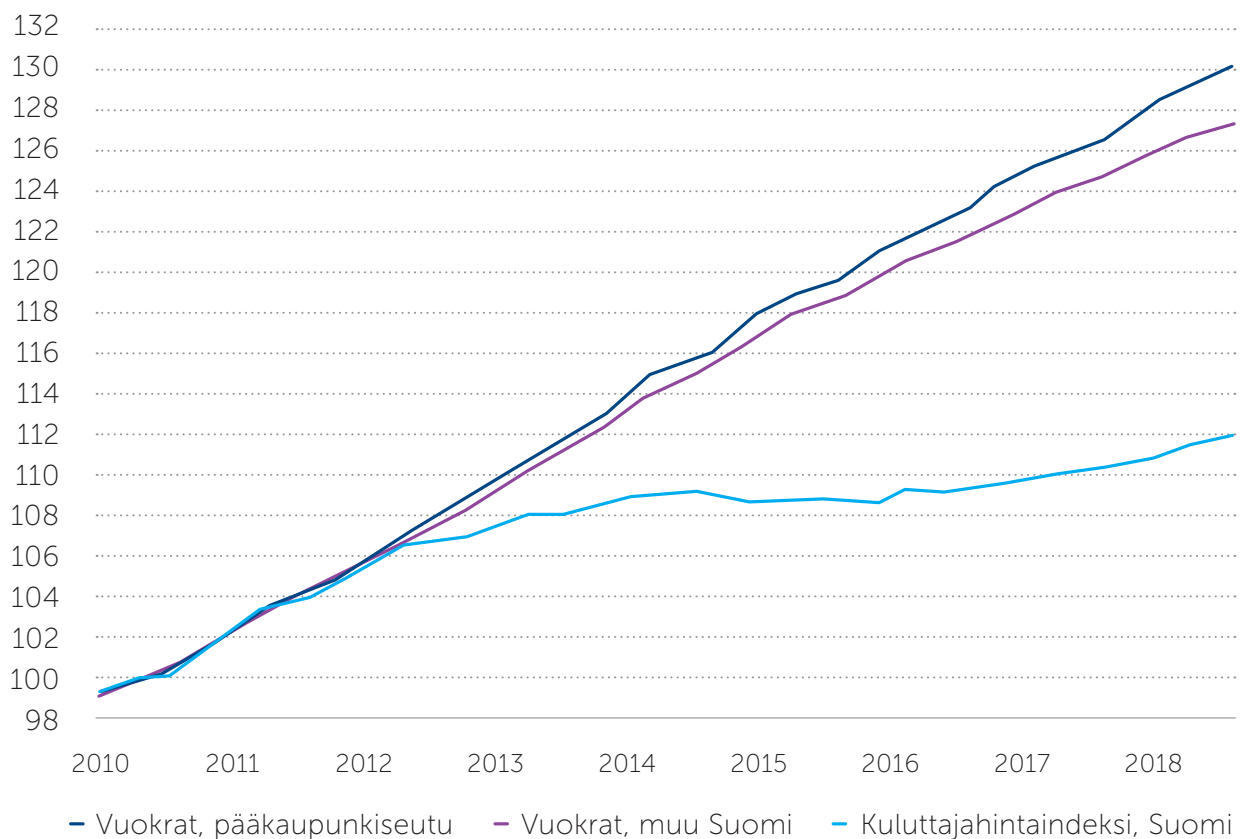
## Esimerkkejä kiinteistöjen vuokratuotoista vs. muut omaisuusluokat



Lähde: Alexandria, Bloomberg (2019).

## Vuokratuotot tarjonneet hyvää inflaationsuojaa

Vuokrien ja yleisen hintatason kehitys



Lähde: Alexandria, Tilastokeskus (2019).



# Rahaston tiedot

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Salkunhoitaja:              | Alexandria Rahastoyhtiö Oy (Wesanko ja Hahl)                                                                                                                                                                                                                 |
| Merkintä:                   | Kerran kuukaudessa (23. päivä tai sitä edeltävä pankkipäivä)                                                                                                                                                                                                 |
| Lunastus:                   | 4 kertaa vuodessa (tammi-, huhti-, heinä- ja lokakuun 23. päivä tai sitä edeltävä pankkipäivä)                                                                                                                                                               |
| Minimisijoitus:             | 1 000 € tai 100 €/kk                                                                                                                                                                                                                                         |
| Merkintäpaikka:             | Lähimmässä Alexandrian konttorissa tai Alexandrian asiamiehen välityksellä                                                                                                                                                                                   |
| Merkintäpalkkio:            | 1 % (kertasijoitus ja jatkuva kk-säästö)                                                                                                                                                                                                                     |
| Lunastuspalkkio:            | Määrittyy omistusaajan 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: | Kiinteä hallinnointipalkkio 0,90 %. Juoksevat kulut 2,67 % (per 31.12.2018), perustuvat rahaston kiinteään hallinnointipalkkioon sekä rahaston kohderahastoista mahdollisesti maksamiin hallinnointipalkkioihin.                                             |
| Sijoitushorisontti:         | Vähintään 5 vuotta                                                                                                                                                                                                                                           |
| Riski-tuottoprofiili:       | <div><div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>5</div><div>6</div><div>7</div></div><div>←-----→</div><div>PIENEMPI RISKI<br/>Tyypillisesti<br/>pienemmät tuotot</div><div>SUUREMPI RISKI<br/>Tyypillisesti<br/>suuremmat tuotot</div></div> |

## Dokumentit

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

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

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 kehotuksena 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 heikompaa 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 sijoituspäätöstensä taloudellisesta tuloksesta. Rahastolla ei ole aina välttämättä mahdollisuutta sijoittaa varojaan viipymättä kohderahastoihin, minkä vuoksi rahastoon sijoitetuista 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 tosiasiaa sijoitettu.







## Alexandria Pankkiiriliike Oyj

Vuonna 1996 perustettu Alexandria Pankkiiriliike Oyj on yksi Suomen suurimmista sijoituspalveluyhtiöistä. Alexandria-konsernin muodostavat Alexandria Pankkiiriliike Oyj, Alexandria Rahastoyhtiö Oy, Alexandria Yritysrahoitus Oy ja strukturoituihin sijoitustuotteisiin erikoistunut Alexandria Markets Oy. Palveluksessamme on lähes 300 sijoitusalan ammatti-laista 30 paikkakunnalla.

### Ota yhteyttä

Soita asiakaspalveluumme tai ota yhteyttä suoraan lähimpään toimipisteeseemme.

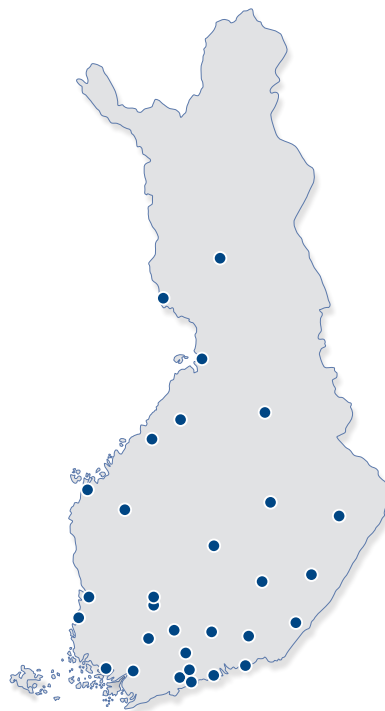


**0200 10 100**

(pvm/mpm)  
ma-pe klo 8–20



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



### Alexandrian toimipisteet

#### Espoo

Hevosenkentä 3  
02600 Espoo  
Puh. (09) 252 204 00

#### Forssa

Hämeentie 7  
30100 Forssa  
Puh. (02) 416 5620

#### Helsinki

Eteläesplanadi 22 A  
00130 Helsinki  
Puh. (09) 413 513 00

#### Hyvinkää

Kankurinkatu 4-6 B  
05800 Hyvinkää  
Puh. (019) 476 173

#### Hämeenlinna

Sibeliuksenkatu 5  
13100 Hämeenlinna  
Puh. (03) 682 03 00

#### Joensuu

Kauppakatu 26 C  
80100 Joensuu  
Puh. (013) 611 09 00

#### Jyväskylä

Kauppakatu 41 B  
40100 Jyväskylä  
Puh. (014) 449 78 70

#### Kajaani

Kauppakatu 38  
87100 Kajaani  
Puh. (08) 879 02 00

#### Kokkola

Torikatu 31 A  
67100 Kokkola  
Puh. (06) 868 09 00

#### Kotka

Tornatorintie 3  
48100 Kotka  
Puh. (05) 353 64 00

#### Kouvola

Keskikatu 9  
45100 Kouvola  
Puh. (05) 320 12 00

#### Kuopio

Puijonkatu 22 B  
70100 Kuopio  
Puh. (017) 580 55 00

#### Lahti

Torikatu 3 B  
15110 Lahti  
Puh. (03) 525 20 00

#### Lappeenranta

Kauppakatu 32  
53100 Lappeenranta  
Puh. (05) 415 64 00

#### Lempäälä

Ideaparkinkatu 4  
37570 Lempäälä  
Puh. (02) 416 56 20

#### Mikkeli

Hallituskatu 7 A  
50100 Mikkeli  
Puh. (015) 7600 071

#### Oulu

Pakkahuoneenkatu 15 A  
90100 Oulu  
Puh. (08) 870 56 00

#### Pori

Yrjönkatu 15  
28100 Pori  
Puh. (02) 529 90 40

#### Porvoo

Jokikatu 33 A  
06100 Porvoo  
Puh. (09) 419 322 00

#### Rauma

Valtakatu 3  
26100 Rauma  
Puh. (02) 416 56 20

#### Rovaniemi

Koskikatu 27 B  
96100 Rovaniemi  
Puh. (016) 319 200

#### Salo

Turuntie 1  
24100 Salo  
Puh. (02) 416 56 15

#### Savonlinna

Kirkkokatu 7  
57100 Savonlinna  
Puh. (015) 7600 071

#### Seinäjoki

Keskuskatu 12  
60100 Seinäjoki  
Puh. (06) 214 01 01

#### Tampere

Hämeenkatu 13 bA  
33100 Tampere  
Puh. (03) 380 56 00

#### Tornio

Länsiranta 10  
95400 Tornio  
Puh. (016) 431 200

#### Turku

Kauppiaskatu 9 B  
20100 Turku  
Puh. (02) 416 56 00

#### Vaasa

Hovioik. puistikko 15 C  
65100 Vaasa  
Puh. (06) 361 03 01

#### Vantaa

Äyritie 24  
01510 Vantaa  
Puh. (09) 419 322 00

#### Ylivieska

Juurikoskenkatu 1 LH 3  
84100 Ylivieska  
Puh. (06) 868 0900