

List of Signatures

Page 1/1



CMNPI Fund tilinpäätös 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Kristina Elisabet Sandin	FTN (Aktia)	2024-03-26 11:10 GMT+01
MILLA MARIA SYLVÄNNE	FTN (OP)	2024-03-22 10:01 GMT+01



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

External reference: C3120DE95BC84A6BB7C35A6E58F7BEF4

TILINPÄÄTÖS & TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2023

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:
C3120DE95BC84A6BB7C35A6E58F7BEF4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2023

Toimintakertomus	1-7
Rahaston perustiedot	8
Tuloslaskelma, konserni	9
Tase, konserni	10
Tuloslaskelma, emoyhtiö	11
Tase, emoyhtiö	12
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	13
Tilinpäätöksen liitetiedot	14-18
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	19
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	20
Tilintarkastajien tilinpäätösmerkintä	20
Liitteet	
- Tilintarkastuskertomus	
- SFDR-liite	



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

Document ID:
C3120DE95BC84A6BB7C35A6E58F7BEF4

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO CAPMAN NORDIC PROPERTY INCOME FUND
TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2023 – 31.12.2023

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

2023 tuotot ja portfolio tilikauden lopussa

Tilikauden päättyessä Rahasto omistaa yhteensä kymmenen eri kiinteistöä ja osuuden hajautetusta portfolioista. Sijoituskohteet sijaitsevat Pohjoismaissa. Euromääräisesti kiinteistöjen markkina-arvosta (INREV) 42 % sijaitsee Suomessa, 29 % Ruotsissa ja 29 % Tanskassa. Kiinteistötyypin mukaisesti markkina-arvo (INREV) jakautuu seuraavasti:

- 34 % teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt
- 34 % toimistokiinteistöt
- 32 % asumisen erityiskiinteistöt

Kiinteistöjen yhteenlaskettu vuokra-ala on noin 59 600 m². Kiinteistöissä oli noin 50 vuokralaista tilikauden päättymishetkellä. Rahaston keskimääräinen vuokramaturiteetti oli noin 5,4 vuotta.

Rahaston kiinteistösijoitussalkun arvo laski 19,3 % vuonna 2023 huomioiden tehdyt transaktiot (tilikaudella Rahastosta myytiin yksi kohde). Rahaston kiinteistösijoitusten vertailukelpoinen arvomuutos oli -10,4 %.

Rahaston nettovuokratuotto oli n. 7,6 miljoonaa euroa vuonna 2023 (2022 n. 6,9 miljoonaa euroa). Nettotuottoaste keskimääräiselle kiinteistöjen arvolle oli 5,1 % (2022: 4,3 %).

Rahaston nettotuotto parani edellisvuodesta, mutta jäi alle tavoitetason johtuen Particentralenin vuokralaismuutoksesta ja Tonsbakkenin vajaakäytöstä.

Rahaston raportoitu laskennallinen kassavirtatuotto kaikkien kulujen jälkeen oli 2,9 % ja arvomuutostuotto -17,2 %. Rahaston raportoitu keskimääräinen kokonaistuotto kulujen jälkeen oli siten -14,3 % tilikaudella 2023.

NAV kehitys

Rahaston osuuksien yhteenlaskettu INREV:n mukainen arvo (NAV) tilikauden lopussa oli 88,4 miljoonaa euroa. Rahaston raportoitu INREV:n mukainen kokonaisvarallisuus (GAV) oli 154,8 miljoonaa euroa koostuen:



- Kiinteistöjen arvo: 130,9 miljoonaa euroa
- Osuus hajautuneesta hotellisalkusta: 6,1 miljoonaa euroa
- Rahavarat: 16,9 miljoonaa euroa
- Muu varallisuus: 0,9 miljoonaa euroa

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

Lunastukset ja merkinnät

Tilikauden aikana Rahastoon tuli merkintöjä 3,6 miljoonaa euroa. Lisäksi Rahastoon tehtiin merkintöjä 0,2 miljoonalla eurolla vuoden viimeisenä merkintäpäivänä 29.12.2023. Lunastuksia maksettiin tilikaudella 17,8 miljoonaa euroa. Seuraavana lunastusajankohtana 29.3.2024 ulosmaksettavia lunastuksia on 11 731,30837 kpl Nordea-sarjan osuutta, 844,83117 kpl A-sarjan osuutta ja 10 118,79879 kpl C-sarjan osuutta. Lisäksi 30.9.2024 ulosmaksettavia lunastuksia on tilinpäätöspäivänä 31.12.2023 vastaanotettu seuraavasti: 1 117,98719 kpl Nordea-sarjan osuuksia. Lunastusten määrä laski selvästi vuoden 2023 toisella vuosipuoliskolla indikoiden stabiloituvaa toimintaympäristöä.

Rahastossa oli tilikauden lopussa 76 osuudenomistajaa. Nordea-osuussarjan osuudenomistajat on raportoitu yhtenä osuudenomistajana, sillä Nordea hoitaa kyseistä osuusrekisteriä. Nordea-osuussarjassa oli 523 osuudenomistajaa viimeisenä arvonlaskentapäivänä, 29.12.2023.

Kiinteistöomaisuuden myynnit ja kohteiden perusparannukset

Rahasto myi tilikaudella tanskalaisen varastokiinteistön (Tonsbakken) +8 % preemiolla kiinteistön valuaatioon myyntihetkellä vahvistaen Rahaston likviditeettiä. Kauppa toteutettiin lokakuun alussa 2023. Kohde oli hankittu 2018.

Ruotsin Particentralen-kohteen tuottokyky parantui tilikauden aikana, kun muutostyöt asumisen erityiskiinteistöksi valmistuivat, vuokralainen otti tilat vastaan ja vuokrasopimuksen mukainen porrastettu vuokranmaksu käynnistyi.

Uudelleenrahoitus ja likviditeetti

Rahasto rahoitti uudelleen noin 60 miljoonan euron pankkilainansa heinäkuussa 2023. Laina-aika on kaksi vuotta varmistuen Rahastolle vakaan rahoituslaitteen. Lainassa oli yhden prosentin ennakolyhennys nostohetkellä sekä prosentin vuosittainen lyhennys jaettuna kvartaaleittain.

Tilinpäätöshetkellä Rahastolla on kaksi erillistä lainasopimusta kahden toimijan kanssa. Tilikaudella solmittu lainasopimus erääntyy kesäkuussa 2025 ja vuonna 2020 solmittu 8,9 miljoonaa euroa erääntyy 2050. Rahaston pankkilainoista 92,4 % on suojattu koronavaihto- ja korkokattosopimuksin.

Tilikauden lopussa Rahastolla oli noin 16,9 miljoonan euron käteisvarat. Rahaston vahva kassa tukee Rahaston likviditeettiä ja mahdollistaa nykyisen houkuttelevan markkinatilanteen hyödyntämisen.

Kestävyys

Rahasto osallistui toista vuotta peräkkäin vuosittaiseen GRESB-arviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ja paransi luokitustaan aiemmasta kahdesta tähdestä neljään tähteen vuonna 2023 (maksimiarvio on viisi tähteä). Tämä saavutettiin



organisaatiotason kestävä kehityksen kehitystoimilla ja konkreettisilla kiinteistötason toimenpiteillä Rahaston omistamissa kiinteistöissä.

Neljän tähden GRESB-arviointi ja saadut sertifikaatit ovat loistava esimerkki Rahaston sitoutumisesta kohteiden vastuulliseen kehittämiseen ja tuottojen parantamiseen vastuullisten investointien avulla. Rahasto jatkaa panostustaan omistamiensa kiinteistöjen vastuullisuuden parantamiseen myös tulevaisuudessa.

Kiinteistömarkkinakatsaus

Vuoden 2023 aikana inflaation laski Euroalueella vuoden 2022 lopussa ja 2023 alussa saavutetuista korkeista lukemista. Inflaatio hidastui merkittävästi vuoden 2023 toisella puoliskolla päätyen noin 2.9 % tasolle joulukuussa 2023. Inflaation taittumiseen vaikutti suuresti Euroopan keskuspankin voimakas korkojen nosto vuoden 2023. Keskuspankki nosti korkojaan 200 korkopistettä vuoden 2023 aikana. Pitkät markkinakorot reagoivat korkotason nousuun jo loppuvuonna 2022 ja pysyivät korkealla tasolla lähes koko vuoden 2023 kääntyen laskuun loppuvuodesta korko-odotusten muutosten ja laskeneen inflaation seurauksena.

Muuttuneiden makrotaloudellisten perustekijöiden seurauksena kiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat 100-200 korkopistettä Pohjoismaisilla markkinoilla riippuen kiinteistötyypistä ja kiinteistön laadusta. Kiinteistöarvioinnissa käytetyt tuottovaatimukset nousivat markkinassa noin 50-125 korkopistettä riippuen sijaintimaasta ja kiinteistötyypistä. Tuottovaatimukset nousivat erityisesti Ruotsissa sekä asuin- ja logistiikkakiinteistöissä Pohjoismaisella tasolla. Ruotsissa ja Tanskassa Rahaston kiinteistöjen arvonmuutokset tasaantuivat vuoden toisella neljänneksellä pysyen lähes muuttamattomalla tasolla viimeiset kolme kvartaalia. Suomessa suurimmat arvonmuutokset Rahaston omistamissa kiinteistöissä nähtiin vuoden 2023 loppupuoliskolla tuottovaatimusten noususta johtuen. Suomessa kiinteistöjen arvot ovat reagoineet markkinamuutoksiin viiveellä verrattuna muihin Pohjoismaihin. Arvonmuutosten tasaantuminen Ruotsissa ja Tanskassa alkuvuodesta 2023 sekä Suomessa realisoituneet arvonmuutokset tasaavat arvonmuutoksiin liittyvää painetta Rahastossa. Rahaston kiinteistöjen arvonkehityksen oletetaan tasaantuvat alkuvuodesta 2024. Lisäksi vakautuva korkoympäristö ja mahdolliset korkotason laskut Euroopan keskuspankin toimesta vuonna 2024 todennäköisesti pienentävät painetta negatiivisiin arvonmuutoksiin.

Pohjoismainen kiinteistötransaktiomarkkina on hidastunut merkittävästi viimeisen 24 kuukauden aikana. Markkina on pysynyt avoimena toimijoille, joilla on pääomaa ja rahoitusta saatavilla.

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 inflaationsidonnainen 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 luokiteltiin edelleen artiklan 8 mukaiseksi rahastoksi kestävän rahoituksen tiedonantovelvollisuusasetuksen ("SFDR") mukaan vuonna 2023. Tämä tarkoittaa, että rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia EU:n kestävän rahoituksen tiedonantovelvollisuusasetuksen 8 artiklan mukaisesti. Lisätietoja ESG-kriteereistä löytyy Rahaston Tietoja Rahastosta -asiakirjasta.

Vuonna 2023 Rahasto osallistui toista kertaa GRESB Real Estate Assessment -arviointiin. Rahasto saavutti neljä tähteä viidestä, mikä oli merkittävä parannus verrattuna vuonna 2022 saatuun kahteen tähteen. Tulos perustui merkittäviin parannuksiin kestävän kehityksen johtamisessa ja parannustoimenpiteissä vuonna 2022. Rahasto pyrkii säilyttämään neljän tähden luokituksensa vuonna 2024 ja parantamaan pistemääräänsä vuosittain.

Vuonna 2023 Rahaston osuus EU-taksonomian mukaisista ('kestävistä') investoinneista kasvoi, kun yksi Tanskassa sijaitseva asuinrakennus luokiteltiin EU-taksonomian mukaiseksi investoinniksi. Ympäristöluokiteltujen kiinteistöjen osuus kasvoi, kun kaksi Ruotsissa sijaitsevaa kiinteistöä palkittiin BREEAM In-Use Very Good -sertifikaateilla. Uudet kiinteistöjen ympäristöluokitusprojektit käynnistyivät vuonna 2023, kun kaksi Tanskassa sijaitsevaa kiinteistöä tavoitteli vähintään hopeatason DGNB In-Use -sertifikaatteja.

Vuoden 2023 lopussa kuudella kiinteistöllä oli ympäristöluokitus:

- Porarinkatu, LEED Building Design and Construction, Gold
- Osmontie, LEED Building Design and Construction, Gold
- Äyritie (Business Park Halo), BREEAM New Construction, Very Good
- Linnoitustie (Cello), BREEAM In-Use, Very Good
- Produktvägen 3 (Solsten), BREEAM In-Use, Very Good
- Kryddpepparn 1, Östergårdsgatan 6 (Billes), BREEAM In-Use, Very Good

Vuoden 2023 jälkeen kaksi uutta kiinteistöä saavutti ympäristöluokituksen:

- Stamholmen, DGNB In-Use, Silver
- Søllerødgade, DGNB In-Use, Gold

Vuonna 2023 rahaston kohteiden energiasäästö (kWh/m²) väheni 9,4 % edelliseen vuoteen verrattuna. Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt kasvoivat 1 % verrattuna edelliseen vuoteen, mutta ovat vähentyneet -25,3 % vuodesta 2021. Nämä tulokset johtuivat energiatehokkuuden parantamisesta, uusiutuvan energian hankkimisesta ja sisälämpötilan alentamisesta keskimäärin yhdellä asteella lämmityskauden aikana valituissa kohteissa.

Lisäksi Rahasto suoritti kestävän kehityksen kiinteistöauditoiteja selvittääkseen toimenpiteitä energia- ja vesitehokkuuden, jätteen kierrätyksen, sisäilman laadun, esteettömyyden ja muiden ominaisuuksien parantamiseksi kiinteistöissään. Rahasto osallistui energiansäästötoimenpiteisiin lämmityskauden aikana pitämällä alennetut lämpötilat tietyissä kohteissa ja tiloissa.

Vuonna 2023 Rahasto päivitti Cello-kiinteistön energiatodistuksen Suomessa C:stä B:hen ja hankki energiatodistuksen Stamholmenille (C).

Tilikauden aikana Rahasto suoritti vuokralaistyytyväisyyskyselyn. Vastaajien kokonaistyytyväisyys oli 3,8 (3,8 vuonna 2022), kun maksimi oli 5,0. Suosittelemuus eli Net Promoter Score (NPS) oli 17 (-26 vuonna 2022). Vuonna 2023 kyselyyn sisältyivät vain toimitilakohteet ja vastauksia oli 8, kun taas vuonna 2022 kyselyyn sisältyivät myös asuinrakennukset ja vastauksia oli yhteensä 23.



Lisätietoja Rahaston ympäristöä ja yhteiskuntaa edistävistä ominaisuuksista on löydettävissä tilinpäätöksen liitteestä.

EU:n kestävien liiketoimintojen luokittelujärjestelmää koskeva asetus

Tilikauden 2023 aikana 100% Rahaston liikevaihdesta, operatiivisista menoista (OpEx) ja investoinneista (CapEx) oli kestävä sijoittamista helpottavasta kehyksestä ja taksonomia-asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta annetun asetuksen (EU) 2020/852 mukaan taksonomiakelpoista.

Kelpoisuustunnusluvut arvioitiin seuraavalla menetelmällä: 100 % Rahaston liikevaihdesta, 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.

7,4% Rahaston liikevaihdesta, 8,2% operatiivisista menoista (OpEx) ja 0% investoinneista (CapEx) oli EU:n luokittelujärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestäviä tilikauden 2023 aikana. Mukaisuustunnuslukujen arviointi tehtiin vuonna 2023 CapMan Real Estate:n toimesta. Yksi kiinteistö täytti EU:n luokittelujärjestelmän ympäristötavoitteiden merkittävän edistämisen ja ei merkittävää haittaa (DNSH) -kriteerit. CapMan jatkaa työtään vähimmäistason suojatoimien vahvistamiseksi arvoketjussaan.

Mukaisuustunnusluvut arvioitiin seuraavalla menetelmällä: kaikki kohteet eli kiinteistöt arvioitiin seuraavia EU:n luokittelujärjestelmän kriteerejä vasten: 1) ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen merkittävä edistäminen, 2) ei merkittävää haittaa ja 3) vähimmäistason suojatoimien 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 mukaisesti ympäristön kannalta kestäviin 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 kohderiskiin ja maksuvalmiusriskiin.

Kohderiskillä tarkoitetaan, että jonkin Rahaston kiinteistökohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiskiin 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. Rahastolla on ennalta asetettu vähimmäislikviditeettiraja, jota seurataan ja tarvittaessa päivitetään rahaston toteutuneiden lunastusten suuruuden mukaan. Lisäksi edellä kuvattuja riskejä hallitaan seuraamalla vuokra- ja vuokraustasoja, suorittamalla tarpeellisia, Rahaston omistamiin kiinteistöihin kohdistuvia kehitystoimenpiteitä sekä käyttämällä hallitusti markkinoilta löytyviä korkosuojausinstrumentteja. Konserni on suojannut lainojen korkoriskiä johdannais sopimuksilla, 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, ilmastoriskeihin (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 keskittyy omistamiensa kiinteistöjen aktiiviseen hallintaan ja tuottojen sekä hoitokulujen optimointiin. Rahasto pyrkii parantamaan vastuullisuuttaan ja kannattavuuttaan tuottoja parantavien vastuullisten investointien kautta.

Tilikauden lopussa rahaston rahavarat edustivat noin 19 % Rahaston raportoidusta nettovaroista. Likvidit varat toimivat puskurina negatiivista arvonmuutosta, lunastuksia ja yleistä likviditeettiriskiä vastaan. Rahasto etsii aktiivisesti uusia sijoituskohteita nykyisessä houkuttelevassa markkinassa samalla pitäen huolta Rahaston likviditeetistä.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Rahasto on tilikauden päättymisen jälkeen myynyt tanskalaisen asuinkiinteistön (Søllerødgade). Myyntituotot ylittivät Rahaston tuottotavoitteet. Kohde oli hankittu 2020.

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
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	14 670,34966	9 342,76341	24 416,83998	10,00000	512 417,90975	339 942,44174
Osuuden arvo osuussarjoittain (EUR)	102,69651	102,69651	102,69651	102,69651	105,59707	86,31363
Osuus (%) rahaston arvosta	1,70 %	1,09 %	2,84 %	0,00 %	61,19 %	33,18 %
Juoksevat kulut (%)	2,66 %	2,66 %	2,66 %	2,66 %	2,16 %	2,66 %

Tuotto	A	B	C	D	E	Nordea
3 kuukautta**	-7,4 %	-7,4 %	-7,4 %	-7,4 %	-7,3 %	-7,4 %
6 kuukautta	-8,9 %	-8,9 %	-8,9 %	-8,9 %	-8,7 %	-8,9 %
9 kuukautta	-12,0 %	-12,0 %	-12,0 %	-12,0 %	-11,7 %	-12,0 %
12 kuukautta	-13,8 %	-13,8 %	-13,8 %	-13,8 %	-13,4 %	-13,8 %
Toiminnan alusta	13,7 %	13,7 %	13,7 %	13,7 %	16,9 %	-5,4 %

**Tuotto laskettu edellisestä rahaston arvon laskentapäivästä

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	88 426 109
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	154 752 450
Osuudenomistajien lukumäärä (kpl)	76 kpl *
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä (kpl)	10 kpl
LTV % (GAV)	39 %
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	5,4 vuotta
Käteinen (Rahat ja pankkisaamiset EUR)	16 853 785

* Nordea-osuussarjan osuudenomistajat on raportoitu yhtenä osuudenomistajana, sillä Nordea hoitaa kyseistä osuusrekisteriä. Nordea-osuussarjassa oli 523 osuudenomistajaa viimeisenä arvonlaskentapäivänä, 29.12.2023.



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

Document ID:
C3120DE95BC84A6BB7C35A6E58F7BEF4

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (konserni)

	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	-7 597 725,94	4 903 811,57
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	-1 670 612,97	879 601,31
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	-8 576 744,95	2 932 265,99
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	124 545,04	588 241,27
f) Korkotuotot	1 217 010,84	171 192,51
g) Muut tuotot	1 308 076,11	332 510,48
2. KULUT	-7 346 642,75	-6 444 461,97
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 763 939,56	-2 111 082,26
ab) Säilytysyhtiöille	-39 522,23	-48 922,47
b) Korkokulut	-3 036 959,67	-1 413 274,52
c) Muut kulut	-2 506 221,29	-2 871 182,72
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	900 938,57	-125 570,08
Tuloverot	135 549,14	-78 570,94
Tilikauden voitto	-13 907 880,98	-1 744 791,43



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (konserni)

	31/12/2023	31/12/2022
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	130 379 481,33	161 648 227,60
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	5 905 277,81	5 780 732,77
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	61 504,13	79 456,21
5. Muut saamiset		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	364 269,56	876 915,95
b) Muut	598 411,42	1 343 397,62
6. Siirtosaamiset	21 909,12	32 653,08
7. Rahat ja pankkisaamiset	16 853 785,35	24 712 795,61
VASTAAVAA YHTEENSÄ	154 184 638,73	194 474 178,84
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	86 999 743,48	115 724 518,34
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	64 390 561,19	14 080 517,18
2. Ostovelat	206 487,03	367 988,86
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	0,00	0,00
b) Ennakkomaksut	635 590,33	695 408,03
c) Muut	1 428 241,42	62 685 349,52
4. Siirtovelat	524 015,28	920 396,91
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	154 184 638,73	194 474 178,84



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (emoyhtiö)

	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	-10 880 328,51	1 436 923,25
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaispimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	800 000,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	0,00	0,00
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-15 387 336,74	-1 416 089,39
f) Korkotuotot	2 855 410,30	2 735 359,60
g) Muut tuotot	851 597,93	117 653,04
2. KULUT	-3 267 677,50	-3 820 123,75
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 763 939,56	-2 111 082,26
ab) Säilytysyhtiöille	-39 522,23	-48 922,47
b) Korkokulut	-260 986,67	-120 699,86
c) Muut kulut	-1 203 229,04	-1 539 419,16
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	0,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	-14 148 006,01	-2 383 200,50



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (emoyhtiö)

	31/12/2023	31/12/2022
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	0,00	0,00
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	35 214 290,48	51 474 808,55
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	30,08	997,65
5. Muut saamiset	46 670 017,98	57 827 476,16
6. Siirtosaamiset	0,00	0,00
7. Rahat ja pankkisaamiset	11 311 587,19	14 204 657,98
VASTAAVAA YHTEENSÄ	93 195 925,73	123 507 940,34
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	86 999 743,48	115 724 518,34
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	4 548 046,50	0,00
2. Ostovelat	42 967,24	0,00
3. Muut velat		
a) Johdannaisopimukset markkina-arvoon	0,00	0,00
b) Ennakkomaksut	0,00	0,00
c) Muut	1 224 145,56	7 757 550,49
4. Siirtovelat	381 022,95	25 871,51
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	93 195 925,73	123 507 940,34



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 sisäiset velat on eliminoitu.

Tilikaudet eivät ole täysin vertailukelpoiset johtuen tilikausien aikaisista hankinnoista ja luovutuksista.

Konsernitilinpäätös esitetään euroina, jollei muuta mainita. Esittämisvaluutasta poikkeavaa toimintavaluutaa käyttävien ulkomaisten yksiköiden 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 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

Liitetiedot, tuloslaskelma

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Osinkotuotot ja voitto-osuudet				
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00	800 000,00	0,00
	0,00	0,00	800 000,00	0,00
Kiinteistöjen nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	-15 872 436,86	-3 622 065,31	0,00	0,00
Realisoituneet tuotot ja kulut kiinteistöjen myynnistä	-334 308,98	-257 270,50	0,00	0,00
Poistot vuokrauspalkkioista	-16 744,78	0,00	0,00	0,00
Tuotot	9 934 596,15	9 072 011,07	0,00	0,00
Kulut	-2 287 850,49	-2 260 409,27	0,00	0,00
	-8 576 744,95	2 932 265,99	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	124 545,04	588 241,27	-16 260 518,08	-2 224 609,88
Tuotot	0,00	0,00	933 688,72	885 366,77
Kulut	0,00	0,00	-60 507,38	-76 846,28
	124 545,04	588 241,27	-15 387 336,74	-1 416 089,39
Johdannaissopimusten nettotuotot				
Johdannaisten realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-1 670 612,97	879 601,31	0,00	0,00
	-1 670 612,97	879 601,31	0,00	0,00
Korkotuotot				
Korkotuotot verotili	1 838,49	193,61	3,18	0,00
Korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	0,00	2 838 291,47	2 735 359,60
Muut korkotuotot	1 215 172,35	170 998,90	17 115,65	0,00
	1 217 010,84	171 192,51	2 855 410,30	2 735 359,60
Muut tuotot				
Merkintäpalkkiot	145 620,85	84 017,52	145 620,85	84 017,52
Muut tuotot	11 514,50	225 743,79	11 514,50	10 886,35
Realisoitumattomat kurssivoitot	1 108 829,69	1 905,50	655 605,60	1 905,50
Realisoituneet kurssivoitot	38 856,98	20 843,67	38 856,98	20 843,67
Muut rahoitustuotot	3 254,09	0,00	0,00	0,00
	1 308 076,11	332 510,48	851 597,93	117 653,04
Korkokulut				
Korkokulut pankkilainat	-3 026 467,05	-1 350 379,99	-260 856,18	-105 494,06
Korkokulut verotili	-9 908,35	-3 243,14	0,00	-2 428,62
Muut korkokulut	-584,28	-59 651,39	-130,49	-12 777,18
	-3 036 959,67	-1 413 274,52	-260 986,67	-120 699,86
Muut kulut				
Lainan transaktiokulut	-267 776,81	-241 485,42	-126 050,12	-153 199,23
Realisoituneet kurssitappiot	-36 845,29	-23 459,37	-36 256,70	-23 459,37
Realisoitumattomat kurssitappiot	-1 133 079,99	-1 299 980,97	-707 933,96	-865 372,57
Muut rahoituskulut	-271,36	-148,35	-196,00	0,00
Omistajan kulut	-1 068 247,84	-1 306 108,61	-332 792,26	-497 387,99
	-2 506 221,29	-2 871 182,72	-1 203 229,04	-1 539 419,16
Verot				
Laskennallisen veroveljan muutos	900 938,57	-125 570,08	0,00	0,00
Tuloverot	135 549,14	-78 570,94	0,00	0,00
	1 036 487,71	-204 141,03	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:
C3120DE95BC84A6BB7C35A6E58F7BEF4

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Liitetiedot, tase

Vastaavaa	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Myyntisaamiset				
Myyntisaamiset	61 504,13	79 456,21	30,08	997,65
	61 504,13	79 456,21	30,08	997,65
Muut saamiset				
Lainasaamiset pitkäaikaiset, konserni	0,00	0,00	44 365 930,41	52 947 923,45
Muut pitkävaikutteiset saamiset	511 782,01	25 046,33	5 495,68	0,00
Korkosaamiset lyhytaikainen konserni	0,00	0,00	2 298 591,89	4 764 266,82
Muut saamiset	450 898,98	2 195 267,24	0,00	115 285,89
	962 680,98	2 220 313,57	46 670 017,98	57 827 476,16
Siirtosaamiset				
Siirtosaamiset	11 093,73	15 346,38	0,00	0,00
Ennakkomaksut	10 815,39	17 306,69	0,00	0,00
	21 909,12	32 653,08	0,00	0,00
Vastattavaa				
	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	60 520 733,83	8 875 142,88	4 548 046,50	0,00
Vuokravakuus	1 039 092,75	964 316,46	0,00	0,00
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	2 830 734,61	4 241 057,84	0,00	0,00
Muut velat	0,00	0,00	0,00	0,00
	64 390 561,19	14 080 517,18	4 548 046,50	0,00
Ostovelat				
Ostovelat, konserni	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	206 487,03	367 988,86	42 967,24	0,00
	206 487,03	367 988,86	42 967,24	0,00
Ennakkomaksut				
Ennakkomaksut	635 590,33	695 408,03	0,00	0,00
	635 590,33	695 408,03	0,00	0,00
Muut velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	530 914,93	59 813 127,41	52 569,00	5 310 000,00
Korkovelat rahoituslaitoksille	26 037,52	13 572,30	2 290,72	1 136,34
Merkintävelat	196 000,00	1 881 908,00	196 000,00	1 881 908,00
Muut velat	675 288,98	976 741,82	973 285,84	564 506,51
	1 428 241,42	62 685 349,52	1 224 145,56	7 757 550,85
Siirtovelat				
Siirtovelat	524 015,68	920 397,40	381 023,30	25 871,51
	524 015,68	920 397,40	381 023,30	25 871,51



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

Document ID:
C3120DE95BC84A6BB7C35A6E58F7BEF4

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Liitetiedot, muut

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Kiinteistöjen vuokraustoiminta	9 934 596,15	9 072 011,07	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien vuokratuotot	0,00	0,00	933 688,72	885 366,77
Vastikkeet, kiinteistö	0,00	0,00	-60 507,38	-76 846,28
Muut kulut	-2 287 850,49	-2 260 409,27	0,00	0,00
Poistot vuokrauspalkkioista	-16 744,78	0,00	0,00	0,00
Realisoituneet arvomuutokset, netto	-334 308,98	-257 270,50	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-15 747 891,82	-3 033 824,04	-16 260 518,08	-2 224 609,88
Yhteensä	-8 452 199,91	3 520 507,26	-15 387 336,74	-1 416 089,39

Johdannaissopimusten nettotuotot

Korkosidonnaiset erät				
Voitot	1 121 563,22	169 516,79	0,00	0,00
Tappiot	0,00	0,00	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-1 670 612,97	879 601,31	0,00	0,00
Yhteensä	-549 049,75	1 049 118,10	0,00	0,00

	2023	2022
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	122 061	509 993
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	307 095	3 399 997
Säilytysyhteisöille maksetut palkkiot	39 522	48 922
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut palkkiot	1 763 940	2 003 640
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut tuottosidonnaiset palkkiot	0	107 442

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 36 hengelle yhteensä 3 501 220 euroa, josta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 3 126 061 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus 375 159 euroa. Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstöstä 10 henkilöä työskenteli tilikauden aikana tehtävissä, joilla on olennainen vaikutus rahaston riskiasemaan. Kaikista palkkoista ja palkkioista 1 906 235 euroa maksettiin henkilöstölle, jonka toiminnalla on olennainen vaikutus rahaston riskiasemaan. Tästä summasta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 1 602 980 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 303 255 euroa.

Rahaston arvo	2023	2022
Rahaston arvo tilikauden alussa	115 724 518,34	103 065 081,41
Rahasto-osuuksien merkinnät	3 572 257,04	24 138 848,62
Rahasto-osuuksien lunastukset	-17 841 930,81	-5 696 214,03
Tuotonjako	-307 095,08	-3 399 997,16
Tilikauden voitto/tappio	-14 148 006,01	-2 383 200,50
Rahaston arvo tilikauden lopussa	86 999 743,48	115 724 518,34
Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	86 999 743,48	115 724 518,34

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisesta tuotonjaosta	2023	2022
Konsernitilinpäätöksen mukainen tilikauden tulos	-13 907 880,98	-1 744 791,43
Johdannaissopimusten realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-1 670 612,97	879 601,31
Kiinteistöjen ja arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-15 747 891,82	-3 033 824,04
Realisoitunut tulos	3 510 623,81	409 431,30
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75%)	2 632 967,86	307 073,48

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



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Sijoitukset

Markkina-arvo	31.12.2023	31.12.2022
Kiinteistöomaisuus EUR		
Teollisuus/Logistiikka	44 259 546	62 154 746
Toimisto	44 700 000	55 100 000
Asumisen erityiskiinteistöt	41 419 936	44 393 481
Muut arvopaperit	31.12.2023	31.12.2022
Rahasto-osuudet		
CapMan Hotels II FCP-RAIF	5 905 278	5 780 733
Yhteensä	136 284 759	167 428 960

Rahaston kiinteistösisjoitusten perustiedot

Rahastosta tilikauden aikana myydyt kohteet	Rahaston omistus %	Sijaintimaa	Vuokra-ala m²	Käyttöaste %
Tonsbakken 12-14 (Logistiikka/Toimisto)	100 %	Tanska	12 610	0 %
Rahastoon aikaisempina tilikausina hankitut kohteet	Rahaston omistus %	Sijaintimaa	Vuokra-ala m²	Käyttöaste %
Koy Espoon Porarinkatu (Asumisen erityiskiinteistöt)	100 %	Suomi	3 176	100 %
Stamholmen 70 (Varasto/Toimisto)	100 %	Tanska	13 824	100 %
Particentralen 8 (Asumisen erityiskiinteistöt)	100 %	Ruotsi	5 211	93 %
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 %
CMNPI Sunrock HoldCo AB (Teollisuus/Logistiikka)	100 %	Ruotsi	7 118	100 %
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS (Varasto/Teollisuus)	100 %	Tanska	4 586	100 %

Vakuudet ja vastuusitoumukset, EUR

Rahoituslainat, joista annettu vakuus	61 051 649
Annetut kiinnitykset	67 476 682
Pankkitilit ja vuokraamiset	16 915 289

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

44 300

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	Bruttokirjausmenetelmä	Sijoitusasteeseen perustuva menetelmä
Rahaston vivutus 31.12.2023	39 %	203 %	168 %
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä	50 %		
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä erityisestä syystä	83 %		



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

Document ID:
C3120DE95BC84A6BB7C35A6E58F7BEF4

Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Emoyhtiö	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Muut sijoitukset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	45 694 075,77	5 780 732,77	51 474 808,54
Lisäykset/arvonmuutos	-16 385 063,11	124 545,03	-16 260 518,08
Kirjanpitoarvo 31.12.	29 309 012,66	5 905 277,80	35 214 290,46

Konserniyritykset	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %	Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet, kpl	Emoyhtiön omistamien osakkeiden ja osuuksien kirjanpitoarvo, EUR
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 1	100 %	100 %	2 500	10 008 524,54
CMNPI Holding 1 Oy	100 %	100 %	2 500	12 237 948,71
CMNPI Finland Ky	100 %	100 %	-	1 388 690,80
CMNPI Holding 2 Oy	100 %	100 %	2 500	4 613 477,43
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	100 %	100 %	50 000	1 060 371,18

Alakonserniyritykset	Konsernin omistussuus %	Alakonsernin emoyhtiön omistussuus %	kpl	Kirjanpitoarvo, EUR
CMNPI Sweden 1 AB	100 %	100 %	50 000	8 057 757,80
Particentralen 8 AB	100 %	100 %	50 000	2 285 637,26
Kryddpepparn HoldCo AB	100 %	100 %	1 000	2 290 765,82
Stamholmen 70 PropCo ApS	100 %	100 %	50 001	2 777 993,84
Koy Quartetton Cello	100 %	100 %	12	10 420 347,79
Koy Plaza Business Park Halo	100 %	100 %	2 500	8 925 379,03
Koy Helsingin Osmontie 38	100 %	100 %	2 500	4 291 640,82
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	2 823 724,10
CMNPI Sweden 2 AB	100 %	100 %	25 000	20 181,18
CMNPI Sweden PropCo AB	100 %	100 %	25 000	4 536,95

Muut sijoitukset	Kirjanpitoarvo, EUR
CapMan Hotels II FCP-RAIF	5 905 277,80

Konsernin laskennalliset verot	Veroprosentti	Laskennallinen verovelka (+) / -saaminen (-), EUR
Koy Espoon Porarinkatu 1	20,0 %	2 000,00
Particentralen 8 AB	21,6 %	235 907,80
Stamholmen 70 PropCo ApS	22,0 %	1 766 187,11
Kryddpepparn HoldCo AB	21,6 %	345 541,29
Kiinteistö Oy Quartetton Cello	20,0 %	0,00
Kiinteistö Oy Helsingin Osmontie 38	20,0 %	0,00
Kiinteistö Oy Business Park Plaza Halo	20,0 %	0,00
Søllerødgade 15-19 K/S	22,0 %	347 677,89
Søllerødgade 15-19 GP Aps	22,0 %	-45,75
CMNPI Sunrock HoldCo AB	21,6 %	127 981,16
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	22,0 %	4 150,99
Yhteensä		2 829 400,49

Johdannaispöytäkirjat	Alkanut	Päättyy	Nimellisarvo, EUR	Käypä arvo, EUR
CMNPI Finland Ky	23/08/2023	30/06/2025	24 134 963,00	163 342,93
Stamholmen 70 PropCo ApS	23/08/2023	30/06/2025	4 769 774,18	13 563,27
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	23/08/2023	30/06/2025	2 523 245,98	7 174,58
Particentralen 8 AB	23/08/2023	30/06/2025	7 110 535,33	79 259,32
Kryddpepparn HoldCo AB	23/08/2023	30/06/2025	2 396 809,66	26 716,62
CMNPI Sunrock HoldCo AB	23/08/2023	30/06/2025	6 657 804,61	74 212,84
Yhteensä				364 269,56



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

Document ID:
C3120DE95BC84A6BB7C35A6E58F7BEF4

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 22. päivänä maaliskuuta 2024

Milla Sylvänne

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

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Ernst & Young Oy
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.–31.12.2023. 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 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 lausuntonne. 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 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 lausuntonamme. 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 konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 lausuntonamme 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 26. maaliskuuta 2024

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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-26 10:06:36 UTC



Penneo document key: GYCH7-F8KF4-F2M17-Z25GL-H3MWY-A2BDH

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>**