

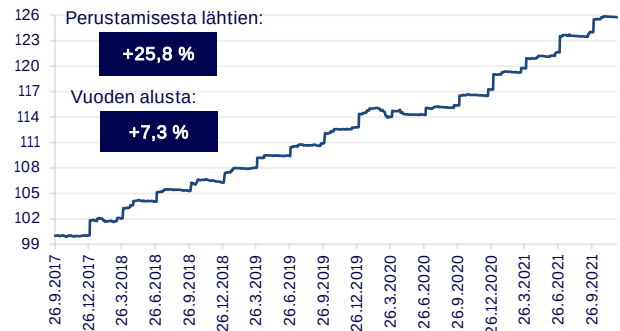
ALEXANDRIA KIIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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 (3.12.2021)	214,1

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

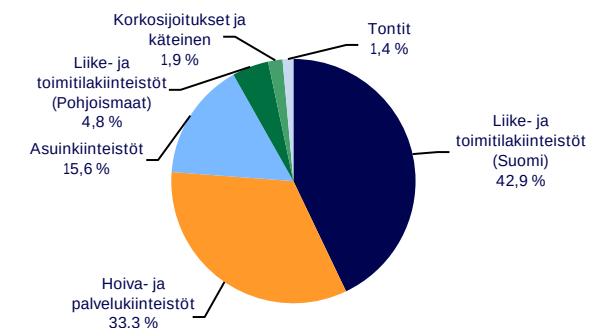
Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 3.12.2021)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	42,9
Hoiva- ja palvelukiinteistöt	33,3
Asuinkiinteistöt	15,6
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	4,8
Korkosijoitukset ja käteinen	1,9
Tontit	1,4
YHTEENSÄ	100,0

Sijoitusten jakauma



Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	31,0
eQ Liikekiinteistöt	28,6
S-Pankki Asunto D	13,0
UB Suomi Kiinteistöt B	12,7
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	3,6
Evli Vuokratuotto A	3,6
CapMan Nordic Property Income Fund C	3,5
S-Pankki Tontti C	1,4
OP-Palvelukiinteistöt II B	0,8
YHTEENSÄ	98,1

Rahaston sijoituspolitiikka

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

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuottoprofiili



Salkunhoitajan kommentti (kehitys 20.8.2021 - 3.12.2021)

Alexandria Kiinteistön tuottokehitys on jatkunut erittäin vahvana vuodenvaihteen lähestyessä - tuottoa on kertynyt tarkasteluperiodilla +1,8 %, vuoden alusta 7,3 % ja rahaston perustamisesta lähtien +25,8 %. Kuluva vuonna rahasto on jälleen sijoittunut erinomaisesti Morningstar-vertiluryhmässään. Hallinnoitavien varojen määrä kasvaa edelleen tasaisesti, ollen tarkastelukauden lopussa 214 milj. euroa. Salkun allokointinäkemys on osoittautunut onnistuneeksi läpi markkinoita heilautelleen korona-ajan; reilussa ylipainossa olevat hoiva- ja palvelu- sekä liike- ja toimitilakiinteistöt ovat tuottaneet vakaasti korkeana säilyneiden vuokrausasteiden tukemana ja myös viimeisimmällä vuosineljänneksellä nämä kiinteistöluokat jatkoivat hyvää tuottokehitystään. Rahaston riskitaso on pysynyt osakkeisiin ja yrityslainoihin nähden maltillisena volatiliiteetin (12 kk) ollessa vain 2,8 % vuositasolla, korrelaation muihin omaisuusluokkiin pysyessä edelleen alhaisena. Rahasto on siis tarjonnut vakautta ja hajautuskykyä hyvin monenlaisen sijoitussalkkuun.

Globaalia sijoitusympäristöä on leimannut jo pitkään vaihtoehtojen puute perinteisten omaisuusluokkien keskuudessa. Tämä tilanne tukee mm. kiinteistösijoituksia, kun yhä useampi sijoittaja pyrkii etsimään vaihtoehtoja alhaisen ja paikoin jopa negatiivisen tuotto-odotuksen yritys- ja valtionlainoille sekä historiallisiin tasoihin suhteutettuna haastavasti hinnoitelluille osakkeille. Reaalitalouden puolella kasvunnuustee ensi vuodelle ovat edelleen varsin myönteiset ja myös kiinteistömarkkinoiden aktiviteetti odotetaan säilyvän hyvällä tasolla. Edes koholla olevat inflaatio-odotukset, omikron-variantin leviäminen ja keskuspankkien rahapolitiikan todennäköisesti kiristytävä trendi eivät ole vähentäneet sijoittajien riskintottoluukkuutta suuressa määrin. Hyvistä näkymistä huolimatta sijoittajien kannattaa kuitenkin tässäkin markkinatilanteessa kiinnittää huomiota salkun riittävään hajautukseen.

Allokatiovalinnoissamme korostamme kohteiden korkeaa vuokrausastetta sekä vakaata vuokratassavirtaa, jonka suhteellinen osuus rahaston kokonaistuotoista on noussut tasaisesti. Ylipainotamme edelleen kotimaisia hoiva- ja palvelukiinteistöjä sekä liike- ja toimitilakiinteistöjä, joiden korkeat vuokrausasteet ja pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset sekä kattava vuokralais- ja tilatyypin hajautus pienentävät salkun riskiprofiilia. Lisäksi salkkuun on hankittu erinomaisen riski-tuotto -suhteen tonttisijoituksia ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Asuntosijoitusten alipainotusta on pienennetty pandemian aikana, ja korko- sekä REIT-sijoituksista on luovuttu. Kiinteistöt eivät ole immuuneja yhä käynnissä olevalle koronatilanteelle, mutta rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät vuokratuottotasot ja vuokrausasteet, laadukkaat ankkuurvuoikralaiset sekä vuokrasopimusten korkea keskimaturiteetti tarjoavat näkemyksemme mukaan hajautettuna ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.