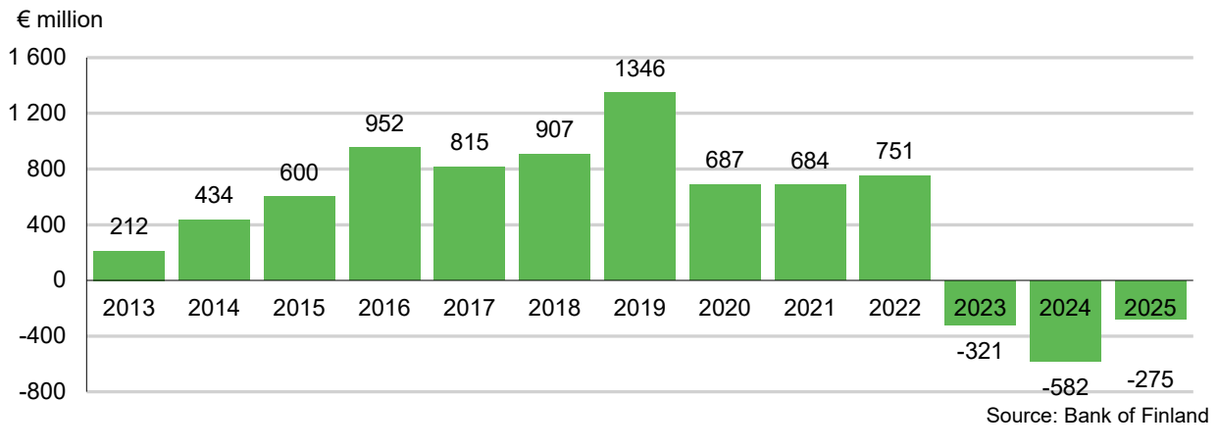
KTI SPECIAL INVESTMENT FUNDS SUMMARY, Q4/2025

Key indicators of special investment funds investing in real estate and land

	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	Change % /quarter	Change % /year
GAV (€ million)	8 973	9 123	9 294		9 663	-2 %	-7 %
NAV (€ million)	5 844	5 974	6 047		6 356	-2 %	-8 %
Property value (€ million)	8 570	8 834	9 040		9 308	-3 %	-8 %
LTV	35 %	34 %	35 %		34 %	1 %	1 %
Number of funds	22	22	22	22	22	0 %	0 %
Number of managers	12	12	12	12	12	0 %	0 %
Net subscriptions (€ million (3mths))	-123	-11	-162	21	-231	-977 %	47 %
Number of unit holders	90 961	91 532	92 839	94 617	95 401	-1 %	-5 %
Number of properties	1 425	1 611				-12 %	

Net effect of fund subscriptions and redemptions



Source: Bank of Finland

- The combined gross asset value (GAV) of special investment funds investing in built properties and land continued to decline in the final quarter of 2025, ending the year at EUR 9.0 billion (end of 2024: EUR 9.7 billion; Q3 2025: EUR 9.1 billion).

- The decrease in value was driven both by property disposals - which enabled investor redemptions - and by a slight decline in the market value of owned properties during 2025.

- In the final quarter of the year, Finland's professional real estate investment market recorded EUR 1.9 billion in property transactions, bringing the full-year 2025 transaction volume to EUR 4.4 billion - double the volume of 2024 (EUR 2.2 billion). Special investment funds remained net sellers, accounting for 11% of sellers but only 2% of buyers.

- The 12-month rolling total return of special investment funds investing in real estate averaged -0.5 percent. The return consisted of a 2 percent profit share and a -2.4 percent change in the value of fund units. During the last two quarters of the year, values showed signs of stabilisation, with a second-half development averaging 0.0 percent.

Return history of special investment funds

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	12 mths (rolling)	3 yrs (23–25)	5 yrs (21–25)	10 yrs (16–25)
Total return*	4,7 %	7,6 %	4,8 %	-6,3 %	-2,6 %	-0,5 %	-0,5 %	-3,2 %	0,5 %	3,3 %
Funds' unit value development	0,9 %	4,1 %	1,3 %	-9,4 %	-5,3 %	-2,4 %	-2,4 %	-5,8 %	-2,5 %	-0,1 %
Paid profit share	3,6 %	3,3 %	3,5 %	3,4 %	2,8 %	2,0 %	2,0 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %

*=weighted by market value

The tables and charts represent funds that invest directly in Finnish real estate. Funds that invest, for example, in fund units, equities, feeder funds, forestry, infrastructure, agriculture, or exclusively outside Finland are not included.

Finnish special investment funds investing in real estate at the end of December 2025

				NAV			GAV			Property value			LTV				
Name	Main property type	Total return 12 months (rolling)***	Total return 3 years (p.a.)***	31.12.25 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	31.12.25 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	31.12.25 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	31.12.25 (% of GAV)	Change, % points 3 mths	Change, % points 12 mths	Number of properties	Leasable area m2****
Aktia Commercial Properties	Commercial	-8,3 %	-4,0 %	**88**	-5,0 %	-16,2 %	**143**	-3,4 %	-16,1 %	**132**	-3,9 %	-18,2 %	**38,1 %**	1,8	1,1	15	70 464
Aktia Residential+	Residential	-1,2 %	-6,8 %	**35**	0,0 %	-9,9 %	**66**	0,0 %	-6,4 %	**62**	0,0 %	-8,8 %	**47,7 %**	0,0	1,7	6	15 439
CapMan Nordic Property Income	Commercial	-1,2 %	-6,6 %	**72**	-4,6 %	-7,9 %	**129**	-2,6 %	-4,3 %	**119**	-1,7 %	3,1 %	**39,9 %**	1,1	2,0	9	56 745
eQ Commercial Properties	Commercial	-6,7 %	-9,3 %	**516**	-3,4 %	-8,1 %	**916**	-2,5 %	-9,8 %	**905**	-2,0 %	-9,8 %	**43,7 %**	0,5	-1,0	40	333 000
eQ Community Properties	Public use	1,0 %	-4,3 %	**1 060**	-2,5 %	-6,4 %	**1 757**	-1,6 %	-2,5 %	**1 707**	-2,2 %	-4,0 %	**40,9 %**	1,8	3,6	93	503 000
Evli Logistics Properties	Commercial	3,7 %	3,9 %	**20**	-3,1 %	-6,6 %	**20**	-2,6 %	-5,7 %	**16**	0,6 %	11,2 %	**0,0 %**	0,0	0,0	5	11 900
Evli Rental Income II	Commercial*	-10,6 %	-5,5 %	**54**	0,0 %	-12,5 %	**103**	-0,7 %	-7,4 %	**95**	-1,1 %	-13,9 %	**43,3 %**	-0,3	-1,7	41	24 297
Evli Rental Yield Fund	Commercial	4,5 %	1,7 %	**158**	2,1 %	-5,0 %	**244**	0,9 %	-0,4 %	**230**	0,6 %	5,6 %	**33,9 %**	-0,3	2,5	19	120 967
HCP Bricks	Commercial*	8,5 %	4,6 %	**7**	1,4 %	-9,3 %	**9**	1,2 %	22,1 %	**7**	1,2 %	370,2 %	**25,5 %**	-1,8	25,5	2	7 100
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Commercial*	1,3 %	-1,4 %	**175**	0,3 %	-3,9 %	**226**	5,5 %	1,8 %	**209**	-0,1 %	-1,7 %	**21,5 %**	4,0	4,6	31	103 200
Mandatum AM Finland Properties II	Commercial	0,4 %	-0,5 %	**250**	-2,0 %	-3,5 %	**385**	-1,3 %	-2,5 %	**364**	-1,4 %	-1,4 %	**34,0 %**	1,0	1,0	41	361 000
OP-Public Services Real Estate Fund	Public use	2,3 %	1,2 %	**324**	0,7 %	-10,2 %	**399**	0,3 %	-8,5 %	**333**	-7,5 %	-17,2 %	**18,8 %**	-0,1	1,8	42	86 000
OP-Rental Yield*	Residential*	-0,7 %	-5,3 %	**927**	-0,3 %	-12,9 %	**1 324**	-0,8 %	-13,6 %	**1 163**	-6,6 %	-20,7 %	**30,2 %**	0,0	-1,8	124	344 871
S-Bank Building Plot	Land plots	5,0 %	6,5 %	**142**	-5,6 %	-7,4 %	**193**	-4,6 %	-5,9 %	**179**	-0,5 %	-0,2 %	**25,9 %**	1,2	1,5	74	-
S-Bank Housing	Residential	-1,7 %	-7,1 %	**286**	-2,2 %	-4,6 %	**454**	-1,1 %	-4,5 %	**452**	-0,9 %	-4,9 %	**37,1 %**	0,7	0,1	69	87 327
S-Bank Property	Commercial	-0,4 %	-1,6 %	**173**	-13,2 %	-15,0 %	**311**	-8,4 %	-10,9 %	**301**	-5,0 %	-10,1 %	**42,8 %**	2,5	1,9	27	163 542
Titanium Care Real Estate	Public use	2,1 %	2,4 %	**463**	-3,7 %	-2,7 %	**663**	-2,6 %	-2,5 %	**608**	-5,8 %	-5,2 %	**30,2 %**	0,8	0,2	131	198 000
Titanium Housing	Residential	-3,8 %	-4,0 %	**37**	0,0 %	0,0 %	**60**	0,0 %	3,4 %	**52**	-7,9 %	-9,6 %	**38,3 %**	-1,7	0,4	16	17 200
UB Finnish Properties*	Commercial*	-3,2 %	-1,9 %	**137**	-5,1 %	-15,3 %	**173**	-4,9 %	-14,4 %	**166**	-8,2 %	-14,7 %	**20,8 %**	0,2	0,8	46	118 000
UB Nordic Property Fund	Commercial	1,5 %	-0,8 %	**248**	0,4 %	-6,4 %	**409**	-0,1 %	-7,4 %	**483**	1,6 %	-5,0 %	**39,4 %**	-0,3	-0,7	27	262 000
Ålandsbanken Building Plot Fund	Land plots	4,9 %	5,1 %	**287**	-0,1 %	-5,8 %	**287**	-0,1 %	-5,8 %	**	-	-	**0,0 %**	0,0	0,0	153	-
Ålandsbanken Residential Property	Residential	-7,2 %	-8,1 %	**387**	-2,0 %	-7,6 %	**702**	-2,4 %	-10,3 %	**	-	-	**44,0 %**	-0,4	0,3	375	-
Total				**5 844**	**-2,2 %**	**-8,1 %**	**8 973**	**-1,6 %**	**-7,1 %**	**8 570**	**-3,0 %**	**-7,9 %**	**35 %**	**0,7**	**0,8**	**1 425**	

Click the name of te fund to open its website (in Finnish)

*=invests in both residential and commercial properties

***=return values reported by funds

**=estimates of Ålandbankens' property values are based on the funds' GAV

****=does not include plot areas

Thank you to all who made this review possible:

KTI Finland | Kalevankatu 30, 7th floor, 00100 Helsinki | +358 20 7430 130 | kti@kti.fi | kti.fi