

Signers:

Name	Method	Date
TIINA MARIA HALMESMÄKI	FTN (Nordea)	2021-03-25 16:13 GMT+1
Ulla Anna-Mari Nykky	FTN (Danske Bank)	2021-03-29 10:58 GMT+2



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID:
F044EC7606894048916B852565DC88E9

TILINPÄÄTÖS & TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2020

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:
F044EC7606894048916B852565DC88E9

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2020

Toimintakertomus	1-3
Rahaston perustiedot	4
Tuloslaskelma, konserni	5
Tase, konserni	6
Tuloslaskelma, emoyhtiö	7
Tase, emoyhtiö	8
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	9
Tilinpäätöksen liitetiedot	10-14
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	15
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	16
Tilintarkastajien tilinpäätösmerkintä	16
Liitteet	
- Tilintarkastuskertomus	



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

Document ID:
F044EC7606894048916B852565DC88E9

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO CAPMAN NORDIC PROPERTY INCOME FUND TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2020 – 31.12.2020

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 on 2.1.2019 lähtien hallinnoinut CapMan AIFM Oy ("Vaihtoehtorahaston hoitaja"), jota ennen Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajana toimi CapMan Real Estate Oy.

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 kiinteistöinvestointikohteisiin. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti suoraan tai välillisesti omistamiensa kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista. Rahasto voi tavoitella lisätuottoja tekemällä sijoituksia suoraan tai välillisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin.

Tilikauden aikana Rahastoon tuli merkintöjä 18 590 930,81 euroa. Lisäksi Rahastoon tehtiin merkintöjä vuoden viimeisenä merkintäpäivänä 31.12.2020 yhteensä 2 170 321,31 eurolla. Lunastuksia maksettiin ulos 5 027 536,22 euron edestä, minkä lisäksi seuraavana lunastusajankohtana 31.3.2021 ulosmaksettavia lunastuksia on 57 615,98390 kpl E-sarjan osuutta, 917,82000 kpl Nordea-sarjan osuutta ja 3 000 000 euron arvosta C-sarjan osuuksia. 30.9.2021 ulosmaksettavia lunastuksia on 620,17000 kpl Nordea-sarjan osuuksia ja 2 920,80455 kpl A-sarjan osuuksia. Rahaston osuudenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 80 osuudenomistajaa. Rahaston osuuksien yhteenlaskettu arvo tilikauden lopussa oli 89 809 401,60 euroa.

Sijoituskohteiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 144 351 541,69 euroa ja rahavarat 13 997 849,65 euroa. Rahaston arvonlaskennassa huomioidaan Rahaston säännöt ja laskennassa on huomioitu INREV-oikaisut. Näin ollen arvonlaskennassa esitetyt osuuksien arvot poikkeavat osittain tilinpäätöksessä esitetystä luvuista.

Rahasto on tilikauden aikana tehnyt yhden uuden kiinteistöinvestoinnin. Luovutuksia tilikauden aikana ei ole tehty. Tilikauden päättyessä rahasto omistaa yhteensä 9 eri kiinteistöä ja osuuden hajautetusta portfolioista. Sijoituskohteet sijaitsevat Pohjoismaissa, joista euromääräisesti kiinteistöjen markkina-arvosta 48 % sijaitsee Suomessa, 21 % Ruotsissa ja 31 % Tanskassa. Kiinteistötyypin mukaisesti markkina-arvo jakautuu seuraavasti:

- 37 % toimistokiinteistöt
- 29% teollisuus ja logistiikkakiinteistöt
- 24 % hotellikiinteistöt
- 10% asuntokiinteistöt



Yhdeksän kiinteistön yhteenlaskettu vuokra-ala on noin 60,100 m² ja niissä oli noin 60 vuokralaista. Rahaston keskimääräinen vuokramaturiteetti oli noin 6,6 vuotta. Rahaston kassavirtatuotto vuodelle oli 5,8 %, mutta laskevien kiinteistöarvojen ansiosta kokonaistuottoaste omalle pääomalle jäi noin 1,1 %:iin.

Rahasto nosti tilikauden aikana tehtyjen kiinteistösijoitusten yhteydessä uutta pankkilainaa 8,9 miljoonaa euroa. Lainan korot ovat suojattu korkotasonvaihteluilta korkosuojaussojimuksilla.

Vuoden 2020 aikana koronaviruksen leviäminen on vaikuttanut maailmanlaajuisesti talouteen ja markkinaympäristöön. Rahastoon pandemia on vaikuttanut enimmäkseen siten, että Rahaston sijoitusten arvostus erityisesti hotellitoimialalla on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Rahaston vuokralaisista hotellioperaattorit ovat nähneet liikevaihtonsa supistuvan pandemian seurauksena. Rahasto on antanut hotellioperaattoreille alennuksia pidennettyjä vuokrasopimuksia vastaan. Muilla aloilla vastaavaa merkittävää vaikutusta ei ole näkynyt muuten kuin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Toimintavuoden aikana Rahaston toiminnassa on kohde tasolla keskitytty aktiiviseen manageeraukseen uusien vuokrasopimusten osalta ja kassanhallinnan varmistamiseen. Muuttuneen maailmanympäristön ja sijoittajasentimentin takia ja hajauttaakseen vuokralais- ja kiinteistötyypiriskiä, Rahasto teki ensimmäisen sijoituksensa vuokra-asuntoihin.

Rahaston riskienhallinta

Rahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on tilikauden aikana siirtänyt Rahastoon liittyvän arvonlaskennan ulkoiselta toimijalta vaihtoehtorahaston hoitajalle. Rahaston operatiivinen päivittäinen riskienhallinta suoritettiin tilikauden aikana yhteistyössä vaihtoehtorahaston hoitajan ja CapMan Oyj:n riskienhallinta- ja compliance-toimintojen kanssa sekä Rahaston salkunhoidon kanssa. Riskienvalvonta ja riskinoton seuranta suoritettiin Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajan toimesta.

Rahaston riskit

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

Kohderiskillä tarkoitetaan, että jonkin Rahaston kiinteistökohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiskiä pyritään hallitsemaan asiantuntevalla ja tarkalla kohdevalinnalla. Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan, että Rahaston vuokratuotot toteutuvat odotettua alhaisempina esimerkiksi vuokrausasteen heikentyessä tai yleisen markkinavuokratason alentuessa (vuokrariski), ja että vieraan pääoman kustannukset vaihtelevat olennaisesti tai että vieraan pääoman saatavuus heikkenee (rahoitusriski). Edellä kuvattuja riskejä sekä maantieteellistä ja yleiseen talouskehitykseen liittyvää riskiä hallitaan hajauttamalla Rahaston kiinteistöportfoliota, panostamalla salkunhoidolliseen markkina-asiantuntemukseen, seuraamalla tarkasti Rahaston



likviditeettiä ja noudattamalla täsmällisesti Rahaston säännöissä mainittuja maksuvalmiuden rajoja. Lisäksi edellä kuvattuja riskejä hallitaan seuraamalla vuokra- ja vuokraustasoja ja suorittamalla tarpeellisia, Rahaston omistamiin kiinteistöihin kohdistuvia, kehitystoimenpiteitä, sekä käyttämällä hallitusti markkinoilta löytyviä korkosuojausinstrumentteja.

Muita Rahastoon kohdistuvia riskejä ovat Rahaston omistamien kiinteistöjen tekniseen kuntoon liittyvät riskit, turvallisuusriskit sekä vuokralaisten toimialariski. Näitä riskejä hallitaan erityisesti kiinteistökohteiden tarkalla arvioinnilla ja teknisillä tutkimuksilla ja selvityksillä ostoprosessin yhteydessä, tarkoituksenmukaisesti mitoitettulla vakuuttamisella sekä tehokkaalla ja ammattimaisella kiinteistöjen johtamisella ja ylläpidolla.

Tulevaisuuden näkymät

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

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden jälkeen ei ole ilmennyt tavanomaisesta toiminnasta poikkeavia tai olennaisia tapahtumia.

Vuoden 2020 aikana levinnyt koronavirus vaikuttaa edelleen talouteen ja markkinaympäristöön laajasti. Heikentynyt markkinatilanne näkyy edelleen normaalia suurempana vuokralaisriskinä, mikä heijastuu Rahaston sijoitusten markkina-arvoon. Sijoitusten esitetyn markkina-arvon virhemarginaali on molempiin suuntiin aikaisempia vuosia suurempi. Rahaston hoitaja pyrkii huomioimaan markkinaympäristön poikkeustilan toiminnassaan ja kiinnittää näin ollen huomiota erityisesti Rahaston arvonmääritykseen ja likviditeetin hallintaan.

Tuotonmaksu

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



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Rahaston perustiedot

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

Osuusarjat	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	13 423,15455	11 648,37520	100 387,75753	10,00000	520 705,22627	143 288,93060
Osuuden arvo osuusarjoittain (EUR)	116,03309	116,03309	116,03309	116,03309	117,68058	97,52267
Osuus (%) rahaston arvosta	1,73 %	1,50 %	12,97 %	0,00 %	68,23 %	15,56 %
Juoksevat kulut (%)	2,57 %	2,57 %	2,57 %	2,57 %	2,07 %	2,57 %

Tuotto	A	B	C	D	E	Nordea
3 kuukautta**	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,2 %	2,10 %
6 kuukautta	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	2,0 %	1,70 %
9 kuukautta	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,6 %	3,30 %
12 kuukautta	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	1,2 %	0,70 %
Toiminnan alusta	21,1 %	21,1 %	21,1 %	21,1 %	22,8 %	0,70 %

**Tuotto laskettu edellisestä rahaston arvon laskentapäivästä

Rahaston tunnusluvut

	Rahasto
Rahaston koko (NAV, EUR)	89 809 401,60
Rahaston koko sis. Vieraspääoma (GAV, EUR)	165 228 038,49
Osuudenomistajien lukumäärä (kpl)	80 kpl
Rahaston omistamien kiinteistökohteiden lukumäärä (kpl)	9 kpl
LTV % (GAV)	38,0 %
Vuokrasopimusten keskipituus (WALUT)	6,6 vuotta
Käteinen (Rahat ja pankkisaamiset EUR)	13 997 849,65



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

Document ID:
F044EC7606894048916B852565DC88E9

Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (konserni)

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	5 630 065,67	9 309 970,20
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	294 350,10
d) Kiinteistöjen nettotuotot	5 134 651,30	8 389 349,97
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-683 198,62	-139 407,89
f) Korkotuotot	837,01	759,24
g) Muut tuotot	1 177 775,98	764 918,78
2. KULUT	-4 210 361,78	-4 131 324,56
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 504 403,67	-1 692 843,30
ab) Säilytysyhtiöille	-28 416,63	-26 499,96
b) Korkokulut	-1 016 078,05	-688 951,25
c) Muut kulut	-1 661 463,43	-1 723 030,05
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	-432 725,54	-961 002,21
Tuloverot	-339 394,02	-118 089,14
Tilikauden voitto	647 584,33	4 099 554,28



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (konserni)

	31/12/2020	31/12/2019
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	142 668 123,55	128 752 645,20
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	4 733 949,15	5 417 147,50
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	615 324,25	190 958,91
5. Muut saamiset	1 382 468,46	1 393 691,34
6. Siirtosaamiset	136 112,83	61 155,32
7. Rahat ja pankkisaamiset	13 997 849,65	12 993 282,72
VASTAAVAA YHTEENSÄ	163 533 827,90	148 808 880,98
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	89 595 292,89	78 105 015,88
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	67 404 199,02	58 165 844,82
2. Ostovelat	528 853,00	19 719,16
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset markkina-arvoon	143 024,94	136 475,00
b) Ennakkomaksut	531 682,22	338 686,76
c) Muut	3 742 005,38	11 624 861,25
4. Siirtovelat	1 588 770,44	418 278,10
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	163 533 827,89	148 808 880,98



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tuloslaskelma (emoyhtiö)

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
1. TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	3 378 813,68	6 905 107,15
a) Arvopapereiden nettotuotot	0,00	0,00
b) Johdannaissopimusten nettotuotot	0,00	0,00
c) Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	294 350,10
d) Kiinteistöjen nettotuotot	0,00	0,00
e) Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	318 694,35	4 136 949,00
f) Korkotuotot	2 333 428,81	2 054 992,67
g) Muut tuotot	726 690,52	418 815,38
2. KULUT	-2 451 934,96	-2 854 531,90
a) Palkkiokulut	0,00	0,00
aa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-1 504 403,67	-1 692 843,30
ab) Säilytysyhtiöille	-28 416,63	-26 499,96
b) Korkokulut	-101 537,83	-128 297,00
c) Muut kulut	-817 576,83	-1 006 891,64
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Välittömät verot		
Laskennallisen verovelan muutos	0,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	926 878,72	4 050 575,25



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

Tase (emoyhtiö)

	31/12/2020	31/12/2019
Vastaavaa		
1. Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	0,00	0,00
2. Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	44 035 290,24	41 177 028,77
3. Arvopaperit markkina-arvoon	0,00	0,00
4. Myyntisaamiset	0,00	0,00
5. Muut saamiset	45 913 306,27	42 763 277,59
6. Siirtosaamiset	0,00	0,00
7. Rahat ja pankkisaamiset	8 234 965,91	10 811 834,02
VASTAAVAA YHTEENSÄ	98 183 562,42	94 752 140,38
Vastattavaa		
A. RAHASTON ARVO		
1. Rahaston arvo	89 595 292,94	78 105 015,88
B. VIERAS PÄÄOMA		
1. Pitkäaikaiset velat	5 310 000,00	5 310 000,00
2. Ostovelat	403 039,98	0,00
3. Muut velat		
a) Johdannaissopimukset arvonlennukset	0,00	0,00
b) Ennakkomaksut	0,00	0,00
c) Muut	2 827 892,00	11 302 683,21
4. Siirtovelat	47 337,50	34 441,29
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	98 183 562,42	94 752 140,38



Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

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

Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laskentaperiaatteet

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

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

Tilikaudet eivät ole täysin vertailukelpoiset johtuen tilikausien aikaisista hankinnoista.

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

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

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

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



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019	Emoyhtiö 31.12.2020	Emoyhtiö 31.12.2019
Osinkotuotot ja voitto-osuudet				
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	294 350,10	0,00	294 350,10
	0,00	294 350,10	0,00	294 350,10
Kiinteistöjen nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	-1 890 126,16	2 552 595,78	0,00	0,00
Tuotot	8 325 405,99	6 634 979,70	0,00	0,00
Kulut	-1 300 628,53	-798 225,51	0,00	0,00
	5 134 651,30	8 389 349,97	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Käyvän arvon nousut ja laskut	-683 198,62	-139 407,89	-135 939,80	3 383 471,83
Tuotot	0,00	0,00	523 960,17	825 745,95
Kulut	0,00	0,00	-69 326,02	-72 268,78
	-683 198,62	-139 407,89	318 694,35	4 136 949,00
Korkotuotot				
Korkotuotot verotili	837,01	759,24	488,87	659,44
Korko- ja rahoitustuotot, konserni	0,00	0,00	2 332 939,94	2 054 333,23
	837,01	759,24	2 333 428,81	2 054 992,67
Muut tuotot				
Merkintäpalkkiot	200 634,98	0,00	200 634,98	0,00
Muut tuotot	18 558,64	0,00	7 157,23	0,00
Realisoitumattomat kurssivoitot	946 248,20	757 618,56	506 564,15	411 515,16
Realisoituneet kurssivoitot	12 334,16	7 300,22	12 334,16	7 300,22
	1 177 775,98	764 918,78	726 690,52	418 815,38
Korkokulut				
Korkokulut pankkilainat	-939 163,75	-624 455,21	-89 075,25	-128 297,00
Korkokulut verotili	-60 017,03	0,00	-4 012,19	0,00
Muut korkokulut	-16 897,27	-64 496,04	-8 450,39	0,00
	-1 016 078,05	-688 951,25	-101 537,83	-128 297,00
Muut kulut				
Lainan transaktiokulut	-157 855,90	-92 349,51	-108 401,74	-64 846,37
Realisoituneet kurssitappiot	-20 954,89	-77 762,79	-20 954,89	-77 471,56
Realisoitumattomat kurssitappiot	-763 703,99	-944 102,54	-355 992,68	-565 633,20
Muut rahoituskulut	-120 968,19	-153 413,66	0,00	-82 907,88
Omistajan kulut	-597 980,46	-455 401,55	-332 227,52	-216 032,63
	-1 661 463,43	-1 723 030,05	-817 576,83	-1 006 891,64
Verot				
Laskennallisen verovelan muutos	-432 725,54	-961 002,21	0,00	0,00
Tuloverot	-339 394,02	-118 089,14	0,00	0,00
	-772 119,56	-1 079 091,35	0,00	0,00



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Muut saamiset

Lainasaamiset pitkäaikaiset, konserni	0,00	0,00	44 718 491,40	41 464 994,54
Muut pitkävaikutteiset saamiset	405 272,98	679 349,02	308 779,26	417 181,00
Korkosaamiset lyhytaikainen konserni	0,00	0,00	748 377,31	756 241,89
Muut saamiset	1 592 519,33	905 301,23	137 658,30	124 860,16
	1 997 792,31	1 584 650,25	45 913 306,27	42 763 277,59

Siirtosaamiset

Siirtosaamiset	563,94	48 192,40	0,00	0,00
Ennakkomaksut	135 548,89	12 962,92	0,00	0,00
	136 112,83	61 155,32	0,00	0,00

Pitkäaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta	62 850 311,85	53 496 780,19	5 310 000,00	5 310 000,00
Vuokravakuus	963 129,16	796 436,70	0,00	0,00
Ennakkomaksut	1 187 794,22	1 216 623,17	0,00	0,00
Laskennalliset verovelat	2 324 632,47	1 897 920,76	0,00	0,00
Muut velat	78 331,32	758 084,01	0,00	0,00
	67 404 199,02	58 165 844,82	5 310 000,00	5 310 000,00

Ostovelat

Ostovelat, konserni	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	528 853,00	19 719,16	403 039,98	0,00
	528 853,00	19 719,16	403 039,98	0,00

Ennakkomaksut

Ennakkomaksut	531 682,22	338 686,76	0,00	0,00
	531 682,22	338 686,76	0,00	0,00

Muut velat

Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00	0,00	0,00
Korkovelat rahoituslaitoksille	9 063,77	1 225,66	243,08	243,09
Merkintävelat	2 170 321,31	10 614 019,61	2 170 321,31	10 614 019,61
Muut velat	1 562 620,31	1 009 615,99	657 327,61	688 420,51
	3 742 005,38	11 624 861,25	2 827 892,00	11 302 683,21

Siirtovelat

Siirtovelat	1 588 770,44	418 278,10	47 337,50	34 441,29
	1 588 770,44	418 278,10	47 337,50	34 441,29

	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019	Emoyhtiö 31.12.2020	Emoyhtiö 31.12.2019
Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien nettotuotot				
Kiinteistöjen vuokraustoiminta	8 325 405,99	6 628 241,15	0,00	0,00
Kiinteistöarvopaperien vuokratuotot	0,00	0,00	523 960,17	825 745,95
Vastikkeet, kiinteistö	0,00	0,00	-69 326,02	-72 268,78
Muut kulut	-1 300 628,53	-798 225,51	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-2 573 324,78	2 413 187,89	-135 939,80	3 383 471,83
Yhteensä	4 451 452,68	8 243 203,53	318 694,35	4 136 949,00

Johdannaissopimusten nettotuotot

Korkosidonnaiset erät				
Voitot	714,00	1 657,49	0,00	0,00
Tappiot	-16 183,27	-70 619,10	0,00	0,00
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-112 197,64	-68 961,60	0,00	0,00
Yhteensä	-127 666,92	-137 923,21	0,00	0,00



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

	2020	2019
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	184 789	1 625 392
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	2 999 996	742 111
Säilytysyhteisölle maksetut palkkiot	28 417	26 500
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut palkkiot	1 504 404	1 155 589
Vaihtoehtorahaston hoitajalle maksetut tuottosidonnaiset palkkiot	0	537 254

Vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölle maksamat palkat ja palkkiot

CapMan Nordic Property Income Fund:in vaihtoehtorahaston hoitajana toimii CapMan AIFM Oy, joka on tilikauden aikana maksanut palkkoja ja palkkioita yhteensä 6 hengelle yhteensä 2 012 337 euroa, josta kiinteiden palkkojen ja palkkioiden osuus oli 969 062 euroa ja muuttuvien palkkojen ja palkkioiden osuus 1 043 275 euroa. AIFM-direktiivin edellyttämä tarkempi palkitsemisen erittely henkilöstöryhmittäin edellyttää ESMAn ohjeen mukaisesti tietosuojalainsäädännön huomioimista. CapMan-konsernissa eriteltyjä palkkatietoja ei julkaista, mikäli henkilöstöryhmään, jonka osalta muutoin tulisi esittää eriteltyjä tietoja, kuuluu alle viisi henkilöä. Tästä syystä CapMan AIFM Oy:n palkitsemisesta ei julkaista tarkempaa erittelyä vuodelta 2020.

	2020	2019
Rahaston arvo tilikauden alussa	78 105 015,88	60 253 042,51
Rahasto-osuuksien merkinnät	18 590 930,81	14 543 509,45
Rahasto-osuuksien lunastukset	-5 027 536,27	0,00
Tuotonjako	-2 999 996,25	-742 111,33
Tilikauden voitto/tappio	<u>926 878,72</u>	<u>4 050 575,25</u>
Rahaston arvo tilikauden lopussa	89 595 292,89	78 105 015,88
Tuotto-osuuksien osuus rahaston arvosta	89 595 292,89	78 105 015,88

Laskelma rahaston sääntöjen mukaisesta tuotonjaosta

	2020	2019
Konsernitilinpäätöksen mukainen tilikauden tulos	647 584,33	4 099 554,28
Johdannaissopimusten realisointumattomat arvomuutokset, netto	-112 197,64	-68 961,60
Kiinteistöjen ja arvopapereiden realisointumattomat arvomuutokset, netto	-2 573 324,78	2 413 187,89
Realisoitunut tulos	<u>3 333 106,75</u>	<u>1 755 327,99</u>
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75%)	2 499 830,06	1 316 495,99

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



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

RAHASTON VARAT

Sijoitukset

Markkina-arvo Kiinteistöomaisuus EUR	31.12.2020	31.12.2019
Hotelli	30 636 420	30 466 003
Teollisuus/Logistiikka	43 326 004	43 186 642
Toimisto	53 600 000	55 100 000
Asunnot	15 105 700	

Muut arvopaperit Rahasto-osuudet	31.12.2020	31.12.2019
CapMan Hotels II FCP-RAIF	4 733 949	5 417 148
Yhteensä	<u>147 402 073</u>	<u>134 169 793</u>

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

Rahaston kiinteistösijoitusten perustiedot

Rahastoon tilikauden aikana hankitut kohteet	Velaton kauppahinta EUR	ton omistus %	Sijaintimaa	Vuokra-ala m ²	Käyttöaste %
Søllerødgade 15-19 / Asuintalo	14 800 000	100 %	Tanska	2 533	100 %

Rahastoon aikaisempina tilikausina hankitut kohteet

Koy Espoon Porarinkatu / Hotelli	100 %	Suomi	3 761	100 %
Tonsbakken 12 / Logistiikka / Toimisto	100 %	Tanska	12 610	100 %
Stamholmen Varasto / Toimisto	100 %	Tanska	13 824	100 %
Particentralen 8 / Hotelli / Muu	100 %	Ruotsi	5 211	98 %
CapMan Hotels RE Ky portfolio	1,5 %	-	-	-
Kryddpepparn HoldCo AB Teollisuus / Logistiikka	100 %	Ruotsi	8 159	100 %
Koy Quartetton Cello / Toimisto	100 %	Suomi	5 245	98 %
Koy Plaza Business Park Halo / Toimisto	100 %	Suomi	5 844	97 %
Koy Helsingin Osmontie 38 / Toimisto	100 %	Suomi	3 582	85 %

Vakuudet ja vastuusitoumukset EUR

Rahoituslainat joista annettu vakuus	62 975 105
Annetut kiinnitykset	75 158 532
Pankkitilit ja vuokrasaamiset	14 613 174

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

Tilintarkastajanpalkkio 34 439

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	Bruttokirjaus- menetelmä	Sijoitusasteese- en perustuva menetelmä
Rahaston vivutus 31.12.2020	38 %	166 %	184 %
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä	50 %		
Rahaston sääntöjen mukainen velan enimmäismäärä erityisestä syystä	83 %		



Erikoissijoitusrahasto CapMan Property Income Fund

Emoyhtiö	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Muut sijoitukset yhteensä	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	35 759 881,00	5 417 147,77	41 177 028,77
Lisäykset/arvonmuutos	3 541 460,09	-683 198,62	2 858 261,47
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	39 301 341,09	4 733 949,15	44 035 290,24

Konserniyritykset	Emoyhtiön omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %	kpl	Kirjanpitoarvo EUR
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 1	100,0 %	100,0 %	2 500	11 794 499,68
CMNPI Holding 1 Oy	100,0 %	100,0 %	2 500	14 017 833,61
CMNPI Finland Ky	100,0 %	100,0 %	-	10 453 130,34
CMNPI Holding 2 Oy	100,0 %	100,0 %	2 500	3 035 877,46

Alakonserniyritykset	Konsernin omistusosuus %	Alakonsernin emoyhtiön omistusosuus %	kpl	Kirjanpitoarvo EUR
CMNPI Sweden 1 AB	100,00 %	100,00 %	50 000	5 677 664,49
Particentralen 8 AB	100,00 %	100,00 %	50 000	53 923,14
Kryddpepparn HoldCo AB	100,00 %	100,00 %	1 000	2 084 683,29
Tonsbakken Holding ApS	100,00 %	100,00 %	50 001	1 475 724,27
Tonsbakken 12-14 ApS	100,00 %	100,00 %	10 187 499	8 199 296,59
Stamholmen 70 PropCo ApS	100,00 %	100,00 %	50 001	2 063 333,77
Koy Quartetton Cello	100,00 %	100,00 %	12	12 920 347,79
Koy Plaza Business Park Halo	100,00 %	100,00 %	2 500	13 125 379,03
Koy Helsingin Osmontie 38	100,00 %	100,00 %	2 500	5 591 640,82
Søllerødgade 15-19 GP Aps	100,00 %	100,00 %	-	5 375,59
Søllerødgade 15-19 K/S	100,00 %	100,00 %	-	2 969 238,00

Muut sijoitukset

CapMan Hotels II FCP-RAIF				4 733 949,15
---------------------------	--	--	--	---------------------

Konsernin laskennalliset verot

	Veroprosentti	Laskennallinen verovelka
Koy Espoon Porarinkatu 1	20 %	305 347,86
Particentralen 8 AB	21,6 %	815 687,19
Tonsbakken 12-14 ApS	22 %	177 842,84
Stamholmen 70 PropCo ApS	22 %	915 531,72
Kryddpepparn HoldCo AB	21,6 %	99 482,89
Søllerødgade 15-19 K/S	22,0 %	10 739,96
Yhteensä		2 324 632,47

Johdannaissopimukset EUR

Koronvaihtosopimukset	Alkanut	Päätyy	Nimellisarvo	Käypä Arvo
Tonsbakken Holding ApS	27/08/2018	23/08/2023	4 992 107,68	-81 489,47
Tonsbakken Holding ApS	03/09/2019	23/08/2023	3 776 992,84	10 284,64
Stamholmen 70 PropCo ApS	03/09/2019	23/08/2023	4 850 219,73	13 207,00
Particentralen 8 AB	27/08/2018	23/08/2023	4 381 636,89	-61 612,27
Particentralen 8 AB	03/09/2019	23/08/2023	3 600 982,73	4 275,73
Kryddpepparn HoldCo AB	03/09/2019	23/08/2023	2 690 770,66	3 194,94
CMNPI Finland Ky	03/09/2019	23/08/2023	24 502 500,00	11 195,00
				-100 944,42



Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund

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 2021

Tiina Halmesmäki

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

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 29 päivänä maaliskuuta 2021

Ernst & Young
Tilintarkastusyhteisö

Ulla Nykky
KHT



TILINTARKASTUSKERTOMUS

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

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet CapMan AIFM Oy:n (y-tunnus 2906461-4) hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fundin (y-tunnus 2843636-7) tilinpäätöksen rahaston tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. 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, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää 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 lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 29.3.2021

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö



Ulla Nykky
KHT