

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 (25.4.2024)	46,6

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

Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	40,1
Korkosijoitukset ja käteinen	17,1
Yhteiskuntakiinteistöt	15,4
Liike- ja toimitilakiinteistöt	10,9
Infrastruktuurisijoitukset	7,7
Asuinkiinteistöt	5,5
Peltomaa	1,6
Tontit	1,6
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
S-Pankki Metsä C	27,5
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	14,2
UB Metsä I	10,1
Evli Likvidi B	6,5
UB Suomi Kiinteistöt B	5,5
EQT Nexus SICAV C EUR Z Series 11/2023	5,2
eQ Liikekiinteistöt	4,7
Aktia Corporate Bond+ D	4,5
S-Pankki Asunto D	4,4
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	2,9
YHTEENSÄ	85,4

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 1.1.2024 - 25.4.2024)

Alexandria Reaaliomaisuuden alkuvuoden tuotto on aavistuksen pakkasella (-1,08 %), lähinnä sen kiinteistöomistusten viime vuoden viimeisen kvartaalin alakirjausten myötä. Perustamisestaan (2020) lähtien rahasto on tuottanut +13,5 %. Salkun riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja pitkiin korkosijoituksiin nähden hyvin maltillisena volatiliiteetin (36 kk) ollessa vain 2,7 % sekä korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä alhaisena. Rahaston riskikorjattu tuotto (Sharpen luku 36 kk: 0,83) on korkeahkolla tasolla hyvää tuottokehityksestä ja maltillisesta riskitasosta johtuen. Tämän lisäksi rahasto on tarjonnut vakautta ja hajautushyötyä monenlaiseen sijoitussalkkuun, ja se on menestynyt hyvin myös kotimaisessa vertailuryhmässään. Yksi tärkeimmistä menestystekijöistä rahastolle on ollut sen poikkeuksellisen monipuolinen hajautus, joka on osoittanut vahvuutensa mm. Ukrainan sodan, korkean inflaation sekä nousevien korkojen aikakautena. Rahaston hallinnoitavien varojen määrä on pysynyt vakaana, ollen tarkastelukauden lopussa n. 47 milj. euroa.

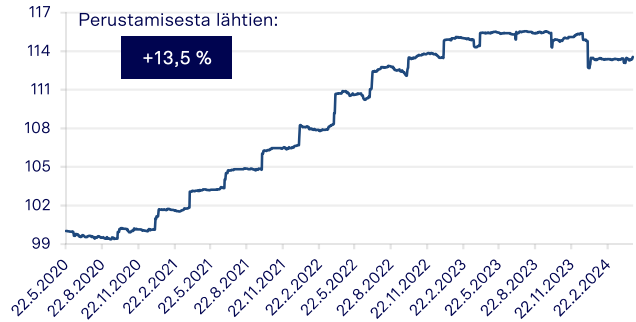
Salkun allokaationäkemyks on toiminut kuluvana vuonna hyvin, sillä reilussa ylipainossa olevat metsäsijoitukset jatkoivat vakaata tuottokehitystään ja tasapainottivat kiinteistösektorilla laaja-alaisesti koettua (etenkin Q4/2023) tuottovaateiden nousua. Niin ikään selvässä ylipainossa olleet rahamarkkinasijoitukset tuottivat erittäin hyvin, ja niiden osuutta lisättiin tarkastelukaudella. Kysyntä metsäkiinteistöistä on ollut edelleen hyvää, vaikkakin kaupankäynti on alkuvuodesta ollut hieman totuttua ohuempaa. Kevättä kohti mentäessä metsäala alkaa kuitenkin todennäköisesti taas pirstymään ja kantohinnoissa on nousupaineita. Rakennusalan haasteet eivät ole vielä näkyneet voimakkaasti metsäsijoituspuolella, vaikka puun ostmäärät hetkellisesti laskivatkin viime syksynä korkeimmista huipuiltaan. Nyt on kuitenkin nähty kasvua ostmäärienkin osalta. Tämä yhdistettynä nouseviin kantohintoihin ja viime vuotta korkeampiin hakkuiden kuutiomääriin nostanee metsäsijoitusten kassavirtoja kuluvana vuonna.

Salkun allokaatiossa kiinnitämme erityistä huomiota sijoituskohteiden tuotto-odotuksen kassavirtapohjaisuuteen. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä vakaana pysytellen kysynnän ohella, ja kiinteistöomistuksissa vastaavasti ylipainotamme korkeiden vuokrausteiden ja pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimuksia hyödyntäviä omistuksia, etenkin yhteiskuntakiinteistöjä. Nämä ominaisuudet tuovat salkkuun myös inflaatio suojaa. Rahastossa on ylipainotettu sen toiminnan alusta lähtien erityisesti metsäsijoituksia, jotka ovat osoittaneet defensiivisyytensä viime vuosien volatiliisissa markkinassa. Reaaliomaisuussijoitukset eivät kuitenkaan ole immuuneja pitkäkestoiselle taantumalle tai voimakkaalle korkojen nousulle, mutta hajautettuna ratkaisuna pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät kassavirtapohjaiset tuottotasot ja stabiiliina pysyttelevä kysyntä tarjoavat mielestämme moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.

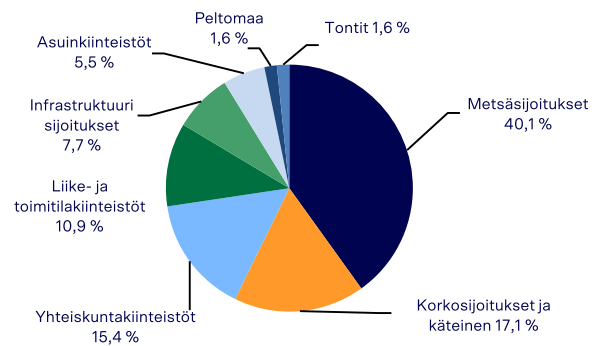
Alexandria Rahasto Oy | Eteläesplanadi 22 A, 4. krs | FI-00130 Helsinki | Puh. 09 413 51352 | www.alexandria.fi

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää sijoitusneuvontana taikka kehoituksena merkitä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritti varmistamaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahasto Oy tai Alexandria Group Oy eivät vastaa siitä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole taie tuleva. Sijoitustuotteen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoosite, KID-avainlasi-asiakirja ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahasto Oy:n verkkosivuilta www.alexandria.fi.

Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 25.4.2024)



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 sijoitettaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

