

ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Julkaisupäivä 23.07.2026

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 (16.07.2026)	156,6

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

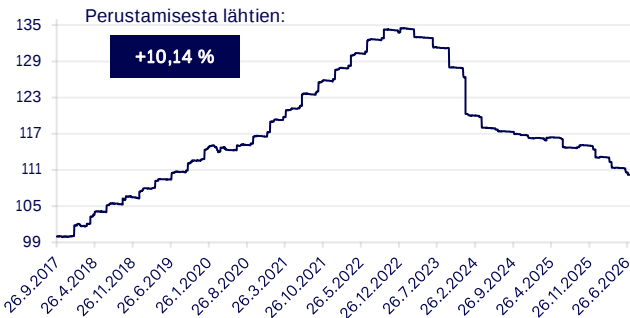
Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	36,3
Yhteiskuntakiinteistöt	26,5
Asuinkiinteistöt	17,6
Korkosijoitukset ja käteinen	15,1
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	2,2
Tontit	2,2
YHTEENSÄ	100,0

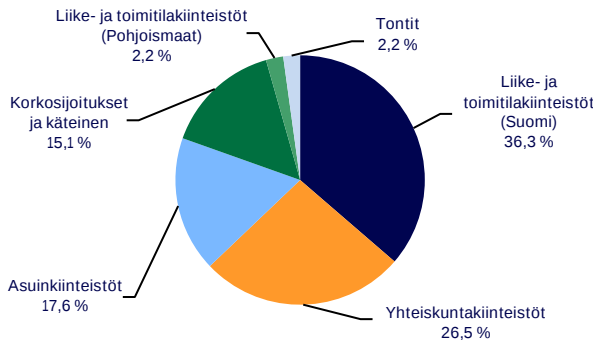
Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Liikekiinteistöt	28,5
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	25,5
S-Pankki Asunto D	14,4
UB Suomi Kiinteistöt B	11,6
Evli Likvidi B	4,9
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	2,8
S-Pankki Tontti C	1,9
YHTEENSÄ	89,8

Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 16.07.2026)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppisiin sijoittava kasvu-osuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoi varansa noteerattuihin kiinteistörahastoihin ja kiinteistösiddonnaisiin 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 vaihtoehdorahtastoihin, joiden sijoituskohteina ovat muun muassa:

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuottoprofiili



Salkunhoitajan kommentti (kehitys 24.04.2026 - 16.07.2026)

Suomen KTI alustavien tilastojen mukaan Suomen kiinteistömarkkinoiden transaktiiovolyymi oli vuoden 2026 toisella neljänneksellä noin 1,2 miljardia euroa. Vuoden ensimmäisen puoliskon kokonaistransaktiiovolyymi nousi noin 3,5 miljardiin euroon, mikä on selvästi enemmän kuin vastaavana ajanjaksona kahtena edellisellä vuonna. Asuinkiinteistöt olivat tammi–kesäkuussa aktiivisin kiinteistösektori, ja niiden osuus kokonaistransaktiiovolyymista oli noin 45 prosenttia. Ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaistransaktiiovolyymista oli noin 50 prosenttia.

Kiinteistömarkkinoilla on nähtävissä varovaisia myönteisiä kehityssuuntia. Vuokra-asuntojen käyttöasteet vahvistuivat Helsingin seudulla vuoden toisella neljänneksellä, vaikka vuokrien kehitys pysyi edelleen maltillisena. Toimistomarkkinoilla vajaakäyttöaste säilyi korkeana, mutta A-luokan toimistojen vajaakäyttöaste laski hieman neljänneksen aikana, mikä viittaa parhaiden kohteiden kysynnän asteittaiseen vahvistumiseen.

Lähi-idän pitkittynyt konflikti lisäsi kevään aikana epävarmuutta markkinaympäristössä. Vaikutukset ovat toistaiseksi heijastuneet erityisesti energian hintakehitykseen sekä korko- ja inflaatio-odotuksiin, joilla on merkitystä myös kiinteistösijoitusmarkkinoiden näkymin. Vaikutusten pysyvyys riippuu konfliktin kestosta ja mahdollisesta laajenemisesta.

Vuoden 2026 ensimmäisellä vuosineljänneksellä Alexandria Kiinteistön kohderahastojen tuottokehitys jäi heikoksi. Tuottoja rasitti erityisesti toimistokiinteistöjen tuottovaatimusten nousu, joka painoi useiden rahastojen arvonnekehityksen negatiiviseksi. Tämä kehitys on näkynyt myös Alexandria Kiinteistön toteutuneessa tuotossa (tarkasteluperiodi: -1,11 %, viimeiset 6 kk: -2,57 %). Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen, ja Alexandria Kiinteistön tuotto on edelleen hyvällä tasolla: toiminnan alusta rahasto on tuottanut +10,14 %. Hajautushyöty on säilynyt vahvana, vaikka viime vuodet ovat olleet kiinteistömarkkinoilla poikkeuksellisen haastavia.

Samalla on hyvä muistaa, että kiinteistösijoittamisen aikahorisontti on tyypillisesti useiden vuosien mittainen eikä yksittäisten vuosineljännesten. Tästä pitkäjänteisestä näkökulmasta kertoo myös se, että Lähi-idän tilanteen aiheuttamasta epävarmuudesta huolimatta pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden transaktiiovolyymi säilyi vuoden toisella neljänneksellä hyvällä tasolla. Rahaston likviditeetti on jatkossakin riippuvainen kohderahastojen likviditeetistä.

Ylipainossa olevat kotimaiset liike- ja toimitilat muodostavat salkusta n. 36 % ja yhteiskuntakiinteistöt n. 26 %. Näiden kiinteistöloukkien edelleen korkeat nettovuokrakassavirrat (n. 6 %) ja vuokrausasteet (n. 84–95 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5–8 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyypin hajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kassavirtaa. Asuntoja on koko salkusta n. 18 %. Niistä 85 % sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa ja niiden vuokrausaste on korkea (n. 94 %). Kattavalla hajautuksella eri kiinteistöloukkiiin ja kasvukeskuksiin painottamalla pyritään alentamaan rahaston riskiä ja tarjoamaan pitkällä aikavälillä (yli 5 vuotta) mahdollisimman vakaa tuotto (4–6 %).