

AVANTIETOESITE

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 Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

ISIN-koodi FI4000426044

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

Sijoitustoiminnan tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä Rahasto), on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahastomuotoinen vaihtoehtorahasto (AIF). Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa kohtuullisella riskitasolla sijoittaa hajautetusti eri reaaliomaisuusluokkiin, kuten metsätaloihin, asuntoihin ja muihin kiinteistöihin sekä infrastruktuurisijoituksiin.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa aktiivisella salkunhoidolla. Aktiivinen salkunhoito perustuu kattavaan analyysitoimintaan ja rahastonhoitajan näkemykseen eri reaaliomaisuusluokkien välisestä tuotto-, kasvu- ja arvostusnäköymistä sekä korkotason muutoksista ja makrotalouden muuttujien kehityksestä. Sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa lisäarvoa rahastovalinnalla, eri reaaliomaisuusluokkien maantieteellisellä hajautuksella sekä näiden luokkien 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, Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden osuuksiin ja Suomeen rekisteröityjen kommandiittiyhtiöiden liikkeeseen laskemiin arvopapereihin, jotka sijoittavat varansa pääasiassa reaaliomaisuuteen, jolla tarkoitetaan esimerkiksi metsätiloja, asuntoja, muita kiinteistöjä sekä infrastruktuurisijoituksia.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa pääsääntöisesti kiinteistö-, infrastruktuuri- tai metsäalalla 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 20 % on allokoitu metsäsijoituksiin, 55 % kiinteistösijoituksiin, 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.

Rahasto voi käyttää johdannaisia suojaamistarkoituksessa.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahaston perusvaluutta on euro.

Rahastolla on vain kasvuosuuksia.

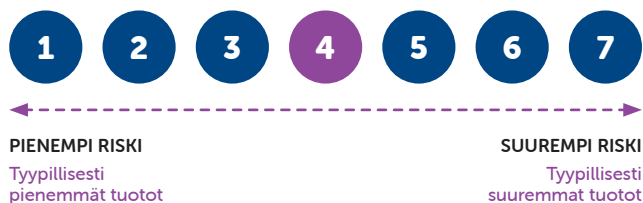
Suositus: Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen. Rahasto ei välttämättä sovellu sijoittajalle, joka suunnittelee luopuvansa osuuksistaan alle viiden vuoden kuluessa.

Rahaston ensisijaisten sijoituskohteiden likviditeettiominaisuuksien vuoksi Rahaston likviditeettinhallintaa on tehostettu seuraavasti muiden muassa rahasto-osuuksien lunastustilanteita varten. Rahastolla on poikkeuksellinen merkintä- ja lunastusaikataulu. Rahasto-osuuksia voidaan merkitä kerran kuukaudessa. Merkintäpäivä on kunkin kalenterikuukauden 24. 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 kaksi kertaa vuodessa. Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden huhtikuun ja lokakuun 24. päivä. Ellei kyseinen päivä ole pankkipäivä, lunastuspäivä on edellinen pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai Rahastoyhtiön asiamiehelle vähintään kolme (3) kalenterikuukautta 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 Rahastoyhtiön 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 arvonnoukseen viimeisen 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 4, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuden arvonnoukseen liittyy keskimääräinen riski. Alinkaankin 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.

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

Likviditeettiriski; Rahastossa on poikkeuksellinen likviditeettiprofiili ja poikkeuksellisia tilanteissa sijoittaja ei välttämättä saa lunastettua varojaan. Rahasto sijoittaa pääasiassa toisiin sijoitusrahastoihin ja vaihtoehtorahastoihin, joiden osuudet voivat poikkeuksellisessa tilanteessa sijoitusmarkkinoilla olla epälikvidejä ja vaikea arvostaa. Rahaston voi olla vaikea irtautua näistä sijoituskohteista toivottuun aikaan tai käypään arvoon. Nämä tekijät voivat vaikuttaa Rahaston arvonnäilytykseen ja siihen, miten rahasto-osuuksien lunastuksia voidaan toteuttaa.

Toimialariski; tällä tarkoitetaan, että kiinteistö-, metsä- ja infrastruktuurisijoitusten 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	enintään 2,0 %
Merkintäpalkkio (jatkuva ja kk-säästö), minimi 100 eur/kk	enintään 2,0 %

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	2,50 % (arvio)
-----------------	----------------

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 arvopereiden kaupankäyntipalkkiot eikä kohderahastosta mahdollisesti maksettavat tuottosidonnaiset erät.

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

Tuotthistoria

Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoita rahastosi-joituksen tuottotasoa tulevaisuudessa. Tuoton laskennassa on otettu huomioon kaikki Rahaston varoista veloitettut 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 arvonnekehityksen laskentavälillä on euro.

Rahaston toiminta on aloitettu 3.4.2020. Rahastolla ei ole tuotthistoriaa täydeltä kalenterivuodelta, joten historiallista kehitystä ei voida esittää.

Lisätietoja

Rahaston säännöt, avaintietoesite ja muut rahastoa koskevat julkaisut ovat saatavilla suomenkielillä 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.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan jokaiselle pankkipäivälle ja julkaisaan seuraavana pankkipäivänä. Rahasto-osuuden arvo on nähtävillä Alexandria-konsernin verkkosivuilla osoitteesta 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.

Rahaston säännöt ovat voimassa 3.4.2020 alkaen Suomessa ja rahastoa valvoo Finanssivalvonta. Alexandria Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty vaihtoehtorahastojen hoitajan ja rahastoyhtiön toimilupa Suomessa, ja sitä valvoo Finanssivalvonta. Tämä avaintietoesite on voimassa 3.4.2020 lukien.