

ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Julkaisupäivä 28.04.2026

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 (23.04.2026)	158,3

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

Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	38,1
Yhteiskuntakiinteistöt	31,1
Asuinkiinteistöt	18,0
Korkosijoitukset ja käteinen	8,3
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	2,4
Tontit	2,2
YHTEENSÄ	100,0

Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Liikekiinteistöt	29,8
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	28,9
S-Pankki Asunto D	14,6
UB Suomi Kiinteistöt B	13,5
Evli Likvidi B	5,8
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	3,0
S-Pankki Tontti C	1,9
YHTEENSÄ	97,5

Salkunhoitajan kommentti (kehitys 23.01.2026 - 23.04.2026)

Suomen kiinteistömarkkina on käynnistynyt vuoteen 2026 vahvalla aktiviteetilla. Kiinteistötalouden Instituutti KTI:n mukaan ensimmäisen neljänneksen transaktiiovolyymi nousi noin 2,3 miljardiin euroon, mikä on korkein kvartaalikohtainen transaktiiovolyymi sitten vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen. Kaupankäynti kasvoi merkittävästi sekä vuodentakaiseen että edelliseen neljännekseen verrattuna, mikä viittaa markkinan selkeään pristinymiseen.

Sijoittajakysyntä on kohdistunut vakaampiin kiinteistösegmentteihin, joissa kassavirtojen ennustettavuus on hyvä. Ulkomaisten sijoittajien osuus oli noin 40 %, mikä korostaa edelleen kansainvälisen pääoman merkittävää markkinassa.

Makrotaloudellinen ympäristö on säilynyt suhteellisen vakaana, ja korkotason kehitys sekä maltillinen inflaatio ovat tukeneet kiinteistömarkkinan aktiiviteetin elpymistä. Toisaalta alkuvuoden aikana lisääntynyt geopoliittinen epävarmuus on tuonut markkinaan varovaisuutta. Epävarmuus heijastuu erityisesti korkomarkkinaan ja inflaatio-odotuksiin, ja sen mahdollinen pitkittyminen voi vaikuttaa sijoittajakäyttäytymiseen lyhyellä aikavälillä.

Kokonaisuutena tarkastellen markkina on siirtymässä aktiivisempaan vaiheeseen, mutta kehitys etenee edelleen vaihteittain ja segmenttikohtaiset erot säilyvät merkittävänä. Tässä ympäristössä korostuvat valikoiva sijoitusstrategia sekä kohdekohtainen analyysi.

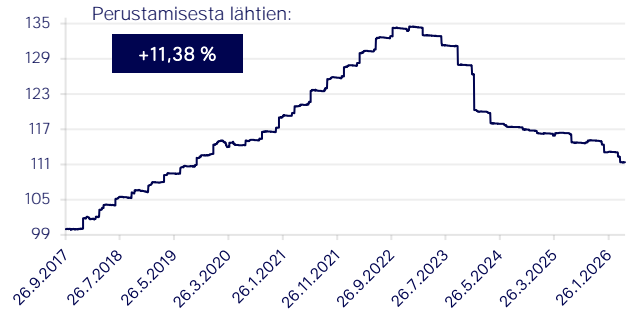
Vuoden 2026 ensimmäisellä vuosineljänneksellä Alexandria Kiinteistön kohderahastojen tuottokehitys oli heikkoa. Vaikka noin puolet rahastoista pysyi lievästi positiivisina tai nollassa, painoivat tuottovaatimusten nousu erityisesti toimistokiinteistöissä useiden rahastojen tuotot negatiivisiksi. Tämä kehitys on näkynyt myös Alexandria Kiinteistön toteutuneessa tuotossa (tarkasteluperiodi: -1,52 %, viimeiset 6 kk: -3,23 %).

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen, ja Alexandria Kiinteistön tuotto on edelleen hyvällä tasolla: toiminnan alusta rahasto on tuottanut +11,38 %. Hajautusohjelmalla on säilynyt vahvana, vaikka viime vuodet ovatkin olleet kiinteistömarkkinoilla poikkeuksellista aikaa. Rahaston likviditeetti on jatkossakin riippuvainen kohderahastojen likviditeetistä. Ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt muodostavat salkusta vajaan kolmanneksen ja niin ikään ylipainotetut kotimaiset liike- ja toimitilat n. 40 %. Näiden kiinteistöluokkien edelleen korkeat vuokratuotot (n. 5,3 %) ja vuokrausasteet (n. 86-95 %), pitkän keskimatruiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5-7,5 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyypin hajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kassavirtaa. Asuntoja on koko salkusta n. 18 %. Niistä 84 % sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa ja niiden vuokrausaste on korkea (n. 95 %). Kattavalla hajautuksella eri kiinteistöluokkiin ja kasvukeskuksiin painottamalla pyritään alentamaan rahaston riskiä ja tarjoamaan pitkällä aikavälillä (yli 5 vuotta) mahdollisimman vakaa tuotto (4-6 %).

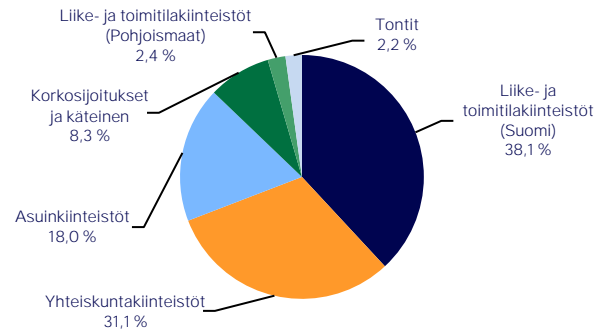
Alexandria Rahastoyhtiö Oy | Eteläesplanadi 22 A, 4. krs | FI-00130 Helsinki | Puh. 09 413 51352 | www.alexandria.fi

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä pitäa sijoitusneuvontana taikka kehoituksena markkinoille. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistamaan lukujen ja käytettyjen datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Group Oy eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ote tae tulevaisuutta. Sijoitustuotteen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoeste, KID-avaimetietoasiakirja ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.

Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 23.04.2026)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppisiin sijoittava kasvu-osuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoii varansa noteerattuihin kiinteistörahastoihin ja kiinteistösidonnaisiin arvopapereihin Suomessa ja Pohjoismaissa sekä suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistösijoituskohteisiin, rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan. Lisäksi rahasto voi sijoittaa REIT-rahastoihin ja valikoituihin korkosijoituksiin. Rahasto keskittyy pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuotto profiili

