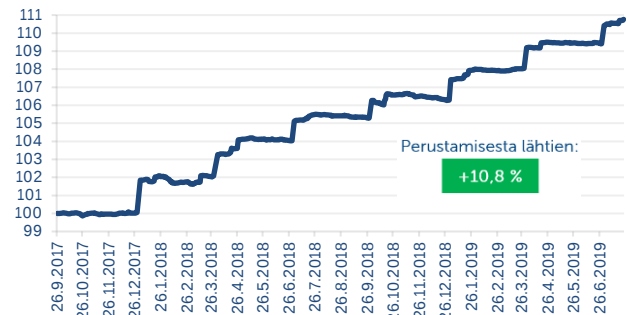


ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Kiinteistö
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	26.9.2017
Salkunhoitaja	Wesanko, Hahl
ISIN	FI4000270053
Minimimerkintä	1 000 €
Merkintäpalkkio	1 %
Lunastuspalkkio	1-3 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90 %
Rahaston koko, MEUR (25.7.2019)	125,7

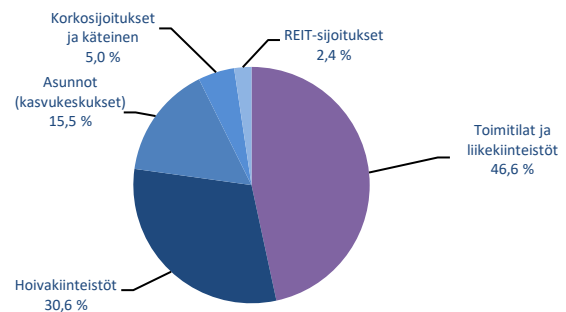
Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 25.7.2019)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Toimitilat ja liikekiinteistöt	46,6
Hoivakiinteistöt	30,6
Asunnot (kasvukeskukset)	15,5
Korkosijoitukset ja käteinen	5,0
REIT-sijoitukset	2,4
YHTEENSÄ	100,0

Sijoitusten jakauma



Rahaston 10 suurinta sijoitusta

Arvopaperi	Osuus %
eQ Hoivakiinteistöt	30,5
eQ Liikekiinteistöt	28,5
FIM Asuntotuotto D	10,2
UB Suomi Kiinteistöt B	8,6
CapMan Nordic Property Income Fund C	7,7
Evli Vuokratuotto A	4,8
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	2,5
eQ Eurooppa Kiinteistö 1 K	1,3
SEB Danish Mortgage Bond Fund IC	1,2
UB Eurooppa REIT A	0,7
YHTEENSÄ	95,8

Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoittava kasvu-osuusmuotoinen 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 sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

- asunnot kasvukeskuksissa
- hoivakiinteistöt
- liike- ja toimitilakiinteistöt

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuottoprofiili



Salkunhoitajan kommentti (kehitys 25.4.2019 - 25.7.2019)

Alexandria Kiinteistö Erikoissijoitusrahaston tuottokehitys on jatkunut tasaisen hyvänä - viimeisen kolmen kuukauden aikana tuottoa on kertynyt n. 1,2 % ja vuoden alusta mitattuna 4,2 %. Vuositasolla tarkasteltuna tällä päästään rahaston tuotto-odotuksen ylälaitaan. Myös hallinnoitavien varojen kasvu jatkoi vahvana, rahaston saavuttaessa n. 126 miljoonan euron pääomat heinäkuun loppupuolella. Salkunhoitotiimin allokaationäkemyksellä oli edelleen markkinatilanteeseen sopiva, sillä vahvassa ylipainossa olleet liike- ja hoivakiinteistöt tuottivat hyvin. Rahaston riskitaso on pysynyt varsinkin osakkeisiin ja pitkiin korkoihin nähden alhaisena: viimeisen 12 kuukauden volatiliteetiksi muodostui erittäin maltilliset 2,3 %.

Alkuvuosi on ollut sijoitusmarkkinoilla poikkeuksellisen hyvä, ja erityisesti riskipitoisemmat omaisuusluokat ovat tarjonneet sijoittajille erinomaisia tuottoja. Tämä on kuitenkin johtanut osakkeiden arvostustasojen merkittävään kirstymiseen kaikilla päämarkkina-alueilla sekä yrityslainojen riskilisten kaventumisen kautta linjan. Sijoittajien tunnelmat ovat samanaikaisesti myönteiset, sillä keskuspankit ovat kommunikoineet jatkavansa elvyttävällä linjalla aiemmin ennakoitua pidempään. Myös synkimät skenaariot globaalin talouskasvun hidastumisesta näyttävät epätodennäköisiltä. Markkinoiden kannalta keskeisimmät poliittiset kysymykset (kauppasota, Brexit) ovat kuitenkin vielä vailla lopullista vastausta. Kotimaisilla kiinteistömarkkinoilla transaktiiovolyymit ovat säilyneet korkealla tasolla toisella vuosineljänneksellä (alustavasti ainakin 1,8 mrd. euroa), ulkomaisten sijoittajien osuuden ollessa lähes puolet alkuvuoden volyyminä. Suotuisana pysyttelevän korkoympäristön ja kohtuullisen makrokuvan lisäksi siis myös vilkkaana säilynyt aktiviteetti tukee yhä kiinteistösijoituksia.

Allokaatiovalinnoissamme korostamme edelleen kohteiden korkeaa vuokrausastetta ja vakaata vuokratassavirtaa arvonnousun sijasta, ja ensin mainitun suhteellinen osuus rahaston kokonaistuotoista onkin noussut tasaisesti. Syksy kohti mentäessä ylipainotamme edelleen kotimaisia palvelu- ja hoivakiinteistöjä sekä liikekiinteistöjä. Näemme niiden tuovan vakautta salkkuun mm. korkeiden vuokratuottotasojen ja hyvien vuokrausasteiden myötävaikutuksella. Lisäksi niissä tyypilliset pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset ja kattava vuokralaishajautus pienentävät salkun riskiprofiilia. Asunto-, REIT- ja korkosijoitukset jatkavat salkussa neutraalitalanteeseen nähden selvässä alipainossa, ja mm. korkosijoitusten painoa laskimme heinäkuun aikana entisestään. Kiinteistöt eivät ole immuuneja mahdolliselle laaja-alaiselle ja pitkäaikaiselle markkinalaskulle, mutta rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät vuokratuottotasot, vuokrausasteet sekä vuokrasopimusten korkea keskimaturiteetti yhdessä kohtuullisen taloussympäristön kanssa luovat mielestämme edelleen vakaan perustan loppuvuoden tuottonäkymille.

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 kehoituksena merkittä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistamaan lukujen ja käytettyjen datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Pankkiinliike Oy eivät vastaa siitä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevaisuudesta. Sijoitustuotteen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoeste, KIID-avaintietoeste ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.