ALEXANDRIA

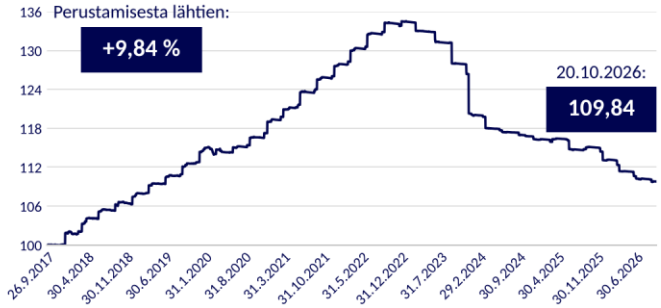
ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahaston perustiedot

Nimi	Alexandria Kiinteistö
Tyyppi	Erikoissijoitusrahasto
Kotimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	26.9.2017
Salkunhoitaja	Alexandria Rahastoyhtiö
ISIN	FI4000270053
Minimimerkintä	1 000 €
Merkintäpalkkio	2%
Lunastuspalkkio	1-3 % (pitoajan mukaan)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a. *)	0,90%
Rahaston koko, MEUR (20.10.2026)	141,4

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

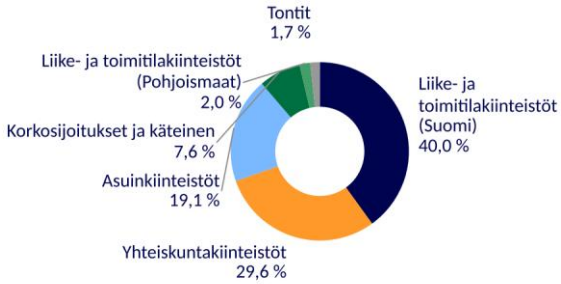
Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 20.10.2026)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	40,0
Yhteiskuntakiinteistöt	29,6
Asuinkiinteistöt	19,1
Korkosijoitukset ja käteinen	7,6
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	2,0
Tontit	1,7
YHTEENSÄ	100,0

Sijoitusten jakauma



Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Liikekiinteistöt	31,5
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	28,4
S-Pankki Asunto D	15,7
UB Suomi Kiinteistöt B	12,9
Evli Likvidi B	5,5
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	2,5
S-Pankki Tontti C	1,5
Arvopaperit yhteensä	**97,9**
Kassavarat	2,1
Rahasto yhteensä	100,0

Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoittava kasvuosuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoi 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).



Salkunhoidon kommentti (kehitys 16.07.2026 - 20.10.2026)

Suomen kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi oli vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla noin 3,5 miljardia euroa (Kiinteistötalouden Instituutti KTI). Tämä oli selvästi enemmän kuin vastaavana ajanjaksona kahtena edellisenä vuonna. Asuinkiinteistöt olivat kaupankäyntimäärässä selvästi aktiivisin kiinteistösektori, ja niiden osuus kokonaistransaktiovolyymista oli noin 45 prosenttia. Ulkomaista pääomaa sijoittavien sijoittajien osuus kokonaisvolyymista (ostoista) oli noin puolet.

Alkuvuoden positiivisen markkinavireen jälkeen tummia pilviä on kuitenkin alkanut kerääntymään kiinteistömarkkinan ylle alkusyksyn aikana johtuen yleisen korkotason noususta. Iranin ja Ukrainan sodat jatkuvat edelleen ja energiasektori, etunenässä voimakkaasti noussut öljyn hinta, on vetänyt inflaation ja korkotasot maailmanlaajuisesti nousuun. Yleisesti käytetyt 6 ja 12 kuukauden Euriborit ovat noussut alkuvuoden hieman yli 2 %:n tasoista yli 3 % tasoille Q3 2026 aikana.

Korkotason nousulla on suora vaikutus pääomaintensiiviseen kiinteistömarkkinaan ja alkusyksyn aikana onkin nähty jälleen alustavia merkkejä kauppaprosessien venymisestä. Vallitsevassa tilanteessa sijoittajat tyypillisesti hakevat parempaa varmuutta pitkän tähtäimen talousnäkymistä ja pyrkivät sopeutumaan muuttuneeseen korkoympäristöön. Alkuvuoden positiivisen markkinavireen jatkuminen kaupankäynti-markkinassa on täten epävarmaa tulevien kuukausien osalta. Toisaalta kotimaan yleinen taloustilanne on kuitenkin alkuvuoden aikana osoittanut odotettuja tasaantumisen ja orastavan kasvunkin merkkejä.

Tarkastelujaksolla Alexandria Kiinteistön kohderahastojen tuottokehitys oli vaihtelevaa heijastellen markkinatilanteen eriytymistä eri kiinteistösektoreissa. Yhteiskunta- ja liikekiinteistöissä kehitys oli positivista, kun puolestaan toimisto- ja asuntosektoreissa kokonaistuotot olivat edelleen negatiivisia. Kautta linjan tarkastelujaksolla nähtiin arvokehityksen tasaantumista. Kuitenkin toimistomarkkinan pitkittynyt vaisuus ja asuntojen yhä laskeneet keskihinnat vaikuttivat siihen, että Alexandria Kiinteistörahaston tarkastelujakson toteutunut tuotto jäi yhä hieman negatiiviseksi -0,27 % (edellinen vuosineljännes: -1,11 %, viimeiset 6 kk: −1,36 %). Osittain tarkastelujaksolla siis nähtiin kuitenkin myös jo positiivisia sektorikohtaisia kehityksiä kohderahastoissa.

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen, ja Alexandria Kiinteistön toiminnan alusta rahasto on tuottanut +9,84 %. Hajautushyöty on säilynyt vahvana, vaikka viime vuodet ovat olleet kiinteistömarkkinoilla poikkeuksellisen haastavia. Samalla on hyvä muistaa, että kiinteistösijoittamisen aikahorisontti on tyypillisesti useiden vuosien, eikä yksittäisten vuosineljännesten mittainen. Tarkastelujaksolla toteutettiin myös lunastustenmaksu suunnitellusti. Rahaston likviditeettitilannetta seurataan tarkasti ja se on riippuvainen kohderahastojen tarjoamasta likviditeetistä.

Ylipainossa olevat kotimaiset liike- ja toimitilat muodostavat salkusta n. 40 % ja yhteiskuntakiinteistöt lähes 30 %. Näiden kiinteistöluokkien yhä verrattain hyvällä tasolla olevat nettovuokratuotot (n. 6 %) ja vuokrausasteet (n. 84–95 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5–8 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyyppihajautus tasaavat salkun riskiprofiilia ja lisäävät resilienssiä talouden vaihtuvissa suhdanteissa. Asuntojen osuus rahaston sijoituksissa on n. 19 % ja myös tältä osin odotuksissa on vaiheittainen markkinakäänne tulevien vuosien aikana.

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää sijoitusneuvontana taikka kehotuksena merkitä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Group Oyj eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevasta. Sijoitustuotteen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoesite, KID-avaintietoasiakirja ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.