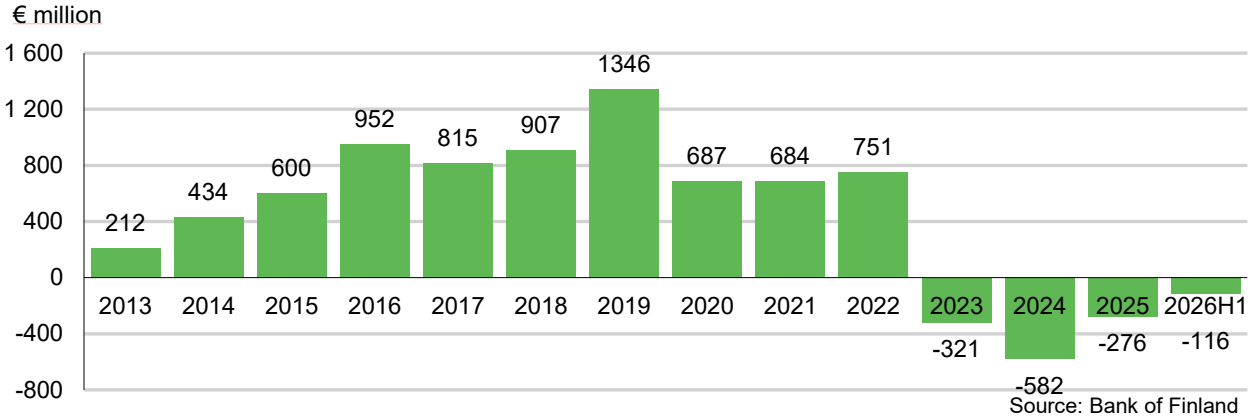
KTI SPECIAL INVESTMENT FUNDS SUMMARY, Q3/2026

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

	30.9.2026	30.6.2026	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	Change /quarter	Change /year
GAV (€ million)	8 544	8 606	8 787	8 973	9 123	-0,7 %	-6,3 %
NAV (€ million)	5 539	5 546	5 720	5 844	5 974	-0,1 %	-7,3 %
Property value (€ million)	8 159	8 277	8 442	8 570	8 834	-1,4 %	-7,6 %
LTV	34,9 %	35,3 %	34,6 %	34,8 %	34,1 %	-0,5	0,7
Number of funds	22	22	22	22	22	0	0
Number of managers	12	12	12	12	12	0	0
Net subscriptions (€ million (3mths))		-51	-65	-123	-13		
Number of unit holders	87 991	88 924	90 114	90 961	91 532	-1,0 %	-3,9 %
Number of properties	1 343	1 376	1 377	1 386	1 425	-2,4 %	-5,8 %

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

Net effect of fund subscriptions and redemptions



Source: Bank of Finland

- The aggregate gross asset value (GAV) of special investment funds investing in directly held real estate and land declined by 0.7% in the third quarter of 2026, standing at €8.5 billion at the end of September. The decline primarily reflected property disposals.

- Transaction activity in the Finnish professional property investment market totalled €0.8 billion in the third quarter of 2026. Special investment funds remained net sellers of real estate, accounting for approximately 8% of total property disposals, while making no property acquisitions during the quarter.

- Special investment funds investing in real estate delivered a market value-weighted total return of -0.9% over the first nine months of 2026. This comprised an income return of 1.8% and capital growth of -2.6%.

- Following negative capital growth in the first two quarters of 2026, capital growth turned positive in the third quarter, reaching 0.2%, despite continued geopolitical uncertainty and higher interest rates.

- Fifteen funds reported having applied restrictions to fund-unit redemptions during the preceding 12 months. At the end of September, redemption restrictions remained in place at 12 funds.

- At the end of September, the funds had a combined total of just under 88,000 unitholders, approximately 3,500 fewer than a year earlier.

- Note. Due to a regulatory update that entered into force on 1 January, the publication dates of Bank of Finland's investment funds statistics have changed.Therefore, information regarding net redemptions for the third quarter of 2026 is not yet available.

Return history of special investment funds

	2021	2022	2023	2024	2025	2026Q3	2026YTD	12 mths (rolling)	3 yrs (23–25)	5 yrs (21–25)	10 yrs (16–25)
Total return*	7,6 %	4,8 %	-6,3 %	-2,6 %	-0,5 %	0,2 %	-0,9 %	-1,5 %	-3,2 %	0,5 %	3,3 %
Funds' unit value development	4,1 %	1,3 %	-9,4 %	-5,3 %	-2,4 %	0,2 %	-2,6 %	-3,2 %	-5,8 %	-2,5 %	-0,1 %
Paid profit share	3,3 %	3,5 %	3,4 %	2,8 %	2,0 %	0,0 %	1,8 %	1,8 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %

Source: Reported by funds, KTI

*=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

Finnish special investment funds investing in real estate at the end of September 2026

				NAV			GAV			Property value			LTV					Redemption restrictions in use	
Name	Main property type	Total return 12 mths (rolling)***	Total return 3 yrs (p.a.)***	30.9.2026 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	30.9.2026 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	30.9.2026 (€ mln)	Change, 3 mths	Change, 12 mths	30.9.2026 (% of GAV)	Change, % points 3 mths	Change, % points 12 mths	Number of properties (30.9.2026)	Leasable area m2**** (30.9.2026)	30.9.2026	Last 12 months
Aktia Commercial Properties	Commercial	-6,9 %	-3,3 %	**78**	-0,3 %	-15,4 %	**134**	-0,1 %	-9,7 %	**128**	-0,5 %	-7,0 %	**40,0 %**	-1,5	3,7	14	70 464	Yes	Yes
Aktia Residential+	Residential	-2,8 %	-3,9 %	**30**	-7,3 %	-12,2 %	**62**	-3,4 %	-5,8 %	**61**	-2,1 %	-2,1 %	**50,0 %**	0,8	2,3	6	15 439	Yes	Yes
CapMan Nordic Property Income	Commercial	-4,0 %	-4,8 %	**66**	-4,1 %	-12,1 %	**114**	-8,2 %	-13,9 %	**104**	-1,8 %	-14,1 %	**37,9 %**	2,9	-0,9	8	49 627	Yes	Yes
eQ Commercial Properties	Commercial	-7,9 %	-9,0 %	**473**	-0,1 %	-11,4 %	**838**	-0,1 %	-10,8 %	**818**	-0,7 %	-11,4 %	**43,6 %**	0,0	0,4	37	311 000	Yes	Yes
eQ Community Properties	Public use	0,7 %	-2,1 %	**1 018**	0,6 %	-6,4 %	**1 722**	0,4 %	-3,5 %	**1 695**	-0,2 %	-2,8 %	**40,9 %**	-0,2	1,8	93	504 000	Yes	Yes
Evli Logistics Properties	Commercial	3,4 %	3,6 %	**20**	1,0 %	-3,5 %	**20**	0,0 %	-4,1 %	**16**	-1,3 %	-0,6 %	**0,0 %**	0,0	0,0	5	11 900	No	No
Evli Rental Income II	Commercial*	-8,3 %	-3,2 %	**46**	-2,6 %	-15,7 %	**87**	-3,9 %	-16,9 %	**82**	-4,0 %	-14,3 %	**44,2 %**	-0,8	0,6	34	30 433	Yes	Yes
Evli Rental Yield Fund	Commercial	3,7 %	1,6 %	**150**	1,2 %	-3,2 %	**234**	-1,1 %	-3,0 %	**212**	-7,5 %	-7,4 %	**33,6 %**	-2,4	-0,6	16	110 309	No	No
HCP Bricks	Commercial*	3,1 %	5,5 %	**7**	-2,5 %	3,8 %	**10**	-1,8 %	6,5 %	**9**	0,0 %	28,8 %	**27,7 %**	0,5	0,4	3	23 100	No	No
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Commercial*	0,7 %	-0,1 %	**167**	-3,5 %	-3,9 %	**218**	-2,7 %	2,1 %	**203**	-2,4 %	-3,0 %	**22,1 %**	0,6	4,6	31	103 059	No	No
Mandatum AM Finland Properties II	Commercial	2,1 %	-0,3 %	**252**	0,2 %	-1,3 %	**382**	-1,8 %	-2,2 %	**355**	-4,2 %	-3,7 %	**32,0 %**	-1,0	-1,0	40	344 150	Yes	Yes
OP-Public Services Real Estate Fund	Public use	2,1 %	1,1 %	**315**	0,4 %	-2,2 %	**390**	0,5 %	-2,0 %	**331**	-0,3 %	-8,1 %	**19,2 %**	-0,1	0,4	42	86 000	No	Yes
OP-Rental Yield	Residential*	-2,7 %	-5,0 %	**907**	-0,4 %	-2,5 %	**1 235**	-0,1 %	-7,5 %	**1 094**	-0,9 %	-12,1 %	**27,4 %**	-0,9	-2,8	122	335 000	No	Yes
S-Bank Building Plot	Land plots	4,6 %	4,7 %	**137**	0,9 %	-9,1 %	**187**	0,6 %	-7,3 %	**166**	-0,3 %	-7,9 %	**26,7 %**	-0,2	2,0	72	0	No	No
S-Bank Housing	Residential	-5,6 %	-6,2 %	**268**	-2,0 %	-8,3 %	**425**	-3,0 %	-7,6 %	**419**	-3,4 %	-8,1 %	**36,9 %**	-0,6	0,5	66	81 499	Yes	Yes
S-Bank Property	Commercial	-5,2 %	-1,7 %	**158**	3,1 %	-20,7 %	**278**	-4,4 %	-18,2 %	**253**	-11,1 %	-20,2 %	**40,7 %**	-4,1	0,4	23	143 394	No	No
Titanium Care Real Estate	Public use	3,2 %	2,2 %	**448**	2,3 %	-6,9 %	**689**	1,0 %	1,2 %	**613**	0,8 %	-5,0 %	**35,0 %**	-0,8	5,6	132	199 000	Yes	Yes
Titanium Housing	Residential	-4,2 %	-4,6 %	**34**	0,0 %	-8,1 %	**57**	-1,7 %	-5,0 %	**54**	0,0 %	-5,3 %	**41,0 %**	1,3	1,0	15	16 800	No	Yes
UB Finnish Properties	Commercial*	-7,2 %	-3,4 %	**110**	-4,4 %	-23,7 %	**149**	-3,6 %	-17,8 %	**145**	-0,7 %	-19,6 %	**26,3 %**	0,6	5,7	43	115 000	Yes	Yes
UB Nordic Property Fund	Commercial	2,8 %	0,8 %	**228**	2,8 %	-7,5 %	**409**	1,8 %	-0,1 %	**498**	1,6 %	4,8 %	**44,2 %**	-0,5	4,4	27	262 000	Yes	Yes
Ålandsbanken Building Plot Fund*****	Land plots	4,9 %	5,1 %	**267**	-1,7 %	-6,8 %	**267**	-1,7 %	-6,8 %	**	-	-	**0,0 %**	0,0	0,0	146	-	No	No
Ålandsbanken Residential Property	Residential	-8,6 %	-9,4 %	**359**	-1,9 %	-9,1 %	**637**	-2,3 %	-11,4 %	**	-	-	**43,0 %**	-0,1	-1,4	368	-	Yes	Yes
Total				**5 539**	**-0,1 %**	**-7,3 %**	**8 544**	**-0,7 %**	**-6,3 %**	**8 159**	**-2,5 %**	**-8,6 %**	**35 %**	**-0,5**	**0,7**	**1 343**			

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

*****=Ålansbanken Building Plot Fund data from 30.8.2026 due to tertile reporting

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

****=does not include land 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