

Alexandria Rahastoyhtiö Oy

Rahastojen tilinpäätökset

1.1.2021-31.12.2021

Alexandria Maailma Osake
Alexandria Tasapainoinen
Alexandria Maltillinen
Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko
Alexandria Tuottohakuinen
Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto
Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto
Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

Alexandria Rahastoyhtiö Oy
Eteläesplanadi 22 A
00130 Helsinki
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 1603936-4

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-15
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	16
Sijoitusrahastojen tilinpäätökset	
Alexandria Maailma Osake	17-19
Alexandria Tasapainoinen	20-22
Alexandria Maltillinen	23-25
Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko	26-28
Alexandria Tuottohakuinen	29-31
Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto	32-34
Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto	35-37
Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto	38-40
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	41
Tilinpäätösmerkintä	41
Käytetyt kirjanpitokirjat	

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10). Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 1.1.2031 asti.

ALEXANDRIA RAHASTOJEN TOIMINTA/VUOSIKERTOMUS 2021

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Alexandria-rahastot kasvattivat pääomiaan 2021

Alexandria-rahastot kasvattivat päättyneenä vuonna suosiotaan ja niiden pääomat kasvoivat uuteen ennätykseen ylittäen 800 miljoonaa euroa. Alexandria Rahastoyhtiö Oy kasvatti vuoden 2021 aikana yhdeksän rahastonsa yhteenlaskettuja pääomia noin +31,6 prosentilla (+197,3 milj. euroa) 821,2 miljoonaan euroon. Vuonna 2021 osuudenomistajien lukumäärä kasvoi 1 977 osuudenomistajalla (+20,2 prosenttia) 11 258 osuudenomistajaan. Toukokuussa 2021 varainhoitorahastoihin Alexandria Maailma Osake, Alexandria Tuottohakuinen, Alexandria Tasapainoinen ja Alexandria Maltillinen perustettiin perusosuussarjojen rinnalle instituutio-osuussarjat. Marraskuussa 2021 toimintansa aloitti Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa kotimaisiin ja pohjoismaisiin, markkina-arvoltaan pieniin ja keskisuuriin pörssiyhtiöihin. Alexandria Pienyhtiöt erikoissijoitusrahaston ensimmäinen tilikausi päättyi 31.12.2022.

Tuottotarkastelussa Alexandrian rahastoilla oli erinomainen vertailuryhmämenestys kaikissa Morningstar-rahastokategorioissa ja Alexandria sai ensimmäiset arvostetut Lipper-palkinnot 2021. Kaikkien rahastojen tuotot olivat vahvasti positiiviset 2021.

Alexandrian varainhoitorahastojen tuottokehitys päättyneeltä oli varsin suotuisaa. Salkuissa on käytännössä ollut läpi vuoden merkittävä osakeylipaino, minkä lisäksi pienyhtiörahastojen suuri osuus sekä tyyllinen ylipaino kasvuosakkeissa ovat antaneet lisänostetta suhteessa vertailuindeksien tuottoon. Alexandrian erikoissijoitusrahastojen sijoitustoiminta menestyi niin ikään erinomaisesti onnistuneiden ja oikea-aikaisten allokatiopainotusten ansiosta, ja täyden toimintavuoden osalta rahastot ylittivät vuotuiset tuotto-odotuksensa.

Sijoitusmarkkinat 2021

Vuosi 2021 oli sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta äärimmäisen vahva lähinnä osakemarkkinoiden reippaan nousun ansiosta: MSCI World ACWI -osakeindeksi tuotti euromääräisesti noin 27 %, kun samalla ajanjaksolla käytännössä kaikista perinteisistä korko-omaisuusluokista kirjattiin korkojen nousun vuoksi varsin vaatimattomat tai negatiiviset tuotot. Helsingin pörssi tuotti vuoden aikana noin 25 %, Euroopan osakemarkkinat noin 23 % ja USA:n osakemarkkinat euromääräisesti peräti 36 %. Päätynyt vuosi oli eräs tuottoisimmista osakevuosista koko 2000-luvulla.

Vuoden alussa odotukset talouden näkymistä olivat varsin korkealla, kun koronarokotukset olivat pääsemässä vauhtiin, talouden aktiviteetin odotettiin palautuvan vuoden 2020 taantumasta ja raha- sekä finanssipoliittinen tuki oli voimistumassa. Kevään kuluessa talousennusteita korjattiin laaja-alaisesti ylöspäin jopa niin, että lukemat alkoivat vaikuttaa häkellyttävän korkeilta – esimerkiksi Yhdysvaltain BKT-kasvuennuste oli korkeimmillaan 6,5 % vuodelle 2021 kun taas euroalueella kasvuennusteet olivat selvästi maltillisempia mm. rokotusten hitaan edistymisen myötä. Kokonaisuutena talouden ja yritysten tulosten elpyminen koronataantumasta oli päättyneenä vuonna poikkeuksellisen vahvaa, ja tämä osaltaan siivitti monet riskisemmät omaisuusluokat ennätysvahvoihin tuottolukemiin.

Pandemia toi mukanaan historiaan nähden erikoisen ongelman. Kun korona iski sulkua- ja rajoitustoimineen 2020 aiheuttaen äkkipysäyksen taloudessa, johti tämä siihen, että teollisuudessa tuotantoa ajettiin alas ja kulutus- ja investointikysyntä hyittyivät. Koronarokotusten purkautuessa talouden aktiviteetti harppasi voimakkaasti ylöspäin, mikä johti maailmanlaajuisiin saatavuus- ja kapasiteettihaasteisiin, mitä vielä osaltaan lisäsi jättimäisen Evergreen -konttialuksen juuttuminen Suezin kanavaan aiheuttaen merikonttiliikenteeseen merkittävän häiriön. Saatavuusongelmia – komponenteista, älysiirusta, autoista, tyhjiä kuljetuskonteista – oli kaikkialla, eivätkä ne ole hellittäneet vieläkään. Tässä vaiheessa odotuksena on, että saatavuusongelmat alkaisivat purkautua kesän kuluessa, mutta mahdollisesti varastojen täyttäminen jatkuu vielä pitkälle syksyyn, mikä voisi toteutuessaan ylläpitää reipasta talouskasvua pidempään.

Saatavuus- ja kapasiteetti-ongelmat johtivat merkittäviin inflaatiopaineisiin, minkä lisäksi energian ja raaka-aineiden hintojen nousu voimisti ilmiötä. Vielä syksylläkin markkinoilla luotettiin keskuspankkien (FED, EKP)

sitkeästi toistamaan viestiin siitä, että inflaatio olisi tilapäistä ja hintapaineet tulisivat hellittämään vaiheittain. Nyt oletus inflaation tilapäisyydestä on pääosin unohdettu, vaikka hintapaineiden uskotaan laimenevan vuoden 2022 aikana. Keskuspankit ovat pitkään harjoittaneet erittäin keveää rahapolitiikkaa, mutta jo alkuvuoden 2022 kuluessa sekä EKP että FED tulevat supistamaan merkittävästi tukitoimia. Rahapolitiikka onkin siirtynyt kiristävälle uralle vuosien elvytyksen jälkeen, mikä on jo näkynyt korkotason nousuna ja sen voi odottaa jatkuvan alkaneen vuoden kuluessa.

Kiinassa osakemarkkinat etenivät mollivoittoisesti päättyneenä vuonna, ja tämä painoi myös laajemman kehittyvän markkinan indeksin tuoton varsin maltillisiksi 2021 (+5 %). Kiinan keskushallinto mm. kiristi yrityksiä koskevaa regulaatiota suitsien samalla suuryhtiöidensä dominoivaa asemaa, ja lisäksi maan kiinteistösektorin ongelmat nousivat aiempaa voimakkaammin sijoittajien huolenaiheiksi. Kiinan kiinteistösektorin ongelmat ovat olleet jo vuosia tiedossa, mutta vasta 2021 ongelma tuli ”silmiin” kun kiinteistökehitysyhtiö Evergrande nousi otsikoihin. Hetken sijoitusmarkkinoilla pelättiin sen olevan laajempikin ongelma, mutta huoli osoittautui liioitelluksi siksi, että Kiinan finanssijärjestelmä on varsin sulkeutunut, eikä suoraa yhteyttä länsimaiseen finanssijärjestelmään ole nähtävissä. Kiina on kuitenkin tärkeä muuttuja maailmantaloudelle siksi, että maa on merkittävä talouskasvuajuri globaalissa mittakaavassa.

Näkymät vuoteen 2022

Vuoden 2022 näkymät ovat talous- ja tulospäätösten osalta myönteiset, mutta on myös helppo ennakoida, että vuosi tulee sisältämään yllätyksiä niin talouden kuin sijoitusmarkkinoiden osalta. Globaalin talouskasvun odotetaan olevan vielä kuluvana vuonna selvästi trendikasvua ripeämpää (noin +4 %) ja vielä 2023 hyvää trendikasvua. Tässä ympäristössä, ja inflaatiopaineiden vallitessa on selvää, että rahapoliittinen tuki supistuu. Korona, omikronmuunnos on juuri nyt voimissaan, mutta se voi olla juuri se odotettu variantti, joka leviää nopeasti, ei aiheuta vakavaa sairastumista ja sairastaminen on lyhytaikaista. Koronan sairastuttuaan immuniteetti virusta kohtaan paranee ja voi hyvinkin olla, että koronan pandemia status poistuu kuluvan vuoden aikana ja uhka taloutta rasittavista sulkua- ja rajoitustoimista poistuu.

Osakemarkkinoiden odotukset ovat positiiviset vahvan talouskasvun siivittämänä. Koronakriisi on osoittanut yritysten erittäin hyvän kulukontrollin, minkä lisäksi ne ovat kyenneet siirtämään hintapaineita eteenpäin ja siten tulospäätös on pysytellyt tähän asti vahvana. Vuoden 2022 tulospäätösten odotetaan olevan melko normaaleja indeksitasolla, kun esimerkiksi Yhdysvaltain SP500 -indeksitasolla odotetaan noin 9 prosentin tulospäätös ja Euroopassa noin 6 prosenttia. Tulospäätös (PE) hinnoittelu on toki jo haastavaa, muttei äärimmäisen kireää. Korko-omaisuusluokkia varjostaa yhä poikkeuksellisen matala tuotto- ja huoli korkotason noususta, joka rasittaa jo valmiiksi matalaa tuotto-odotusta. Omaisuusluokkatasolla näyttää edelleen selvältä, että osakemarkkinoiden ja monien vaihtoehtoisten sijoitusluokkien absoluuttinen tuotto- ja huoli on korko-omaisuusluokkia parempi ja myös tuotto-riskisuhde on suotuisampi.

Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen

Vuosi 2021 oli sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta äärimmäisen vahva lähinnä osakemarkkinoiden voimakkaan nousun ansiosta: MSCI World ACWI -osakeindeksi tuotti noin 27 prosenttia kun käytännössä kaikista korko-omaisuusluokista kirjattiin varsin vaatimattomat tai negatiiviset tuotot. Euromääräisiä tuottoja avitti dollarin kahdeksan prosentin vahvistuminen euroon nähden.

Vuoden alussa odotukset talouden näkymistä olivat varsin korkealla, kun koronarokotukset olivat pääsemässä vauhtiin, talouden aktiviteetin odotettiin palautuvan vuoden 2020 taantumasta ja raha- sekä finanssipoliittinen tuki oli voimistumassa. Kevään kuluessa talouskasvuennusteita korjattiin laaja-alaisesti ylöspäin jopa niin, että lukemat alkoivat vaikuttaa häkellyttävän korkeilta – esimerkiksi Yhdysvaltain ennuste oli korkeimmillaan 6,5 % vuodelle 2021 kun taas euroalueella kasvuennusteet olivat selvästi maltillisempia mm. rokotusten hitaamman edistymisen myötä. Tammikuussa ei ole vielä käytettävissä koko vuotta 2021 koskevia lukuja, mutta jo nyt voidaan todeta, että sekä talouden että pörssiyritysten tulosten elpyminen koronataantumasta on ollut globaalisti todella vahvaa, ja tämä osaltaan on vauhdittanut etenkin riskisempien omaisuusluokkien arvonnousua.

Alexandria Maltillinen -rahastossa pidettiin läpi vuoden huomattava osakeylipaino, jota kevennettiin selvästi kesän lopulla. Alueellisesti kehittyvien markkinoiden osuutta supistettiin jo aiemmin koronaepävarmuuksien sekä Kiinan regulaatiotoimien johdosta ja vastaavasti Yhdysvaltain ja Euroopan painoa kasvatettiin. Vuoden loppua kohden osakepainoa kasvatettiin jälleen, lähinnä talouskasvupävarmuuksien hellittäessä sekä yritysten tulokasvuennusteiden suotuisan kehityksen tukemana. Korke-omaisuusluokkien sisällä kevennettiin vuoden mittaan yrityslainoja sekä kehittyvien markkinoiden lainoja, vastaavasti lyhyitä korkosijoituksia lisättiin. Vuoden vaihteessa salkuissa oli kohtuullisen suuri osakeylipaino. Alexandria Maltillinen tuotti vuoden aikana 7,7 % (vertailuindeksi 2,5 %).

Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen, rahaston arvo (2021: 23,6 milj. euroa, 2020: 17,6 milj. euroa, 2019: 20,6 milj. euroa, 2018: 24,6 milj. euroa), osuuden arvo (2021: osuussarja B € 74,27, osuussarja BI € 74,33, 2020: osuussarja B € 68,97, 2019: osuussarja B € 65,31, 2018: osuussarja B € 59,69) osuudenomistajia 431 per 31.12.2021.

Rahasto on yhdistelmärahasto, joka sijoittaa varansa maailmalaajuisesti osake- ja yritysmarkkinoille, euroalueen valtioiden viitelainamarkkinoille sekä euroalueen rahamarkkinoille. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa toisten kotimaisten ja ulkomaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Normaalitylanteessa rahaston varoista 80 % sijoitetaan korkosijoituksiin ja 20 % osakesijoituksiin. Osakesijoitusten osuus rahaston varoista voi vaihdella 0–40 %:n välillä riippuen kulloisestakin markkinatilanteesta.

Juoksevat kulut B 1,24 % ja BI (arvio) 1,14 % (hallinnointipalkkio B 0,7 %, BI 0,6 %) ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,54 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu € 125 298,31

Säilytyspalkkioita on maksettu € 3 611,85

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten arvosta € 45.955,58

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,25 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	15,83 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,06 %
Rahaston arvo yhteensä	23 597 106,15 €
Osuuksia liikkeellä B	249 678,7444 kpl
Osuuksia liikkeellä BI	67 989,0937 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	74,27 €
Rahasto-osuuden arvo BI	74,33 €

Rahaston allokaatio

Osake	31,26 %
Korko	52,96 %
Käteinen	15,78 %

Osakkeiden alueellinen jakauma:

Kotimaa	15,6 %
Eurooppa	31,9 %
Pohjois-Amerikka	48,1 %
Kehittyvät Markkinat	4,4 %

Rahaston korkoallokaatio:

Korkea luottoluokitus	20,86 %
Valtionlainat	12,8 %
High Yield	39,7 %
Lyhyt korko	23,5 %
Kehittyvät markkinat	3,3 %

10 suurinta:

13,71 % SEB Euro Short Rate BI	Joukkovelkakirjalainat
10,84 % Muzinich enhanced yield Short -Term A	Lyhyet korot
10,65 % SEB Corporate Bond Fund EUR	Eurooppalaiset yritysainat
6,44 % SEB Euro Bond B	Valtionlainat
5,91 % SEB US Index IC USD	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
5,18 % SEB Small Cap B	Suomalaiset osakkeet
3,69 % SEB Sustainable High Yield ZC	Kestävän kehityksen High yield-yritysainat
3,57 % SEB US All Cap USD	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
2,99 % SEB Global High Yield B	Eurooppalaiset ja yhdysvaltalaiset yritysainat
2,96 % SEB European High Yield ZC	Eurooppalaiset High Yield -yritysainat

Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen

Vuosi 2021 oli sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta äärimmäisen vahva lähinnä osakemarkkinoiden voimakkaan nousun ansiosta: MSCI World ACWI -osakeindeksi tuotti noin 27 prosenttia kun käytännössä kaikista korko-omaisuusluokista kirjattiin varsin vaatimattomat tai negatiiviset tuotot. Euromääräisiä tuottoja avitti dollarin kahdeksan prosentin vahvistuminen euroon nähden.

Vuoden alussa odotukset talouden näkymistä olivat varsin korkealla, kun koronarokotukset olivat pääsemässä vauhtiin, talouden aktiviteetin odotettiin palautuvan vuoden 2020 taantumasta ja raha- sekä finanssipoliittinen tuki oli voimistumassa. Kevään kuluessa talouskasvuennusteita korjattiin laaja-alaisesti ylöspäin jopa niin, että lukemat alkoivat vaikuttaa häkellyttävän korkeilta – esimerkiksi Yhdysvaltain ennuste oli korkeimmillaan 6,5 % vuodelle 2021 kun taas euroalueella kasvuennusteet olivat selvästi maltillisempia mm. rokotusten hitaamman edistymisen myötä. Tammikuussa ei ole vielä käytettävissä koko vuotta 2021 koskevia lukuja, mutta jo nyt voidaan todeta, että sekä talouden että pörssiyritysten tulosten elpyminen koronataantumasta on ollut globaalisti todella vahvaa, ja tämä osaltaan on vauhdittanut etenkin riskisempien omaisuusluokkien arvonnousua.

Alexandria Tasapainoinen -rahastossa pidettiin läpi vuoden huomattava osakeylijpaine, jota kevennettiin selvästi kesän lopulla. Alueellisesti kehittyvien markkinoiden osuutta supistettiin jo aiemmin koronaepävarmuuksien sekä Kiinan regulaatiotoimien johdosta ja vastaavasti Yhdysvaltain ja Euroopan painoa kasvatettiin. Vuoden loppua kohden osakepainoa kasvatettiin jälleen, lähinnä talouskasvuvarmuuksien hellittäessä sekä yritysten tulokasvuennusteiden suotuisan kehityksen tukemana. Korko-omaisuusluokkien sisällä kevennettiin vuoden mittaan yritysainoja sekä kehittyvien markkinoiden lainoja, vastaavasti lyhyitä korkosijoituksia lisättiin. Vuoden vaihteessa salkussa oli kohtuullisen suuri osakeylijpaine. Alexandria Tasapainoinen tuotti vuoden aikana 16,3 % (vertailuindeksi 13,7 %).

Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen, rahaston arvo (2021: 243,5 milj. euroa, 2020: 197,8 milj. euroa, 2019: 185,0 milj. euroa, 2018: 176,6 milj. euroa), osuuden arvo (2021: osuussarja B € 102,04, osuussarja BI € 102,60, 2020: osuussarja B € 87,71, 2019: osuussarja B € 78,39, 2018: osuussarja B € 65,59) osuudenomistajia 2923 per 31.12.2021.

Rahasto on yhdistelmärahasto, joka sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti osake- ja yritysainamarkkinoille, euroalueen valtioiden viitelainamarkkinoille sekä euroalueen rahamarkkinoille. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa toisten kotimaisten ja ulkomaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin.

Normaalitilanteessa rahaston varoista 40 % sijoitetaan korkosijoituksiin ja 60 % osakesijoituksiin. Osakesijoitusten osuus rahaston varoista voi vaihdella 20–80 %:n välillä. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on sijoitetun pääoman reaaliarvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä hajauttamalla varat sijoitusrahastolain ja rahaston sääntöjen mukaisella tavalla.

Juoksevat kulut B 2,21 % ja BI (arvio) 1,41 % (hallinnointipalkkio B 1,4 %, BI 0,6 %) ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,8108 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu € 3 073 206,77

Säilytyspalkkioita on maksettu € 43 444,25

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten arvosta € 943 569,90 €.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,40 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	2,00 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,20 %
Rahaston arvo yhteensä	243 488 028,71 €
Osuuksia liikkeellä B	2 379 178,5134 kpl
Osuuksia liikkeellä BI	7 046,2042 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	102,04 €
Rahasto-osuuden arvo BI	102,60 €

Rahaston allokaatio

Osake	73,24 %
Korko	24,95 %
Käteinen	1,80 %

Osakkeiden alueellinen jakauma

Kotimaa	23,9 %
Eurooppa	30,2 %
Pohjois-Amerikka	36,6 %
Kehittyvät Markkinat	9,2 %

Rahaston korkoallokaatio

Korkea luottoluokitus	17,0 %
Valtionlainat	10,4 %
High Yield	33,3 %
Lyhyt korko	32,0 %
Kehittyvät markkinat	7,3 %

10 suurinta:

11,66 % SEB Small Cap B	Suomalaiset osakkeet
9,44 % SEB US Index	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
7,96 % SEB Euro Short Rate BI	Joukkovelkakirjalainat
7,10 % SEB Nordic Small Cap IC	Pohjoismaalaiset osakkeet
5,51 % SEB Finlandia Optimized Low Carbon B	Suomalaiset osakkeet
5,36 % SEB US All Cap	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
5,36 % SEB European Equity B	Eurooppalaiset osakkeet
5,33 % Muzinich enhanced yield Short -Term A	Lyhyet korot
5,20 % T.Rowe Price US Large Cap Growth I	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
4,67 % SEB European Equity Small Caps ZC EUR	Eurooppalaiset osakkeet

Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen

Vuosi 2021 oli sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta äärimmäisen vahva lähinnä osakemarkkinoiden voimakkaan nousun ansiosta: MSCI World ACWI -osakeindeksi tuotti noin 27 prosenttia kun käytännössä kaikista korko-omaisuusluokista kirjattiin varsin vaatimattomat tai negatiiviset tuotot. Euromääräisiä tuottoja avitti dollarin kahdeksan prosentin vahvistuminen euroon nähden.

Vuoden alussa odotukset talouden näkymistä olivat varsin korkealla, kun koronarokotukset olivat pääsemässä vauhtiin, talouden aktiviteetin odotettiin palautuvan vuoden 2020 taantumasta ja raha- sekä finanssipoliittinen tuki oli voimistumassa. Kevään kuluessa talouskasvuennusteita korjattiin laaja-alaisesti ylöspäin jopa niin, että lukemat alkoivat vaikuttaa häkellyttävän korkeilta – esimerkiksi Yhdysvaltain ennuste oli korkeimmillaan 6,5 % vuodelle 2021 kun taas euroalueella kasvuennusteet olivat selvästi maltillisempia mm. rokotusten hitaamman edistymisen myötä. Tammikuussa ei ole vielä käytettävissä koko vuotta 2021 koskevia lukuja, mutta jo nyt voidaan todeta, että sekä talouden että pörssiyritysten tulosten elpyminen koronataantumasta on ollut globaalisti todella vahvaa, ja tämä osaltaan on vauhdittanut etenkin riskisempien omaisuusluokkien arvonnousua.

Alexandria Tuottohakuinen -rahastossa pidettiin läpi vuoden huomattava osakeylipaino, jota kevennettiin selvästi kesän lopulla. Alueellisesti kehittyvien markkinoiden osuutta supistettiin jo aiemmin koronaepävarmuuksien sekä Kiinan regulaatiotoimien johdosta ja vastaavasti Yhdysvaltain ja Euroopan painoa kasvatettiin. Vuoden loppua kohden osakepainoa kasvatettiin jälleen, lähinnä talouskasvupävarmuuksien hellittäessä sekä yritysten tuloskasvuennusteiden suotuisan kehityksen tukemana. Korko-omaisuusluokkien sisällä kevennettiin vuoden mittaan yrityslainoja sekä kehittyvien markkinoiden lainoja, vastaavasti lyhyitä korkosijoituksia lisättiin. Vuoden vaihteessa salkussa oli kohtuullisen suuri osakeylipaino. Alexandria Tuottohakuinen tuotti vuoden aikana 21,7 % (vertailuindeksi 19,5 %).

Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen, rahaston arvo (2021: 225,8 milj. euroa, 2020: 156,2 milj. euroa, 2019: 113,8 milj. euroa, 2018: 80,3 milj. euroa), osuuden arvo (2021: osuussarja B € 121,98, osuussarja BI 122,66, 2020: osuussarja B € 100,24, 2019: osuussarja B € 87,17, 2018: osuussarja B € 69,64) osuudenomistajia 2184 per 31.12.2021. Rahasto on yhdistelmärahasto, joka sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti osake- ja yrityslainamarkkinoille, euroalueen valtioiden viitelainamarkkinoille sekä euroalueen rahamarkkinoille. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa toisten kotimaisten ja ulkomaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Normaalitylanteessa rahaston varoista 80 % sijoitetaan osakesijoituksiin ja 20 % korkosijoituksiin. Osakesijoitusten osuus rahaston varoista voi vaihdella 60–100 %:n välillä markkinatilanteen mukaan. Rahasto on varainhoitorahasto, joka kohdentaa aktiivisella sijoituspolitiikalla varansa toisiin kotimaisiin sijoitusrahastoihin ja ulkomaisiin yhteissijoitusyrityksiin sekä arvopapereihin. Rahasto voi tehdä osake- ja korkosijoituksia.

Juoksevat kulut B 2,29 % ja BI (arvio) 1,49 % (hallinnointipalkkio B 1,4 %, BI 0,6 %) ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,8872 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu € 2 645 268,54

Säilytyspalkkioita on maksettu € 37 491,76

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoituksien arvosta € 890.722,37.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,40 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	3,56 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,29 %
Rahaston arvo yhteensä	225 763 414,39 €

Osuuksia liikkeellä B	1 814 753,6316 kpl
Osuuksia liikkeellä BI	35 810,5860 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	121,98 kpl
Rahasto-osuuden arvo BI	122,66 kpl

Rahaston allokaatio	
Osake	91,65 %
Korko	5,09 %
Käteinen	3,26 %

Osakkeiden alueellinen jakauma	
Kotimaa	24,9 %
Eurooppa	29,6 %
Pohjois-Amerikka	38,2 %
Kehittyvät Markkinat	7,3 %

Rahaston korkoallokaatio	
High yield-yrityslainat	52,1 %
Lyhyt korko	47,9 %

10 suurinta:

13,60 % SEB Small Cap B	Suomalaiset osakkeet
10,71 % SEB US Index IC USD	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
9,08 % SEB Finlandia Optimized Low Carbon B	Suomalaiset osakkeet
8,03 % SEB Nordic Small Cap IC	Pohjoismaat osakkeet
7,87 % T.Rowe Price US Large Cap Growth A Fund	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
7,58 % SEB US All Cap Class C USD	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
7,00 % Hermes US SMID Equity F EUR	Yhdysvaltalaiset osakkeet
6,68 % SEB European Equity B	Eurooppalaiset osakkeet
6,08 % Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth	Eurooppalaiset osakkeet
6,07 % SEB European Equity Small Caps ZC	Eurooppalaiset osakkeet

Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake

Vuosi 2021 oli sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta äärimmäisen vahva lähinnä osakemarkkinoiden voimakkaan nousun ansiosta: MSCI World ACWI -osakeindeksi tuotti noin 27 prosenttia kun käytännössä kaikista korko-omaisuusluokista kirjattiin varsin vaatimattomat tai negatiiviset tuotot. Euromääräisiä tuottoja avitti dollarin kahdeksan prosentin vahvistuminen euroon nähden.

Vuoden alussa odotukset talouden näkymistä olivat varsin korkealla, kun koronarokotukset olivat pääsemässä vauhtiin, talouden aktiviteetin odotettiin palautuvan vuoden 2020 taantumasta ja raha- sekä finanssipoliittinen tuki oli voimistumassa. Kevään kuluessa talouskasvuennusteita korjattiin laaja-alaisesti ylöspäin jopa niin, että lukemat alkoivat vaikuttaa häkellyttävän korkeilta – esimerkiksi Yhdysvaltain ennuste oli korkeimmillaan 6,5 % vuodelle 2021 kun taas euroalueella kasvuennusteet olivat selvästi maltillisempia mm. rokotusten hitaamman edistymisen myötä. Tammikuussa ei ole vielä käytettävissä koko vuotta 2021 koskevia lukuja, mutta jo nyt voidaan todeta, että sekä talouden että pörssiyritysten tulosten elpyminen koronataantumasta on ollut globaalisti todella vahvaa, ja tämä osaltaan on vauhdittanut etenkin riskisempien omaisuusluokkien arvonnousua.

Alexandria Maailma -rahastossa supistettiin vuoden mittaan merkittävästi kehittyvien markkinoiden osuutta ja vastaavasti Yhdysvaltain, Euroopan sekä Pohjoismaiden osakepainoa kasvatettiin. Tyyllisesti

kasvuosakkeiden osuutta vähennettiin. Alexandria Maailma Osake -rahaston tuotto 22,4 % jäi vertailuindeksiä heikommaksi (28,8 %).

Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake, rahaston arvo (2021: 58,2 milj. euroa, 2020: 39,6 milj. euroa, 2019: 26,6 milj. euroa, 2018: 17,4 milj. euroa), osuuden arvo (2021: osuussarja B € 135,42, osuussarja BI 136,16, 2020: osuussarja B € 110,67, 2019: osuussarja B € 94,65, 2018: osuussarja B € 73,41) osuudenomistajia 716 per 31.12.2021. Rahasto on osakerahasto, joka sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti osakemarkkinoille. Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa toisten kotimaisten ja ulkomaisten maailmanlaajuisesti osakkeisiin sijoittavien sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Normaalitylanteessa rahaston varoista 100 % sijoitetaan osakesijoituksiin ja vain tietyissä poikkeustilanteissa sijoitetaan korkosijoituksiin.

Juoksevat kulut B 2,29 % ja BI (arvio) 1,49 % (hallinnointipalkkio B 1,4 %, BI 0,6 %) ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,8910 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu € 675 388,74

Säilytyspalkkioita on maksettu € 9 647,38

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten arvosta € 232.167,28.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,47 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	3,45 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,38 %
Rahaston arvo yhteensä	58 233 857,22 €
Osuuksia liikkeellä B	414 239,6390 kpl
Osuuksia liikkeellä BI	15 698,3596 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	135,42 €
Rahasto-osuuden arvo BI	136,16 €

Rahaston allokaatio

Osake	96,92 %
Käteinen	3,08 %

Osakkeiden alueellinen jakauma

Kotimaa	20,2 %
Eurooppa	35,8 %
Pohjois-Amerikka	40,4 %
Kehittyvät Markkinat	3,5 %

10 suurinta:

13,36 % SEB Small Cap B	Suomalaiset osakkeet
12,41 % SEB US Index IC USD	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
10,42 % SEB Nordic Small Cap Fund	Pohjoismaat osakkeet
9,89 % SEB US All Cap C USD	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
8,25 % SEB European Equity B	Eurooppalaiset osakkeet
7,86 % Hermes US SMID Equity F EUR	Yhdysvaltalaiset osakkeet
7,25 % SEB European Equity Small Caps ZC EUR	Eurooppalaiset osakkeet
7,06 % Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth	Eurooppalaiset osakkeet
6,55 % T.Rowe Price US Large Cap Growth A USD	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
6,26 % SEB Finlandia Optimized Low Carbon B	Suomalaiset osakkeet

Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko

Vuosi 2021 oli sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta äärimmäisen vahva lähinnä osakemarkkinoiden voimakkaan nousun ansiosta: MSCI World ACWI -osakeindeksi tuotti noin 27 prosenttia kun käytännössä kaikista korko-omaisuusluokista kirjattiin varsin vaatimattomat tai negatiiviset tuotot. Euromääräisiä tuottoja avitti dollarin kahdeksan prosentin vahvistuminen euroon nähden.

Vuoden alussa odotukset talouden näkymistä olivat varsin korkealla, kun koronarokotukset olivat pääsemässä vauhtiin, talouden aktiviteetin odotettiin palautuvan vuoden 2020 taantumasta ja raha- sekä finanssipoliittinen tuki oli voimistumassa. Kevään kuluessa talouskasvuennusteita korjattiin laaja-alaisesti ylöspäin jopa niin, että lukemat alkoivat vaikuttaa häkellyttävän korkeilta – esimerkiksi Yhdysvaltain ennuste oli korkeimmillaan 6,5 % vuodelle 2021 kun taas euroalueella kasvuennusteet olivat selvästi maltillisempia mm. rokotusten hitaamman edistymisen myötä. Tammikuussa ei ole vielä käytettävissä koko vuotta 2021 koskevia lukuja, mutta jo nyt voidaan todeta, että sekä talouden että pörssiyritysten tulosten elpyminen koronataantumasta on ollut globaalisti todella vahvaa, ja tämä osaltaan on vauhdittanut etenkin riskisempien omaisuusluokkien arvonnousua.

Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko -rahastossa kevennettiin Kiinan ja Latinalaisen Amerikan sijoituksia. Vastaavasti Intian osuutta lisättiin ja niin ikään passiivista osinkopainotteista iShares EM Dividend -tuotteen painoa kasvatettiin salkussa. Absoluuttisesti kehittyviltä markkinoilta kirjattiin varsin vaatimattomat tuotot päättäneeltä vuodelta kehittyneisiin markkinoihin nähden, kun mm. koronahuolet, korkotasojen nousu sekä Kiinan regulatiiviset toimet painoivat niiden suhteellista houkuttelevuutta vuoden aikana. Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko -rahaston tuotto 4,8 % tuotto oli päättäneenä vuonna kuitenkin vertailuindeksiään (+3,4 %) parempi.

Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko, rahaston arvo (2021: 9,3 milj. euroa, 2020: 8,33 milj. euroa, 2019: 6,9 milj. euroa, 2018: 4,8 milj. euroa), osuuden arvo (2021: € 71,23, 2020: € 68,00, 2019: € 65,89, 2018: € 54,29) osuudenomistajia 255 per 31.12.2021. Rahasto sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti kehittyvien markkinoiden osakerahastoihin tai osakkeisiin sekä maailmanlaajuisesti toisen kotimaisten ja ulkomaisten osakkeisiin sijoitettavien sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Normaalitylanteessa rahasto sijoittaa varoistaan 100 % maailmanlaajuisesti kehittyvien markkinoiden osakerahastoihin tai osakkeisiin.

Juoksevat kulut 2,57 % (hallinnointipalkkio B 1,4 % ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,8910 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu € 127 065,01

Säilytyspalkkioita on maksettu € 1 794,82

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoituksien arvosta € 43.851,40.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,48 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	2,83 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,12 %
Rahaston arvo yhteensä	9 261 823,74 €
Osuuksia liikkeellä A	0,00
Osuuksia liikkeellä B	130 024,7777 kpl
Rahasto-osuuden arvo A	0,00
Rahasto-osuuden arvo B	71,23 €

Rahaston allokaatio

Osake	97,29 %
Käteinen	2,71 %
Osakkeiden alueellinen jakauma	
Kehittyvät Markkinat	100,00 %

10 suurinta:

17,86 % iShares EM Dividend UCITS ETF EUR Dist	Kehittyvät markkinat osakkeet
15,50 % BlackRock ISF-ishares EM Index Fund (IE))	Kehittyvät markkinat osakkeet
12,50 % JPM Emerging Markets Small Cap A acc	Kehittyvät markkinat osakkeet
12,31 % GS India Equity Portfolio I Acc	Kehittyvät markkinat osakkeet
10,98 % JPM Greater China D (acc) USD	Kehittyvät markkinat osakkeet
9,70 % Hermes Global Emerging Mkts Fund Class G US	Kehittyvät markkinat osakkeet
7,61 % SEB Choice Asia ex. Japan Fund USD	Kehittyvät markkinat osakkeet
5,78 % JPM Latin America Equity D (acc) USD	Kehittyvät markkinat osakkeet
5,06 % Goldman Sachs Global EM Equity Portfolio	Kehittyvät markkinat osakkeet

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahaston vuosi 2021 oli sen tähänastisen historian paras – ajanjaksolla 1.1.-31.12.2021 rahaston tuotoksi muodostui +7,5 %. Näin ollen rahasto ylitti vuotuisen tuotto-odotuksensa selvästi, menestyen samanaikaisesti Morningstar-vertailuryhmässään erinomaisesti ja saavuttaen 219 milj. euron pääomat vuoden tullessa päätökseensä.

Rahaston allokaatiopäätökset olivat päättyneenä vuonna onnistuneita, sillä varsinkin läpi vuoden ylipainossa olleet liike- ja toimitila- sekä hoiva- ja palvelukiinteistöt tuottivat hyvin – erityisesti erinomaisten vuokratuottojen sekä jossain määrin vilkastuneen kiinteistötransaktiomarkkinan (KTI: 7,0 mrd vuonna 2021) tukeman arvonkehityksen kautta. Salkun riskitaso onnistuttiin läpi vuoden myös pitämään neutraalitalannetta alhaisempana, ja rahaston neljännen täyden kalenterivuoden volatiliiteetiksi muodostui hyvin maltilliset 2,8 %. Lisäksi rahaston tuottokehitys jatkoi lähes korreloimattomana mm. osakkeisiin sekä pitkiin korkoihin nähden, tuoden tehokkaasti hajautushyötyä monenlaiseen sijoitussalkkuun.

Allokaatiovalinnoissa korostettiin vuoden aikana rahaston strategian mukaisesti kohteiden korkeaa vuokrausastetta sekä vakaata vuokratassavirtaa, jonka suhteellinen osuus kokonaistuotoista on noussut tasaisesti. Ylipainoa pidettiin edelleen kotimaisissa yhteiskuntakiinteistöissä sekä liike- ja toimitilakiinteistöissä, joiden korkeat vuokrausasteet ja pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset sekä kattava vuokralais- ja tilätyyppihajautus pienentävät salkun riskiprofiilia. Lisäksi ensimmäisen vuosipuoliskon aikana salkkuun hankittiin houkuttelevan riski-tuotto -suhteen omaavia tonttisijoituksia. Asuntosijoituksissa vallinnutta alipainotusta pienennettiin vuoden aikana, ja korko- sekä REIT-sijoituksista on luovuttu kokonaan.

Kiinteistöt eivät ole immuuneja yhä käynnissä olevalle koronatilanteelle, mutta ne perinteisesti tarjoavat hyvää inflaatio suojaa. Rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät vuokratuottotasot ja vuokrausasteet, laadukkaat ankkurivuokralaiset sekä vuokrasopimusten korkea keskimaturiteetti tarjoavat näkemyksemme mukaan hajautettuna ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden vuoteen 2022 lähdeittäessä.

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto, rahaston arvo (2021: 219,2 milj. euroa, 2020: 182,1 milj. euroa, 2019: 154,1 milj. euroa, 2018: 97,9 milj. euroa), osuuden arvo (2021: € 63,01, 2020: € 58,62, 2019: € 56,39, 2018: € 53,14) osuudenomistajia 4303 per 31.12.2021.

Juoksevat kulut 2,86 % p.a. (hallinnointipalkkio 0,9 % sekä sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 1,96 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu € 1 736 347,18

Säilytyspalkkioita on maksettu € 49 609,91

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten arvosta € 1 845 876,35.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,93 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	3,98 %
Saavat ja velat yhteensä	-0,07 %
Rahaston arvo yhteensä	219 168 479,14 €
Osuuksia liikkeellä A	0,00
Osuuksia liikkeellä B	3 478 416,7969 kpl
Rahasto-osuuden arvo A	0,00
Rahasto-osuuden arvo B	63,01 €

Rahaston allokaatio

Kiinteistöt	100 %
Käteinen	3,9 %

Sijoitusten alueellinen jakauma

Kotimaa	92,8 %
Pohjoismaat	7,2 %
Eurooppa	0,0 %

10 suurinta:

30,27 % eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Suorat kiinteistöt
27,90 % eQ Liikekiinteistöt	Suorat kiinteistöt
12,78 % S-Pankki Asunto D	Suorat kiinteistöt
12,58 % UB Suomi Kiinteistöt B	Suorat kiinteistöt
3,52 % UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	Suorat kiinteistöt
3,51 % Evli Vuokratuotto A	Suorat kiinteistöt
3,39 % CapMan Nordic Property Income Fund C	Suorat kiinteistöt
1,39 % S-Pankki Tontti C	Toimitila- ja asuintontit
0,75 % OP-Palvelukiinteistöt II B	Suorat kiinteistöt

Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto

Alexandria Vaihtoehtokoron vuosi oli erinomainen sekä absoluuttisin että suhteellisin tuotoin mitattuna, ja joulukuun päätteeksi kalenterivuoden tuotoksi kirjattiin +5,7 %. Tällä suorituskyvyllä rahasto päätyi koko globaalin Morningstar-vertailuryhmänsä kärkisijoille, ollen selvästi kotimaisia verrokkejaan edellä. Tämä tuotto saavutettiin huomattavan alhaisella volatilititeetillä (1,4 %), joten rahaston riskikorjattu tuotto oli moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna huomattavan korkealla tasolla. Alkuvuodesta etenkin salkun CLO-sijoitukset (luottovakuudelliset obligaatiot) tuottivat rahastossa hyvin. Näiden sijoitusten tuotto-odotuksen kuitenkin laskiessa fokusta alettiin siirtämään yhä enemmän toisaalle asteittaisia myyntejä tekemällä, kunnes joulukuussa rahaston koko CLO-positio oli myyty.

Rahaston varoja siirrettiin CLO-sijoituksista erityisesti Private Debt -luokan kohteisiin, joista kiinteistösidonnaiset lainat ovat suurin alaryhmä. Kyseiset sijoitukset tuottivat tasaisen hyvin koko kalenterivuoden ajan erittäin alhaisella korko- ja luottoriskillä, vaikuttaen osaltaan rahaston huomattavan alhaiseen volatiliiteettiin. Lisäksi rahastoon ostettiin erikoistilanteita ja markkinoiden väärinhinnoitteluja hyödyntävää High Yield -rahastoa tavanomaisten High Yield -sijoitusten tuotto-odotuksen laskiessa näkemyksemme mukaan riskiodotukseensa nähden liian alhaiselle tasolle. Allokaatiovalinnoissa korostetaan rahaston sijoitusstrategian mukaisesti hyvää pitkän aikavälin (5 vuotta) riski-tuottosuhdetta, jota esimerkiksi Private Debt -sijoitukset tarjoavat.

Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto, rahaston arvo (2021: 10,9 milj. euroa, 2020: 9,1 milj. euroa, 2019: 8,7 milj. euroa), osuuden arvo (2021: € 54,61, 2020: € 51,65, 2019: € 49,51) osuudenomistajia 118 per 31.12.2021.

Juoksevat kulut 2,29 % p.a. (hallinnointipalkkio 0,9 % sekä sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 1,39 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu € 86 046,04

Säilytyspalkkioita on maksettu € 2 372,20

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten arvosta € 5 758,86.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,06 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	25,77 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,07 %
Rahaston arvo yhteensä	10 877 332,76 €
Osuuksia liikkeellä A	0,00
Osuuksia liikkeellä B	199 196,3951 kpl
Rahasto-osuuden arvo A	0,00
Rahasto-osuuden arvo B	54,61 €

Rahaston allokaatio

Korko	74,3 %
Käteinen	25,7 %

Rahaston korkoallokaatio

CLO-lainat	10,6 %
Private Loan	43,5 %
Muut vaihtoehtoiset korot ja käteinen	41,5 %
High yield	4,4 %

10 suurinta:

20,28 % Lendinvest Real Estate Opportunity Fund	Private Loan
11,43 % Katch Real Estate Lending Fund	Private Loan
11,31 % Katch Global Lending Opportunities	Private Loan
11,22 % Ironshield Credit Fund EUR A I	Muut vaihtoehtoiset korot
10,60 % Accunia Alpha Credit Fund D	CLO-lainat
4,60 % SEB Eureka FI rel Val IC (H-Eur)	Muut vaihtoehtoiset korot
3,95 % S-Pankki High Yield Eurooppa ESG Korko A	Vastuulliset yritysainat
0,92 % Ishares Eur High Yield Corp Bond ESG ETF	Vastuulliset yritysainat

Yhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahaston rahasto-osuudet ovat luonteeltaan kasvuosuuksia. Kasvuosuuksien omistajille rahasto ei jaa erillistä voitto-osuutta, vaan tuotto muodostuu rahasto-osuuden pääoman kasvuna.

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

Vuosi 2021 oli Alexandria Reaaliomaisuuden toiminnan ensimmäinen kokonainen kalenterivuosi, ja se onnistui erinomaisesti ja ylitti tuotto-odotuksensa (tuotto 1.1.-31.12.2021 +6,6 %). Rahaston hyvää suorituskkyä selittävät erityisesti onnistuneet allokaatiovalinnat – merkittävässä ylipainossa läpi vuoden olleet metsäsijoitukset sekä hoiva- ja palvelukiinteistöt tuottivat erittäin hyvin. Rahaston riskiprofiili oli myös erittäin maltillinen, sillä sen volatilitteetti oli kyseisenä ajanjaksona vain 2,3 %. Hallinnoitavat varat kasvoivat vuoden aikana tasaisesti, päätyen vuoden lopussa noin 25,5 milj. euroon. Sijoittajien osoittama kiinnostus rahastoa kohtaan on siis ollut vahvaa, ja odotamme tämän myös jatkuvan rahaston erinomaisen riskikorjatun tuotto-odotuksen sekä sen tarjoaman hajautushyötypotentialin siivittämänä.

Rahaston allokaatiossa kiinnitimme sen strategian mukaisesti erityistä huomiota sijoituskohteiden tuotto-odotuksen kassavirtapohjaisuuteen. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä vahvana pysytelleen kysynnän ohella, ja kiinteistösijoituksissa ylipainotamme korkeiden vuokratuottotasojen 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 osoittivat defensiivisyytensä vuoden 2020 myrskyissä ja tuottivat hyvin myös vuonna 2021. Vuoden lopulla lisäsimme myös hieman rahaston infrastruktuurisijoituksia.

Reaaliomaisuussijoitukset eivät ole immuuneja yhä käynnissä olevalle koronatilanteelle, mutta ne tarjoavat perinteisesti hyvää inflaatio suojaa. Lisäksi rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät kassavirtapohjaiset tuottotasot sekä korkeana pysyttelevä kysyntä tarjoavat hajautettuna ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden vuoteen 2022 lähdeettäessä.

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto, rahaston arvo (2021: 25,5 milj. euroa, 2020: 13,1 milj. euroa) osuuden arvo (2021: € 53,34, 2020: € 50,05) osuudenomistajia 546 per 31.12.2021.

Juoksevat kulut 2,34 % p.a. (hallinnointipalkkio 0,9 % sekä sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 1,44 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu € 161 720,93

Säilytyspalkkioita on maksettu € 4 620,64

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoituksien arvosta € 100 778,83

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,54 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	13,94 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,07 %
Rahaston arvo yhteensä	25 469 638,28 €
Osuuksia liikkeellä A	0,00
Osuuksia liikkeellä B	477 487,3956 kpl
Rahasto-osuuden arvo A	0,00
Rahasto-osuuden arvo B	53,34 €

Rahaston allokaatio

Metsäsijoitukset	32,08 %
Kiinteistöt	40,35 %
Infrastruktuuri	4,61 %
Korkosijoitukset ja Käteinen	22,96 %

Sijoitusten alueellinen jakauma

Kotimaa	82,8 %
Pohjoismaat	1,2 %
Eurooppa	10,6 %
Maailma	5,4 %

10 suurinta:

20,17 % eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Suorat kiinteistöt
20,07 % S-Pankki Metsä C	Metsä
10,84 % UB Metsä I	Metsä
9,10 % Lendinvest Real Estate Opportunity Fund	Private Loan
6,56 % S-Pankki Asunto D	Suorat kiinteistöt
6,06 % eQ Liikekiinteistöt	Suorat kiinteistöt
5,04 % UB Suomi Kiinteistöt B	Suorat kiinteistöt
2,65 % UB Infra K	Suorat kiinteistöt
1,96 % Partners Group Listed Infrastructure P	Infrastruktuuri
1,17 % OP-Metsänomistaja II B	Metsä

SIOITUSRAHASTOJEN VUOSIKERTOMUKSEEN SIOITUSRAHASTOLAIN 15 LUVUN 7 §:N MUKAAN ILMOITETTAVAT PALKITSEMISTA KOSKEVAT TIEDOT

Alexandria Rahastoyhtiö Oy:n henkilöstölleen vuonna 2021 maksamien palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä oli 657.503,74 euroa, josta kiinteiden palkanosien määrä oli 640.570,41 euroa ja muuttuvien palkanosien määrä 16.933,33 euroa, josta 16.933,33 euroa käsitti vuodelta 2018 lykättyä muuttuvaa palkkiota. Palkkioiden saajia oli 11 henkilöä. Tilikaudelta ei maksettu palkkiota suoraan sijoitusrahastoista.

Alexandria Rahastoyhtiö Oy:n henkilöstölle, jotka toimitusjohtajan lisäksi kuuluvat yhtiön toimivaan johtoon sekä joiden ammatillisella toiminnalla on olennainen vaikutus rahastoyhtiön riskiprofiiliin, maksettiin vuonna 2021 palkkaa ja palkkiota 510 291,22 euroa.

Alexandria Rahastoyhtiön palkitseminen muodostuu kiinteästä kuukausipalkasta ja muuttuvaan palkkioon oikeutettujen henkilöiden osalta mahdollisesta hallituksen vuosittain vahvistaman vuosipalkkiojärjestelmän mukaisesta muuttuvasta palkkiosta. Hallitus on hallituksen puheenjohtajan esityksestä vuodelta 2021 hyväksynyt henkilökohtaista suoriutumista heijastavat muuttuvat palkkiot. Muuttuvien palkkioiden osuus on jaettu käteisenä.

Sisäinen tarkastus on säännöllisesti arvioinut Alexandria konsernin palkitsemisjärjestelmien periaatteet ja käytännön ja todennut, että konsernin palkitsemista koskevat ohjeet ovat lainsäädännön edellyttämällä tavalla ajan tasalla ja hallituksen hyväksymät sekä konserniyhtiöiden palkitseminen on 2021 aikana vastannut olennaisilta osin hallituksen hyväksymiä palkitsemisperiaatteita.

Alexandria konsernin viimeisen päivitys palkitsemisjärjestelmää koskeviin periaatteisiin tehtiin maaliskuussa 2021.

Rahastokohtaiset tunnusluvut

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake			
Rahaston arvo	58 233 857,22	39 611 313,24	26 642 473,00
Osuuksien määrä	429 938,00	357 926,75	281 472,26
Rahasto-osuuden arvo	135,42	110,67	94,65
Rahasto-osuuden arvo (BI)	136,16	-	-
Osuudenomistajien lukumäärä	716	566	446
Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen			
Rahaston arvo	243 488 028,71	197 789 340,60	185 044 486,42
Osuuksien määrä	2 386 224,71	2 255 113,71	2 360 490,96
Rahasto-osuuden arvo	102,04	87,71	78,39
Rahasto-osuuden arvo (BI)	102,60		
Osuudenomistajien lukumäärä	2 923	2 552	2517
Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen			
Rahaston arvo	23 597 106,15	17 596 332,52	20 605 168,32
Osuuksien määrä	317 667,83	255 139,97	315 488,20
Rahasto-osuuden arvo	74,27	68,97	65,31
Rahasto-osuuden arvo (BI)	74,33		
Osuudenomistajien lukumäärä	431	416	466
Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko			
Rahaston arvo	9 261 823,74	8 328 257,05	6 946 217,44
Osuuksien määrä	130 024,78	122 482,27	105 415,02
Rahasto-osuuden arvo	71,23	68,00	65,89
Osuudenomistajien lukumäärä	255	265	279
Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen			
Rahaston arvo	225 763 414,39	156 191 339,57	113 797 816,87
Osuuksien määrä	1 850 564,22	1 558 186,64	1 305 451,36
Rahasto-osuuden arvo	121,98	100,24	87,17
Rahasto-osuuden arvo (BI)	122,66		
Osuudenomistajien lukumäärä	2 184	1 755	1522
Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto			
Rahaston arvo	219 168 479,14	182 124 571,39	154 098 422,20
Osuuksien määrä	3 478 416,80	3 107 126,17	2 732 695,14
Rahasto-osuuden arvo	63,01	58,62	56,39
Osuudenomistajien lukumäärä	4 303	3 834	3307
Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto			
Rahaston arvo	10 877 332,77	9 117 097,00	8 703 891,53
Osuuksien määrä	199 196,40	176 500,38	175 800,35
Rahasto-osuuden arvo	54,61	51,65	49,51
Osuudenomistajien lukumäärä	118	80	72
Alexandria Realiomaisuus Erikoissijoitusrahasto			
Rahaston arvo	25 469 638,28	13 088 890,53	0,00
Osuuksien määrä	477 487,40	261 505,33	0,00
Rahasto-osuuden arvo	53,34	50,05	0,00
Osuudenomistajien lukumäärä	546	308	0

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet:

Tilinpäätös on laadittu Valtiovarainministeriön 20.3.2014 antaman asetuksen (231/2014) ja sijoitusrahastolain mukaisesti. Sijoitusrahastolakiin perustuen sijoitusrahaston tilinpäätös on laadittu noudattaen sijoitusrahaston sääntöjen arvonlaskemista koskevia määräyksiä. Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahastolla on pidennetty tilikausi 22.11.2021-31.12.2022.

Arvopapereiden hankintamenoa laskettaessa on käytetty keskihintamenetelmää.

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät:

Arvopaperit ovat tilinpäätöksessä arvostettu rahastojen sääntöjen mukaiseen tilinpäätöspäivän kurssiin.

Arvopapereiden realisoimattomat arvonmuutokset perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahinnan ja hankintahinnan erotukseen.

Euroalueen ulkopuoliset valuuttamääräiset varat ja velat on arvostettu rahastojen sääntöjen mukaiseen tilinpäätöspäivän kurssiin.

Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake

Tuloslaskelma	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	10 387 108,87	6 124 253,38
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Muut tuotot	-2 868,89	7,03
Tuotot yhteensä	10 384 239,98	6 124 260,41
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-675 388,74	-310 686,56
Säilytysyhteisölle	-9 647,38	-5 922,45
Muut kulut	-7 487,24	-4 994,72
Kulut yhteensä	-692 523,36	-321 603,73
Tilikauden voitto(tappio)	9 691 716,62	5 802 656,68
Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	56 442 004,58	38 742 906,74
Rahat ja pankkisaamiset	1 857 520,29	913 708,30
VASTAAVAA YHTEENSÄ	58 299 524,87	39 656 615,04
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	58 233 857,22	39 611 313,24
Vieras pääoma		
Siirtovelat	65 667,65	45 301,80
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	58 299 524,87	39 656 615,04

Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Luovutusvoitot	2 002 397,96	7 082 371,93
Luovutustappiot	-26 017,11	-672 616,23
Realisoitumattomat arvomuutokset	8 410 728,02	-285 502,32
Yhteensä	10 387 108,87	6 124 253,38

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	1 837 195,16	6 409 755,70
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-692 523,36	-321 603,73
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	1 144 671,80	6 088 151,97

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
positiiviset arvomuutokset	11 839 887,89	3 326 683,50
negatiiviset arvomuutokset	0,00	-132 983,03
	11 839 887,89	3 193 700,47

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyviä kaupankäynnin kuluja ei veloiteta kaupankäynnin yhteydessä. Nämä veloitetaan suoraan Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiö on puolestaan saanut rahaston sijoituksista hallinnointipalkkion palautusta 232.167,28 € vuonna 2021 (225.758,71 € vuonna 2020).

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltynä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	39 611 313,24	26 642 473,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	10 427 106,58	7 823 366,49
Rahasto-osuuksien lunastukset	-1 496 279,22	-657 182,93
Tilikauden voitto/tappio	9 691 716,62	5 802 656,68
Rahaston arvo 31.12.	58 233 857,22	39 611 313,24

Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
Hermes US SMID Equity F USD Acc	972 782,77	4,70	4 574 552,80	7,86 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	300 000,00	8,32	2 495 730,90	4,29 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	104 041,89	18,71	1 946 623,74	3,34 %
Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5 Ac	240 272,76	17,11	4 110 153,92	7,06 %
SEB European Equity B	20 105,76	238,89	4 803 065,91	8,25 %
SEB European Equity Small Caps ZC (EUR)	19 753,90	213,85	4 224 411,66	7,25 %
SEB Finlandia Optimized Low Carbon B	2 412,24	1 510,33	3 643 283,12	6,26 %
SEB Nordic Small Cap IC	5 780,15	1 049,63	6 067 005,18	10,42 %
SEB Small Cap B	4 413,36	1 762,75	7 779 651,88	13,36 %
SEB US All Cap IC (USD)	26 454,06	217,63	5 757 155,38	9,89 %
SEB US Index IC (USD)	335 365,27	21,55	7 228 445,29	12,41 %
T.Rowe Price US Large Cap Growth I Fund	45217,7	84,301607	3 811 924,77	6,55 %

Arvopaperit yhteensä **56 442 004,58** **96,92 %**

Kassa ja muut varat, netto **1 791 852,64** **3,08 %**

Rahaston arvo **58 233 857,22** **100,00 %**

Alexandria Maailma Osake

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä 414239,64 kpl

Kasvuosuuksien lukumäärä (BI) 15698,36 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä 0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2021

Kasvuosuuden arvo 135,42 EUR

Kasvuosuuden arvo (BI) 136,16 EUR

Tuotto-osuuden arvo 0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2021

USD 1,1326

Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen

Tuloslaskelma	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	36 622 351,64	22 029 187,69
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Muut tuotot	-418 183,70	1 307,17
Tuotot yhteensä	36 204 167,94	22 030 494,86
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-3 073 206,77	-1 810 985,06
Säilytysyhteisölle	-43 444,25	-34 710,55
Muut kulut	-41 559,53	-18 069,72
Kulut yhteensä	-3 158 210,55	-1 863 765,33
Tilikauden voitto(tappio)	33 045 957,39	20 166 729,53
Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	239 094 243,04	193 904 981,76
Rahat ja pankkisaamiset	4 677 132,82	4 114 358,63
VASTAAVAA YHTEENSÄ	243 771 375,86	198 019 340,39
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	243 488 028,71	197 789 340,60
Vieras pääoma		
Siirtovelat	283 347,15	229 999,79
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	243 771 375,86	198 019 340,39

Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Luovutusvoitot	12 475 520,96	25 558 267,29
Luovutustappiot	-237 366,69	-2 889 503,56
Realisoitumattomat arvonmuutokset	24 384 197,37	-639 576,04
Yhteensä	36 622 351,64	22 029 187,69
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	11 883 138,75	21 541 637,83
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-3 158 210,55	-1 863 765,33
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	8 724 928,20	19 677 872,50
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
positiiviset arvonmuutokset	36 581 578,59	15 997 701,74
negatiiviset arvonmuutokset	-466 047,91	-525 055,16
	36 115 530,68	15 472 646,58

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyviä kaupankäynnin kuluja ei veloiteta kaupankäynnin yhteydessä. Nämä veloitetaan suoraan Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiö on puolestaan saanut rahaston sijoituksista hallinnointipalkkion palautusta 943.569,90 € vuonna 2021 (1.326.776,23 € vuonna 2020).

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot

Rahaston arvonmuutos tilikauden aikana eriteltynä	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Rahaston arvo tilikauden alussa	197 789 340,60	185 044 486,42
Rahasto-osuuksien merkinnät	30 843 419,33	18 772 897,92
Rahasto-osuuksien lunastukset	-18 190 688,61	-26 194 773,27
Tilikauden voitto/tappio	33 045 957,39	20 166 729,53
Rahaston arvo 31.12.	243 488 028,71	197 789 340,60

Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
Muzinich Enhancedyield Short-Term A (inst) Acc EUR	75 663,08	171,53	12 978 487,25	5,33 %
Neuberger Berman EMD - Blend EUR I Acc	394 390,89	11,31	4 460 560,91	1,83 %
SEB Corporate Bond Fund EUR ZC (Acc)	9 842,60	1 049,41	10 328 933,76	4,24 %
SEB Euro Bond B	33 089,08	188,56	6 239 277,00	2,56 %
SEB Euro Short Rate BI	160 007,16	121,15	19 384 867,49	7,96 %
SEB Global High Yield B	19 913,22	259,62	5 169 869,40	2,12 %
SEB Sustainable High Yield ZC	1 989,27	1 102,58	2 193 326,22	0,90 %
Hermes Global Emerging Markets F USD Acc	1 841 357,18	3,36	6 195 192,83	2,54 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	512 843,71	18,71	9 595 305,87	3,94 %
Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5 Ac	639 436,25	17,11	10 938 324,33	4,49 %
SEB European Equity B	54 656,24	238,89	13 056 829,60	5,36 %
SEB European Equity Small Caps ZC (EUR)	53 185,95	213,85	11 373 922,63	4,67 %
SEB Nordic Small Cap IC	16 473,92	1 049,63	17 291 487,70	7,10 %
SEB Finlandia Optimized Low Carbon B	8 890,19	1 510,33	13 427 123,99	5,51 %
SEB Small Cap B	16 102,32	1 762,75	28 384 362,82	11,66 %
Hermes US SMID Equity F EUR Acc	1 907 701,73	5,79	11 046 928,43	4,54 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	1 000 000,00	8,32	8 319 103,00	3,42 %
SEB US All Cap IC (USD)	60 017,12	217,63	13 061 433,70	5,36 %
SEB US Index IC (USD)	1 066 597,11	21,55	22 989 377,61	9,44 %
T.Rowe Price US Large Cap Growth I Fund	150 169,48	84,30	12 659 528,49	5,20 %

Arvopaperit yhteensä

239 094 243,04

98,20 %

Kassa ja muut varat, netto

4 393 785,67

1,80 %

Rahaston arvo

243 488 028,71

100,00 %

Alexandria Tasapainoinen

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä

2 379 178,51 kpl

Kasvuosuuksien lukumäärä (BI)

7 046,20 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä

0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2021

Kasvuosuuksen arvo

102,04 EUR

Kasvuosuuksen arvo (BI)

102,60 EUR

Tuotto-osuuden arvo

0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2021

USD 1,1326

Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen

Tuloslaskelma	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	1 510 171,35	947 646,16
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Muut tuotot	-25 051,83	253,32
Tuotot yhteensä	1 485 119,52	947 899,48
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-125 298,31	-91 393,29
Säilytisyhteisölle	-3 611,85	-3 589,46
Muut kulut	-7 739,38	-2 630,36
Kulut yhteensä	-136 649,54	-97 613,11
Tilikauden voitto(tappio)	1 348 469,98	850 286,37
Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	19 873 536,38	16 556 832,53
Saamiset	0,00	150 008,55
Rahat ja pankkisaamiset	3 736 677,02	1 301 803,82
VASTAAVAA YHTEENSÄ	23 610 213,40	18 008 644,90
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	23 597 106,15	17 596 332,52
Vieras pääoma		
Ostovelat	0,00	401 912,52
Siirtovelat	13 107,25	10 399,86
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	23 610 213,40	18 008 644,90

Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Luovutusvoitot	689 699,63	2 032 738,83
Luovutustappiot	-34 219,09	-478 240,98
Realisoitumattomat arvomuutokset	854 690,81	-606 851,69
Yhteensä	1 510 171,35	947 646,16
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	639 289,59	1 406 814,43
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-136 649,54	-97 613,11
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	502 640,05	1 309 201,32
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
positiiviset arvomuutokset	1 696 988,60	803 842,01
negatiiviset arvomuutokset	-101 213,33	-24 330,64
	1 595 775,27	779 511,37

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyviä kaupankäynnin kuluja ei veloiteta kaupankäynnin yhteydessä. Nämä veloitetaan suoraan Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiö on puolestaan saanut rahaston sijoituksista hallinnointipalkkion palautusta 45.955,58 € vuonna 2021 (132.928,94 € vuonna 2020).

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltynä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	17 596 332,52	20 605 168,32
Rahasto-osuuksien merkinnät	8 630 149,73	1 381 840,22
Rahasto-osuuksien lunastukset	-3 977 846,08	-5 240 962,39
Tilikauden voitto/tappio	1 348 469,98	850 286,37
Rahaston arvo 31.12.	23 597 106,15	17 596 332,52

Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
Hermes US SMID Equity F EUR Acc	77 562,19	5,79	449 139,39	1,90 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	50 000,00	8,32	415 955,15	1,76 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	14 397,49	18,71	269 376,98	1,14 %
Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5 Acc	24 823,00	17,11	424 627,21	1,80 %
Muzinich Enhancedyield Short-Term A (inst) Acc EUR	14 913,53	171,53	2 558 117,29	10,84 %
Neuberger Berman EMD - Blend EUR I Acc	35 056,97	11,31	396 494,31	1,68 %
SEB Corporate Bond Fund EUR ZC (Acc)	2 395,48	1 049,41	2 513 844,11	10,65 %
SEB Euro Bond B	8 064,72	188,56	1 520 683,66	6,44 %
SEB Euro Short Rate BI	26 695,97	121,15	3 234 216,41	13,71 %
SEB European Equity B	2 437,88	238,89	582 384,44	2,47 %
SEB European Equity Small Caps ZC (EUR)	2 906,55	213,85	621 572,39	2,63 %
SEB European High Yield ZC (EUR)	631,29	1 105,84	698 110,94	2,96 %
SEB Global High Yield B	2 714,34	259,62	704 698,22	2,99 %
SEB Nordic Small Cap IC	481,56	1 049,63	505 457,81	2,14 %
SEB Small Cap B	693,71	1 762,75	1 222 836,95	5,18 %
SEB Sustainable High Yield ZC	789,79	1 102,58	870 805,87	3,69 %
SEB US All Cap IC (USD)	3 873,87	217,63	843 063,29	3,57 %
SEB US Index IC (USD)	64 732,81	21,55	1 395 247,56	5,91 %
T.Rowe Price US Large Cap Growth I Fund	7 673,69	84,30	646 904,40	2,74 %
Arvopaperit yhteensä			19 873 536,38	84,22 %
Kassa ja muut varat, netto			3 723 569,77	15,78 %
Rahaston arvo			23 597 106,15	100,00 %

Alexandria Maltillinen

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä 249 678,74 kpl

Kasvuosuuksien lukumäärä (BI) 67 989,09 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä 0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2021

Kasvuosuuden arvo 74,27 EUR

Kasvuosuuden arvo (BI) 74,33 EUR

Tuotto-osuuden arvo 0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2021

USD 1,1326

Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko

Tuloslaskelma	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	424 694,93	397 974,95
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	92 218,40	45 048,62
Korkotuotot	0,00	0,00
Muut tuotot	0,95	0,00
Tuotot yhteensä	516 914,28	443 023,57
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-127 065,01	-70 991,40
Säilytysyhteisölle	-1 794,82	-1 358,28
Muut kulut	-1 720,00	-1 305,63
Kulut yhteensä	-130 579,83	-73 655,31
Tilikauden voitto(tappio)	386 334,45	369 368,26
Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	9 010 703,30	7 997 891,68
Saamiset	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	262 049,87	339 969,09
VASTAAVAA YHTEENSÄ	9 272 753,17	8 337 860,77
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	9 261 823,74	8 328 257,05
Vieras pääoma		
Siirtovelat	10 929,43	9 603,72
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	9 272 753,17	8 337 860,77

Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Luovutusvoitot	30 554,26	1 105 832,74
Luovutustappiot	-157 660,41	-239 119,03
Realisoitumattomat arvomuutokset	551 801,08	-468 738,76
Yhteensä	424 694,93	397 974,95

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	-89 422,98	726 893,30
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-130 579,83	-73 655,31
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	-220 002,81	653 237,99

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
positiiviset arvomuutokset	848 887,29	345 541,79
negatiiviset arvomuutokset	-68 938,25	-189 755,42
	779 949,04	155 786,37

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyviä kaupankäynnin kuluja ei veloiteta kaupankäynnin yhteydessä. Nämä veloitetaan suoraan Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiö on puolestaan saanut rahaston sijoituksista hallinnointipalkkion palautusta 43.851,40 € vuonna 2021 (108.806,00 € vuonna 2020).

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot

Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltyinä	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Rahaston arvo tilikauden alussa	8 328 257,05	6 946 217,44
Rahasto-osuuksien merkinnät	982 313,36	1 364 854,41
Rahasto-osuuksien lunastukset	-435 081,12	-352 183,06
Tilikauden voitto/tappio	386 334,45	369 368,26
Rahaston arvo 31.12.	9 261 823,74	8 328 257,05

Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo eur	Prosenttia rah.arvosta
BlackRock ISF - iShares EM Index Fund (IE) - I	57 560,00	24,94	1 435 258,60	15,50 %
Goldman Sachs Global EM Equity Portfolio	19 014,81	24,63	468 403,07	5,06 %
GS India Equity Portfolio I Acc EUR	50 770,72	22,45	1 139 802,75	12,31 %
Hermes Global Emerging Markets F USD Acc	266 969,49	3,36	898 211,10	9,70 %
iShares EM Dividend UCITS ETF EUR Dist	88 500,00	18,69	1 653 887,91	17,86 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	61 884,75	18,71	1 157 863,67	12,50 %
JPM Greater China A (acc) USD	18 955,41	53,65	1 016 891,13	10,98 %
JPM Latin America Equity A (acc) USD	25 386,84	21,09	535 486,03	5,78 %
SEB Choice Asia ex. Japan Fund USD	67 389,94	10,46	704 899,03	7,61 %

Arvopaperit yhteensä			9 010 703,30	97,29 %
Kassa ja muut varat, netto			251 120,44	2,71 %
Rahaston arvo			9 261 823,74	100,00 %

Alexandria Kehittyvät Markkinat

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä 130 024,78 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä 0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2021

Kasvuosuuden arvo 71,23 EUR

Tuotto-osuuden arvo 0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2021

USD 1,1326

Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen

Tuloslaskelma	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Tuotot ja arvomuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	39 231 384,75	21 949 178,21
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Muut tuotot	19,62	0,17
Tuotot yhteensä	39 231 404,37	21 949 178,38
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-2 645 268,54	-1 276 407,62
Säilytysyhteisölle	-37 491,76	-24 367,69
Muut kulut	-39 312,30	-18 817,76
Kulut yhteensä	-2 722 072,60	-1 319 593,07
Tilikauden voitto(tappio)	36 509 331,77	20 629 585,31
Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	218 395 959,24	150 829 837,35
Rahat ja pankkisaamiset	7 624 274,39	11 727 144,36
VASTAAVAA YHTEENSÄ	226 020 233,63	162 556 981,71
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	225 763 414,39	156 191 339,57
Vieras pääoma		
Ostovelat	0,00	6 186 430,67
Siirtovelat	256 819,24	179 211,47
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	226 020 233,63	162 556 981,71

Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Luovutusvoitot	7 225 725,65	22 687 047,44
Luovutustappiot	-162 704,63	-3 558 593,32
Realisoitumattomat arvomuutokset	32 168 363,73	2 820 724,09
Yhteensä	39 231 384,75	21 949 178,21

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	6 812 782,72	19 128 454,12
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-2 722 072,60	-1 319 593,07
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	4 090 710,12	17 808 861,05

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
positiiviset arvomuutokset	43 403 803,18	14 491 738,10
negatiiviset arvomuutokset	-12 648,14	-292 828,47
	43 391 155,04	14 198 909,63

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyviä kaupankäynnin kuluja ei veloiteta kaupankäynnin yhteydessä. Nämä veloitetaan suoraan Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiö on puolestaan saanut rahaston sijoituksista hallinnointipalkkion palautusta 890.722,37 € vuonna 2021 (863.905,81 € vuonna 2020).

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltyinä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	156 191 339,57	113 797 816,87
Rahasto-osuuksien merkinnät	38 038 950,55	25 423 927,77
Rahasto-osuuksien lunastukset	-4 976 207,50	-3 659 990,38
Tilikauden voitto/tappio	36 509 331,77	20 629 585,31
Rahaston arvo 31.12.	225 763 414,39	156 191 339,57

Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
Muzinich Enhancedyield Short-Term A (inst) Acc EUR	34 935,86	171,53	5 992 547,21	2,65 %
SEB Euro Short Rate BI	45 355,38	121,15	5 494 804,75	2,43 %
Hermes Global Emerging Markets F USD Acc	983 130,50	3,36	3 307 714,06	1,47 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	503 013,72	18,71	9 411 386,74	4,17 %
Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5 Acc	801 976,25	17,11	13 718 766,08	6,08 %
SEB European Equity B	63 108,11	238,89	15 075 896,68	6,68 %
SEB European Equity Small Caps ZC (EUR)	64 126,70	213,85	13 713 623,48	6,07 %
SEB Nordic Small Cap IC	17 261,84	1 049,63	18 118 505,35	8,03 %
SEB Finlandia Optimized Low Carbon B	13 577,83	1 510,33	20 506 998,85	9,08 %
SEB Small Cap B	17 418,12	1 762,75	30 703 783,45	13,60 %
Hermes US SMID Equity F EUR Acc	2 727 277,28	5,79	15 792 844,55	7,00 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	900 000,00	8,32	7 487 192,70	3,32 %
SEB US All Cap IC (USD)	78 617,81	217,63	17 109 473,96	7,58 %
SEB US Index IC (USD)	1 122 272,61	21,55	24 189 404,42	10,71 %
T.Rowe Price US Large Cap Growth I Fund	210 826,55	84,30	17 773 016,96	7,87 %
Arvopaperit yhteensä			218 395 959,24	96,74 %
Kassa ja muut varat, netto			7 367 455,15	3,26 %
Rahaston arvo			225 763 414,39	100,00 %

Alexandria Tuottohakuinen

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä	1 814 753,63 kpl
Kasvuosuuksien lukumäärä (BI)	35 810,59 kpl
Tuotto-osuuksien lukumäärä	0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2021

Kasvuosuuden arvo	121,98 EUR
Kasvuosuuden arvo (BI)	122,66 EUR
Tuotto-osuuden arvo	0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2021

USD 1,1326

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelma	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Tuotot ja arvomuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	8 855 607,83	859 535,11
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	6 960 389,50	6 927 000,27
Muut tuotot	158 255,04	182 927,58
Tuotot yhteensä	15 974 252,37	7 969 462,96
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-1 736 347,18	-1 481 885,27
Säilytysyhteisölle	-49 609,91	-42 340,63
Muut kulut	-30 664,33	-26 137,13
Kulut yhteensä	-1 816 621,42	-1 550 363,03
Tilikauden voitto(tappio)	14 157 630,95	6 419 099,93
Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	210 609 824,27	173 904 285,94
Rahat ja pankkisaamiset	8 722 853,18	8 356 793,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ	219 332 677,45	182 261 079,59
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	219 168 479,14	182 124 571,39
Vieras pääoma		
Siirtovelat	164 198,31	136 508,20
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	219 332 677,45	182 261 079,59

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Luovutusvoitot	600 482,77	93 065,40
Luovutustappiot	0,00	-165 010,31
Realisoitumattomat arvomuutokset	8 255 125,06	931 480,02
Yhteensä	8 855 607,83	859 535,11
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	600 482,77	-71 944,91
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-1 816 621,42	-1 550 363,03
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	-1 216 138,65	-1 622 307,94
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
positiiviset arvomuutokset	5 679 090,20	2 145 909,47
negatiiviset arvomuutokset	0,00	-3 573 074,06
	5 679 090,20	-1 427 164,59

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyviä kaupankäynnin kuluja ei veloiteta kaupankäynnin yhteydessä. Nämä veloitetaan suoraan Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiö on puolestaan saanut rahaston sijoituksista hallinnointipalkkion palautusta 1.845.876,35 € vuonna 2021 (1.550.426,84 € vuonna 2020).

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltynä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	182 124 571,39	154 098 422,20
Rahasto-osuuksien merkinnät	34 680 572,46	31 255 653,41
Rahasto-osuuksien lunastukset	-11 794 295,66	-9 648 604,15
Tilikauden voitto/tappio	14 157 630,95	6 419 099,93
Rahaston arvo 31.12.	219 168 479,14	182 124 571,39

Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
CapMan Nordic Property Income Fund C	60 781,21	122,33	7 435 360,28	3,39 %
eQ Liikekiinteistöt	504 137,54	121,30	61 151 883,14	27,90 %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	484 972,61	136,81	66 349 102,97	30,27 %
Evli Vuokratuotto A	69 605,44	110,41	7 685 415,44	3,51 %
OP-Palvelukiinteistöt II B	14 477,41	113,36	1 641 159,20	0,75 %
S-Pankki Asunto D	1 641 875,67	17,06	28 010 398,90	12,78 %
S-Pankki Tontti C	28 583,92	106,74	3 051 064,95	1,39 %
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	65 681,26	117,30	7 704 411,87	3,52 %
UB Suomi Kiinteistöt B	233 955,62	117,89	27 581 027,53	12,58 %

Arvopaperit yhteensä **210 609 824,27** **96,09 %**

Kassa ja muut varat, netto **8 558 654,87** **3,91 %**

Rahaston arvo **219 168 479,14** **100,00 %**

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä 3 478 416,80 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä 0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2021

Kasvuosuuden arvo 63,01 EUR

Tuotto-osuuden arvo 0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2021

USD 1,1326

Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelma	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	608 721,63	445 312,47
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Korkotuotot	0,00	0,00
Muut tuotot	4,27	0,02
Tuotot yhteensä	608 725,90	445 312,49
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-86 046,04	-83 673,76
Säilytysyhteisölle	-2 372,20	-2 146,36
Muut kulut	-4 631,69	-2 957,95
Kulut yhteensä	-93 049,93	-88 778,07
Tilikauden voitto(tappio)	515 675,97	356 534,42
Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	8 082 340,32	8 233 968,88
Saamiset	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	2 802 918,10	890 835,74
VASTAAVAA YHTEENSÄ	10 885 258,42	9 124 804,62
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	10 877 332,76	9 117 097,00
Vieras pääoma		
Ostovelat	0,00	0,00
Siirtovelat	7 925,66	7 707,62
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	10 885 258,42	9 124 804,62

Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Luovutusvoitot	229 782,88	38 017,68
Luovutustappiot	0,00	-219 848,52
Realisoitumattomat arvomuutokset	378 938,75	627 143,31
Yhteensä	608 721,63	445 312,47
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot net	229 782,88	-181 830,84
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-93 049,93	-88 778,07
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	136 732,95	-270 608,91
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
positiiviset arvomuutokset	416 533,82	234 314,75
negatiiviset arvomuutokset	0,00	-86,02
	416 533,82	234 228,73

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyviä kaupankäynnin kuluja ei veloiteta kaupankäynnin yhteydessä. Nämä veloitetaan suoraan Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiö on puolestaan saanut rahaston sijoituksista hallinnointipalkkion palautusta 5.758,86 € vuonna 2021 (10.834,40 € vuonna 2020).

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltynä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	9 117 097,00	8 703 891,53
Rahasto-osuuksien merkinnät	2 534 579,42	495 095,03
Rahasto-osuuksien lunastukset	-1 290 019,62	-438 423,98
Tilikauden voitto/tappio	515 675,97	356 534,42
Rahaston arvo 31.12.	10 877 332,77	9 117 097,00

Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaispimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
Accunia Alpha Credit Fund D	1 005,47	1 147,19	1 153 462,26	10,60 %
Ironshield Credit Fund EUR A I	6 808,59	179,28	1 220 652,97	11,22 %
iShares Eur High Yield Corp Bond ESG ETF	19 200,00	5,20	99 889,92	0,92 %
Katch Global Lending Opportunities - I EUR Acc	10 751,44	114,39	1 229 857,68	11,31 %
Katch Real Estate Lending Fund - I EUR Acc	11 429,91	108,77	1 243 231,75	11,43 %
LendInvest Real Estate Opportunity Fund VI	1 816,24	1 214,38	2 205 607,60	20,28 %
SEB Eureka FI Rel Val IC (H-Eur)	4 207,82	118,85	500 099,80	4,60 %
S-Pankki High Yield Eurooppa ESG Korke A	23 368,61	18,38	429 538,34	3,95 %

Arvopaperit yhteensä

8 082 340,32 **74,30 %**

Kassa ja muut varat, netto

2 794 992,44 **25,70 %**

Rahaston arvo

10 877 332,76 **100,00 %**

Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä

199 196,40 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä

0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2021

Kasvuosuuden arvo

54,61 EUR

Tuotto-osuuden arvo

0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2021

USD 1,1326

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelma	1.1.2021- 31.12.2021	22.5.2020- 31.12.2020
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	948 758,80	87 945,29
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	340 220,28	0,00
Korkotuotot	0,00	215,06
Muut tuotot	7 968,50	0,07
Tuotot yhteensä	1 296 947,58	88 160,42
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-161 720,93	-48 512,12
Säilytisyhteisölle	-4 620,64	-4 594,02
Muut kulut	-9 529,75	-4 142,27
Kulut yhteensä	-175 871,32	-57 248,41
Tilikauden voitto(tappio)	1 121 076,26	30 912,01
Tase	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	21 937 257,51	10 697 944,10
Saamiset	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	3 551 011,15	2 400 447,49
VASTAAVAA YHTEENSÄ	25 488 268,66	13 098 391,59
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	25 469 638,28	13 088 890,53
Vieras pääoma		
Siirtovelat	18 630,38	9 501,06
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	25 488 268,66	13 098 391,59

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot	1.1.-31.12.2021	22.5.-31.12.2020
Luovutusvoitot	0,00	0,00
Luovutustappiot	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset	948 758,80	87 945,29
Yhteensä	948 758,80	87 945,29
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	1.1.-31.12.2021	22.5.-31.12.2020
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot net	0,00	0,00
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-175 871,32	-57 248,41
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	-175 871,32	-57 248,41
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto	1.1.-31.12.2021	22.5.-31.12.2020
positiiviset arvonmuutokset	984 388,88	115 695,47
negatiiviset arvonmuutokset	-156,36	-27 750,97
	984 232,52	87 944,50

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyviä kaupankäynnin kuluja ei veloiteta kaupankäynnin yhteydessä. Nämä veloitetaan suoraan Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiö on puolestaan saanut rahaston sijoituksista hallinnointipalkkion palautusta 100.778,83 € vuonna 2021 (32.268,89 € vuonna 2020).

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot	1.1.-31.12.2021	22.5.-31.12.2020
Rahaston arvonmuutos tilikauden aikana eriteltyinä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	13 088 890,53	0,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	11 537 021,38	13 072 052,64
Rahasto-osuuksien lunastukset	-277 349,89	-14 074,12
Tilikauden voitto/tappio	1 121 076,26	30 912,01
Rahaston arvo 31.12.	25 469 638,28	13 088 890,53

Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
eQ Liikekiinteistöt	12 724,89	121,30	1 543 528,65	6,06 %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	37 545,62	136,81	5 136 615,82	20,17 %
Evli Vuokratuotto A	1 472,48	110,41	162 582,90	0,64 %
LendInvest Real Estate Opportunity Fund VI	1 907,68	1 214,38	2 316 648,50	9,10 %
OP-Metsänomistaja II B	2 180,85	136,95	298 667,82	1,17 %
OP-Palvelukiinteistöt II B	1 809,68	113,36	205 144,87	0,81 %
Partners Group - Listed Infrastructure P EUR Acc	1 983,32	252,04	499 876,48	1,96 %
S-Pankki Asunto D	97 931,96	17,06	1 670 719,30	6,56 %
S-Pankki Metsä C	357 952,99	14,28	5 111 568,65	20,07 %
UB Infra K	2 099,56	320,90	673 750,34	2,65 %
UB Metsä I	23 691,10	116,52	2 760 567,42	10,84 %
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	2 331,59	117,30	273 495,08	1,07 %
UB Suomi Kiinteistöt B	10 892,29	117,89	1 284 091,68	5,04 %
Arvopaperit yhteensä			21 937 257,51	86,13 %
Kassa ja muut varat, netto			3 532 380,77	13,87 %
Rahaston arvo			25 469 638,28	100,00 %

Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä 477 487,40 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä 0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2021

Kasvuosuuden arvo 53,34 EUR

Tuotto-osuuden arvo 0 EUR

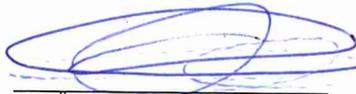
Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2021

USD 1,1326

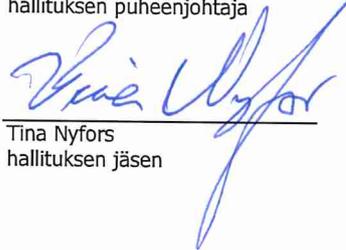
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tilinpäätöksen 31.12.2021 allekirjoitus

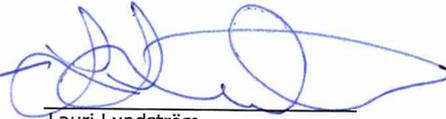
Helsingissä 18 / 2 2022



Jan Åkesson
hallituksen puheenjohtaja



Tina Nyfors
hallituksen jäsen



Lauri Lundström
hallituksen jäsen



Jaakko Henttonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

_____ / _____ 2022

PricewaterhouseCoopers Oy
tilintarkastusyhteisö

Martin Grandell, KHT

The following documents were signed Thursday, March 3, 2022



Alexandria Rahastojen tilinpäätös 2021.pdf

(1691223 byte)
SHA-512: 7e056c37c23bb1ce3c478007aac1d23d9e744
005b89f89db736eb1dcb1d9ea6d52e564b60d7aeebffa8
567566abfbc899bd8b7d5cf1a649d4378801f3601fe59

The documents are signed by

3/3/2022 7:39:36 AM (CET)



Martin Andreas Grandell, PricewaterhouseCoopers Oy

martin.grandell@pwc.com
Signed with electronic ID (Mobiilivarmenne)



Signature is certified by Assently



Alexandria Rahastojen tilinpäätös 2021

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
a142d5d969831eb745b165f79ec5a7f907c891cc6d80b7090457b602d66c491e1af6e1fa49fe71a3a0568c2df74522554c10309ba9372f29b0746df539af624f



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.