

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 (10.8.2022)	245,9

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

Sijoitusten jakama

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	43,1
Yhteiskuntakiinteistöt	33,2
Asuinkiinteistöt	14,7
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	5,5
Korkosijoitukset ja käteinen	1,9
Tontit	1,7
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	30,4
eQ Liikekiinteistöt	27,9
UB Suomi Kiinteistöt B	13,0
S-Pankki Asunto D	12,1
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	5,1
Evli Vuokratuotto A	3,2
CapMan Nordic Property Income Fund C	3,1
Aktia Toimitilakiinteistöt I	1,4
S-Pankki Tontti C	1,3
OP-Palvelukiinteistöt II B	0,7
YHTEENSÄ	98,1

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 11.5.2022 - 10.8.2022)

Alexandria Kiinteistön tuottokehitys on jatkunut erittäin vahvana markkinaturbulenssista huolimatta - tuottoa kertyi tarkasteluperiodilla +1,7 %, vuoden alusta +5,2 % ja rahaston perustamisesta lähtien +32,6 %. Hallinnoitavien varojen määrä kasvaa edelleen tasaisesti, ollen tarkastelukauden lopussa yli 245 milj. euroa. Salkun allokaationäkemyks on osoittautunut onnistuneeksi sekä pitkällä että lyhyellä aikavälillä; reilussa ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt sekä liike- ja toimitilakiinteistöt ovat tuottaneet vakaasti korkeana säilyneiden vuokrausasteiden tukemana ja myös viimeisimmällä vuosineljänneksellä nämä kiinteistöluokat jatkoivat hyvää tuottokehitystään. Rahaston riskitaso on pysynyt erittäin maltillisena volatiliiteetin (12 kk) ollessa vain 2,6 %, korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä edelleen alhaisena. Rahasto on tarjonnut vakautta ja hajautusshyötyä hyvin monenlaisen sijoitussalkkuun.

Korkealla tasolla pysytellyt inflaatio on yksi keskeisimpiä kysymyksiä, joka rasittaa talouden ja sijoitusmarkkinoiden tilaa. Euroopan keskuspankin keskipitkän aikavälin tavoitteen ollessa noin 2 % ja Yhdysvaltain keskuspankin 2-2,5 %, pohjahintainflaation nykytasoa on ajan tasalla keskuspankkeja kiristävälle uralle. Tyypillisesti koronnoistoja toteutetaan talouden käydessä kuumana, mutta nyt inflaatiopaineiden johtuessa ennen kaikkea tarjonnan heikkoudesta ja talouskasvun ollessa hidastuvalla uralla, koronnoistojen taloutta hidastavan vaikutuksen pelätään ajavan talouden entistä hitaampaan kasvuun tai jopa lyhytkestoiseen taantumaa. Keskipitkällä alkanut korkojen lasku ilmentää odotuksia siitä, että rahapolitiikan kiristäminen ei tule olemaan niin jyrkkää kuin vielä alkukesästä ajateltiin, mutta toisaalta kohonneet taantumahuolet ovat hiipineet hinnoittelun. Sijoitusmarkkinoilla nähtiin heinäkuussa reipas nousu, joka oli pitkälti korkotason laskun siivittämä. Toisaalta nousu on perustunut myös hyvään tuloskauteen, mikä on johtanut osakkeiden tulosperusteisen hinnoittelun tiukentumiseen.

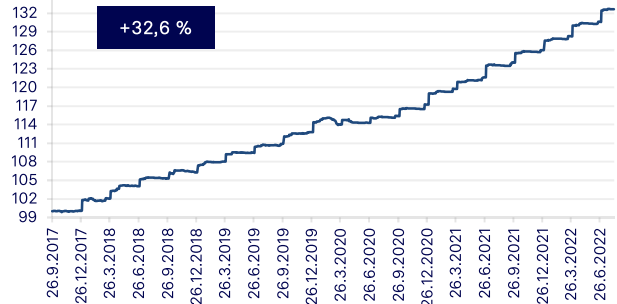
Allokaatiovalinnoissamme korostamme kohteiden korkeaa vuokrausastetta sekä vakaata vuokratuottoa, jonka suhteellinen osuus rahaston kokonaistuotoista on noussut tasaisesti. Ylipainotamme edelleen kotimaisia yhteiskuntakiinteistöjä sekä liike- ja toimitilakiinteistöjä, joiden korkeat vuokrausasteet ja pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset sekä kattava vuokralais- ja tilatyypin hajautus pienentävät salkun riskiprofiilia. Lisäksi salkkuun hankittiin viime vuonna erinomaisen riski-tuotto -suhteen tonttisijoituksia. Asuntosijoitusten alipainotusta on samanaikaisesti pienennetty. Kiinteistöt eivät ole immuuneja pitkäkestoiselle korkean inflaation ajanjaksolle, mutta rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät vuokratuottotasot ja vuokrausasteet, laadukkaat ankkurivuokralaiset sekä yleiseen hintakehitykseen sidottujen vuokrasopimusten korkea keskimaturiteetti tarjoavat näkemyksemme mukaan hajautettuna ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.

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

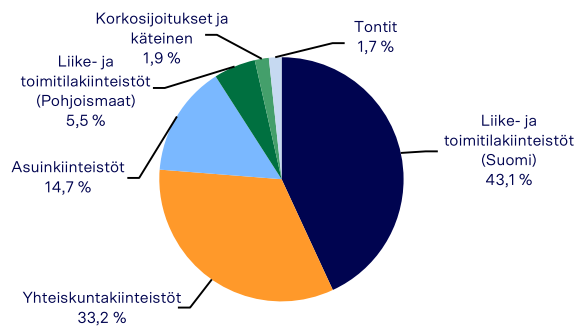
Tässä materiaalisessa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää sijoitusneuvontana taikka kehoituksena merkittä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritti varmistamaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahasto Oy tai Alexandria Pankkiiriliike Oy eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevasta. Sijoitus tuottojen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoosite, KIID-avaintietoite ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahasto Oy:n verkkopalvelusta www.alexandria.fi.

Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 10.8.2022)

Perustamisesta lähtien:



Sijoitusten jakama



Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoitava kasvuoosuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoii varansa noteerattuihin kiinteistörahastoihin ja kiinteistösidonnaisiin arvopapereihin Suomessa ja Pohjoismaissa. Lisäksi rahasto voi sijoittaa REIT-rahastoihin ja valikoituihin korkosijoituksiin. Rahasto keskittyy pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin sijoitaviin vaihto-ehdorahastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuotto profiili

