

Årsredovisning

Swedish Hotco 1 AB

Org.nr 556773-2192

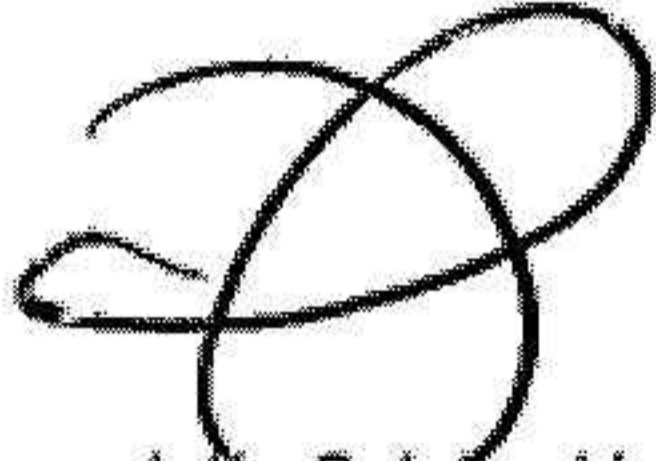
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 april 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Helsingfors den 15 april 2025



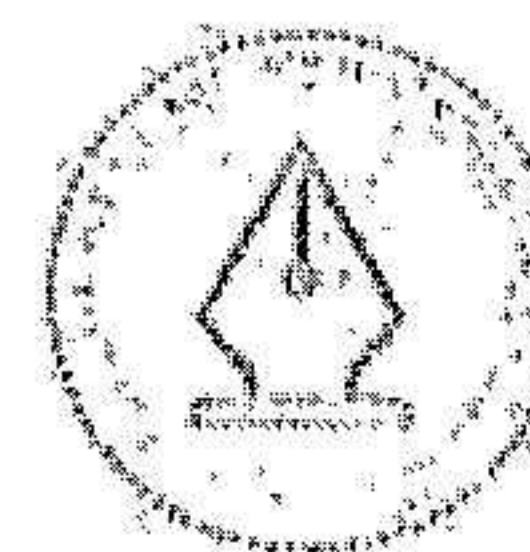
Juhani Salokoski

Arsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Swedish Hotco 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).



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

Document ID:
77B7883E4B5D420581885CEE4601353A

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och aktier samt idkar därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till CapMan Hotels RE Ky (2172240-8) med säte i Helsingfors, Finland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under år 2024 sjönk den allmänna räntenivån, vilket ledde till att avkastningskraven på fastighetsinvesteringar började i slutet av året. Räntenivåns nedgång har bidragit till stabilitet på fastighetsinvesteringsmarknaden samt stärkt den positiva stämningen på fastighetsmarknaderna. Detta har återspeglats i en tydlig ökning av transaktionsvolymerna.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13 608	-13 661	-13 621	-13 643
Balansomslutning (tkr)	309 193	373 011	345 258	345 240
Soliditet (%)	3	6	3	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	100 000	11 018 804	12 317 307
Omföring av föregående års resultat		12 317 307	-12 317 307
Årets resultat			-13 609 142
Belopp vid årets utgång	100 000	23 336 111	-13 609 142

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 40 000 000 kr (40 000 000 kr).

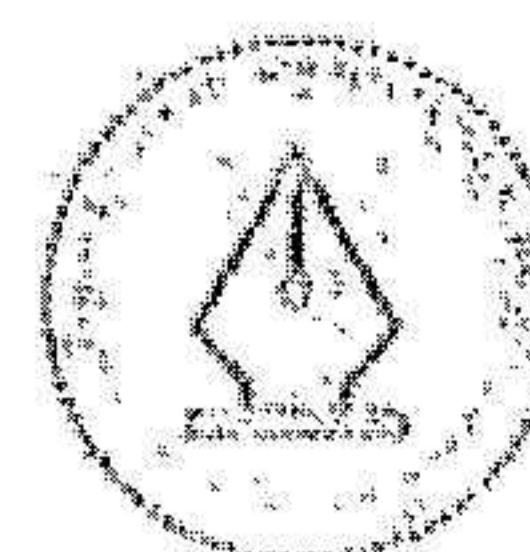
Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	23 336 111
Årets vinst	-13 609 142
	9 726 969

disponieras så att

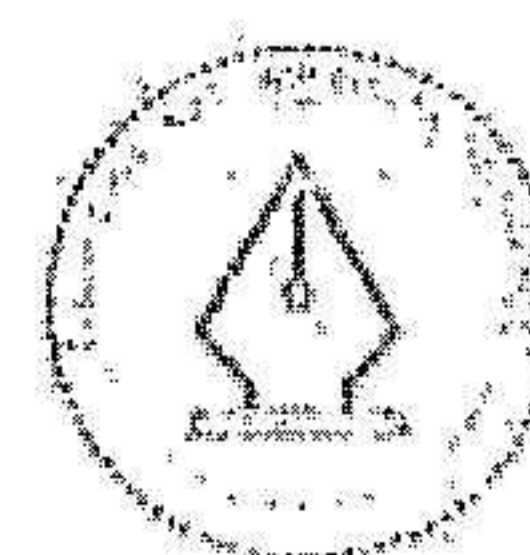
I ny räkning överföres	9 726 969
	9 726 969



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-75 779	-73 588
Summa rörelsekostnader		-75 779	-73 588
Rörelseresultat		-75 779	-73 588
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	68 876	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-13 601 267	-13 587 482
Summa finansiella poster		-13 532 391	-13 587 466
Resultat efter finansiella poster		-13 608 171	-13 661 054
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	29 000 000
Summa bokslutsdispositioner		0	29 000 000
Resultat före skatt		-13 608 171	15 338 946
Skatt på årets resultat		-972	-3 021 639
Årets resultat		-13 609 142	12 317 307

2025061138233



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

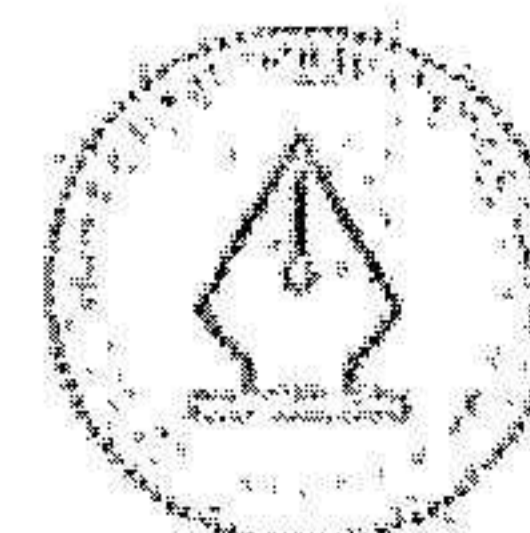
Document ID:
77B7883E4B5D420581885CEE4601353A

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	251 942 015	335 942 015
	6	251 942 015	335 942 015
Summa anläggningstillgångar		251 942 015	335 942 015
Kortfristiga fordringar			
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>			
		0	29 000 000
<i>Övriga fordringar</i>			
		7 216	1 232
		7 216	29 001 232
Kassa och bank			
		57 243 710	8 067 300
Summa omsättningstillgångar		57 250 926	37 068 532
SUMMA TILLGÅNGAR		309 192 942	373 010 547

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Balanserat resultat</i>			
		23 336 111	11 018 804
<i>Årets resultat</i>			
		-13 609 142	12 317 307
		9 726 968	23 336 111
Summa eget kapital		9 826 968	23 436 111
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	7	295 942 015	295 942 015
Summa långfristiga skulder		295 942 015	295 942 015
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 403 333	48 198 373
Skatteskuld		0	5 322 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 625	111 557
Summa kortfristiga skulder		3 423 958	53 632 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 192 942	373 010 547



Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Fördringar, skulder och avsättningar

Fördringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Poster i utländsk valuta

Fördringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Styrelsen

Könsfördelning bland styrelsemedlemmar är: andel kvinnor i styrelsen 33% och andel män 67%. Styrelsemedlemmar får inga arvoden.

Personal

Företaget har ingen personal.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Not 2. Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i ÄRL 7:2 (Moderföretag i mindre koncerner) upprättas ingen koncernredovisning.

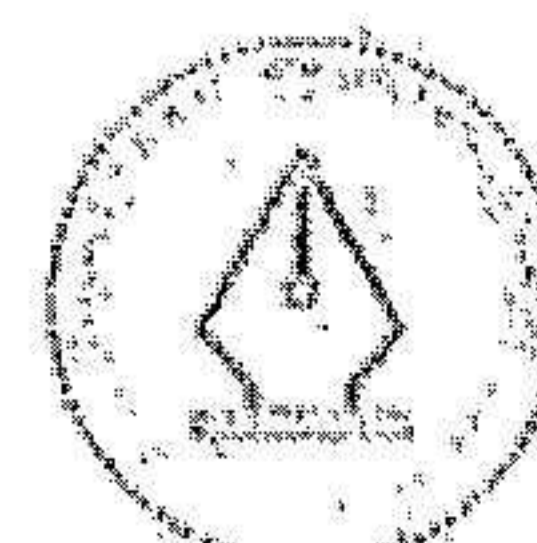
Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Hotels RE Ky (2172240-8) med säte i Helsingfors, Finland. Årsredovisningen av CapMan Hotels RE Ky kan hämtas från Finlands Handelsregistret.

Not 3. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	68 876	16
	<u>68 876</u>	<u>16</u>

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-61 920	-85 128
Räntekostnader, koncernföretag	-13 539 347	-13 502 354
	<u>-13 601 267</u>	<u>-13 587 482</u>



Not 5. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 942 015	335 942 015
Aterbetalning av aktieägartillskott	-84 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 942 015	335 942 015

Not 6. Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Are Properties Holding Oy	100 %	100 %	1 000	251 942 015
Summa				251 942 015

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Are Properties Holding Oy	2182081-7	Helsingfors	292 747 909	-85 520 954

*Eget kapital samt Årets resultat har angivits i sin helhet oavsett ägarandel.
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

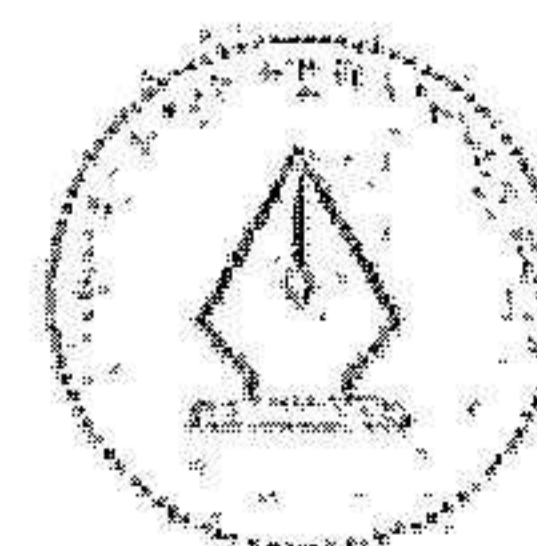
Not 7. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	0
	0	0

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	295 942 015	295 942 015
	295 942 015	295 942 015

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Företagsinteckningar	251 942 015	335 942 015
	251 942 015	335 942 015
Summa ställda säkerheter	251 942 015	335 942 015



Not 9. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

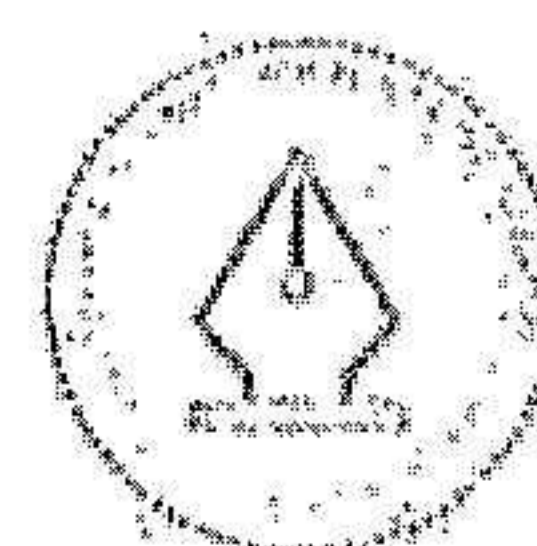
Sollditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 10. Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser.

2025061138237



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

Document ID:
77B7883E4B5D420581885CEE4601353A

Swedish Hotco 1 AB
556773-2192

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Noora Kuvaja-Kärjalainen
Ordförande

Juha Salokoski
Ordinarie ledamot

Jukka Taskinen
Ordinarie ledamot
Verkställande direktör

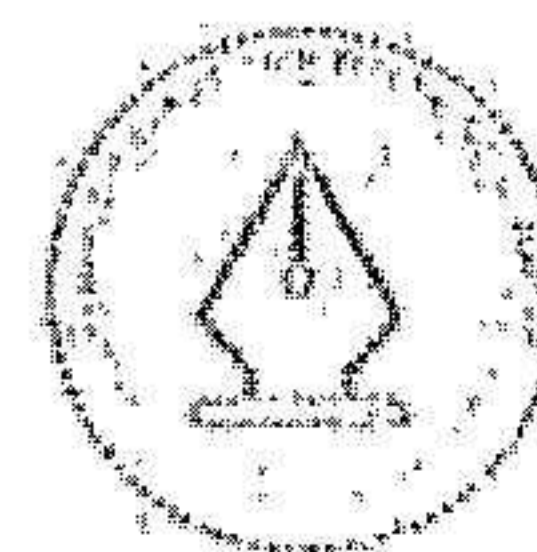
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad Revisor

2025061138238

8 (8)



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

Document ID:
77B7883E4B5D420581885CEE4601353A

List of Signatures

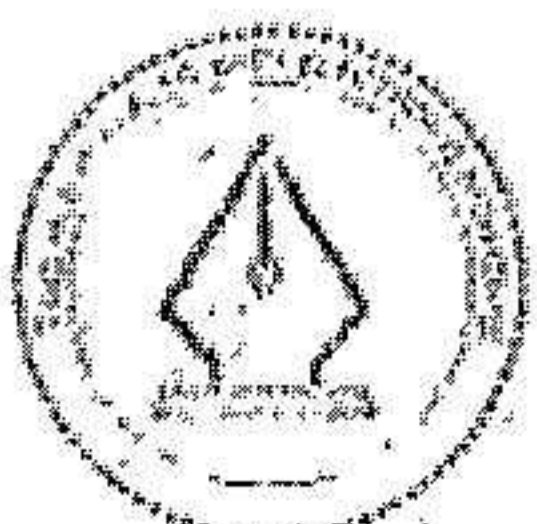
Page 1/1

2025061138230



Swedish Hotco 1 AB ÅR 31122024_final.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2025-03-31 09:39 GMT+02
Jukka Henrik Taskinen	Mobiilivarmenne	2025-03-28 09:21 GMT+01
NOORA HENRIKKA KUNAJA-KARJALAINEN	FTN (Nordea)	2025-03-28 08:14 GMT+01
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2025-03-28 08:13 GMT+01



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

External reference: 77B7883E4B5D420581885CEE4601353A



Building a better
working world

2025061138239

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedish Hotco 1 AB, org.nr 556773-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Swedish Hotco 1 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedish Hotco 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Hotco 1 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2025061138240

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Swedish Hotco 1 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Hotco 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: JULWU-S5TLK-VCOKW-4THPT-33859-331MV

2025061138241

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: c5e4437072b81b[...]06898029f82eb

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 07:41:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: JULWU-S5TLK-VCOKW-4THPT-33859-331MV

FINANCIAL STATEMENTS 2024

CapMan Hotels RE Ky

2172240-8

CapMan Hotels RE Ky

2172240-8

Ludviginkatu 6

00130 Helsinki

FINANCIAL STATEMENTS FOR 2024

Annual report	1–2
Income statement, group	3
Balance sheet, group	4–5
Cash flow statement, group	6
Income statement, parent	7
Balance sheet, parent	8–9
Cash flow statement, parent	10
Consolidated accounting principles	11
Notes to the financial statements	12–21
List of accounting books used	22
Signatures to the financial statements and the annual report	22
Auditors' closing entry	22
Appendices	
- Auditor's report	

CapMan Hotels RE Ky

Annual report of the Board of Directors 2024

CapMan Hotels RE Ky's business operations

CapMan Hotels RE Ky was established in February 2008. The company was registered on 11 February 2008 with business ID 2172240-8.

The company's field of operation is to make capital investments primarily in hotel real estate located in the Nordic countries.

The liable partner for the company is CapMan Hotels RE GP Oy (2136143-8).

The company's silent partner is CapMan Hotels II FCP-RAIF (register number K2009), the place of business of which is in Luxembourg.

Key events during the financial period

In 2024, the group has continued to actively develop real estate, including extensive basic improvements in the real estate of Lapland Hotels and Scandic Waskia owned by the group.

In the financial year 2024, the company sold its shares of Kiinteistö Oy Joutsa Joutsenlammentie 188 and Kiinteistö Oy Rukatunturintie 8.

The company's subsidiary Kiinteistö Oy Oulu Kirkkokatu 3 acquired the entire share capital of Kiinteistö Oy Oulun Kuvernööri and sold its Kiinteistö Oy Autoheikki.

The company's bank loan was refinanced in June 2024 and new derivative contracts were signed, which will enter into force in February 2025.

The lease negotiations for Eden in Oulu are under way and structural and technical repairs have been made to the property.

Invested and paid capital

CapMan Hotels RE GP Oy	0
CapMan Hotels II FCP-RAIF	320 000 000
Total	320 000 000

By 31 December 2024, capital had been invested and paid in the company as follows:

CapMan Hotels RE GP Oy	0
CapMan Hotels II FCP-RAIF	285 409 315
Total	285 409 315

CapMan Hotels RE Ky

Financial period

The company's financial period is 1 Jan–31 Dec

Group structure

On 31 December 2024, the CapMan Hotels RE group consisted of a parent company and a total of 34 subsidiaries, of which two are holding companies.

Operating environment

The overall market situation remained challenging, but it is expected to pick up in 2025.

Profit development and financial standing

The group's profit before appropriations and taxes was EUR 16.4 million, ending up at EUR 16.0 million after deferred taxes and the minority share. The parent company's profit before appropriations and taxes was EUR 23.2 million, which is also the parent company's profit/loss.

The group's liquidity has remained good.

Organisation and personnel

The company does not have any employees.

Auditors

CapMan Hotels RE Ky's auditor is Tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, with Authorised Public Accountant Kristina Sandin (KHT) as the responsible public accountant.

Risks

Due to the nature of the industry, there are risks related to market rents and the liquidity of the property market associated with the group's operations. General economic development may affect the group's rental cash flow and tenant risk as well as be reflected in the market value of investments.

The company has hedged against the interest risk of loans with derivative contracts. Open derivative contracts at the date of the financial at their original acquisition cost or at a lower market value.

Secured loans include covenant terms. The agreed covenant terms are related to the group's solvency and liquidity. Any breach of the covenant terms may increase the financing costs or lead to the termination of the loans. The covenant terms have been met and are regularly monitored.

Key events after the end of the financial period

CapMan Hotels RE Ky made a capital repayment of EUR 52 million to the company's silent partner CapMan Hotels II FCP-RAIF in February 2025.

New derivative contracts entered into force in February 2025.

The office premises of Kiinteistö Oy Oulun Kuvernööri will be renovated into hotel rooms and the project is expected to be completed by t
The project contract was signed at the beginning of the year.

The tenant of Holiday Club Åre has terminated its lease to expire in autumn 2026. Negotiations on a new contract are ongoing.

Outlook 2025

CapMan Hotels RE Ky continues to develop the hotel property portfolio. The main focus of operation is in the active management and continuing development of properties.

Income statement (group)	Note	1 Jan–31 Dec 2024	1 Jan–31 Dec 2023
TURNOVER	1	56 092 270,48	53 244 079,34
Other operating income	2	3 122,95	22 625,54
Personnel expenses			
Salaries and emoluments		-171,97	-172,60
Depreciation, amortisation and impairment	3		
Planned depreciations and amortisations		-13 612 186,97	-22 916 285,75
Other operating expenses	4	-9 960 214,21	-10 128 152,02
OPERATING PROFIT		32 522 820,28	20 222 094,51
Financial income and expenses	5		
Other interest and financial income		11 915 530,87	11 450 231,68
Interest and other financial expenses		-28 022 247,47	-19 952 927,19
		-16 106 716,60	-8 502 695,51
PROFIT BEFORE APPROPRIATIONS AND TAXES		16 416 103,68	11 719 399,00
Direct taxes	6		
Change in deferred tax liability		0,00	9 171,46
Direct taxes		-414 694,72	-374 421,98
		-414 694,72	-365 250,52
Minority shares	7	-11 461,16	-5 640,76
PROFIT FOR THE FINANCIAL PERIOD		15 989 947,80	11 348 507,72

Balance sheet (group)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Assets			
NON-CURRENT ASSETS			
Intangible assets	8		
Other non-current expenditure		365 734,15	109 676,57
		<u>365 734,15</u>	<u>109 676,57</u>
Tangible assets	8		
Lands		54 794 361,63	54 631 670,08
Buildings and constructions		491 991 767,57	497 095 092,18
Machinery and equipment		120 293,02	117 122,02
Other tangible assets		407 868,96	453 218,43
Advance payments and acquisitions in progress		7 696 230,95	6 578 517,73
		<u>555 010 522,13</u>	<u>558 875 620,44</u>
Investments	9		
Shares in participating interest undertakings		6 412 926,46	6 809 210,56
Other investments		246 272,80	417 151,73
Loans receivable from participating interest undertakings		72 000,00	72 000,00
		<u>6 731 199,26</u>	<u>7 298 362,29</u>
NON-CURRENT ASSETS		562 107 455,54	566 283 659,30
CURRENT ASSETS			
Receivables	10		
Non-current			
Rents receivable		0,00	0,00
Other receivables		1 317 582,38	0,00
Accrued income		2 225 184,74	493 905,94
		<u>3 542 767,12</u>	<u>493 905,94</u>
Current			
Rents receivable		335 215,87	1 006 317,87
Other receivables		806 658,78	886 677,93
Accrued income		407 497,68	212 724,92
		<u>1 549 372,33</u>	<u>2 105 720,72</u>
Cash and cash equivalents		65 525 453,05	49 246 204,93
CURRENT ASSETS		70 617 592,50	51 845 831,59
Total assets		632 725 048,04	618 129 490,89

CapMan Hotels RE Ky

2025090100334

Balance sheet (group)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Equity and liabilities			
EQUITY			
	11		
Liable partners		0,00	0,00
Silent partners		285 409 315,20	285 409 315,20
Translation difference		-63 833,08	-557 554,21
Retained earnings		181 571 221,56	170 222 713,84
- distributed to liable partner		-2 567 635,09	-2 567 635,09
- distributed to silent partners		-196 364 575,40	-191 064 575,40
Profit for the financial period		15 989 947,80	11 348 507,72
- distributed to liable partner		0,00	0,00
- distributed to silent partners		-5 000 000,00	-5 300 000,00
		<u>278 974 440,99</u>	<u>267 490 772,06</u>
Minority share		2 235 279,15	2 202 841,47
LIABILITIES			
Deferred tax liabilities	12	11 632 540,01	11 799 581,07
Non-current liabilities	13		
Loans from financial institutions		325 212 824,88	332 115 664,27
Other non-current loans		56 486,92	72 910,92
		<u>325 269 311,80</u>	<u>332 188 575,19</u>
Current liabilities	14		
Loans from financial institutions		3 322 483,56	21 900,00
Trade payables		1 249 530,34	677 162,41
Other liabilities		2 385 754,47	2 305 270,25
Accruals		7 655 707,72	1 443 388,44
		<u>14 613 476,09</u>	<u>4 447 721,10</u>
Total equity and liabilities		632 725 048,04	618 129 490,89

Cash flow statement (group)

	31/12/2024	31/12/2023
Cash flow from operations:		
Profit before taxes	16 416 103,68	11 719 399,00
Adjustments to cash flow statement:		
Planned depreciations	8 612 186,97	7 416 004,15
Impairment of non-current assets	5 000 000,00	15 500 281,60
Unrealised exchange profits and losses	1 617 995,02	-182 923,29
Income/expenses from the assignment of shares	-547 012,07	0,00
Financial income and expenses	15 035 733,65	8 685 618,80
Other adjustments	-78 465,40	124 559,84
Cash flow before change in working capital	46 056 541,85	43 262 940,10
Change in working capital		
Increase (-)/decrease (+) in current receivables	481 682,54	2 030 760,09
Increase (+)/decrease (-) in current non-interest-bearing liabilities	1 705 679,60	88 515,33
Operating cash flow before financial items and taxes	48 243 903,99	45 382 215,52
Interest and expenses paid from other operating financial expenses		
	-21 923 134,34	-16 407 405,18
Interest received from operations	10 430 476,05	8 226 367,46
Changes in other non-current receivables and liabilities	-399 481,58	-2 210,75
Direct taxes paid	-475 451,61	-304 972,60
Cash flow from operations (A)	35 876 312,51	36 893 994,45
Cash flow from investments:		
Investments in tangible and intangible assets	-14 921 690,30	-10 354 983,38
Income from the disposal of investment properties	3 926 881,74	0,00
Cash flow from investments (B)	-10 994 808,56	-10 354 983,38
Cash flow from financing activities:		
Withdrawal of non-current loans	330 058 356,00	0,00
Repayment of current liabilities	0,00	0,00
Repayment of non-current loans	-333 660 611,83	-28 320,06
Dividend payment to partners	-5 000 000,00	-5 300 000,00
Cash flow from financing activities	-8 602 255,83	-5 328 320,06
Change in cash flows and cash equivalents (A+B+C) increase (+)/decr	16 279 248,12	21 210 691,01
Cash and cash equivalents at the beginning of the financial period	49 246 204,93	28 035 513,92
Cash and cash equivalents at the end of the financial period	65 525 453,05	49 246 204,93

2025090100335

CapMan Hotels RE Ky

2025090100336

Income statement (parent)	Note	1 Jan–31 Dec 2024	1 Jan–31 Dec 2023
TURNOVER	1	49 676 847,46	47 274 925,12
Other operating income	2	2 600,00	7 760,80
Planned depreciations and amortisations	3	-14 500,00	0,00
Other operating expenses	4	-7 886 877,59	-7 808 341,16
OPERATING PROFIT		41 778 069,87	39 474 344,76
Financial income and expenses	5		
Other interest and financial income		20 160 788,98	25 365 965,11
Interest and other financial expenses		-38 757 004,04	-41 931 611,94
		-18 596 215,06	-16 565 646,83
PROFIT BEFORE APPROPRIATIONS AND TAXES		23 181 854,81	22 908 697,93
PROFIT FOR THE FINANCIAL PERIOD		23 181 854,81	22 908 697,93

CapMan Hotels RE Ky

2025090100337

Balance sheet (parent)

	Note	31/12/2024	31/12/2023
Assets			
NON-CURRENT ASSETS			
Intangible assets			
Other non-current expenditure		368 557,58	0,00
		<u>368 557,58</u>	<u>0,00</u>
Investments	9		
Shares in group undertakings		322 999 811,85	312 187 588,63
Loans receivable from group undertakings	10	215 256 058,39	226 807 783,82
		<u>538 255 870,24</u>	<u>538 995 372,45</u>
NON-CURRENT ASSETS		538 624 427,82	538 995 372,45
CURRENT ASSETS			
Non-current			
Receivables	10		
Accrued income		3 542 767,12	493 905,94
		<u>3 542 767,12</u>	<u>493 905,94</u>
Current			
Receivables			
Receivables from group undertakings		72 078 798,35	73 115 340,66
Rents receivable		850,65	109 941,95
Other receivables		20 518,19	0,00
Accrued income		17 867,32	75 789,66
		<u>72 118 034,51</u>	<u>73 301 072,27</u>
Cash and cash equivalents		55 690 886,54	38 177 935,36
CURRENT ASSETS		131 351 688,17	111 972 913,57
Total assets		669 976 115,99	650 968 286,02

Balance sheet (parent)

		31/12/2024	31/12/2023
Equity and liabilities			
EQUITY	11		
Liable partners		0,00	0,00
Silent partners		285 409 315,20	285 409 315,20
Retained earnings		220 305 421,61	197 396 723,68
- distributed to liable partner		-2 567 635,09	-2 567 635,09
- distributed to silent partners		-196 364 575,40	-191 064 575,40
Profit for the financial period		23 181 854,81	22 908 697,93
- distributed to liable partner		0,00	0,00
- distributed to silent partners		-5 000 000,00	-5 300 000,00
		<u>324 964 381,13</u>	<u>306 782 526,32</u>
LIABILITIES			
Non-current liabilities	13		
Loans from financial institutions		325 057 480,66	331 939 103,00
Advances received		56 486,92	72 910,92
		<u>325 113 967,58</u>	<u>332 012 013,92</u>
Current liabilities	14		
Loans from financial institutions		3 300 583,56	0,00
Amounts owed to group undertakings		10 038 101,51	10 831 293,22
Trade payables		92 092,81	44 604,04
Other liabilities		954 394,04	928 078,10
Accruals		5 512 595,36	369 770,42
		<u>19 897 767,28</u>	<u>12 173 745,78</u>
Total equity and liabilities		669 976 115,99	650 968 286,02

2025090100338

Cash flows statement (parent)

	31/12/2024	31/12/2023
Cash flow from operations:		
Profit before taxes	23 181 854,81	22 908 697,93
Adjustments to cash flow statement:		
Impairment of non-current assets	4 244 500,00	10 000 000,00
Unrealised exchange profits and losses	1 617 758,71	-182 923,29
Income/expenses from the assignment of shares	-326 815,16	0,00
Other income and expenses with no related payment	0,00	0,00
Financial income and expenses	7 737 470,02	6 748 570,12
Other expenses with no related payment	5 337 801,49	0,00
Other adjustments	-168 104,55	19 954,18
Cash flow before change in working capital	41 624 465,32	39 494 298,94
Change in working capital		
Increase (-)/decrease (+) in current receivables	-2 837 790,49	-250 478,91
Increase (+)/decrease (-) in current non-interest-bearing liabilities	-813 520,11	-1 244 077,43
Operating cash flow before financial items and taxes	37 973 154,72	37 999 742,60
Interest and expenses paid from other operating financial expenses		
Interest and expenses paid from other operating financial expenses	-33 840 797,30	-28 396 621,87
Changes in other non-current receivables and liabilities	-399 481,58	-2 210,75
Interest received from operations	28 195 989,92	20 940 690,88
Cash flow from operations (A)	31 928 865,76	30 541 600,86
Cash flow from investments:		
Repayments of loan receivables	0,00	0,00
Increase in loan receivables	0,00	0,00
Increase, subsidiary shares	-9 137 065,90	-6 730 000,00
Sold subsidiary shares	3 302 190,10	0,00
Cash flow from investments (B)	-5 834 875,80	-6 730 000,00
Cash flow from financing activities:		
Withdrawal of non-current loans	330 058 356,00	0,00
Repayment of current liabilities	0,00	0,00
Repayment of non-current loans	-333 639 394,78	0,00
Dividend payment to partners	-5 000 000,00	-5 300 000,00
Cash flow from financing activities (C)	-8 581 038,78	-5 300 000,00
Change in cash flows and cash equivalents (A+B+C) increase (+)	17 512 951,18	18 511 600,86
Cash and cash equivalents at the beginning of the financial period	38 177 935,36	19 666 334,50
Cash and cash equivalents at the end of the financial period	55 690 886,54	38 177 935,36

CapMan Hotels RE Ky

Consolidated accounting principles

General

CapMan Hotels RE Ky and its subsidiaries have followed consistent accounting principles in their financial statements. The financial statements have been prepared in accordance with the Accounting Act and other regulations and provisions concerning the preparation of financial statements.

Extent and calculation principles of the consolidated financial statements

The group has followed consistent valuation and entry principles. Insofar as the valuation and entry principles of a subsidiary have deviated from group practices, the necessary adjustments have been made in consolidation in accordance with the principle of materiality.

The CapMan Hotels RE group consists of the parent company CapMan Hotels RE Ky as well as property subsidiaries recorded under non-current assets and three other limited companies. More detailed information on the group's companies and associated companies are provided below under the section "Group companies".

The financial statements of subsidiaries have been converted in connection with consolidation to reflect the income statement and balance sheet format used by the parent company. The financial statements of subsidiaries Internal ownership has been eliminated using the acquisition cost method. The consolidated assets created in consolidation of property companies have been booked to the lands and building owned by the acquiree. No deferred income tax liability has been calculated for booked consolidated assets. The share booked to the building is depreciated as planned. Associated companies have been consolidated with the consolidated financial statements in accordance with the equity method. The group's intraco receivables and liabilities have been eliminated. Minority shares have been separated from the consolidated equity as a separate item.

Turnover

Rental cash inflow and compensations for use have been recorded as turnover.

Repair and land improvement costs related to property assets

Items that maintain or raise a building's value are recognised in land improvement and additional construction expenses.

Valuation of fixed assets

Fixed assets are recorded in the balance sheet under acquisition cost minus depreciation according to plan, with the exception of items subject to write-downs. The group's depreciation plans for fixed assets have been prepared in accordance with consistent principles based on the economic life of the asset items. Planned depreciations have been calculated as depreciations on a straight-line basis corresponding to the economic holding time from the acquisition cost. Depreciation periods have been calculated for the buildings' the buildings were put into use or renovated.

Depreciation periods are as follows:

Intangible rights (joining fees)	No depreciations
Other non-current expenditure	10 years
Lands	No depreciations
Buildings	77 years
Fixed machinery	15 years
Machinery and equipment	15 years
Other tangible assets	10 years

Impairment of assets

The values of non-current assets have been adjusted in accordance with Chapter 5, Section 13 of the Accounting

Derivatives

The company has hedged against the interest risk of loans with derivative contracts. The market values of derivatives are determined based on the market data at the balance sheet date. Open derivative contracts at the date of the financial statements are valued at acquisition cost or at a lower market value. Unrealised value increases are not entered as income and any valuation losses are recorded as financial expenses.

Appropriations

The changes in depreciation difference included in appropriations in the property companies' financial statements have been divided in the consolidated financial statements into change of deferred tax liability and profit (loss) for the firm at the tax rate in force at the end of the period. In the consolidated balance sheet, the accrued appropriations have been divided into deferred tax liability and unrestricted equity.

Translation differences

The income statements of foreign group undertakings have been converted into Finnish currency at the average rate of exchange during the financial period and the balance sheets have been converted to the exchange rate at the balance sheet date. Exchange rate differences arising from the conversion and differences arising from the conversion of foreign subsidiaries' equity have been presented in the consolidated balance sheet's equity as a separate item.

CapMan Hotels RE Ky

Notes to the income statement and balance sheet

Group Parent company Parent company
31 Dec 2024 31 Dec 2023 31 Dec 2024 31 Dec 2023

1. Turnover

Property rental operations	52 789 840,29	49 964 876,62	48 660 388,01	45 960 064,86
Compensations for use	3 302 430,19	3 279 202,72	1 016 459,45	1 314 860,26
Turnover total	56 092 270,48	53 244 079,34	49 676 847,46	47 274 925,12

2. Other operating income

Other operating income	3 122,95	22 625,54	2 600,00	7 760,80
Other operating income total	3 122,95	22 625,54	2 600,00	7 760,80

The parent company's turnover includes items charged from group undertakings.

279 932,75 271 701,46

3. Planned depreciations and amortisations

Other non-current expenditure	-127 000,00	-112 500,00	-14 500,00	0,00
Buildings	-7 466 754,79	-6 385 266,77	0,00	0,00
Fixed machinery	-975 656,80	-887 280,53	0,00	0,00
Machinery and equipment	-11 693,16	0,00	0,00	0,00
Other tangible assets	-31 082,22	-30 956,85	0,00	0,00
Amortisations from fixed assets	-5 000 000,00	-15 500 281,60	0,00	0,00
Planned depreciations and amortisations total	-13 612 186,97	-22 916 285,75	-14 500,00	0,00

4. Other operating expenses

Administration expenses	-602 681,47	-592 254,95	-602 853,44	-592 254,95
Property maintenance expenses	-8 526 686,28	-8 791 657,59	-273 601,06	-265 355,01
Maintenance charges	0,00	0,00	-6 177 471,17	-6 074 780,62
Expenses from rental operations	-142 541,97	-104 500,70	-142 541,97	-104 500,70
Other expenses	-688 304,49	-639 738,78	-690 409,95	-771 449,88

Other operating expenses total -9 960 214,21 -10 128 152,02 -7 886 877,59 -7 808 341,16

Auditors' fees

Auditing company Ernst & Young Oy				
Auditing	-144 929,28	-143 121,69	-41 426,03	-39 618,44
Auditors' fees in total	-144 929,28	-143 121,69	-41 426,03	-39 618,44

5. Financial income and expenses

Share of associated company profits	0,00	0,00	0,00	0,00
Investment income from fixed asset investments	547 012,07	0,00	326 815,16	0,00
Interest income				
From group undertakings	0,00	0,00	13 911 898,00	14 022 523,55
From others	11 368 518,80	11 450 231,68	5 922 075,82	11 343 441,56
Interest income	1 615 342,26	695 775,02	1 506 700,77	588 984,90
Interest income from derivatives	8 757 211,45	7 530 592,44	8 757 211,45	7 530 592,44
Realised exchange gains	20 526,23	5 990,69	20 526,23	5 990,69
Unrealised exchange gains	975 438,86	3 217 873,53	975 438,86	3 217 873,53
Change in market value				
Financial assets at market value through profit and loss	0,00	0,00	-5 337 801,49	0,00
Financial income total	11 915 530,87	11 450 231,68	20 160 788,98	25 365 965,11

2025090100341

CapMan Hotels RE Ky

Notes to the income statement and balance sheet

2025090100342

	Group 31 Dec 2024	Group 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2024	Parent company 31 Dec 2023
Financial expenses				
To group undertakings	0,00	0,00	-11 853 293,47	-11 987 538,64
To others	-28 022 247,47	-19 952 927,19	-26 903 710,57	-29 944 073,30
Interest costs	-19 176 491,68	-16 529 001,94	-19 166 968,46	-16 518 470,00
Interest costs from derivatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Other interest costs	-7 588,49	-8 333,67	0,00	0,00
Other financial expenses, loan management and organisat	-904 931,93	-380 641,34	-853 544,59	-390 653,06
Unrealised exchange losses	-2 593 433,88	-3 034 950,24	-2 653 197,52	-3 034 950,24
Change in market value				
Financial assets at market value through profit and loss	-5 337 801,49	0,00	-4 230 000,00	-10 000 000,00
Financial expenses total	-28 022 247,47	-19 952 927,19	-38 757 004,04	-41 931 611,94
Financial income and expenses total	-16 106 716,60	-8 502 695,51	-18 596 215,06	-16 565 646,83
6. Income taxes				
Income taxes from actual operations	-414 694,72	-374 421,98	0,00	0,00
Change in deferred tax liability	0,00	9 171,46	0,00	0,00
Income taxes total	-414 694,72	-365 250,52	0,00	0,00
7. Minority share	-11 461,16	-5 640,76	0,00	0,00
Total	-11 461,16	-5 640,76	0,00	0,00
8. CHANGES IN FIXED ASSESTS				
Intangible assets				
Intangible rights				
Acquisition cost 1 Jan	1 125 000,00	1 125 000,00	0,00	0,00
Additions	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Acquisition cost at the end of the period	1 125 000,00	1 125 000,00	0,00	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-1 015 323,43	-902 823,43	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	<u>-112 500,00</u>	<u>-112 500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Accrued depreciations at the end of the period	-1 127 823,43	-1 015 323,43	0,00	0,00
Book value at the end of the period	-2 823,43	109 676,57	0,00	0,00

CapMan Hotels RE Ky

Notes to the income statement and balance sheet

2025090100343

	Group 31 Dec 2024	Group 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2024	Parent company 31 Dec 2023
Other non-current expenditure				
Acquisition cost 1 Jan	144 971,93	144 971,93	0,00	0,00
Additions in the financial period	<u>383 057,58</u>	<u>0,00</u>	<u>383 057,58</u>	<u>0,00</u>
Acquisition cost at the end of the period	528 029,51	144 971,93	383 057,58	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-144 971,93	-144 971,93	-14 500,00	0,00
Depreciation in the financial period	<u>-14 500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Accrued depreciations at the end of the period	-159 471,93	-144 971,93	-14 500,00	0,00
Book value at the end of the period	368 557,58	0,00	368 557,58	0,00
Intangible assets total	368 557,58	0,00	368 557,58	0,00
Tangible assets				
Lands				
Lands acquisition cost 1 Jan	52 251 820,90	54 851 820,90	0,00	0,00
Additions in lands in the financial period	1 352 195,58	0,00	0,00	0,00
Disposal of lands in the financial period	-109 113,97	0,00	0,00	0,00
Decreases	-957 990,93	-2 600 000,00	0,00	0,00
Joining fees acquisition cost	2 379 849,18	2 369 336,18	0,00	0,00
Additions to acquisition cost	44 451,36	0,00	0,00	0,00
Additions in the financial period	0,00	10 513,00	0,00	0,00
Decreases	<u>-166 850,49</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Book value at the end of the period	54 794 361,63	54 631 670,08	0,00	0,00
Buildings				
Acquisition cost 1 Jan	685 097 293,23	677 577 914,34	0,00	0,00
Transfer of items	0,00	2 517 058,70	0,00	0,00
Additions to acquisition cost	5 136 609,46	0,00	0,00	0,00
Alteration in rates	933 750,32	72 845,17	0,00	0,00
Additions in the financial period	2 935 929,99	4 929 539,64	0,00	0,00
Decreases	<u>-4 933 647,59</u>	<u>-64,62</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Acquisition cost at the end of the period	689 169 935,41	685 097 293,23	0,00	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-123 164 098,04	-116 749 448,64	0,00	0,00
Accrued depreciations from decreases	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	-6 987 488,12	-6 394 205,50	0,00	0,00
Alteration in rates	<u>295 458,41</u>	<u>-20 443,90</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Accrued depreciations at the end of the period	-129 856 127,75	-123 164 098,04	0,00	0,00
Accrued amortisations at the start of the period	-74 551 549,60	-61 651 268,00	0,00	0,00
Amortisations in the financial period	<u>-4 042 009,07</u>	<u>-12 900 281,60</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Accrued amortisations at the end of the period	-78 593 558,67	-74 551 549,60	0,00	0,00
Book value at the end of the period	480 720 248,99	487 381 645,59	0,00	0,00

CapMan Hotels RE Ky

Notes to the income statement and balance sheet

2025090100344

	Group 31 Dec 2024	Group 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2024	Parent company 31 Dec 2023
Fixed machinery				
Acquisition cost 1 Jan	19 519 539,09	17 980 992,94	0,00	0,00
Additions to acquisition cost	31 531,67	22 613,78	0,00	0,00
Alteration in rates	484 832,94	11 793,02	0,00	0,00
Additions in the financial period	1 863 855,86	1 504 139,35	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Decreases	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		
Acquisition cost at the end of the period	21 899 759,56	19 519 539,09	0,00	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-9 726 092,50	-8 826 856,65	0,00	0,00
Accrued depreciations from decreases	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	-983 283,72	-887 447,67	0,00	0,00
Alteration in rates	<u>161 135,24</u>	<u>-11 788,18</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Accrued depreciations at the end of the period	-10 548 240,98	-9 726 092,50	0,00	0,00
Accrued amortisations at the start of the period	-80 000,00	-80 000,00	0,00	0,00
Amortisations in the financial period	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Accrued amortisations at the end of the period	-80 000,00	-80 000,00	0,00	0,00
Book value at the end of the period	11 271 518,58	9 713 446,59	0,00	0,00
Buildings total	491 991 767,57	497 095 092,18	0,00	0,00
Machinery and equipment				
Acquisition cost 1 Jan	1 787 975,06	1 787 975,06	0,00	0,00
Additions in the financial period	<u>3 171,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Acquisition cost at the end of the period	1 791 146,06	1 787 975,06	0,00	0,00
Machinery and equipment				
Accrued depreciations at the start of the period	<u>-1 670 853,04</u>	<u>-1 670 853,04</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Accrued depreciations at the end of the period	-1 670 853,04	-1 670 853,04	0,00	0,00
Book value at the end of the period	120 293,02	117 122,02	0,00	0,00
Other tangible assets				
Acquisition cost 1 Jan	1 195 152,18	1 192 682,04	0,00	0,00
Decreases	-33 731,70	0,00	0,00	0,00
Alteration in rates	<u>0,00</u>	<u>2 470,14</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Acquisition cost at the end of the period	1 161 420,48	1 195 152,18	0,00	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-741 933,75	-708 563,11	0,00	0,00
Alteration in rates	19 392,57	-1 345,81	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	<u>-31 010,34</u>	<u>-32 024,83</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Accrued depreciations at the end of the period	-753 551,52	-741 933,75	0,00	0,00
Book value at the end of the period	407 868,96	453 218,43	0,00	0,00
Advance payments and acquisitions in progress				
Acquisition cost 1 Jan	6 578 517,73	5 207 334,18	0,00	0,00
Transfer between items	-6 410 189,62	-8 951 736,49	0,00	0,00
Additions	7 530 423,59	10 322 920,04	0,00	0,00
Decreases	<u>-2 520,75</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Acquisition cost at the end of the period	7 696 230,95	6 578 517,73	0,00	0,00
Book value at the end of the period	7 696 230,95	6 578 517,73	0,00	0,00
Tangible assets total	555 010 522,13	558 875 620,44	0,00	0,00

9. Investments

Group	participating interest undertakings	Other shares	Receivables from participating interest undertakings	Other investments total
Acquisition cost 1 Jan	6 809 210,56	417 151,73	72 000,00	7 298 362,29
Decreases	-396 284,10	0,00	0,00	-396 284,10
Book value as of 31 Dec 2024	6 412 926,46	417 151,73	72 000,00	6 902 078,19

Parent company	Shares in group undertakings	Receivables from group undertakings	Shares in participating interest undertakings	Other investments total
Acquisition cost 1 Jan	312 187 588,63	226 807 783,82	0,00	538 995 372,45
Alteration in rates	0,00	-1 428 765,25	0,00	-1 428 765,25
Additions	13 127 065,90	270 000,00	0,00	13 397 065,90
Decreases	-2 314 842,68	-10 392 960,18	0,00	-12 707 802,86
Book value as of 31 Dec 2024	322 999 811,85	215 256 058,39	0,00	538 255 870,24

Group undertakings	Group shareholding %	Parent company shareholding %	Stocks and shares owned by the parent company	
Kiinteistö Oy			pcs	Book value EUR
Kiinteistö Oy Jyväskylä Laajavuorentie 30	100,0 %	100,0 %	500	3 113 492,87
Kiinteistö Oy Jyväskylä Väinönkatu 3	100,0 %	100,0 %	3 663	3 676 344,22
Kiinteistö Oy Jyväskylä Väinönkatu 5	100,0 %	100,0 %	50	3 191 072,77
Kiinteistö Oy Kuopio Asemakatu 30-32	100,0 %	100,0 %	996	100 809,21
Kiinteistö Oy Oulu Kajaaninkatu 17	100,0 %	100,0 %	50	3 184 120,37
Kiinteistö Oy Rovaniemi Pohjanpuistikko 2	100,0 %	100,0 %	500	21 026 633,12
Kiinteistö Oy Helsinki Maistraatinporlli 3	100,0 %	100,0 %	15 648	14 811 618,61
Kiinteistö Oy Oulu Holstinsalmentie 29	100,0 %	100,0 %	6	3 364 281,30
Kiinteistö Oy Nokia Paratiisikatu 2	100,0 %	100,0 %	3 201	23 200 000,00
Kiinteistö Oy Hämeenlinna Raatihuoneenkatu 18	100,0 %	100,0 %	6 846	172 345,67
Kiinteistö Oy Seinäjoki Kauppakatu 10	100,0 %	100,0 %	494	1 088 996,03
Kiinteistö Oy Tampere Kytälänkatu 2	100,0 %	100,0 %	92	16 343 675,12
Kiinteistö Oy Vantaa Robert Huberintie 4	100,0 %	100,0 %	1 160	22 651 459,31
Kiinteistö Oy Turku Yliopistonkatu 29	100,0 %	100,0 %	10 000	4 195 258,20
Kiinteistö Oy Vantaa Rälssitie 2	100,0 %	100,0 %	6 799	25 512 595,34
Kiinteistö Oy Vantaa Takamaantie 6	100,0 %	100,0 %	1 000	40 692 751,00
Kiinteistö Oy Kuusamo Rukankyläntie 15	100,0 %	100,0 %	1 080	5 724 428,20
Kiinteistö Oy Hämeenlinna Aulangontie 93	100,0 %	100,0 %	500	13 000 000,00
Kiinteistö Oy Helsinki Mannerheimintie 50	100,0 %	100,0 %	10 000	68 179 608,61
Kiinteistö Oy Rovaniemi Koskikatu 23	100,0 %	100,0 %	15 000	139 253,94
Kiinteistö Oy Tampere Yliopistonkatu 44	100,0 %	100,0 %	15 000	3 878 155,07
Kiinteistö Oy Oulu Kirkkokatu 3	100,0 %	100,0 %	15 030	8 700 780,20
Kiinteistö Oy Helsinki Lönnrotinkatu 29	100,0 %	100,0 %	1 375	6 049 585,51
Kiinteistö Oy Tampere Lapinniemenranta 12	100,0 %	100,0 %	12 754	12 686 309,48
Kiinteistö Oy Helsinki Albertinkatu 30	100,0 %	100,0 %	100	3 547 893,66
Kiinteistö Oy Vaasa Lemmenpolku 3	100,0 %	100,0 %	30	2 671 583,49
Kiinteistö Oy Albertinkatu 36	100,0 %	100,0 %	1 619	2 733 463,98
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 27	100,0 %	100,0 %	3 655	5 748 828,44
Swedish Hotco 1 AB	100,0 %	100,0 %	1 000	3 614 467,93
				322 999 811,85

Subgroup undertakings	Group shareholding %	Subgroup parent company shareholding %	pcs	Book value EUR
Kiinteistö Oy				
Kiinteistö Oy Raatihuoneenkatu 16	67,71 %	67,71 %	31 563	8 610 412,44
Rukan Kokouskeskus Oy	66,66 %	66,66 %	437 288	440 786,30
Äre Properties Holding Oy	100,00 %	100,00 %	100	21 986 387,58
FAB Äre Properties AB	100,00 %	100,00 %	450 000	25 582 545,57
Kiinteistö Oy Oulun Kuvernööri	100,00 %	100,00 %	9 826	7 026 281,74
				63 646 413,63

Kiinteistö Oy	Group shareholding %	parent company shareholding %	pcs	Book value EUR
Other investments				
Shares in participating interest undertakings				
Aulangon Kylpylä Oy	24,50 %	0,00 %	528 000	846 500,00
Kiinteistö Oy Mandinkulma	24,00 %	0,00 %	1 454	533 722,66
Kiinteistö Oy Lapinniemen Kehräämö	35,05 %	0,00 %	52 255	4 832 642,45
Kiinteistö Oy Lapinniemen Parkki	22,80 %	0,00 %	34 551	200 061,42
				6 412 926,46
Other shares				
Kiinteistö Oy Lapinniemen Pysäköintitalo	8,10 %	0,00 %	1 458	246 272,80
				246 272,80
Other investments				
Aulangon Kylpylä Oy				72 000,00

2025090100345

	Group 31 Dec 2024	Group 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2024	Parent company 31 Dec 2023
10. Receivables				
Non-current receivables				
Loans receivable				
From subsidiaries	0,00	0,00	215 256 058,39	226 807 783,82
Other non-current receivables				
Rents receivable	0,00	0,00	0,00	0,00
From others	3 542 767,12	493 905,94	3 542 767,12	493 905,94
Non-current receivables total	3 542 767,12	493 905,94	218 798 825,51	227 301 689,76
Current receivables				
Other receivables				
From subsidiaries	0,00	0,00	72 078 798,35	73 115 340,66
From others	806 658,78	886 677,93	20 518,19	0,00
Other receivables total	806 658,78	886 677,93	72 099 316,54	73 115 340,66
Accrued income				
From others	742 713,55	1 219 042,79	18 717,97	185 731,61
Accrued income total	742 713,55	1 219 042,79	18 717,97	185 731,61
Current receivables total	1 549 372,33	2 105 720,72	72 118 034,51	73 301 072,27
Essential accrued income				
Interest receivables from derivatives	17 867,32	75 789,66	17 867,32	75 789,66
Rents receivable	335 215,87	1 006 317,87	850,65	109 941,95
Other accrued income	389 630,36	136 935,26	0,00	0,00
	742 713,55	1 219 042,79	18 717,97	185 731,61
11. Changes in equity				
Silent partners				
Capital contributions	285 409 315,20	285 409 315,20	285 409 315,20	285 409 315,20
<i>Changes in capital contribution 1 Jan–31 Dec</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
Silent partners 31 Dec	285 409 315,20	285 409 315,20	285 409 315,20	285 409 315,20
Liabe partner				
Capital contributions	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Changes in capital contribution 1 Jan–31 Dec</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
Liabe partner 31 Dec	0,00	0,00	0,00	0,00
Other equity				
Translation differences	-63 833,08	-557 554,21	0,00	0,00
Retained earnings	181 571 221,56	170 222 713,84	220 305 421,61	197 396 723,68
<i>To be distributed to liabe partner</i>	<i>-2 567 635,09</i>	<i>-2 567 635,09</i>	<i>-2 567 635,09</i>	<i>-2 567 635,09</i>
<i>To be distributed to silent partners</i>	<i>-196 364 575,40</i>	<i>-191 064 575,40</i>	<i>-196 364 575,40</i>	<i>-191 064 575,40</i>
Profit for the financial period	15 989 947,80	11 348 507,72	23 181 854,81	22 908 697,93
<i>To be distributed to liabe partner</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>To be distributed to silent partners</i>	<i>-5 000 000,00</i>	<i>-5 300 000,00</i>	<i>-5 000 000,00</i>	<i>-5 300 000,00</i>
Other equity 31 Dec	-6 434 874,21	-17 918 543,14	39 555 065,93	21 373 211,12
Total capital contributions in accordance with the articles of association and the amount paid therefrom to the company and the amount remaining in the parent company at the end of the period				
Silent partners				
Agreed capital contributions	320 000 000,00	320 000 000,00	320 000 000,00	320 000 000,00
Paid capital contributions	-285 409 315,20	-285 409 315,20	-285 409 315,20	-285 409 315,20
Remaining total amount 31 Dec	34 590 684,80	34 590 684,80	34 590 684,80	34 590 684,80

CapMan Hotels RE Ky

Notes to the income statement and balance sheet

2025090100347

	Group 31 Dec 2024	Group 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2024	Parent company 31 Dec 2022
Liabe partner				
Agreed capital contributions	0,00	0,00	0,00	0,00
Paid capital contributions	0,00	0,00	0,00	0,00
Remaining total amount 31 Dec	0,00	0,00	0,00	0,00
All total				
Agreed capital contributions	320 000 000,00	320 000 000,00	320 000 000,00	320 000 000,00
Paid capital contributions	-285 409 315,20	-285 409 315,20	-285 409 315,20	-285 409 315,20
Remaining total amount 31 Dec	34 590 684,80	34 590 684,80	34 590 684,80	34 590 684,80
12. Deferred tax liability				
Tax liability from appropriations	11 632 540,01	11 799 581,07	0,00	0,00
13. Non-current liabilities				
Loans from financial institutions	325 212 824,88	332 115 664,27	325 057 480,66	331 939 103,00
Other non-current liabilities	56 486,92	72 910,92	56 486,92	72 910,92
Non-current liabilities total	325 269 311,80	332 188 575,19	325 113 967,58	332 012 013,92
Market-driven loans linked to Euribor interest rates	325 212 824,88	332 115 664,27	325 057 480,66	331 939 103,00
14. Current liabilities				
Loans from financial institutions	3 322 483,56	21 900,00	3 300 583,56	0,00
Trade payables				
From others	1 249 530,34	677 162,41	92 092,81	44 604,04
	1 249 530,34	677 162,41	92 092,81	44 604,04
Other liabilities				
From subsidiaries	0,00	0,00	10 038 101,51	10 831 293,22
From others	2 385 754,47	2 305 270,25	954 394,04	928 078,10
	2 385 754,47	2 305 270,25	10 992 495,55	11 759 371,32
Accruals				
From others	7 655 707,72	1 443 388,44	5 512 595,36	369 770,42
	7 655 707,72	1 443 388,44	5 512 595,36	369 770,42
Current liabilities total	14 613 476,09	4 447 721,10	19 897 767,28	12 173 745,78
Essential accruals				
Loan interest	57 019,30	158 094,35	54 753,01	155 596,45
Advances received	4 802,04	546,23	546,23	546,23
Negative change in value of derivatives	0,00	0,00	5 337 801,49	0,00
Other accruals	7 593 886,38	1 284 747,86	119 494,63	213 627,74
	7 655 707,72	1 443 388,44	5 512 595,36	369 770,42

15. Derivative contracts

The company has hedged against the interest risk of loans with derivative contracts.

Interest derivatives

Interest rate swap contract OP Corporate Bank plc

Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	234 780,80	2 705 002,34	234 780,80	2 705 002,34

The derivative contract begins on 11 July 2022 and falls due on 11 February 2025

Interest derivatives

Interest rate swap contract Nordea Pankki AB (publ)

Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	247 628,62	2 705 002,34	247 628,62	2 705 002,34

The derivative contract begins on 11 July 2022 and falls due on 11 February 2025

Interest derivatives

Interest rate swap contract Skandinaviska Enskilda Banken AB

Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	247 628,62	2 705 002,34	247 628,62	2 705 002,34

The derivative contract begins on 11 July 2022 and falls due on 11 February 2025

CapMan Hotels RE Ky

Notes to the income statement and balance sheet

2025090100348

Interest derivatives				
Interest rate swap contract OP Corporate Bank plc				
Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	-1 794 540,48	2 705 002,34	-1 794 540,48	2 705 002,34

The derivative contract begins on 11 February 2025 and falls due on 26 June 2029

Interest derivatives				
Interest rate swap contract Nordea Pankki AB (publ)				
Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	-1 837 087,59	2 705 002,34	-1 837 087,59	2 705 002,34

The derivative contract begins on 11 February 2025 and falls due on 26 June 2029

Interest derivatives				
Interest rate swap contract Skandinaviska Enskilda Banken AB				
Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	-1 706 173,42	2 705 002,34	-1 706 173,42	2 705 002,34

The derivative contract begins on 11 February 2025 and falls due on 26 June 2029

The market value is the gain/loss that would have arisen if the derivative positions were closed at the balance sheet date.

Other notes

16. Organisation and personnel

The company does not have any employees.

Pledges and contingencies given

17. Debts secured by shares and mortgages

Loans from financial institutions	328 535 308,44	332 137 564,27	328 358 064,22	331 939 103,00
Pledged shares in subsidiaries	0,00	0,00	322 999 811,85	312 187 588,63
Pledged other shares	6 659 199,26	7 226 362,29	0,00	0,00
Pledged mortgages	926 190 983,15	953 936 769,48	0,00	0,00
Pledged assets total	932 850 182,41	961 163 131,77	322 999 811,85	312 187 588,63

Liabilities secured by loan receivables

Loans from financial institutions	328 358 064,22	331 939 103,00	328 358 064,22	331 939 103,00
Book value of pledged group loan receivables	0,00	0,00	215 256 058,39	226 807 783,82
Pledged loan receivables total	0,00	0,00	215 256 058,39	226 807 783,82

Secured loans include covenant terms. The agreed covenant terms are related to the group's solvency and liquidity. Any breach of the covenant terms may increase the financing costs or lead to the termination of the loans. The covenant terms have been met and are regularly monitored.

Other liabilities

18. Rental cash inflow and rental accounts

The group has pledged its rental income and the rental accounts at OP Yrityspankki.

19. Rental liabilities

The group companies have a total of EUR 64,264,324 of rental liabilities related to land lease contracts for the remaining rental periods.

Risks

20. Risks related to the operation

Due to the nature of the industry, there are risks related to market rents and the liquidity of the property market associated with the group's operations. General economic development may affect the group's rental cash flow and tenant risk as well as be reflected in the market value of investments.

21. Transactions with interested parties

CapMan Hotels RE Ky group employs cash pooling that ensures efficient use of the group's cash flows. CapMan Hotels RE Ky has granted loans to its subsidiaries and made unrestricted equity investments in subsidiaries. The subsidiaries have charged maintenance costs from CapMan Hotels RE Ky to cover the costs.

Key events during and after the financial period

22. Key events during the financial period

In 2024, the group has continued to actively develop real estate, including extensive basic improvements in the real estate of Lapland Hotels and Scandic Waskia owned by the group.

In the financial year 2024, the company sold its shares of Kiinteistö Oy Joutsa Joutsenlammentie 188 and Kiinteistö Oy Rukatunturintie 8.

The company's subsidiary Kiinteistö Oy Oulu Kirkkokatu 3 acquired the entire share capital of Kiinteistö Oy Oulun Kuvernööri and sold its share in Kiinteistö Oy Autoheikki.

The company's bank loan was refinanced in June 2024 and new derivative contracts were signed, which will enter into force in February 2025.

The lease negotiations for Eden in Oulu are under way and structural and technical repairs have been made to the property.

23. Key events after the financial period

CapMan Hotels RE Ky made a capital repayment of EUR 52 million to the company's silent partner CapMan Hotels II FCP-RAIF in February 2025.

New derivative contracts entered into force in February 2025.

The office premises of Kiinteistö Oy Oulun Kuvernööri will be renovated into hotel rooms and the project is expected to be completed by the end of the year. The project contract was signed at the beginning of the year.

The tenant of Holiday Club Åre has terminated its lease to expire in autumn 2026. Negotiations on a new contract are ongoing.

24. Notes regarding the group

The company belongs to a subgroup of the CapMan Hotels II FCP-RAIF group.

The group's parent company is CapMan Hotels II FCP-RAIF, domiciled in Luxembourg.

A copy of the group's financial statement can be ordered from:



**Shape the future
with confidence**

Ernst & Young Oy
Korkeavuorenkatu 32-34
FI-00130 Helsinki
FINLAND

Tel: +358 207 280 190
www.ey.com/fin
Business ID: 2204039-6,
domicile Helsinki

2025090100350

AUDITOR'S REPORT (Translation of the Finnish original)

To the Partners of CapMan Hotels RE Ky

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of CapMan Hotels RE Ky (business identity code 2172240-8) for the year ended 31 December, 2024. The financial statements comprise the balance sheet, income statement, cash flow statement and notes.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial performance and financial position in accordance with the laws and regulations governing the preparation of financial statements in Finland and comply with statutory requirements.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with good auditing practice in Finland. Our responsibilities under good auditing practice are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the company in accordance with the ethical requirements that are applicable in Finland and are relevant to our audit, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the General Partner for the Financial Statements

The General Partner is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the laws and regulations governing the preparation of financial statements in Finland and comply with statutory requirements. The General Partner is also responsible for such internal control as they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the General Partner is responsible for assessing the company's ability to continue as going concern, disclosing, as applicable, matters relating to going concern and using the going concern basis of accounting. The financial statements are prepared using the going concern basis of accounting unless there is an intention to liquidate the company or cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance on whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with good auditing practice will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit in accordance with good auditing practice, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.



**Shape the future
with confidence**

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of the General Partner's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events so that the financial statements give a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Other reporting requirements

Other information

The General Partner is responsible for the other information. The other information comprises the report of the General Partner.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. Our responsibility also includes considering whether the report of the General Partner has been prepared in compliance with the applicable provisions.

In our opinion, the information in the report of the General Partner is consistent with the information in the financial statements and the report of the General Partner has been prepared in compliance with the applicable provisions.

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of the report of the General Partner, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Helsinki 27 March 2025

Ernst & Young Oy
Authorized Public Accountant Firm

Kristina Sandin
Authorized Public Accountant

List of Signatures

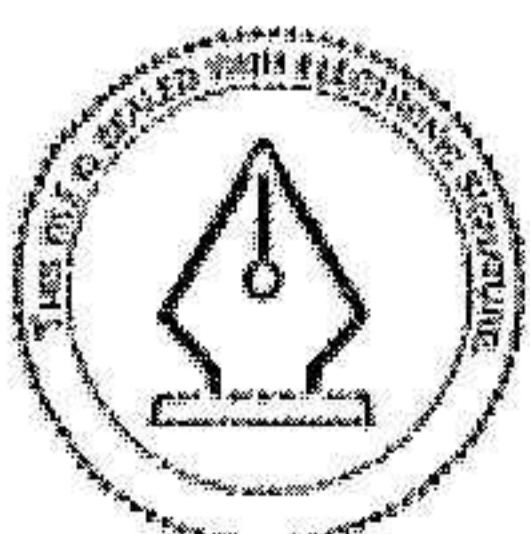
Page 1/1

2025090100352



CMHRE Ky Tilinpäätös 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Kristina Elisabet Sandin	FTN (Aktia)	2025-03-27 10:00 GMT+01
JUHANI VALTTERI ERKE	FTN (OP)	2025-03-26 16:42 GMT+01



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

External reference: FFD7A3417BFE48888A693DC06092BA13