ALEXANDRIA

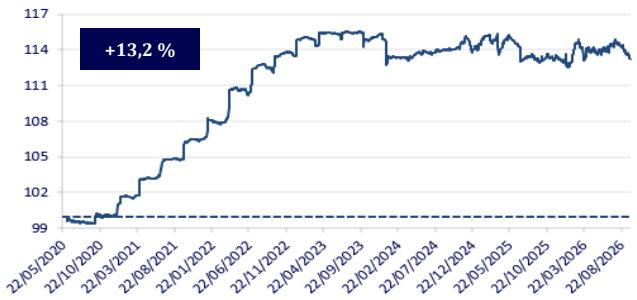
ALEXANDRIA REAALIOMAISUUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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 (30.9.2026)	36,2

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

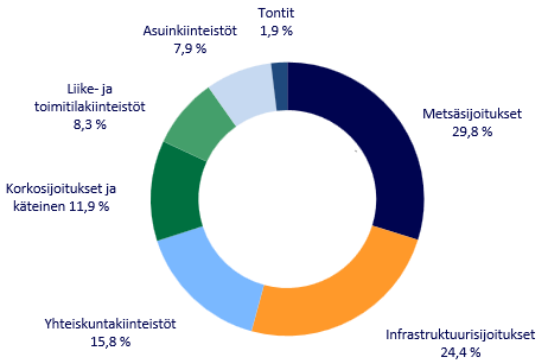
Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 30.9.2026)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	29,8
Infrastruktuurisijoitukset	24,4
Yhteiskuntakiinteistöt	15,8
Korkosijoitukset ja käteinen	11,9
Liike- ja toimitilakiinteistöt	8,3
Asuinkiinteistöt	7,9
Tontit	1,9
YHTEENSÄ	100,00

Sijoitusten jakauma



Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
UB Metsä	17,3
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	15,3
S-Pankki Metsä	8,9
EQT Nexus Fund	8,5
Partners Group - Listed Infrastructure	7,3
UB Infra	5,3
eQ Liikekiinteistöt	5,0
S-Pankki Asunto	5,0
UB Metsä Global	3,6
Kempen - Global Listed Infrastructure Fund	3,3
YHTEENSÄ	79,5

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).



Salkunhoitajan kommentti (kehitys 1.7.2026 - 30.9.2026)

Alexandria Reaaliomaisuus -erikoissijoitusrahasto tuotti vuoden 2026 kolmannella neljänneksellä -0,61 %, ja rahaston kokonaistuotto perustamisesta lähtien on 13,18 %. Rahaston hajautus erityisesti metsään ja infrastruktuuriin tuki vakaata kehitystä.

Suomen kiinteistömarkkinoilla kaupankäyntiaktiviteetin kasvu kertoo sijoittajakysynnän palautumisesta, mutta korkotason nousu kesän aikana on lisännyt epävarmuutta ja nostanut tuottovaatimuksia. Kiinteistösegmenttien väliset erot ovat säilyneet suurina, ja erityisesti toimistokiinteistöjen markkina on edelleen haastava.

Metsäsijoitusten kehitys säilyi vakaana haastavammasta metsäteollisuussyklistä huolimatta. Metsäomaisuuden tuotto perustuu pääosin puuston kasvuun, hakkuutuloihin ja maan arvon kehitykseen, minkä vuoksi lyhyen aikavälin sellu- ja paperimarkkinoiden vaihtelut heijastuvat metsärahastojen arvoihin tyypillisesti maltillisemmin kuin listattujen metsäyhtiöiden osakekursseihin.

Infrastruktuurisijoitukset, kuten UB Infra sekä listattuihin infrastruktuuriyhtiöihin sijoittavat Partners Group ja Kempen -rahastot, toivat salkkuun hajautushyötyä ja vakaata kassavirtaprofiilia. Vaikka listattujen infrastruktuuriyhtiöiden kehitykseen vaikuttivat osakemarkkinoiden ja korkomarkkinoiden lyhyen aikavälin liikkeet, infrastruktuuriomaisuuden pitkän aikavälin arvonmuodostusta tukivat edelleen yhteiskunnan välttämättömät palvelut, investointitarpeet sekä inflaatioon sidotut tuottomekanismit.

Rahasto suosii kassavirtaa tuottavaa infrastruktuuria sen vakauden, inflaatiosuojan ja hyvän tuottopotentiaalin vuoksi. Metsäsijoitukset ovat lähellä neutraalipainoa ja kiinteistöt alipainossa. Näkymät reaaliomaisuudelle ovat edelleen varovaisen myönteiset. Vaikka korkotaso ja talouskasvu aiheuttavat epävarmuutta, markkinoiden odotetaan vakautuvan vuoden 2026 aikana. Rahasto on hajautuksensa ja kassavirtapainotteisen strategiansa ansiosta hyvässä asemassa hyötymään mahdollisesta markkinaelpymisestä.

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää sijoitusneuvontana taikka kehotuksena merkitä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Group Oyj eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevasta. Sijoitustuotteen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoesite, KID-avaintietoasiakirja ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.