

ALEXANDRIA KIINTEISTÖ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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 (18.7.2025)	186,6

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

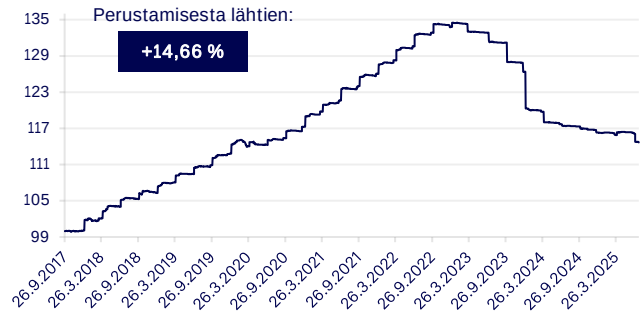
Sijoitusten jakauma

Luokka	Osuus %
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Suomi)	38,1
Yhteiskuntakiinteistöt	29,1
Asuinkiinteistöt	15,5
Korkosijoitukset ja käteinen	11,4
Liike- ja toimitilakiinteistöt (Pohjoismaat)	3,5
Tontit	2,4
YHTEENSÄ	100,0

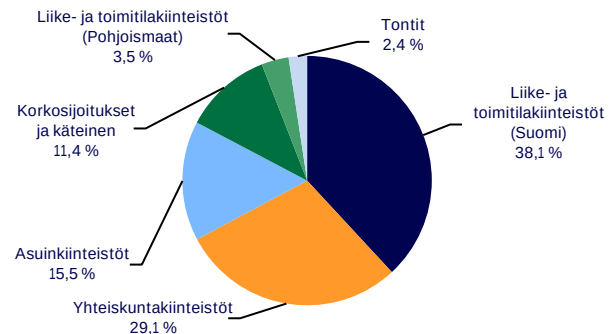
Rahaston suurimmat sijoitukset

Arvopaperi	Osuus %
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	27,1
eQ Liikekiinteistöt	27,0
UB Suomi Kiinteistöt B	13,1
S-Pankki Asunto D	12,6
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt A	4,6
Evli Likvidi B	2,7
Evli Vuokratuotto A	2,1
S-Pankki Tontti C	2,1
YHTEENSÄ	91,3

Rahaston arvon kehitys (26.9.2017 - 18.7.2025)



Sijoitusten jakauma



Rahaston sijoituspolitiikka

Alexandria Kiinteistö on hajautetusti eri kiinteistötyyppisiin sijoitettava kasvusuusmuotoinen erikoissijoitusrahasto, joka allokoii 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 16.4.2025 - 18.7.2025)

Kiinteistötalouden instituutti KTI:n ennakotilastojen mukaan vuoden 2025 toisen neljänneksen kiinteistökauppavolyymi oli noin 1,1 miljardia euroa. Tämä oli ensimmäinen yli miljardin euron kvartaali sitten Q2/2023. Volyymi kasvoi selvästi vuoden takaiseen verrattuna (830 milj. € Q2/2024) ja yli 70 prosenttia edelliseen neljännekseen nähden. Tämä on toivottua, koska kasvava kaupankäyntivolyymi yleensä vaikuttaa myös positiivisesti kiinteistöjen arvoihin.

Vähäriskeiset vuokralaiset pitkällä vuokrausajalla pysyvät sijoittajien suosiossa, ja eniten kauppaa on käyty mm. yhteiskunta- ja vähittäiskaupan kiinteistöillä. Ulkomaisten sijoittajien osuus pysyi korkeana, lähes 70 %.

Vuoden 2025 toisella vuosineljänneksellä useat Alexandria Kiinteistön kohderahastot realisoivat kohteita ja lisäksi vuokrausmarkkinan on nähty piristyneen, erityisesti toimitilapuolella. Negatiiviseen kokonaistuottoon Q2:lla vaikuttivat kuitenkin muun muassa kohteisiin kohdistuneiden tuottovaatimusten nousu, korkosuojausten päättymiset sekä yksittäisten vuokrausasteiden alaskirjaukset. Se on myös näkynyt Alexandria Kiinteistön toteutuneessa tuotossa (tarkasteluperiodi: -1,44 %, viimeiset 6 kk: -1,36 %).

Kuitenkin tasaantunut korkotaso ja hidastuva inflaatio antavat hyvän lähtökohdan markkinoiden piristymiselle, ja tämä luo poikkeuksellisen mahdollisuuden hyödyntää markkinan toipumisvaihetta, jolloin rahasto-osuuksien keskiarvohinnan alentuessa voi syntyä suurempia tuottoja.

Vähintään viiden vuoden sijoituksena Alexandria Kiinteistöä on olennaisempaa arvioida pidemmän aikavälin tuottokehityksen perusteella, joka on edelleen hyvällä tasolla – toiminnan alusta rahasto on tuottanut +14,66 %. Hajautushyötyelementti on edelleen pysynyt vahvana, vaikka kuluneet pari vuotta ovatkin olleet kiinteistöille varsin poikkeuksellista aikaa. Rahaston likviditeetti tästä eteenpäin on kuitenkin 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. 84-95 %), pitkän keskimaturiteetin nettovuokrausopimukset (n. 5-8 vuotta) sekä kattava vuokralais- ja tilatyypinhajautus pienentävät salkun riskiprofiilia ja tarjoavat hyvää kasvavirtaa. Asuntoja on koko salkusta hieman yli 15 %. Niistä n. 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 %).

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 pyritti varmistamaan lukujen ja käytettyjen datan oikeellisuudesta, Alexandria Rahastoyhtiö Oy tai Alexandria Group Oy eivät vastaa siitä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevasta. Sijoitus tuotteen arvo voi nousta tai laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Rahaston virallinen rahasto- ja sijoituskohteiden luettelo on saatavilla Alexandria Rahastoyhtiöstä ja verkkopalvelusta www.alexandria.fi.