

ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Kiinteistö
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	26.9.2017
Salkunhoitaja	Wesanko, Hahl
ISIN	FI4000270053
Minimimerkintä	1 000 €
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	1-3 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90 %
Rahaston koko, MEUR (25.4.2024)	210,0

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

Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	38,5
Yhteiskuntakiinteistöt	32,1
Asuinkiinteistöt	14,6
Korkosijoitukset ja käteinen	9,0
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	3,6
Tontit	2,2
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	29,5
eQ Liikekiinteistöt	26,4
UB Suomi Kiinteistöt B	13,1
S-Pankki Asunto D	11,8
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	4,5
Evli Likvidi B	2,4
Evli Vuokratuotto A	1,9
S-Pankki Tontti C	1,9
OP-Palvelukiinteistöt II B	0,8
Aktia Toimitilakiinteistöt I	0,7
YHTEENSÄ	92,9

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 1.1.2024 - 25.4.2024)

Alkuvuoden miinusmerkkinen kehitykseen (-6,6 %) vaikuttivat pääsijoituskohteiden negatiiviset arvonmuutokset päättyneen vuoden viimeiseltä neljännekseltä, jotka kirjautuivat rahastoon arvoon heti vuoden alkajaisiksi. Kiinteistöportfolioiden arvonkehitys oli kuitenkin jo selvästi maltillisempaa tammi-maaliskuun 2024 aikana, kun mm. yhteiskuntakiinteistöt jäivät -0,26 % pakkaselle ja asunnot -1,09 %. Kiinteistösijoitusten jo vajaa pari vuotta kestäneeseen alavireiseen kehitykseen ovat vaikuttaneet ennen kaikkea korkojen nousu sekä suhteellisen harvassa olleista kiinteistötransaktioista muodostuneet, totuttua maltillisemmat referenssihinnat, jotka ovat painaneet kiinteistöjen arvokiirijä ja siten kiinteistörahojen hintoja alaspäin laaja-alaisesti. Yli viiden vuoden sijoituksena Alexandria Kiinteistöä on olennaisempaa arvioida pidemmän aikavälin tuottokehityksen perusteella, joka on edelleen hyvällä tasolla - 5 vuoden tuotto on +7,8 % ja toiminnan alusta +18,0 %. Rahaston riskitaso on samanaikaisesti kyetty pitämään maltillisena (volatiliteetti 36 kk: 4,2 %), korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä alhaisena. Hajautusohjeytelementti on siis edelleen pysynyt hyvänä, vaikka kuluneet pari vuotta ovatkin olleet kiinteistöille varsin poikkeuksellista aikaa.

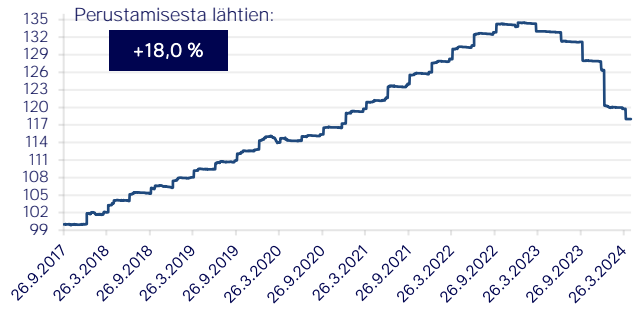
Historiaa tarkastellen laajan kiinteistömärkinen alakulo ei yleensä ole kestänyt muutamaa vuotta kauempaa ja takana on nyt jo merkittävät alaskirjaukset kiinteistöjen arvoissa. Suomen heikko talouskasvu, korkea inflaatio ja korkotason nousu ovat vaikuttaneet paitsi Helsingin pörssiin myös kotimaisten kiinteistöjen arvostuksiin, mutta samanaikaisesti kiinteistöjen ja vuokrausten tarve ei ole poistunut mihinkään. Tähän mennessä laskeneiden arvostusten ja laskevien korkojen ympäristössä myös kiinteistötransaktiomärkinen odotetaan asteittain elpyvän 2024-2025, koska kauppoja käydään vilkkaammin silloin, kun hinnat pudonneet ja velkarahan hinta halpenee. Myönteistä on, että markkinakorot etenkin euroalueella ovat taittuneet jo selvään laskuun ja EKP:n odotetaan aloittavan ohjauksensa laskun kesällä. Kiinteistömärkinen voi siten seuraavan 18 kuukauden aikana olla erinomaiset mahdollisuudet positiiviseen markkinakorjaukseen.

Rahaston likviditeettiasemaa on vahvistettu kuluneen 18 kk ajan ja lyhyiden korkosijoitusten osuutta lisätty. Ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt muodostavat salkusta vajaan kolmanneksen ja niin ikään ylipainotetut kotimaiset liike- ja toimitilat n. 40 %. Näiden kiinteistoluokkien edelleen korkeat vuokratuottotasot (5,9-6,3 %) ja vuokrausasteet (89-96 %), pitkan keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5-9 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyypinhajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kassavirtaa. Alipainossa pitkään pidettyjä asuntoja on koko salkusta alle 15 % ja niiden painoa on kevennetty edelleen menneinä vuosina. Rahaston asuntoportfolion sijoituksista noin 90 % sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa, kohteet ovat keskimäärin alle 5 vuotta vanhoja ja niiden vuokrausaste on korkea (n. 96 %). Rahaston kattavalla hajautuksella eri kiinteistoluokkiin ja kasvukeskuksiin painottamalla pyritään alentamaan rahaston riskiä ja tarjoamaan pitkällä aikavälillä (yli 5 vuotta) mahdollisimman vakaa tuotto (4-6 %).

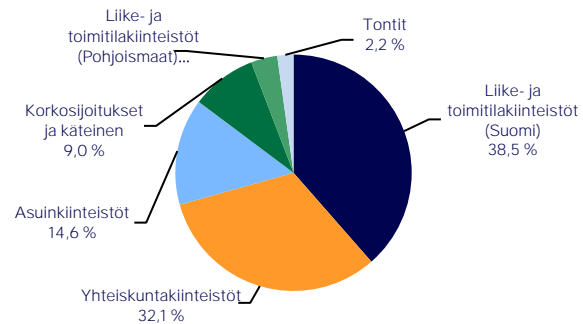
Alexandria Rahastoyhtiö Oy | Eteläesplanadi 22 A, 4. krs | FI-00130 Helsinki | Puh. 09 413 51352 | www.alexandria.fi

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää sijoitusneuvontana taikka kehotuksena merkittä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritti varmistamaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Group Oy eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tse tulevasta. Sijoitustuotteen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoeste, KID-avaintietosiakirja ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.

Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 25.4.2024)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoittava kasvusuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoivaransa noteerattuihin kiinteistörahoihin ja kiinteistösidonnaisiin arvopapereihin Suomessa ja Pohjoismaissa. Lisäksi rahasto voi sijoittaa REIT-rahastoihin ja valikoituihin korkosijoituksiin. Rahasto keskittyy pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin sijoittaviin vaihtoehtorahoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

- Liike- ja toimitilakiinteistöt
- Yhteiskuntakiinteistöt
- Asuinkiinteistöt kasvukeskuksissa
- Tontit

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuotto-profiili

