

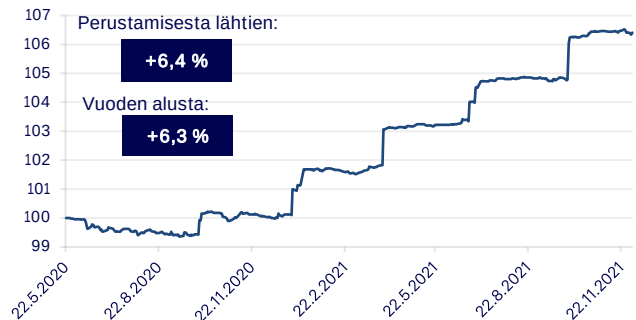
ALEXANDRIA REAALIOMAISUUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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	1-3 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90 %
Rahaston koko, MEUR (3.12.2021)	24,2

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

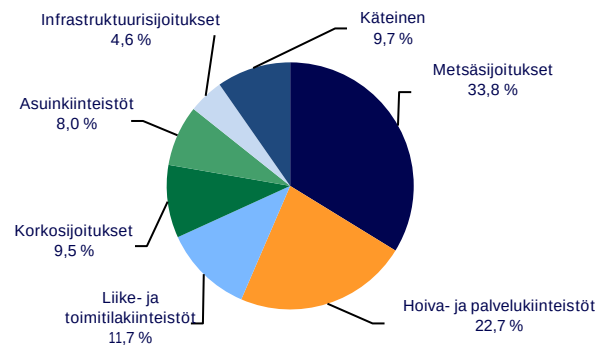
Rahaston arvon kehitys (22.5.2020 - 3.12.2021)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Metsäsijoitukset	33,8
Hoiva- ja palvelukiinteistöt	22,7
Liike- ja toimitilakiinteistöt	11,7
Korkosijoitukset	9,5
Asuinkiinteistöt	8,0
Infrastruktuurisijoitukset	4,6
Käteinen	9,7
YHTEENSÄ	100,0

Sijoitusten jakauma



Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	21,2
S-Pankki Metsä C	21,1
UB Metsä I	11,4
LendInvest Real Estate Opportunity Fund VI	9,5
S-Pankki Asunto D	6,9
eQ Liikekiinteistöt	6,4
UB Suomi Kiinteistöt B	5,3
UB Infra K	2,7
Partners Group Listed Infrastructure P EUR Acc	2,0
OP-Metsänomistaja II B	1,2
YHTEENSÄ	87,7

Rahaston sijoituspolitiikka

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

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).



Salkunhoitajan kommentti (kehitys 20.8.2021 - 3.12.2021)

Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahaston tuottokehitys on ollut odotetun positiivista viime kuukausien aikana, ja tarkasteluperiodilta kirjattiin +1,5 %:n tuotto. Tänä vuonna rahasto on ylittänyt vuotuisen tuotto-odotuksensa (YTD: 6,3 %) ja hallinnoitavat varat kasvoivat 24 milj. euroon. Salkun allokaationäkymys on toiminut hyvin poikkeuksellisisa olosuhteissa; reilussa ylipainossa olleet metsäsijoitukset sekä hoiva- ja palvelukiinteistöt jatkoivat erinomaista tuottokehitystään tarkastelukaudella. Rahaston riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja yrityslainoihin nähden maltillisena volatiliiteetin (12 kk) ollessa vain 2,3 % vuositasolla, korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä edelleen alhaisena. Rahasto on siis erinomaisen riskikorjatun tuoton lisäksi tarjonnut vakautta ja hajautushyötyä hyvin monenlaiseen sijoitusalkkuun.

Globaalia sijoitusympäristöstä on leimannut jo pitkään vaihtoehtojen puute perinteisten omaisuusluokkien keskuudessa. Tämä tilanne tukee mm. metsä- ja kiinteistösijoituksia, kun yhä useampi sijoittaja pyrkii etsimään vaihtoehtoja alhaisen ja paikoin jopa negatiivisen tuotto-odotuksen yritys- ja valtionlainoille sekä historiallisiin tasoihin suhteutettuna haastavasti hinnoitelluille osakkeille. Reaaliomaisuuden puolella näkymät ensi vuodelle ovat varsin positiiviset sekä länsimarkkinoilla että Kiinassa. Myös viimeisimmiltä yritysten tulokausilta saatu viesti on ollut myönteinen - marginaalipaineet on pystytty kompensoimaan kulukontrollilla, hinnankorotuksilla sekä vahvan liikevaihdon ja kysynnän tuella. Edes edelleen koholla olevat inflaatio-odotukset, omikron-variantin leviäminen ja keskuspankkien rahapolitiikan kiristytvä trendi eivät ole vähentäneet sijoittajien riskinottohalukkuutta suuressa määrin. Hyvistä näkymistä huolimatta sijoittajien kannattaa kuitenkin tässäkin markkinatilanteessa kiinnittää huomiota salkun riittävään hajautukseen.

Salkun allokaatiossa kiinnitämme erityistä huomiota sijoituskohteiden tuotto-odotuksen kassavirtapohjaisuuteen. Metsäsijoituksissa puun myyntitulot tuovat tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä vahvana pysytellen 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 viime vuoden myrskyissä ja ovat tuottaneet hyvin myös kuluvaan vuonna. Vuoden lopulla olemme myös hieman lisänneet rahaston infrastruktuurisijoituksia. Reaaliomaisuussijoitukset eivät ole immuuneja yhä käynnissä olevalle koronatilanteelle, mutta rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät kassavirtapohjaiset tuottotasot ja korkeana pysyttelevä kysyntä tarjoavat näkemyksemme mukaan hajautettuna ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.