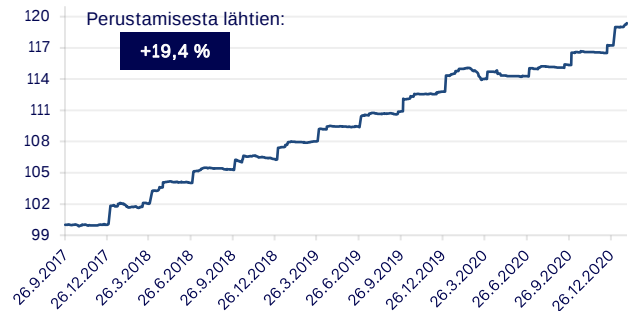


ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Kiinteistö
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	26.9.2017
Salkunhoitaja	Wesanko, Hahl
ISIN	FI4000270053
Rahaston koko, MEUR (29.1.2021)	184,6

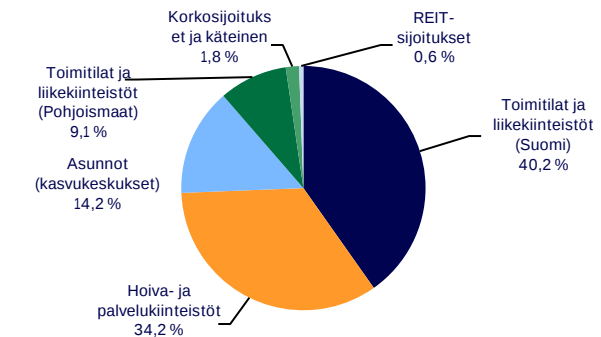
Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 29.1.2021)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Toimitilat ja liikekiinteistöt (Suomi)	40,2
Hoiva- ja palvelukiinteistöt	34,2
Asunnot (kasvukeskukset)	14,2
Toimitilat ja liikekiinteistöt (Pohjoismaat)	9,1
Korkosijoitukset ja käteinen	1,8
REIT-sijoitukset	0,6
YHTEENSÄ	100,0

Sijoitusten jakauma



Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Hoivakiinteistöt	32,1
eQ Liikekiinteistöt	29,6
UB Suomi Kiinteistöt B	11,1
FIM Asuntotuotto D	10,9
CapMan Nordic Property Income Fund C	5,4
Evli Vuokratuotto A	4,1
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	3,6
OP-Palvelukiinteistöt II B	0,9
eQ Eurooppa Kiinteistö 1 K	0,6
YHTEENSÄ	98,2

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 17.11.2020 - 29.1.2021)

Alexandria Kiinteistön tuottokehitys on jatkanut vahvana vuodenvaihteen ympärillä - tuottoa kertyi tarkasteluperiodilla +2,4 % ja rahaston perustamisesta lähtien +19,4 %. Hallinnoitavien varojen määrä oli tarkastelukauden lopussa yli 184 milj. euroa. Salkun allokationäkemys toimi tuottoisesti myös myrskyisän koronavuoden aikana; reilussa ylipainossa olleet hoiva- ja liikekiinteistöt tuottivat vakaasti korkeana säilyneiden vuokrausasteiden tukemana ja vuoden aikana heikkommin menneet REIT-sijoitukset olivat salkussa merkittävässä alipainossa. Rahaston riskitaso on pysynyt varsinkin osakeisiin ja yrityslainoihin nähden alhaisena: viimeisen 12 kk volatiliiteetiksi muodostui hyvin maltilliset 2,2 %, kun osake- ja korkorahastoissa tuotonvaihtelu on samanaikaisesti voimistunut huomattavasti. Rahasto on näin ollen tarjonnut jälleen vakautta ja hajautusshyötyä monenlaiseen sijoitussalkkuun.

Etenkin riskisimmät sijoitusluokat olivat myötätulessa (MSCI World: +1,9 %) tarkastelujakson aikana, saaden marraskuun alkupuolella merkittävää lisävaluuttia mm. rohkaisevien rokoteuutisointien myötä. Vaikka koronapandemian toinen aalto on johtanut uusiin rajoitustoimenpiteisiin monessa maassa, niin finanssi- ja rahapolitiittinen elvytys on samanaikaisesti tukenut varallisuusarvoja kautta linjan. Lisäksi edelleen alhaisena pysyttelevä korkotaso on takeena sille, että sijoitusympäristöä leimaa yhä osakkeiden arvostustasoja kireänä pitävä vaihtoehdottomuus. Tämä tukee myös kiinteistösijoituksia. Reaalitalouden puolella synkimmät pilvet ovat väistyneet, ja alkaneeseen vuoteen on lähdetty optimistisiin odotuksiin. Kotimaisten kiinteistökauppojen Q4/2020-volyymi oli kahden hiljaisen kvartaalin jälkeen linjassa vuoden takaiseen verrattuna, joten normalisoituminen on alkanut myös tällä saralla.

Allokatiovalinnoissamme korostamme kohteiden korkeaa vuokrausastetta sekä vakaata vuokratassavirtaa, jonka suhteellinen osuus rahaston kokonaistuotoista on noussut tasaisesti. Vuodenvaihteen jälkeen ylipainotamme edelleen kotimaisia hoiva- ja palvelukiinteistöjä sekä liikekiinteistöjä, joita ostettiin lisää rahastoon joulukuussa. Niiden korkeat vuokrausasteet ja tyypilliset pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset sekä kattava vuokralais- ja tilatyypin hajautus pienentävät salkun riskiprofiilia. Asuntosijoitusten alipainotusta salkussa on jonkin verran pienennetty, korko- ja REIT-sijoitukset jatkavat salkussa neutraalitalanteeseen nähden selvässä alipainossa. Kiinteistöt eivät ole immuuneja yhä käynnissä olevalle koronatilanteelle, mutta rahaston pääsijoituskohteiden tarjoamat hyvät vuokratuottotaset ja vuokrausasteet, laadukkaat ankkurivuokralaiset sekä vuokrasopimusten korkea keskimaturiteetti tarjoavat näkemyksemme mukaan hajautettuna ratkaisuna moneen muuhun omaisuusluokkaan suhteutettuna defensiivisen ja vakaan kokonaisuuden.