

ALEXANDRIA REAALIOMAISUUS

Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Reaaliomaisuus
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	22.5.2020
Salkunhoitaja	Iivonen, Saastamoinen
ISIN	FI4000426044
Minimimerkintä	1 000 €
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	0-2 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90 %
Rahaston koko, MEUR (22.9.2025)	41,9

*) Lisäksi rahasto maksaa sijoituskohteena olevista rahasto-osuuksista perityt hallinnointi- ja säilytyspalkkiot

Sijoitusten jakauma (22.9.2025)

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	34,9
Infrastruktuurisijoitukset	20,4
Yhteiskuntakiinteistöt	13,8
Korkosijoitukset ja käteinen	12,5
Liike- ja toimitilakiinteistöt	7,6
Asuinkiinteistöt	7,3
Peltomaa	1,8
Tontit	1,6
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
S-Pankki Metsä C	15,5
UB Metsä I	14,2
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	13,3
EQT Nexus SICAV C EUR Z Series 11/2023	6,7
Partners Group Listed Infrastructure P	6,0
UB Infra K	5,1
eQ Liikekiinteistöt	4,7
S-Pankki Asunto D	4,6
UB Metsä Global I	4,1
Evli Likvidi B	3,5
YHTEENSÄ	77,8

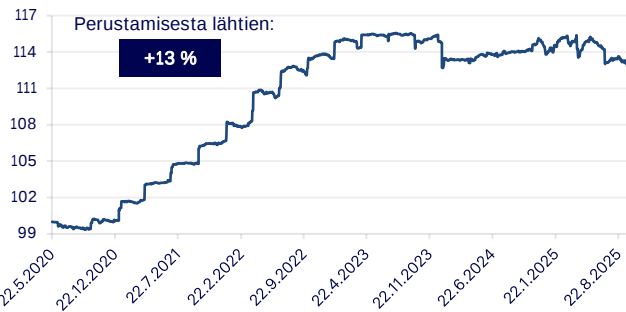
Salkunhoitajan kommentti (10.6.-22.9.2025)

Tuotto vuoden alusta on hienoisesti negatiivinen (-0,89 %), mikä selittyy kiinteistösijoitusten viime vuoden loppupuolella tehdyillä alaskirjauksilla sekä metsäsijoitusten tavanomaista vaatimattomammalla tuottokehityksellä alkuvuonna. Rahasto on perustamisestaan (2020) lähtien tuottanut yli +13 % ja on plussalla myös 3 vuoden tuottotarkastelussa kiinteistömarkkinoiden pitkäkestoisesta vaiusudesta huolimatta. Kiinteistöt ovat salkun neutraalitalanteeseen nähden tällä hetkellä huomattavassa alipainossa, metsäsijoitukset aiemman reippaan ylipainotuksen jälkeen lähellä neutraalipainoa ja infrastruktuurisijoitukset vastaavasti selvässä ylipainossa. Rahaston riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja pitkiin korkosijoituksiin verrattuna maltillisena: volatiliiteetti (36 kk) on ollut vain 1,9 %, ja korrelaatio muihin omaisuusluokkiin on säilynyt alhaisena. Tämä on tarjonnut sijoittajille vakautta ja hajautushyötyä sekä tukenut rahaston vahvaa suhteellista menestystä kotimaissa vertailuryhmässään. Yksi rahaston keskeisistä vahvuuksista on ollut sen poikkeuksellisen monipuolinen hajautus, joka on osoittanut toimivuutensa niin korkeamman korkotason kuin geopolittisten epävarmuuksien aikana. Hallinnoitavat varat olivat katsauskauden lopussa noin 42 miljoonaa euroa.

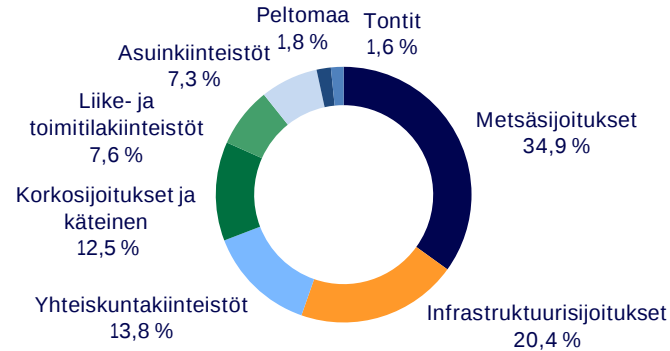
Alkuvuonna rahasto on toiminut monen sijoitussalkun tasapainottajana, mikä näkyi mm. loppukevään kauppasotautoitsoinnin aiheuttaman markkinahermoilun yhteydessä. Ylipainoon salkussa nostetut infrastruktuurisijoitukset ovat tuottaneet vuoden alusta mitattuna reaaliomaisuusluokista selvästi parhaiten, ja ennen kesää niitä päätettiin edelleen lisätä allokatioissa. Viime vuosina hyvin tuottaneiden metsäsijoitusten aiempaa ylipainoa on viimeisen reilun 12 kk:n aikana merkittävästi kevennetty, ja ne ovat nyt vain hieman salkun neutraalipainon (30 %) yläpuolella. Metsäkiinteistöjen tuottopotentialia suhteessa korkosijoituksiin on kuitenkin jälleen parantunut kantohintojen nousun myötä. Korkopuolella rahaston alkuvuoden High Yield -ylipaino osoittautui toimivaksi: merkittävä osa kertyneistä voitoista onnistuttiin kotiuttamaan ennen riskiliisiä leventänyttä Liberation Day -uutisointia.

Allokaatioissa painotamme sijoitusten kassavirtapohjaisuutta ja pitkän aikavälin vakaata tuottoa. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä. Infrasioitusten selvä ylipainotus perustuu niiden defensiviseen luonteeseen ja kykyyn tuottaa vakaata kassavirtaa. Lisäksi infrastruktuuriyhtiöt toimivat usein suojatuilla markkinoilla, joille on vaikea päästä, esimerkiksi sähköverkkojen ja vedenjakelun kaltaisilla aloilla. Sektorin houkuttelevuutta lisää korkea pääomantuotto sekä inflaatioon sidotut sopimusmallit. Reaaliomaisuussijoitukset hajautettuna ratkaisuna tarjoavat mielestämme yhä moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensivisen ja vakaan kokonaisuuden.

Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 22.9.2025)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Reaaliomaisuus on hajautetusti eri reaaliomaisuusluokkiin sijoittava kasvu-osuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoii varansa noteerattuihin reaaliomaisuusrahastoihin ja reaaliomaisuusidonnaisiin arvopapereihin. Rahasto keskittyy pääasiassa reaaliomaisuuskohteisiin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

- Metsäsijoitukset
- Kiinteistöt
- Infrastruktuurisijoitukset

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuottoprofiili

