

List of Signatures

Page 1/1



Erikoissijoitusrahasto CMNPI tilinpäätös 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Kristina Elisabet Sandin	FTN (Aktia)	2025-03-27 07:55 GMT+01
Milla Maria Sylvänne	Mobiilivarmenne	2025-03-26 10:24 GMT+01



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

External reference: 52FD496D59964B45BD496722BB150F27

TILINPÄÄTÖS & TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2024

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:
52FD496D59964B45BD496722BB150F27

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2024

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:
52FD496D59964B45BD496722BB150F27

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO CAPMAN NORDIC PROPERTY INCOME FUND
TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2024 – 31.12.2024

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

2024 tuotot ja portfolio tilikauden lopussa

Tilikauden päättyessä Rahasto omistaa yhteensä yhdeksän eri kiinteistöä ja osuuden hajautetusta portfolioista. Sijoituskohteet sijaitsevat Pohjoismaissa. Euromääräisesti kiinteistöjen markkina-arvosta (INREV) 45 % sijaitsee Suomessa, 34 % Ruotsissa ja 20 % Tanskassa. Kiinteistötyypin mukaisesti markkina-arvo (INREV) jakautuu seuraavasti:

- 41 % teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt
- 37 % toimistokiinteistöt
- 22 % asumisen erityiskiinteistöt

Kiinteistöjen yhteenlaskettu vuokra-ala on noin 56 800 m². Kiinteistöissä oli noin 30 vuokralaista tilikauden päättymishetkellä. Rahaston keskimääräinen vuokramaturiteetti oli noin 6,2 vuotta.

Rahaston kiinteistösijoitussalkun arvo laski 16,7 % vuonna 2024 huomioiden tehdyt transaktiot (tilikaudella Rahastosta myytiin yksi kohde, joka vaikuttaa laskevasti kiinteistösalkun arvoon). Rahaston kiinteistösijoitusten vertailukelpoinen arvomuutos oli -4,7 %.

Rahaston nettovuokratuotto oli n. 7,5 miljoonaa euroa vuonna 2024 (2023 n. 7,6 miljoonaa euroa). Nettotuottoaste keskimääräiselle kiinteistöjen arvolle oli 6,9 % (2023: 5,1 %). Rahaston nettotuotto parani edellisvuodesta.

Rahaston raportoitu laskennallinen kassavirtatuotto kaikkien kulujen jälkeen oli 3,1 % ja arvomuutostuotto -8,5 %. Rahaston keskimääräinen kokonaistuotto kulujen jälkeen ilman valuuttakurssimuutosten vaikutusta oli -4,5 % tilikaudella 2024. Valuuttakurssimuutokset huomioiden rahaston raportoitu keskimääräinen kokonaistuotto kulujen jälkeen oli -5,4 % tilikaudella 2024.



NAV kehitys

Rahaston osuuksien yhteenlaskettu INREV:n mukainen arvo (NAV) tilikauden lopussa oli 77,9 miljoonaa euroa. Rahaston raportoitu INREV:n mukainen kokonaisvarallisuus (GAV) oli tilikauden lopussa 134,9 miljoonaa euroa koostuen:

- Kiinteistöjen arvo: 108,9 miljoonaa euroa
- Osuus hajautuneesta hotellisalkusta: 6,1 miljoonaa euroa
- Rahavarat: 19,1 miljoonaa euroa
- Muu varallisuus: 0,8 miljoonaa euroa

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

Lunastukset ja merkinnät

Tilikauden aikana Rahastoon tuli merkintöjä 0,6 miljoonaa euroa. Lisäksi Rahastoon tehtiin merkintöjä 0,3 miljoonalla eurolla vuoden viimeisenä merkintäpäivänä 31.12.2024. Lunastuksia maksettiin tilikaudella 3,2 miljoonaa euroa.

Seuraavana lunastusajankohtana 31.3.2025 ulosmaksettavia lunastuksia on 13 253,41179 kpl Nordea-sarjan osuutta ja 9,72238 kpl E-sarjan osuutta. Lisäksi lunastuspäivälle 31.3.2025 on vastaanotettu kolme kappaletta lunastustoimeksiantoja euroissa, yhteensä 2,25 miljoonaa euroa E-sarjaan ja 0,05 miljoonaa euroa A-sarjaan. Lunastuspäivälle 30.9.2025 ulosmaksettavia lunastuksia on tilinpäätöspäivänä 31.12.2024 vastaanotettu seuraavasti: 2 156,53981 kpl Nordea-sarjan osuuksia. Lunastusten määrä laski selvästi vuonna 2024 indikoiden stabiloituvaa toimintaympäristöä.

Rahastossa oli tilikauden lopussa 74 osuudenomistajaa. Nordea-osuussarjan osuudenomistajat on raportoitu yhtenä osuudenomistajana, sillä Nordea hoitaa kyseistä osuusrekisteriä. Nordea-osuussarjassa oli 447 osuudenomistajaa viimeisenä arvonlaskentapäivänä, 31.12.2024.

Kiinteistöomaisuuden myynnit ja merkittävät tapahtumat

Tilikauden aikana rahasto allekirjoitti kaksi merkittävää vuokrasopimuksen jatkoa ankkurivuokralaisten kanssa kahdessa modernissa toimistokiinteistössään Suomessa. Sopimukset ovat pituudeltaan neljä ja viisi vuotta. Vuokrasopimukset ovat voimassa vuoteen 2030 ja 2032 asti. Allekirjoitetut vuokrasopimukset vahvistavat merkittävästi rahaston tulevaa kassavirtaa ja vahvistavat vahvoja tulotuottoja.

Tilikauden aikana rahasto myi modernin asuinkiinteistön Kööpenhaminan keskustassa. Myynti ylitti rahaston tuottotavoitteet. Rahasto hankki kiinteistön off-market-prosessin kautta vuoden 2020 neljännellä neljänneksellä. CapManin omistusaikana kiinteistö sai DGNB ympäristösertifikaatin. Myynti on erinomainen esimerkki rahaston kyvystä sijoittaa korkealaatuisiin ja vakaata kassavirtaa tuottaviin kiinteistöihin, jotka tarjoavat vahvaa likviditeettiä markkinan eri sykleissä. Myynnistä saatu tuotto mahdollistaa Rahaston aktiivisen salkunhallinnan ja otollisen markkinatilanteen hyödyntämisen uusien kohteiden hankinnan myötä.



Likviditeetti

Tilikauden lopussa Rahastolla oli noin 19.1 miljoonan euron käteisvarat. Rahaston vahva kassa tukee Rahaston likviditeettiä ja mahdollistaa nykyisen houkuttelevan markkinatilanteen hyödyntämisen.

Kestävyys

Rahasto osallistui kolmatta vuotta peräkkäin vuosittaiseen GRESB-arviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ja paransi luokitustaan aiemmasta neljästä tähdestä viiteen tähden vuonna 2024 (maksimi-arvio on viisi tähteä). Rahasto sijoittui myös vertailuryhmänsä parhaaksi. Tämä saavutettiin rahaston kohteiden energiatehokkuuden parannuksella, kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisellä, kiinteistöjen ympäristöluokitusten määrän kasvamisella, kestävyysdatan ulkopuolisella varmennuksella sekä toimittajien eettisten periaatteiden luomisella.

Viiden tähden GRESB-arviointi kuvastaa Rahaston sitoutumisesta kohteiden kehittämiseen ja tuottojen parantamiseen ympäristöä ja yhteiskuntaa edistävien investointien avulla. Rahasto jatkaa panostustaan omistamiensa kiinteistöjen kestävyysparantamiseen myös tulevaisuudessa.

Kiinteistömarkkinakatsaus

Vuonna 2024 inflaatio euroalueella stabiloitui merkittävästi. Inflaation lasku johtui Euroopan keskuspankin pakottamasta korkeasta korkotasosta. Inflaatio kääntyi laskuun Euroopan Keskuspankin asettaman korkean korkotason seurauksena. Vakiintuneen inflaatiotason seurauksena Euroopan Keskuspankki laski ohjauskorkojaan kesäkuussa 2024 ensimmäisen kerran sitten kesän 2022. Vuoden 2024 toisella puoliskolla EKP toteutti neljä peräkkäistä koronlaskua, mikä merkitsi siirtymistä maltillisempaan rahapolitiikkaan. Korkotason lasku on tuonut vakautta kiinteistösijoitusmarkkinaan sekä vahvistanut positiivista virettä Pohjoismaiden kiinteistömarkkinoilla ja erityisesti Ruotsissa transaktiovolyymit kasvoivat vuoden 2024 jälkimmäisellä puoliskolla.

Stabiloituneen makroekonominen ympäristön seurauksena pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla nähtiin tuottovaatimusten stabiloitumista ja markkinan toipumista. Myös kiinteistöjen tuottovaatimukset stabiloituivat Pohjoismaissa vuoden 2024 alentuneen korkotason seurauksena. Markkina-aktiiviteetti pohjoismaisilla kiinteistösijoitusmarkkinoilla lähti kasvuun vuoden 2024 toisella vuosipuoliskolla. Suurin aktiiviteetin kasvu nähtiin Ruotsissa, jossa transaktiovolyymi kasvoi +30 % prosenttia vuoteen 2023 verrattuna.

Vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä kiinteistöjen tuottovaatimukset kääntyivät laskuun Ruotsissa. Tuottovaatimusten laskut ovat ensimmäiset sitten vuoden 2022 kesä, jolloin EKP aloitti ohjauskorkojen noston. Toteutuneet tuottovaatimusten laskut ovat hyvä indikaatio siitä, että nykyisen markkinasyklin pohjat on saavutettu pohjoismaisilla kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Positiivista markkinakehitystä on havaittu erityisesti Ruotsin ja Tanskan markkinoilla, joissa transaktiovolyymit ovat kääntyneet selvään kasvuun. Kiinteistöjen houkutteleva hinnoittelu ja alkanut positiivinen markkinakehitys tarjoavat houkuttelevan mahdollisuuden sijoittaa pohjoismaiseen kiinteistösijoitusmarkkinaan. Markkinat ovat avoinna toimijoille, joilla on käytettävissä olevaa pääomaa sekä rahoitusta.

Inflaatio luo painetta kassavirtaan. Inflaatio kasvattaa kohteiden hoitokustannuksia. Riippuen vuokrasopimustyypistä hoitokulut maksavat 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 inflaatioidonnamainen vuokra kasvaa markkinavuokraa nopeammin. Tämä tarkoittaa uudelleenvuokausriskin ja vuokramaksuriskin kasvua. Rahasto pyrkii varautumaan näihin riskeihin aktiivisen vuokralaiskeskustelun kautta.

Kestävä rahoitus (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR)

Rahasto luokiteltiin edelleen artiklan 8 mukaiseksi rahastoksi kestävä rahoituksen tiedonantovelvollisuusasetuksen ("SFDR") mukaan vuonna 2024. Tämä tarkoittaa, että rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia EU:n kestävä rahoituksen tiedonantovelvollisuusasetuksen 8 artiklan mukaisesti. Lisätietoja kestävyyskriteereistä löytyy Rahaston Tietoja Rahastosta -asiakirjasta.

Vuonna 2024 Rahasto osallistui kolmatta kertaa GRESB Real Estate Assessment -arviointiin. Rahasto saavutti viisi tähteä viidestä, mikä oli hieno parannus verrattuna vuonna 2023 saatuun neljään tähteen. Tulos perustui rahasto- ja kiinteistötason energiatehokkuus- ja kasvihuonekaasujen pienentämisen parannuksiin vuonna 2023 sekä kestävyysdatan varmennukseen. Rahasto pyrkii säilyttämään viiden tähden luokituksensa vuonna 2025 ja parantamaan pistemääräänsä vuosittain.

Vuonna 2024 Rahaston osuus EU-taksonomian mukaisista ('kestävistä') investoinneista pysyi samana, kun yksi Tanskassa sijaitseva EU-taksonomian mukainen asuinrakennus myytiin ja yksi Tanskassa sijaitseva varasto-/toimistorakennus luokiteltiin EU-taksonomian mukaiseksi investoinniksi. Ympäristöluokiteltujen kiinteistöjen osuus kasvoi, kun yksi Tanskassa sijaitseva kiinteistö palkittiin DGNB In-Use Bronze -sertifikaatilla. Vuonna 2025 tavoitteena on sertifioida yksi Ruotsissa sijaitseva asuntohotelli-kiinteistö (Brick) BREEAM In-Use -luokituksella minimitasolla Very Good.

Vuoden 2024 lopussa kahdeksalla 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
- Stamholmen, DGNB In-Use, Silver
- Sintrupvej, DGNB In-Use, Bronze

Vuonna 2024 rahaston kohteiden energiantensiteetti (kWh/m²) kasvoi 16 % edelliseen vuoteen verrattuna, mutta vertailukelpoinen (Søllerødgade sekä Tonsbakken pois lukien) energiantensiteetti kasvoi 7%. Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt vähenivät 26 % ja päästöintensiteetti (kgCO₂e/m²) väheni 15 % verrattuna edelliseen vuoteen. Vertailukelpoinen (Tonsbakken pois lukien) päästöintensiteetti väheni 22% verrattuna edelliseen vuoteen. Energiantensiteetin kasvu johtuu osittain erilaisesta portfolioista (yksi kohde myyty suhteessa aiempaan vuoteen), mutta myös kasvaneesta sähkön- ja lämmönkulutuksesta useissa kohteissa. Rahasto on aloittanut yhteistyön ulkopuolisen energiamanagerin kanssa vahvistaakseen toimenpiteitä energiankulutuksen vähentämiseksi. Kasvihuonekaasupäästöjen aleneminen johtuu pääosin lisääntyneestä uusiutuvan energian hankinnasta.

Lisäksi Rahasto suoritti kestävä kehityksen kiinteistöauditointeja selvittääkseen toimenpiteitä energia- ja vesitehokkuuden, jätteen kierrätyksen, sisäilman laadun, esteettömyyden ja muiden kestävyysominaisuuksien parantamiseksi kiinteistöissään.



Tilikauden aikana Rahasto suoritti vuokralaistyytyväisyyskyselyn. Vastaaajien kokonaistyytyväisyys oli 4,3 (3,8 vuonna 2023), kun maksimi oli 5,0. Suosittelemuus eli Net Promoter Score (NPS) oli 50 (17 vuonna 2023). Vuonna 2024 kyselyyn sisältyivät kaikki kohteet ja vastauksia oli 13, kun taas vuonna 2023 vastauksia oli yhteensä 8.

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

EU:n kestävien liiketoimintojen luokittelujärjestelmää koskeva asetus

Tilikauden 2024 aikana 100 % Rahaston liikevaihdosta, operatiivisista menoista (OpEx) ja investoinneista (CapEx) oli kestävä sijoittamista helpottavasta kehiksestä ja taksonomia-asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta annetun asetuksen (EU) 2020/852 mukaan taksonomiakelpoista.

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, säätelyssä 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.

4,0 % Rahaston liikevaihdosta, 4,1 % operatiivisista menoista (OpEx) ja 13,4 % investoinneista (CapEx) oli EU:n luokittelujärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestäviä tilikauden 2024 aikana. Mukaisuustunnuslukujen arviointi tehtiin vuonna 2024 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 kiinteistömarkkinaan toimialana sekä sijoituskohteisiin liittyvät riskit, rahoitus-, ja maksuvalmiusriski sekä vastapuoliriski. Rahaston riskienhallinnassa kiinnitetään erityistä huomiota Rahaston kohderisktiin 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 arvioituja korkeammat heikentäen toiminnan kannattavuutta. Kohderiskiä pyritään hallitsemaan asiantuntevalla ja tarkalla kohdevalinnalla.

Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahastolla ei ole tarvittavia likvidejä varoja vastuiden, kuten lunastusten, kattamiseen johtuen esimerkiksi siitä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Likviditeettiriski voi toteutua myös, mikäli kiinteistömarkkinan toiminta on häiriintynyt ja rahastoon kohdistuu samanaikaisesti suuria lunastustoimeksiantoja. Tällöin on mahdollista, ettei kiinteistöomaisuutta saada myytyä normaaleilla markkinahinnoilla. 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 johdannaissopimuksilla, 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 palkitsemiskannustuksiin, 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 arvomuutosta, lunastuksia ja yleistä likviditeettiriskiä vastaan. Rahasto etsii aktiivisesti uusia sijoituskohteita nykyisessä houkuttelevassa markkinassa samalla pitäen huolta Rahaston likviditeetistä.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen Rahasto on neuvotellut kesäkuussa 2025 erääntyvän pankkilainan uudelleenrahoituksesta. Lainasopimusta ei ole allekirjoitettu tilinpäätöksen allekirjoitukseen mennessä. Uusi pankkilaina erääntyy kolmen vuoden kuluttua uudelleenrahoituspäivästä.

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 arvomuutokset. 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% rajatuottoa ylittävältä osuudelta						

Rahasto-osuuksien tunnusluvut	A	B	C	D	E	Nordea
Osuuksien lukumäärät	14 094,85313	9 342,76341	14 298,04119	10,00000	515 917,89328	316 726,50389
Osuuden arvo osuussarjoittain (EUR)	93,11474	93,11474	93,11474	93,11474	96,22936	78,26040
Osuus (%) rahaston arvosta	1,68 %	1,12 %	1,71 %	0,00 %	63,69 %	31,80 %
Juoksevat kulut (%)	2,55 %	2,55 %	2,55 %	2,55 %	2,05 %	2,55 %

Tuotto	A	B	C	D	E	Nordea
3 kuukautta**	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %
6 kuukautta	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %	0,2 %
9 kuukautta	-2,1 %	-2,1 %	-2,1 %	-2,1 %	-1,7 %	-2,1 %
12 kuukautta	-5,3 %	-5,3 %	-5,3 %	-5,3 %	-4,9 %	-5,3 %
Toiminnan alusta	7,6 %	7,6 %	7,6 %	7,6 %	11,2 %	-10,5 %

**Tuotto laskettu edellisestä rahaston arvon laskentapäivästä

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	77 948 266
Rahaston koko sis. vieraspääoma (GAV, EUR)	134 866 483
Osuudenomistajien lukumäärä (kpl)	74 kpl *
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä (kpl)	9 kpl
LTV % (GAV)	38 %
Vuokrasopimusten keskipituus (WAULT)	6,2 vuotta
Käteinen (Rahat ja pankkisaamiset EUR)	19 058 739

* Nordea-osuussarjan osuudenomistajat on raportoitu yhtenä osuudenomistajana, sillä Nordea hoitaa kyseistä osuusrekisteriä.
Nordea-osuussarjassa oli 447 osuudenomistajaa viimeisenä arvonalaskentapäivänä, 31.12.2024.



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

Document ID:
52FD496D59964B45BD496722BB150F27

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (konserni)

	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	3 194 572,02	-7 597 725,94
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	-356 038,52	-1 670 612,97
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	2 079 838,31	-8 576 744,95
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	205 285,36	124 545,04
f) Korkotuotot	682 581,53	1 217 010,84
g) Muut tuotot	582 905,34	1 308 076,11
2. KULUT	-6 348 633,34	-7 346 642,75
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 366 632,05	-1 763 939,56
ab) Säilytysyhtiöille	-35 899,77	-39 522,23
b) Korkokulut	-3 020 400,72	-3 036 959,67
c) Muut kulut	-1 925 700,80	-2 506 221,29
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	-231 041,09	900 938,57
Tuloverot	-441 124,97	135 549,14
Tilikauden voitto	-3 826 227,37	-13 907 880,98



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (konserni)

	31/12/2024	31/12/2023
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	108 653 685,90	130 379 481,33
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	6 110 563,17	5 905 277,81
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	146 921,06	61 504,13
5. Muut saamiset		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	14 107,44	364 269,56
b) Muut	586 212,69	598 411,42
6. Siirtosaamiset	19 125,00	21 909,12
7. Rahat ja pankkisaamiset	19 058 738,55	16 853 785,35
VASTAAVAA YHTEENSÄ	134 589 353,81	154 184 638,73
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	77 012 932,16	86 999 743,48
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	3 869 931,75	64 390 561,19
2. Ostovelat	408 281,49	206 487,03
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	11 214,68	0,00
b) Ennakkomaksut	476 188,97	635 590,33
c) Muut	52 210 703,65	1 428 241,42
4. Siirtovelat	600 101,11	524 015,28
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	134 589 353,81	154 184 638,73



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (emoyhtiö)

	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	-1 286 621,47	-10 880 328,51
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	800 000,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	0,00	0,00
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-4 021 120,34	-15 387 336,74
f) Korkotuotot	2 359 137,66	2 855 410,30
g) Muut tuotot	375 361,21	851 597,93
2. KULUT	-2 674 081,85	-3 267 677,50
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 366 632,05	-1 763 939,56
ab) Säilytysyhtiöille	-35 899,77	-39 522,23
b) Korkokulut	-268 464,63	-260 986,67
c) Muut kulut	-1 003 085,40	-1 203 229,04
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	0,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	-3 960 703,32	-14 148 006,01



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (emoyhtiö)

	31/12/2024	31/12/2023
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	0,00	0,00
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	33 635 176,74	35 214 290,48
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	0,02	30,08
5. Muut saamiset	40 509 719,06	46 670 017,98
6. Siirtosaamiset	0,00	0,00
7. Rahat ja pankkisaamiset	13 250 447,35	11 311 587,19
VASTAAVAA YHTEENSÄ	87 395 343,17	93 195 925,73
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	77 012 932,16	86 999 743,48
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	0,00	4 548 046,50
2. Ostovelat	29 880,00	42 967,24
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	0,00	0,00
b) Ennakkomaksut	0,00	0,00
c) Muut	9 947 040,43	1 224 145,56
4. Siirtovelat	405 490,58	381 022,95
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	87 395 343,17	93 195 925,73



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. Esittamisvaluutasta poikkeavaa toiminta- valuuttaa käyttävien ulkomaisten yksikköjen tuloslaskelmat ja taseet muunnetaan esittamisvaluutan määräisiksi seuraavasti: a) kunkin esitettävän taseen varat ja velat muunnetaan kyseisen tilinpäätös- päivän kurssiin, b) kunkin tuloslaskelman tuotot ja kulut muunnetaan kauden keskipäivän kurssiin, 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 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2023
Osinkotuotot ja voitto-osuudet				
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00	0,00	800 000,00
	0,00	0,00	0,00	800 000,00
Kiinteistöjen nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	-5 601 893,49	-15 872 436,86	0,00	0,00
Realisoituneet tuotot ja kulut kiinteistöjen myynnistä	191 142,60	-334 308,98	0,00	0,00
Poistot vuokrauspalkkioista	-29 591,32	-16 744,78	0,00	0,00
Tuotot	9 374 857,64	9 934 596,15	0,00	0,00
Kulut	-1 854 677,12	-2 287 850,49	0,00	0,00
	2 079 838,31	-8 576 744,95	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	205 285,36	124 545,04	-4 912 088,47	-16 260 518,08
Tuotot	0,00	0,00	958 078,42	933 688,72
Kulut	0,00	0,00	-67 110,29	-60 507,38
	205 285,36	124 545,04	-4 021 120,34	-15 387 336,74
Johdannaissopimusten nettotuotot				
Johdannaisten realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-356 038,52	-1 670 612,97	0,00	0,00
	-356 038,52	-1 670 612,97	0,00	0,00
Korkotuotot				
Korkotuotot verotili	2 101,14	1 838,49	226,96	3,18
Korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	0,00	2 331 372,99	2 838 291,47
Muut korkotuotot	680 480,39	1 215 172,35	27 537,71	17 115,65
	682 581,53	1 217 010,84	2 359 137,66	2 855 410,30
Muut tuotot				
Merkintäpalkkiot	49 571,39	145 620,85	49 571,39	145 620,85
Muut tuotot	77 870,68	11 514,50	11 981,92	11 514,50
Realisoitumattomat kurssivoitot	400 912,37	1 108 829,69	259 257,00	655 605,60
Realisoituneet kurssivoitot	54 550,90	38 856,98	54 550,90	38 856,98
Muut rahoitustuotot	0,00	3 254,09	0,00	0,00
	582 905,34	1 308 076,11	375 361,21	851 597,93
Korkokulut				
Korkokulut pankkilainat	-3 016 544,84	-3 026 467,05	-268 366,63	-260 856,18
Korkokulut verotili	-2 604,08	-9 908,35	-98,00	0,00
Muut korkokulut	-1 251,80	-584,28	0,00	-130,49
	-3 020 400,72	-3 036 959,67	-268 464,63	-260 986,67
Muut kulut				
Lainan transaktiokulut	-98 630,96	-267 776,81	-3 718,92	-126 050,12
Realisoituneet kurssitappiot	-81 831,81	-36 845,29	-81 432,68	-36 256,70
Realisoitumattomat kurssitappiot	-961 160,36	-1 133 079,99	-573 792,99	-707 933,96
Muut rahoituskulut	-48 676,81	-271,36	0,00	-196,00
Omistajan kulut	-735 400,86	-1 068 247,84	-344 140,81	-332 792,26
	-1 925 700,80	-2 506 221,29	-1 003 085,40	-1 203 229,04
Verot				
Laskennallisen veroveljan muutos	-231 041,09	900 938,57	0,00	0,00
Tuloverot	-441 124,97	135 549,14	0,00	0,00
	-672 166,06	1 036 487,71	0,00	0,00



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Liitetiedot, tase

Vastaavaa	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2023
Myyntisaamiset				
Myyntisaamiset	146 921,06	61 504,13	0,02	30,08
	146 921,06	61 504,13	0,02	30,08
Muut saamiset				
Lainasaamiset pitkäaikaiset, konserni	0,00	0,00	37 540 554,65	44 365 930,41
Muut pitkävaikutteiset saamiset	2 800,35	511 782,01	0,00	5 495,68
Korkosaamiset lyhytaikainen konserni	0,00	0,00	2 943 650,26	2 298 591,89
Muut saamiset	597 519,81	450 898,98	25 514,15	0,00
	600 320,16	962 680,98	40 509 719,06	46 670 017,98
Siirtosaamiset				
Siirtosaamiset	2 850,41	11 093,73	0,00	0,00
Ennakkomaksut	16 274,59	10 815,39	0,00	0,00
	19 125,00	21 909,12	0,00	0,00
Vastattavaa				
	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2023
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	60 520 733,83	0,00	4 548 046,50
Vuokravakuus	854 789,97	1 039 092,75	0,00	0,00
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	3 015 141,78	2 830 734,61	0,00	0,00
Muut velat	0,00	0,00	0,00	0,00
	3 869 931,75	64 390 561,19	0,00	4 548 046,50
Ostovelat				
Ostovelat, konserni	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	408 281,49	206 487,03	29 880,00	42 967,24
	408 281,49	206 487,03	29 880,00	42 967,24
Ennakkomaksut				
Ennakkomaksut	476 188,97	635 590,33	0,00	0,00
	476 188,97	635 590,33	0,00	0,00
Muut velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	51 153 415,58	530 914,93	4 548 046,50	52 569,00
Korkovelat rahoituslaitoksille	13 366,17	26 037,52	1 208,01	2 290,72
Merkintävelat	265 000,00	196 000,00	265 000,00	196 000,00
Muut velat	790 136,58	675 288,98	5 132 785,92	973 285,84
	52 221 918,33	1 428 241,42	9 947 040,43	1 224 145,56
Siirtovelat				
Siirtovelat	600 101,12	524 015,68	405 490,93	381 023,30
	600 101,12	524 015,68	405 490,93	381 023,30



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Liitetiedot, muut

	Konserni 31.12.2024	Konserni 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2023
Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Kiinteistöjen vuokraustoiminta	9 374 857,64	9 934 596,15	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien vuokratuotot	0,00	0,00	958 078,42	933 688,72
Vastikkeet, kiinteistö	0,00	0,00	-67 110,29	-60 507,38
Muut kulut	-1 854 677,12	-2 287 850,49	0,00	0,00
Poistot vuokrauspalkkioista	-29 591,32	-16 744,78	0,00	0,00
Realisoituneet arvomuutokset, netto	191 142,60	-334 308,98	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-5 396 608,13	-15 747 891,82	-4 912 088,47	-16 260 518,08
Yhteensä	2 285 123,67	-8 452 199,91	-4 021 120,34	-15 387 336,74

Johdannaissopimusten nettotuotot

Korkosidonnaiset erät				
Voitot	589 682,57	1 121 563,22	0,00	0,00
Tappiot	0,00	0,00	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-356 038,52	-1 670 612,97	0,00	0,00
Yhteensä	233 644,05	-549 049,75	0,00	0,00

	2024	2023
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	282 181	122 061
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	3 449 998	307 095
Säilytysyhteisöille maksetut palkkiot	35 900	39 522
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut palkkiot	1 366 632	1 763 940
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut tuottosidonnaiset palkkiot	0	0

Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölle maksamat palkat ja palkkiot

CapMan Nordic Property Income Fund:in vaihtoehtorahaston hoitajana toimii CapMan AIFM Oy, joka on tilikauden aikana maksanut palkkoja ja palkkioita yhteensä 37 hengelle yhteensä 3 793 214 euroa, josta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 3 551 745 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus 241 469 euroa. Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstöstä 9 henkilöä työskenteli tilikauden aikana tehtävissä, joilla on olennainen vaikutus rahaston riskiasemaan. Kaikista palkkoista ja palkkioista 2 160 667 euroa maksettiin henkilöstölle, jonka toiminnalla on olennainen vaikutus rahaston riskiasemaan. Tästä summasta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 1 970 416 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 190 251 euroa.

Rahaston arvo	2024	2023
Rahaston arvo tilikauden alussa	86 999 743,48	115 724 518,34
Rahasto-osuuksien merkinnät	591 343,47	3 572 257,04
Rahasto-osuuksien lunastukset	-3 167 453,56	-17 841 930,81
Tuotonjako	-3 449 997,91	-307 095,08
Tilikauden voitto/tappio	-3 960 703,32	-14 148 006,01
Rahaston arvo tilikauden lopussa	77 012 932,16	86 999 743,48
Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	77 012 932,16	86 999 743,48

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisesta tuotonjaosta	2024	2023
Konsernitilinpäätöksen mukainen tilikauden tulos	-3 826 227,37	-13 907 880,98
Johdannaissopimusten realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-356 038,52	-1 670 612,97
Kiinteistöjen ja arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-5 396 608,13	-15 747 891,82
Realisoitunut tulos	1 926 419,27	3 510 623,81
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75%)	1 444 814,45	2 632 967,86

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



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Sijoitukset

Markkina-arvo	31.12.2024	31.12.2023
Kiinteistöomaisuus EUR		
Teollisuus/Logistiikka	44 854 524	44 259 546
Toimisto	39 900 000	44 700 000
Asumisen erityiskiinteistöt	23 899 162	41 419 936
Muut arvopaperit	31.12.2024	31.12.2023
Rahasto-osuudet		
CapMan Hotels II FCP-RAIF	6 110 563	5 905 278
Yhteensä	114 764 249	136 284 759

Rahaston kiinteistösijoitusten perustiedot

Rahastosta tilikauden aikana myydyt kohteet	Rahaston omistus %	Sijaintimaa	Vuokra-ala m²	Käyttöaste %
Søllerødsgade 15-19 (Asumisen erityiskiinteistöt)	100 %	Tanska	2 510	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 Quartetten Cello (Toimisto)	100 %	Suomi	5 244	98 %
Koy Plaza Business Park Halo (Toimisto)	100 %	Suomi	5 844	84 %
Koy Helsingin Osmontie 38 (Toimisto)	100 %	Suomi	3 587	77 %
CMNPI Sunrock HoldCo AB (Teollisuus/Logistiikka)	100 %	Ruotsi	7 118	100 %
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS (Varasto/Teollisuus)	100 %	Tanska	4 586	93 %

Vakuudet ja vastuusitoumukset, EUR

Rahoituslainat, joista annettu vakuus	51 153 416
Annetut kiinnitykset	69 016 150
Pankkitilit ja vuokrasaamiset	19 205 660

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

60 770

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 positioiden 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 positioiden 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 31.12.2024	38 %	200 %	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
Hankintameno 1.1.	29 309 012,66	5 905 277,80	35 214 290,46
Lisäykset/arvonmuutos	-1 784 399,10	205 285,37	-1 579 113,73
Kirjanpitoarvo 31.12.	27 524 613,56	6 110 563,17	33 635 176,73

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	9 534 572,22
CMNPI Holding 1 Oy	100 %	100 %	2 500	13 522 565,24
CMNPI Finland Ky	100 %	100 %	-	1,00
CMNPI Holding 2 Oy	100 %	100 %	2 500	3 989 535,85
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	100 %	100 %	50 000	477 939,26

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	2 507 471,73
Kryddepparn HoldCo AB	100 %	100 %	1 000	2 654 536,83
Stamholmen 70 PropCo ApS	100 %	100 %	50 001	2 776 168,61
Koy Quartetton Cello	100 %	100 %	12	8 820 347,79
Koy Plaza Business Park Halo	100 %	100 %	2 500	9 425 379,03
Koy Helsingin Osmontie 38	100 %	100 %	2 500	491 640,82
CMNPI Sunrock HoldCo AB	100 %	100 %	25 000	2 734 273,72
CMNPI Sweden 2 AB	100 %	100 %	25 000	27 283,24
CMNPI Sweden PropCo AB	100 %	100 %	25 000	5 265,90

Muut sijoitukset	Kirjanpitoarvo, EUR
CapMan Hotels II FCP-RAIF	6 110 563,17

Konsernin laskennalliset verot	Veroprosentti	Laskennallinen verovelka (+) / -saaminen (-), EUR
Koy Espoon Porarinkatu 1	20,0 %	16 512,23
Particentralen 8 AB	21,6 %	206 102,90
Stamholmen 70 PropCo ApS	22,0 %	2 061 367,02
Kryddepparn HoldCo AB	21,6 %	451 154,14
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
CMNPI Sunrock HoldCo AB	21,6 %	277 205,14
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	22,0 %	0,00
Yhteensä		3 012 341,43

Johdannaissopimukset	Alkanut	Päättyy	Nimellisarvo, EUR	Käypä arvo, EUR
CMNPI Finland Ky	23/08/2023	30/06/2025	23 889 939,00	7 061,23
Stamholmen 70 PropCo ApS	23/08/2023	30/06/2025	4 718 248,01	-7 334,29
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	23/08/2023	30/06/2025	2 496 245,54	-3 880,38
Particentralen 8 AB	23/08/2023	30/06/2025	6 815 385,29	3 099,40
Kryddepparn HoldCo AB	23/08/2023	30/06/2025	2 297 320,88	1 044,74
CMNPI Sunrock HoldCo AB	23/08/2023	30/06/2025	6 381 446,90	2 902,06
Yhteensä				2 892,76



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

Document ID:
52FD496D59964B45BD496722BB150F27

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 26. päivänä maaliskuuta 2025

Milla Sylvänne

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

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päivämäärän mukaan.
Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kristina Sandin
KHT





Building a better
working world

Ernst & Young Oy
Korkeavuorenkatu 32-34
00130 Helsinki
Finland

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

TILINTARKASTUSKERTOMUS

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

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet CapMan AIFM Oy:n (y-tunnus 2906461-4) hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fundin (y-tunnus 2843636-7) tilinpäätöksen rahaston tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. 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 velvollisuuksiimme 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 virheellisyyttä.

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme 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, 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 aiheutta 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.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Helsingissä 27. maaliskuuta 2025

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

2025-03-27 06:57:15 UTC



This document is digitally signed using **Penneo.com**. The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal using a certificate and timestamp from a Qualified Trust Service Provider.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.