

List of Signatures

Page 1/1



CapMan Nordic Property Income Fund - tilinpäätös 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Kristina Elisabet Sandin	FTN (Aktia)	2023-03-30 09:53 GMT+02
TIINA MARIA HALMESMÄKI	FTN (Nordea)	2023-03-28 15:48 GMT+02



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

External reference: F940172EA6A34AB790D26946F902F2C2

TILINPÄÄTÖS & TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2022

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:
F940172EA6A34AB790D26946F902F2C2

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2022

Toimintakertomus	1-6
Rahaston perustiedot	7
Tuloslaskelma, konserni	8
Tase, konserni	9
Tuloslaskelma, emoyhtiö	10
Tase, emoyhtiö	11
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	12
Tilinpäätöksen liitetiedot	13-18
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	19
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	20
Tilintarkastajien tilinpäätösmerkintä	20
Liitteet	
- Tilintarkastuskertomus	



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

Document ID:
F940172EA6A34AB790D26946F902F2C2

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO CAPMAN NORDIC PROPERTY INCOME FUND
TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2022 – 31.12.2022

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.

Tiedot rahaston tilasta ja olennaisista tapahtumista tilikaudella

Rahaston osuukien yhteenlaskettu arvo tilikauden lopussa oli 117,7 miljoonaa euroa. Rahaston raportoitu INREV:n mukainen kokonaisvarallisuus (GAV) tilikauden lopussa oli 195,5 miljoonaa euroa koostuen:

- Kiinteistöjen arvo: 162,7 miljoonaa euroa
- Osuus hajautuneesta hotellialkusta: 5,8 miljoonaa euroa
- Rahavarat: 24,7 miljoonaa euroa
- Muu varallisuus: 2,3 miljoonaa euroa

Rahaston arvonnaskennassa huomioidaan Rahaston säännöt ja laskennassa on huomioitu INREV-oikaisu. Näin ollen arvonnaskennassa esitetyt osuukien arvot poikkeavat osittain tilinpäätöksessä esitetyistä luvuista.

Tilikauden aikana Rahastoon tuli merkintöjä 24,1 miljoonaa euroa. Lisäksi Rahastoon tehtiin merkintöjä vuoden viimeisenä merkintäpäivänä 30.12.2022 yhteensä 1,9 miljoonalla eurolla. Lunastuksia maksettiin ulos tilikaudella 5,7 miljoonan euron edestä. Seuraavana lunastusajankohtana 31.3.2023 ulosmaksettavia lunastuksia on 10 093,26742 kpl Nordea-sarjan osuutta ja 54 268,3045 kpl E-sarjan osuutta. Lisäksi 29.9.2023 ulosmaksettavia lunastuksia on tilinpäätöspäivänä 31.12.2022 vastaanotettu seuraavasti: 10 359,90057 kpl Nordea-sarjan osuusia ja 625,08287 A-sarjan osuusia. Rahaston osuudenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 84 osuudenomistajaa. Nordea-osuussarjan osuudenomistajat on raportoitu yhtenä osuudenomistajana, sillä Nordea hoitaa kyseistä osuusrekisteriä.

Rahasto teki kaksi uutta kiinteistösijoitusta tilikaudella. Rahasto sijoitti vuoden alussa Göteborgin lähistöllä Ruotsissa sijaitsevaan moderniin varastokiinteistöön. Kohteeseen kuului kaksi vierekkäistä kiinteistöä, joista yksi oli korkeatasoinen varastokiinteistö ja toinen oli rakentamaton tontti, jonka rahasto myi myöhemmin tilikauden aikana alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Lisäksi rahasto hankki tilikauden lopussa Tanskan Århusista kevyen teollisuuden kiinteistön, joka on vuokrattu monivuotisella sopimuksella julkisen sektorin toimijalle.



Tilikauden aikana Rahasto päätti Ruotsin Particentralenin kohteessa Covid-19 pandemiasta asti vaikeuksissa olevan vuokralaisen vuokrasopimuksen ja solmi onnistuneesti uuden pitkäaikaisen sopimuksen co-living operaattorin kanssa. Kohteen vuokratulo päättyi H1 2022 lopussa ja muutostyöt asumisen erityiskiinteistöksi alkoivat Q4 2022. Tilikauden jälkeen vuokralainen otti tilat vastaan (2/2023) ja vuokrasopimuksen mukainen porrastettu vuokranmaksu käynnistyi.

Lisäksi tilikauden 2022 aikana Tanskan varastokiinteistö, Tonsbakken, tyhjentyi erillisen sopimuksen mukaisesti (vuokrasopimuksen ennen aikainen päättäminen), mistä aiheutuneet tuotot kirjattiin pääosin vuodelle 2021. Tilikauden aikana Rahasto on aktiivisesti tarjonnut kohdetta vuokralle sekä suunnitellut kohteen myyntiä.

Tilikauden päättyessä Rahasto omistaa yhteensä 11 eri kiinteistöä ja osuuden hajautetusta portfolioista. Sijoituskohteet sijaitsevat Pohjoismaissa. Euromääräisesti yhdentoista kiinteistön markkina-arvosta (INREV) 42 % sijaitsee Suomessa, 25 % Ruotsissa ja 34 % Tanskassa. Kiinteistötyypin mukaisesti markkina-arvo (INREV) jakautuu seuraavasti:

- 39 % teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt
- 34 % toimistokiinteistöt
- 27 % asumisen erityiskiinteistöt

Yhdentoista kiinteistön yhteenlaskettu vuokra-ala on noin 71,900 m². Kiinteistöissä oli noin 50 vuokralaista 31.12.2022. Rahaston keskimääräinen vuokramaturiteetti oli noin 6,1 vuotta.

Rahaston kiinteistösijoitussalkku kasvoi 9,2 % vuonna 2022 huomioiden tehdyt transaktiot. Rahaston kiinteistösijoitusten vertailukelpoinen arvonmuutos oli -3,8 %.

Rahaston nettovuokratuotto oli n. 6,9 miljoonaa euroa. Nettotuottoaste keskimääräiselle kiinteistöjen arvolle vuonna 2022 oli 4,3 %. Rahaston nettotuotto oli arvioituna noin 1,5 miljoonaa euroa vajaa tavoitellusta tasosta johtuen Particentralenin vuokralaismuutoksesta ja Tonsbakkenin vajaakäytöstä.

Rahaston raportoitu laskennallinen kassavirtatuotto kaikkien kulujen jälkeen oli 1,7 % ja arvonmuutostuotto -3,8 %. Rahaston raportoitu keskimääräinen kokonaistuotto kulujen jälkeen oli siten -2,1 %.

Rahasto nosti tilikauden aikana tehtyjen kiinteistösijoitusten yhteydessä uutta pankkilainaa 7,3 miljoonaa euroa. Tilinpäätöshetkellä Rahastolla on kaksi erillistä lainasopimusta kahden toimijan kanssa. Vuonna 2018 solmittu 59,8 miljoonaa euroa erääntyy elokuussa 2023 ja vuonna 2020 solmittu 8,9 miljoonaa euroa erääntyy 2050. Rahaston pankkilainoista 82,5 % on suojattu koronavaihto- ja korkokattosopimuksin. Keskimääräiset korkojohdannaissopimukset:

- 47,8 miljoonaa euroa keskikorolla 0,11 % elokuuhun 2023 asti
- 8,9 miljoonaa euroa keskikorolla -0,28 % joulukuuhun 2025 asti

Vuoden 2022 aikana Euro-alueen inflaatio kasvoi merkittävästi (12/2022 9,2 %), jota seurasi yleisen korkotason nousu (5y EUROswap + 3,375 pp vuodessa 12/2022). Tämä on osaltaan johtanut kiinteistöjen tuottovaatimusten kasvuun. Perustuen eri neuvonantajien näkemyksiin markkina odottaa 75–100 korkopisteen muutosta tuottovaatimukseen suhteessa markkinan huippulukemiin vuosilta 2021–2022. Ruotsin markkina on reagoinut tuottovaatimusten muutokseen nopeimmin. Odotettavaa on, että Ruotsissa transaktiomarkkina tasoittuu ja aktivoituu ennen esimerkiksi Suomen transaktiomarkkinaa. Yhtiö odottaa markkinan tasaantuvan Pohjoismaissa vuoden 2023 loppupuolella.



Muuttunut markkinatilanne on näkynyt vaimentumisena H2 2022 transaktioaktiviteetissa. Velkavetoiset passiiviseen strategiaan perustuvat kassavirtasijoittajat odottavat tuottovaatimusten muutosta ja aktiivisimpina toimijoina näyttäytyvät matalahkoa velkaa käyttävät instituutiot ja rahastot sekä arvonaluontiin keskittyvät rahastot. Tämä näkyy kasvavana likviditeettiriskinä markkinatoimijoiden määrän ollessa pienempi kuin aiemmin. Tämä kasvattaa myös kiinteistön hinnoittelu- ja arviointiriskiä, koska vertailukauppojen määrä pienenee.

Inflaatio luo painetta kassavirtaan. Inflaatio kasvattaa kohteiden hoitokustannuksia. Riippuen vuokrasopimustyypistä hoitokulut maksaa joko vuokralainen tai omistaja. Rahaston kassavirrasta merkittävä osa on niin sanottuja nettovuokrasopimuksia, joissa vuokralainen vastaa hoitokuluista. Vuokranantaja pystyy kuitenkin aktiivisilla energiasäästötoimenpiteillä hallitsemaan inflaatoriskiä. Inflaatio luo myös painetta vuokralaisen maksukykyyn. Riskinä on, että vuokrasopimusperusteinen ja inflaatioidonmainen vuokra kasvaa markkinavuokraa nopeammin. Tämä tarkoittaa uudelleenvuokrausriskin ja vuokramaksuriskin kasvua. Rahasto pyrkii varautumaan näihin riskeihin aktiivisen vuokralaiskeskustelun kautta, kuten se teki tilikauden 2020 aikana Rahaston varautuessa pandemiasta johtuviin riskeihin. Tästä esimerkkinä Ruotsin Particentralen-kohteen uudelleenpositiointi tilikauden 2022 aikana.

Kestävä rahoitus (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR)

Rahasto otti tilikauden aikana askeleen kohti kestävämpää sijoittamista ja siirtyi kestävyysluokittelussa EU:n kestävä rahoituksen tiedonantoasetuksen 2019/2088 (Sustainable Finance Disclosure Regulation, ("SFDR")) artiklan 8 mukaiseksi rahastoksi. Osana tätä muutosta Rahasto on vuoden 2022 aikana tehnyt useampia selvityksiä koskien sen nykytilaa suhteessa EU Taksonomia -asetukseen, Scienced Based Targets initiativeseen, Carbon Risk Real Estate Monitor ("CRREM") ja suhteessa Pariisin ilmastositomuksen 1,5 asteen tavoitteeseen.

Luokittelumuutoksen takia Rahaston sääntöjen 4 §:ään on lisätty seuraava teksti, joka astui voimaan 29.10.2022: "Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia EU:n SFDR-asetuksen 8 artiklan mukaisesti. Lisätietoja ESG-kriteereistä on saatavilla Rahaston Tietoja Rahastosta -asiakirjasta."

Lisäksi Rahasto on pyrkinyt selvittämään energiaselvitysten kautta toimenpiteitä parantaakseen kohteidensa energiatehokkuutta, veden- ja energiankulutuksen intensiteettiä, jätteiden kierrätystä ja kohteiden energialuokitusta. Rahasto osallistui myös Motivan Astetta Alemmas -kampanjaan alentamalla sisälämpötiloja soveltuviissa kohteissa ja tiloissa lämmityskauden aikana. Vuoden 2022 aikana Rahasto osallistui ensimmäistä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark – tutkimukseen ("GRESB"). Vuotta 2021 koskeva selvitys ansaitsi Rahastolle arvonsanaksi kaksi tähteä viidestä. Rahaston tavoitteena on parantaa tätä luokitusta vuosittain. Tutkimuksesta johdettujen päivitystoimenpiteiden on tarkoitus johtaa parempiin tuloksiin lähivuosina. Vuoden 2022 aikana rahasto käynnisti viisi ympäristöluokitusprojektia. Vuoden 2022 lopussa rahaston kohteista kolme oli sertifioitu:

- Porarinkatu, LEED Building Design and Construction, Gold
- Osmontie, LEED Building Design and Construction, Gold
- Äyritie (Business Park Halo), BREEAM New Construction, Very Good

Tilikauden jälkeen kolme uutta kohdetta palkittiin ympäristösertifikaatilla:

- Linnoitustie (Cello), BREEAM In-Use, Very Good



- Marknadsvägen (Billes), BREEAM In-Use, Very Good
- Sunrock (Solsten), BREEAM In-Use, Very Good

Tilikauden aikana Rahasto hankki energiatodistukset kahteen Tanskan varastokohteeseen ja päivitti ostoprosessin yhteydessä uusimman hankinnan, Århusin Sintrupvej, energiatodistuksen C:stä B:hen.

Rahasto lähetti tilikauden aikana vuokralaistyytyväisyyskyselyt ensimmäistä kertaa kaikille vuokralaisilleen. Kyselyyn vastanneiden vuokralaisten kokonaistyytyväisyys oli 4,3 maksimituloksen ollessa 5,0. Net Promoter Score (NPS) oli -26.

Lisätietoa rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvistä ominaisuuksista on löydettävissä tilinpäätöksen liitteestä.

EU:n kestävien liiketoimintojen luokittelujärjestelmää koskeva asetus

Rahaston liikevaihdosta, operatiivisista menoista (OpEx) ja investoinneista (CapEx) 100 % oli kestävä sijoittamista helpottavasta kehyksestä ja taksonomia-asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta annetun asetuksen (EU) 2020/852 mukaan taksonomiakelpoista tilikauden 2022 aikana.

Kelpoisuustunnusluvut arvioitiin seuraavalla menetelmällä: 100 % Rahaston liikevaihdosta, operatiivisista menoista (OpEx) ja investoinneista (CapEx) liittyvät suoraan seuraaviin EU:n luokittelujärjestelmässä määritettyihin taloudellisiin toimintoihin: 7.1 Uusien rakennusten rakentaminen, 7.2 Olemassa olevien rakennusten korjaus, 7.3 Energiatehokkuuslaitteiden asennus, huolto ja korjaus, 7.4 Sähköajoneuvojen latausasemien asennus, huolto ja korjaus rakennuksissa, 7.5 Rakennusten energiatehokkuuden mittaamisessa, sääntelyssä ja valvonnassa käytettävien välineiden asennus, huolto ja korjaus, 7.6 Uusiutuviin energialähteisiin liittyvän teknologian asennus, huolto ja korjaus, sekä 7.7 Rakennusten hankinta ja omistaminen.

Rahaston liikevaihdosta, operatiivisista menoista (OpEx) ja investoinneista (CapEx) 0 % oli EU:n luokittelujärjestelmän mukaisia tilikauden 2022 aikana. Mukaisuustunnuslukujen arvioimiseksi CapMan Real Estate ja Rahasto teettivät vuonna 2022 selvityksen, jonka toteuttivat Ramboll Finland Oy, Ramboll Management Consulting AB ja Sweco Danmark A/S. Yksi kiinteistö täytti EU:n luokittelujärjestelmän ilmastonmuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen sekä ei merkittävää haittaa -kriteerit. CapMan selvittää vähimmäissuojatoimien täyttymisen vaatimukset omalle toiminnalleen ja aikoo täyttää ne, jotta myös kyseinen kiinteistö laskettaisiin EU:n luokittelujärjestelmän mukaiseksi tulevaisuudessa.

Mukaisuustunnusluvut arvioitiin seuraavalla menetelmällä: kaikki kohteet eli kiinteistöt arvioitiin seuraavia EU:n luokittelujärjestelmän kriteerejä vasten: 1) ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen merkittävä edistäminen, 2) ei merkittävää haittaa ja 3) vähimmäissuojavaatimusten toteutuminen. 7.1 Uusien rakennusten rakentaminen, 7.2 Olemassa olevien rakennusten korjaus, sekä 7.7 Rakennusten hankinta ja omistaminen -liiketoimintojen kriteerit huomioitiin.

'Ei merkittävää haittaa' -periaatetta sovelletaan ainoastaan rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Muiden tähän rahoitustuotteeseen sisältyvien sijoitusten osuuden osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.



Rahaston strategian mukaisesti se saattaa sijoittaa EU:n luokittelujärjestelmän mukaisiin kiinteistöihin. Rahasto saattaa myös kehittää nykyisiä kiinteistöjä niin, että ne saavuttavat EU:n luokittelujärjestelmän mukaisuuden.

Rahaston riskienhallinta ja riskit

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

Rahaston merkittävimpiä riskejä ovat markkinariski, sisältäen kiinteistömarkkina- toimialana sekä sijoituskohteisiin liittyvät riskit, rahoitus-, ja maksuvalmiusriski sekä vastapuoliriski. Rahaston riskienhallinnassa kiinnitetään erityistä huomiota Rahaston kohderiskin ja maksuvalmiusriskin.

Kohderiskillä tarkoitetaan, että jonkin Rahaston kiinteistökohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiskin liittyvät myös riskit siitä, että sen käyttöaste tai vuokratuotot osoittautuvat arvioitua matalammiksi tai siitä, että kiinteistöjen ylläpidon kulut tai ylläpitoon liittyvät investoinnit ovat arvioitua korkeammat heikentäen toiminnan kannattavuutta. 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. Rahoitusriskillä tarkoitetaan esimerkiksi olennaisia muutoksia Rahaston vieraan pääoman kustannuksissa tai muutoksia vieraan pääoman saatavuudessa.

Edellä kuvattuja riskejä sekä maantieteellistä ja yleiseen talouskehitykseen liittyvää riskiä hallitaan hajauttamalla Rahaston kiinteistöportfoliota, panostamalla salkunhoidolliseen markkina-asiantuntemukseen, seuraamalla tarkasti Rahaston likviditeettiä ja ennustamalla tulevaisuuden likviditeetin kehittymistä ottamalla huomioon myös mahdolliset stressiskenaariot sekä noudattamalla täsmällisesti Rahaston säännöissä mainittuja sijoitus- ja muita rajoituksia. Lisäksi edellä kuvattuja riskejä hallitaan seuraamalla vuokra- ja vuokraustasojen, suorittamalla tarpeellisia, Rahaston omistamiin kiinteistöihin kohdistuvia kehitystoimenpiteitä sekä käyttämällä hallitusti markkinoilta löytyviä korkosuojausinstrumentteja. Konserni on suojannut lainojen korkoriskiä johdannaissojimuksilla, jotka on arvostettu tilinpäätöksessä käypään arvoon.

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 vastuunjaoilla. Sääntelyn, verotuksen tai näiden tulkintojen muutoksista aiheutuvia riskejä hallitaan seuraamalla aktiivisesti uuden ja/tai muuttuvan lainsäädännön valmistelua vaihtoehtorahaston hoitajan Legal- ja Compliance-toimintojen toimesta.

ESG- tai kestävyysriskeillä 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-arviontiin.



Kiinteistösektorilla ympäristöön liittyvät kestävyysriskit voivat liittyä esimerkiksi maaperän tai pohjaveden pilaantumiseen, ilmatoriskeihin (fyysiset ja transitionaaliset), radoniin, kemikaalien käyttöön ja varastointiin, luonnon monimuotoisuuteen, asbestia sisältäviin materiaaleihin, tai PCB-yhdisteisiin (polyklooratut bifenyylit). Sosiaaliset riskit voivat liittyä esimerkiksi terveyteen ja hyvinvointiin, ihmisoikeuksiin toimitusketjuissa, ja vuokralaistyytyväisyyteen. Hallintotapaan liittyvät riskit voivat liittyä esimerkiksi riittämättömään vastuullisuusjohtamiseen, johdon palkitsemiskannusteisiin, korruptioon, kyberturvallisuuteen, tietoturvaan tai -suojaan.

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 on Covid-19 pandemian leviämisen alkuaan varautunut markkinashokkeihin keskittymällä kohteiden aktiiviseen kehittämiseen, vakaata kassavirtaa tuottaviin uusiin kohteisiin, velkaisuusasteen pienentämiseen ja likvidien varojen kasvattamiseen.

Tilikauden lopussa rahaston rahavarat edustivat noin 21 % rahaston raportoidusta nettovaroista. Likvidit varat toimivat puskurina negatiivista arvonmuutosta, lunastuksia ja yleistä likviditeettiriskiä vastaan. Odotettavaa on, että kassavarat pienenevät suunnitelman mukaisesti vuoden loppua kohti.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Rahasto on neuvotellut esisopimuksen elokuussa 2023 erääntyvää 59,8 miljoonan euron pankkilainaa koskien.

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
Toiminta alkanut
Salkunhoitaja

Erikoissijoitusrahasto
5.12.2017
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
Merkintäpalkkio	2 %	1 %	1 %	0 %	0 %	2 %
Lunastuspalkkio (määräytyy 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	2 %	2 %	2 %	2 %	1,5 %	2 %
Tuottosidonnainen palkkio*	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
*7% rajatuoton ylittävältä osuudelta						

Rahasto-osuuksien tunnusluvut	A	B	C	D	E	Nordea
Osuuksien lukumäärät	16,229,72182	9,342,76341	42,445,63467	10,00000	618,575,30931	338,059,80972
Osuuden arvo osuussarjoittain (EUR)	119,53677	119,53677	119,53677	119,53677	122,30061	100,46741
Osuus (%) rahaston arvosta	1,65 %	0,95 %	4,31 %	0,00 %	64,25 %	28,84 %
Juoksevat kulut (%)	2,62 %	2,62 %	2,62 %	2,62 %	2,12 %	2,62 %

Tuotto	A	B	C	D	E	Nordea
3 kuukautta**	-2,5 %	-2,5 %	-2,5 %	-2,5 %	-2,3 %	-2,5 %
6 kuukautta	-3,8 %	-3,8 %	-3,8 %	-3,8 %	-3,5 %	-3,8 %
9 kuukautta	-4,1 %	-4,1 %	-4,1 %	-4,1 %	-3,8 %	-4,1 %
12 kuukautta	-2,2 %	-2,2 %	-2,2 %	-2,2 %	-1,8 %	-2,2 %
Toiminnan alusta	31,4 %	31,4 %	31,4 %	31,4 %	34,3 %	9,4 %

**Tuotto laskettu edellisestä rahaston arvon laskentapäivästä

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	117,747,996
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	195,514,235
Osuudenomistajien lukumäärä (kpl)	84 kpl *
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä (kpl)	11 kpl
LTV % (GAV)	35,1 %
Vuokrasopimusten keskipituus (WALT)	6,1 vuotta
Käteinen (Rahat ja pankkisaamiset EUR)	24,712,796

* Nordea hoitaa osuusrekisteriä heidän kautta tulneiden osuudenomistajien osalta. Täten Nordea-osuussarjan osuudenomistajien määräksi on raportoitu yksi kappale



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

Document ID:
F940172EA6A34AB79D26946F902F2C2

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (konserni)

	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	4.903.811,57	16.494.134,46
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	879.601,31	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	2.932.265,99	15.581.248,09
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	588.241,27	458.542,35
f) Korkotuotot	171.192,51	3,92
g) Muut tuotot	332.510,48	454.340,10
2. KULUT	-6.444.461,97	-4.916.936,29
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-2.111.082,26	-2.716.263,60
ab) Säilytysyhtiöille	-48.922,47	-42.748,80
b) Korkokulut	-1.413.274,52	-1.071.779,02
c) Muut kulut	-2.871.182,72	-1.086.144,87
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	-125.570,08	-1.887.749,38
Tuloverot	-78.570,94	-615.762,63
Tilikauden voitto	-1.744.791,43	9.073.686,16



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (konserni)

	31.12.2022	31.12.2021
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	161.648.227,60	147.966.215,32
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	5.780.732,77	5.192.491,62
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	79.456,21	146.715,13
5. Muut saamiset		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	876.915,95	0,00
b) Muut	1.343.397,62	748.396,50
6. Siirtosaamiset	32.653,08	177.690,99
7. Rahat ja pankkisaamiset	24.712.795,61	31.799.210,80
VASTAAVAA YHTEENSÄ	194.474.178,84	186.030.720,34
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	115.724.518,34	103.065.081,45
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	14.080.517,18	67.948.334,88
2. Ostovelat	367.988,86	97.445,11
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	0,00	64.312,60
b) Ennakkomaksut	695.408,03	592.394,38
c) Muut	62.685.349,52	13.585.102,95
4. Siirtovelat	920.396,91	678.048,97
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	194.474.178,84	186.030.720,34



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (emoyhtiö)

	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	1.436.923,25	12.459.450,49
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	1.600.000,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	0,00	0,00
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-1.416.089,39	8.023.288,42
f) Korkotuotot	2.735.359,60	2.490.133,66
g) Muut tuotot	117.653,04	346.028,41
2. KULUT	-3.820.123,75	-3.522.068,56
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-2.111.082,26	-2.716.263,60
ab) Säilytysyhtiöille	-48.922,47	-42.748,80
b) Korkokulut	-120.699,86	-97.262,96
c) Muut kulut	-1.539.419,16	-665.793,20
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	0,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	-2.383.200,50	8.937.381,93



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (emoyhtiö)

	31.12.2022	31.12.2021
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	0,00	0,00
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	51.474.808,55	49.462.103,34
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	0,00	0,00
5. Muut saamiset	57.828.473,81	48.042.505,21
6. Siirtosaamiset	0,00	0,00
7. Rahat ja pankkisaamiset	14.204.657,98	23.522.224,74
VASTAAVAA YHTEENSÄ	123.507.940,34	121.026.833,29
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	115.724.518,34	103.065.081,04
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	0,00	5.310.000,00
2. Ostovelat	0,00	0,00
3. Muut velat		
a) Johdannais sopimukset markkina-arvoon	0,00	0,00
b) Ennakkomaksut	0,00	0,00
c) Muut	7.757.550,49	12.539.306,69
4. Siirtovelat	25.871,51	112.445,56
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	123.507.940,34	121.026.833,29



Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu Valtionvarainministeriön asetuksen 231/2014 (Valtionvarainministeriön asetus rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtoisen rahaston 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 sisäiset velat on eliminoitu.

Tilikaudet eivät ole täysin vertailukelpoiset johtuen tilikausien aikaisista hankinnoista.

Konsernitilinpäätös esitetään euroina, jollei muuta mainita. Esittamisvaluutasta poikkeavaa toiminta- valuuttaa käyttävien ulkomaisten yksiköiden tuloslaskelmat ja taseet muunnetaan esittamisvaluutan määräisiksi seuraavasti: a) Kunkin esitettävän taseen varat ja velat muunnetaan kyseisen tilinpäätöspäivän kurssiin, b) Kunkin tuloslaskelman tuotot ja kulut muunnetaan kauden keskikursseihin, 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 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emoyhtiö 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2021
Osinkotuotot ja voitto-osuudet				
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00	0,00	1.600.000,00
	0,00	0,00	0,00	1.600.000,00
Kiinteistöjen nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	-3.622.065,31	5.878.725,14	0,00	0,00
Realisoituneet tuotot ja kulut kiinteistöjen myynnistä	-257.270,50	0,00	0,00	0,00
Tuotot	9.072.011,07	11.249.539,97	0,00	0,00
Kulut	-2.260.409,27	-1.547.017,02	0,00	0,00
	2.932.265,99	15.581.248,09	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	588.241,27	458.542,35	-2.224.609,88	7.266.369,57
Tuotot	0,00	0,00	885.366,77	842.704,31
Kulut	0,00	0,00	-76.846,28	-85.785,46
	588.241,27	458.542,35	-1.416.089,39	8.023.288,42
Johdannaissopimusten nettotuotot				
Johdannaisten realisoitumattomat arvomuutokset, net	879.601,31	0,00	0,00	0,00
	879.601,31	0,00	0,00	0,00
Korkotuotot				
Korkotuotot verotili	193,61	3,92	0,00	3,78
Korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	0,00	2.735.359,60	2.490.129,88
Muut korkotuotot	170.998,90	0,00	0,00	0,00
	171.192,51	3,92	2.735.359,60	2.490.133,66
Muut tuotot				
Merkintäpalkkiot	84.017,52	316.120,59	84.017,52	316.120,59
Muut tuotot	225.743,79	117.950,92	10.886,35	11.202,18
Realisoitumattomat kurssivoitot	1.905,50	5.989,11	1.905,50	4.426,16
Realisoituneet kurssivoitot	20.843,67	14.279,48	20.843,67	14.279,48
	332.510,48	454.340,10	117.653,04	346.028,41
Korkokulut				
Korkokulut pankkilainat	-1.350.379,99	-978.046,77	-105.494,06	-89.076,02
Korkokulut verotili	-3.243,14	-68.613,00	-2.428,62	-973,22
Muut korkokulut	-59.651,39	-25.119,24	-12.777,18	-7.213,72
	-1.413.274,52	-1.071.779,02	-120.699,86	-97.262,96
Muut kulut				
Lainan transaktiokulut	-241.485,42	-171.078,24	-153.199,23	-112.498,27
Realisoituneet kurssitappiot	-23.459,37	-26.047,85	-23.459,37	-26.047,85
Realisoitumattomat kurssitappiot	-1.299.980,97	-18.154,47	-865.372,57	-12.487,84
Muut rahoituskulut	-148,35	-265,16	0,00	0,00
Omistajan kulut	-1.306.108,61	-870.599,15	-497.387,99	-514.759,24
	-2.871.182,72	-1.086.144,87	-1.539.419,16	-665.793,20
Verot				
Laskennallisen veroveljan muutos	-125.570,08	-1.887.749,38	0,00	0,00
Tuloverot	-78.570,94	-615.762,63	0,00	0,00
	-204.141,03	-2.503.512,01	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:
F940172EA6A34AB790D26946F902F2C2

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Muut saamiset

Lainasaamiset pitkäaikaiset, konserni	0,00	0,00	52.947.923,45	44.598.028,64
Muut pitkävaikutteiset saamiset	25.046,33	301.718,82	0,00	196.280,99
Korkosaamiset lyhytaikainen konserni	0,00	0,00	4.764.266,82	3.230.807,05
Muut saamiset	2.274.723,45	593.392,80	116.283,54	17.388,53
	2.299.769,78	895.111,62	57.828.473,81	48.042.505,21

Siirtosaamiset

Siirtosaamiset	15.346,38	771,96	0,00	0,00
Ennakkomaksut	17.306,69	176.919,03	0,00	0,00
	32.653,08	177.690,99	0,00	0,00

Pitkäaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	8.875.142,88	62.678.309,05	0,00	5.310.000,00
Vuokravakuus	964.316,46	1.001.889,73	0,00	0,00
Ennakkomaksut	0,00	-380,31	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	4.241.057,84	4.191.835,73	0,00	0,00
Muut velat	0,00	76.680,68	0,00	0,00
	14.080.517,18	67.948.334,88	0,00	5.310.000,00

Ostovelat

Ostovelat, konserni	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	367.988,86	97.445,11	0,00	0,00
	367.988,86	97.445,11	0,00	0,00

Ennakkomaksut

Ennakkomaksut	695.408,03	592.394,38	0,00	0,00
	695.408,03	592.394,38	0,00	0,00

Muut velat

Lainat rahoituslaitoksilta	59.813.127,41	0,00	5.310.000,00	0,00
Korkovelat rahoituslaitoksille	13.572,30	16.284,43	1.136,34	487,21
Merkintävelat	1.881.908,00	11.593.140,00	1.881.908,00	11.593.140,00
Muut velat	976.741,82	1.975.678,52	564.506,51	945.679,48
	62.685.349,52	13.585.102,95	7.757.550,85	12.539.306,69

Siirtovelat

Siirtovelat	920.397,40	678.048,97	25.871,51	112.445,56
	920.397,40	678.048,97	25.871,51	112.445,56

	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021	Emoyhtiö 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2021
Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Kiinteistöjen vuokrausvoiminta	9.072.011,07	11.249.539,97	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien vuokratuotot	0,00	0,00	885.366,77	842.704,31
Vastikkeet, kiinteistö	0,00	0,00	-76.846,28	-85.785,46
Muut kulut	-2.260.409,27	-1.547.017,02	0,00	0,00
Realisoituneet arvomuutokset, netto	-257.270,50	0,00	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-3.033.824,04	6.337.267,49	-2.224.609,88	7.266.369,57
Yhteensä	3.520.507,26	16.039.790,44	-1.416.089,39	8.023.288,42

Johdannaissopimusten nettotuotot

Korkosidonnaiset erät				
Voitot	169.516,79	0,00	0,00	0,00
Tappiot	0,00	-25.119,24	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	879.601,31	104.799,55	0,00	0,00
Yhteensä	1.049.118,10	79.680,30	0,00	0,00



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

	2022	2021
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-509.993	-109.171
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	3.399.997	2.499.996
Säilytysyhteisölle maksetut palkkiot	48.922	42.749
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut palkkiot	2.003.640	1.634.329
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut tuottosidonnaiset palkkiot	107.442	1.081.934

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 32 hengelle yhteensä 2 849 673 euroa, josta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 2 025 320 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus 824 353 euroa. Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstöstä 7 henkilöä työskenteli tilikauden aikana tehtävissä, joilla on olennainen vaikutus rahaston riskiasemaan. Kaikista palkoista ja palkkioista 2 071 809 euroa maksettiin henkilöstölle, jonka toiminnalla on olennainen vaikutus rahaston riskiasemaan. Tästä summasta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 1 251 706 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 820 103 euroa.

	2022	2021
Rahaston arvo tilikauden alussa	103.065.081,41	89.595.292,89
Rahasto-osuuksien merkinnät	24.138.848,62	20.143.425,39
Rahasto-osuuksien lunastukset	-5.696.214,03	-13.111.022,70
Tuotonjako	-3.399.997,16	-2.499.996,10
Tilikauden voitto/tappio	-2.383.200,50	8.937.381,93
Rahaston arvo tilikauden lopussa	115.724.518,34	103.065.081,41
Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	115.724.518,34	103.065.081,41

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisesta tuotonjaosta

	2022	2021
Konsernitilinpäätöksen mukainen tilikauden tulos	-1.744.791,43	9.073.686,16
Johdannaissopimusten realisoitumattomat arvomuutokset, netto	879.601,31	104.799,55
Kiinteistöjen ja arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-3.033.824,04	6.337.267,49
Realisoitunut tulos	409.431,30	2.631.619,12
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75%)	307.073,48	1.973.714,34

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



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

Markkina-arvo	31.12.2022	31.12.2021
Kiinteistöomaisuus EUR		
Teollisuus/Logistiikka	62.154.746	44.674.526
Toimisto	55.100.000	55.000.000
Asumisen erityiskiinteistöt	44.393.481	48.291.690
Muut arvopaperit	31.12.2022	31.12.2021
Rahasto-osuudet		
CapMan Hotels II FCP-RAIF	5.780.733	5.192.492
Yhteensä	167.428.960	153.158.707

Kiinteistöomaisuuden luokittelua on muutettu edellisvuodesta, ja vertailutietoja on näiltä osin oikaistu vastaamaan nykyistä esittämistapaa. Sijoitusten esitetyn markkina-arvon virhemarginaali on suurempi inflaation aiheuttamasta epävarmuudesta johtuen.

Rahaston kiinteistösijoitusten perustiedot

Rahastoon tilikauden aikana hankitut kohteet	Velaton kauppahinta EUR	Rahaston omistus %	Sijaintimaa	Vuokra-ala m ²	Käyttöaste %
CMNPI Sunrock PropCo AB	14.600.000	100 %	Ruotsi	7.118	100 %
CMNPI Sunrock LandCo AB	700.000	100 %	Ruotsi	0	0 %
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	5.300.000	100 %	Tanska	4.586	100 %

Rahastosta tilikauden aikana myydyt kohteet

CMNPI Sunrock LandCo AB	500.000	100 %	Ruotsi	0	0 %
-------------------------	---------	-------	--------	---	-----

Rahastoon aikaisempina tilikausina hankitut kohteet

Koy Espoon Porarinkatu (Asumisen erityiskiinteistöt)	100 %	Suomi	3.176	100 %
Tonsbakken 12 (Logistiikka/Toimisto)	100 %	Tanska	12.610	0 %
Stamholmen (Varasto/Toimisto)	100 %	Tanska	13.824	100 %
Particentralen 8 (Asumisen erityiskiinteistöt)	100 %	Ruotsi	5.211	94 %
CapMan Hotels RE Ky -portfolio	1,5 %	-	-	-
Kryddpepparn HoldCo AB (Teollisuus/Logistiikka)	100 %	Ruotsi	8.159	100 %
Koy Quartetton Cello (Toimisto)	100 %	Suomi	5.244	98 %
Koy Plaza Business Park Halo (Toimisto)	100 %	Suomi	5.844	91 %
Koy Helsingin Osmontie 38 (Toimisto)	100 %	Suomi	3.587	77 %
Søllerødgade 15-19 (Asumisen erityiskiinteistöt)	100 %	Tanska	2.510	100 %

Vakuudet ja vastuusitoumukset EUR

Rahoituslainat, joista annettu vakuus	68.688.270
Annetut kiinnitykset	79.766.763
Pankkitilit ja vuokrasaamiset	24.792.252

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

Tilintarkastajanpalkkio, EUR 34.612



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

Document ID:
F940172EA6A34AB790D26946F902F2C2

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 hyväksyttyjen 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 hyväksyttyjen 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	Sijoitusasteeseen perustuva menetelmä
Rahaston vivutus 31.12.2022	35 %	145 %	166 %
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä	50 %		
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä erityisestä syystä	83 %		



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Emoyhtiö	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Muut sijoitukset yhteensä	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	44.269.611,84	5.192.491,50	49.462.103,34
Lisäykset/arvonmuutos	1.424.463,93	588.241,27	2.012.705,20
Kirjanpitoarvo 31.12.	45.694.075,77	5.780.732,77	51.474.808,54

Emoyhtiön omistamien osakkeiden ja osuuksien				
Konserniyritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %	kpl	Kirjanpitoarvo EUR
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 1	100 %	100 %	2.500	11.962.498,90
CMNPI Holding 1 Oy	100 %	100 %	2.500	15.708.866,93
CMNPI Finland Ky	100 %	100 %	-	11.803.341,23
CMNPI Holding 2 Oy	100 %	100 %	2.500	4.988.025,51
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	100 %	100 %	50.000	1.231.343,21

Alakonsernin				
Alakonserniyritykset	Konsernin omistusosuus %	emoyhtiön omistusosuus %	kpl	Kirjanpitoarvo EUR
CMNPI Sweden 1 AB	100 %	100 %	50.000	8.057.757,80
Particentralen 8 AB	100 %	100 %	50.000	1.448.635,20
Kryddpepparn HoldCo AB	100 %	100 %	1.000	2.060.668,02
Tonsbakken Holding ApS	100 %	100 %	50.001	947.785,52
Tonsbakken 12-14 ApS	100 %	100 %	10.187.499	8.204.147,92
Stamholmen 70 PropCo ApS	100 %	100 %	50.001	1.861.579,09
Koy Quartetton Cello	100 %	100 %	12	12.920.347,79
Koy Plaza Business Park Halo	100 %	100 %	2.500	13.125.379,03
Koy Helsingin Osmontie 38	100 %	100 %	2.500	5.591.640,82
Søllerødgade 15-19 GP Aps	100 %	100 %	40.000	5.406,11
Søllerødgade 15-19 K/S	100 %	100 %	100	2.971.594,22
CMNPI Sunrock HoldCo AB	100 %	100 %	25.000	2.817.173,71
CMNPI Sweden 2 AB	100 %	100 %	25.000	12.934,65
CMNPI Sweden PropCo AB	100 %	100 %	25.000	5.425,56

Muut sijoitukset	
CapMan Hotels II FCP-RAIF	5.780.732,77

Konsernin laskennalliset verot	Veroprosentti	Laskennallinen verovelka
Koy Espoon Porarinkatu 1	20,0 %	347.347,86
Particentralen 8 AB	21,6 %	299.235,69
Tonsbakken 12-14 ApS	22,0 %	413.399,45
Stamholmen 70 PropCo ApS	22,0 %	1.789.773,89
Kryddpepparn HoldCo AB	21,6 %	389.683,46
Kiinteistö Oy Quartetton Cello	20,0 %	274.057,32
Kiinteistö Oy Helsingin Osmontie 38	20,0 %	12.287,71
Kiinteistö Oy Business Park Plaza Halo	20,0 %	164.845,19
Søllerødgade 15-19 K/S	22,0 %	485.309,05
CMNPI Sunrock HoldCo AB	21,6 %	54.267,59
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	22,0 %	10.850,60
Yhteensä		4.241.057,81

Johdannaisopimukset EUR

Koronvaihtosopimukset	Alkanut	Päättyy	Nimellisarvo	Käypä Arvo
Tonsbakken Holding ApS	27.8.2018	23.8.2023	4.995.061,39	85.725,10
Tonsbakken Holding ApS	3.9.2019	23.8.2023	3.779.227,59	72.839,65
Stamholmen 70 PropCo ApS	3.9.2019	23.8.2023	4.853.089,49	93.536,93
Particentralen 8 AB	27.8.2018	23.8.2023	3.953.196,34	65.634,83
Particentralen 8 AB	3.9.2019	23.8.2023	3.248.875,27	59.842,77
Kryddpepparn HoldCo AB	3.9.2019	23.8.2023	2.427.664,59	44.716,45
CMNPI Finland Ky	3.9.2019	23.8.2023	24.502.500,00	454.620,20
Yhteensä				876.915,95



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

Document ID:
F940172EA6A34AB790D26946F902F2C2

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Unit4 ERP 7.9

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 28 päivänä maaliskuuta 2023

Tiina Halmesmäki

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

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 30 päivänä maaliskuuta 2023

Ernst & Young
Tilintarkastusyhteisö

Kristina Sandin
KHT



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.–31.12.2022. 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 lausuntonme 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 lausuntonme 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, vääräntämistä, 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 soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme 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 2023

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Kristina Sandin
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."

Kristina Elisabet Sandin

KHT

Serial number:

fi_tupas:aktia:GBIF4as4ApYEgcryxfP8P2aXu4CO_XgilzsNBpfV7c8=

IP: 94.246.xxx.xxx

2023-03-30 08:11:47 UTC



Penneo document key: BYFLB-0WYJF-AAVKM-4HWMG-71ET6-EXBZ3

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/validator>