

TILINPÄÄTÖS & TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2021

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Y-tunnus: 2843636-7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
73D06988688140BA8D20ED3BBBF22D39

List of Signatures

Page 1/1



CMNPI Fund tilinpäätös & toimintakertomus 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Ulla Anna-mari Nykky	FTN (Danske Bank)	2022-03-30 13:00 GMT+02
TIINA MARIA HALMESMÄKI	FTN (Nordea)	2022-03-29 13:37 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 73D06988688140BA8D20ED3BB CF22D39

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2021

Toimintakertomus	1-4
Rahaston perustiedot	5
Tuloslaskelma, konserni	6
Tase, konserni	7
Tuloslaskelma, emoyhtiö	8
Tase, emoyhtiö	9
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	10
Tilinpäätöksen liitetiedot	11-16
Luettelo käytetyistä kirjanpitoKirjoista	17
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	18
Tilintarkastajien tilinpäätösmerkintä	18
Liitteet	
- Tilintarkastuskertomus	



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
73D06988688140BA8D20ED3BB CF22D39

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO CAPMAN NORDIC PROPERTY INCOME FUND
TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2021 – 31.12.2021

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund (jäljempänä "Rahasto") on sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahasto aloitti toimintansa 5.12.2017. Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto. Rahastoa hallinnoi CapMan AIFM Oy ("Vaihtoehtorahaston hoitaja").

Rahaston tavoitteena on tuottaa rahasto-osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin riskikorjattu tuotto. Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa sijoittamalla Rahaston varoja suoraan tai välillisesti Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa sijaitseviin kiinteistösijoituskohteisiin. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti suoraan tai välillisesti omistamiensa kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista. Rahasto voi tavoitella lisätuottoja tekemällä sijoituksia suoraan tai välillisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin.

Tilikauden aikana Rahastoon tuli merkintöjä 20 143 425,39 euroa. Lisäksi Rahastoon tehtiin merkintöjä vuoden viimeisenä merkintäpäivänä 31.12.2021 yhteensä 11 593 140,00 eurolla. Lunastuksia maksettiin ulos tilikaudella 13 111 022,70 euron edestä. Seuraavana lunastusajankohtana 31.3.2022 ulosmaksettavia lunastuksia on 624,79000 kpl Nordea-sarjan osuutta, 8 839,71336 kpl E-sarjan osuutta ja 2 305,61179 kpl B-sarjan osuutta. 30.9.2022 ulosmaksettavia lunastuksia on tilinpäätöspäivänä tiedossa seuraavasti: 51,10000 kpl Nordea-sarjan osuuksia ja 82,86445 A-sarjan osuuksia. Rahaston osuudenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 82 osuudenomistajaa. Rahaston osuuksien yhteenlaskettu arvo tilikauden lopussa oli 105 222 550 euroa.

Sijoituskohteiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 149 040 218,73 euroa ja rahavarat 31 799 210,80 euroa. Rahaston arvonnaskennassa huomioidaan Rahaston säännöt ja laskennassa on huomioitu INREV-oikaisu. Näin ollen arvonnaskennassa esitetyt osuuksien arvot poikkeavat osittain tilinpäätöksessä esitetyistä luvuista.

Rahasto ei ole tilikauden aikana tehnyt uusia kiinteistösijoituksia eikä luovutuksia. Tilikauden päättyessä rahasto omistaa yhteensä 9 eri kiinteistöä ja osuuden hajautetusta portfolioista. Sijoituskohteet sijaitsevat Pohjoismaissa, joista euromääräisesti kiinteistöjen markkina-arvosta 53 % sijaitsee Suomessa, 20 % Ruotsissa ja 27 % Tanskassa. Kiinteistötyypin mukaisesti markkina-arvo jakautuu seuraavasti:

- 36 % toimistokiinteistöt
- 29 % teollisuus ja logistiikkakiinteistöt
- 23 % hotellikiinteistöt
- 12 % asuntokiinteistöt



Yhdeksän kiinteistön yhteenlaskettu vuokra-ala on noin 60,170 m² ja niissä oli noin 60 vuokralaista. Rahaston keskimääräinen vuokramaturiteetti oli noin 6,6 vuotta.

Nettotuotto vuonna 2021 oli n. 10,0 miljoonaa euroa, josta n. 1,8 miljoonaa euroa oli kertaluonteisia korvauksia sopimuksen päättämisestä. Rahaston normalisoitu nettotuotto oli n. 8,2 miljoonaa euroa. Rahaston nettotuottoaste keskimääräiselle kiinteistöjen arvolle vuonna 2021 oli 6,9 % ja normalisoituna 5,7 %. Rahaston kiinteistösijoitusten markkina-arvo kasvoi 3,7 % vuonna 2021. Rahaston kassavirtatuotto vuonna 2021 oli 4,8 % ja arvomuutostuotto 6,7 %. Rahaston keskimääräinen kokonaistuotto oli siten 11,5 %.

Rahasto ei ole nostanut tilikauden aikana uutta pankkilainaa. Lainan korot ovat suojattu korkotasonvaihteluilta korkosuojaussopimuksilla.

Covid 19 – pandemiasta huolimatta luottamus vuoden 2021 kiinteistömarkkinoilla palasi vahvasti vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa nähtiin kiinteistökauppojen osalta ennätysvuosi. Tätä osaltaan selitti vuoden 2020 hiljainen vaihe, jolloin pandemia hillitsi transaktiomarkkinaa.

Rahaston sijoitusten osalta nähtiin logistiikka- ja varastokiinteistöjen kysynnän kasvua ja toimistokiinteistöjen arvonnousua. Vuoden 2021 lopulla Suomessa oli suuri määrä kauppia vireillä, ja Pohjoismaissa oli yleisesti nähtävissä trendi, että kohteiden nettotuottovaatimukset (yield) olivat laskussa ja laskeneet alle 2019 vuoden tason.

Toimintavuoden aikana Rahaston toiminnassa on kohdetasolla keskitytty aktiiviseen manageeraukseen uusien vuokrasopimusten osalta ja kassanhallinnan varmistamiseen. Rahasto päätti Tanskan Tonsbakkenin kohteessa vaikeuksissa olevan vuokralaisen vuokrasopimuksen merkittävää kertakorvausta vastaan, ja vuokralainen muutti kohteesta pois toimintavuoden lopussa. Rahasto onnistui solmimaan lyhytaikaisen vuokrasopimuksen uuden toimijan kanssa.

Rahasto on keskittynyt toimintavuoden aikana uusiutuvan ja paikallisesti tuotettavan energian hankintaan ja käynnistänyt aurinkopaneelien asentamisen Halo ja Osmo toimistokohteissa Suomessa.

Rahaston riskienhallinta ja riskit

Rahaston operatiivinen päivittäinen riskienhallinta suoritettiin tilikauden aikana yhteistyössä vaihtoehtorahaston hoitajan ja CapMan Oyj:n riskienhallinta- ja compliance-toimintojen kanssa sekä Rahaston salkunhoidon kanssa. Riskienvalvonta ja riskinoton seuranta suoritettiin Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajan toimesta.

Rahaston merkittävimpiä riskejä ovat markkinariski, luotto- ja maksuvalmiusriski ja vastapuoliriski. Rahaston riskienhallinnassa kiinnitetään erityistä huomiota Rahaston kohderiskiin ja maksuvalmiusriskiin.

Kohderiskillä tarkoitetaan, että jonkin Rahaston kiinteistökohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiskiä pyritään hallitsemaan asiantuntevalla ja tarkalla



kohdevalinnalla. Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahastolla ei ole tarvittavia likvidejä varoja vastuiden kattamiseen johtuen esimerkiksi siitä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan, Rahaston vuokratuotot toteutuvat odotettua alhaisempina esimerkiksi vuokrausasteen heikentyessä tai yleisen markkinavuokratason alentuessa (vuokrariski), ja Rahaston vieraan pääoman kustannukset vaihtelevat olennaisesti tai vieraan pääoman saatavuus heikkenee (rahoitusriski).

Edellä kuvattuja riskejä sekä maantieteellistä ja yleiseen talouskehitykseen liittyvää riskiä hallitaan hajauttamalla Rahaston kiinteistöportfoliota, panostamalla salkunhoidolliseen markkina-asiantuntemukseen, seuraamalla tarkasti Rahaston likviditeettiä sekä ennustamalla tulevaisuuden likviditeetin kehittymistä ottamalla huomioon myös mahdolliset stressiskenaariot, ja noudattamalla täsmällisesti Rahaston säännöissä mainittuja maksuvalmiuden rajoja. Lisäksi edellä kuvattuja riskejä hallitaan seuraamalla vuokra- ja vuokraustasoja, suorittamalla tarpeellisia, Rahaston omistamiin kiinteistöihin kohdistuvia kehitystoimenpiteitä sekä käyttämällä hallitusti markkinoilta löytyviä korkosuojausinstrumentteja.

Muita Rahastoon kohdistuvia riskejä ovat Rahaston hallinnointiin liittyvät operatiiviset riskit, sääntelyn ja verotuksen muutoksista aiheutuvat riskit Rahaston ja Rahaston omistamien kiinteistöjen toimintaympäristössä sekä vastuullisuuteen liittyvät riskit ("ESG-riskit"). Operatiivisia riskejä hallitaan selkeillä toimintaohjeilla ja tarkasti määritellyillä vastuunjaolla. Sääntelyn, verotuksen tai näiden tulkintojen muutoksista aiheutuvia riskejä hallitaan seuraamalla aktiivisesti uuden ja/tai muuttuvan lainsäädännön valmistelua vaihtoehtorahaston hoitajan ja CapMan Oyj:n Legal ja Compliance -toimintojen toimesta. ESG-riskieillä tarkoitetaan etenkin Rahaston sijoituksiin kohdistuvia ympäristö- ja yhteiskuntavastuuseen sekä hallintotapaan liittyviä asioita, joista voi seurata suoria tai epäsuoria taloudellisia menetyksiä ja maineongelmia. Sijoituspäätöksissä otetaan aina ESG-asiat huomioon perustuen salkunhoitajan ja ulkopuolisen neuvonantajan tekemään laajaan ESG-arvointiin.

Lisäksi Rahaston omistamiin kiinteistöihin liittyy riskejä, kuten tekniseen kuntoon liittyvät riskit, turvallisuusriskit sekä vuokralaisten toimialariski. Näitä riskejä hallitaan erityisesti kiinteistökohteiden tarkalla arvioinnilla ja teknisillä tutkimuksilla, selvityksillä ostoprosessin yhteydessä, tarkoituksenmukaisesti mitoitettulla vakuuttamisella sekä tehokkaalla ja ammattimaisella kiinteistöjen johtamisella ja ylläpidolla.

Tulevaisuuden näkymät

Rahasto hankkii uusia sijoituskohteita sitä mukaa, kun Rahastoon tulee uusia merkintöjä. Lisäksi Rahasto on allekirjoittanut monivuotisen lainafasiliteetin pohjoismaisen pankin kanssa. Tämä mahdollistaa sijoitusten tekemisen vierasta pääomaa hyödyntäen kaikissa Pohjoismaissa. Uusia sijoituskohteita on tutkittavana useita.



Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Rahasto on tilikauden jälkeen sijoittanut Ruotsissa Göteborgin lähetyvillä Mölnlyckan yrityspuistossa sijaitsevaan moderniin logistiikkakohteeseen. Kohteeseen kuuluu kaksi vierekkäistä kiinteistöä, joista yksi on korkeatasoinen varastokiinteistö ja toinen on vielä rakentamaton tontti. Kohde tulee vaikuttamaan rahaston kassavirtaan positiivisesti vasta vuoden 2022 aikana.

Vuoden 2020 aikana levinnyt koronavirus vaikuttaa edelleen talouteen ja markkinaympäristöön laajasti. Muuttunut markkinatilanne näkyy edelleen tavallista suurempana vuokralaisriskinä, mikä heijastuu Rahaston sijoitusten kykyyn tuottaa kassavirtaa. Kuitenkin markkinassa nettotuottovaatimukset ovat olleet laskussa eikä arvonalentumisia ole nähty 2020 tapaan. Rahaston hoitaja pyrkii huomioimaan markkinaympäristön poikkeustilan toiminnassaan ja kiinnittää näin ollen huomiota erityisesti Rahaston arvonmääritykseen ja likviditeetin hallintaan.

Venäjä käynnisti 24. helmikuuta 2022 täyden mittakaavan hyökkäyksen Ukrainaan. Vastatoimena hyökkäykselle useat maat (mukaan lukien EU-maat, Yhdysvallat ja Iso-Britannia) asettivat merkittäviä lisäpakotteita Venäjälle tavoitteenaan Venäjän talouden lamauttaminen. Itse konfliktin ja sen seurauksena määrättyjen pakotteiden arvioidaan kasvattavan taloudellista riskiä kansainvälisesti. Alustavien arvioiden perusteella Rahastoon tai Rahaston sijoituksiin kohdistuvat suorat vaikutukset ovat rajalliset, mutta konflikti voi vaikuttaa negatiivisesti maailmantalouteen kasvattaen valuuttakurssien volatiliiteettiä ja kasvattaen hyödykehintoja. Rahaston sijoitusten arvoon 31.12.2021 ei ole kirjattu varausta tämän asian suhteen.

Vuoden 2022 helmi-maaliskuun aikana markkinassa on ollut useita kohteita myynnissä, eikä hintakorjausta ole vielä kyseisellä hetkellä näkynyt. Tietoisuus riskeistä on kuitenkin kasvanut, mikä saattaa vaikuttaa riskinottohalukkuuteen.

Tuotonmaksu

Rahaston sääntöjen mukaisesti vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona omistusten suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston kunkin tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvonmuutokset. Vaihtoehtorahaston hoitaja päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta viimeistään tuotonmaksun perusteena olevaa Rahaston tilikautta seuraavan kalenterivuoden aikana.



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Rahaston perustiedot

Rahastotyyppi Erikoissijoitusrahasto
Toiminta alkanut 05/12/2017
Salkunhoitaja CapMan AIFM Oy (2.1.2019 lähtien)

Osuussarjat	A	B	C	D	E	Nordea
ISIN	FI4000281910	FI4000281928	FI4000281936	FI4000281944	FI4000281951	FI4000399845
Minimimerkintä	50 000,00	500 000,00	1 500 000,00	5 000 000,00	10 000 000,00	5 000,00
Merkitänpalkkio	2 %	1 %	1 %	0 %	0 %	2 %
Lunastuspalkkio (maaraytyy sijoitusajan perusteella)						
< 1 v	3 %	3 %	3 %	4 %	5 %	2 %
1-3 v	2 %	2 %	2 %	3 %	4 %	2 %
3-5 v	1,5 %	1,5 %	1 %	2 %	3 %	2 %
>5	1 %	1 %	0,5 %	0 %	0 %	2 %
Hallinnointipalkkio ja säilytyspalkkio						
Tuottosidonnainen palkkio*	20 %	20 %	20 %	20 %	1,5 %	2 %
*7% rajatuoton ylittävältä osuudelta					20 %	20 %

Rahasto-osuuksien tunnusluvut	A	B	C	D	E	Nordea
Osuuksien lukumäärät	13 741,26286	11 848,37520	75 079,24892	10,00000	554 613,97680	202 751,92585
Osuuden arvo osuussarjoittain (EUR)	125,92090	125,92090	125,92090	125,92090	128,21944	105,83310
Osuus (%) rahaston arvosta	1,64 %	1,39 %	8,98 %	0,00 %	67,58 %	20,39 %
Juoksevat kulut (%)	2,68 %	2,68 %	2,68 %	2,68 %	2,18 %	2,68 %

Tuotto	A	B	C	D	E	Nordea
3 kuukautta**	2,9 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %	3,0 %	2,9 %
6 kuukautta	5,9 %	5,9 %	5,9 %	5,9 %	6,1 %	5,9 %
9 kuukautta	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,6 %	9,2 %
12 kuukautta	11,6 %	11,6 %	11,6 %	11,6 %	12,0 %	11,6 %
Toiminnan alusta	35,1 %	35,1 %	35,1 %	35,1 %	37,6 %	11,6 %
**Tuotto laskettu edellisestä rahaston arvon laskentapaivästä						

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	105 222 550
Rahaston koko sis. Vieraspaäoma (GAV, EUR)	187 110 707
Osuudenomistajien lukumäärä (kpl)	82 kpl
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä (kpl)	9 kpl
LTV % (GAV)	33,5 %
Vuokrasopimusten keskipituus (/WAULT)	6,6 vuotta
Käteinen (Rahat ja pankkisaamiset EUR)	31 799 211



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
73D069888688140BA8D20ED3BBCF22D39

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (konserni)

	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	16 494 134,46	5 630 065,67
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	15 581 248,09	5 134 651,30
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	458 542,35	-683 198,62
f) Korkotuotot	3,92	837,01
g) Muut tuotot	454 340,10	1 177 775,98
2. KULUT	-4 916 936,29	-4 210 361,78
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-2 716 263,60	-1 504 403,67
ab) Sääilytysyhtiöille	-42 748,80	-28 416,63
b) Korkokulut	-1 071 779,02	-1 016 078,05
c) Muut kulut	-1 086 144,87	-1 661 463,43
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	-1 887 749,38	-432 725,54
Tuloverot	-615 762,63	-339 394,02
Tilikauden voitto	9 073 686,16	647 584,33



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (konserni)

	31.12.2021	31.12.2020
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	147 966 215,32	142 668 123,55
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	5 192 491,62	4 733 949,15
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	146 715,13	615 324,25
5. Muut saamiset	748 396,50	1 382 468,46
6. Siirtosaamiset	177 690,99	136 112,83
7. Rahat ja pankkisaamiset	31 799 210,80	13 997 849,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ	186 030 720,34	163 533 827,90
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	103 065 081,45	89 595 292,89
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	67 948 334,88	67 404 199,02
2. Ostovelat	97 445,11	528 853,00
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	64 312,60	143 024,94
b) Ennakkomaksut	592 394,38	531 682,22
c) Muut	13 585 102,95	3 742 005,38
4. Siirtovelat	678 048,97	1 588 770,44
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	186 030 720,34	163 533 827,89



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (emoyhtiö)

	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	12 459 450,49	3 378 813,68
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	1 600 000,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	0,00	0,00
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	8 023 288,42	318 694,35
f) Korkotuotot	2 490 133,66	2 333 428,81
g) Muut tuotot	346 028,41	726 690,52
2. KULUT	-3 522 068,56	-2 451 934,96
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-2 716 263,60	-1 504 403,67
ab) Säilytysyhtiöille	-42 748,80	-28 416,63
b) Korkokulut	-97 262,96	-101 537,83
c) Muut kulut	-665 793,20	-817 576,83
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	0,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	8 937 381,93	926 878,72



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (emoyhtiö)

	31.12.2021	31.12.2020
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	0,00	0,00
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	49 462 103,34	44 035 290,24
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	0,00	0,00
5. Muut saamiset	48 042 505,21	45 913 306,27
6. Siirtosaamiset	0,00	0,00
7. Rahat ja pankkisaamiset	23 522 224,74	8 234 965,91
VASTAAVAA YHTEENSÄ	121 026 833,29	98 183 562,42
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	103 065 081,04	89 595 292,94
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	5 310 000,00	5 310 000,00
2. Ostovelat	0,00	403 039,98
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset arvonalennukset	0,00	0,00
b) Ennakkomaksut	0,00	0,00
c) Muut	12 539 306,69	2 827 892,00
4. Siirtovelat	112 445,56	47 337,50
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	121 026 833,29	98 183 562,42



Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu Valtionvarainministeriön asetuksen 231/2014 (Valtionvarainministeriön asetus rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtoisenrahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta) mukaisesti noudattaen rahaston sääntöjen arvonlaskemista koskevia määräyksiä. Kiinteistöt sekä muut kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan (Jones Lang Lasalle) toimesta hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen. Rahaston muut saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöshetken arvoon. Johdannaiset on arvostettu käypään arvoon. Tiettyjä asetuksen 231/2014 mukaisia toimintakertomustietoja on ilmoitettu osana tilinpäätöksen liitetietoja.

Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laskentaperiaatteet

Konsernissa on noudatettu yhteneviä arvostus- ja kirjausperiaatteita. Siltä osin kun tytäryhtiön arvostus- ja kirjausperiaatteet ovat poikenneet konsernin käytännöstä, on konsolidoinnissa tehty tarvittavat oikaisut olennaisuuden periaatteen mukaisesti.

Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yrityksistä annetaan jäljempänä kohdassa "konserniyritykset". Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu konsolidoinnin yhteydessä vastaamaan emoyhtiön käyttämää tulos- ja tasekaavaa. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty rivi riviltä. Sisäinen omistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Tilikaudet eivät ole täysin vertailukelpoiset johtuen tilikausien aikaisista hankinnoista.

Konsernitilinpäätös esitetään euroina jollei muuta mainita. Esittämisvaluutasta poikkeavaa toimintavaluutaa käyttävien ulkomaisten yksikköjen tuloslaskelmat ja taseet muunnetaan esittämisvaluutan määräisiksi seuraavasti: a) Kunkin esitettävän taseen varat ja velat muunnetaan kyseisen tilinpäätöspäivän kurssiin. b) Kunkin tuloslaskelman tuotot ja kulut muunnetaan kauden keskipursseihin, ja c) kaikki näistä syntyvät valuuttakurssierot kirjataan tuloslaskelman muihin tuottoihin tai muihin kuluihin.

Konsernin laskennalliset verot on kirjattu verotusarvojen ja käypien arvojen välisestä erotuksesta IAS 12-standardin mukaisesti. Konsernin kaikki laskennalliset verovelat on kirjattu taseen pitkäaikaisiin velkoihin.

Yhtiö kuuluu Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund -konserniin. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on tilattavissa osoitteesta:
Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund
PL 210, 40101 Jyväskylä



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

	Konserni 31.12.2021	Konserni 31.12.2020	Emoyhtiö 31.12.2021	Emoyhtiö 31.12.2020
Osinkotuotot ja voitto-osuudet				
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00	1 600 000,00	0,00
	0,00	0,00	1 600 000,00	0,00
Kiinteistöjen nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	5 878 725,14	-1 890 126,16	0,00	0,00
Tuotot	11 249 539,97	8 325 405,99	0,00	0,00
Kulut	-1 547 017,02	-1 300 628,53	0,00	0,00
	15 581 248,09	5 134 651,30	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	458 542,35	-683 198,62	7 266 369,57	-135 939,80
Tuotot	0,00	0,00	842 704,31	523 960,17
Kulut	0,00	0,00	-85 785,46	-69 326,02
	458 542,35	-683 198,62	8 023 288,42	318 694,35
Korkotuotot				
Korkotuotot verotili	3,92	837,01	3,78	488,87
Korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	0,00	2 490 129,88	2 332 939,94
	3,92	837,01	2 490 133,66	2 333 428,81
Muut tuotot				
Merkintäpalkkiot	316 120,59	200 634,98	316 120,59	200 634,98
Muut tuotot	117 950,92	18 558,64	11 202,18	7 157,23
Realisoitumattomat kurssivoitot	5 989,11	946 248,20	4 426,16	506 564,15
Realisoituneet kurssivoitot	14 279,48	12 334,16	14 279,48	12 334,16
	454 340,10	1 177 775,98	346 028,41	726 690,52
Korkokulut				
Korkokulut pankkilainat	-978 046,77	-939 163,75	-89 076,02	-89 075,25
Korkokulut verotili	-68 613,00	-60 017,03	-973,22	-4 012,19
Muut korkokulut	-25 119,24	-16 897,27	-7 213,72	-8 450,39
	-1 071 779,02	-1 016 078,05	-97 262,96	-101 537,83
Muut kulut				
Lainan transaktiokulut	-171 078,24	-157 855,90	-112 498,27	-108 401,74
Realisoituneet kurssitappiot	-26 047,85	-20 954,89	-26 047,85	-20 954,89
Realisoitumattomat kurssitappiot	-18 154,47	-763 703,99	-12 487,84	-355 992,68
Muut rahoituskulut	-265,16	-120 968,19	0,00	0,00
Omistajan kulut	-870 599,15	-597 980,46	-514 759,24	-332 227,52
	-1 086 144,87	-1 661 463,43	-665 793,20	-817 576,83
Verot				
Laskennallisen verovelan muutos	-1 887 749,38	-432 725,54	0,00	0,00
Tuloverot	-615 762,63	-339 394,02	0,00	0,00
	-2 503 512,01	-772 119,56	0,00	0,00



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
73D06988688140BA8D20ED3BBCE22D39

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Muut saamiset

Lainasaamiset pitkäaikaiset, konserni	0,00	0,00	44 598 028,64	44 718 491,40
Muut pitkävaikutteiset saamiset	301 718,82	405 272,98	196 280,99	308 779,26
Korkosaamiset lyhytaikainen konserni	0,00	0,00	3 230 807,05	748 377,31
Muut saamiset	593 392,80	1 592 519,33	17 388,53	137 658,30
	895 111,62	1 997 792,31	48 042 505,21	45 913 306,27

Siirtosaamiset

Siirtosaamiset	771,96	563,94	0,00	0,00
Ennakkomaksut	176 919,03	135 548,89	0,00	0,00
	177 690,99	136 112,83	0,00	0,00

Pitkäaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	62 678 309,05	62 850 311,85	5 310 000,00	5 310 000,00
Vuokravakuus	1 001 889,73	963 129,16	0,00	0,00
Ennakkomaksut	-380,31	1 187 794,22	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	4 191 835,73	2 324 632,47	0,00	0,00
Muut velat	76 680,68	78 331,32	0,00	0,00
	67 948 334,88	67 404 199,02	5 310 000,00	5 310 000,00

Ostovelat

Ostovelat, konserni	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	97 445,11	528 853,00	0,00	403 039,98
	97 445,11	528 853,00	0,00	403 039,98

Ennakkomaksut

Ennakkomaksut	592 394,38	531 682,22	0,00	0,00
	592 394,38	531 682,22	0,00	0,00

Muut velat

Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00	0,00	0,00
Korkovelat rahoituslaitoksille	16 284,43	9 063,77	487,21	243,08
Merkintävelat	11 593 140,00	2 170 321,31	11 593 140,00	2 170 321,31
Muut velat	1 975 678,52	1 562 620,31	945 679,48	657 327,61
	13 585 102,95	3 742 005,38	12 539 306,69	2 827 892,00

Siirtovelat

Siirtovelat	678 048,97	1 588 770,44	112 445,56	47 337,50
	678 048,97	1 588 770,44	112 445,56	47 337,50

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot

	Konserni 31.12.2021	Konserni 31.12.2020	Emoyhtiö 31.12.2021	Emoyhtiö 31.12.2020
Kiinteistöjen vuokraustoiminta	11 249 539,97	8 325 405,99	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien vuokratuotot	0,00	0,00	842 704,31	523 960,17
Vastikkeet, kiinteistö	0,00	0,00	-85 785,46	-69 326,02
Muut kulut	-1 547 017,02	-1 300 628,53	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	6 337 267,49	-2 573 324,78	7 266 369,57	-135 939,80
Yhteensä	16 039 790,44	4 451 452,68	8 023 288,42	318 694,35

Johdannaissopimusten nettotuotot

Korkosidonnaiset erät				
Voitot	0,00	714,00	0,00	0,00
Tappiot	-25 119,24	-16 183,27	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	104 799,55	-112 197,64	0,00	0,00
Yhteensä	79 680,30	-127 666,92	0,00	0,00



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

	2021	2020
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-109 171	184 789
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	2 499 996	2 999 996
Säilytysyhteisölle maksetut palkkiot	42 749	28 417
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut palkkiot	1 634 329	1 504 404
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut tuottosidonnaiset palkkiot	1 081 934	0

Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölle maksamat palkat ja palkkiot

CapMan Nordic Property Income Fund:in vaihtoehtorahaston hoitajana toimii CapMan AIFM Oy, joka on tilikauden aikana maksanut palkkoja ja palkkioita yhteensä 6 hengelle yhteensä 1 192 113 euroa, josta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 1 054 673 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus 137 440 euroa. AIFM-direktiivin edellyttämä tarkempi palkitsemisen erittely henkilöstöryhmittäin edellyttää ESMA:n ohjeen mukaisesti tietosuojalainsäädännön huomioimista. CapMan-konsernissa eriteltyjä palkkatietoja ei julkaista, mikäli henkilöstöryhmään, jonka osalta muutoin tulisi esittää eriteltyjä tietoja, kuuluu alle viisi henkilöä. Tästä syystä CapMan AIFM Oy:n palkitsemisesta ei julkaista tarkempaa erittelyä vuodelta 2021.

	2021	2020
Rahaston arvo tilikauden alussa	89 595 292,89	78 105 015,88
Rahasto-osuuksien merkinnät	20 143 425,39	18 590 930,81
Rahasto-osuuksien lunastukset	-13 111 022,70	-5 027 536,27
Tuotonjako	-2 499 996,10	-2 999 996,25
Tilikauden voitto/tappio	8 937 381,93	926 878,72
Rahaston arvo tilikauden lopussa	103 065 081,41	89 595 292,89
Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	103 065 081,41	89 595 292,89

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisesta tuotonjaosta

	2021	2020
Konsernitiilinpäätöksen mukainen tilikauden tulos	9 073 686,16	647 584,33
Johdannaissopimusten realisoitumattomat arvomuutokset, netto	104 799,55	-112 197,64
Kiinteistöjen ja arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	6 337 267,49	-2 573 324,78
Realisoitunut tulos	2 631 619,12	3 333 106,75
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75%)	1 973 714,34	2 499 830,06

Tuotonjaon vähimmäismäärä lasketaan konsernituloslaskelman pohjalta, koska konsernituloslaskelma kuvastaa paremmin rahaston saamaa kassavirtaa.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
73D06988688140BA8D20ED3BB8CF22D39

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

Markkina-arvo	31.12.2021	31.12.2020
Kiinteistöomaisuus EUR		
Hotelli	30 540 927	30 636 420
Teollisuus/Logistiikka	44 674 526	43 326 004
Toimisto	55 000 000	53 600 000
Asunnot	17 750 763	15 105 700
Muut arvopaperit	31.12.2021	31.12.2020
Rahasto-osuudet		
CapMan Hotels II FCP-RAIF	5 192 492	4 733 949
Yhteensä	<u>153 158 707</u>	<u>147 402 073</u>

Sijoitusten esitetyn markkina-arvon virhemarginaali on molempiin suuntiin aikaisempia vuosia suurempi koronaviruksen aiheuttamasta epävarmuudesta johtuen.

Rahaston kiinteistösijoitusten perustiedot

Rahastoon tilikauden aikana hankitut kohteet	Velaton kauppahinta EUR	Rahaston omistus %	Sijaintimaa	Vuokra-ala m ²	Käyttöaste %
Rahastoon aikaisempina tilikausina hankitut kohteet					
Koy Espoon Porarinkatu / Hotelli		100 %	Suomi	3 761	100 %
Tonsbakken 12 / Logistiikka / Toimisto		100 %	Tanska	12 610	24 %
Stamholmen Varasto / Toimisto		100 %	Tanska	13 824	100 %
Particentralen 8 / Hotelli / Muu		100 %	Ruotsi	5 211	96 %
CapMan Hotels RE Ky portfolio		1,5 %	-	-	-
Kryddpepparn HoldCo AB Teollisuus / Logistiikka		100 %	Ruotsi	8 159	100 %
Koy Quartetton Cello / Toimisto		100 %	Suomi	5 245	98 %
Koy Plaza Business Park Halo / Toimisto		100 %	Suomi	5 844	91 %
Koy Helsingin Osmontie 38 / Toimisto		100 %	Suomi	3 582	77 %
Søllerødsgade 15-19 / Asuintalo		100 %	Tanska	2 533	100 %

Vakuudet ja vastuusitoumukset EUR

Rahoituslainat joista annettu vakuus	62 764 101
Annetut kiinnitykset	74 868 035
Pankkitilit ja vuokrasaamiset	31 945 926

Vakuudellisiin lainoihin sisältyy kovenanttiehtoja. Sovitut kovenanttiehdot liittyvät Konsernin vakavaraisuuteen ja maksuvalmiuteen. Kovenanttien rikkoutuminen voi nostaa rahoituksen kustannuksia tai johtaa lainojen irtosanomiseen. Kovenanttiehdot ovat täyttyneet ja niitä seurataan säännöllisesti.

Tilintarkastajanpalkkio, EUR	56 744
------------------------------	--------



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
73D06988688140BA8D20ED3BBCE22D39

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Rahaston vivutus

Komission delegoidun asetuksen N:o 231/2013 mukaan vivutus ilmaistaan sen position ja nettoarvon välisenä suhteena. Positio tulee laskea sekä bruttokirjausmenetelmällä että sijoitusasteeseen perustuvalla menetelmällä, jotka on tarkemmin määritelty asetuksessa.

Bruttokirjausmenetelmän mukaan laskettu vaihtoehtoisen sijoitusrahaston positio on kaikkien niiden positoiden absoluuttisten arvojen summa, joiden arvo on määritetty direktiivin 2011/61/EU 19 artiklan ja sen nojalla hyväksytyjen delegoitujen säädösten mukaisesti. Laskelman ulkopuolelle jätetään rahavarat sekä muut erittäin maksuvalmiit sijoitukset.

Sijoitusasteeseen perustuvan menetelmän mukaan laskettu vaihtoehtoisen sijoitusrahaston positio on kaikkien niiden positoiden absoluuttisten arvojen summa, joiden arvo on määritetty direktiivin 2011/61/EU 19 artiklan ja sen nojalla hyväksytyjen delegoitujen säädösten mukaisesti, mutta soveltaen nettoutus- ja suojausjärjestelyjä.

Rahaston sääntöjen mukaan luoton enimmäismäärä on määritelty osuutena Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

	Rahaston sääntöjen mukaan laskettuna	Bruttokirjaus- menetelmä	Sijoitusasteese- en perustuva menetelmä
Rahaston vivutus 31.12.2021	34 %	148 %	178 %
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä	50 %		
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä erityisestä syystä	83 %		

Kestävä rahoitus (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR)

Rahasto oli tilikaudella 2021 EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen 2019/2088 (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) artiklan 6 mukainen rahasto. Rahastoon sisältyvissä sijoituksissa ei otettu huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä. Rahastossa on tilikaudella 2021 ryhdytty toimiin, joilla edistetään SFDR:n artiklan 8 mukaisen rahaston edellytysten täyttymistä.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
73D06988688140BA8D20ED3BBCF22D39

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Emoyhtiö	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Muut sijoitukset yhteensä	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	39 301 341,09	4 733 949,15	44 035 290,24
Lisäykset/arvonmuutos	4 968 270,75	458 542,35	5 426 813,10
Kirjanpitoarvo 31.12.	44 269 611,84	5 192 491,50	49 462 103,34

Konserniyritykset	Emoyhtiön omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %	kpl	Kirjanpitoarvo EUR
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 1	100,0 %	100,0 %	2 500	11 882 498,90
CMNPI Holding 1 Oy	100,0 %	100,0 %	2 500	16 531 885,20
CMNPI Finland Ky	100,0 %	100,0 %	-	10 502 375,52
CMNPI Holding 2 Oy	100,0 %	100,0 %	2 500	5 352 852,22

Alakonserniyritykset	Konsernin omistusosuus %	Alakonsernin emoyhtiön omistusosuus %	kpl	Kirjanpitoarvo EUR
CMNPI Sweden 1 AB	100,00 %	100,00 %	50 000	5 563 592,56
Particentralen 8 AB	100,00 %	100,00 %	50 000	469 045,79
Kryddpepparn HoldCo AB	100,00 %	100,00 %	1 000	2 040 753,69
Tonsbakken Holding ApS	100,00 %	100,00 %	50 001	1 028 368,04
Tonsbakken 12-14 ApS	100,00 %	100,00 %	10 187 499	8 204 368,57
Stamholmen 70 PropCo ApS	100,00 %	100,00 %	50 001	2 019 854,08
Koy Quartetton Cello	100,00 %	100,00 %	12	12 920 347,79
Koy Plaza Business Park Halo	100,00 %	100,00 %	2 500	13 125 379,03
Koy Helsingin Osmontie 38	100,00 %	100,00 %	2 500	5 591 640,82
Søllerødgade 15-19 GP Aps	100,00 %	100,00 %	40 000	5 406,11
Søllerødgade 15-19 K/S	100,00 %	100,00 %	100	2 971 594,22
CMNPI Sunrock HoldCo AB	100,00 %	100,00 %	25 000	5 570,96

Muut sijoitukset	
CapMan Hotels II FCP-RAIF	5 192 491,50

Konsernin laskennalliset verot	Veroprosentti	Laskennallinen verovelka
Koy Espoon Porarinkatu 1	20,0 %	327 347,86
Particentralen 8 AB	21,6 %	847 953,41
Tonsbakken 12-14 ApS	22,0 %	409 669,31
Stamholmen 70 PropCo ApS	22,0 %	1 604 629,18
Kryddpepparn HoldCo AB	21,6 %	355 927,42
Kiinteistö Oy Quartetton Cello	20,0 %	20 494,18
Søllerødgade 15-19 K/S	22,0 %	625 814,37
Yhteensä		4 191 835,73

Johdannaisopimukset EUR

Koronvaihtosopimukset	Alkanut	Päättyy	Nimellisarvo	Käypä Arvo
Tonsbakken Holding ApS	27/08/2018	23/08/2023	4 992 107,68	-41 852,34
Tonsbakken Holding ApS	03/09/2019	23/08/2023	3 776 992,84	10 637,10
Stamholmen 70 PropCo ApS	03/09/2019	23/08/2023	4 850 219,73	13 659,62
Particentralen 8 AB	27/08/2018	23/08/2023	4 381 636,89	-22 460,26
Particentralen 8 AB	03/09/2019	23/08/2023	3 600 982,73	8 267,94
Kryddpepparn HoldCo AB	03/09/2019	23/08/2023	2 690 770,66	6 178,07
CMNPI Finland Ky	03/09/2019	23/08/2023	24 502 500,00	30 369,97
				4 800,10



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
73D06988688140BA8D20ED3B8CF22D39

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Unit4 Business World 7.3

Päiväkirja	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Pääkirja	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Tuloslaskelma	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Tase	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä

Tilinpäätös ja tase-erittely erikseen sidottuna/sähköisesti

Tositelajit:	
Ostolaskut	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Ostomaksut	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Myyntilaskut	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Myyntisuoritukset	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Muistiotositteet	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä
Pankkitositteet	sähköisesti Unit4 -järjestelmässä/paperitositteina
Liitetietositteet	sähköisesti/paperitositteina

Arkistointi:

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10§ säännöksiä.



Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus

Helsingissä 29. päivänä maaliskuuta 2022

Tiina Halmesmäki

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund edustajanaan
vaihtoehtorahaston hoitaja CapMan AIFM Oy

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Ernst & Young

Tilintarkastusyhteisö

Ulla Nykky
KHT





Building a better
working world

Ernst & Young Oy
Alvar Aallon katu 5 C
00100 Helsinki
Finland

Puhelin: 020 728 0190
www.ey.com/fi
Y-tunnus 2204039-6,
kotipaikka Helsinki

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CapMan AIFM Oy:n yhtiökokoukselle sekä CapMan AIFM Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fundin osuudenomistajille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet CapMan AIFM Oy:n (y-tunnus 2906461-4) hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fundin (y-tunnus 2843636-7) tilinpäätöksen rahaston tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että CapMan AIFM Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fundin tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä rahaston toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 30. maaliskuuta 2022

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Ulla Nykky
KHT

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Ulla Anna-mari Nykky

KHT

Serial number:

fi_tupas:danske:hGrJezHQzKYh2r86mWR_cmR6YkPK8iqr7vXdfbp8mGI

=

IP: 88.113.xxx.xxx

2022-03-30 09:41:22 UTC



Penneo document key: NK18B-46K43-E7X07-4GYQJ-0TKWWV-HBGH4

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

