

ALEXANDRIA KIIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

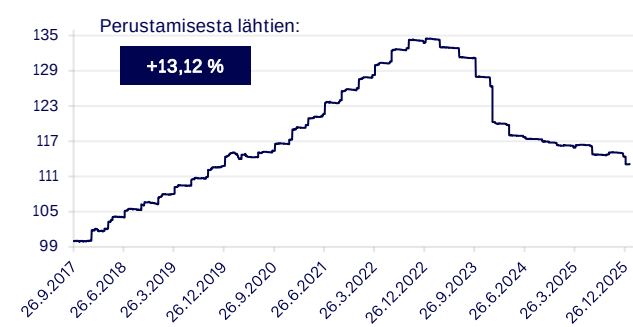
Julkaisupäivä 29.01.2026

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 (22.01.2026)	169,9

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

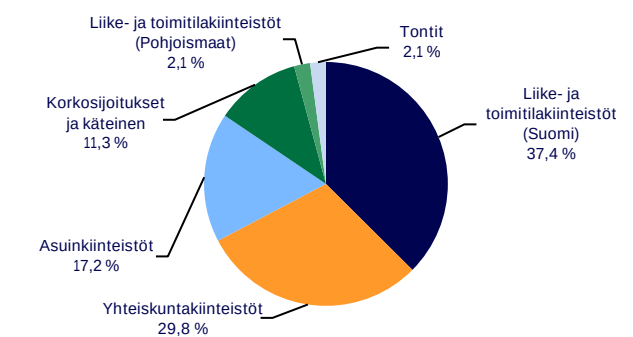
Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 22.01.2026)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	37,4
Yhteiskuntakiinteistöt	29,8
Asuinkiinteistöt	17,2
Korkosijoitukset ja käteinen	11,3
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	2,1
Tontit	2,1
YHTEENSÄ	100,0

Sijoitusten jakauma



Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Liikekiinteistöt	28,6
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	27,6
UB Suomi Kiinteistöt B	14,2
S-Pankki Asunto D	13,8
Evli Likvidi B	5,4
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	2,7
S-Pankki Tontti C	1,8
YHTEENSÄ	94,0

Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin sijoittava kasvu-osuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoi 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:

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

Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen (yli 5 vuotta).

Riski-tuottoprofiili



Salkunhoitajan kommentti (kehitys 18.10.2025 - 22.01.2026)

Suomen kiinteistömärkinen pitkään jatkunut heikko jakso osoitti vuonna 2025 vakautumisen ensi merkkejä, vaikka arvonekehitys jäi vielä kokonaisuutena negatiiviseksi. Samaan aikaan markkina-aktiivisuus piristyi selvästi, ja vuoden 2025 alusta kertynyt kumulatiivinen kaupankäyntivolyyymi ylitti koko edellisvuoden tason jo kolmannelle vuosineljänneksellä. Kaupankäynti kiihtyi selvästi vuoden loppua kohden, ja neljännän vuosineljänneksen poikkeuksellisen vilkas kaupankäynti nosti koko vuoden volyymin lähes kaksinkertaiseksi edellisvuoteen verrattuna.

Suomen kiinteistömärkinä on seurannut Pohjoismaiden ja muun Euroopan kehitystä tavanomaisella viiveellä, sillä kaupankäyntivolyymit kääntyivät näillä markkinoilla kasvuun jo vuonna 2024. Suomen ja esimerkiksi Ruotsin väliset tuottoerot ovat kasvaneet, mikä on lisännyt ulkomaisten sijoittajien kiinnostusta Suomen markkinaan ja ollut keskeinen tekijä kaupankäyntiaktiiviteetin piristymisessä. Ulkomaisten sijoittajien rooli korostui erityisesti vuoden aikana, kun taas kotimaiset ammattimaiset sijoittajat olivat kokonaisuutena tarkasteltuna nettomyyjiä.

Vuoden 2025 neljännellä vuosineljänneksellä suurin osa Alexandria Kiinteistön kohderahastoista raportoi negatiivisen tuotokehityksen, mikä johtui pääosin kohteiden tuottovaatimusten noususta etenkin toimistokiinteistöissä. Tämä kehitys on näkynyt myös Alexandria Kiinteistön toteutuneessa tuotossa (tarkasteluperiodi: -1,75 %, viimeiset 6 kk: -1,34 %).

Markkinan yleisestä aktiiviteetin piristymisestä ja korkotason tasaantumisesta huolimatta toimistosegmenttiin kohdistuvat rakenteelliset muutokset ja sijoittajakysynnän varovaisuus heijastuivat edelleen kohteiden arvonekehitykseen. Markkinan kehityksessä korostuu kiinteistömärkinen vaihteellinen ja segmenttikohtainen elpyminen sekä valikoivan sijoitusstrategian merkitys. Kokonaisuutena tarkasteltuna markkinan pitkän aikavälin elpymisnäkymä säilyi ennallaan, vaikka lyhyellä aikavälillä arvovaihtelu jatkuu.

Kiinteistösijoittaminen ei ole nopean voiton laji – se on vakautta hakevan sijoittajan kenttä. Rahasto on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen, ja Alexandria Kiinteistön tuotto on edelleen hyvällä tasolla: toiminnan alusta rahasto on tuottanut +13,12 %. Hajautusohjuelementti on säilynyt vahvana, vaikka viime vuodet ovatkin olleet kiinteistömärkinä poikkeuksellista aikaa. Rahaston likviditeetti on jatkossakin riippuvainen kohderahastojen likviditeeteistä.

Ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt muodostavat salkusta vajaan kolmanneksen ja niin ikään ylipainotetut kotimaiset liike- ja toimitilat n. 40 %. Näiden kiinteistöluokkien edelleen korkeat vuokratuottotasot (n. 5,5 %) ja vuokrausasteet (n. 85-96 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5-7,5 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyyppihajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kasvavirtaa. Asuntoja on koko salkusta n. 17 %. Niistä 82 % sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa ja niiden vuokrausaste on korkea (n. 96 %). 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 tule pitää sijoitusneuvontana taikka kehoituksena merkitä tai lunastaa sijoitusrahasto-osuuksia. Vaikka raportin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistamaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Group Oy eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevastta. Sijoitus tuottoen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahastoite, KID-avaintietosakirja ja rahaston säännöt ovat saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.