

ALEXANDRIA REAALIOMAISUUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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 (19.1.2026)	39.6

*) Lisäksi rahasto maksaa sijoituskohteena olevista rahasto-osuuksista perittyä hallinnointi- ja säilytyspalkkioita.

Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	36,57
Infrastruktuurisijoitukset	21,95
Korkosijoitukset ja käteinen	15,12
Yhteiskuntakiinteistöt	9,55
Asuinkiinteistöt	7,54
Liike- ja toimitilakiinteistöt	5,49
Peltomaa	2,00
Tontit	1,78
YHTEENSÄ	100,00

Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
S-Pankki Metsä C	15,9
UB Metsä I	15,2
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	14,1
EQT Nexus Fund SICAV C EUR Z ACC	7,2
Partners Group - Listed Infrastructure P EUR Acc	6,5
UB Infra K	5,6
S-Pankki Asunto D	4,8
eQ Liikekiinteistöt	4,8
UB Metsä Global I	4,4
Evli Likvidi B	3,8
YHTEENSÄ	82,1

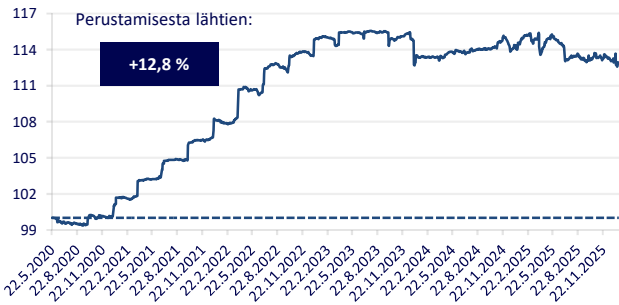
Salkunhoitajan kommentti (kehitys 1.1.2024 - 25.4.2024)

Alexandria Reaaliomaisuuden tuotto vuonna 2025 jäi lievästi negatiiviseksi -1,05 %, mikä selittyy kiinteistömarrkinan alavireisyydellä sekä metsäsijoitusten tavanomaisista vaatimattomammalla tuottokehityksellä alkuvuonna. Perustamisestaan (2020) lähtien rahasto on kuitenkin tuottanut +13 %, joten pidemmällä aikavälillä tuottokehitys on ollut hyvin kilpailukykyistä reaaliomaisuusluokkiin keskittyvien rahastojen joukossa. Rahasto tuotti neljännessä kvartaalilla -0,25 %.

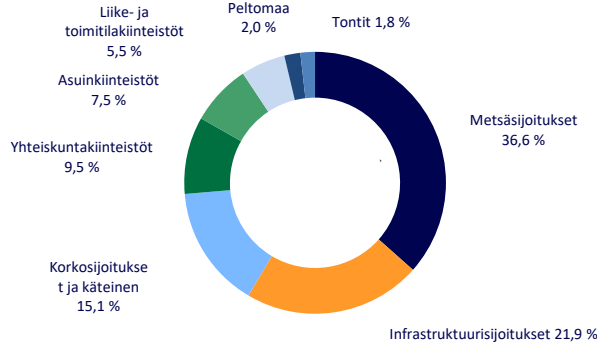
Kiinteistöt ovat rahaston neutraalitalanteeseen nähden tällä hetkellä huomattavassa alipainossa, metsäsijoitukset lähellä neutraalipainoa ja infrastruktuurisijoitukset vastaavasti selvässä ylipainossa. Rahaston riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja pitkiin korkosijoituksiin nähden maltillisena, volatiliiteetti (36 kk) ollessa vain 1,7 %, ja korrelaatio muihin omaisuusluokkiin on säilynyt alhaisena. Tämä on tarjonnut sijoittajille vakautta ja hajautushyötyä sekä tukenut rahaston vahvaa suhteellista menestystä kotimaisessa vertailuryhmässään. Yksi rahaston keskeisistä vahvuuksista on ollut sen poikkeuksellisen monipuolinen hajautus, joka on osoittanut toimivuutensa niin korkeamman kerkotason kuin geopolittisten epävarmuuksien aikana.

Ylipainoon rahastossa nostetut infrastruktuurisijoitukset ovat tuottaneet vuoden aikana reaaliomaisuusluokista selvästi parhaiten, ja niiden osuutta lisättiinkin tasaisesti koko tarkasteluajanjakson aikana. Viime vuosina hyvin tuottaneiden metsäsijoitusten aiempaa ylipainoa on viimeisen 12 kk:n aikana merkittävästi kevennetty, ja ne ovat nyt vain hieman rahaston neutraalipainon (30 %) yläpuolella. Korkopuolella rahaston alkuvuoden High Yield -ylipaino osoittautui toimivaksi ja merkittävä osa kertyneistä voitoista onnistuttiin kotiuttamaan ennen riskiliisiä leventänyttä Liberation Day -uutisointia. Allokatiossa painotamme sijoitusten kassavirtapohjaisuutta ja pitkän aikavälin vakaata tuottoa. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä. Infrasisjoitusten selvä ylipainotus perustuu niiden defensiiviseen luonteeseen ja kykyyn tuottaa vakaata kassavirtaa. Lisäksi infrastruktuuriyhtiöt toimivat usein suojatuilla markkinoilla, joille on vaikea päästä, esimerkiksi sähköverkojen ja vedenjakelun kaltaisilla aloilla. Sektorin houkuttelevuutta lisää korkea pääomantuotto sekä inflaatioon sidotut sopimukset. Reaaliomaisuussijoitukset hajautettuna ratkaisuna tarjoavat mielestämme yhä monene muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.

Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 19.1.2026)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

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

- Metsäsijoitukset
- Yhteiskuntakiinteistöt
- Liike- ja toimitilakiinteistöt
- Asuinkiinteistöt kasvukeskuksissa
- Infrastruktuurisijoitukset

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

