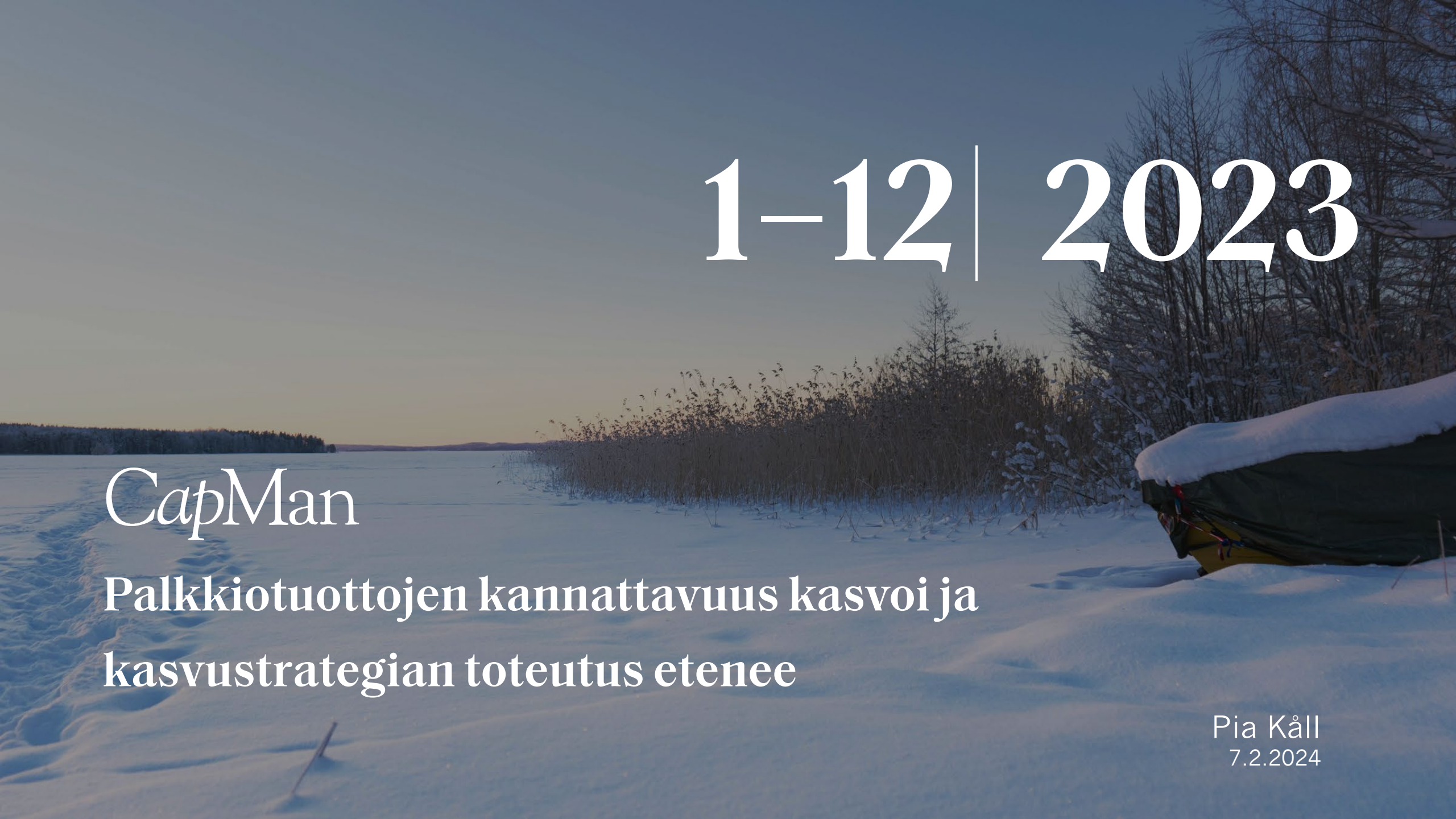


A serene winter landscape featuring a snow-covered field in the foreground. In the middle ground, there is a dense stand of tall, dry reeds or grasses. To the right, a dark-colored tent is partially visible, covered in a layer of snow. The background shows a line of trees under a clear, pale sky, suggesting a cold, quiet day.

1-12 | 2023

CapMan

Palkkiotuottojen kannattavuus kasvoi ja
kasvustrategian toteutus etenee

Pia Kåll
7.2.2024

Tulevaisuutta koskevat lausumat ja vastuuvapauslauseke

Seuraava koskee tätä dokumenttia, siihen liittyvää suullista esitystä joko CapMan Oyj:n (jäljempänä "Yhtiö" tai yhdessä tytäryhtiöiden kanssa "CapMan-konserni") tai Yhtiötä edustavan henkilön toimesta sekä kyselytilaisuuksia, jotka seuraavat suullista esitystä.

Tämä dokumentti, jonka Yhtiö on julkaissut, muodostaa kirjallisen materiaalin esitykseksi mahdollisille sijoittajille koskien mahdollista Yhtiön arvopapereiden tarjoamista ("Arvopaperit"). Materiaali ei ole eikä se muodosta osaa eikä sitä tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi merkitä tai ostaa Arvopapereita. Mikään tässä materiaalissa ei muodosta pohjaa eikä mihinkään tässä tulisi luottaa liittyen minkäänlaiseen sopimukseen tai sitoumukseen, eikä mikään tässä muodosta suositusta koskien Arvopapereita.

Tietyt tähän materiaaliin sisältyvät muut kuin historiallisiin tosiseikkoihin liittyvät lausumat, mukaan lukien muun muassa arviot yleisestä talouskehityksestä ja markkinatilanteesta, odotukset CapMan-konsernin kehityksestä ja kannattavuudesta sekä lausumat, joissa käytetään ilmauksia "odottaa", "arvioi", "ennustaa", "tähdätä", "uskoa", "tavoitella", "aikoa", "voisi", "ennakoida", "suunnitella", "pyrkii", "tulla", "voi olla", "todennäköisestä" ja "olisi" tai vastaavia ilmaisuja tai niiden negaatioita, ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat Yhtiön tämänhetkisiin odotuksiin, arvioihin, päätöksiin ja suunnitelmiin sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin seikkoihin muun muassa Yhtiön taloudellisesta tilasta,

liiketoiminnan tuloksesta, suunnitelmista, tavoitteista, tulevaisuuden tuloksesta ja liiketoiminnasta. Ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä, joiden toteutuessa CapMan-konsernin todellinen tulos voi poiketa huomattavasti tämänhetkisistä odotuksista.

Näitä tekijöitä ovat muun muassa yleinen taloudellinen tilanne, mukaan lukien valuuttakurssien ja korkotasojen vaihtelut, mitkä vaikuttavat asiakkaiden toimintaympäristöön ja kannattavuuteen ja näin ollen CapMan-konsernin saamiin tilauksiin ja niiden katteisiin; kilpailutilanne; CapMan-konsernin liiketoiminta ja sen jatkuva kehittäminen ja parantaminen; ja mahdollisten tulevien yrityskauppojen onnistuminen. Tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat lisäksi lukuisille oletuksille, jotka liittyvät Yhtiön nykypäivän ja tulevaisuuden strategiaan sekä Yhtiön tulevaisuuden liiketoimintaympäristöön.

Mitään vastuuta ei oteta eikä mitään nimenomaisia tai epäsuoria takuita tai vakuutuksia koskien tätä materiaalia anneta, eikä tämän materiaalin totuudenmukaisuuteen, täsmällisyyteen tai täydellisyyteen tai tässä esitettyihin mielipiteisiin tulisi luottaa. Osa materiaalista on vielä luonnosmuodossa. Materiaalin sisältämää tietoa ei ole itsenäisesti todennettu eikä sitä päivitetä. Materiaalin sisältämä tieto, mukaan lukien tulevaisuutta koskevat lausumat, soveltuu ainoastaan tämän materiaalin päivämääränä eikä sen tarkoituksena ole antaa vakuutuksia tulevaisuuden tuloksista. Materiaalissa käytetty markkinoita koskeva data, jolle ei ole osoitettu lähdettä, on Yhtiön arvio eikä sitä ole itsenäisesti varmennettu. Yhtiö ei sitoudu päivittämään tulevaisuutta koskevia lausumia tai taloudellisia tietoja muutoin kuin lain edellyttämissä tilanteissa ja nimenomaisesti kieltäytyy vastuusta koskien materiaalia.

1–12 2023 tulos

Sisältö

- | | |
|-----|------------------------------|
| I. | Taloudellinen kehitys |
| II. | Strategian eteneminen |

CapMan



CapManin strategia etenee

391 m€

Uutta pääomaa kerätty, 95 uutta sijoittajaa CapManin rahastoissa

+2 %

Palkkiotuottojen kannattavuuden kasvu jatkui

Net zero
2040



Taskforce on Nature-related
Financial Disclosures

Vahvistunut sitoumus ilmastoon ja ympäristöön

3

uutta rahastoa

SRE perustettu, NRE IV ja GE III varainhankinta aloitettu

12

sijoitusta

7

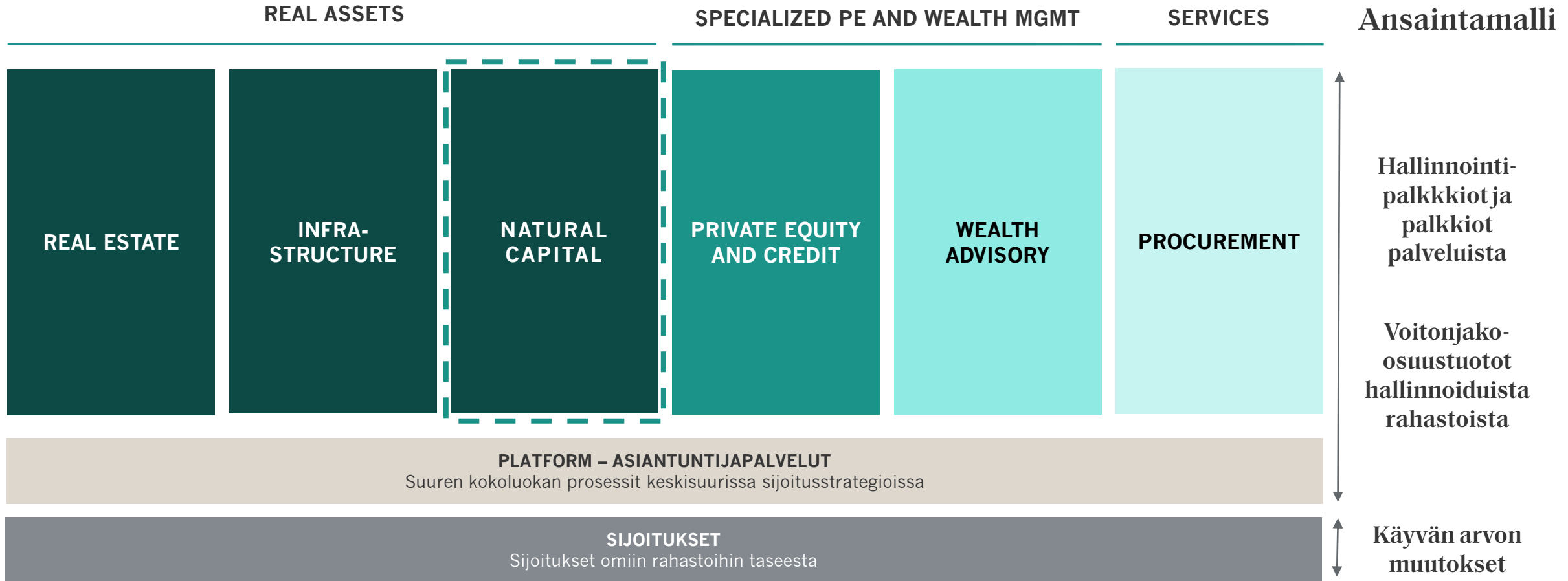
irtautumista

Onnistuneita transaktioita hitaammasta markkinasta huolimatta



Dasos Capitalin strateginen hankinta

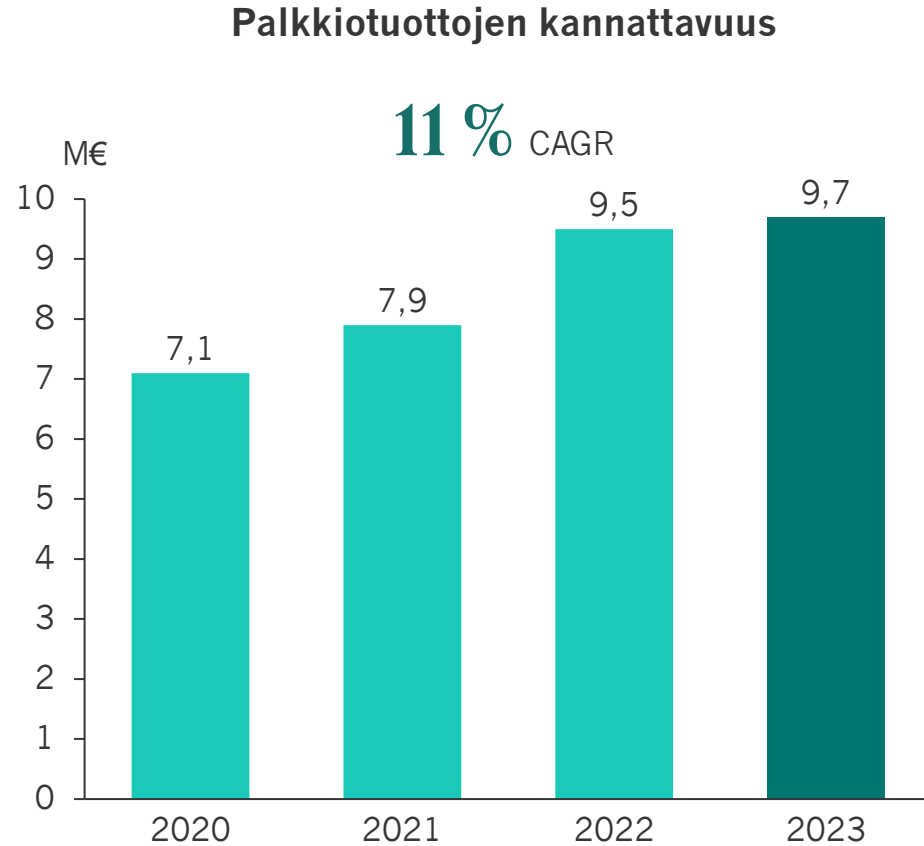
CapManin arvonaluontiin keskittyvä liiketoimintamalli perustuu reaaliomaisuusstrategioihin



1–12 2023 avainluvut

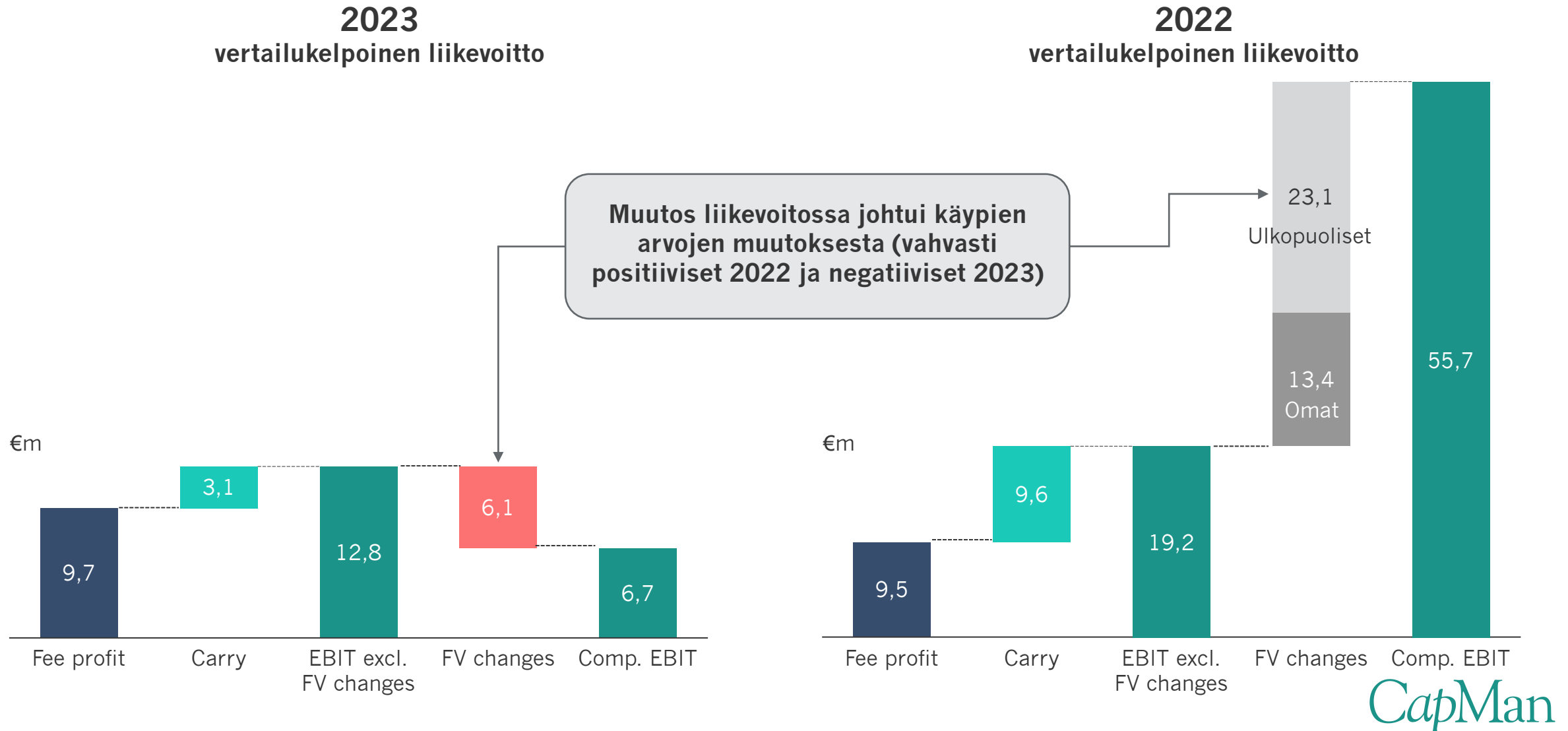
Liikevaihto 59 m€, -12% (1–12 2023)	Liikevaihto ilman voitonjako- osuustuottoja 56 m€, -3 % (1–12 2023)	Vertailukelpoinen Palkkiotuottojen kannattavuus 10 m€, +2 % (1–12 2023)
Hallinnoitavat pääomat 5.0 mrd€ (31.12.2023)	Omavaraisuusaste 48 % (31.12.2023)	Osinkoarvio 10 senttiä/osake (1–12 2023)

Palkkiotuottojen kannattavuus kasvoi neljättä peräkkäistä vuotta

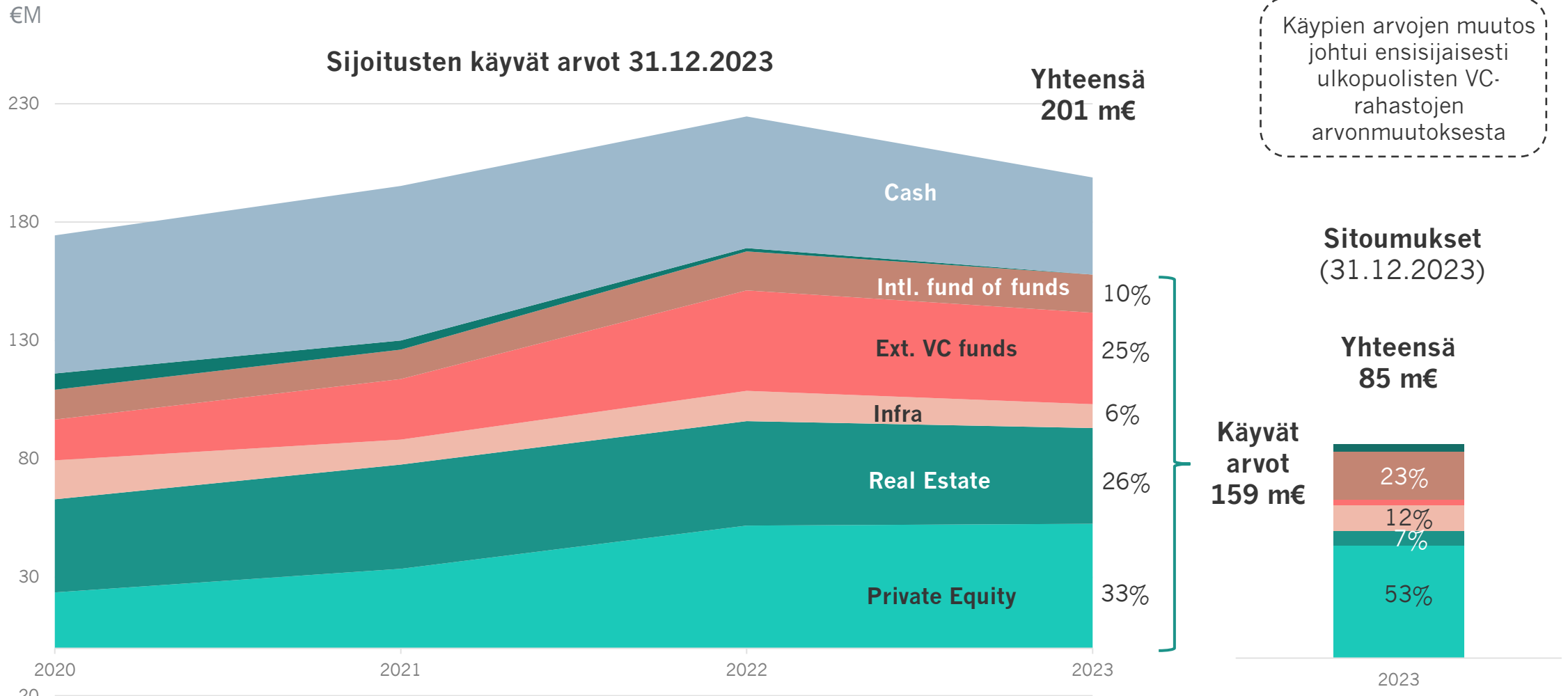


- 1 Uudet vuonna 2022–2023 kerätyt rahastot vahvistivat palkkiopohjaa
- 2 Parantunut suhteellinen kannattavuus kustannustenn hallinnan myötä
- 3 Palkkiotuottojen kannattavuuden kasvun odotetaan jatkuvan 2024

Palkkiotuottojen kannattavuus parani 2023 mutta muutos liikevoitossa johtui käypien arvojen muutoksesta ja voitonjako-osuustuotoista



Monipuolinen pääomasijoitukseen allokoitu tase



CapManilla on vakaa ja likvidi tase

Oma pääoma
115 m€

Omavaraisuusaste
48 %

Rahavarat
41 m€

Pitkäaikaista limiittiä nostamatta
20 m€

VAHVA LIKVIDITEETTI
sijoituksille sekä hallinnointi-
liiketoiminnan kasvun tukemiselle

VAKAA TALOUDELLINEN ASEMA
tarjoaa turvaa kaikissa
markkinatilanteissa

1–12 2023 tulos

Sisältö

- | | |
|-----|------------------------------|
| I. | Taloudellinen kehitys |
| II. | Strategian eteneminen |

CapMan



An aerial photograph of a park. A winding grey path runs through a green lawn. To the left, there's a blue stream or drainage ditch. In the upper right, a playground with a red sandpit and a grey structure is visible. A large, dark, octagonal gazebo stands near the path. At the bottom, there are some buildings with red and dark roofs. The text "Rakennamme tänään yhteiskuntaa jonka haluamme nähdä 2040" is overlaid in the center in a white serif font.

Rakennamme tänään yhteiskuntaa
jonka haluamme nähdä 2040

CapManin vaikuttavuus pohjoismaisessa taloudessa ja yhteisöissä on merkittävä



Ihmiskeskeiset kiinteistöt

220	2,9 mrd€	8 700	1,3 m m ²
Kiinteistöä	AUM	vuokralaista	Vuokrattavaa pinta-alaa



Muutoskykyiset kohdeyhtiöt

46	1,6 mrd€	14 500	2,3 mrd€
Kohdeyhtiötä	AUM	Työntekijää	Liikevaihto yhteensä

Jatkamme strategiamme järjestelmällistä toteuttamista

Kilpailuvaltit

1. Huipputason sijoitustuottoja aktiivisen arvonluonnin avulla

2. ESG:n integroiminen keskeiseksi osaksi kaikkea liiketoimintaa

3. Kehittää CapMania huipputekijöiden paikkana sekä houkutella CapManille alan huippuja

Kasvuajurit

4.
Nykystrategioiden ja tuotteiden edelleen kasvattaminen

5.
Uusien tuotteiden ja yritysostojen tunnustelu strategisen kehityksen kiihdyttämiseksi

Tavoitteet

6.
Omistaja-arvon kasvattaminen liiketoiminnan kasvun sekä tuloslaadun parantamisen kautta

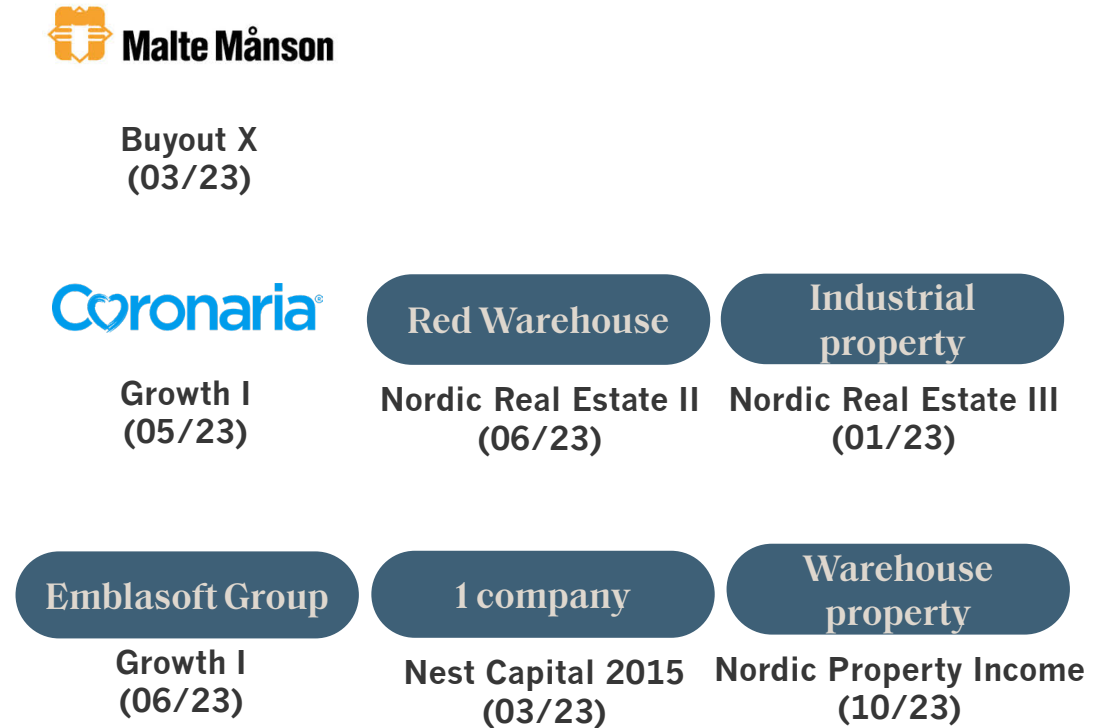
Tavoitteena tuplata hallinnoitavat pääomat 10 mrd euroon

Hyviä sijoituksia ja irtautumisia yrityskauppamarkkinan hidastumisesta huolimatta

12 sijoitusta

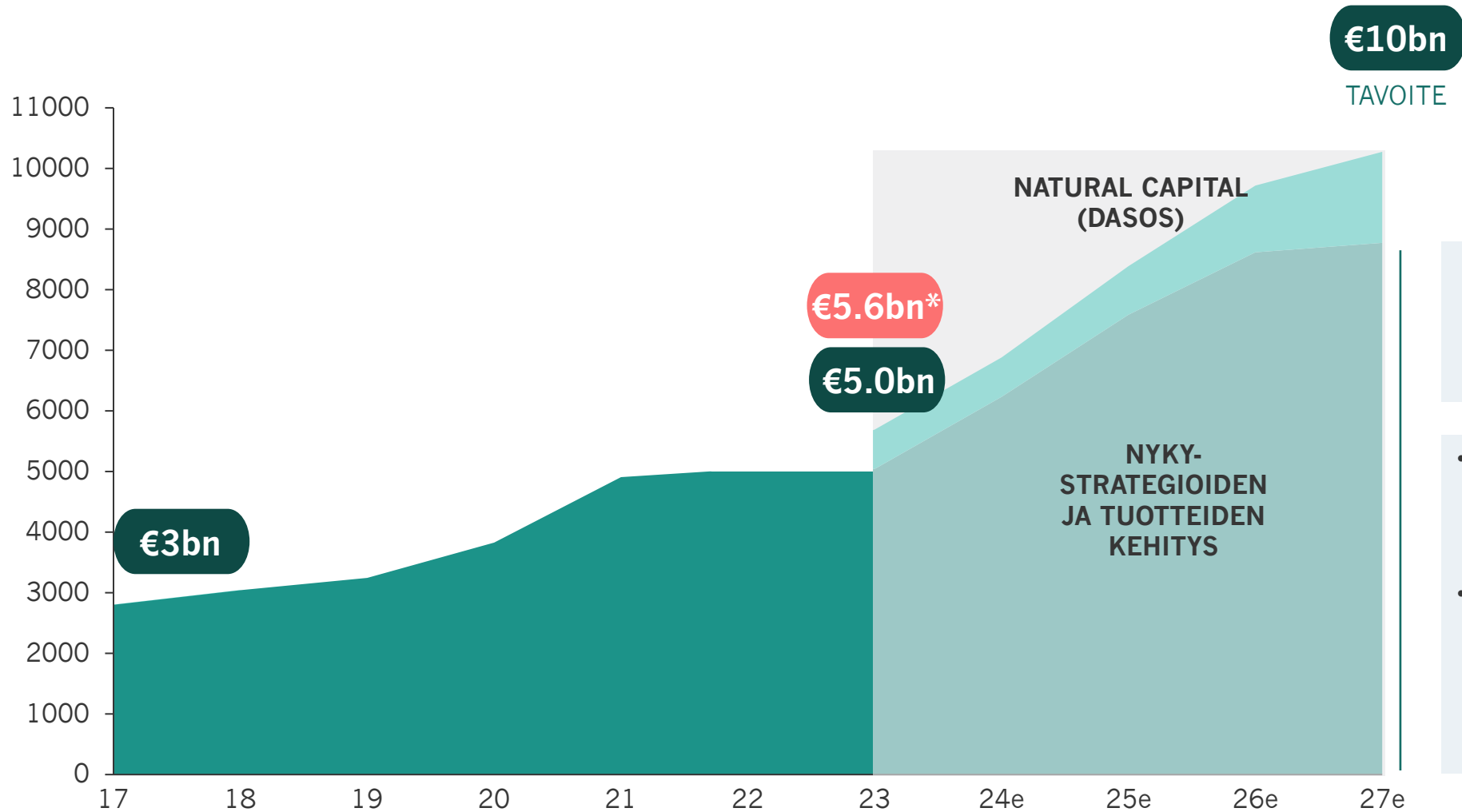


7 irtautumista



Olemme toteuttaneet sijoitusstrategioitamme systemaattisesti ja saaneet useita kauppvoja maaliin yleisesti hitaasta transaktiomarkkinasta huolimatta vuonna 2023

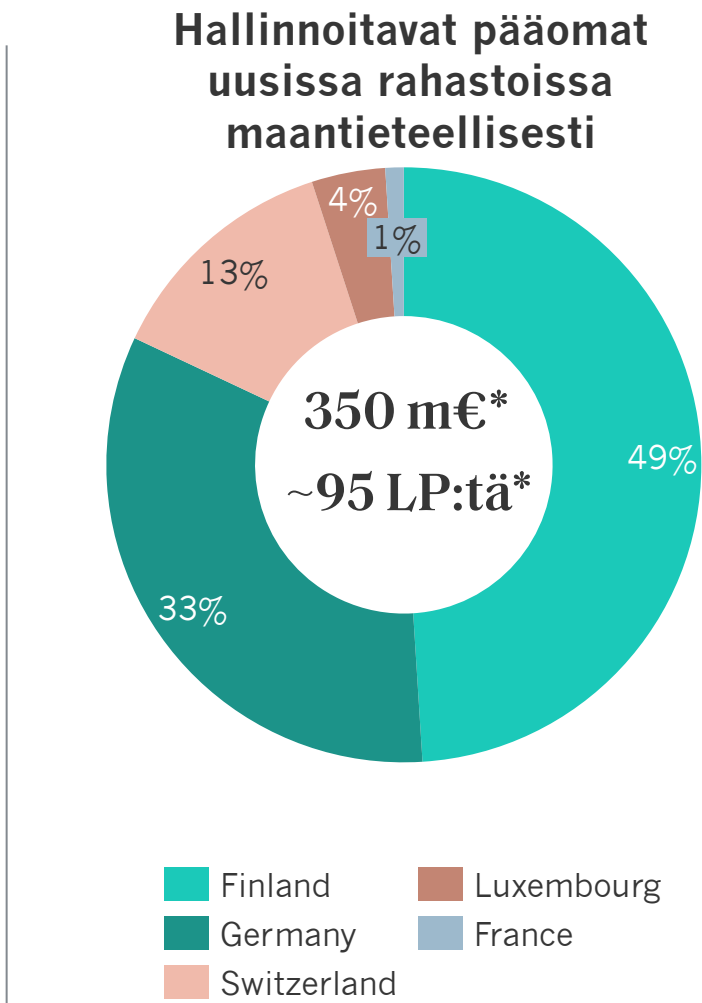
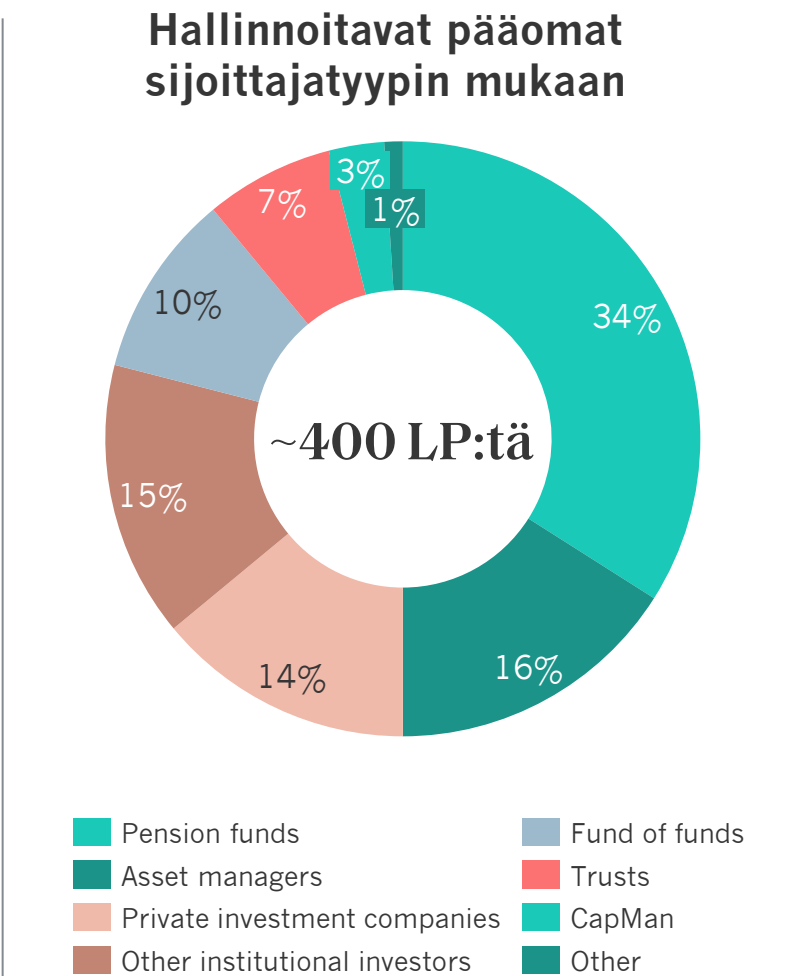
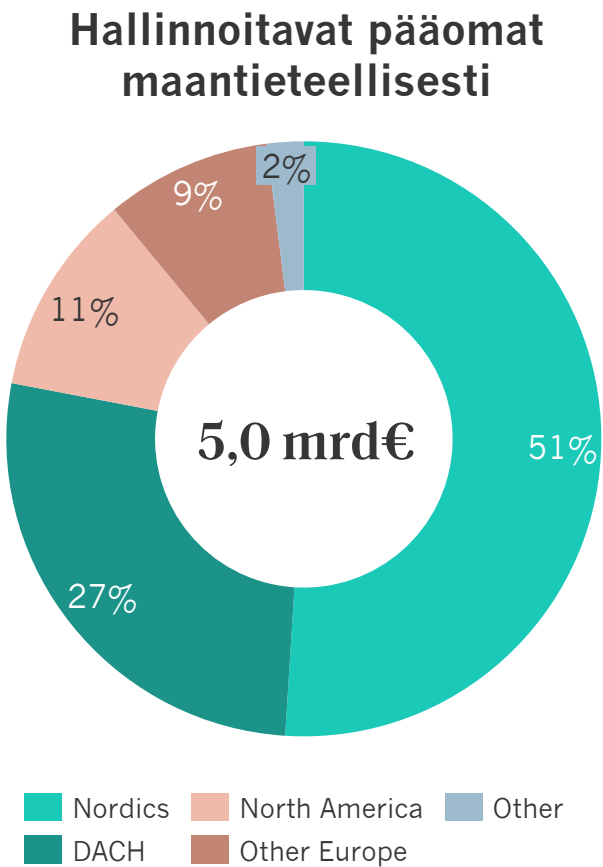
Vahva varainhankinta ja onnistunut yrityskauppastrategia ajaa hallinnoitavien pääomien kunnianhimoista kasvua



Varainhankinta oli onnistunutta vuonna 2023 ja rahastoihin kerättiin uutta pääomaa 391 m€ (+8 %)

- Pääomat kasvoivat uuden infrastruktuuri-, private equity - ja kiinteistötuotteisiin kerätyn pääoman myötä.
- Hallinnoitavat pääomat olivat viime vuoden tasolla irtautumisten, negatiivisten arvonmuutosten (pääosin asuintorahastot) ja lunastusten seurauksena.

CapManin sijoittajapohja kasvoi yli 30 uudella sijoittajalla ja suurin osa varainhankinnasta tuli kansainvälisiltä sijoittajilta



Viimeaikaiset uudet rahastot ovat osoitus CapManin sijoitustiimien laadusta ja sinnikkydestä



CAPMAN NORDIC INFRASTRUCTURE II

Sijoituksia pohjoismaisiin keskisuurin
infrastruktuurikohteisiin

~ 300 m€ kerätty, 50 % Infra I rahastoa suurempi

~70 % kerätyistä uusista varoista Pohjoismaiden ulkopuolelta

64 % varoista uusilta sijoittajilta

skarta

NAPIER

serverius
IT INFRASTRUCTURE
fuzion



CAPMAN SOCIAL REAL ESTATE

Sijoituksia yhteiskuntakiinteistöihin

Tavoitteena 500 m€ oman pääoman sitoumuksia

1 mrd € sijoituskapasiteetti

Ensimmäinen sijoitus tehty vuonna 2024 koulukiinnetistöön
Helsingissä (Gold LEED sertifiointi tavoitteena)

CapMan

Kolme lippulaivarahastoa ja uusi Social Real Estate ovat varainhankinnan fokuksessa 2024

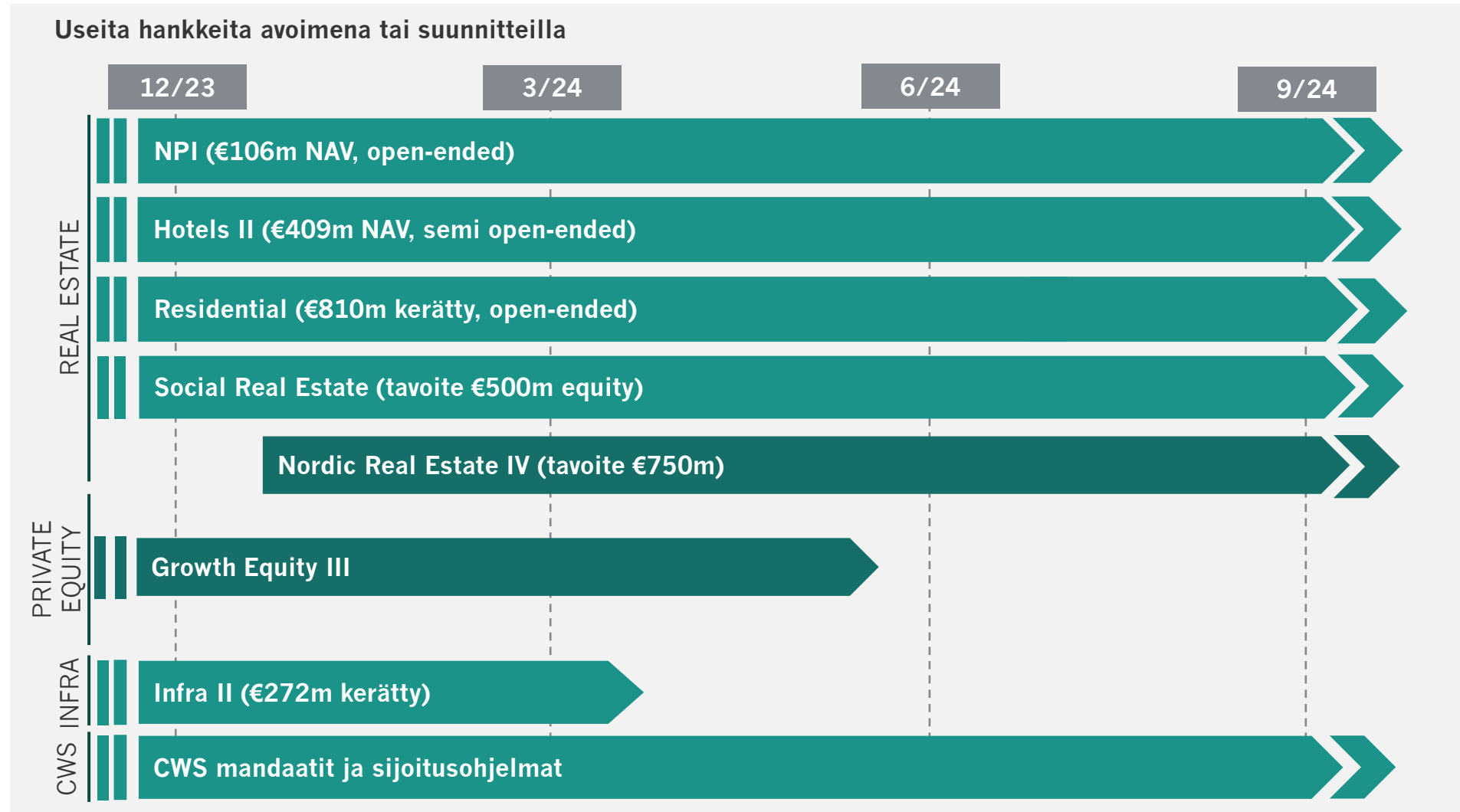
Vahva perusta
jonka avulla
hyödynnämme
kasvavan
markkinan luomia
mahdollisuuksia:

Monipuoliset
strategiat ja tuotteet

Vahvat ja kokeneet
tukifunktiot

Erikoistuneet
sijoitustiimit

Aktiivinen omistajuus
arvonluonnin pohjana



Dasos Capital sijoittaa eurooppalaisiin luonnonvaroihin, biologiseen kasvuun ja ilmastomuutoksen hillitsemiseen



2005

Dasos Capital
perustettiin
Helsingissä

**Eurooppa-
lainen**

sijoitusportfolio

Globaali

mandaatti



7

rahastoa aktiivisena

**~265 000
hehtaaria**

maata portfolioissa



+10%

keskiverto IRR
Dasoksen rahastoissa

45%

kansainvälisten
rahastosijoittajien
osuus



1,5m tCO2 p.a.

negatiivinen hiilivaikutus
kokonaisuudessaan
vuonna 2022

500 000

autoa kompensoitu
vuosittain
negatiivisella
hiilijalanjäljellä

**Sijoitukset
ainoastaan
sertifioituihin tai
sertifioitaviin
metsiin**

**Painopiste
kestävissä
luontokeskeisissä
strategioissa**

Strategisesti Dasos Capital sopii erinomaisesti yhteen CapManin kanssa

CapMan

Tukee CapManin
kestävyyspäämäärää

Tärkeä askel kohti 10 mrd.
euron hallinnoitavan
pääoman tavoitetta

Laajentuminen
luonnonvarasijoittamiseen
uutena houkuttelevana
sijoitusalueena

Vahvistaa CapManin
painopistettä reaalivaroissa



DC
DASOS CAPITAL

Parantunut kasvunäkymä
pääoman ja varainkeruutuen
myötä Dasokselle

Useita yhteisiä
kehitysmahdollisuuksia

Tukitoimintoja sekä
asiantuntijatukea
sijoitusstrategioiden
skaalaamiseksi

CapMan uusien rahastojen
ankkurisijoittajana

Dasos & Natural Capital keskeisiä kasvun kiihdyttämiseksi

Dasos Capitalin hankintaprosessi etenee suunnitelman mukaisesti

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista Dasos Capitalin omistajille

Transaktiolle on saatu Kilpailu- ja kuluttajaviraston (KKV) hyväksyntä



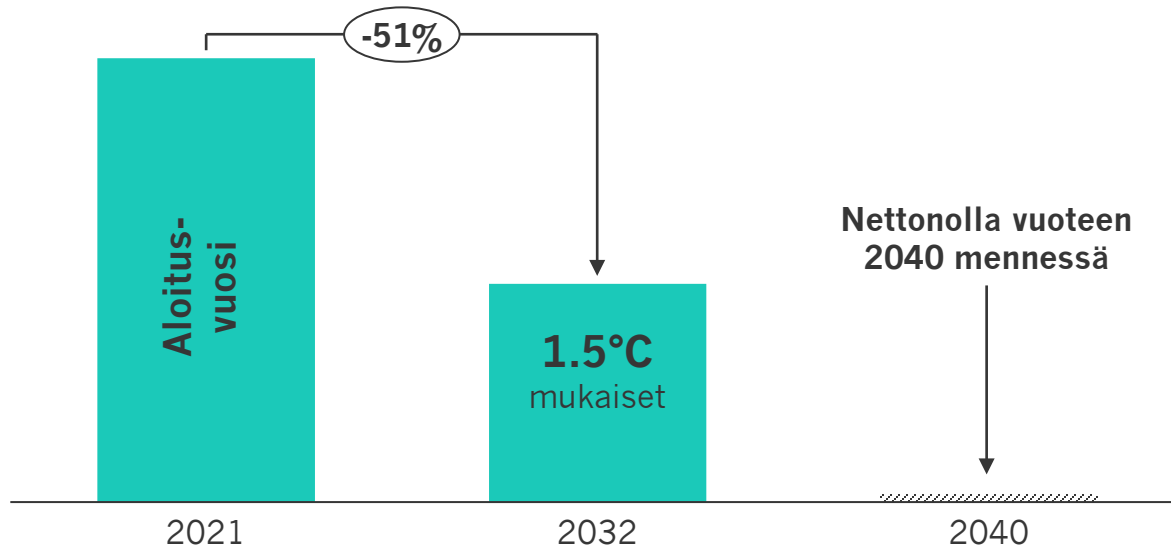
CapMan on sitoutunut nettonollapäästöihin vuoteen 2040 mennessä

Scope 1 & 2 kasvihuonepäästöt



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



Scope 3 kasvihuonepäästöt (sijoitukset)

Osuus PE ja Infra-kohteista
jotka ovat asettaneet tavoitteet:

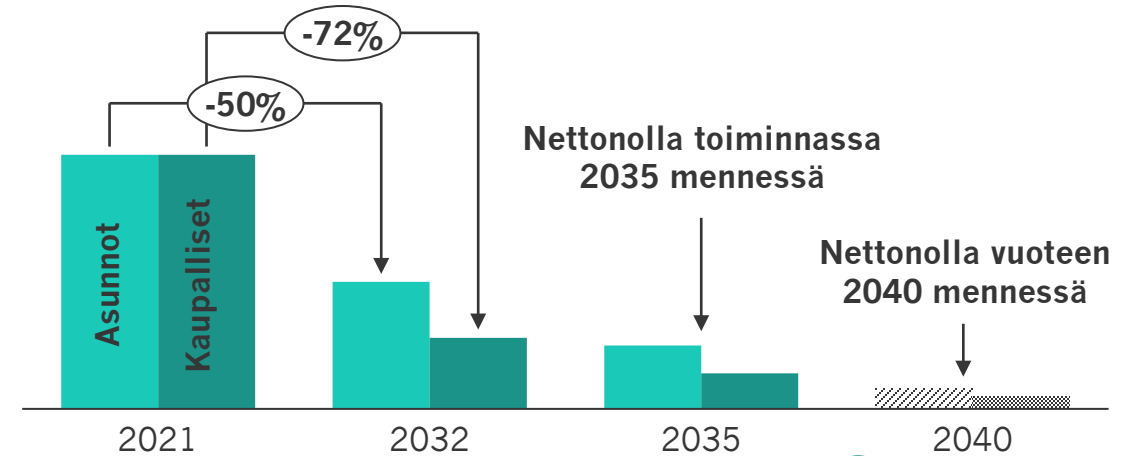
54.5 %
2027

100 %
2032

Nettonolla
2040

CapMan Real Estate on osa SBTi Buildings -
piloottiprojektia

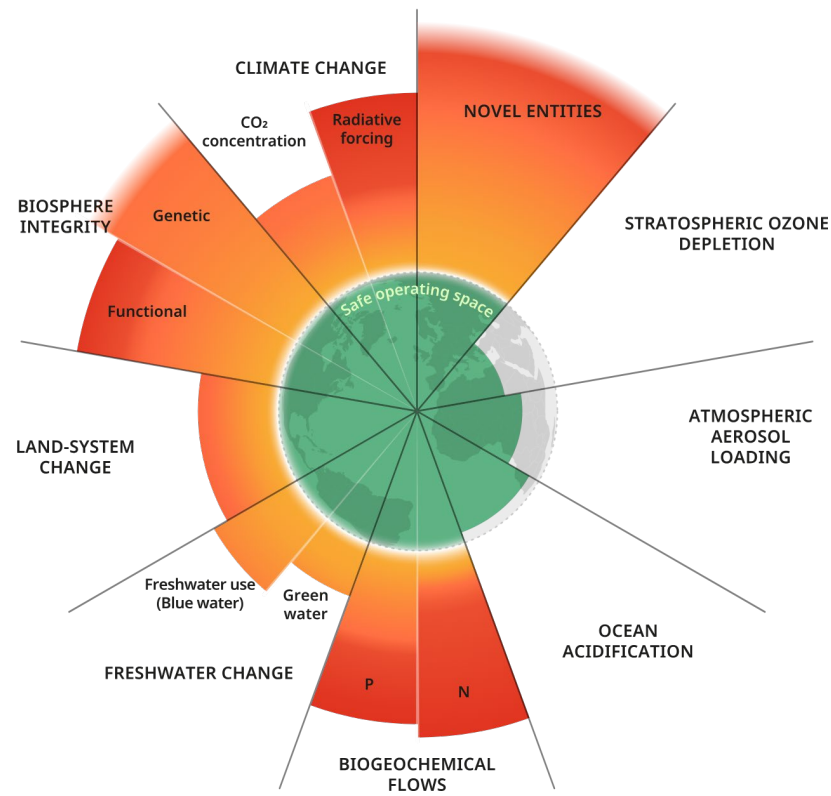
Kiinteistöjen päästöt/sqm:



CapMan

Ilmastotoimien lisäksi CapMan suojelee planeetan kantokykyä

Planeetan kantokyky ylittyy globaalisti kuudella osa-alueella



CapMan rakentaa luontoposiitivista viitekehystä

Arvonluontia toimimalla planeetan kantokyvyn mukaisesti

Kohteemme tulevaisuus on turvattu sisällyttämällä luontovaikutuksia, sekä riskejä ja mahdollisuuksia

Sisällyttää sosiaaliset vaikutukset tasapuolisten muutosten läpiviemiseksi

Edistymistä mitataan **Science-based Targets on Nature** ja **TNFD** -viitekehysten kautta: CapMan on niiden varhainen omaksuja

CapManin työtyytyväisyys on korkealla tasolla

Työtyytyväisyys

51

eNPS 2023
yli 50 eNPS ravoitetason
(58 eNPS 2022)



Inkluusio

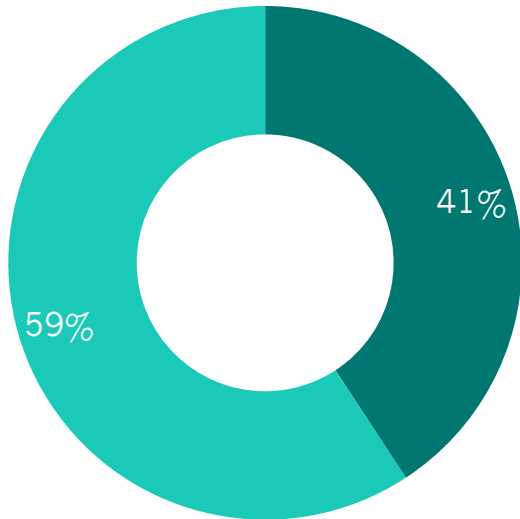
81

indeksi 2023
yli indeksin tavoitetason 70
(n/a 2022)

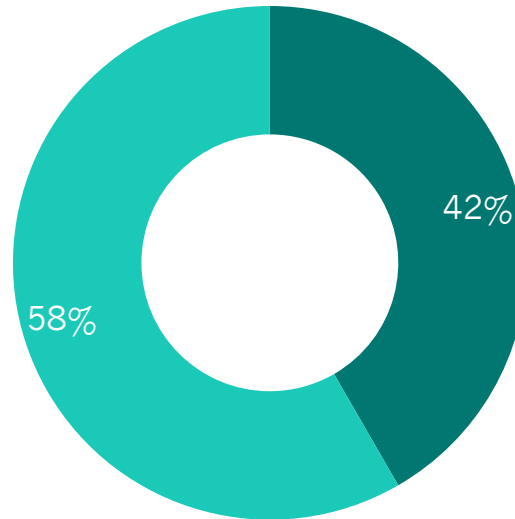
CapMan on oikeudenmukainen yritys jossa monimuotoinen ja sitoutunut johto ja kunnianhimoiset tavoitteet

Naiset
Miehet

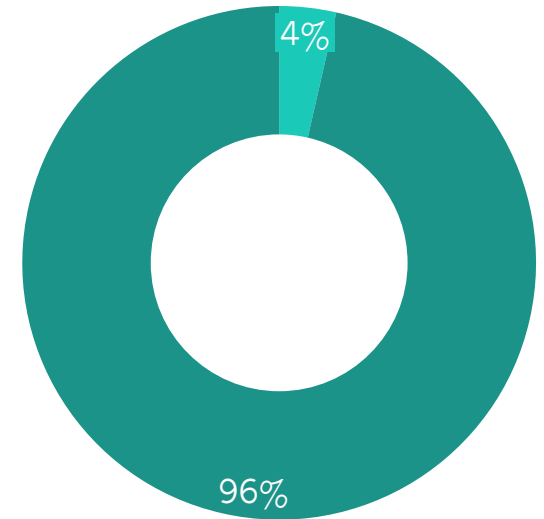
Kaikki työntekijät



Johtoryhmä



Partnerit



Pitkän aikavälin
(2033)
sukupuoleen
perustuvat
monimuotoisuust
avoitteet:

Max. **60 %** yhtä
sukupuolta uusissa
rekrytoinneissa

Max. **60%** yhtä
sukupuolta
johtoryhmä-
nimityksissä

Naispuolisten
 partnereiden osuus
20% vuoteen 2033
mennessä

CapManin pitkäaikaiset taloudelliset tavoitteet

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan kasvu*	Oman pääoman tuotto	Omavaraisuusaste	Varojenjakopolitiikka
>15 % Kasvutavoite p.a. keskimäärin	>20 %	>50 %	CapManin varojenjakopolitiikan mukaisesti yhtiö maksaa kestäväää ja ajan kuluessa kasvavaa varojenjakoä
2017-2023 CAGR: 13 %	2017-2023 average: 16 %**	2017-2023 keskiarvo: 55 %***	CapManin hallitus arvioi, että tilikaudelta 2023 jaettaisiin osinkoa 10 senttiä osakkeelta
2023: -3 %	2023: 4 %**	2023: 48%	

*) Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan palkkiot konsernitasolla pois lukien voitonjako-osuustuotot ja vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät. **) Pois lukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, keskimääräinen tuotto jaettuna oman pääoman keskiarvolla. ***) Tunnuslukujen keskiarvo.

Taloudelliset tavoitteet eivät sisällä vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Näkymäarvio vuodelle 2024

7.2.2024

CapManin tavoitteena on pitkän aikavälin tulosparannus, huomioiden kuitenkin liiketoiminnan luonteeseen liittyvät vuositason vaihtelut. CapManin hallinnoitavilta rahastoilta saatavilla voitonjako-osuustuotoilla sekä CapManin sijoitusten tuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Sijoituskohteiden kehityksen sekä kohteista irtautumisen lisäksi monet muut sijoituskohteista tai CapManista riippumattomat tekijät vaikuttavat CapManin kokonaissijoitusten käypien arvojen kehitykseen sekä voitonjako-osuustuottojen määrään ja ajoitukseen. Näistä syistä CapMan ei anna numeerisia ennusteita vuodelle 2024.

CapMan arvioi hallinnoitavien pääomien kasvavan vuoden 2024 aikana. Yhtiö arvioi myös palkkiotuottojen kannattavuuden kasvavan vuoden 2024 aikana. Arviot eivät sisällä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

CapMan



HELSINKI



STOCKHOLM



COPENHAGEN



OSLO



LONDON



LUXEMBOURG