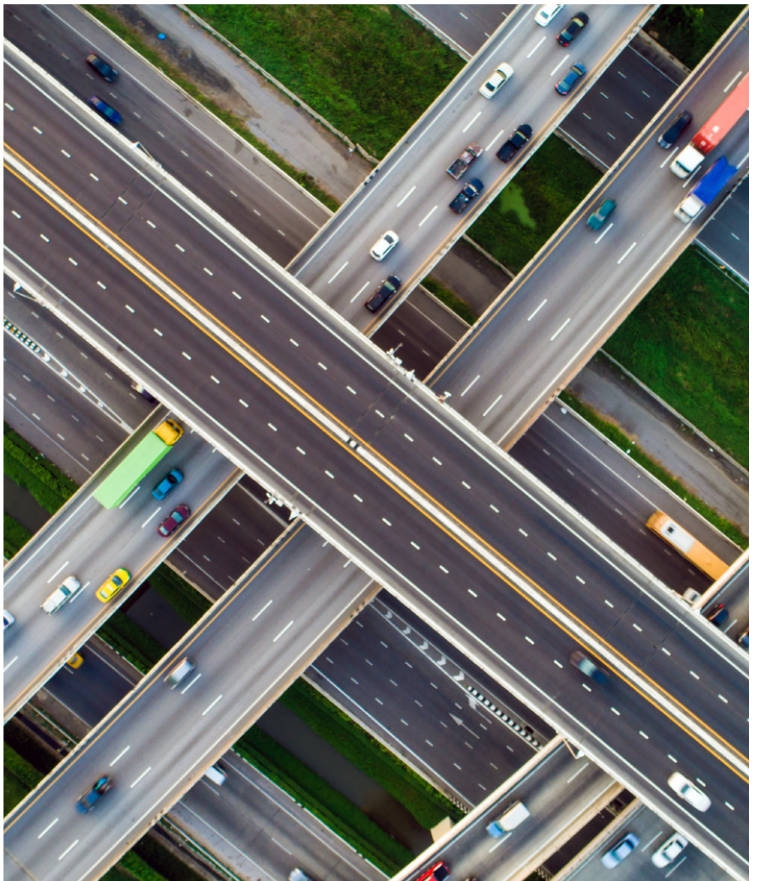




Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

Hajautusta salkkuun kiinteistö-, infra- ja metsäsijoituksilla

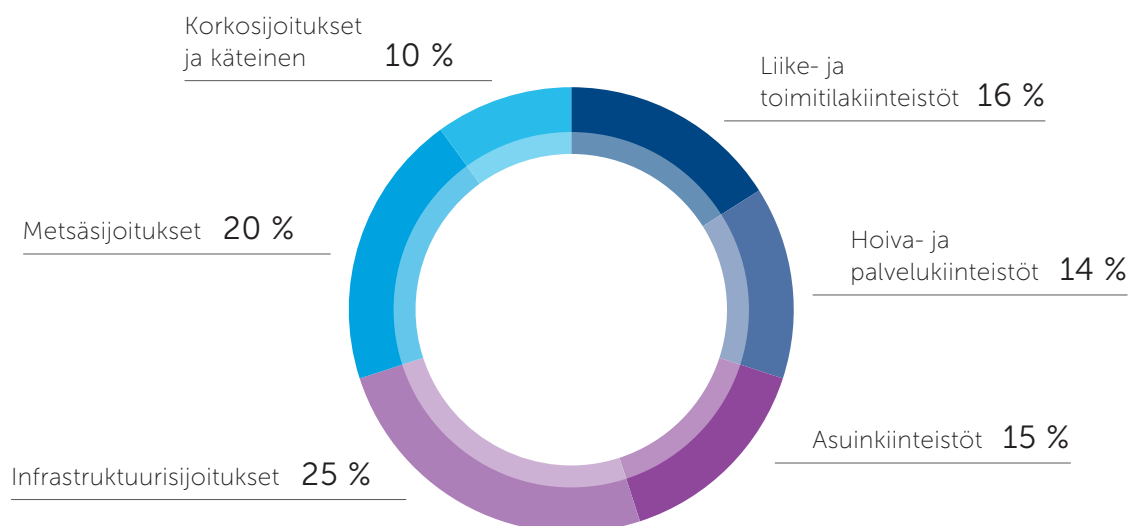


Hajauttaen tuottoa reaaliomaisuudesta

Reaaliomaisuus on tärkeä osa hyvin hajautettua sijoitussalkkua. Reaaliomaisuuteen lu-
keutuvat perinteisesti **kiinteistöt, infrastruktuuri sekä maa- ja metsäomaisuus**. Reaali-
omaisuussijoitusten etuna on, että niiden riski ja arvon muutokset ovat tyypillisesti mal-
tillisempia kuin esimerkiksi suorien osakesijoitusten. Useimmat reaaliomaisuussijoituk-
set tuottavat sijoittajalle säännöllistä ja vakaata kassavirtaa. Tämän vuoksi ne sopivat
erinomaisesti sijoitussalkun pysyväksi osaksi. Reaaliomaisuus on pitkällä aikavälillä tar-
kastellen tarjonnut sijoittajille houkuttelevan ja samalla varsin vakaan tuottopotentialin.

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahaston avulla saat kustannustehokkaasti
laajan hajautuksen eri reaaliomaisuuslajeihin. Samalla se mahdollistaa sijoittamisen re-
aaliomaisuuteen suoria sijoituksia likvidimmässä muodossa. Nykyisenkaltaisessa tuot-
toympäristössä, jossa osakkeet heiluvat voimakkaasti, ja niin kutsuttujen perinteisten
korkoluokkien tuottotasot ovat painuneet ennätysmataliksi, reaaliomaisuus tarjoaa oi-
vallisen vaihtoehdon sijoitussalkkusi riskien hajauttamiseen.

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto – neutraaliallokaatio (3/2020)



Lähde: Alexandria 3/2020



Uusia näkökulmia reaaliomaisuussijoittamiseen

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto tuo kiinteistöt, infrastruktuurin ja metsän kaikkien sijoittajien ulottuville. Rahaston sijoitusstrategia perustuu näiden sijoitusluokkien tehokkaaseen yhdistämiseen sekä laajaan hajautukseen. Rahaston salkunhoitaja voi muuttaa ja optimoida reaaliomaisuusluokkien painoa markkinatilanteen ja rahaston sääntöjen mukaisesti. Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen.

Rahasto sijoittaa kohteena oleviin reaaliomaisuuslajeihin rahastojen välityksellä. Tämä parantaa merkittävästi sijoitusten likviditeettiä suhteessa suoriin metsä-, kiinteistö- tai infrastruktuurisijoituksiin. Sijoittaja voi merkitä rahasto-osuuksia 12 kertaa vuodessa ja lunastaa rahasto-osuuksiaan 2 kertaa vuodessa. Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen ja sopii sijoittajalle, joka tavoittelee kohtalaista tuottoa hajautetusti eri reaaliomaisuusluokista tai joka haluaa tasapainottaa osake- ja korkosijoituksiin painotuvan sijoitussalkkunsu riskiä. Rahaston pitkän aikavälin vuosituotto-odotus on kulujen jälkeen noin 4-6 %.

Alexandria Reaaliomaisuus mahdollistaa vaivattoman tavan hajauttaa säästöjä ja sijoituksia mm. seuraaviin sijoitusluokkiin:



Kiinteistöt

Kiinteistösijoitukset tuovat sijoitussalkkuihin vakautta ja tarjoavat säännöllistä kasvivirtaa. Kiinteistöt tarjoavat tasaista ja ennustettavaa vuokratuottoa (noin 4-6 % vuositasolla) ja lisäksi kiinteistöjen mahdollisella arvonnousulla on potentiaalia nostaa kokonaistuottoa. Alexandria Reaaliomaisuuden sijoitustoiminnassa keskitytään kolmeen keskeiseen kiinteistöluokkaan: 1) liike- ja toimitilakiinteistöt, 2) hoiva- ja palvelukiinteistöt sekä 3) asuinkiinteistöt. Kiinteistöpuolen maantieteellinen fokus on Suomessa ja muissa Pohjoismaissa. Muiden Pohjoismaiden osuus tulee liike- ja toimitilakiinteistöjen kautta. Rahasto sijoittaa kiinteistöluokkiin ensisijaisesti avoimien kiinteistörahastojen kautta. Rahaston säännöt mahdollistavat myös suljettuihin kiinteistörahastoihin ja REIT-rahastoihin sijoittamisen.



Infrastrukturi

Infrastrukturi on perinteisesti julkisen vallan omistamaa yleistä yhteiskunnan palvelujärjestelmää. Perinteisiä infrastruktuuriliiketoimintoja ovat esimerkiksi sähköntuotanto ja -jakelu, vesihuolto, satamat, lentokentät ja tietullit. Infrastruktuuriliiketoimintoja on yksityistetty eri puolilla maailmaa viime vuosikymmenten aikana ja niistä vastaavia yhtiöitä on listattu pörssiin. Tätä kautta infrastrukturi on tuotu kaikkien sijoittajien ulottuville. Alexandria Reaaliomaisuus sijoittaa infrastruktuuriin ensisijaisesti globaalisti hajauttavien infrastruktuuri-osakerahastojen kautta. Rahaston säännöt mahdollistavat myös suljettuihin infrastruktuurirahastoihin sijoittamisen.



Metsä

Metsä on perinteisesti hyvin arvonsa säilyttävä ja vakaata tuottoa tarjoava sijoituskohte. Metsäsijoitus on myös helppo keino hajauttaa salkun riskiä, sillä sen korrelaatio osakemarkkinoihin on varsin matala. Metsän tuotto profiili onkin poikkeuksellinen, sillä puuston kasvu on riippumaton suhdanteista. Sijoittaminen metsään rahaston välityksellä tuo sijoittajalle monia etuja. Vaikka metsä tulee ajatella pitkäaikaiseksi sijoituskohteeksi, voi rahastomuotoinen sijoittaminen parantaa sijoituksen likviditeettiä merkittävästi. Alexandria Reaaliomaisuuden metsäsijoitusten maantieteellinen fokus on Suomessa ja se sijoittaa niihin ensisijaisesti avointen metsärahastojen kautta. Rahaston säännöt mahdollistavat myös suljettuihin metsärahastoihin sijoittamisen.



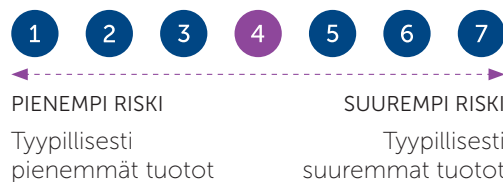
Miksi sijoittaa Alexandria Realiomaisuus Erikoissijoitusrahastoon?

- **Valmis reaaliomaisuussalkku** – yhdellä ratkaisulla laaja hajautus keskeisimpiin reaaliomaisuuslajeihin (kiinteistöt, infrastruktuuri, metsä)
- **Varainhoitajahajautus** – valittuina parhaita kiinteistö-, infrastruktuuri- ja metsäomaisuusmanagereita
- **Taktiset allokaatiopäätökset** – rahastolla valmius muuttaa reaaliomaisuus- allokaatiota nopeasti markkinatilanteen niin vaatiessa
- **Hyvät tuottotasot** – reaaliomaisuusluokkien tarjoamat tuottotasot houkuttelevia muihin omaisuusluokkiin verrattuna
- **Tuotonvaihtelu** – reaaliomaisuusluokkien historiallinen tuotonvaihtelu (volatiliteetti) on moneen muuhun omaisuusluokkaan verrattuna maltillisempaa
- **Hajautushyöty** – korrelaatio keskeisten omaisuusluokkien (osakkeet ja korot) tuottojen kanssa on alhainen, joten reaaliomaisuusluokilla on sijoitussalkun hajautusta lisäävä vaikutus.
- **Inflaationsuoja:** reaaliomaisuus sopii sijoittajalle, joka haluaa turvata omaisuutensa reaaliarvon säilymisen. Se tarjoaa perinteisesti myös hyvin suojaa tilanteessa, jossa inflaation odotetaan kiihtyvän.
- **Verotehokkuus** – rahasto ei maksa luovutusvoittoveroja eikä tuotonjaosta syntyviä veroja
- **Pieni minimimerkintä ja kilpailukykyinen kulurakenne**

Rahaston tiedot

Salkunhoitaja:	Alexandria Rahastoyhtiö Oy (Wesanko ja Hahl)
Merkintä:	Kerran kuukaudessa (24. päivä tai sitä edeltävä pankkipäivä)
Lunastus:	2 kertaa vuodessa (huhti- ja lokakuun 24. 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:	Määritty 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 arviolta 2,50 % perustuvat rahaston kiinteään hallinnointipalkkioon sekä rahaston kohderahastoista mahdollisesti maksamiin hallinnointipalkkioihin.
Sijoitushorisontti:	Vähintään 5 vuotta

Riski-tuottoprofiili:



Dokumentit

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

www.alexandria.fi/rahastot/alexandria-reaaliomaisuus

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. Aiempi historiallinen tuottokehitys ei välttämättä ole tae tulevista tuotoista. Asiakas vastaa aina itse omien sijoituspäätöstensä taloudellisesta tuloksesta. Rahastolla on poikkeuksellinen likviditeettiprofiili, ja poikkeuksellisessa tilanteessa sijoittaja ei välttämättä saa lunastettuja varojaan. 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)

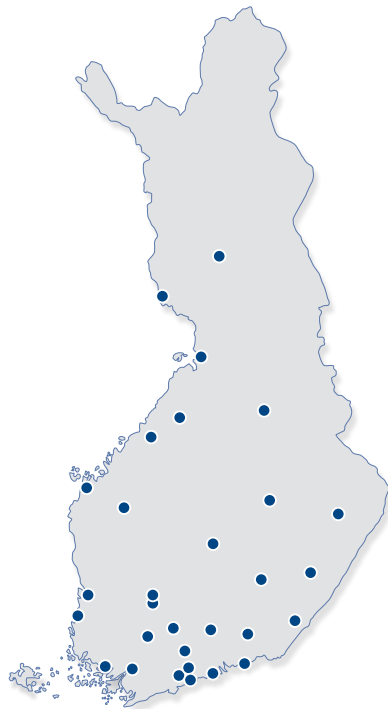
ma-pe klo 8–20



info@alexandria.fi

paikkakunta@alexandria.fi

etunimi.sukunimi@alexandria.fi



Alexandrian toimipisteet

Espoo

Hevosenkä 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

Vaurastuminen kuuluu kaikille