

ALEXANDRIA REAALIOMAISUUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahaston perustiedot	
Nimi	Alexandria Realiomaisuus
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	22.5.2020
Salkunhoitaja	Wesanko, Hahl
ISIN	FI4000426044
Rahaston koko, MEUR (29.1.2021)	13,7

Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	47,6
Hoiva- ja palvelukiinteistöt	28,3
Liike- ja toimitilakiinteistöt	9,8
Asuinkiinteistöt	5,9
Korkosijoitukset ja käteinen	5,2
Infrastruktuurisijoitukset	3,2
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Hoivakiinteistöt	26,6
FIM Metsä C	25,9
UB Metsä I	19,6
eQ Liikekiinteistöt	7,1
FIM Asuntotuotto D	5,3
OP-Metsänomistaja II B	2,1
UB Suomi Kiinteistöt B	1,9
Partners Group Listed Infrastructure P EUR Acc	1,7
UB Infra K	1,5
OP-Palvelukiinteistöt II B	1,5
YHTEENSÄ	93,2

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 17.11.2020 - 29.1.2021)

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahaston tuottokehitys on ollut odotetun positiivista viime kuukausien aikana, ja tarkasteluperiodilta kirjattiin +1,5 %:n tuotto. Myös hallintoinnissa varojen määrä on kasvanut tasaisesti, ollen tarkastelukauden lopussa lähes 14 miljoonaa euroa. Salkun allokointiäkemys on toiminut hyvin poikkeuksellisisa olosuhteissa; rellussa ylipainossa olleet metsänsijoitukset sekä hoiva- ja palvelukiinteistöt tuottivat enimmäkseen viimeisellä vuosineljänneksellä verrattuna alpainossa olleisiin infrastruktuurisijoituksiin. Rahaston riskitaso on pysynyt varsinkin osakkeisiin ja yrityslainoihin nähden alhaisena: viime kesänä aloittaneen rahaston volatiliiteetiksi muodostui erittäin matilliset 1,7 %, kun osake- ja korkorahastoissa tuotonvaihtelu on ollut vastaavasti erittäin voimakasta. Rahasto on näin ollen tarjonnut vakautta ja hajautushyötyä monenlaiseen sijoitussalkkuun.

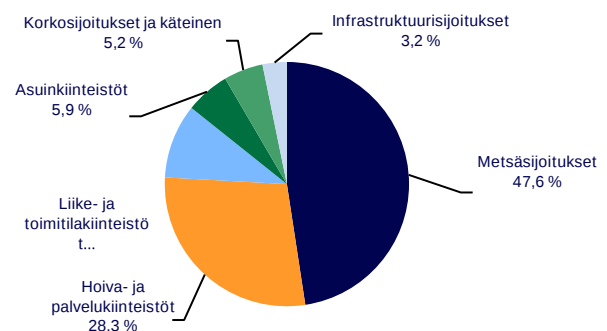
Eniten riskisimmät sijoitusluokat olivat myötätauluessa (MSCI World: +1,9 %) tarkastelujakson aikana, saaden marraskuun alkupuolella merkittävää lisävahtia mm. rohkaisevien rokoiteutistointien myötä. Vaikka koronapandemian toinen aalto on johtanut uusiin rajoitustoimenpiteisiin monessa maassa, niin finanssi- ja rahapolitiittinen elvytys on samanaikaisesti tukenut valriusisurajoja kaita linjan. Lisäksi edelleen alhaisena pysyvälevä korojasto on takeena sille, että sijoitusympäristöä leimaa yhä osakkeiden arvostusajoja kireänä pitävä vaihtoehtottomuus. Tämä tukee myös reaaliomaisuussijoituksia, kuten metsätiloja ja kiinteistöjä. Reaalitalouden puolella synkimmät pilvet ovat väistyneet, ja alkaneeseen vuoteen on lähdeetty optimistisin odotuksin. Metsätilojen läpi koronakriisin vahvana pysytelleen kysynnän lisäksi kotimaisten kiinteistökauppojen Q4/2020-volyymi oli kahden hiljaisen kvartaalin jälkeen totutulla tasolla.

Salkun allokatiassa kiinnitämme erityistä huomiota sijoituskohteiden tuotto-odotuksen kasvavirtapohjaisuuteen. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä, ja kiinteistöisijoituksissa ylipainotteiset korkeiden vuokratuottoastojen ja vuokrausasteiden sekä pitkän keskimarkkintaritein nettovuokrasopimuksia hyödyntäviä omistuksia. Nämä ominaisuudet tuovat salkkuun myös inflaatio suoja. Rahastossa on ylipainotettu sen toiminnan alusta lähtien metsäsijoituksia sekä hoiva- ja palvelukiinteistöjä, joista kummatkin osoittivat defensiivisyytensä viime vuoden myrskyissä. Näitä sijoitusluokkia myös ostettiin lisää rahastoon joulukuussa. Reaaliomaisuussijoitukset eivät ole immuuneja yhä käynnissä olevalle koronatilanteelle, mutta rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät kasvavirtapohjaiset tuottoastot ja korkeana pysyttelevä kysyntä tarjoavat näkemyksemme mukaan haitauttensa ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteuttamatta defensiivisiin ja vakaan kokonaisuuden.

Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 29.1.2021)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Reaalimaisuus on hajautetusti eri reaalimaisuusluokkiin sijoittava kasvu-osuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allakoi varansa noteerattuihin reaalimaisuusrahastoihin ja reaalimaisuussidonnaisiin arvopapereihin. Rahasto keskittyy pääasiassa reaalimaisuuskohteisiin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

