

ALEXANDRIA KIIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

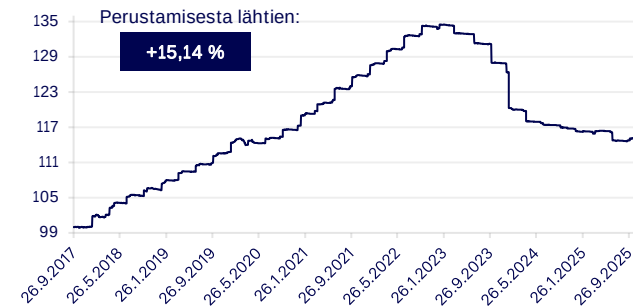
Julkaisupäivä 22.10.2025

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 (17.10.2025)	172,7

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

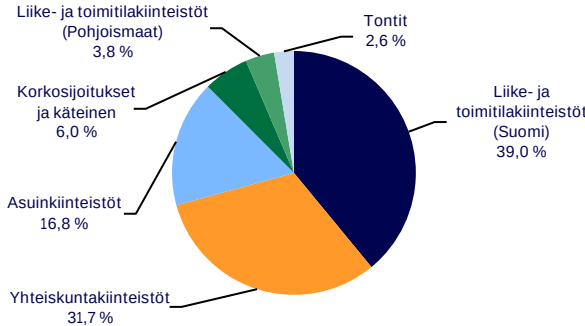
Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 17.10.2025)



Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	39,0
Yhteiskuntakiinteistöt	31,7
Asuinkiinteistöt	16,8
Korkosijoitukset ja käteinen	6,0
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	3,8
Tontit	2,6
YHTEENSÄ	100,0

Sijoitusten jakauma



Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	29,5
eQ Liikekiinteistöt	29,1
UB Suomi Kiinteistöt B	14,3
S-Pankki Asunto D	13,6
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	5,0
Evli Likvidi B	2,9
S-Pankki Tontti C	2,3
YHTEENSÄ	96,9

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 sijoitaviin 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 19.7.2025 - 17.10.2025)

Vuoden 2025 kolmannelle vuosineljänneksellä suurin osa Alexandria Kiinteistön kohderahastoista raportoi positiivisen tuottokehityksen. Tämä viittaa siihen, että tuottovaatimusten nousu on pysähtynyt tai jopa kääntynyt laskuun. Tämä on myös näkynyt Alexandria Kiinteistön toteutuneessa tuotossa (tarkasteluperiodi: +0,42 %, viimeiset 6 kk: -1,03 %).

Kiinteistötalouden instituutti KTI:n vuoden 2025 heinä-syyskuun välinen kaupankäyntivolyymi oli 680 miljoonaa euroa. Kolmannen neljänneksen volyymi kasvoi lähes 80 % verrattuna edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon (380 miljoonaa euroa Q3/2024). Vuoden 2025 kolmen ensimmäisen neljänneksen kaupankäyntivolyymi oli lähes 2,5 miljardia euroa (1,7 miljardia vastaavana ajanjaksona vuonna 2024). Tämä kehitys on myönteistä, sillä kasvava kaupankäyntivolyymi heijastuu yleensä positiivisesti myös kiinteistöjen arvoihin, vanha viisaus menee: "ensin nousevat kauppamäärät, sitten hinnat".

Tasaantunut korkotaso, piristynyt transaktiomarkkina ja positiivinen kokonaistuotto tarkasteluperiodilla: voidaanko nyt todeta, että poutasää on koittanut? Vähintäänkin voidaan sanoa, että markkinakäänne on nyt käsinkosketeltava.

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 +15,14 %. Hajautushyötyelementti on edelleen pysynyt vahvana, vaikka kuluneet pari vuotta ovatkin olleet kiinteistöille varsin poikkeuksellisia aikaa. Rahaston likviditeetti tästä eteenpäinkin on tosin riippuvainen kohderahastojen likviditeetistä.

Ylipainossa olevat yhteiskuntakiinteistöt muodostavat salkusta vajaan kolmanneksen ja niin ikään ylipainotetut kotimaiset liike- ja toimitilat n. 40 %. Näiden kiinteistöluokkien edelleen korkeat vuokratuottotasot (n. 6 %) ja vuokrausasteet (n. 84-96 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrasopimukset (n. 5-8 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyyppihajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kasvavirtaa. Asuntoja on koko salkusta n. 17 %. Niistä 81 % 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 %).