

ALEXANDRIA REAALIOMAISUUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Reaaliomaisuus
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	22.5.2020
Salkunhoitaja	Wesanko, Hahl
ISIN	FI4000426044
Minimimerkintä	1 000 €
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	0-2 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90 %
Rahaston koko, MEUR (9.6.2025)	42,5

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

Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	35,6
Infrastruktuurisijoitukset	20,3
Yhteiskuntakiinteistöt	14,6
Korkosijoitukset ja käteinen	11,3
Liike- ja toimitilakiinteistöt	9,5
Asuinkiinteistöt	5,1
Peltomaa	1,8
Tontit	1,7
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
S-Pankki Metsä C	16,4
UB Metsä I	14,2
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	13,7
EQT Nexus SICAV C EUR Z Series 11/2023	6,4
Partners Group Listed Infrastructure P € Acc	6,3
UB Infra K	5,1
eQ Liikekiinteistöt	4,8
S-Pankki Asunto D	4,6
UB Metsä Global I	4,0
Evli Likvidi B	3,5
YHTEENSÄ	78,9

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 26.2.2025 - 9.6.2025)

Alexandria Reaaliomaisuuden tuotto vuoden alusta tarkasteltuna on +0,6 %, ja perustamisestaan lähtien rahasto on tuottanut +14,8 %. Salkun riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja pitkiin korkosijoituksiin nähden erittäin maltillisena volatiliiteetin (36 kk) ollessa vain 2,1 %, sekä korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä alhaisena. Rahaston riskikorjattu tuotto on korkeahkolla tasolla sekä hyvästä pitkän aikavälin tuottokehityksestä että maltillisesta riskitasosta johtuen. Lisäksi rahasto on tarjonnut vakautta ja hajautushyötyä monenlaiseen sijoitussalkkuun, ja se on menestynyt hyvin kotimaisessa vertailuryhmässään. Yksi tärkeimmistä menestystekijöistä rahastolle on ollut sen poikkeuksellisen monipuolinen hajautus, joka on osoittanut vahvuutensa myös kiinteistömarkkinoiden alakulon, korkeampien korkojen ja geopolittisten levottomuuksien aikakautena. Rahaston hallinnoitavien varojen määrä on pysynyt vakaana, ollen tarkastelukauden lopussa 42,5 milj. euroa.

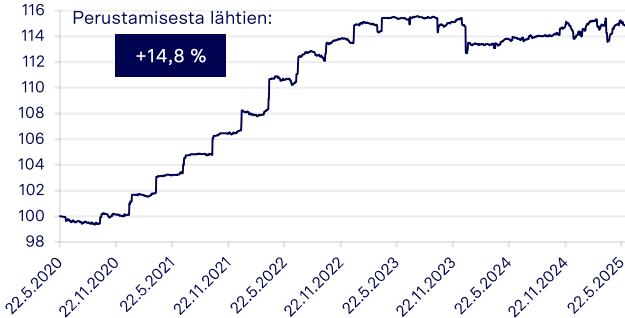
Rahaston allokationäkemys on toiminut alkaneena vuonna hyvin, sillä erityisesti huhtikuun alun kauppasotaheilunnassa sen kattava omaisuusluokkahajautus tasoitti osuudenomistajien sijoitussalkkujen tuotonvaihtelua. Ylipainoon salkussa nostetut infrastruktuurisijoitukset ovat tuottaneet vuoden alusta mitattuna reaaliomaisuusluokista selvästi parhaiten, ja toukokuussa infrarahastoja päätettiin lisätä allokatiossa. Metsäsijoitusten ylipainotusta salkussa on vähennetty merkittävästi kuluneen 12 kk aikana, ja ne ovat tarkasteluhetkellä enää hieman neutraalipainoa (30 %) suuremmassa painossa. Tarkastelukauden alussa myös rahaston High Yield -yrityslainoja ylipainottanut korkonäkemys toimi hyvin, ja merkittävä osa ko. korko-omaisuusluokan kertyneistä tuotoista kotiutettiin ennen riskiliisiä leventänyttä "Liberation Day" -uutisointia. Kiinteistösijoitukset olivat myös kokonaisuutena plussalla tarkastelukauden aikana. On rohkaisevaa huomioda, että yhteiskunta- ja liikekiinteistöomistusten kvartaalituotot ovat jo monin paikoin positiivisia, ja asuntosijoituksissakin on havaittavissa tasaantumista parin poikkeuksellisen heikon vuoden jälkeen.

Salkun allokatiossa kiinnitämme erityistä huomiota sijoituskohteiden tuotto-odotuksen kassavirtapohjaisuuteen. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä vakaana pysytelleen kysynnän ohella, ja kiinteistösijoituksissa ylipainotamme korkeiden vuokrausasteiden ja pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimuksia hyödyntäviä omistuksia, etenkin yhteiskuntakiinteistöjä. Infrastruktuurisijoitusten ylipainotus perustuu niiden defensiiviseen 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 salkkuratkaisuna tarjoavat mielestämme moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.

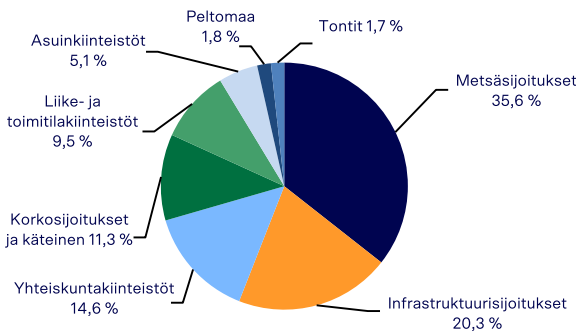
Alexandria Rahastoyhtiö Oy | Eteläesplanadi 22 A, 4. krs | FI-00130 Helsinki | Puh. 09 413 51352 | www.alexandria.fi

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

Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 9.6.2025)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

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

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

