

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 Ympäristö Erikoissijoitusrahasto

Tuote

ISIN-koodi	FI4000536198	Toimivaltainen viranomainen	Finanssivalvonta
Tuotteen kehittäjä	Alexandria Rahastoyhtiö Oy, Alexandria Group Oyj:n tytäryhtiö	Avaintietoasiakirjan laatimispäivä	14.9.2026
Verkkosivu	https://www.alexandria.fi/rahastot	Yhteydenotot numeroon	020010100

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

Mikä tämä tuote on?

Tuotteen tyyppi

Alexandria Ympäristö 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 tavoitteena on tehdä kestäviä sijoituksia tiedonantoasetuksen EU 2019/2088 (SFDR) 9 artiklan mukaisesti. Rahaston sijoituksilla edistetään SFDR:ssä määritettyjä ympäristötavoitteita ja yhteiskunnallista tavoitteita sijoittamalla ainoastaan sellaisiin kohderahastoihin, jotka on määritellyt SFDR:n 9 artiklan mukaisiksi rahoitustuotteiksi.

Pääosa rahaston sijoituksista osakemarkkinoille tehdään SEB Global Climate Opportunity Fund (ilmastonmuutoksen torjunta), SEB Active Owners Impact Fund (vaikuttavuus ja ympäristö), SEB Global Equal Opportunity Fund -kohderahastojen kautta (tasa-arvo, diversiteetti) tai sijoitusstrategialtaan vastaavan kaltaisiin kohderahastoihin. Pääosa rahaston sijoituksista korkomarkkinoille tehdään SEB Climate Focus High Yield Fund -kohderahaston (vihreät joukkovelkakirjalainat) kautta tai sijoitusstrategialtaan vastaavan kaltaisiin kohderahastoihin.

Rahaston tavoitteena on pitkällä aikavälillä pääoman arvonnousu hyvin hajautetulla riskitasolla. Normaaliolienteessa rahasto sijoittaa 85 % varoistaan osake-markkinoille ja 15 % korkomarkkinoille. Osakemarkkinasijoitusten osuus sijoituksista voi vaihdella välillä 50–100 %. Korkosijoitusten osuus sijoituksista voi vaihdella välillä 0–50 %. 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.

Vertailuindeksi: MSCI AC World Total Return Net indeksi.

Rahaston sijoitusstrategia ei pyri rajoittamaan sitä, kuinka paljon rahaston omistukset voivat poiketa vertailuindeksin kokoonpanosta. Vertailuindeksi ei siis rajoita rahastonhoitajan valintoja. Useimmat rahaston omistuksista saattavat olla vertailuindeksin osatekijöitä, mutta niiden painotukset poikkeavat yleensä vertailuindeksin painotuksista.

Tämä osuuslaji ei jaa osinkoa. Sijoitusten tuotot sijoitetaan uudelleen. Sijoittaja voi merkitä ja lunastaa rahasto-osuuksia jokaisena pankkipäivänä.

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 tai Alexandria Rahastoyhtiö Oy:stä, Eteläesplanadi 22 A 4. krs, 00130 Helsinki sekä Alexandria Group Oyj:n konttoreista. Muuta käytännön tietoa, kuten ajantasaiset tiedot osuuksien hinnoista on saatavilla Alexandria-konsernin verkkosivuilla osoitteessa www.alexandria.fi.

Maksuvalmiuden hoidon keinot

Rahaston maksuvalmiuden hoidon keinot ovat lunastusrajoitus, diluutiosuojamaksu ja apporttilunastus.

Mikäli annettujen lunastustoimeksiantojen nettomäärä lunastuspäivänä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston nettoarvosta (NAV), Rahastoyhtiö voi päättää viiden (5) prosentin ylittävän osan lunastustoimeksiantojen rajoittamisesta, jos se on rahaston osuudenomistajien edun mukaista. Lunastukset toteutetaan lunastustoimeksiantojen mukaisessa suhteessa (pro rata basis).

Diluutiosuojamaksussa Rahaston muiden osuudenomistajien edun niin vaatiessa rahasto-osuudenomistajalta voidaan rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä veloittaa diluutiosuojamaksu rahasto-osuuden merkinnän tai lunastuksen yhteydessä. Diluutiosuojamaksu maksetaan Rahastolle ja sillä hyvitetään Rahastolle liikeitoimen koosta juontuvat likviditeettikustannukset ja varmistetaan, ettei muille rahasto-osuudenomistajille koidu kohtuuttomasti haittaa. Maksu voi olla enintään viisi (5) prosenttia merkintä- tai lunastustoimeksiannosta.

Apporttilunastuksessa rahastoyhtiö ja ammattimainen rahasto-osuudenomistaja voivat erityistapauksissa sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuuden-omistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston arvopapereita ja/tai raha-markkinavälineitä taikka arvopapereita ja/tai rahamarkkinavälineitä ja käteistä.

Lisäksi rahastoyhtiö voi poikkeuksellisissa tilanteissa sekä olosuhteiden ja osuudenomistajien edun sitä vaatiessa väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät ja lunastukset.

Yksityissijoittaja, jolle tuote on tarkoitettu

- Ei-ammattimainen sijoittaja, joka sietää keskipitkää 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 Ympäristö Erikoissijoitusrahaston riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 4, joka on keskipitkän riskiluokan. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskipitkän tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet saattavat vaikuttaa Alexandria Ympäristö 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	5 580 e	4 770 e
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-44,2 %	-13,8 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 250 e	10 630 e
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-17,5 %	1,2 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 280 e	12 460 e
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,8 %	4,5 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	14 250 e	15 970 e
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	42,5 %	9,8 %

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 2018 - 2023.

Kohtuullinen näkömä: Tämän tyyppinen näkömä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2017 - 2022.

Suotuisa näkömä: Tämän tyyppinen näkömä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2016 - 2021.

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 sijoitusajakojen 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
Kokonaiskulut	377 e	1 243 e
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	3,8 %	2,2 % kunakin vuonna

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusajana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusajana, sijoittajan vuotuisesti keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 6,7 prosenttia ennen kuluja ja 4,5 prosenttia kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja eräännyttää tuotteen, kun 1 vuosi on kulunut
Osallistumiskulut	1,0 prosenttia summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä.	100 euroa
Irtautumiskulut	1,0 prosenttia sijoituksesta ennen sen maksamista sijoittajalle.	100 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintamaksut	1,5 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain.	150 euroa
Liiketoimikulut	0,3 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.	27 euroa
Erityisistä olosuhteista aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.	0 euroa

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

Suosittelun sijoitusajaksi: 5 vuotta

Suosittelun sijoitusajaksi perustuu rahaston riski-tuotto-profiiliin. Sijoittaja voi luopua sijoituksestaan ennen suositellun sijoitusajan loppua. Irtautumistilanteessa sovelletaan tässä avaintietoasiakirjassa mainittuja kuluja ja kulurakennetta. Rahaston merkintä ja lunastus on mahdollista kaikkina pankkipäivinä. Rahasto-osuuksien merkintä- ja lunastus toteutetaan rahaston sääntöjen mukaisen pankkipäivän osuuden arvoon, jos merkintä- tai lunastustoimeksianto on otettu vastaan rahastoyhtiössä ennen rahaston päiväkatkoa (klo 13.00). Lunastus maksetaan pääasiallisesti kolme (3) pankkipäivää lunastuspäivän jälkeen (T+3). 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 avaintietoasiakirjassa 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, 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. Tiedot aiemmasta tuottokehityksestä viimeisten 1-10 vuoden ajalta (riippuen kuinka pitkään rahasto on ollut toiminnassa) ja osuuslajin aiemmat tuotto-näkymät ovat saatavilla osoitteesta:

- www.alexandria.fi/rahastot/alexandria-ymparisto

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