

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 (11.11.2024)	200,7

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

Sijoitusten jakama

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	38,3
Yhteiskuntakiinteistöt	30,5
Asuinkiinteistöt	14,9
Korkosijoitukset ja käteinen	10,7
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	3,3
Tontit	2,3
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	28,6
eQ Liikekiinteistöt	26,8
UB Suomi Kiinteistöt B	13,5
S-Pankki Asunto D	12,1
Evli Likvidi B	6,1
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	4,4
Evli Vuokratuotto A	2,0
S-Pankki Tontti C	2,0
YHTEENSÄ	95,4

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 5.8.2024 - 11.11.2024)

Kiinteistösijoitusten arvostuksissa on ollut havaittavissa selkeää tasaantumista, joka on näkynyt myös Alexandria Kiinteistön toteutuneessa tuotossa viime aikoina (tarkasteluperiodi: -0,5 %, viimeiset 6 kk: -1,0 %). Osa sen kohderahastoista onkin päättynyt jo hieman plussalle vuoden toisella ja kolmannella kvartaalilla. Kiinteistösijoitusten alavireiseen kehitykseen viimeisen parin vuoden aikana ovat vaikuttaneet ennen kaikkea korkojen nousu sekä suhteellisen harvassa olleista kiinteistötransaktioista muodostuneet, totuttua maltillisemmat referenssihinnot, jotka ovat painaneet kiinteistöjen arviokirjoja ja siten kiinteistörahastojen hintoja alaspäin laaja-alaisesti. Vähintään viiden vuoden sijoituksena Alexandria Kiinteistöä on olennaisempaa arvioida pidemmän aikavälin tuottokehityksen perusteella, joka on edelleen hyvällä tasolla – toiminnan alusta rahasto on tuottanut +16,8 %. Rahaston riskitaso on samanaikaisesti kyetty pitämään maltillisena (volatiliteetti 36 kk: 4,0 %), korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä alhaisena. Hajautushyötyelementti on siis edelleen pysynyt vahvana, vaikka kuluneet pari vuotta ovatkin olleet kiinteistöille varsin poikkeuksellista aikaa.

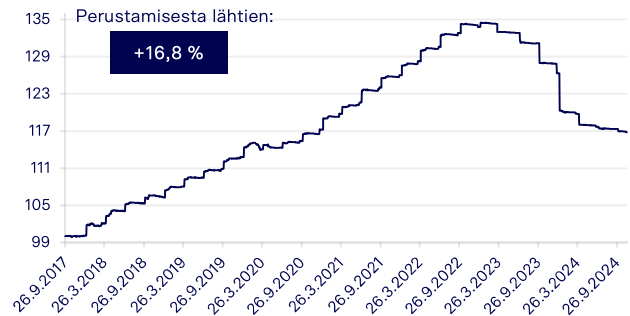
Historiaa tarkastellen kiinteistömarkkinan alakulo ei yleensä ole kestänyt muutamaa vuotta kauempaa ja takana on nyt jo merkittävät alaskirjaukset kiinteistöjen arvoissa. Suomen heikko talouskasvu, korkea inflaatio ja korkotason nousu ovat vaikuttaneet paitsi Helsingin pörssiin myös kotimaisten kiinteistöjen arvostuksiin, mutta samanaikaisesti kiinteistöjen ja vuokrausten tarve ei ole poistunut mihinkään. Tähän mennessä laskeneiden arvostusten ja laskevien korkojen ympäristössä myös kiinteistötransaktiomarkkinan odotetaan asteittain elpävän 2024-2025, koska kauppooja käydään yleensä vilkkaammin silloin, kun hinnat ovat pudonneet ja velkarahan hinta halpenee. Elpymistä edeltää usein hintakehityksen tasaantuminen, joka on nyt käynnissä. Myönteistä on myös, että markkinakorot etenkin euroalueella ovat tahtuneet jo selvään laskuun ja EKP on tehnyt kevään jälkeen jo kolme koronlaskua (yhteensä 0,75 prosenttiyksikköä). Kiinteistömarkkinassa voi siten seuravana 12-18 kuukauden aikana olla erinomaiset mahdollisuudet positiiviseen korjausliikkeeseen.

Rahaston likviditeettiaseman vahvistamista on edelleen jatkettu rahamarkkinasijoituksilla. Ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt muodostavat salkusta vajaan kolmanneksen ja niin ikään ylipainotetut kotimaiset liike- ja toimitilat n. 40 %. Näiden kiinteistöluokkien edelleen korkeat vuokratuottotasot (5,8-6,3 %) ja vuokrausasteet (87-95 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5-9 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyypinhajautus 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 %).

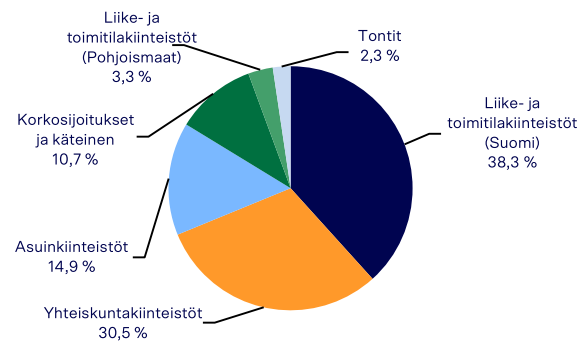
Alexandria Rahasto Oy | Eteläesplanadi 22 A, 4. krs | FI-00130 Helsinki | Puh. 09 413 51352 | www.alexandria.fi

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

Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 11.11.2024)



Sijoitusten jakama



Rahaston sijoituspolitiikka

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

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuotto profiili

