

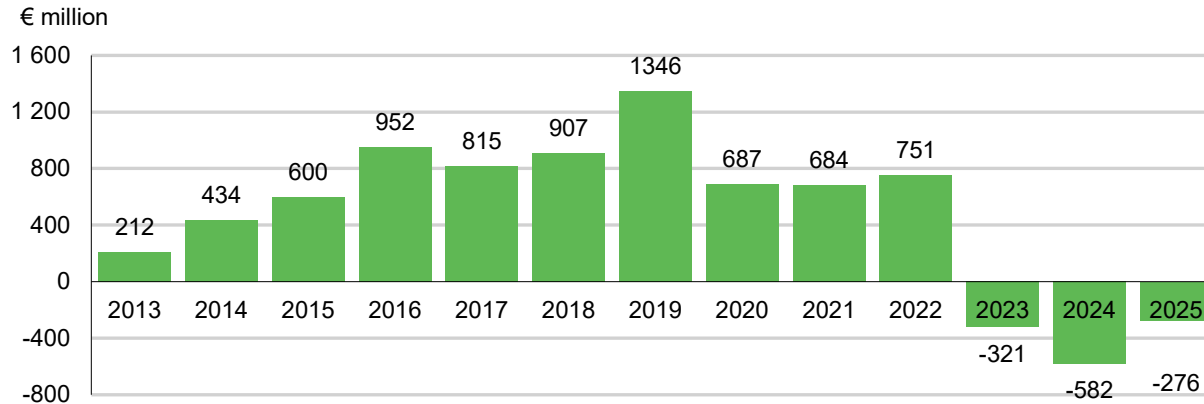


Key indicators of special investment funds investing in real estate and land

	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	Change /quarter	Change /year
GAV (€ million)	8 787	8 973	9 123	9 294	9 544	-2,1 %	-7,9 %
NAV (€ million)	5 720	5 844	5 974	6 047	6 197	-2,1 %	-7,7 %
Property value (€ million)	8 412	8 570	8 834	9 041	8 916	-1,8 %	-5,7 %
LTV	34,6 %	34,8 %	34,1 %	34,8 %	34,7 %	-0,2	-0,2
Number of funds	22	22	22	22	22	0	0
Number of managers	12	12	12	12	12	0	0
Net subscriptions (€ million (3mths))		-122	-13	-162	21		
Number of unit holders	90 114	90 961	91 532	92 839	94 617	-0,9 %	-4,8 %
Number of properties	1 377	1 386	1 425	1 452	1 459	-0,6 %	-5,6 %

Source: Reported by funds, Bank of Finland, Investment Research

Net effect of fund subscriptions and redemptions



Source: Bank of Finland

Return history of special investment funds

	2021	2022	2023	2024	2025	2026Q1
Total return*	7,6 %	4,8 %	-6,3 %	-2,6 %	-0,5 %	-0,5 %
Funds' unit value development	4,1 %	1,3 %	-9,4 %	-5,3 %	-2,4 %	-1,8 %
Paid profit share	3,3 %	3,5 %	3,4 %	2,8 %	2,0 %	1,3 %

Source: Reported by funds, KTI

	12 mths (rolling)	3 yrs (23–25)	5 yrs (21–25)	10 yrs (16–25)
Total return*	-0,8 %	-3,2 %	0,5 %	3,3 %
Funds' unit value development	-3,1 %	-5,8 %	-2,5 %	-0,1 %
Paid profit share	2,3 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %

*=weighted by market value

- The combined gross asset value (GAV) of special investment funds investing in built properties and land continued to decline in the first quarter of 2026 reaching EUR 8,8 billion (end of 2025: EUR 9.0 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 the first quarter. The majority of funds also made distributions during the quarter, impacting their GAV.

- In the first quarter of the year, Finland's professional real estate investment market recorded EUR 2.3 billion in property transactions. Special investment funds remained net sellers: their share of total sales was three percent, with no property acquisitions recorded.

- The 12-month rolling total return of special investment funds investing in real estate averaged -0.8 percent. The return consisted of a 2.3 percent profit share and a -3.1 percent change in the value of fund units. Increased geopolitical uncertainty once again put pressure on values.

- Note. Due to a regulatory update that entered into force on 1 January, Bank of Finland's investment funds statistics for the end of March will be included in their 30 June publication. Therefore, information regarding net redemptions for the first quarter of 2026 is not yet available.

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 March 2026

Name	Main property type	Total return 12 mths (rolling) ***	Total return 3 yrs (p.a.) ***	NAV			GAV			Property value			LTV			Redemption restrictions in use			
				31.3.2026 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	31.3.2026 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	31.3.2026 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	31.3.2026 (% of GAV)	Change, % points 3 mths	Change, % points 12 mths	Number of properties (31.3.2026)	Leasable area m2**** (31.3.2026)	31.3.2026	Last 12 months
Aktia Commercial Properties	Commercial	-10,9 %	-4,7 %	82	-6,9 %	-17,1 %	138	-3,8 %	-18,7 %	130	-2,0 %	-19,5 %	39,0 %	0,9	1,0	15	70 500	-	-
Aktia Residential+	Residential	1,2 %	-5,1 %	33	-4,3 %	-7,6 %	65	-2,1 %	-5,1 %	62	0,2 %	-7,9 %	49,0 %	1,3	1,0	6	15 439	-	-
CapMan Nordic Property Income	Commercial	-3,4 %	-6,0 %	72	0,5 %	-9,9 %	129	-0,2 %	-6,9 %	118	-0,9 %	-4,0 %	39,8 %	-0,2	2,3	9	56 815	Yes	No
eQ Commercial Properties	Commercial	-10,2 %	-10,1 %	501	-2,8 %	-9,9 %	882	-3,7 %	-12,6 %	871	-3,8 %	-13,6 %	43,2 %	-0,5	-1,7	39	327 000	Yes	Yes
eQ Community Properties	Public use	0,7 %	-4,2 %	1 044	-1,5 %	-7,0 %	1 742	-0,9 %	-5,2 %	1 701	-0,3 %	-2,4 %	40,0 %	-0,8	1,1	93	504 000	Yes	Yes
Evli Logistics Properties	Commercial	3,2 %	3,4 %	19	-3,6 %	-7,8 %	19	-4,0 %	-7,7 %	16	0,0 %	-1,2 %	0,0 %	0,0	0,0	5	11 900	No	No
Evli Rental Income II	Commercial*	-9,3 %	-6,1 %	52	-3,7 %	-8,1 %	97	-5,9 %	-5,0 %	88	-7,6 %	-12,9 %	43,1 %	-0,2	-1,5	39	31 411	Yes	Yes
Evli Rental Yield Fund	Commercial	4,5 %	2,0 %	147	-6,9 %	-8,7 %	235	-3,8 %	-2,9 %	230	0,1 %	5,1 %	35,2 %	1,3	3,3	19	120 990	No	No
HCP Bricks	Commercial*	8,6 %	5,3 %	7	2,3 %	-27,2 %	10	1,6 %	-21,8 %	7	2,3 %	-27,2 %	25,1 %	-0,4	5,5	2	7 100	No	No
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Commercial*	1,4 %	-0,6 %	175	0,4 %	-3,5 %	227	0,6 %	2,0 %	209	0,0 %	-2,2 %	21,4 %	-0,1	4,5	31	103 114	No	No
Mandatum AM Finland Properties II	Commercial	2,9 %	0,1 %	248	-0,9 %	-0,5 %	393	2,2 %	-0,3 %	369	1,4 %	0,4 %	33,0 %	-1,0	0,0	41	361 000	Yes	Yes
OP-Public Services Real Estate Fund	Public use	2,1 %	1,2 %	311	-4,0 %	-6,3 %	386	-3,3 %	-5,4 %	333	0,0 %	-17,0 %	19,4 %	0,6	1,1	42	86 000	No	Yes
OP-Rental Yield	Residential*	-2,2 %	-5,4 %	916	-1,2 %	-7,7 %	1 244	-6,0 %	-15,0 %	1 112	-4,4 %	-20,4 %	28,1 %	-2,1	-5,9	122	335 670	No	Yes
S-Bank Building Plot	Land plots	4,7 %	5,5 %	140	-1,7 %	-6,8 %	190	-1,3 %	-5,5 %	178	-0,5 %	-0,9 %	26,3 %	0,4	1,5	74	-	No	No
S-Bank Housing	Residential	-2,0 %	-5,4 %	283	-0,9 %	-4,9 %	449	-1,2 %	-5,1 %	446	-1,3 %	-4,8 %	36,9 %	-0,3	-0,1	68	86 068	Yes	Yes
S-Bank Property	Commercial	-2,3 %	-1,6 %	164	-5,7 %	-17,8 %	304	-2,2 %	-11,6 %	296	-1,7 %	-11,3 %	43,7 %	0,9	2,2	27	163 542	No	No
Titanium Care Real Estate	Public use	2,3 %	2,3 %	449	-3,0 %	-6,5 %	690	4,1 %	1,0 %	607	-0,1 %	-5,3 %	34,9 %	4,8	5,2	131	198 000	Yes	Yes
Titanium Housing	Residential	-3,9 %	-4,1 %	35	-5,4 %	-5,4 %	59	-1,7 %	3,5 %	56	6,7 %	-3,4 %	39,0 %	0,6	2,1	16	17 200	No	Yes
UB Finnish Properties	Commercial*	-5,1 %	-2,5 %	126	-8,0 %	-19,1 %	161	-6,6 %	-16,9 %	161	-2,8 %	-15,8 %	22,0 %	1,2	2,1	46	118 000	No	No
UB Nordic Property Fund	Commercial	2,3 %	1,2 %	254	2,7 %	-4,9 %	409	0,0 %	-6,8 %	495	2,5 %	0,6 %	37,8 %	-1,6	-1,2	27	262 000	No	No
Ålandsbanken Building Plot Fund*****	Land plots	4,9 %	5,1 %	287	0,0 %	-5,8 %	287	0,0 %	-5,8 %	**	-	-	0,0 %	0,0	0,0	153	-	No	No
Ålandsbanken Residential Property	Residential	-7,9 %	-8,8 %	375	-3,1 %	-8,5 %	672	-4,3 %	-11,7 %	**	-	-	43,3 %	-0,7	-0,3	372	-	Yes	Yes
Total				5 720	-2,1 %	-7,7 %	8 787	-2,1 %	-7,9 %	8 412	-1,8 %	-5,7 %	35 %	-0,2	-0,2	1 377			

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

*=invests in both residential and commercial properties

***= total return values reported and calculated by funds

*****=Ålandsbanken Building Plot Fund uses 2025/Q4 data due to tertile reporting

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

****=does not include land plot areas

Thank you to all who made this review possible:

