

## 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 (29.12.2023)	48,8

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

## Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	37,1
Korkosijoitukset ja käteinen	18,8
Yhteiskuntakiinteistöt	16,8
Liike- ja toimitilakiinteistöt	11,5
Infrastruktuurisijoitukset	7,4
Asuinkiinteistöt	5,3
Peltomaa	1,6
Tontit	1,5
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>100,0</b>

## Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
S-Pankki Metsä C	25,4
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	15,6
UB Metsä I	9,3
UB Suomi Kiinteistöt B	5,2
eQ Liikekiinteistöt	5,2
EQT Nexus C	5,0
Aktia Corporate Bond+ D	4,3
S-Pankki Asunto D	4,2
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	2,8
S-Pankki Uudistava Maatalous C	1,6
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>78,6</b>

## Salkunhoitajan kommentti (kehitys 30.12.2022 - 29.12.2023)

Alexandria Reaaliomaisuuden vuoden 2023 tuotto oli aiempien vuosien tapaan positiivinen (+1,13 %). Perustamisestaan (2020) lähtien rahasto on tuottanut +14,8 %. Salkun riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja pitkiin korkosijoituksiin nähden hyvin maltillisena volatilitteetin (36 kk) ollessa vain 2,6 % sekä korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä alhaisena. Rahaston riskikorjattu tuotto (Sharpen luku 36 kk: 1,34) on erinomaisella tasolla hyvältä tuottokehityksestä ja maltillisesta riskitasosta johtuen. Tämän lisäksi rahasto on tarjonnut vakautta ja hajautushyötyä hyvin monenlaisen 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. 49 milj. euroa.

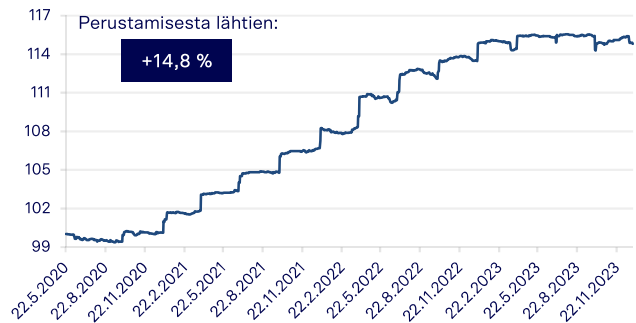
Salkun allokaationäkemykset toimivat hyvin viime vuoden vahvasti korko-odotusten dominoimassa markkinassa, sillä etenkin reilussa ylipainossa olleet metsäsijoitukset jatkoivat vakaata tuottokehitystään ja tasapainottivat kiinteistösektorilla laaja-alaisesti koettua tuottovaateiden nousua. Kysyntä metsäkiinteistöistä on ollut edelleen hyvää ja kantohinnat pysyneet korkealla tasolla. Vuonna 2024 inflaation hellittäminen ja korkojen lasku luultavasti piristävät metsäalaa ja todennäköisesti rajaavat rakennusteollisuuden vaikeuksien mahdollista vaikutusta puun ostomääriin. Rahastoon ostettiin loppuvuodesta lisää infrastruktuurisijoituksia, joiden defensiivisyys näkemyksemme mukaan parantaa entisestään sen riskikorjattua tuotto profiilia. Lisäksi rahastoon ostettiin kesällä muutaman kuukauden ajaksi High Yield -yrityslainoja, jotka myytiin voitolla pois. Tilalle ostettiin lokakuussa korkohuipun lähettävillä suurempi positio Investment Grade -yrityslainoja, jonka arvo oli noussut vuodenvaihteeseen tultaessa n. +6 % pitkien korkojen laskettua voimakkaasti loppuvuodesta.

Salkun allokaatiossa kiinnitämme erityistä huomiota sijoituskohteiden tuotto-odotuksen kassavirtapohjaisuuteen. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä vakaana pysytellen kysynnän ohella, ja kiinteistöisijoituksissa 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.

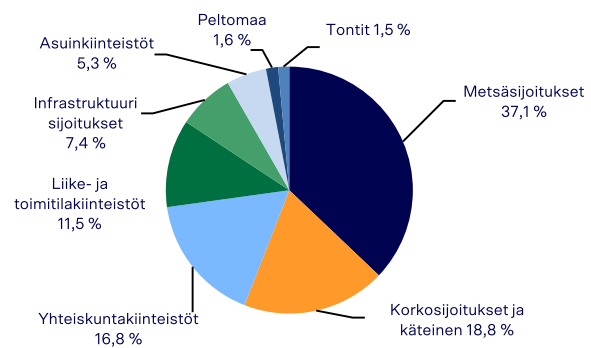
Alexandria Rahasto Oy | Eteläesplanadi 22 A, 4. krs | FI-00130 Helsinki | Puh. 09 413 51352 | www.alexandria.fi

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää sijoitusneuvontana taikka kehoituksena merkittä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritti varmistamaan lukujen ja käytettyjen datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahasto Oy tai Alexandria Group Oy eivät vastaa siinä 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 rahasto- ja KID-avainlietoasiakirja ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahasto Oy:stä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.

## Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 29.12.2023)



## Sijoitusten jakauma



## Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Reaaliomaisuus on hajautetusti eri reaaliomaisuusluokkiin sijoittava kasvu-osuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoii varansa noteerattuihin reaaliomaisuusrahastoihin ja reaaliomaisuusidonnaisiin 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).

