

List of Signatures

Page 1/1



Erikoissijoitusrahasto CMNPI tilinpäätös 2025.pdf

Name	Method	Signed at
Kristina Elisabet Sandin	FTN (Aktia)	2026-03-26 10:57 GMT+01
Milla Maria Sylvänne	Mobiilivarmenne	2026-03-25 07:58 GMT+01



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

External reference: 2D147E72E3F54B6E8191AE2A6C7ABF39

TILINPÄÄTÖS & TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2025

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:
2D147E72E3F54B6E8191AE2A6C7ABF39

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2025

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:
2D147E72E3F54B6E8191AE2A6C7ABF39

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO CAPMAN NORDIC PROPERTY INCOME FUND
TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2025 – 31.12.2025

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

2025 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) 41 % sijaitsee Suomessa, 38 % Ruotsissa ja 21 % Tanskassa. Kiinteistötyypin mukaisesti markkina-arvo (INREV) jakautuu seuraavasti:

- 44 % teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt
- 33 % toimistokiinteistöt
- 23 % asumisen erityiskiinteistöt

Kiinteistöjen yhteenlaskettu vuokra-ala on noin 56 800 m². Kiinteistöissä oli noin 25 vuokralaista tilikauden päättymishetkellä. Rahaston keskimääräinen vuokramaturiteetti oli noin 5,7 vuotta.

Rahaston kiinteistösijoitussalkun arvo laski 2,0 % vuonna 2025. Rahaston nettovuokratuotto oli n. 6,7 miljoonaa euroa vuonna 2025 (2024 n. 7,5 miljoonaa euroa). Nettotuottoaste keskimääräiselle kiinteistöjen arvolle oli 6,2 % (2024: 6,9 %).

Rahaston raportoitu laskennallinen kassavirtatuotto kaikkien kulujen jälkeen oli 2,6 % ja arvonnousutuotto -3,8 %. Rahaston raportoitu keskimääräinen kokonaistuotto kulujen jälkeen oli siten -1,2 % tilikaudella 2025.

NAV kehitys

Rahaston osuuksien yhteenlaskettu INREV:n mukainen arvo (NAV) tilikauden lopussa oli 71,8 miljoonaa euroa. Rahaston raportoitu INREV:n mukainen kokonaisvarallisuus (GAV) oli tilikauden lopussa 129,0 miljoonaa euroa koostuen:

- Kiinteistöjen arvo: 106,7 miljoonaa euroa
- Osuus hajautuneesta hotellisalkusta: 12,2 miljoonaa euroa
- Rahavarat: 9,2 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 2,4 miljoonaa euroa. Lisäksi Rahastoon tehtiin merkintöjä 0,3 miljoonalla eurolla vuoden viimeisenä merkintäpäivänä 31.12.2025. Lunastuksia maksettiin tilikaudella 4,8 miljoonaa euroa.

Rahastossa oli tilikauden lopussa 74 osuudenomistajaa, mukaan lukien Nordea Pankin osuudenomistajat. Nordea Pankki toimii rahaston jakelijana ja ylläpitää osuusrekisteriä asiakkaistaan. Nordea Pankin osuudenomistajien lukumäärä oli 465 osuudenomistajaa viimeisenä arvonlaskentapäivänä, 31.12.2025.

Uudelleenrahoitus ja merkittävät tapahtumat

Rahasto rahoitti uudelleen noin 52 miljoonan euron pankkilainansa huhtikuussa 2025. Laina-aika on kolme vuotta varmistuen rahaston vakaan rahoitustilanteen. Uudelleenrahoituksen yhteydessä lainoituksen korkotaso laski laskeneen markkinakorkotason myötä. Pankkilainan suojausaste tilikauden lopussa oli 91,3 %.

Tilikauden aikana rahasto teki uuden sijoituksen sijoittamalla viisi miljoonaa euroa CapMan Hotels II rahastoon maaliskuussa 2025 sen ostaessa 28 hotellia Pohjoismaista laajentaen rahaston omistukset kaikkiin Pohjoismaihin. Tilikaudella tehdyn sijoituksen arvo nousi 8,4 % sijoitushetkestä. Tehty sijoitus parantaa rahaston kassavirtaprofiilia ja laadukasta pohjoismaista hajautusta.

Likviditeetti

Tilikauden lopussa Rahastolla oli noin 9.2 miljoonan euron käteisvarat.

Rahaston säännöt mahdollistavat likviditeetin hallinnan lunastusten rajoittamisella tai lunastusten ilmoitusajan pidentämisellä markkinahäiriötilanteissa, tilanteissa, joissa rahaston varoja jouduttaisiin myymään nykymarkkinassa markkina-arvoa huomattavasti alhaisemmalla hinnalla tai tilanteissa, joissa lunastukset ylittävät 5 % rahaston nettovarallisuudesta.

Kestävyys

Rahasto osallistui neljättä vuotta peräkkäin vuosittaiseen GRESB-arviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ja piti luokituksensa viidessä tähdessä vuonna 2025 (maksimi arvio on viisi tähteä). Rahasto sijoittui vertailuryhmänsä viidenneksi. Kokonaispisteet paranivat kolmella pisteellä saavuttaen 91 pisteen kokonaistuloksen, kun maksimi on 100 pistettä. Parannus saavutettiin energia-, vesi- ja jätedatan kattavuuden parantamisella ja uusiutuvan energian määrän kasvulla, sekä muun muassa CapMan:in työntekijöiden käyttämien toimistojen ympäristöjärjestelmän (WWF Green Office) käyttöönotolla.

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



Kiinteistömarkkinakatsaus

Pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla nähtiin selviä elpymisen merkkejä vuonna 2025. Markkinakorkojen ja inflaation stabiloituminen Euroalueella toi toivottua ennustettavuutta korkonäkymiin. Geopoliittinen ja taloudellinen epävarmuus globaaleilla markkinoilla kuitenkin lisääntyi erityisesti Yhdysvaltojen tullipolitiikan saattamana.

Vakiintunut korko- ja inflaatiotaso toivat toivottua ennustettavuutta myös kiinteistömarkkinoille huolimatta geopoliittisen epävarmuuden lisääntymisestä. Transaktiovolyymit jatkoivat kasvuaan kaikissa Pohjoismaissa parantaen markkinoiden likviditeettiä. Selvää kasvua nähtiin erityisesti asuin- ja yhteiskuntakiinteistöjen transaktiovolyymeissa. Tuottovaatimukset jatkoivat stabiloitumistaan ja osassa Pohjoismaita prime tuottovaatimukset kääntyivät laskuun. Kasvanut kysyntä johti prime tuottovaatimusten laskuun erityisesti asuinkiinteistöissä Tanskassa ja Ruotsissa. Lisääntynyt markkinakysyntä ja kasvaneet transaktiovolyymit ovat hyvä indikaatio parantuneesta likviditeetistä ja kiinteistömarkkinoiden uudesta kasvusta Pohjoismaissa.

Kiinteistöjen houkutteleva hinnoittelu ja alkanut positiivinen markkinakehitys tarjoavat ajoitukseksi erinomaisen mahdollisuuden sijoittaa pohjoismaiseen kiinteistösijoitusmarkkinaan. Markkinat ovat avoinna toimijoille, joilla on käytettävissä olevaa pääomaa sekä rahoitusta.

Kestävä rahoitus (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR)

Rahasto luokiteltiin edelleen artiklan 8 mukaiseksi rahastoksi kestävä rahoituksen tiedonantovelvollisuusasetuksen ("SFDR") mukaan vuonna 2025. 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 2025 Rahasto osallistui neljättä kertaa GRESB Real Estate -arviointiin. Rahasto saavutti viisi tähteä viidestä, mikä oli sama luokitus kuin vuonna 2024. Rahasto pyrkii säilyttämään viiden tähden luokituksensa vuonna 2026 ja parantamaan pistemääräänsä vuosittain.

Vuonna 2025 Rahaston osuus EU-taksonomian mukaisista ('kestävistä') investoinneista kasvoi sellaisilla kohteilla, jotka edistivät merkittävästi ilmastonmuutoksen sopeutumista samalla kuin eivät tehneet merkittävää haittaa muille ympäristötavoitteille eli ilmastonmuutoksen hillinnälle. Tämä saavutettiin laatimalla EU-taksonomian mukaiset ilmatoriskiarvioinnit kaikille kohteille vuonna 2024 ja toteuttamalla sopeutumissuunnitelmat vuonna 2025. Ympäristöluokiteltujen kiinteistöjen osuus kasvoi, kun yksi Ruotsissa sijaitseva kiinteistö palkittiin BREEAM In-Use Very Good -sertifikaatilla.

Vuoden 2025 lopussa yhdeksällä kiinteistöllä yhdeksästä 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
- Particentralen 8 (Brick), 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 2025 rahaston kohteiden energiaintensiteetti (kWh/m²) väheni (parani) 2 % edelliseen vuoteen verrattuna. Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt vähenivät 34 % ja päästöintensiteetti (kgCO₂e/m²) väheni 33 % verrattuna edelliseen vuoteen. Energiaintensiteetin vähentyminen johtui valikoiduista energiatehokkuustoimenpiteistä sekä osittain erilaisesta portfolioista (yksi kohde myytiin maaliskuussa 2024, ja energiankulutus on huomioitu tammi-maaliskuun ajalta vielä vuodelta 2024). Rahasto on aloittanut yhteistyön ulkopuolisen energiamanagerin kanssa vahvistaakseen toimenpiteitä energiankulutuksen vähentämiseksi. Kasvihuonekaasupäästöjen aleneminen johtuu pääosin lisääntyneestä uusiutuvan energian hankinnasta.

Lisäksi Rahasto suoritti kestävän kehityksen kiinteistöauditointeja minimoidakseen kestävyteen liittyviä riskejä ja selvittääkseen toimenpiteitä energia- ja vesitehokkuuden, jätteen kierrätyksen, sisäilman laadun, esteettömyyden ja muiden kestävyysominaisuuksien parantamiseksi kiinteistöissään.

Tilikauden aikana Rahasto suoritti neljännen vuokralaistyytyväisyyskyselynsä. Vastaajien kokonaistyytyväisyys oli 4,2 (4,3 vuonna 2024), kun maksimi oli 5,0. Suosittelemuus eli Net Promoter Score (NPS) oli 86 (50 vuonna 2024). Vuonna 2025 kyselyyn sisältyivät kaikki toimitilakohteet ja vastauksia oli 7, kun taas vuonna 2024 vastauksia oli yhteensä 13.

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

EU:n kestävien liiketoimintojen luokittelujärjestelmää koskeva asetus

Tilikauden 2025 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, 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.

67,7 % (4,0 % vuonna 2024) Rahaston liikevaihdosta, 67,8 % (4,1 % vuonna 2024) operatiivisista menoista (OpEx) ja 81,6 % (13,4 % vuonna 2024) investoinneista (CapEx) oli EU:n luokittelujärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestäviä tilikauden 2025 aikana. Mukaisuustunnuslukujen arviointi tehtiin vuonna 2025 CapMan Real Estate:n toimesta. CapMan jatkaa työtään vähimmäistason suoja-toimien vahvistamiseksi arvoketjussaan.

Vuoden 2025 lopussa kuusi kiinteistöä yhdeksästä eli EU-taksonomian mukaisia:

- Porarinkatu
- Osmontie
- Äyritie (Business Park Halo)
- Linnoitustie (Cello)
- Kryddpepparn 1, Östergårdsgatan 6 (Billes)
- Sintrupvej



Mukaisuustunnusluvut arvioitiin seuraavalla menetelmällä: kaikki kohteet eli kiinteistöt arvioitiin seuraavia EU:n luokittelujärjestelmän kriteerejä vasten: 1) ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen merkittävä edistäminen, 2) ei merkittävää haittaa ja 3) vähimmäistason suoja-toimien 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 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, 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 johdannaissojimuksilla, jotka on arvostettu tilinpäätöksessä käypään arvoon.

Muita Rahastoon kohdistuvia riskejä ovat Rahaston hallinnointiin liittyvät operatiiviset riskit, sääntelyn ja verotuksen muutoksista aiheutuvat riskit Rahaston ja Rahaston omistamien kiinteistöjen toimintaympäristössä sekä vastuullisuuteen liittyvät riskit ("ESG-riskit"). Operatiivisia riskejä hallitaan selkeillä toimintaohjeilla ja tarkasti määritellyillä vastuunjaolla. 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-arvointiin.

Kiinteistösektorilla ympäristöön liittyvät kestävyysriskit voivat liittyä esimerkiksi maaperän tai pohjaveden pilaantumiseen, ilmatoriskeihin (fyysiset ja transitionaaliset), radoniin, kemikaalien käyttöön ja varastointiin, luonnon monimuotoisuuteen, asbestia sisältäviin materiaaleihin, tai PCB-yhdisteisiin (polyklooratut bifenyylit). Sosiaaliset riskit voivat liittyä esimerkiksi terveyteen ja hyvinvointiin, ihmisoikeuksiin toimitusketjuissa, ja vuokralaistytyväisyyteen. 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 13 % 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

Ei olennaisia tilikauden jälkeisiä tapahtumia.



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.



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

Document ID:
2D147E72E3F54B6E8191AE2A6C7ABF39

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	18 117,82209	9 342,76341	14 298,04119	10,00000	491 406,27058	311 381,54159
Osuuden arvo osuussarjoittain (EUR)	88,20766	88,20766	88,20766	88,20766	91,61708	74,13613
Osuus (%) rahaston arvosta	2,23 %	1,15 %	1,76 %	0,00 %	62,71 %	32,16 %
Juoksevat kulut (%)	2,58 %	2,58 %	2,58 %	2,58 %	2,08 %	2,58 %

Tuotto	A	B	C	D	E	Nordea
3 kuukautta**	-3,0 %	-3,0 %	-3,0 %	-3,0 %	-2,9 %	-3,0 %
6 kuukautta	-2,7 %	-2,7 %	-2,7 %	-2,7 %	-2,5 %	-2,7 %
9 kuukautta	-3,9 %	-3,9 %	-3,9 %	-3,9 %	-3,5 %	-3,9 %
12 kuukautta	-1,7 %	-1,7 %	-1,7 %	-1,7 %	-1,2 %	-1,7 %
Toiminnan alusta	5,8 %	5,8 %	5,8 %	5,8 %	9,9 %	-12,0 %

**Tuotto laskettu edellisestä rahaston arvon laskentapäivästä

Rahaston tunnusluvut	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	71 790 140
Rahaston koko sis. vieras pääoma (GAV, EUR)	129 018 949
Osuudenomistajien lukumäärä (kpl)	74 kpl *
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä (kpl)	9 kpl
LTV % (GAV)	40 %
Vuokrasopimusten keskipituus (WALU)	5,7 vuotta
Käteinen (Rahat ja pankkisaamiset EUR)	9 213 354

* Nordea-osuussarjan osuudenomistajat on raportoitu yhtenä osuudenomistajana, sillä Nordea hoitaa kyseistä osuusrekisteriä. Nordea-osuussarjassa oli 465 osuudenomistajaa viimeisenä arvoni laskentapäivänä, 31.12.2025.



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

Document ID:
2D147E72E3F54B6E8191AE2A6C7ABF39

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (konserni)

	1.1.2025 - 31.12.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	4 580 924,89	3 194 572,02
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	-18 884,92	-356 038,52
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	-2 949 329,52	2 079 838,31
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	5 832 442,83	205 285,36
f) Korkotuotot	15 266,34	682 581,53
g) Muut tuotot	1 701 430,16	582 905,34
2. KULUT	-5 110 718,75	-6 348 633,34
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 274 446,52	-1 366 632,05
ab) Säilytysyhtiöille	-32 601,24	-35 899,77
b) Korkokulut	-2 266 569,10	-3 020 400,72
c) Muut kulut	-1 537 101,89	-1 925 700,80
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	-789 346,96	-231 041,09
Tuloverot	-348 014,27	-441 124,97
Tilikauden voitto	-1 667 155,09	-3 826 227,37



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (konserni)

	31.12.2025	31.12.2024
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	106 489 361,08	108 653 685,90
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	11 943 006,00	6 110 563,17
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	271 198,80	146 921,06
5. Muut saamiset		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	87 665,49	14 107,44
b) Muut	763 486,05	586 212,69
6. Siirtosaamiset	79 169,58	19 125,00
7. Rahat ja pankkisaamiset	9 213 354,36	19 058 738,55
VASTAAVAA YHTEENSÄ	128 847 241,36	134 589 353,81
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	70 410 857,29	77 012 932,16
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	55 784 899,62	3 869 931,75
2. Ostovelat	296 007,79	408 281,49
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	0,00	11 214,68
b) Ennakkomaksut	506 749,11	476 188,97
c) Muut	1 407 825,66	52 210 703,65
4. Siirtovelat	440 901,89	600 101,11
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	128 847 241,36	134 589 353,81



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (emoyhtiö)

	1.1.2025 - 31.12.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	859 731,10	-1 286 621,47
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	980 000,00	0,00
d) Kiinteistöjen nettotuotot	0,00	0,00
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-3 491 820,65	-4 021 120,34
f) Korkotuotot	2 316 624,20	2 359 137,66
g) Muut tuotot	1 054 927,55	375 361,21
2. KULUT	-2 204 901,49	-2 674 081,85
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 274 446,52	-1 366 632,05
ab) Säilytysyhtiöille	-32 601,24	-35 899,77
b) Korkokulut	-200 913,80	-268 464,63
c) Muut kulut	-696 939,93	-1 003 085,40
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	0,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	-1 345 170,39	-3 960 703,32



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (emoyhtiö)

	31.12.2025	31.12.2024
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	0,00	0,00
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	37 181 912,34	33 635 176,74
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	0,02	0,02
5. Muut saamiset	32 759 714,53	40 509 719,06
6. Siirtosaamiset	0,00	0,00
7. Rahat ja pankkisaamiset	5 832 606,14	13 250 447,35
VASTAAVAA YHTEENSÄ	75 774 233,03	87 395 343,17
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	70 410 857,29	77 012 932,16
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	4 455 543,43	0,00
2. Ostovelat	88 282,57	29 880,00
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	0,00	0,00
b) Ennakkomaksut	0,00	0,00
c) Muut	500 147,42	9 947 040,43
4. Siirtovelat	319 402,32	405 490,58
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	75 774 233,03	87 395 343,17



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 säännöt mahdollistavat likviditeetin hallinnan lunastusten rajoittamisella tai lunastusten ilmoitusajan pidentämisellä markkinahäiriötilanteissa, tilanteissa, joissa rahaston varoja jouduttaisiin myymään nykymarkkinassa markkina-arvoa huomattavasti alhaisemmalla hinnalla tai tilanteissa, joissa lunastukset ylittävät 5 % rahaston nettovarallisuudesta.

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. Esittämismuutosta poikkeavaa toimintavaluutaa käyttävien ulkomaisten yksiköiden tuloslaskelmat ja taseet muunnetaan esittämismuutosta 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 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2025	Emoyhtiö 31.12.2024
Osinkotuotot ja voitto-osuudet				
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00	980 000,00	0,00
	0,00	0,00	980 000,00	0,00
Kiinteistöjen nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	-9 600 179,64	-5 601 893,49	0,00	0,00
Realisoituneet tuotot ja kulut kiinteistöjen myynnistä	0,00	191 142,60	0,00	0,00
Poistot vuokrauspalkkioista	-44 829,90	-29 591,32	0,00	0,00
Tuotot	8 634 516,52	9 374 857,64	0,00	0,00
Kulut	-1 938 836,50	-1 854 677,12	0,00	0,00
	-2 949 329,52	2 079 838,31	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	5 832 442,83	205 285,36	-4 393 609,32	-4 912 088,47
Tuotot	0,00	0,00	965 964,78	958 078,42
Kulut	0,00	0,00	-64 176,11	-67 110,29
	5 832 442,83	205 285,36	-3 491 820,65	-4 021 120,34
Johdannaissopimusten nettotuotot				
Johdannaisten realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-18 884,92	-356 038,52	0,00	0,00
	-18 884,92	-356 038,52	0,00	0,00
Korkotuotot				
Korkotuotot verotili	650,34	2 101,14	0,00	226,96
Korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	0,00	2 299 718,51	2 331 372,99
Muut korkotuotot	14 616,00	680 480,39	16 905,69	27 537,71
	15 266,34	682 581,53	2 316 624,20	2 359 137,66
Muut tuotot				
Merkintäpalkkiot	45 899,17	49 571,39	45 899,17	49 571,39
Muut tuotot	12 921,74	77 870,68	12 921,74	11 981,92
Realisoitumattomat kurssivoitot	1 563 407,27	400 912,37	917 920,32	259 257,00
Realisoituneet kurssivoitot	79 201,98	54 550,90	78 186,32	54 550,90
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00	0,00
	1 701 430,16	582 905,34	1 054 927,55	375 361,21
Korkokulut				
Korkokulut pankkilainat	-2 263 866,70	-3 016 544,84	-200 878,18	-268 366,63
Korkokulut verotili	-1 954,05	-2 604,08	-24,68	-98,00
Muut korkokulut	-748,35	-1 251,80	-10,94	0,00
	-2 266 569,10	-3 020 400,72	-200 913,80	-268 464,63
Muut kulut				
Lainan transaktiokulut	-118 444,34	-98 630,96	-7 712,86	-3 718,92
Realisoituneet kurssitappiot	-23 265,10	-81 831,81	-23 259,42	-81 432,68
Realisoitumattomat kurssitappiot	-594 398,90	-961 160,36	-342 052,42	-573 792,99
Muut rahoituskulut	-10 215,94	-48 676,81	0,00	0,00
Omistajan kulut	-790 777,61	-735 400,86	-323 915,23	-344 140,81
	-1 537 101,89	-1 925 700,80	-696 939,93	-1 003 085,40
Verot				
Laskennallisen veroveljan muutos	-789 346,96	-231 041,09	0,00	0,00
Tuloverot	-348 014,27	-441 124,97	0,00	0,00
	-1 137 361,23	-672 166,06	0,00	0,00



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Liitetiedot, tase

Vastaavaa	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Myyntisaamiset				
Myyntisaamiset	271 198,80	146 921,06	0,02	0,02
	271 198,80	146 921,06	0,02	0,02
Muut saamiset				
Lainasaamiset pitkäaikaiset, konserni	0,00	0,00	31 516 526,19	37 540 554,65
Muut pitkävaikutteiset saamiset	346 053,45	2 800,35	21 287,45	0,00
Korkosaamiset lyhytaikainen konserni	0,00	0,00	1 210 556,51	2 943 650,26
Muut saamiset	505 098,07	597 519,81	11 344,34	25 514,15
	851 151,52	600 320,16	32 759 714,49	40 509 719,06
Siirtosaamiset				
Siirtosaamiset	2 061,96	2 850,41	0,00	0,00
Ennakkomaksut	77 107,62	16 274,59	0,00	0,00
	79 169,58	19 125,00	0,00	0,00
Vastattavaa				
	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	51 013 248,71	0,00	4 455 543,43	0,00
Vuokravakuus	900 563,62	854 789,97	0,00	0,00
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	3 871 087,29	3 015 141,78	0,00	0,00
Muut velat	0,00	0,00	0,00	0,00
	55 784 899,62	3 869 931,75	4 455 543,43	0,00
Ostovelat				
Ostovelat, konserni	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	296 007,79	408 281,49	88 282,57	29 880,00
	296 007,79	408 281,49	88 282,57	29 880,00
Ennakkomaksut				
Ennakkomaksut	506 749,11	476 188,97	0,00	0,00
	506 749,11	476 188,97	0,00	0,00
Muut velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	519 218,74	51 153 415,58	45 349,04	4 548 046,50
Korkovelat rahoituslaitoksille	11 659,91	13 366,17	1 042,20	1 208,01
Merkintävelat	306 000,00	265 000,00	306 000,00	265 000,00
Muut velat	570 947,01	790 136,58	147 756,18	5 132 785,92
	1 407 825,66	52 221 918,33	500 147,42	9 947 040,43
Siirtovelat				
Siirtovelat	440 902,46	600 101,12	319 402,67	405 490,93
	440 902,46	600 101,12	319 402,67	405 490,93



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Liitetiedot, muut

	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2025	Emoyhtiö 31.12.2024
Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Kiinteistöjen vuokraustoiminta	8 634 516,52	9 374 857,64	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien vuokratuotot	0,00	0,00	965 964,78	958 078,42
Vastikkeet, kiinteistö	0,00	0,00	-64 176,11	-67 110,29
Muut kulut	-1 938 836,50	-1 854 677,12	0,00	0,00
Poistot vuokrauspalkkioista	-44 829,90	-29 591,32	0,00	0,00
Realisoituneet arvomuutokset, netto	0,00	191 142,60	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-3 767 736,81	-5 396 608,13	-4 393 609,32	-4 912 088,47
Yhteensä	2 883 113,31	2 285 123,67	-3 491 820,65	-4 021 120,34
Johdannaissopimusten nettotuotot				
Korkosidonnaiset erät				
Voitot	0,00	589 682,57	0,00	0,00
Tappiot	-7 679,21	0,00	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-18 884,92	-356 038,52	0,00	0,00
Yhteensä	-26 564,13	233 644,05	0,00	0,00

	2025	2024
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	12 619	282 181
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	2 799 999	3 449 998
Säilytysyhteisöille maksetut palkkiot	32 601	35 900
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut palkkiot	1 274 447	1 366 632
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 36 hengelle yhteensä 3 689 737 euroa, josta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 2 977 952 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus 711 785 euroa. Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstöstä 9 henkilöä työskenteli tilikauden aikana tehtävissä, joilla on olennainen vaikutus rahaston riskiasemaan. Kaikista palkoista ja palkkioista 2 027 991 euroa maksettiin henkilöstölle, jonka toiminnalla on olennainen vaikutus rahaston riskiasemaan. Tästä summasta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 1 567 644 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus oli 460 347 euroa.

	2025	2024
Rahaston arvo		
Rahaston arvo tilikauden alussa	77 012 932,16	86 999 743,48
Rahasto-osuuksien merkinnät	2 363 909,78	591 343,47
Rahasto-osuuksien lunastukset	-4 820 815,21	-3 167 453,56
Tuotonjako	-2 799 999,05	-3 449 997,91
Tilikauden voitto/tappio	-1 345 170,39	-3 960 703,32
Rahaston arvo tilikauden lopussa	70 410 857,29	77 012 932,16
Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	70 410 857,29	77 012 932,16

	2025	2024
Laskelma rahaston sääntöjen mukaisesta tuotonjaosta		
Konsernitilinpäätöksen mukainen tilikauden tulos	-1 667 155,09	-3 826 227,37
Johdannaissopimusten realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-18 884,92	-356 038,52
Kiinteistöjen ja arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-3 767 736,81	-5 396 608,13
Realisoitunut tulos	2 119 466,64	1 926 419,27
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75%)	1 589 599,98	1 444 814,45

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



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Sijoitukset

Markkina-arvo	31.12.2025	31.12.2024
Kiinteistöomaisuus EUR		
Teollisuus/Logistiikka	47 041 937	44 854 524
Toimisto	35 000 000	39 900 000
Asumisen erityiskiinteistöt	24 447 424	23 899 162
Muut arvopaperit	31.12.2025	31.12.2024
Rahasto-osuudet		
CapMan Hotels II FCP-RAIF	11 943 006	6 110 563
Yhteensä	<u>118 432 367</u>	<u>114 764 249</u>

Rahaston kiinteistösijoitusten perustiedot

Rahastoon aikaisempina tilikausina hankitut kohteet	Rahaston omistus %	Sijaintimaa	Vuokra-ala m ²	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	2,2 %	-	-	-
Kryddepepparn HoldCo AB (Teollisuus/Logistiikka)	100 %	Ruotsi	8 159	100 %
Koy Quartetton Cello (Toimisto)	100 %	Suomi	5 244	79 %
Koy Plaza Business Park Halo (Toimisto)	100 %	Suomi	5 844	84 %
Koy Helsingin Osmontie 38 (Toimisto)	100 %	Suomi	3 587	9 %
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	51 532 467
Annetut kiinnitykset	70 853 816
Pankkiliitit ja vuokrasaamiset	9 484 553

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

22 645

Rahaston vivutus

Komission delegoidun asetuksen N:o 231/2013 mukaan vivutus ilmaistaan sen positio 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 31.12.2025	40 %	214 %	172 %
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.	27 524 613,56	6 110 563,17	33 635 176,73
Lisäykset/arvonmuutos	-2 285 707,22	5 832 442,83	3 546 735,61
Kirjanpitoarvo 31.12.	25 238 906,34	11 943 006,00	37 181 912,34

Konserniyritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %	Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet, kpl	Emoyhtiön omistamien osakkeiden ja osuuksien kirjanpitoarvo, EUR
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 1	100 %	100 %	2 500	9 225 799,66
CMNPI Holding 1 Oy	100 %	100 %	2 500	15 315 025,87
CMNPI Finland Ky	100 %	100 %	-	1,00
CMNPI Holding 2 Oy	100 %	100 %	2 500	148 605,58
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	100 %	100 %	50 000	549 474,83

Alakonserniyritykset	Konsernin omistusosuus %	Alakonsernin emoyhtiön omistusosuus %	kpl	Kirjanpitoarvo, EUR
CMNPI Sweden 1 AB	100 %	100 %	50 000	8 516 661,60
Particentralen 8 AB	100 %	100 %	50 000	3 209 639,94
Kryddpepparn HoldCo AB	100 %	100 %	1 000	2 810 916,93
Stamholmen 70 PropCo ApS	100 %	100 %	50 001	2 772 042,77
Koy Quartetton Cello	100 %	100 %	12	7 120 347,79
Koy Plaza Business Park Halo	100 %	100 %	2 500	8 025 379,03
Koy Helsingin Osmontie 38	100 %	100 %	2 500	391 640,82
CMNPI Sunrock HoldCo AB	100 %	100 %	25 000	3 449 802,95
CMNPI Sweden 2 AB	100 %	100 %	25 000	27 283,24
CMNPI Sweden PropCo AB	100 %	100 %	25 000	5 576,12

Muut sijoitukset	Kirjanpitoarvo, EUR
CapMan Hotels II FCP-RAIF	11 943 006,00

Konsernin laskennalliset verot	Veroprosentti	Laskennallinen verovelka (+) / -saaminen (-), EUR
Koy Espoon Porarinkatu 1	20,0 %	0,00
Particentralen 8 AB	21,6 %	238 938,37
Stamholmen 70 PropCo ApS	22,0 %	2 159 435,37
Kryddpepparn HoldCo AB	21,6 %	1 072 415,08
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 %	398 868,74
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	22,0 %	0,00
Yhteensä		3 869 657,56

Johdannaissopimukset	Alkanut	Päättyy	Nimellisarvo, EUR	Käypä arvo, EUR
CMNPI Finland Ky	30/06/2025	10/04/2028	23 654 221,90	48 864,43
Stamholmen 70 PropCo ApS	30/06/2025	10/04/2028	4 664 751,43	9 656,33
CMNPI Sintrupvej 17-19 ApS	30/06/2025	10/04/2028	2 467 562,91	5 108,01
Particentralen 8 AB	30/06/2025	10/04/2028	7 145 676,01	10 572,99
Kryddpepparn HoldCo AB	30/06/2025	10/04/2028	2 408 654,84	3 563,93
CMNPI Sunrock HoldCo AB	30/06/2025	10/04/2028	6 690 707,88	9 899,80
Yhteensä				87 665,49



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.



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus

Helsingissä 25. päivänä maaliskuuta 2026

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





Shape the future
with confidence

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.–31.12.2025. 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 lausuntonme. 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 lausuntonme 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 26. maaliskuuta 2026

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:GBIF4as4ApYEgryxfP8P2aXu4CO_XgilzsNBpfV7c8=

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-26 08:54:30 UTC



This document is digitally signed using [Penneo.com](https://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. For more information about Penneo's Qualified Trust Services, visit <https://eutl.penneo.com>.

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.