

# **Alexandria Rahastoyhtiö Oy**

## **Rahastojen tilinpäätökset**

### **1.1.2023-31.12.2023**

Alexandria Maailma Osake  
Alexandria Tasapainoinen  
Alexandria Maltillinen  
Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko  
Alexandria Tuottohakuinen  
Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto  
Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto  
Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto  
Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto  
Alexandria Ympäristö Erikoissijoitusrahasto  
Alexandria Lyhyt Korko Sijoitusrahasto

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

## Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-19
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	20
Sijoitusrahastojen tilinpäätökset	
Alexandria Maailma Osake	21-23
Alexandria Tasapainoinen	24-26
Alexandria Maltillinen	27-29
Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko	30-32
Alexandria Tuottohakuinen	33-35
Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto	36-38
Alexandria Yrityskorko Erikoissijoitusrahasto	39-41
Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto	42-44
Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto	45-47
Alexandria Ympäristö Erikoissijoitusrahasto	48-50
Alexandria Lyhyt Korko Sijoitusrahasto	51-53
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	54
Tilinpäätösmerkintä	54

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 1.1.2034 asti.

## ALEXANDRIA RAHASTOJEN TOIMINTA/VUOSIKERTOMUS 2023

### TOIMINTAYMPÄRISTÖ

#### Alexandria-rahastojen myynti jatkui vahvana

Alexandria-rahastojen myynti jatkui vahvana päättyneenä vuonna ja Alexandrian hallinnoimat rahastot keräsivät kahdeksanneksi eniten nettomerkintöjä kotimaisista rahastoyhtiöistä. Rahastoihin tehtiin vuoden aikana 77,9 miljoonan euron edestä nettomerkintöjä ja Alexandrian yhdentoista rahaston yhteenlasketut pääomat olivat vuoden lopussa 924,3 miljoonaa euroa (804,5 milj. euroa). Rahastojen pääomat kasvoivat lähes 15 prosentilla. Vuonna 2023 osuudenomistajien lukumäärä kasvoi 1 839 osuudenomistajalla (+13,1 prosenttia) 15 880 osuudenomistajaan.

Alexandria lanseerasi kesäkuussa 2023 11. rahastonsa Alexandria Lyhyt Koron. Rahasto hajauttaa varansa ensisijaisesti eurooppalaisten yritysten liikkeeseen laskemiin joukkolainoihin, yritystodistuksiin ja korkositoumuksiin, joiden jäljellä oleva laina-aika on alle kahden vuoden mittainen. Markkinatilanteesta riippuen rahaston varat voidaan myös sijoittaa kokonaan pankkitalletuksiin. Lisäksi Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto uudistui Alexandria Yrityskorko Erikoissijoitusrahastoksi marraskuussa 2023. Yleisen korkotason nousun myötä niin kutsutut perinteiset korkosijoitukset (yrityslainat, valtionlainat, rahamarkkinat) tarjoavat sijoittajalle erittäin hyvää korvausta riskinotosta.

Alexandrian hallinnoimien rahastojen nettomerkinnät ovat olleet positiiviset perättäin jo yli 50 kuukauden ajan ja rahastopääomat kasvaneet erinomaisesti. Keväällä 2023 Alexandria sai jo kolmantena vuonna peräkkäin arvostetun Lipper -palkinnon; Alexandria Maltillinen -varainhoitorahasto palkittiin sarjassaan pohjoismaiden parhaana maltillisena yhdistelmärahastona.

#### Sijoitusmarkkinat 2023

Vuosi 2023 oli monessa mielessä yllätysten vuosi, vaikkakin lopulta sijoituksellisesti erinomainen lähes kaikissa pääomaisuusluokissa ja päämarkkina-alueilla. Vuosi sisälsi merkittävää heiluntaa ja useita markkinoita liikuttaneita uutisajureita, kuten alkuvuoden epävarmuudet amerikkalaisella pankkisektorilla, Israelin ja Hamasin välille puhjennut sota, keskuspankkien ohjauskoronnostot, Yhdysvaltojen valtiontalouden kestävyys epävarmuus ja kohonnut pitkät korot, amerikkalaisten teknologiayhtiöiden voittokulku tekoälybuumin myötä sekä loppuvuoden merkittävä korkokuvan muutos.

Korkeaksi kohonnut inflaatio hidastui globaalissa mittakaavassa merkittävästi läpi vuoden, millä oli osaltaan korkotasoa laskeva vaikutus ja toisaalta markkinoiden riskinottohalukkuutta etenkin viimeisellä neljänneksellä nostattanut vaikutus. Vuoden loppua kohden etenkin Euroopassa inflaatiolukujen hidastuminen oli jopa yllättävänkin nopeaa ja markkinahinnoittelu alkoi voimakkaasti muuttumaan kohti merkittäviä koronlaskuja vuonna 2024. Koronnostosykli tuli päätökseen, mutta inflaation taitumisesta huolimatta keskuspankeilta ei kuitenkaan päättyneenä vuonna saatu vielä selviä lupauksia kevyemmästä rahapolitiikasta. Päätökset ohjauskorkojen laskusta ovat jatkossakin datariippuvaisia ja ne edellyttävät inflaation laskemista selvemmin keskuspankkien noin 2 %:n tavoitetasoon.

Talousskasvun näkökulmasta päättyneeseen vuoteen lähdettiin markkinaennusteissa varovaisista asetelmista etenkin Yhdysvaltojen ja Euroopan osalta, kun taas Kiinan odotettiin olevan vahva talouden avautumisen myötä. Toteuma oli kuitenkin odotuksiin nähden lähes täysin päinvastainen, Yhdysvaltojen yllättäessä huomattavan positiivisesti maan vahvana jatkuneen työllisyystilanteen ja kulutuskyvyn ansiosta. Etenkin maan kolmannen neljänneksen kasvu oli vuositasolla mitattuna erittäin ripeää, ollen lähes viisi prosenttia. Euroalueella talousskasvu jäi päättyneenä sen sijaan vuonna heikoksi ja vuoden kolmannella vuosineljänneksellä talous supistui. Kohtuullisena jatkuneesta työllisyystilanteesta huolimatta käytännössä moni euroalueen valtio on jo ajautunut lähelle teknistä taantumaa. Kiina oli suurista talouksista vuoden suurin pettymys odotettua hitaamman talouden avautumisen sekä kiinteistösektorilla jatkuvien haasteiden



myötä. Muista kehittyvistä talouksista etenkin Intia ja Latinalainen Amerikka olivat sen sijaan positiivisesti yllättäneitä markkinoita, mikä heijastui myös niiden osakemarkkinoiden hyvinä tuottoina.

Kokonaisuutena vahvasti sujuneen loka-joulukuun ansiosta sijoitusmarkkinoiden vuodesta muodostui lopulta erittäin tuottoisa etenkin kansainvälisesti hajauttaneelle sijoittajalle. Ylätasolla pääomaisuusluokista kirjattiin jopa keskimääräistä korkeampia vuosituottoja: maailman osakkeet tuottivat euromääräisesti noin 20 prosenttia, yhdysvaltalaiset osakkeet 22 prosenttia, eurooppalaiset osakkeet 16 prosenttia, valtionlainat 7 prosenttia, korkean luottoluokituksen yritysvelkakirjat 8 prosenttia, matalan luottoluokituksen yritysainat 12 prosenttia ja kohonneen korkotason ansiosta rahamarkkinoitakin kirjattiin yli 3 prosentin tuotto.

Helsingin pörssi jäi sen sijaan jo toista vuotta peräkkäin pakkaselle ja päättyi vuonna 2023 noin 0,6 prosenttia miinukselle mm. keskittyneen toimialarakenteen, muuta Eurooppaa heikomman tuloskehityksen ja eräiden yhtiökohtaisten negatiivisten uutisten painamana. Vuoden 2023 päätteeksi Helsingin pörssi oli yhä noin 20 % alempana kuin syksyllä 2021. Useiden vakaiden vuosien jälkeen korkojen ennätyksellisen nopea nousu, rahoitusympäristön kiristyminen ja kiinteistötransaktiomarkkinoiden hiljentymisen vaikuttivat myös kiinteistöjen arvoihin negatiivisesti, ja voimakkaimmin kehitys heijastui etenkin asuntomarkkinoille.

#### **Näkymät vuoteen 2024**

Vuoteen 2024 lähdetään odottavissa tunnelmissa markkinan hinnoittelussa useita koronlaskuja niin Eurooppaan kuin Yhdysvaltoihin. Keskuspankkien kokouksista saatavat viestit koronlaskujen aloittamisen ajankohdasta antanevat suuntaa koko sijoitusvuodelle. Talouskasvuennusteet vuodelle 2024 ovat maltillisen positiiviset ja odotuksissa on globaalin kasvun asteittainen vauhdittuminen loppuvuotta kohden. Pörssiyhtiöiden tuloskasvuennusteet ovat niin ikään kehittyneet suotuisasti, ja odotuksissa on viime vuotta parempi tuloskasvun vuosi. Tuleva vuosi on tärkeä myös geopolitiikan näkökulmasta, sillä se on ennätyksellisen vilkas vaalivuosi globaalissa mittakaavassa. Vaaleja käydään mm. Yhdysvalloissa, Euroopassa, Iso-Britanniassa ja Intiassa. Rahastojemme allokatioissa vuoteen lähdetään maltillisessa osakeylijainossa, etenkin Yhdysvaltojen osakemarkkinaa painottaen. Korkopuolella vuoteen lähdetään varsin tasapainoisella allokatiolla pääkorkoluokkien välillä.

Kiitämme kaikkia nykyisiä ja uusia osuudenomistajiamme ja toivotamme menestystä vuodelle 2024!

**Tero Wesanko**

*salkunhoitotoiminnan johtaja*

tammikuu 2024

**Jaakko Henttonen**

*toimitusjohtaja*

#### **Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen**

Vuonna 2023 Alexandria Maltillinen -rahastolle kirjattiin ylituottoa vertailuindeksiin nähden noin 1,1 prosenttiyksikön verran. Absoluuttinen tuotto koko vuodelta oli n. +7,7 %. Varallisuusluokka-allokatiolla oli koko vuoden näkökulmasta positiivinen vaikutus osakesijoitusten ollessa keskimäärin hienoisessa ylijainossa. Osakesijoituksissa suurimmat vertailuindeksin ylituottoon vaikuttaneet tekijät muodostuivat Yhdysvaltojen osakemarkkinan ylijainotuksesta, teknologiayhtiöiden ylijainotuksesta, ESG-perusteisista



yhtiöiden poissuluista etenkin fossiilisten polttoaineiden puolella, alipainotuksesta kehittyvien markkinoiden osakkeissa sekä pieniyhtiöaltistuma Suomen osakemarkkinoilla.

Pienten ja keskisuurten yhtiöiden ylipainotus Yhdysvalloissa ja Euroopassa puolestaan oli koko vuoden näkökulmasta alituoton lähde, mutta loppuvuoden hyvään kehitykseen niillä oli merkittävän positiivinen vaikutus. Loppuvuotta kohden Yhdysvaltojen ja etenkin suurten teknologiayhtiöiden painotusta kevennettiin rahastossa ja varoja allokoitiin Suomeen. Korkosijoituksissa riskitasoa laskettiin hieman allokoimalla matalan luottoluokituksen yritysvelkakirjoista matalariskiseen lyhyen koron rahastoon. Korkosijoituksissa yritysvelkakirja-allokaatiolla oli positiivinen vaikutus rahaston absoluuttiseen ja suhteelliseen tuottokehitykseen.

**Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen**, rahaston arvo (2023: 32,0 milj. euroa, 2022: 20 milj. euroa, 2021: 23,6 milj. euroa, 2020: 17,6 milj. euroa, 2019: 20,6 milj. euroa), osuuden arvo (2023: osuussarja B 69,07 €, osuussarja I 69,26 €, 2022: osuussarja B 64,11 €, osuussarja I 64,22 €, 2021: osuussarja B 74,27 €, osuussarja I 74,33 €, 2020: osuussarja B 68,97 €, 2019: osuussarja B 65,31 €, osuudenomistajia 646 per 31.12.2023.

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 1,11 % ja BI 1,00 % (hallinnointipalkkio B 0,7 %, BI 0,6 %) ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,41 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu 159 766 €.

Säilytyspalkkioita on maksettu 4 829 €.

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten arvosta € 45 896,19

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,18 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	8,38 %
Saavat ja velat yhteensä	-0,16 %
Rahaston arvo yhteensä	32 013766,04 €
Osuuksia liikkeellä B	293 344,7865 kpl
Osuuksia liikkeellä BI	169 678,5348 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	69,07 €
Rahasto-osuuden arvo BI	69,26 €

Rahaston allokaatio

Osake	22,9 %
Korko	68,9 %
Käteinen	8,2 %

Osakkeiden alueellinen jakauma:

Kotimaa	14,0 %
Eurooppa	36,0 %
Pohjois-Amerikka	45,7 %
Kehittyvät Markkinat	4,3 %

Rahaston korkoallokaatio:

Korkea luottoluokitus	33,7 %
Valtionlainat	23,2 %
High Yield	16,0 %
Lyhyt korko	26,2 %

#### 10 suurinta:

18,05 % SEB Euro Short Rate Fund IC-Class FIN	Joukkovelkakirjalainat
15,96 % SEB Euro Bond Fund IC B-Class FIN	Valtionlainat
15,23 % SEB Fund 5 - SEB Corporate Bond Fund EUR IC	Eurooppalaiset yrityslainat
9,62 % SEB Climate Focus High Yield Fund F EUR ACC	Vastuulliset yrityslainat
7,95 % SEB Green Bond Fund IC EUR	Vastuulliset yrityslainat
6,43 % SEB Europe Equity Fund IC Acc. EUR	Eurooppalaiset osakkeet
6,25 % SEB US Exposure Fund IC (EUR)	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
2,24 % SEB Finland Small Cap Fund IC	Suomalaiset osakkeet
2,07 % SEB US Focus Core IC (USD)	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
2,07 % SEB Global High Yield IC (EUR)	Eurooppalaiset ja yhdysvaltalaiset yrityslainat

#### Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen

Vuonna 2023 Alexandria Tasapainoinen -rahastolle kirjattiin ylituottoa vertailuindeksiin nähden noin 1,6 prosenttiyksikön verran. Absoluuttinen tuotto koko vuodelta oli noin +9,8 %. Varallisuusluokka-allokaatiolla oli koko vuoden näkökulmasta positiivinen vaikutus osakesijoitusten ollessa keskimäärin hienoisessa ylipainossa. Osakesijoituksissa suurimmat vertailuindeksin ylituottoon vaikuttaneet tekijät muodostuivat Yhdysvaltojen osakemarkkinan ylipainotuksesta, teknologiyhtiöiden ylipainotuksesta, ESG-perusteisista yhtiöiden poissuluista etenkin fossiilisten polttoaineiden puolella, alipainotuksesta kehittyvien markkinoiden osakkeissa sekä pieniyhtiöaltistuma Suomen osakemarkkinoilla.

Pienten ja keski suurten yhtiöiden ylipainotus Yhdysvalloissa ja Euroopassa puolestaan oli koko vuoden näkökulmasta alituoton lähde, mutta loppuvuoden hyvään kehitykseen niillä oli merkittävän positiivinen vaikutus. Loppuvuotta kohden Yhdysvaltojen ja etenkin suurten teknologiyhtiöiden painotusta kevennettiin rahastossa ja varoja allokoitiin Eurooppaan. Korkosijoituksissa riskitasoa laskettiin hieman allokoimalla matalan luottoluokituksen yritysvelkakirjoista matalariskiseen lyhyen koron rahastoon. Korkosijoituksissa yritysvelkakirja-allokaatiolla oli positiivinen vaikutus rahaston absoluuttiseen ja suhteelliseen tuottokehitykseen.

**Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen**, rahaston arvo (2023: 216,9 milj. euroa, 2022: 196,7 milj. euroa, 2021: 243,5 milj. euroa, 2020: 197,8 milj. euroa, 2019: 185,0 milj. euroa,), osuuden arvo (2023: osuussarja B 88,66 €, osuussarja I 90,59 €, 2022: osuussarja B 80,73 €, osuussarja I 81,83 €, 2021: osuussarja B 102,04 €, osuussarja I 102,60 €, 2020: osuussarja B 87,71 €, 2019: osuussarja B 78,39 €) osuudenomistajia 3 253 per 31.12.2023.

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. 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 1,96 % ja BI 1,16 % (hallinnointipalkkio B 1,4 %, BI 0,6 %) ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,56 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.



Hallinnointipalkkioita on maksettu 2 773 148 €  
Säilytyspalkkioita on maksettu 39 715 €

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoituksien arvosta € 504 224,37

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,25 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	3,64 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,17 %
Rahaston arvo yhteensä	216 907 233,86 €
Osuuksia liikkeellä B	2 378 256,057 kpl
Osuuksia liikkeellä I	66 874,8106 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	88,66 €
Rahasto-osuuden arvo I	90,59 €

Rahaston allokaatio	
Osake	62,3 %
Korko	34,2 %
Käteinen	3,5 %

Osakkeiden alueellinen jakauma	
Kotimaa	22,0 %
Eurooppa	28,0 %
Pohjois-Amerikka	46,9 %
Kehittyvät Markkinat	3,1 %

Rahaston korkoallokaatio	
Korkea luottoluokitus	32,2 %
Valtionlainat	30,7 %
High Yield	15,4 %
Lyhyt korko	21,7 %

10 suurinta:

11,24 % SEB US Exposure Fund IC (EUR)	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
10,51 % SEB Euro Bond Fund IC B-Class FIN	Valtionlainat
8,85 % SEB Fund 5 - SEB Corporate Bond Fund EUR IC	Yrityslainat
8,84 % SEB US Focus Core IC (USD)	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
7,94 % SEB Finland Small Cap Fund IC	Suomalaiset osakkeet
7,44 % SEB Euro Short Rate Fund IC-Class FIN	Joukkovelkakirjalainat
6,83 % SEB Europe Equity Fund IC Acc. EUR	Eurooppalaiset osakkeet
5,74 % SEB Finland Optimized Exposure Fund IC	Suomalaiset osakkeet
3,86 % T. Rowe Price Responsible US LC Growth I Acc USD	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
3,27 % iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet

### Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen

Vuonna 2023 Alexandria Tuottohakuinen -rahastolle kirjattiin ylituottoa vertailuindeksiin nähden noin kolmen prosenttiyksikön verran. Absoluuttinen tuotto koko vuodelta oli noin +10,9 %. Varallisuusluokalla oli koko vuoden näkökulmasta positiivinen vaikutus osakesijoitusten ollessa keskimäärin hienoisessa ylipainossa. Osakesijoituksissa suurimmat vertailuindeksin ylituottoon vaikuttaneet tekijät



muodostuivat Yhdysvaltojen osakemarkkinan ylipainotuksesta, teknologiayhtiöiden ylipainotuksesta, ESG-perusteisista yhtiöiden poissuluista etenkin fossiilisten polttoaineiden puolella, alipainotuksesta kehittyvien markkinoiden osakkeissa sekä pienyhtiöaltistuma Suomen osakemarkkinoilla.

Pienten ja keskisuurten yhtiöiden ylipainotus Yhdysvalloissa ja Euroopassa puolestaan oli koko vuoden näkökulmasta alituoton lähde, mutta loppuvuoden hyvään kehitykseen niillä oli merkittävän positiivinen vaikutus. Loppuvuotta kohden Yhdysvaltojen ja etenkin suurten teknologiayhtiöiden painotusta kevennettiin rahastossa ja varoja allokoitiin Eurooppaan. Korkosijoituksissa yritysvelkakirja-allokaatiolla oli positiivinen vaikutus rahaston absoluuttiseen ja suhteelliseen tuottokehitykseen.

**Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen**, rahaston arvo (2023: 250,5 milj. euroa, 2022: 201,7 milj. euroa, 2021: 225,8 milj. euroa, 2020: 156,2 milj. euroa, 2019: 113,8 milj. euroa), osuuden arvo (2023: osuussarja B 104,31 €, osuussarja I 106,57 €, 2022: osuussarja B 94,03 €, osuussarja I 95,31 €, 2021: osuussarja B 121,98 €, osuussarja I 122,66 €, 2020: osuussarja B 100,24 €, 2019: osuussarja B 87,17 €) osuudenomistajia 2 488 per 31.12.2023.

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 2,02 % ja BI 1,22 % (hallinnointipalkkio B 1,4 %, BI 0,6 %) ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,62 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu 3 059 594 €.

Säilytyspalkkioita on maksettu 43 779 €

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoituksien arvosta € 598 054,70

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,27 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	3,14 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,22 %
Rahaston arvo yhteensä	250 490 954,21 €
Osuuksia liikkeellä B	2 341 734,233 kpl
Osuuksia liikkeellä I	58 351,7034 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	104,31 kpl
Rahasto-osuuden arvo I	106,57 kpl

Rahaston allokaatio

Osake	81,6 %
Korko	15,5 %
Käteinen	2,9 %

Osakkeiden alueellinen jakauma

Kotimaa	22,1 %
Eurooppa	31,5 %
Pohjois-Amerikka	44,0 %
Kehittyvät Markkinat	2,4 %

Rahaston korkoallokaatio	
Korkea luottoluokitus	27,0 %
Valtionlainat	41,7 %
High Yield	8,4 %
Lyhyt korko	22,9 %

10 suurinta:

12,38 % SEB US Exposure Fund IC (EUR)	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
11,10 % SEB Europe Equity Fund IC Acc. EUR	Eurooppalaiset osakkeet
9,93 % SEB Finland Small Cap Fund IC	Suomalaiset osakkeet
8,99 % SEB US Focus Core IC (USD)	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
8,09 % SEB Finland Optimized Exposure Fund IC	Suomalaiset osakkeet
6,45 % SEB Euro Bond Fund IC B-Class FIN	Valtionlainat
6,15 % T. Rowe Price Responsible US LC Growth I Acc	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
4,71 % Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth	Eurooppalaiset osakkeet
4,53 % Hermes US SMID Equity F EUR Acc	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
4,18 % SEB Fund 5 - SEB Corporate Bond Fund EUR IC EUR	Yrityslainat

### Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake

Vuonna 2023 Alexandria Maailma Osake-rahastolle kirjattiin ylituottoa vertailuindeksiin nähden noin kolmen prosenttiyksikön verran. Absoluuttinen tuotto koko vuodelta oli noin +15,3 %. Suurimmat vertailuindeksin ylituottoon vaikuttaneet tekijät muodostuivat sekä Yhdysvaltojen osakemarkkinan että teknologiyhtiöiden ylipainotuksesta, ESG-perusteisista yhtiöiden poissuluista etenkin fossiilisten polttoaineiden puolella, alipainotuksesta kehittyvien markkinoiden osakkeissa sekä pienyhtiöaltistuma Suomen osakemarkkinoilla.

Pienten ja keskisuurten yhtiöiden ylipainotus Yhdysvalloissa ja Euroopassa puolestaan oli koko vuoden näkökulmasta alituoton lähde, mutta loppuvuoden hyvään kehitykseen niillä oli merkittävän positiivinen vaikutus. Loppuvuotta kohden Yhdysvaltojen ja etenkin suurten teknologiyhtiöiden painotusta kevennettiin rahastossa ja varoja allokoitiin Eurooppaan ja Suomeen.

**Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake**, rahaston arvo (2023: 78,6 milj. euroa, 2022: 52,9 milj. euroa, 2021: 58,2 milj. euroa, 2020: 39,6 milj. euroa, 2019: 26,6 milj. euroa), osuuden arvo (2023: osuussarja B 116,96 €, osuussarja I 119,49 €, 2022: osuussarja B 101,42 €, osuussarja I 102,79 €, 2021: osuussarja B 135,42 €, osuussarja I 136,16 €, 2020: osuussarja B 110,67 €, 2019: osuussarja B 94,65 €) osuudenomistajia 886 per 31.12.2023.

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 2,08 % ja BI 1,28 % (hallinnointipalkkio B 1,4 %, BI 0,6 %) ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,68 %. Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu 882 577 €

Säilytyspalkkioita on maksettu 12 670 €

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoituksien arvosta € 187 440,81



Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,29 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	5,53 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,31 %
Rahaston arvo yhteensä	78 562 995,12 €
Osuuksia liikkeellä B	650 160,8634 kpl
Osuuksia liikkeellä I	21 073,0814 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	116,96 €
Rahasto-osuuden arvo I	119,49 €

Rahaston allokaatio	
Osake	94,8 %
Käteinen	5,2 %

Osakkeiden alueellinen jakauma	
Kotimaa	15,5 %
Eurooppa	26,6 %
Pohjois-Amerikka	55,2 %
Kehittyvät Markkinat	2,6 %

10 suurinta:

16,74 % SEB US Exposure Fund IC (EUR)	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
15,82 % SEB US Focus Core IC (USD)	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
13,56 % SEB Europe Equity Fund IC Acc. EUR	Eurooppalaiset osakkeet
9,40 % T. Rowe Price Responsible US LC Growth I Acc	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
7,37 % SEB Finland Optimized Exposure Fund IC	Suomalaiset osakkeet
7,36 % SEB Finland Small Cap Fund IC	Suomalaiset osakkeet
5,89 % Hermes US SMID Equity F USD Acc	Yhdysvaltalaiset osakkeet
5,37 % Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5	Eurooppalaiset osakkeet
4,51 % iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF	Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet
3,63 % SEB European Equity Small Caps IC (EUR)	Eurooppalaiset osakkeet

### Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko

Vuonna 2023 Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko -rahastolle kirjattiin ylituottoa vertailuindeksiin nähden n. 1,4 prosenttiyksikön verran. Absoluuttinen tuotto koko vuodelta oli noin +3,8 %. Kehittyvissä osakemarkkinoissa oli vuoden aikana merkittäviä alueellisia tuottoeroja Kiinan ollessa erittäin heikko markkina (-14 %) ja vastaavasti Intian (+17 %) ja Latinalaisen Amerikan (+28 %) ollessa vahvoja. Rahaston ylituoton taustalla oli nimenomaan Kiinan markkinan alipainottaminen ja Intian merkittävä ylipainottaminen. Loppuvuotta kohden Intian merkittävää ylipainoa hieman kevennettiin.

**Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko**, rahaston arvo (2023: 7,3 milj. euroa, 2022: 8 milj. euroa, 2021: 9,3 milj. euroa, 2020: 8,33 milj. euroa, 2019: 6,9 milj. euroa), osuuden arvo (2023: 60,53 €, 2022: 58,33 €, 2021: 71,23 €, 2020: 68,00 €, 2019: 65,89 €) osuudenomistajia 228 per 31.12.2023.

Rahasto sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti kehittyvien markkinoiden osakerahastoihin tai osakkeisiin sekä maailmanlaajuisesti toisen kotimaisten ja ulkomaisten osakkeisiin sijoitettavien sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyriytysten osuuksiin. Normaalitylanteessa rahasto sijoittaa varoistaan 100 % maailmanlaajuisesti kehittyvien markkinoiden osakerahastoihin tai osakkeisiin.



Juoksevat kulut 2,49 % (hallinnointipalkkio B 1,4 % ja sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 1,109 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu 111 143 €

Säilytyspalkkioita on maksettu 1 569 €

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten arvosta € 35 418,38

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,44 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	5,37 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,11 %
Rahaston arvo yhteensä	7 324 633,25 €
Osuuksia liikkeellä B	121 006,5032 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	60,53 €

Rahaston allokaatio

Osake 94,7 %

Käteinen 5,3 %

Osakkeiden alueellinen jakauma

Kehittyvät Markkinat 100,00 %

10 suurinta:

16,92 % iShares Emerging Market Screened Equity Ind.	Kehittyvät markkinat osakkeet
14,87 % Polar Capital EM Stars I EUR Acc (perf)	Kehittyvät markkinat osakkeet
14,37 % iShares EM Dividend UCITS ETF EUR Dist	Kehittyvät markkinat osakkeet
13,87 % JPM Emerging Markets Small Cap A acc	Kehittyvät markkinat osakkeet
11,25 % Hermes Global Emerging Markets F USD Acc	Kehittyvät markkinat osakkeet
8,28 % SEB Choice Asia ex. Japan Fund USD	Kehittyvät markkinat osakkeet
8,15 % JPM Greater China A (acc) USD	Kehittyvät markkinat osakkeet
12,85 % GS India Equity Portfolio I Acc EUR	Kehittyvät markkinat osakkeet

## Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto

Sijoitusvuosi 2023 oli maailmanlaajuisesti huomattavasti edellisvuotta parempi, mutta Helsingin Pörssin osalta tuotot jäivät varsin vaatimattomiksi. Pienet ja keskisuuret yhtiöt tuottivat hieman yleisindeksiä paremmin, ja rahaston tuotto oli noin viisi prosenttia plussan puolella vuonna 2023. Vuonna 2023 rahaston isoimmista sijoituksista parhaiten tuottivat Musti Group (+72 %), Harvia (+58 %), Kempower (+50 %) ja Qt Group (+45 %), kun taas Talenomin ja Revenion tuotto oli selvästi miinuksen puolella. Alkuvuonna keskuspankit nostivat ohjaukorkoja lähes joka kokouksessa, mutta loppuvuoden aikana keskuspankki (FED) jätti nostot jo tekemättä, vaikkakin EKP jatkoi nostokierteessä. Talouskasvu oli odotettua vahvempaa Yhdysvalloissa vuonna 2023 ja keskuspankki (FED) jatkoi edelleen kiristävää rahapolitiikkaa, mutta pidättäytyi nostoista kesän jälkeen. Työmarkkina säilyi kireänä läpi vuoden ylläpitäen inflaatiopaineita, joskin loppuvuodesta inflaatio lähestyi tavoitetasoa ja oli odotuksia alemmalla tasolla. EKP:n viimeisin nosto tehtiin syyskuussa, vaikka talouskasvu oli Euroopassa selvästi Pohjois-Amerikkaa heikompaa vuonna 2023, erityisesti Saksassa ja Suomessa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä rahaston tuotto oli noin 15 %, kun sijoittavat innostuivat odotettua alhaisemmista inflaatioluvuista marraskuussa, ja erityisesti pienyhtiöt ja kiinteistösektorin osakkeet tuottivat vahvasti loppuvuoden aikana. Vuoden viimeisellä neljänneksellä rahaston omistuksista parhaiten tuottivat kiinteistösijoitusyhtiö Kojamo (+41 %) ja ostotarjouksen saattamana lemmikkieläintarvikeyhtiö Musti Group (+45 %). Talouskasvun maailmanlaajuisesti odotetaan

olevan varsin vaimeaa vuonna 2024, joten keskuspankeilta odotetaan keväästä lähtien useampaa koronlaskua vuoden 2024 aikana. Pienet ja keskisuuret kasvuyhtiöt yleisesti eivät olleet sijoittajien suosiossa vuonna 2023 verrattuna isompiin yhtiöihin, mutta rahapolitiikan keventämisen tulisi tukea arvostuskertoimia ja riskinottohalukkuutta vuonna 2024.

Helsingin Pörssissä suurimmat tulosenusteileikkaukset vuonna 2023 nähtiin metsäsektorin osalta, kun tuotteiden kysyntä oli odotettua heikompaa ja sellun hinta laski voimakkaasti erityisesti vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Konepajojen osalta kysyntänäkymät olivat varsin valoisat vielä ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, kun tilauskertymät olivat kasvusuunnassa edellisvuoteen verrattuna. Asiakkaiden varovaisuus muun muassa korkeamman korkotason seurauksena kuitenkin käänsi tilauskertymät selkeään laskuun vuoden kolmannella neljänneksellä, kun samaan aikaan pari vuotta jatkunut hinnankorotussykli tuli päätökseen. Pienten ja keskisuurten yhtiöiden osalta ensimmäinen vuosineljännes vuonna 2023 sujui odotuksia vahvemmin, mutta toisesta vuosineljänneksestä lähtien tulokertymät keskimäärin jäivät odotuksista. Tulokertymät olivat kuitenkin edelleen edellisvuosien (2021-2022) historiallisen korkeilla tasoilla vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana huolimatta varsin haastavasta talousympäristöstä. Rahaston suurimmista sijoituksista muun muassa Qt Groupin tulos oli edellisvuotta korkeammalla tasolla, Vaisalan tulos linjassa edellisvuoteen ja Huhtamäen sekä Harvian tulokset hieman alle edellisvuoden tason. Rahaston omistuksista Valmetin ja Qt Groupin painoa kevennettiin kevään aikana vahvan kurssinousun seurauksena, kun taas Kempowerin ja Puuilon painoa kevennettiin myös vahvan kurssinousun seurauksena loppuvuoden aikana. Kesän ja syksyn aikana lisättiin omistuksia Kojamossa, Harviassa ja Huhtamäessä. Kojamon osalta arvostuskertoimet ovat edelleen varsin maltilliset huolimatta loppuvuoden kurssinoususta, kun matalamman korkotason vuonna 2024 tulisi antaa tukea kiinteistöjen arvoille, taseasema sektorin sisällä on vahva ja kassavirtakehityksen pitäisi olla vakaata. Harvian osalta kannattavuus on säilynyt korkealla tasolla vuonna 2023 huolimatta vaikeasta markkinatilanteesta erityisesti Euroopassa. Yhtiön tasetilanne mahdollistaa yritysostoja, jotka tukisivat tuloskasvua vuonna 2024. Huhtamäen osalta historiallinen tuloskasvu on ollut vakaata ja kolmannen vuosineljänneksen kannattavuus oli historiallisen korkealla tasolla huolimatta laskeneesta liikevaihdosta edellisvuoteen verrattuna.

Rahaston suurimmat sijoitukset vuoden 2023 lopussa olivat Kojamo, Huhtamäki, Vaisala, Qt Group, ja Revenio. Vaisalan, Qt Groupin ja Revenion taseet ovat nettovelattomia ja mahdollistavat panostukset tuotekehitykseen ja näin ollen markkinaosuuksien kasvattamiseen lähitulevaisuudessa. Vaisalalla, Qt Groupilla ja Reveniolla on varsin vakaa liiketoimintamalli yhdistettynä hyvään keskipitkän aikavälin tuloskasvuprofiiliin sekä vahva taseasema mahdollistaa yritysostoja. Rahaston sijoitusten kiertonopeus on yleisesti melko alhainen ja keskimäärin olemme yksittäisissä yhtiöissä pitkäaikaisia sijoittajia. Vuosina 2021-2022 yhtiöitä vaivannut komponenttipula ei enää aiheuta ylimääräisiä kustannuksia, mutta sen sijaan vaihtomaisuuden määrän optimointi on vaikuttanut negatiivisesti yhtiöiden liikevaihtokehitykseen heikon loppukysynnän jatkeeksi ainakin loppuvuonna 2023. Painotamme osakevalinnoissa ennustettavaa liiketoimintamallia, näyttöä hinnoitteluvoimasta, vahvaa tasetta, vakaata kannattavuutta ja pääoman tuottoa.

**Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto**, rahaston arvo (2023: 21,1 milj. euroa, 2022: 11 milj. euroa), osuuden arvo (2023: osuussarja B 34,11 €, osuussarja I 34,32 €, 2022: osuussarja B 32,44 €, osuussarja I 32,54 €) osuudenomistajia 1 012 per 31.12.2023.

Rahaston varat hajautetaan sijoitusrahastodirektiivin mukaisten yhteissijoitusyritysten kautta pääasiassa Suomen ja muiden Pohjoismaisten pienten ja keskisuurten julkisesti noteerattujen yhtiöiden osakkeisiin. Normaalitilanteessa rahasto sijoittaa 70 % varoistaan Suomen ja 30 % muiden Pohjoismaiden osakemarkkinoille.

Juoksevat kulut B 1,5 % ja BI 1,2 % (hallinnointipalkkio B 1,5 %, BI 1,2 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.  
Hallinnointipalkkioita on maksettu 214 463 €  
Säilytyspalkkioita on maksettu 3 701 €



Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastolle.

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	3,3 %
Saatavat ja velat yhteensä	-1,42 %
Rahaston arvo yhteensä	21 095 083,17 €
Osuuksia liikkeellä B	561 129,2598 kpl
Osuuksia liikkeellä I	57 016,3418 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	34,11 €
Rahasto-osuuden arvo I	34,32 €
Rahaston allokaatio	
Osake	98,16 %
Käteinen	1,84 %
Osakkeiden alueellinen jakauma	
Kotimaa	70,0 %
Eurooppa	30,0 %

10 suurinta:

30,0 % SEB Nordic Small Cap IC	Pohjoismaiset osakkeet
70,0 % SEB Finland Small Cap Fund IC	Suomalaiset osakkeet

### Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Alexandria Kiinteistön totuttua vaisumpaan tuottokehitykseen vuonna 2023 (-5,57 %) vaikuttivat ennen kaikkea korkojen nousu sekä suhteellisen harvassa olleista kiinteistötransaktioista muodostuneet, totuttua maltillisemmat referenssihinnat, jotka painoivat kiinteistöjen arviokirjoja ja siten markkinoilla olevien kiinteistörahastojen hintoja alaspäin laaja-alaisesti. Positiivista on, että korot taittuivat jo selvään laskuun ja kaupankäynti vilkastui jossain määrin vuoden viimeisten kuukausien aikana.

Yli viiden vuoden sijoituksena Alexandria Kiinteistöä on olennaisempaa arvioida pidemmän aikavälin tuottokehityksen perusteella, joka on edelleen hyvällä tasolla – 3 vuoden tuotto on +7,8 % ja toiminnan alusta (9/2017) rahasto on tuottanut +26,4 %. Rahaston riskitaso on samanaikaisesti kyetty pitämään hyvin maltillisena (volatiliteetti 36 kk: 3,1 %), korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä alhaisena. Hajautushyötyelementti on siis edelleen pysynyt vahvana, vaikka kuluneet 18 kuukautta on ollut kiinteistöille alavireisempää aikaa.

Korkojen nousu vaikuttaa tyypillisesti eniten matalan tuottovaatimuksen kiinteistöihin, kuten asuntoihin. Asunnot ovat olleet rahastossa jo pitkään merkittävässä alipainossa – jo ennen korkeiden korkojen jaksoa ja Ukrainan sotaa. Ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt muodostavat salkusta vajaan kolmanneksen ja niin ikään ylipainotetut kotimaiset liike- ja toimitilat n. 40 %. Näiden kiinteistöluokkien edelleen korkeat vuokratuottotasot (5,9-6,3 %) ja vuokrausasteet (91-96 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 6-9 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyypihajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kassavirtaa. Asuntoja on koko salkusta enää noin 13 % ja niiden painoa kevennettiin edelleen päättyneenä vuonna. Rahaston asuntoportfolion sijoituksista noin 90 % sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa, kohteet ovat keskimäärin alle 5 vuotta vanhoja ja niiden vuokrausaste on korkea (noin 97 %).



Tuottojen madaltuminen on viimeisen kahden vuoden talousympäristön (heikko talouskasvu, korkea inflaatio ja korkojen nousu) vuoksi ollut täysin normaalia, mutta kiinteistöjen tarve ei samanaikaisesti ole poistunut mihinkään. Etenkin asuntorakentaminen supistui selvästi, joten uutta tilaa ei juurikaan tule markkinaan ja tämä vastaavasti edistää hyvien valmiiden kohteiden kysyntää. Lisäksi korkokuippu on todennäköisesti jo ohitettu, joten jatkossa korkojen vaikutus kiinteistöjen hintoihin kääntyy negatiivisesta positiiviseksi ja hintoja tukevaksi taustavoimaksi. Kun näihin teemoihin yhdistetään ennusteiden mukaan toipuva kiinteistöjen transaktiomarkkina 2024-2025 sekä inflaatiokorotusten ja arvostusten alaskirjausten nostamat vuokratuottotasot, niin näkemyksemme mukaan kiinteistömarkkinan ja rahaston pitkän aikavälin tulevaisuudennäkymä on vähintäänkin kohtuullinen. Lisäksi kattavalla hajautuksella eri kiinteistöluokkiin ja kasvukeskuksia painottamalla pyritään alentamaan rahaston riskiä ja tarjoamaan pitkällä aikavälillä (yli 5 vuotta) mahdollisimman vakaa tuotto (4-6 %).

**Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto**, rahaston arvo (2023: 232,9 milj. euroa, 2022: 259,2 milj. euroa, 2021: 219,2 milj. euroa, 2020: 182,1 milj. euroa, 2019: 154,1 milj. euroa), osuuden arvo (2023: € 63,18, 2022: € 66,91, 2021: € 63,01, 2020: € 58,62, 2019: € 56,39,) osuudenomistajia 4 923 per 31.12.2023.

Juoksevat kulut 2,81 % p.a. (hallinnointipalkkio 0,9 % sekä sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 1,91 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.  
Hallinnointipalkkioita on maksettu 2 179 366 €.  
Säilytyspalkkioita on maksettu 62 267 €.

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoituksien arvosta € 2 264 755,30

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,91 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	8,00 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,07 %
Rahaston arvo yhteensä	232 886 389,20 €
Osuuksia liikkeellä B	3 685 912,2405 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	63,18 €

Rahaston allokaatio

Kiinteistöt	92,0 %
Käteinen	8,0 %

Sijoitusten alueellinen jakauma

Kotimaa	95,3 %
Pohjoismaat	4,7 %

10 suurinta:

30,54 % eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Suorat kiinteistöt
27,69 % eQ Liikekiinteistöt	Suorat kiinteistöt
11,79 % UB Suomi Kiinteistöt B	Suorat kiinteistöt
10,78 % S-Pankki Asunto D	Suorat kiinteistöt
5,40 % UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	Suorat kiinteistöt
2,27 % Evli Vuokratuotto A	Suorat kiinteistöt
1,67 % S-Pankki Tontti C	Suorat kiinteistöt
0,74 % OP-Palvelukiinteistöt II B	Suorat kiinteistöt

0,70 % Aktia Toimitilakiinteistöt I  
0,48 % CapMan Nordic Property Income Fund C

Suorat kiinteistöt  
Suorat kiinteistöt

### Alexandria Yrityskorko Erikoissijoitusrahasto

Marraskuun 15. päivä sääntöjensä, sijoitusstrategiaansa ja samalla nimeänsä muuttaneen Alexandria Yrityskoron (ent. Alexandria Vaihtoehtokorko) tuottokehitys eteni nousevalla uralla koko kalenterivuoden (12 kk: +4,93 %). Samanaikaisesti sen Morningstar-vertailuindeksi (12 kk: +4,73 %) kärsi suurimman osan vuodesta korkojen nousuliikkeestä, ottaen loppukirin marras-joulukuussa pitkien korkojen laskettua reilusti. Myös rahasto hyötyi tästä ilmiöstä selvästi, sillä siinä oltiin jo alkusyksystä lähtien ylipainotettu Investment Grade -yrityslainoja. Rahasto on tuottanut toimintansa alusta +13,3 % vuodenvaihteen tilanteen mukaan, joka on huomattavasti yli em. vertailuindeksin tuoton (-5,2 %) samalla aikavälillä. Lisäksi rahaston volatilitteetti (36 kk: 1,6 %) on pysytellyt erittäin matalana, joskin odotamme sen hiljalleen kohoavan strategiamuutoksen seurauksena. Hyvästä tuottokehityksestä ja alhaisesta tuotonvaihtelusta johtuen rahaston riskikorjattu tuotto on ollut erinomaisella tasolla omaisuusluokkien välisessä vertailussa. Näin on ollut myös rahaston globaalissa Morningstar-vertailuryhmässä, josta konkreettisimpana osoituksena sille annetut viisi\* Morningstar-tähteä (\*per 29.12.2023) ja sija 2\*\* kolmen vuoden tuottovertailussa (\*\*Morningstar 30.12.2023). Kyseinen ryhmä sisältää yli 500 rahasto-osuussarjaa.

Alexandria Yrityskorko on asemoitunut vallitsevassa sijoitusympäristössä hyvin. Inflaation käännyttyä selvälle lasku-uralle, keskuspankkien koronnostot ovat vaihtuneet koronlaskujen alkamisen odotteluksi. Vaikka sekä euroalueella että Yhdysvalloissa on jo useampi koronlasku hinnoissa, niin yrityslainasijoittajat pääsevät edelleen nauttimaan kilpailukykyisistä tuottotasoista sekä absoluuttisesti että suhteessa muihin omaisuusluokkiin. Lisäksi pitkällä aikavälillä markkinakorkojen laskun ollessa edelleen todennäköisempää kuin niiden merkittävä nousu, sijoittajalla on realistinen mahdollisuus hyötyä yleisen korkotason liikkeestä tavanomaisen korkotuoton lisäksi. Houkuttelevan tuottopotentialin lisäksi Alexandria Yrityskoron kaltainen, kattavasti hajautettu ja yrityslainojen luottoriskipreemioiden laajemman spektrin hyödyntävä yrityslainarahasto kykenee toimimaan hajautuselementtinä hyvin monenlaisessa sijoitussalkussa. Rahasto ei ole joustava ainoastaan yrityslainojen luottoriskin suhteen (IG vs. HY), vaan se voi tarvittaessa myös muuttaa keskimääräistä duraatiotaan markkinatilanteen mukaan.

**Alexandria Yrityskorko Erikoissijoitusrahasto**, rahaston arvo (2023: 15,4 milj. euroa, 2022: 10,3 milj. euroa, 2021: 10,9 milj. euroa, 2020: 9,1 milj. euroa, 2019: 8,7 milj. euroa), osuuden arvo (2023: osuussarja B € 56,67, osuussarja I 56,68 €, 2022: € 54,01, 2021: € 54,61, 2020: € 51,65, 2019: € 49,51) osuudenomistajia 339 per 31.12.2023.

Juoksevat kulut B 1,45 % ja BI 1,25 % (hallinnointipalkkio B 0,7 %, BI 0,5 %). sekä sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 0,75 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu 85 875 €.

Säilytyspalkkioita on maksettu 2 529 €.

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten arvosta € 10 784,20

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,11 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	16,09 %
Saatavat ja velat yhteensä	-9,12 %
Rahaston arvo yhteensä	15 382 621,73 €
Osuuksia liikkeellä B	263 497,5578 kpl
Osuuksia liikkeellä I	7 957,9577 kpl



Rahasto-osuuden arvo B	56,67 €
Rahasto-osuuden arvo I	56,68 €

#### Rahaston allokaatio

Korko	97,9 %
Käteinen	2,1 %

#### Rahaston korkoallokaatio

Investment Grade -yrityslainat	55,0 %
Vaihtoehtoiset korkosijoitukset	32,0 %
High Yield -yrityslainat	10,9 %
Käteinen	2,1 %

#### 10 suurinta:

27,53 % Aktia Corporate Bond+ D	Investment Grade -yrityslainat
22,60 % Bluebay Investment Grade Bond I EUR	Investment Grade -yrityslainat
13,15 % Katch European Secured Lending - I EUR Acc	Vaihtoehtoiset korkosijoitukset
7,33 % Ironshield Credit Fund EUR A I	High Yield -yrityslainat
6,84 % LendInvest Secured Credit Fund II Share Class VI	Vaihtoehtoiset korkosijoitukset
6,23 % Prestige Prime Alternative Finance I EUR Acc	Vaihtoehtoiset korkosijoitukset
5,74 % Prestige Commercial Finance Opportunities I EUR Acc	Vaihtoehtoiset korkosijoitukset
2,97 % S-Pankki High Yield Eurooppa ESG Korko A	High Yield -yrityslainat
0,65 % iShares Eur High Yield Corp Bond ESG ETF	High Yield -yrityslainat

### Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

Alexandria Reaaliomaisuuden vuoden 2023 tuotto oli aiempien vuosien tapaan positiivinen (+1,13 %). Perustamisestaan (2020) lähtien rahasto on tuottanut +14,8 %. Salkun riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja pitkiin korkosijoituksiin nähden hyvin maltillisena volatiliiteetin (36 kk) ollessa 2,6 % sekä korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä alhaisena. Rahaston riskikorjattu tuotto (Sharpen luku 36 kk: 1,34) on erinomaisella tasolla hyvästä tuottokehityksestä ja maltillisesta riskitasosta johtuen. Tämän lisäksi rahasto on tarjonnut vakautta ja hajautushyötyä hyvin monenlaiseen sijoitussalkkuun, ja se on menestynyt hyvin myös kotimaisessa vertailuryhmässään. Yksi tärkeimmistä menestystekijöistä rahastolle on ollut sen poikkeuksellisen monipuolinen hajautus, joka on osoittanut vahvuutensa mm. Ukrainan sodan, korkean inflaation sekä nousevien korkojen aikakautena. Rahaston hallinnoitavien varojen määrä on pysynyt vakaana, ollen tarkastelukauden lopussa noin 49 milj. euroa.

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



**Alexandria Realiomaisuus Erikoissijoitusrahasto**, rahaston arvo (2023: 48,8 milj. euroa, 2022: 43,3 milj. euroa, 2021: 25,5 milj. euroa, 2020: 13,1 milj. euroa) osuuden arvo (2023: € 57,39, 2022: € 56,75, 2021: € 53,34, 2020: € 50,05) osuudenomistajia 1 214 per 31.12.2023.

Juoksevat kulut 2,22 % p.a. (hallinnointipalkkio 0,9 % sekä sijoituskohteena olleiden sijoitusrahastojen kulut 1,32 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.

Hallinnointipalkkioita on maksettu 414 479 €

Säilytyspalkkioita on maksettu 11 842 €

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastoyhtiölle ja sisältyvät rahastojen juokseviin kuluihin.

Palkkionpalautuksia rahastosijoituksien arvosta € 167 593,65

Palkkionpalautuksia rahastosijoitusten vuoden keskimääräisestä arvosta prosentteina 0,35 %

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	13,66 %
Saatavat ja velat yhteensä	0,81 %
Rahaston arvo yhteensä	48 805 714,12 €
Osuuksia liikkeellä B	850 481,0816 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	57,39 €

#### Rahaston allokaatio

Metsäsijoitukset	37,1 %
Kiinteistöt	36,7 %
Infrastruktuuri	7,4 %
Korkosijoitukset ja Käteinen	18,8 %

#### Sijoitusten alueellinen jakauma

Kotimaa	86,3 %
Pohjoismaat	3,3 %
Maailma	10,4 %

#### 10 suurinta:

25,43 % S-Pankki Metsä C	Metsä
15,56 % eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Suorat kiinteistöt
9,34 % UB Metsä I	Metsä
5,22 % UB Suomi Kiinteistöt B	Suorat kiinteistöt
5,17 % eQ Liikekiinteistöt	Suorat kiinteistöt
5,00 % EQT Nexus C November	Infrastruktuurisijoitukset
4,34 % Aktia Corporate Bond+ D	Investment Garde /-Yrityslainat
4,23 % S-Pankki Asunto D	Suorat kiinteistöt
2,80 % UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	Suorat kiinteistöt
1,57 % S-Pankki Uudistava Maatalous C	Suorat kiinteistöt

#### Alexandria Ympäristö Erikoissijoitusrahasto

Alexandria Ympäristö on artikla 9 mukainen tumman vihreä vastuullisuusteemainen erikoissijoitusrahasto, ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä kestäviä ominaisuuksia edistävä sijoitustuote. Vuonna 2023 Alexandria Ympäristö -rahaston absoluuttinen tuottokehitys oli noin +4,8 %. Rahasto jäi viralliselle

vertailuindeksilleen noin 11 % salkun 1. vuoden rakennusvaiheen ja globaalien osakemarkkinan historiallisen vahvan konsentraation myötä. Maailman osakemarkkinaindeksin positiivinen kehitys vuoden aikana perustui varsin pitkälle Yhdysvaltain 6–8 suurimman teknologia- tai kestokulutushyödykkealan yhtiön kehitykseen, jotka ominaisuuksiltaan lukeutuvat sellaisiin yrityksiin, joiden ei katsota riittävässä määrin edistävän rahaston ympäristöteemaan liittyviä tekijöitä. Vastaavasti tuottokehitys etenkin vihreä energian rakentamiseen (tuuli, vesi, aurinko) liitännäisissä yhtiöissä oli vaisumpaa korkeamman korkotason vaikuttaessa negatiivisesti suurien vihreän energian investointien kannattavuuteen. Korkosijoituksissa etenkin matalan luottoluokituksen yritysvelkakirjojen allokaatiolla oli positiivinen vaikutus rahaston tuottokehitykseen.

Kestävän sijoittamisen osalta lähdetään mielenkiintoisista asetelmista vuoteen 2024. Vihreän ja uusiutuvan energian projektien rakenteellinen kysyntä on vain voimistunut tehtyjen ilmastopäätösten, COP28-kokouksen, energia- ja geopoliittisten epävarmuuksien, sekä korkojen nousun ja hitaamman projektiaktiiviteetin myötä. Rakenteellisten tekijöiden lisäksi matalampi ja edelleen laskeva korkotaso tulee johtamaan korkeampaan aktiiviteettiin ja kannattavuuteen vihreän ja uusiutuvan energian investoinneissa. Nämä tekijät yhdistettyinä laskeneisiin arvostustasoihin, sekä absoluuttisesti että suhteessa verrattuna muuhun markkinaan tekevät ympäristösijoituksista houkuttelevan sijoituskohteen.

**Alexandria Ympäristö Erikoissijoitusrahasto**, rahaston arvo (2023: 9,7 milj. euroa, 2022: 1,4 milj. euroa), osuuden arvo (2023: osuussarja B 52,33 € osuussarja I 52,50 €, 2022: osuussarja B 49,94 € osuussarja I 49,95 €) osuudenomistajia 671 per 31.12.2023.

Rahaston tavoitteena on tehdä kestäviä sijoituksia tiedonantoasetuksen EU 2019/2088 (SFDR) 9 artiklan mukaisesti. Rahaston sijoituksilla edistetään SFDR:ssä määritettyjä ympäristötavoitteita ja yhteiskunnallista tavoitteita sijoittamalla ainoastaan sellaisiin kohderahastoihin, jotka on määritelty SFDR:n 9 artiklan mukaisiksi rahoitustuotteiksi.

Normaalitilanteessa rahasto sijoittaa 85 % varoistaan osakemarkkinoille ja 15 % korkomarkkinoille. Pääosa rahaston sijoituksista osakemarkkinoille tehdään SEB Global Climate Opportunity Fund (ilmastonmuutoksen torjunta), SEB Active Owners Impact Fund (vaikuttavuus ja ympäristö), SEB Global Equal Opportunity Fund -kohderahastojen kautta (tasa-arvo, diversiteetti) tai sijoitusstrategialtaan vastaavan kaltaisiin kohderahastoihin. Osakemarkkinasijoitusten osuus sijoituksista voi vaihdella välillä 50-100 %.

Juoksevat kulut B 1,5 % ja BI 1,2 % (hallinnointipalkkio B 1,5 %, BI 1,2 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota. Hallinnointipalkkioita on maksettu 93 602 € Säilytyspalkkioita on maksettu 1 635 €

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastolle.

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	6,63 %
Saatavat ja velat yhteensä	0,01 %
Rahaston arvo yhteensä	9 682 940,76 €
Osuuksia liikkeellä B	154 297,8020 kpl
Osuuksia liikkeellä I	30 627,4873 kpl
Rahasto-osuuden arvo B	52,33 €
Rahasto-osuuden arvo I	52,50 €
Rahaston allokaatio	
Osake	84,1 %
Käteinen	6,6 %
Korko	9,3 %



## Osakkeiden alueellinen jakauma

Gloaali	86,8 %
Eurooppa	13,2 %

## 10 suurinta:

- 42,42 % SEB Fund 1 - SEB Global Climate Opportunity Fund IC EUR ACC
- 15,53 % SEB Alternative Strategies SICAV - SEB Active Owners Impact Fund IC H-EUR
- 14,98 % SEB Global Equal Fund IC EUR ACC
- 11,14 % SEB Fund 1 SEB Nordic Future Opportunity Fund IC EUR ACC
- 4,86 % SEB Climate Focus High Yield Fund F EUR ACC
- 4,43 % SEB Green Bond Fund IC EUR

## Sijoitusrahasto Alexandria Lyhyt Korko

Alexandria Lyhyt Korko aloitti toimintansa kesäkuussa 2023, joten vuoden loppuun tultaessa se on toiminut seitsemän kuukauden ajan. Näiden ensimmäisten toimintakuukausiensa aikana se on tuottanut +2,02 %. Samanaikaisesti rahaston volatilitteetti on pysynyt erittäin matalana sekä absoluuttisesti että suhteessa muihin omaisuusluokkiin, joten etenkin riskikorjatusti rahaston tuottokehitys on ollut erinomaista. Rahaston juokseva tuotto on vuoden lopun tilanteen mukaan +3,8 % ja modifioitu duraatio alle puoli vuotta, joten sen eteenpäin katsova tuotto-odotus on alhainen korkoriski huomioiden varsin houkutteleva.

Kun näihin ominaisuuksiin yhdistetään vielä rahaston edustaman korko-omaisuusluokan tuottokehitykselle ominainen matala korrelaatio mm. osakkeisiin ja pitkiin korkosijoituksiin nähden, niin hajautushyötypotentialiaali monenlaiseseen salkkuun on merkittävä. Vuodenvaihteeseen tultaessa rahasto oli kerännyt yli 11 miljoonan euron pääomat.

Tarkastelukaudella pitkät korot nousivat loppusyksyyn asti, jonka jälkeen ne kääntyivät koronlaskuodotusten voimistuessa selvään laskuun. Näin kävi maltillisemmassa mittakaavassa myös lyhyiden korkojen pidemmässä päässä, jossa päädyttiin vuoden lopussa alkukesää alhaisimmille tasoille, lyhyimmässä päässä sen sijaan nähtiin korkotasojen nousua ja näillä uusilla tasoilla pysymistä, sillä koronlaskujen ennustettuun alkamiseen on vielä jonkin verran aikaa. EKP:lta odotetaan suurin piirtein kuutta 0,25 prosenttiyksikön koronlaskua vuodelle 2024, joiden täysimääräisesti toteutuessakin keskuspankin ohjauskorko olisi edelleen 3 %:n tasolla. Ottaen lisäksi huomioon, että tämän skenaarion mahdolliseen toteutumiseen menisi lähes vuoden verran aikaa ja että rahaston duraatio toisi hienoista lisähyötyä laskevien korkojen ympäristössä, niin lähtökohdat Alexandria Lyhyt Korko vuodelle 2024 ovat varsinkin sen riskiasema huomioiden erittäin hyvät.

**Sijoitusrahasto Alexandria Lyhyt Korko**, rahaston arvo (2023: 11,2 milj. euroa), osuuden arvo (2023: 51,01 €) osuudenomistajia 220 per 31.12.2023.

Rahasto on sijoitusrahastolaisissa tarkoitettu syöttörahasto, joka sijoittaa vähintään 85 % varoistaan UB Rahastoyhtiö Oy:n UB Lyhyt Korko -nimiseen sijoitusrahastoon (jäljempänä Kohderahasto). Kohderahasto on korkorahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa eurooppalaisten yritysten liikkeeseen laskemiin joukkolainoihin, yritystodistuksiin ja korkositoumuksiin, joiden jäljellä oleva laina-aika on alle kahden vuoden mittainen. Kohderahaston varoja voidaan sijoittaa myös muihin korkoinstrumentteihin. Markkinatilanteesta riippuen Kohderahaston varat voidaan myös sijoittaa kokonaan pankkitalletuksiin. Kohderahaston tuotto muodostuu sijoituskohteina olevien arvopapereiden maksamien korkojen perusteella. Kaikki Kohderahaston tuotot sijoitetaan uudelleen ja Kohderahaston valuuttariski suojataan valuuttajohdannaisten avulla. Rahastolla ja Kohderahastolla ei ole vertailuindeksiä

Juoksevat kulut 0,30 % (hallinnointipalkkio 0,13 %). Ei tuottosidonnaista palkkiota.  
Hallinnointipalkkioita on maksettu 4 162 €

Palkkionpalautukset kohderahastojen hallinnointipalkkioista maksetaan rahastolle.

Pankkitalletukset ja kertyneet korot yhteensä	5,61 %
Saatavat ja velat yhteensä	-0,25 %
Rahaston arvo yhteensä	11 197 016,98 €
Osuuksia liikkeellä	219 487,7953 kpl
Rahasto-osuuden arvo	51,01 €
Rahaston allokaatio	
Korko	94,64 %
Käteinen	5,36 %
Sijoitusten alueellinen jakauma	
Kotimaa	10,1 %
Eurooppa	52,6 %
Pohjois-Amerikka	18,2 %
Muut	19,1 %

10 suurinta:

94,64 % UB Lyhyt Korko Joukkovelkakirjalainat

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.

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

Alexandria Rahastoyhtiö Oy:n henkilöstölleen vuonna 2023 maksamien palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä oli 842 594,08 euroa, josta kiinteiden palkanosien määrä oli 792 594,08 euroa ja muuttuvien palkanosien määrä 50 000,00 euroa. Palkkioiden saajia oli 12 henkilöä. Tilikaudelta ei maksettu palkkioita 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 2023 palkkaa ja palkkioita 638 832,42 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 2023 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 2023 aikana vastannut olennaisilta osin hallituksen hyväksymiä palkitsemisperiaatteita.

Alexandria konsernin viimeisen päivitys palkitsemisjärjestelmää koskeviin periaatteisiin tehtiin elokuussa 2023.

**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 Ympäristö Erikoissijoitusrahastolla on pidennetty tilikausi 20.12.2022 -31.12.2023. Alexandria Lyhyt Korke Sijoitusrahasto tilikausi 1.6.2023-31.12.2023.

Arvopapereiden hankintamenoa laskettaessa on käytetty keskihintamenetelmää.

**Arvostusperiaatteet ja -menetelmät:**

Arvopaperit ovat tilinpäätöksessä arvostettu rahastojen sääntöjen mukaiseen tilinpäätöspäivän kurssiin.

Arvopapereiden realisoimattomat arvomuutokset perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahinnan ja hankintahinnan erotukseen.

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



**Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake**

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 1.1.2022
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	10 195 730,13	-14 880 534,02
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Muut tuotot	3,84	2 633,52
Korkotuotot	85 535,13	0,00
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>10 281 269,10</b>	<b>-14 877 900,50</b>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-882 577,71	-720 188,63
Säilytysyhteisölle	-12 670,67	-10 346,62
Muut kulut	-0,63	-8 704,15
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-895 249,01</b>	<b>-739 239,40</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>9 386 020,09</b>	<b>-15 617 139,90</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	74 463 992,04	51 398 626,75
Rahat ja pankkisaamiset	4 345 177,27	1 576 215,86
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>78 809 169,31</b>	<b>52 974 842,61</b>
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	78 562 995,12	52 913 709,91
Vieras pääoma		
Siirtovelat	83 103,90	61 132,70
Muut velat	163 070,29	0,00
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>78 809 169,31</b>	<b>52 974 842,61</b>

**Sijoitusrahasto Alexandria Maailma Osake**

**Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**

<b>Arvopapereiden nettotuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Luovutusvoitot	201 407,17	3 332 780,76
Luovutustappiot	-398 454,66	-703 066,72
Realisoitumattomat arvomuutokset	10 392 777,62	-17 510 248,06
<b>Yhteensä</b>	<b>10 195 730,13</b>	<b>-14 880 534,02</b>

<b>Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	-82 051,36	3 247 392,41
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-895 249,01	-739 238,40
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-977 300,37</b>	<b>2 508 154,01</b>

<b>Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
positiiviset arvomuutokset	11 343 577,18	59 665,91
negatiiviset arvomuutokset	25 649,26	9 695 984,85
	<b>11 369 226,44</b>	<b>9 755 650,76</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

**Tasetta koskevat liitetiedot**

<b>Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltynä</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Rahaston arvo tilikauden alussa	52 913 709,91	58 233 857,22
Rahasto-osuuksien merkinnät	17 713 463,10	11 528 299,97
Rahasto-osuuksien lunastukset	-1 450 197,98	-1 231 307,38
Tilikauden voitto/tappio	9 386 020,09	-15 617 139,90
<b>Rahaston arvo 31.12.</b>	<b>78 562 995,12</b>	<b>52 913 709,91</b>



Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
Hermes Global Emerging Markets F USD Acc	121 123,93	2,73	330 509,39	0,42 %
Hermes US SMID Equity F USD Acc	948 474,30	4,88	4 629 756,24	5,89 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	425 000,00	8,35	3 547 050,00	4,51 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	94 732,20	17,29	1 637 919,79	2,08 %
Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5 Ac	311 591,69	13,54	4 217 985,60	5,37 %
SEB Europe Equity Fund IC Acc. EUR	70 499,34	151,13	10 654 423,80	13,56 %
SEB European Equity Small Caps IC (EUR)	19 046,38	149,84	2 853 947,97	3,63 %
SEB Finland Optimized Exposure Fund IC	58 364,66	99,24	5 792 283,75	7,37 %
SEB Finland Small Cap Fund IC	61 647,78	93,76	5 779 787,61	7,36 %
SEB Nordic Small Cap IC	2 995,91	687,91	2 060 920,51	2,62 %
SEB US Exposure Fund IC (EUR)	128 168,12	102,58	13 147 741,57	16,74 %
SEB US Focus Core IC (USD)	59089,25	210,28	12 425 479,57	15,82 %
T. Rowe Price Responsible US LC Growth I Acc USD	525 546,41	14,05	7 386 186,24	9,40 %

Arvopaperit yhteensä 74 463 992,04 94,78 %

Kassa ja muut varat, netto 4 099 003,08 5,22 %

Rahaston arvo 78 562 995,12 100,00 %

Alexandria Maailma Osake

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä 650 160,8634 kpl

Kasvuosuuksien lukumäärä (BI) 21 073,0814 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä 0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023

Kasvuosuuden arvo 116,96 EUR

Kasvuosuuden arvo (BI) 119,49 EUR

Tuotto-osuuden arvo 0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2023

USD 1,105

**Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen**

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	21 921 138,60	-48 459 070,64
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Muut tuotot	0,78	-4 381,59
Korkotuotot	257 085,06	0,00
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>22 178 224,44</b>	<b>-48 463 452,23</b>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-2 773 148,59	-2 903 661,60
Säilytysyhteisölle	-39 715,87	-41 290,45
Muut kulut	-0,10	-35 703,76
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-2 812 864,56</b>	<b>-2 980 655,81</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>19 365 359,88</b>	<b>-51 444 108,04</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	209 377 012,63	181 194 166,44
Rahat ja pankkisaamiset	7 895 427,16	15 712 402,99
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>217 272 439,79</b>	<b>196 906 569,43</b>
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	216 907 233,86	196 678 468,04
Vieras pääoma		
Siirtovelat	233 243,11	228 101,39
Muut velat	131 962,82	0,00
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>217 272 439,79</b>	<b>196 906 569,43</b>

**Sijoitusrahasto Alexandria Tasapainoinen**

**Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**

<b>Arvopapereiden nettotuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Luovutusvoitot	1 045 924,86	25 165 667,29
Luovutustappiot	-1 640 589,31	-13 621 952,30
Realisoitumattomat arvomuutokset	22 515 803,05	-60 002 785,63
<b>Yhteensä</b>	<b>21 921 138,60</b>	<b>-48 459 070,64</b>
<b>Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	-482 389,77	13 468 857,36
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-2 812 864,56	-2 980 655,81
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-3 295 254,33</b>	10 488 201,55
<b>Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
positiiviset arvomuutokset	22 680 582,36	849 887,17
negatiiviset arvomuutokset	-148 106,04	-22 714 981,22
	<b>22 532 476,32</b>	<b>-21 865 094,05</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

**Tasetta koskevat liitetiedot**

Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltyinä	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Rahaston arvo tilikauden alussa	196 678 468,04	243 488 028,71
Rahasto-osuuksien merkinnät	17 759 301,61	22 806 196,48
Rahasto-osuuksien lunastukset	-16 895 895,67	-18 171 649,11
Tilikauden voitto/tappio	19 365 359,88	-51 444 108,04
<b>Rahaston arvo 31.12.</b>	<b>216 907 233,86</b>	196 678 468,04



Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
SEB Euro Bond Fund IC B-Class FIN	232 076,50	98,24	22 798 034,68	10,51 %
SEB Euro Short Rate Fund IC-Class FIN	155 263,66	103,91	16 132 670,49	7,44 %
SEB Fund 5 - SEB Corporate Bond Fund EUR IC EUR	183 648,54	104,48	19 186 680,69	8,85 %
SEB Global High Yield IC (EUR)	6 634,38	989,77	6 566 511,98	3,03 %
SEB Green Bond Fund IC EUR	48 284,83	97,43	4 704 149,17	2,17 %
SEB Climate Focus High Yield Fund F EUR ACC	45 824,50	106,13	4 863 400,43	2,24 %
Hermes Global Emerging Markets F USD Acc	489 748,51	2,73	1 336 370,78	0,62 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	167 712,03	17,29	2 899 740,95	1,34 %
iShares Edge MSCI Europe Value Factor UCITS ETF EU	525 000,00	7,96	4 178 475,00	1,93 %
Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5 Acc	497 074,31	13,54	6 728 845,17	3,10 %
SEB Europe Equity Fund IC Acc. EUR	98 020,85	151,13	14 813 695,62	6,83 %
SEB European Equity Small Caps IC (EUR)	40 892,77	149,84	6 127 454,59	2,82 %
SEB Nordic Small Cap IC	8 635,01	687,91	5 940 123,97	2,74 %
SEB Finland Optimized Exposure Fund IC	125 552,68	99,24	12 460 224,52	5,74 %
SEB Finland Small Cap Fund IC	183 662,35	93,76	17 219 263,53	7,94 %
Hermes US SMID Equity F EUR Acc	733 305,95	5,99	4 394 115,90	2,03 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	850 000,00	8,35	7 094 100,00	3,27 %
SEB US Exposure Fund IC (EUR)	237 710,04	102,58	24 384 771,02	11,24 %
SEB US Focus Core IC (USD)	91 215,15	210,28	19 181 019,33	8,84 %
T. Rowe Price Responsible US LC Growth I Acc USD	595 359,83	14,05	8 367 364,81	3,86 %
<b>Arvopaperit yhteensä</b>			<b>209 377 012,63</b>	<b>96,53 %</b>
<b>Kassa ja muut varat, netto</b>			<b>7 530 221,23</b>	<b>3,47 %</b>
<b>Rahaston arvo</b>			<b>216 907 233,86</b>	<b>100,00 %</b>

Alexandria Tasapainoinen

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä	2 378 256,057 kpl
Kasvuosuuksien lukumäärä (BI)	66 874,8106 kpl
Tuotto-osuuksien lukumäärä	0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023

Kasvuosuuden arvo	88,66 EUR
Kasvuosuuden arvo (BI)	90,59 EUR
Tuotto-osuuden arvo	0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2023

USD 1,105

**Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen**

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	2 099 194,16	-3 023 123,63
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Muut tuotot	0,44	-1 123,78
Korkotuotot	74 473,09	0,00
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>2 173 667,69</b>	<b>-3 024 247,41</b>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-159 766,83	-136 049,97
Säilytisyhteisölle	-4 829,08	-4 019,58
Muut kulut	-0,64	-6 987,45
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-164 596,55</b>	<b>-147 057,00</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>2 009 071,14</b>	<b>-3 171 304,41</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	29 381 486,50	16 557 807,44
Saamiset	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	2 684 238,08	3 497 820,84
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>32 065 724,58</b>	<b>20 055 628,28</b>
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	32 013 766,04	20 044 534,60
Vieras pääoma		
Ostovelat	0,00	0,00
Siirtovelat	16 562,52	11 093,68
Muut velat	35 396,02	0,00
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>32 065 724,58</b>	<b>20 055 628,28</b>

**Sijoitusrahasto Alexandria Maltillinen**

**Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**

<b>Arvopapereiden nettotuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Luovutusvoitot	185 208,46	1 116 057,52
Luovutustappiot	-332 030,50	-1 780 856,11
Realisoitumattomat arvonmuutokset	2 246 016,20	-2 358 325,04
<b>Yhteensä</b>	<b>2 099 194,16</b>	<b>-3 023 123,63</b>
<b>Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	-106 707,18	-565 438,03
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-164 596,55	-147 056,00
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-271 303,73</b>	<b>-712 494,03</b>
<b>Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
positiiviset arvonmuutokset	2 425 842,97	61 984,69
negatiiviset arvonmuutokset	0,00	-1 160 016,85
	<b>2 425 842,97</b>	<b>-1 098 032,16</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

<b>Tasetta koskevat liitetiedot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Rahaston arvonmuutos tilikauden aikana eriteltynä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	20 044 534,60	23 597 106,15
Rahasto-osuuksien merkinnät	15 951 398,30	5 402 561,06
Rahasto-osuuksien lunastukset	-5 991 238,00	-5 783 828,20
Tilikauden voitto/tappio	2 009 071,14	-3 171 304,41
<b>Rahaston arvo 31.12.</b>	<b>32 013 766,04</b>	20 044 534,60



**Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä**

**Arvopaperi**

**Muut arvopaperit**

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
SEB Euro Bond Fund IC B-Class FIN	51 997,35	98,24	5 107 959,87	15,96 %
SEB Euro Short Rate Fund IC-Class FIN	55 612,64	103,91	5 778 431,05	18,05 %
SEB Fund 5 - SEB Corporate Bond Fund EUR IC EUR	46 678,36	104,48	4 876 721,24	15,23 %
SEB Global High Yield IC (EUR)	668,09	989,77	661 259,08	2,07 %
SEB Green Bond Fund IC EUR	26 124,96	97,43	2 545 223,94	7,95 %
SEB Climate Focus High Yield Fund F EUR ACC	29 016,71	106,13	3 079 572,34	9,62 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	18 248,48	17,29	315 516,18	0,99 %
Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5 Acc	18 066,14	13,54	244 559,52	0,76 %
SEB Europe Equity Fund IC Acc. EUR	13 627,65	151,13	2 059 519,49	6,43 %
SEB European Equity Small Caps IC (EUR)	2 263,74	149,84	339 202,73	1,06 %
SEB Finland Small Cap Fund IC	7 654,52	93,76	717 649,71	2,24 %
SEB Fund 3-SEB Finland Optimized Exposure Fund ZC EUR ACC	3 081,44	99,55	306 757,65	0,96 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	50 000,00	8,35	417 300,00	1,30 %
SEB US Exposure Fund IC (EUR)	19 501,94	102,58	2 000 548,21	6,25 %
SEB US Focus Core IC (USD)	3 155,59	210,28	663 567,11	2,07 %
T. Rowe Price Responsible US LC Growth I Acc USD	19 047,44	14,05	267 698,38	0,84 %
<b>Arvopaperit yhteensä</b>			<b>29 381 486,50</b>	<b>91,78 %</b>
<b>Kassa ja muut varat, netto</b>			<b>2 632 279,54</b>	<b>8,22 %</b>
<b>Rahaston arvo</b>			<b>32 013 766,04</b>	<b>100,00 %</b>

**Alexandria Maltillinen**

**Liikkeessä olevien osuuksien määrä**

<b>Kasvuosuuksien lukumäärä</b>	293 344,7865 kpl
<b>Kasvuosuuksien lukumäärä (BI)</b>	169 678,5348 kpl
<b>Tuotto-osuuksien lukumäärä</b>	0 kpl

**Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023**

<b>Kasvuosuuksen arvo</b>	69,07 EUR
<b>Kasvuosuuksen arvo (BI)</b>	69,26 EUR
<b>Tuotto-osuuden arvo</b>	0 EUR

**Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2023**

USD 1,105

**Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko**

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Tuotot ja arvomuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	294 243,42	-1 696 434,57
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	84 770,65	109 144,94
Muut tuotot	109,04	1 270,50
Korkotuotot	8 528,12	0,00
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>387 651,23</b>	<b>-1 586 019,13</b>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-111 143,18	-116 091,11
Säilytysyhteisölle	-1 569,93	-1 639,82
Muut kulut	0,17	-2 176,01
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-112 712,94</b>	<b>-119 906,94</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>274 938,29</b>	<b>-1 705 926,07</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	6 939 430,38	7 723 662,39
Saamiset	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	393 520,89	250 362,52
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>7 332 951,27</b>	<b>7 974 024,91</b>
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	7 324 633,25	7 964 740,67
Vieras pääoma		
Siirtovelat	8 214,06	9 284,24
Muut velat	103,96	0,00
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>7 332 951,27</b>	<b>7 974 024,91</b>

**Sijoitusrahasto Alexandria Kehittyvät Markkinat Osinko**

**Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**

<b>Arvopapereiden nettotuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Luovutusvoitot	363 455,95	23 321,15
Luovutustappiot	-584 298,60	-14 195,48
Realisoitumattomat arvomuutokset	515 086,07	-1 705 560,24
<b>Yhteensä</b>	<b>294 243,42</b>	<b>-1 696 434,57</b>

<b>Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	-57 650,65	45 317,27
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-112 712,94	-119 906,94
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-170 363,59</b>	<b>-74 589,67</b>

<b>Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
positiiviset arvomuutokset	339 185,95	99 186,84
negatiiviset arvomuutokset	-93 916,37	-1 709 787,98
	<b>245 269,58</b>	<b>-1 610 601,14</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

**Tasetta koskevat liitetiedot**

Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltynä	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Rahaston arvo tilikauden alussa	7 964 740,67	9 261 823,74
Rahasto-osuuksien merkinnät	439 387,91	565 650,43
Rahasto-osuuksien lunastukset	-1 354 433,62	-156 807,43
Tilikauden voitto/tappio	274 938,29	-1 705 926,07
<b>Rahaston arvo 31.12.</b>	<b>7 324 633,25</b>	<b>7 964 740,67</b>



**Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä**

**Arvopaperi**

**Muut arvopaperit**

	<b>Määrä Kpl/ nimellisarvo</b>	<b>Kurssi EUR</b>	<b>Markkina- arvo eur</b>	<b>Prosenttia rah.arvosta</b>
GS India Equity Portfolio I Acc EUR	20 960,55	24,56	514 791,08	7,03 %
Hermès Global Emerging Markets F USD Acc	301 874,21	2,73	823 720,48	11,25 %
iShares EM Dividend UCITS ETF EUR Dist	78 500,00	13,41	1 052 685,00	14,37 %
iShares Emerging Market Screened Equity Index Fund	116 409,77	10,65	1 239 647,64	16,92 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	58 756,38	17,29	1 015 897,72	13,87 %
JPM Greater China A (acc) USD	17 092,34	34,93	597 071,89	8,15 %
Polar Capital EM Stars I EUR Acc (perf)	99 348,83	10,96	1 088 863,18	14,87 %
SEB Choice Asia ex. Japan Fund USD	67 389,94	9,00	606 753,39	8,28 %

**Arvopaperit yhteensä** **6 939 430,38** **94,74 %**

**Kassa ja muut varat, netto** **385 202,87** **5,26 %**

**Rahaston arvo** **7 324 633,25** **100,00 %**

**Alexandria Kehittyvät Markkinat**

**Liikkeessä olevien osuuksien määrä**

**Kasvuosuuksien lukumäärä** 121 006,5032 kpl

**Tuotto-osuuksien lukumäärä** 0 kpl

**Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023**

**Kasvuosuuden arvo** 60,53 EUR

**Tuotto-osuuden arvo** 0 EUR

**Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2023**

USD 1,105

**Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen**

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	26 630 129,39	-51 342 415,41
Muut tuotot	2,00	7,20
Korkotuotot	206 556,02	0,00
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>26 836 687,41</b>	<b>-51 342 408,21</b>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-3 059 594,00	-2 782 626,00
Säilytysyhteisölle	-43 779,18	-39 730,79
Muut kulut	-0,41	-51 615,95
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-3 103 373,59</b>	<b>-2 873 972,74</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>23 733 313,82</b>	<b>-54 216 380,95</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>VASTAAVAA</b>		
Arvopaperit markkina-arvoon	243 167 041,82	194 549 499,10
Rahat ja pankkisaamiset	7 870 612,97	7 396 019,32
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>251 037 654,79</b>	<b>201 945 518,42</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	250 490 954,22	201 712 482,82
Vieras pääoma		
Ostovelat	0,00	0,00
Siirtovelat	268 869,96	233 035,60
Muut velat	277 830,61	0,00
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>251 037 654,79</b>	<b>201 945 518,42</b>

**Sijoitusrahasto Alexandria Tuottohakuinen**

**Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**

<b>Arvopapereiden nettotuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Luovutusvoitot	516 355,77	19 083 308,92
Luovutustappiot	-1 088 703,10	-4 174 247,79
Realisoitumattomat arvonmuutokset	27 202 476,72	-66 251 476,54
<b>Yhteensä</b>	<b>26 630 129,39</b>	<b>-51 342 415,41</b>

<b>Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	-392 549,51	16 700 275,02
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-3 103 373,59	-2 873 972,74
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-3 495 923,10</b>	<b>13 826 302,28</b>

<b>Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
positiiviset arvonmuutokset	29 566 944,27	819 105,13
negatiiviset arvonmuutokset	-211 578,82	-28 741 927,43
	<b>29 355 365,45</b>	<b>-27 922 822,30</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

<b>Tasetta koskevat liitetiedot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Rahaston arvonmuutos tilikauden aikana eriteltyinä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	201 712 482,82	225 763 414,39
Rahasto-osuuksien merkinnät	30 635 810,64	36 259 227,82
Rahasto-osuuksien lunastukset	-5 590 653,06	-6 093 778,44
Tilikauden voitto/tappio	23 733 313,82	-54 216 380,95
<b>Rahaston arvo 31.12.</b>	<b>250 490 954,22</b>	<b>201 712 482,82</b>



Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
SEB Euro Bond Fund IC B-Class FIN	164 441,85	98,24	16 153 944,74	6,45 %
SEB Euro Short Rate Fund IC-Class FIN	85 586,31	103,91	8 892 845,23	3,55 %
SEB Fund 5 - SEB Corporate Bond Fund EUR IC EUR	100 212,42	104,48	10 469 692,48	4,18 %
SEB Climate Focus High Yield Fund F EUR ACC	30 655,47	106,13	3 253 495,69	1,30 %
Hermes Global Emerging Markets F USD Acc	830 794,91	2,73	2 266 979,91	0,91 %
JPM Emerging Markets Small Cap A acc	158 350,08	17,29	2 737 872,80	1,09 %
iShares Edge MSCI Europe Value Factor UCITS ETF EUR ACC	785 000,00	7,96	6 247 815,00	2,49 %
Liontrust GF Sust. Future Pan-European Growth A5 Acc	870 943,58	13,54	11 789 876,15	4,71 %
SEB Europe Equity Fund IC Acc. EUR	184 021,70	151,13	27 810 831,02	11,10 %
SEB European Equity Small Caps IC (EUR)	67 971,50	149,84	10 184 986,10	4,07 %
SEB Nordic Small Cap IC	12 091,47	687,91	8 317 867,17	3,32 %
SEB Finland Optimized Exposure Fund IC	204 174,44	99,24	20 262 883,55	8,09 %
SEB Finland Small Cap Fund IC	265 360,79	93,76	24 878 900,49	9,93 %
Hermes US SMID Equity F EUR Acc	1 894 235,74	5,99	11 350 639,42	4,53 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor UCITS ETF- Eur	1 150 000,00	8,35	9 597 900,00	3,83 %
SEB US Exposure Fund IC (EUR)	302 353,84	102,58	31 016 061,72	12,38 %
SEB US Focus Core IC (USD)	107 125,37	210,28	22 526 672,02	8,99 %
T. Rowe Price Responsible US LC Growth I Acc USD	1 096 303,61	14,05	15 407 778,33	6,15 %
<b>Arvopaperit yhteensä</b>			<b>243 167 041,82</b>	<b>97,08 %</b>
<b>Kassa ja muut varat, netto</b>			<b>7 323 912,40</b>	<b>2,92 %</b>
<b>Rahaston arvo</b>			<b>250 490 954,22</b>	<b>100,00 %</b>

Alexandria Tuottohakuinen

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä 2 341 734,233 kpl

Kasvuosuuksien lukumäärä (BI) 58 351,7034 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä 0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023

Kasvuosuuden arvo 104,31 EUR

Kasvuosuuden arvo (BI) 106,57 EUR

Tuotto-osuuden arvo 0 EUR

Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2023

USD 1,105

**Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto**

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-22 002 674,90	7 814 536,81
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	9 513 936,80	8 429 534,42
Muut tuotot	243 414,98	109 775,33
Korkotuotot	402 862,35	0,00
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>-11 842 460,77</b>	<b>16 353 846,56</b>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-2 179 366,28	-2 102 703,91
Säilytysyhteisölle	-62 267,60	-60 077,25
Muut kulut	-0,03	-12 719,47
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-2 241 633,91</b>	<b>-2 175 500,63</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>-14 084 094,68</b>	<b>14 178 345,93</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	214 419 386,83	244 383 521,74
Rahat ja pankkisaamiset	18 634 950,06	14 994 825,80
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>233 054 336,89</b>	<b>259 378 347,54</b>
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	232 886 389,21	259 188 008,33
Vieras pääoma		
Siirtovelat	167 947,68	190 339,21
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>233 054 336,89</b>	<b>259 378 347,54</b>

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Arvopapereiden nettotuotot	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Luovutusvoitot	973 581,31	574 616,66
Luovutustappiot	-128 973,86	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset	-22 847 282,35	7 239 920,15
<b>Yhteensä</b>	<b>-22 002 674,90</b>	<b>7 814 536,81</b>
<b>Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot</b>	<b>1.1.-31.12.2023</b>	<b>1.1.-31.12.2022</b>
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	844 607,45	574 616,66
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-2 241 633,91	-2 175 500,63
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-1 397 026,46</b>	<b>-1 600 883,97</b>
<b>Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto</b>	<b>1.1.-31.12.2023</b>	<b>1.1.-31.12.2022</b>
positiiviset arvomuutokset	220 837,28	4 404 657,31
negatiiviset arvomuutokset	-22 776 172,30	-94 235,33
	<b>-22 555 335,02</b>	<b>4 310 421,98</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

Tasetta koskevat liitetiedot	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltynä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	259 188 008,33	219 168 479,14
Rahasto-osuuksien merkinnät	7 346 569,13	34 798 471,99
Rahasto-osuuksien lunastukset	-19 564 093,57	-8 957 288,73
Tilikauden voitto/tappio	-14 084 094,68	14 178 345,93
<b>Rahaston arvo 31.12.</b>	<b>232 886 389,21</b>	<b>259 188 008,33</b>



Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi

Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
Aktia Toimitilakiinteistöt I	1 428 703,17	1,15	1 639 579,75	0,70 %
CapMan Nordic Property Income Fund C	10 118,80	110,93	1 122 515,30	0,48 %
eQ Liikekiinteistöt	569 003,72	113,34	64 491 223,10	27,69 %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	551 011,45	129,06	71 113 096,63	30,54 %
Evli Vuokratuotto A	47 113,39	112,10	5 281 552,19	2,27 %
OP-Palvelukiinteistöt II B	14 477,41	119,57	1 731 063,91	0,74 %
S-Pankki Asunto D	1 679 219,71	14,96	25 115 921,33	10,78 %
S-Pankki Tontti C	32 080,68	121,15	3 886 455,24	1,67 %
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	108 815,77	115,64	12 582 976,90	5,40 %
UB Suomi Kiinteistöt B	241 447,14	113,71	27 455 002,48	11,79 %

**Arvopaperit yhteensä** **214 419 386,83** **92,07 %**

**Kassa ja muut varat, netto** **18 467 002,38** **7,93 %**

**Rahaston arvo** **232 886 389,21** **100,00 %**

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahasto

Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä 3 685 912,241 kpl

Tuotto-osuuksien lukumäärä 0 kpl

Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023

Kasvuosuuden arvo 63,18 EUR

Tuotto-osuuden arvo 0 EUR

## Alexandria Yrityskorko Erikoissijoitusrahasto

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	562 114,38	-19 579,09
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Korkotuotot	25 519,18	0,00
Muut tuotot	0,10	0,00
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>587 633,66</b>	<b>-19 579,09</b>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-85 875,23	-93 966,49
Säilytysyhteisölle	-2 529,34	-2 684,76
Muut kulut	-0,21	-4 082,86
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-88 404,78</b>	<b>-100 734,11</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>499 228,88</b>	<b>-120 313,20</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	14 310 273,70	9 598 144,86
Saamiset	103 354,31	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	2 475 102,12	743 011,85
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>16 888 730,13</b>	<b>10 341 156,71</b>
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	15 382 621,74	10 333 537,79
Vieras pääoma		
Ostovelat	1 500 000,00	0,00
Siirtovelat	6 108,39	7 618,92
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>16 888 730,13</b>	<b>10 341 156,71</b>

## Alexandria Yrityskorko Erikoissijoitusrahasto

### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Arvopapereiden nettotuotot</b>		
Luovutusvoitot	408 641,97	562 924,74
Luovutustappiot	0,00	-0,07
Realisoitumattomat arvomuutokset	153 472,41	-582 503,76
<b>Yhteensä</b>	<b>562 114,38</b>	<b>-19 579,09</b>
<b>Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot nett	408 641,97	562 924,67
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-88 404,78	-100 734,11
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>320 237,19</b>	<b>462 190,56</b>
<b>Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
positiiviset arvomuutokset	545 237,84	441 553,29
negatiiviset arvomuutokset	0,00	-288 960,25
	<b>545 237,84</b>	<b>152 593,04</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Tasetta koskevat liitetiedot</b>		
Rahaston arvomuutos tilikauden aikana eriteltynä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	10 333 537,80	10 877 332,77
Rahasto-osuuksien merkinnät	5 912 801,08	413 002,55
Rahasto-osuuksien lunastukset	-1 362 946,01	-836 484,32
Tilikauden voitto/tappio	499 228,88	-120 313,20
<b>Rahaston arvo 31.12.</b>	<b>15 382 621,74</b>	10 333 537,80



## Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

### Arvopaperi

#### Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
Aktia Corporate Bond+ D	2 119 566,8993	2,00	4 234 258,79	27,53 %
Bluebay Investment Grade Bond I EUR	19 175,6040	181,33	3 477 112,27	22,60 %
Ironshield Credit Fund EUR A I	6 804,9381	165,63	1 127 098,50	7,33 %
iShares Eur High Yield Corp Bond ESG ETF	19 200,0000	5,19	99 565,44	0,65 %
Katch European Secured Lending - I EUR Acc	16 798,1440	120,38	2 022 160,57	13,15 %
LendInvest Secured Credit Fund II Share Class	837,3977	1 256,71	1 052 366,11	6,84 %
Prestige Commercial Finance Opportunities I EL	7 726,7800	114,22	882 552,81	5,74 %
Prestige Prime Alternative Finance I EUR Acc	7 608,3300	126,03	958 877,83	6,23 %
S-Pankki High Yield Eurooppa ESG Korko A	23 368,6058	19,53	456 281,38	2,97 %

#### Arvopaperit yhteensä

14 310 273,70 93,03 %

#### Kassa ja muut varat, netto

1 072 348,04 6,97 %

#### Rahaston arvo

15 382 621,74 100,00 %

### Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto

#### Liikkeessä olevien osuuksien määrä

##### Kasvuosuuksien lukumäärä

263 497,5578 kpl

##### Kasvuosuuksien lukumäärä (BI)

7 957,9577 kpl

##### Tuotto-osuuksien lukumäärä

0 kpl

#### Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023

##### Kasvuosuuden arvo

56,67 EUR

##### Kasvuosuuden arvo (BI)

56,68 EUR

##### Tuotto-osuuden arvo

0 EUR

## Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2022- 31.12.2022
Tuotot ja arvonmuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	-241 358,61	1 644 823,00
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	887 787,26	567 334,76
Korkotuotot	220 238,37	0,00
Muut tuotot	28 538,18	7 937,47
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>895 205,20</b>	<b>2 220 095,23</b>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-414 479,38	-291 294,67
Säilytysyhteisölle	-11 842,27	-8 322,70
Muut kulut	-1,53	-4 173,97
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-426 323,18</b>	<b>-303 791,34</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>468 882,02</b>	<b>1 916 303,89</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	41 742 802,51	37 074 638,38
Saamiset	429 390,37	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	6 668 409,03	6 218 730,27
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>48 840 601,91</b>	<b>43 293 368,65</b>
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	48 805 714,12	43 262 070,05
Vieras pääoma		
Siirtovelat	34 887,79	31 298,60
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>48 840 601,91</b>	<b>43 293 368,65</b>

## Alexandria Reaaliomaisuus Erikoissijoitusrahasto

### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Arvopapereiden nettotuotot</b>		
Luovutusvoitot	45 697,24	47 866,40
Luovutustappiot	-53 086,67	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset	-233 969,18	1 596 956,60
<b>Yhteensä</b>	<b>-241 358,61</b>	<b>1 644 823,00</b>
<b>Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot nett	-7 389,43	47 866,40
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-426 323,18	-303 791,34
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-433 712,61</b>	<b>-255 924,94</b>
<b>Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto</b>	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
positiiviset arvonmuutokset	1 058 494,00	1 741 043,91
negatiiviset arvonmuutokset	-1 810 441,58	-96 153,01
	<b>-751 947,58</b>	<b>1 644 890,90</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Tasetta koskevat liitetiedot</b>		
Rahaston arvonmuutos tilikauden aikana eriteltyinä		
Rahaston arvo tilikauden alussa	43 262 070,05	25 469 638,28
Rahasto-osuuksien merkinnät	6 998 064,98	16 405 641,29
Rahasto-osuuksien lunastukset	-1 923 302,93	-529 513,41
Tilikauden voitto/tappio	468 882,02	1 916 303,89
<b>Rahaston arvo 31.12.</b>	<b>48 805 714,12</b>	<b>43 262 070,05</b>



**Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaisopimukset ryhmiteltyinä**

**Arvopaperi**

**Muut arvopaperit**

	<b>Määrä Kpl/ nimellisarvo</b>	<b>Kurssi EUR</b>	<b>Markkina- arvo EUR</b>	<b>Prosenttia rah.arvosta</b>
Aktia Corporate Bond+ D	1 060 220,53	2,00	2 118 002,54	4,34 %
eQ Liikekiinteistöt	22 244,55	113,34	2 521 210,41	5,17 %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	58 860,15	129,06	7 596 443,75	15,56 %
Evli Vuokratuotto A	1 472,48	112,10	165 069,93	0,34 %
OP-Metsänomistaja II B	2 180,85	178,17	388 562,58	0,80 %
OP-Palvelukiinteistöt II B	1 809,68	119,57	216 382,96	0,44 %
Partners Group - Listed Infrastructure P EUR Acc	1 983,32	247,57	491 011,03	1,01 %
S-Pankki Asunto D	137 883,12	14,96	2 062 303,99	4,23 %
S-Pankki Metsä C	681 972,34	18,20	12 409 373,25	25,43 %
S-Pankki Tontti C	5 474,29	121,15	663 189,39	1,36 %
S-Pankki Uudistava Maatalous C	74 772,74	10,26	767 340,26	1,57 %
UB Infra K	2 099,56	322,33	676 748,10	1,39 %
UB Metsä Global I	7 310,71	103,83	759 104,75	1,56 %
UB Metsä I	34 943,41	130,39	4 556 270,58	9,34 %
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	11 807,83	115,64	1 365 404,93	2,80 %
UB Suomi Kiinteistöt B	22 395,60	113,71	2 546 608,45	5,22 %
EQT Nexus C November	22 449,17	108,68	2 439 775,61	5,00 %

**Arvopaperit yhteensä**

**41 742 802,51**

**85,53 %**

**Kassa ja muut varat, netto**

**7 062 911,61**

**14,47 %**

**Rahaston arvo**

**48 805 714,12**

**100,00 %**

**Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto**

**Liikkeessä olevien osuuksien määrä**

**Kasvuosuuksien lukumäärä**

850 481,0816 kpl

**Tuotto-osuuksien lukumäärä**

0 kpl

**Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023**

**Kasvuosuuden arvo**

57,39 EUR

**Tuotto-osuuden arvo**

0 EUR

## Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto

<b>Tuloslaskelma</b>	1.1.2023- 31.12.2023	22.11.2021- 31.12.2022
Tuotot ja arvomuutokset		
Arvopapereiden nettotuotot	1 121 399,80	-3 305 779,66
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Korkotuotot	14 125,63	0,00
Muut tuotot	138 300,95	110 934,75
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>1 273 826,38</b>	<b>-3 194 844,91</b>
Kulut		
Paalkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-214 462,54	-142 310,20
Säilytysyhteisölle	-3 700,61	-2 442,78
Muut kulut	0,18	-78,53
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-218 162,97</b>	<b>-144 831,51</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>1 055 663,41</b>	<b>-3 339 676,42</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
VASTAAVAA		
Arvopaperit markkina-arvoon	20 706 563,20	10 650 981,25
Saamiset	40 006,10	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	687 677,20	314 960,23
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>21 434 246,50</b>	<b>10 965 941,48</b>
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo		
Rahaston arvo	21 095 083,17	10 952 599,87
Vieras pääoma		
Ostovelat	250 000,00	0,00
Siirtovelat	22 711,34	13 341,61
Muut velat	66 451,99	0,00
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>21 434 246,50</b>	<b>10 965 941,48</b>

## Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto

### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

#### Arvopapereiden nettotuotot

1.1.-31.12.2023 .11.2021-31.12.2022

Luovutusvoitot	0,00	254 015,74
Luovutustappiot	0,00	-1 390 481,80
Realisoitumattomat arvonmuutokset	1 121 399,80	-2 322 353,08
<b>Yhteensä</b>	<b>1 121 399,80</b>	<b>-3 458 819,14</b>

#### Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

1.1.-31.12.2023 .11.2021-31.12.2022

Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ - tappiot ja muut tuotot netto	14 125,63	-1 136 466,06
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-218 162,97	-144 831,51
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-204 037,34</b>	<b>-1 281 297,57</b>

#### Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto

1.1.-31.12.2023 .11.2021-31.12.2022

positiiviset arvonmuutokset	1 248 942,59	0,00
negatiiviset arvonmuutokset	0,00	-3 086 297,71
	<b>1 248 942,59</b>	<b>-3 086 297,71</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

#### Tasetta koskevat liitetiedot

1.1.-31.12.2023 .11.2021-31.12.2022

Rahaston arvonmuutos tilikauden aikana eriteltynä

Rahaston arvo tilikauden alussa	10 952 599,87	0,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	10 110 512,10	14 754 105,08
Rahasto-osuuksien lunastukset	-1 023 692,21	-461 828,79
Tilikauden voitto/tappio	1 055 663,41	-3 339 676,42

**Rahaston arvo 31.12.**

**21 095 083,17      10 952 599,87**



## Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaispöimukset ryhmiteltyinä

### Arvopaperi

#### Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
SEB Nordic Small Cap IC	9 022,6096	687,91	6 206 761,42	29,42 %
SEB Finland Small Cap Fund IC	154 656,3040	93,76	14 499 801,78	68,74 %

**Arvopaperit yhteensä** **20 706 563,20** **98,16 %**

**Kassa ja muut varat, netto** **388 519,97** **1,84 %**

**Rahaston arvo** **21 095 083,17** **100,00 %**

### Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto

#### Liikkeessä olevien osuuksien määrä

**Kasvuosuuksien lukumäärä** 561129,2598 kpl

**Kasvuosuuksien lukumäärä (BI)** 57 016,3418 kpl

**Tuotto-osuuksien lukumäärä** 0 kpl

#### Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023

**Kasvuosuuden arvo** 34,11 EUR

**Kasvuosuuden arvo (BI)** 34,32 EUR

**Tuotto-osuuden arvo** 0 EUR

## Alexandria Ympäristö Erikoissijoitusrahasto

<b>Tuloslaskelma</b>	20.12.2022- 31.12.2023
Tuotot ja arvomuutokset	
Arvopapereiden nettotuotot	331 159,97
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00
Korkotuotot	18 522,43
Muut tuotot	48 119,98
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>397 802,38</b>
Kulut	
Palkkiokulut	
Rahastoyhtiölle	-93 602,72
Säilytysyhteisölle	-1 635,32
Muut kulut	0,35
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-95 237,69</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>302 564,69</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>
VASTAAVAA	
Arvopaperit markkina-arvoon	9 040 039,34
Saamiset	15 971,54
Rahat ja pankkisaamiset	642 034,00
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>9 698 044,88</b>
VASTATTAVAA	
Rahaston arvo	
Rahaston arvo	9 682 940,76
Vieras pääoma	
Siirtovelat	10 666,01
Muut velat	4 438,11
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>9 698 044,88</b>

## Alexandria Ympäristö Erikoissijoitusrahasto

### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

#### Arvopapereiden nettotuotot

20.12.2022-31.12.2023

Luovutusvoitot	5 488,40
Luovutustappiot	-1 254,61
Realisoitumattomat arvonmuutokset	329 495,31
<b>Yhteensä</b>	<b>333 729,10</b>

#### Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

20.12.2022-31.12.2023

Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	4 233,79
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-94 784,40
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>-90 550,61</b>

#### Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto

20.12.2022-31.12.2023

positiiviset arvonmuutokset	412 966,41
negatiiviset arvonmuutokset	-97 354,80
	<b>315 611,61</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

#### Tasetta koskevat liitetiedot

20.12.2022-31.12.2023

Rahaston arvonmuutos tilikauden aikana eriteltynä

Rahaston arvo tilikauden alussa	0,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	9 688 818,98
Rahasto-osuuksien lunastukset	-308 442,91
Tilikauden voitto/tappio	302 564,69

**Rahaston arvo 31.12.**

**9 682 940,76**

## Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

### Arvopaperi

#### Muut arvopaperit

	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR	Markkina- arvo EUR	Prosenttia rah.arvosta
SEB Green Bond Fund IC EUR				
SEB Climate Focus High Yield Fund F EUR ACC	4 403,62	97,43	429 022,87	4,43 %
SEB Alternative Strategies SICAV - SEB Active Own	4 433,27	106,13	470 506,95	4,86 %
SEB Fund 1 - SEB Global Climate Opportunity Fund	12 524,34	120,09	1 504 085,80	15,53 %
SEB Fund 1 SEB Nordic Future Opportunity Fund IC	41 177,46	99,75	4 107 245,25	42,42 %
SEB Global Equal Fund IC EUR ACC	6 933,69	155,55	1 078 556,44	11,14 %
	9 699,14	149,56	1 450 622,03	14,98 %
<b>Arvopaperit yhteensä</b>			<b>9 040 039,34</b>	<b>93,36 %</b>
<b>Kassa ja muut varat, netto</b>			<b>642 901,42</b>	<b>6,64 %</b>
<b>Rahaston arvo</b>			<b>9 682 940,76</b>	<b>100,00 %</b>

### Alexandria Vaihtoehtokorko Erikoissijoitusrahasto

#### Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä	154 297,802 kpl
Kasvuosuuksien lukumäärä (BI)	30 627,4873 kpl
Tuotto-osuuksien lukumäärä	0 kpl

#### Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023

Kasvuosuuden arvo	52,33 EUR
Kasvuosuuden arvo (BI)	52,50 EUR
Tuotto-osuuden arvo	0 EUR

#### Käytetyt valuuttakurssit per 31.12.2023

USD 1,105



## Alexandria Lyhyt Korko Sijoitusrahasto

<b>Tuloslaskelma</b>	1.6.2023- 31.12.2023
Tuotot ja arvomuutokset	
Arvopapereiden nettotuotot	127 454,53
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00
Korkotuotot	7 169,88
Muut tuotot	923,77
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>135 548,18</b>
Kulut	
Palkkiokulut	
Rahastoyhtiölle	-4 162,38
Säilytysyhteisölle	0,00
Muut kulut	-0,29
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-4 162,67</b>
<b>Tilikauden voitto(tappio)</b>	<b>131 385,51</b>
<b>Tase</b>	<b>31.12.2023</b>
VASTAAVAA	
Arvopaperit markkina-arvoon	10 596 989,23
Saamiset	912,71
Rahat ja pankkisaamiset	628 514,82
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>11 226 416,76</b>
VASTATTAVAA	
Rahaston arvo	
Rahaston arvo	11 197 016,98
Vieras pääoma	
Ostovelat	0,00
Siirtovelat	1 111,92
Muut velat	28 287,86
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>11 226 416,76</b>

## Alexandria Lyhyt Korke Sijoitusrahasto

### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

#### Arvopapereiden nettotuotot

1.6.-31.12.2023

Luovutusvoitot	9 472,04
Luovutustappiot	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset	117 982,49
<b>Yhteensä</b>	<b>127 454,53</b>

#### Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

1.6.-31.12.2023

Realisoituneet arvopapereiden myyntivoitot/ -tappiot ja muut tuotot netto	9 472,04
Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot, korkokulut sekä muut kulut	-4 162,67
Rahaston uudelleen sijoittamat tuotot	<b>5 309,37</b>

#### Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto

1.6.-31.12.2023

positiiviset arvonmuutokset	117 982,49
negatiiviset arvonmuutokset	0,00
	<b>117 982,49</b>

Muita sijoitusvaroihin ja vastuisiin vaikuttavia muutoksia rahastolla ei ole.

#### Tasetta koskevat liitetiedot

1.6.-31.12.2023

Rahaston arvonmuutos tilikauden aikana eriteltyinä

Rahaston arvo tilikauden alussa	0,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	14 642 856,67
Rahasto-osuuksien lunastukset	-3 577 225,20
Tilikauden voitto/tappio	131 385,51

#### Rahaston arvo 31.12.

**11 197 016,98**

## Arvopaperisijoitukset lajeittain sekä johdannaissopimukset ryhmiteltyinä

Arvopaperi Muut arvopaperit	Määrä Kpl/ nimellisarvo	Kurssi EUR		Prosenttia rah.arvosta
Sijoitusrahasto UB Lyhyt Korko	102 576,86	103,31	10 596 989,23	94,64 %
<b>Arvopaperit yhteensä</b>			10 596 989,23	<b>94,64 %</b>
<b>Kassa ja muut varat, netto</b>			600 027,75	<b>5,36 %</b>
<b>Rahaston arvo</b>			11 197 016,98	<b>100,00 %</b>

## Alexandria Pienyhtiöt Erikoissijoitusrahasto

### Liikkeessä olevien osuuksien määrä

Kasvuosuuksien lukumäärä	219 487,7953 kpl
Tuotto-osuuksien lukumäärä	0 kpl

### Rahasto-osuuden arvo 31.12.2023

Kasvuosuuden arvo	51,01 EUR
Tuotto-osuuden arvo	0

**Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset**

***Tilinpäätöksen 31.12.2023 allekirjoitus***

Helsingissä 9 / 2 2024

\_\_\_\_\_  
Jan Åkesson  
hallituksen puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Lauri Lundström  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Tina Nyfors  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Jaakko Henttonen  
toimitusjohtaja

***Tilinpäätösmerkintä***

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

PricewaterhouseCoopers Oy  
tilintarkastusyhteisö

\_\_\_\_\_  
Martin Grandell, KHT



The following documents were signed Tuesday, April 9, 2024



Alexandria Rahastoyhtiö Oy rahastojen  
tilinpäätökset 2023.pdf

(2886972 byte)  
SHA-512: 79838535f0fb78f96882cdf4a74344efd06f  
e6b94622c54d6ae1723ab62f153225a21e341bac7bc8f4  
a72e727930d4d145e5dad2f935d66d5df4e7b1f80624c

## Signatures

4/9/2024 2:39:19 PM (CET)



Martin Andreas Grandell, PricewaterhouseCoopers Oy

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



Signature is certified by Assently



Alexandria Rahastoyhtiö Oy rahastojen tilinpäätökset 2023

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:  
d5e737f769c219f1bde970dae252001e12a106a54a07d6acece4ab8d510495929bf6252a437fbd211c29c8a57e47e07395b0a807015adb762b161b11c262  
11b



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.