

ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Kiinteistö
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	26.9.2017
Salkunhoitaja	Ristola, Huotilainen
ISIN	FI4000270053
Minimimerkintä	1 000 €
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	1-3 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90 %
Rahaston koko, MEUR (15.1.2025)	200,2

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

Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	37,8
Yhteiskuntakiinteistöt	30,6
Asuinkiinteistöt	14,6
Korkosijoitukset ja käteinen	11,4
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	3,3
Tontit	2,3
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	28,8
eQ Liikekiinteistöt	26,7
UB Suomi Kiinteistöt B	12,8
S-Pankki Asunto D	11,9
Evli Likvidi B	6,2
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	4,4
Evli Vuokratuotto A	2,0
S-Pankki Tontti C	2,0
YHTEENSÄ	94,7

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 12.11.2024 - 15.1.2025)

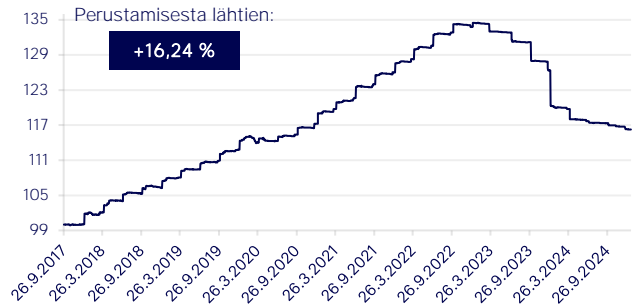
Korkojen voimakas lasku ja talouden parantuvat näkymät luovat pohjaa myös kiinteistömärkinän toipumiselle vuonna 2025. Se on myös näkynyt Alexandria Kiinteistön toteutuneessa tuotossa viime aikoina (tarkasteluperiodi: -0,46 %, viimeiset 6 kk: -1,00 %). KTI:n ilmoittaman tiedon mukaan vuoden 2024 kiinteistökauppavolyymi jäi noin 2,2 miljardiin euroon, joka on matalin kauppamäärä yli 10 vuoteen. Huomioitavaa kuitenkin on, että kauppvoja on kaikesta huolimatta kaiken aikaa tehty ja myös uusia ulkomaisia kiinteistösijoittajia on rantautunut Suomeen.

Historiallisen matala kiinteistökauppavolyymi vahvistaa näkemystämme siitä, että kiinteistömärkinä on varsin lähellä pohjaa, ja mm. korkojen voimakas lasku ja inflaation rauhoittuminen ovat merkkejä siitä, että märkinän odotetaan kääntyvän nousuun. Ruotsissa ja Tanskassa kiinteistömärkinä on jo toipumassa, ja korkojen laskun ennakoidaan lisäävän kaupankäyntiaktiivisuutta myös Suomessa vuoden 2025 aikana.

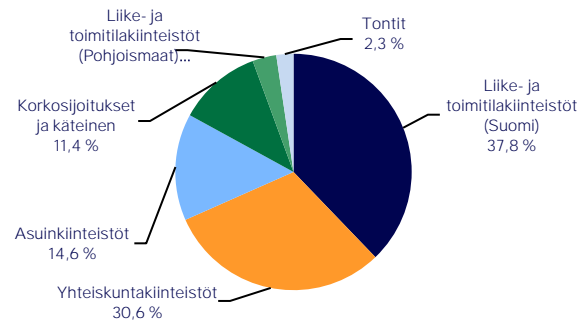
Vähintään viiden vuoden sijoituksena Alexandria Kiinteistöä on olennaisempaa arvioida pidemmän aikavälin tuottokehityksen perusteella, joka on edelleen hyvällä tasolla – toiminnan alusta rahasto on tuottanut +16,24 %. Hajautushyötyelementti on edelleen pysynyt vahvana, vaikka kuluneet pari vuotta ovatkin olleet kiinteistöille varsin poikkeuksellista aikaa. Rahaston likviditeetti tästä eteenpäin on kuitenkin riippuvainen kohderahastojen likviditeetistä, joten niiden toiminnan jatkuvuus on tärkeä osa salkunhoidon työtä.

Ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt muodostavat salkusta vajaa kolmanneksen ja niin ikään ylipainotetut kotimaiset liike- ja toimitilat n. 40 %. Näiden kiinteistöluokkien edelleen korkeat vuokratuottotasot (5,9-6,3 %) ja vuokrausasteet (87-96 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5-8,5 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyypin hajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kassavirtaa. Asuntoja on koko salkusta hieman alle 15 %. Niistä 86 % sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa, kohteet ovat keskimäärin n. 5 vuotta vanhoja ja niiden vuokrausaste on korkea (n. 97 %). Kattavalla hajautuksella eri kiinteistöluokkiin ja kasvukeskuksiin painottamalla pyritään alentamaan rahaston riskiä ja tarjoamaan pitkällä aikavälillä (yli 5 vuotta) mahdollisimman vakaa tuotto (4-6 %).

Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 15.1.2025)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

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

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuottoprofiili

