

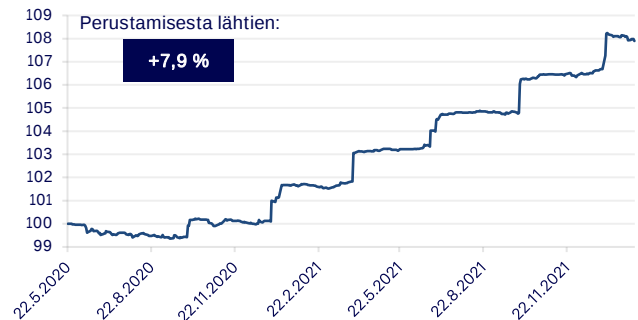
ALEXANDRIA REAALIOMAISUUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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 (4.2.2022)	26,3

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

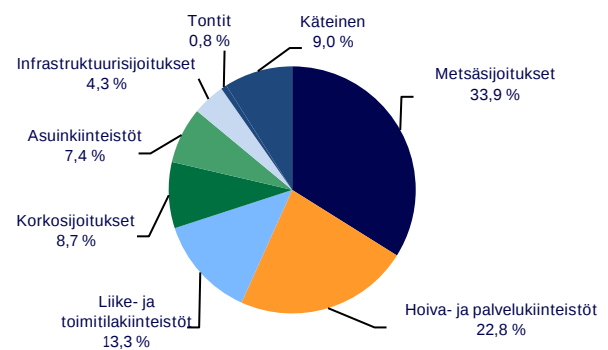
Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 4.2.2022)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	33,9
Hoiva- ja palvelukiinteistöt	22,8
Liike- ja toimitilakiinteistöt	13,3
Korkosijoitukset	8,7
Asuinkiinteistöt	7,4
Infrastruktuurisijoitukset	4,3
Tontit	0,8
Käteinen	9,0
YHTEENSÄ	100,0

Sijoitusten jakauma



Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
S-Pankki Metsä C	22,1
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	21,4
UB Metsä I	10,6
LendInvest Real Estate Opportunity Fund VI	8,7
eQ Liikekiinteistöt	6,4
S-Pankki Asunto D	6,4
UB Suomi Kiinteistöt B	4,9
UB Infra K	2,5
Partners Group Listed Infrastructure P EUR Acc	1,8
OP-Metsänomistaja II B	1,2
YHTEENSÄ	85,9

Rahaston sijoituspolitiikka

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

- Metsäsijoitukset
- Hoiva- ja palvelukiinteistöt
- Liike- ja toimitilakiinteistöt
- Asunnot kasvukeskuksissa
- Infrastruktuurisijoitukset

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).



Salkunhoitajan kommentti (kehitys 3.12.2021 - 4.2.2022)

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahaston tuottokehitys on ollut odotetun positiivista viime kuukausien aikana, ja tarkasteluperiodilta kirjattiin +1,4 %:n tuotto (vuodelta 2021 +6,6 %). Toiminnan alusta tuotto on +7,9 % ja hallinnoitavat varat ovat kasvaneet 26 milj. euroon. Salkun allokaationäkemyksellä on toiminut hyvin nykyisessä aliahailevassa markkinaympäristössä; reilussa ylipainossa olleet metsäsijoitukset sekä hoiva- ja palvelukiinteistöt jatkoivat erinomaista tuottokehitystään tarkastelukaudella. Rahaston riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja yrityslainoihin nähden maltillisena volatiliiteetin (12 kk) ollessa vain 3,0 %, korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä edelleen alhaisena. Rahasto on siis erinomaisen riskikorjatun tuoton lisäksi tarjonnut vakautta ja hajautushyötyä hyvin monenlaisen sijoitusalkkuun.

Tammikuussa osakekurssit ja perinteiset korkoluokat painuivat laajalla rintamalla sijoitusmarkkinoiden keskittyttyä lukuisiin huolena aiheisiin, joista kiihtynyt inflaatio, keskuspankkien rahapolitiikan kiristäminen, Ukrainan kriisi sekä Kiinan kiinteistösektori ovat keskeisimpiä. Näiden pelkojen pohjalta käytännössä kyseenalaistettiin talouden kasvunäkymät, jotka kuitenkin ennusteiden valossa ovat edelleen varsin valoisia – esimerkiksi Yhdysvaltain, Euroopan ja samalla koko maailman talouskasvun ennakkoidaan olevan kuluvaan vuonna selvästi trendikasvua nopeampaa. Inflaatio on kuitenkin ripeää ja siten on täysin selvää, että keskuspankkien rahapolitiikka tulee tiukentumaan kuluvaan vuonna. Kysymys on ennen kaikkea siitä, voiko rahapolitiittinen tuki supistaa inflaatiopaineiden varjolla niin paljon, että talouskasvu suistuisi ennustetulta vahvalta kasvu-uralta. Pidämme tällaista skenaariota epätodennäköisenä. Inflaatiopaineiden hellittäminen nykyiseltä, erittäin korkealta tasolta on luultavaa, vaikkakin lukemat ovat suurella todennäköisyydellä kuluvaan vuonna keskuspankkien tavoitetasoa korkeammalla.

Salkun allokaatiossa kiinnitämme erityistä huomiota sijoituskohteiden tuotto-odotuksen kasvavapohjaisuuteen. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä vahvana pysytellen kysynnän ohella, ja kiinteistöinvestointeissa ylipainotamme korkeiden vuokratuottojen ja vuokrausasteiden sekä pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimuksia hyödyntäviä omistuksia. Nämä ominaisuudet tuovat salkkuun myös inflaatio suojaa. Rahastossa on ylipainotettu sen toiminnan alusta lähtien metsäsijoituksia sekä hoiva- ja palvelukiinteistöjä, joista kummatkin ovat osoittaneet defensiivisyytensä viime vuosien markkinaturbulensseissa. Reaaliomaisuussijoitukset eivät ole immuuneja pitkäkestoiselle korkean inflaation ajanjaksolle, mutta rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät kasvavapohjaiset tuottotasot ja korkeana pysyttelevä kysyntä tarjoavat näkemyksemme mukaan hajautettuna ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.