

**Hallinnoitavat pääomat
kasvoivat ja kannattavuus
oli hyvällä tasolla**

Pia Kåll
3. Toukokuuta 2024

1–3 | 2024 Osavuosi- katsaus

Vastuuvapauslauseke

- ✓ Tässä esitetty vastuuvapauslauseke koskee tätä esitystä, siihen liittyvää CapManin edustajan pitämää suullista esitystä sekä mahdollisia Q&A-tilaisuuksia.
- ✓ Tämä esitys sisältää tiettyjä lausumia, jotka eivät ole historiallisia tosiseikkoja. Näitä ovat muun muassa taloudellista kehitystä ja markkinatilannetta kuvaavat arviot, CapManin kasvua ja kannattavuutta koskevat odotukset sekä lausumat, joissa käytetään ilmaisuja ”odottaa”, ”arvioida”, ”ennustaa”, ”ennakoida”, ”aikoa”, ”uskoa”, ”tavoitella”, ”pyrkiä”, ”saattaa”, ”voida”, ”suunnitella”, ”mahdollisesti” sekä muita vastaavia ilmaisuja tai niiden kielteisiä muotoja.
- ✓ Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat kuvastavat yhtiön johdon tämänhetkisiä näkemyksiä ja parhaita käsityksiä tietyistä tulevaisuuden tapahtumista ja taloudellisista tuloksista. Tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä ja epävarmuustekijöitä ja muita tekijöitä, joiden seurauksena toteutunut tulos ja tapahtumat voivat poiketa merkittävästi siitä, mitä tulevaisuutta koskevissa lausumissa on ilmaistu tai ennakoitu.
- ✓ Näitä tekijöitä ovat muun muassa yleinen taloudellinen kehitys; muutokset valuutta- ja korkotasoissa, kilpailuympäristössä, sääntely-ympäristössä, viranomaistoiminnassa ja yhtiön liiketoimintaedellytyksissä; sekä mahdollisten yritysjärjestelyjen onnistuminen.
- ✓ Yhtiö ei anna mitään nimenomaisia tai epäsuoria takuita tai vakuutuksia tämän esityksen sisältämistä tiedoista, eikä materiaalin oikeellisuudelle tai täydellisyydelle taikka siinä esitetyille näkemyksille tule antaa tarpeettomasti merkitystä. Yhtiö ei ole varmistanut tässä esityksessä käytettyä markkinatietoa riippumattomasti.
- ✓ Tämän esityksen tiedot ja tulevaisuutta koskevat lausumat soveltuvat ainoastaan tämän esityksen päivänä eivätkä tässä esitetyt tiedot ole tae tulevasta tuloskehityksestä.
- ✓ Yhtiö ei sitoudu päivittämään tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tietojen tai tulevaisuuden tapahtumien johdosta ellei lainsäädäntö sitä nimenomaisesti edellytä.

2024 Alkuvuoden kohokohdat

€5.7bn

Hallinnoitavat pääomat
31.3.2024

€3.5m

Voitonjako-osuustuotot



Sijoituskohteet kattava
vastuullisuusraportti
julkaistu

€110m

uutta pääomaa kerätty Q1 jälkeen

Growth III ja Infra II
rahastojen lopulliset
sulkemiset

3

sijoitusta

4

irtautumista

Onnistuneita transaktioita
hitaasta yrityskauppa-
markkinasta huolimatta



Dasos Capitalin hankinta saatu
päätökseen

An aerial photograph of a park. A winding grey path cuts 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-like structure sits on the grass. At the bottom, there are some buildings with red and dark roofs. The text "Rakennamme tänään yhteiskuntaa, jonka haluamme nähdä vuonna 2040" is overlaid in the center in a white serif font.

Rakennamme tänään yhteiskuntaa, jonka
haluamme nähdä vuonna 2040

CapManin vaikuttavuus Pohjoismaisessa taloudessa ja yhteisöissä on merkittävä



Ihmiskeskeiset kiinteistöt

221

kiinteistöä

€ 2,9 bn

Hallinnoitavat pääomat

9 900

vuokralaista

1,3 m m²

vuokrattavaa pinta-alaa



Muuntautumis- kykyiset kohdeyhtiöt

44

kohdeyhtiötä

€ 1,6 bn

Hallinnoitavat pääomat

14 400

työntekijää

€ 2,4 bn

liikevaihto yhteensä



Vastuullisesti hoidetut luonnonvarat

240 000 ha

maata

€ 0,7 bn

Hallinnoitavat pääomat

1,5 mt CO₂e p.a.

Hiilensitomiskyky vuosittain

CapMan

CapMan luo arvoa osakkeenomistajille hallinnointi- liiketoiminnan sekä tasesijoitusten tuottojen kautta

HALLINNOINTI- JA PALVELULIIKETOIMINTA

SIJOITUSTOIMINTA

REAL ESTATE

INFRA-
STRUCTURE

NATURAL
CAPITAL

PRIVATE
EQUITY &
CREDIT

VARAIN-
HOITO

HANKINTA-
PALVELU

SIJOITUKSET TASEESTA
LÄHINNÄ OMIIN
RAHASTOIHIN

PLATFORM – ASiantuntijapalvelut

Suuren kokoluokan prosessit keskiuurissa sijoitusstrategioissa

Arvo-
ajurit

Palkkiotuottojen kannattavuus

Voitonjako-osuustuotot

Sijoitustuotot

Tukee hallinnointi-
liiketoiminnan kasvua

1-3 2024 avainluvut

HALLINNOINTI- JA PALVELULIIKETOIMINTA

Palkkiotuottojen kannattavuus

1-3 2024

2.7 m€

Kasvu 1-3 2024

- 0.2 m€ / -8%

Kasvu/viimeiset 3 vuotta

+13% p.a.

Voitonjako-osuustuotot

1-3 2024

3.5 m€

Kasvu 1-3 2024

+ 3.5 m€

Keskiarvo/viimeiset 3 vuotta

6.4 m€

SIJOITUSTOIMINTA

Sijoitustoiminnan tuotot

Käyvän arvon muutos 1-3 2024

€ 2.3m / +2%

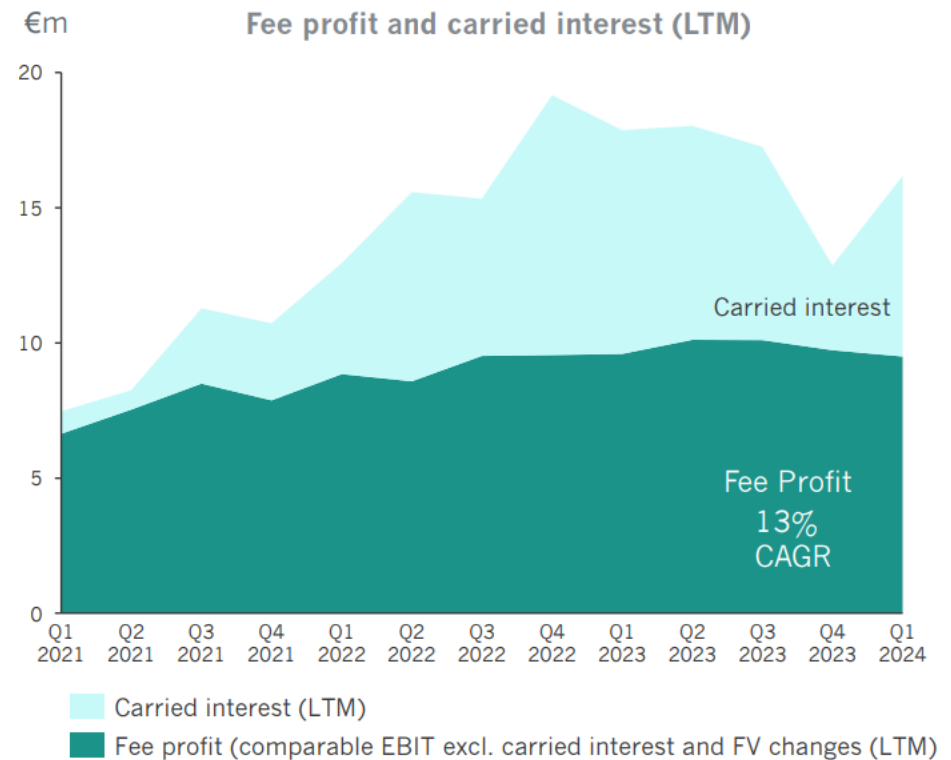
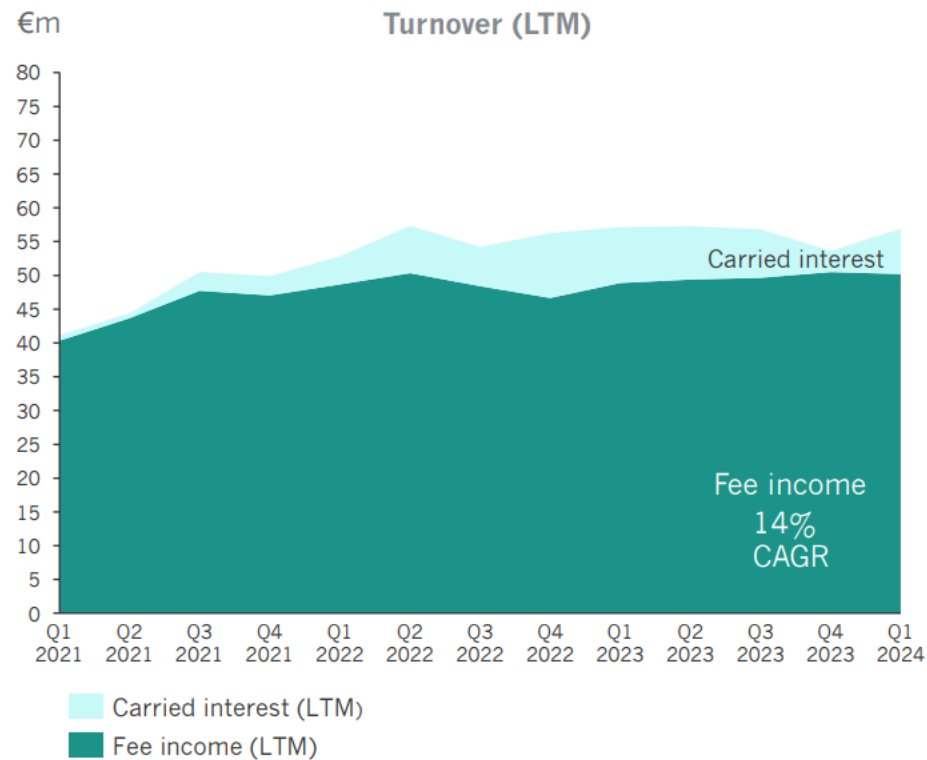
Sijoitusten käypä arvo
31.3.2024

163 m€

Käyvän arvon muutos/viimeiset
3 vuotta

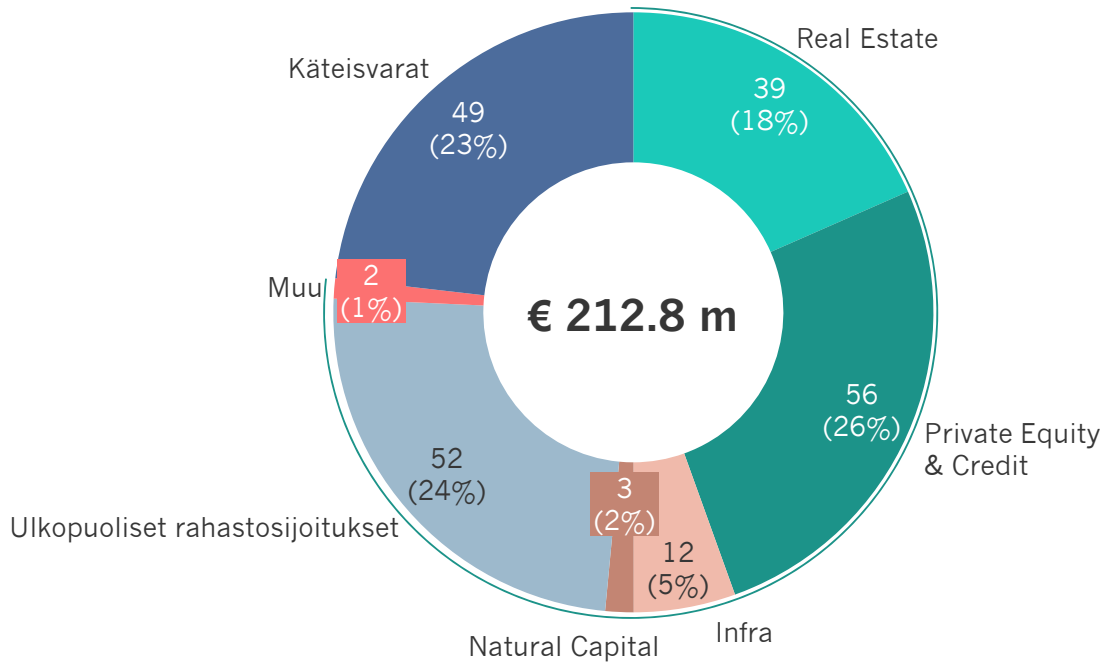
+13% p.a.

Liikevaihdon ja kannattavuuden kehitys



Taseinvestointien allokaatio

Tasesijoitukset 31.3.2024, m€



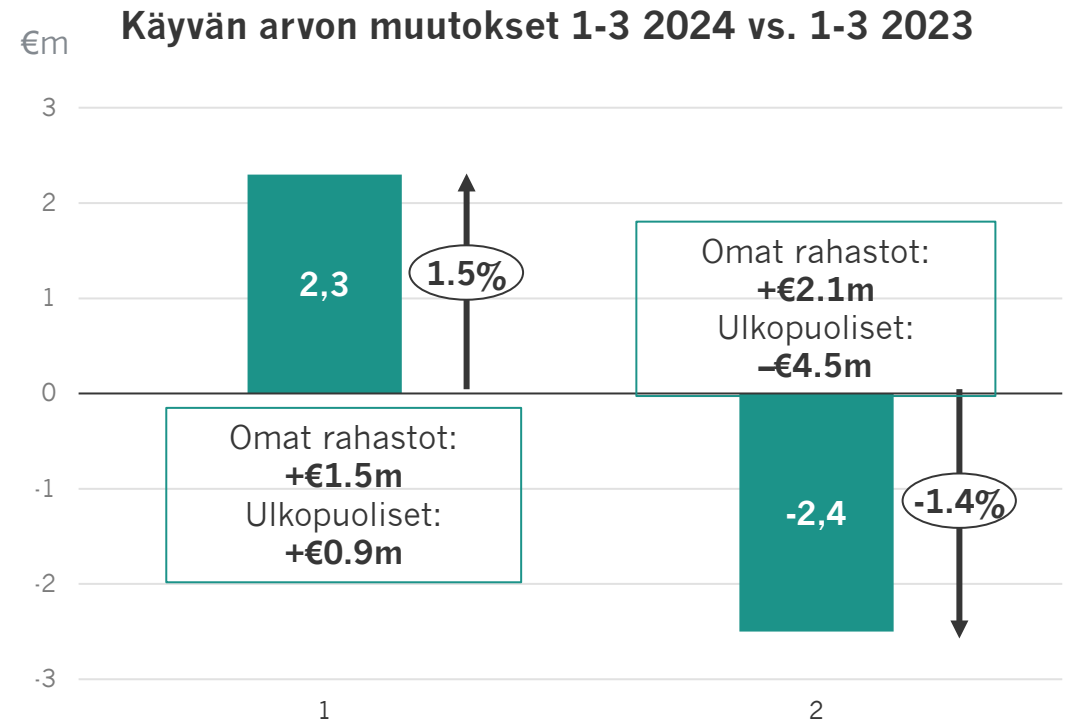
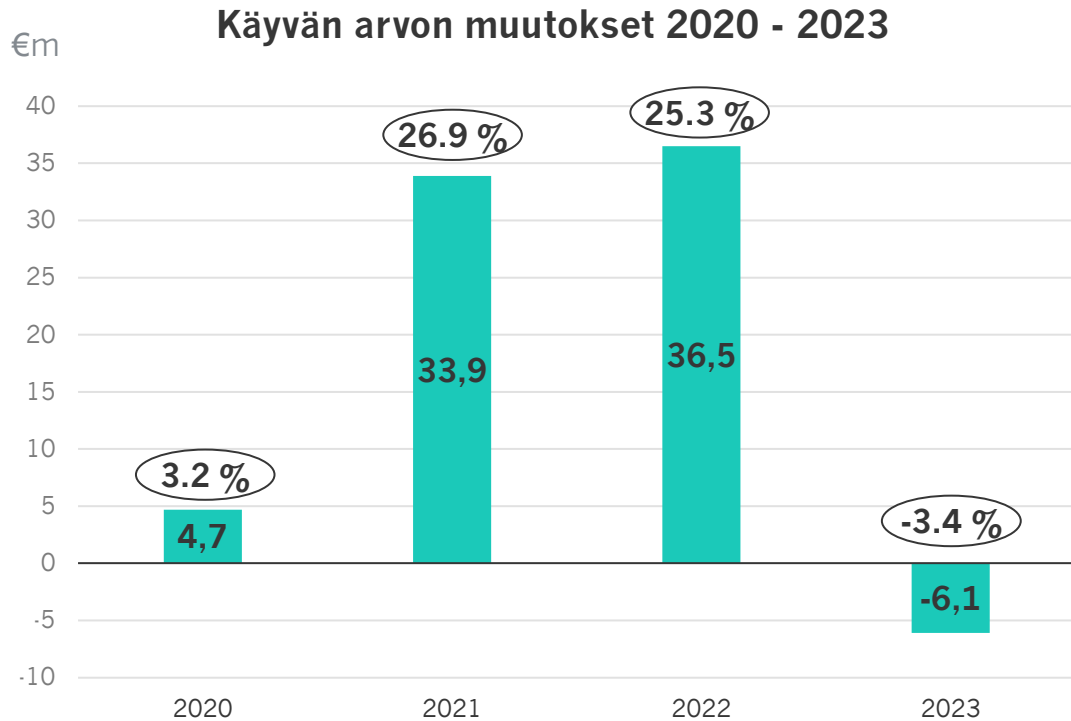
49 m € käteisvaroina, 163 m€
pääomasijoitusrahastoissa

82 m€ jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin

Hyvin hajautettu salkku eri omaisuusluokkien ja
vuosikertojen välillä

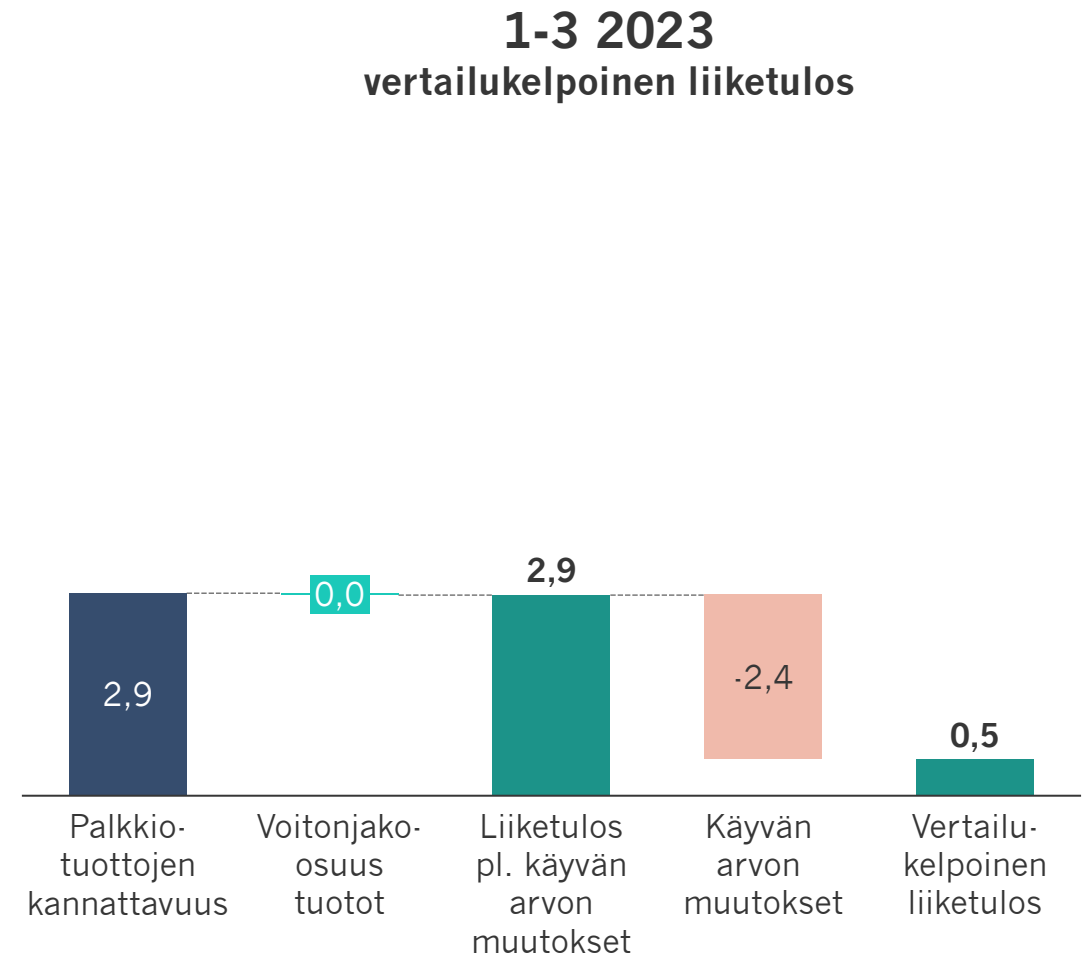
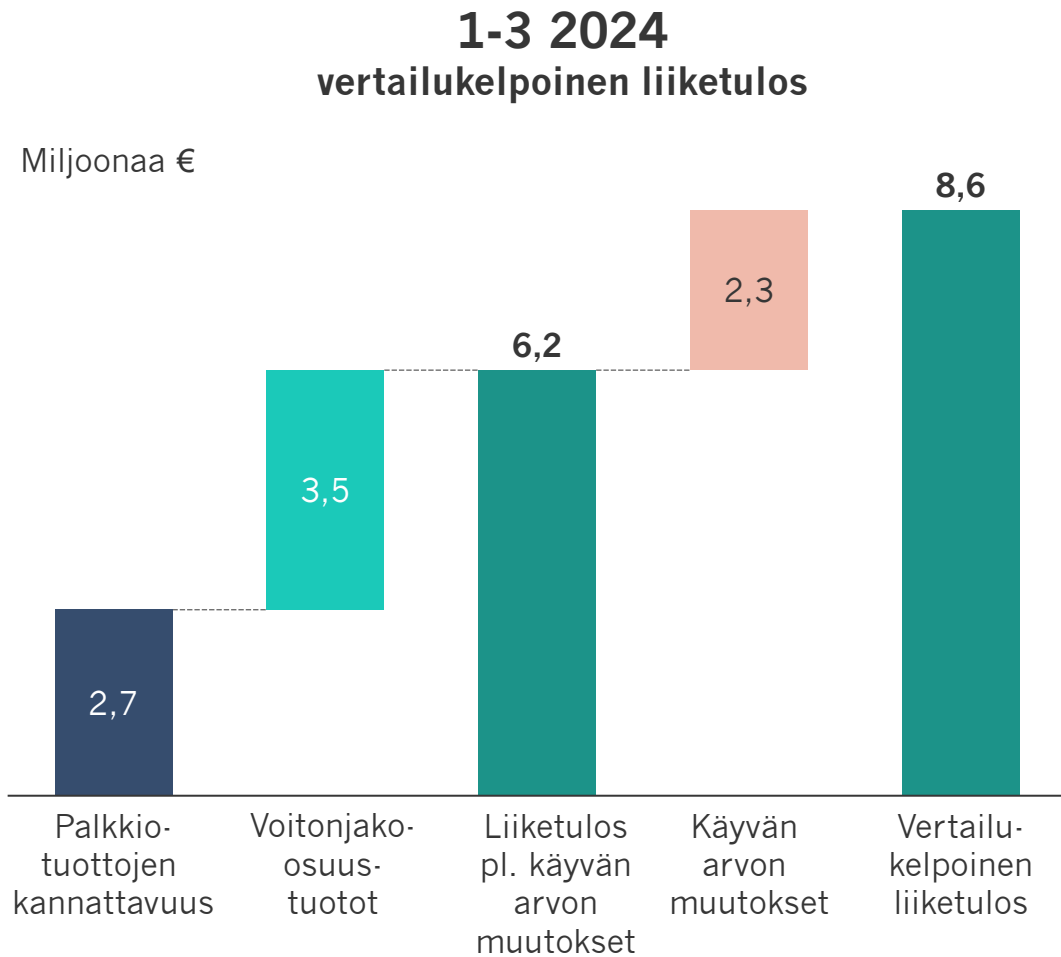
Rahastosijoitusten odotetaan tuottavan merkittävää
positiivista kassavirtaa tulevina vuosina*

Tasesijoitusten käyvän arvon muutokset



**Tuotto viimeiset kolme vuotta (Q2/2021 – Q1/2024) 13% p.a.
Omien sijoitusten tuottotavoite yli ajan 10–15% allokaatiosta riippuen**

Voitonjako-osuustuottojen ja käyvän arvon muutosten vetämä liikevoiton kasvu



CapManilla on vahva tase ja hyvä likviditeetti

Oma pääoma €143,7m	Omavaraisuusaste 50,1%
Rahavarat €49,3m	Nostamatonta limiittiä €20,0m

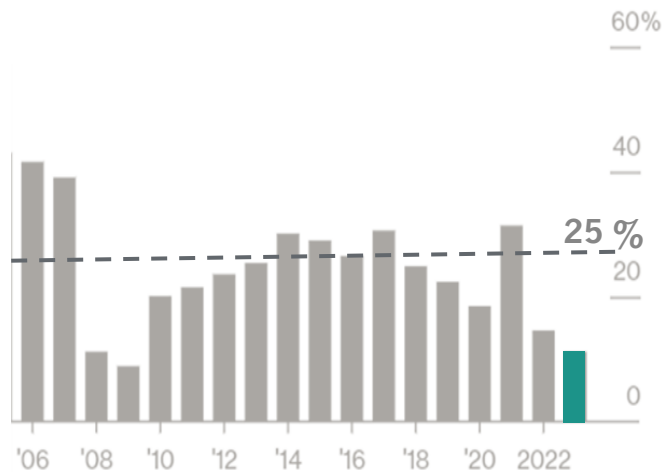
VAHVA LIKVIDITEETTI
sijoituksille sekä hallinnointi-
liiketoiminnan kasvun tukemiselle

TALOUDELLINEN VAKAUS
tarjoaa turvaa kaikissa
markkinatilanteissa

Globaali listaamaton markkina kääntyi 2023 haastavammaksi useamman vahvan kasvuvuoden jälkeen

Transaktiemarkkinan hidastuessa palautukset rahastosijoittajille olivat ennätysalhaiset 2023

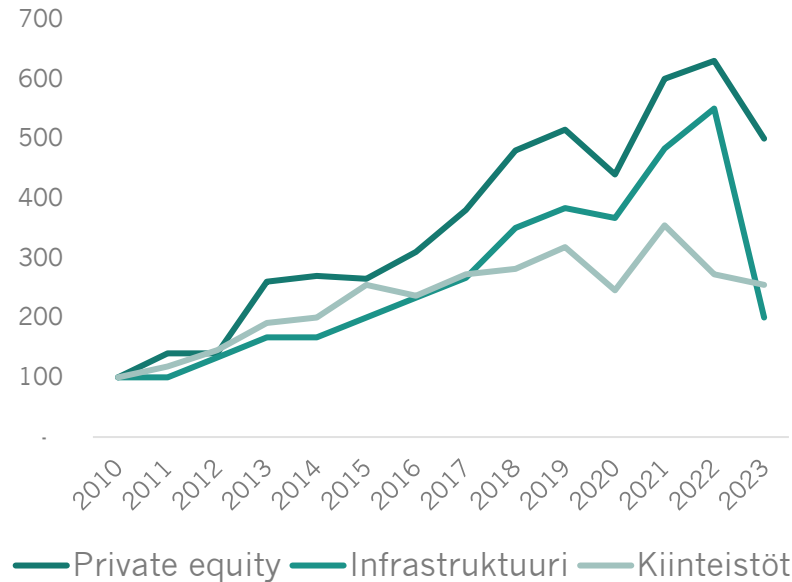
Palautusten osuus rahastojen NAV:ista



11 %
2023

Vuosittain kerätyt varat laskivat jyrkästi viime vuosien huipputasoilta kaikissa omaisuuslajeissa

Vuosittain kerätyt varat, indeksoitu



2023 vs huippuvuoden taso:

- 20 %

- 65 %

- 30 %

Hallinnoitavien pääomien odotetaan edelleen kasvavan, mutta viime vuosia maltillisemmin

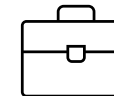
Hallinnoitavien pääomien kasvu
2016-22 2023-28



16% p.a. → 10% p.a.



20% p.a. → 7% p.a.



13% p.a. → 6% p.a.

Jatkamme strategiamme edistämistä

**Vahvat kilpailuedut
mahdollistavat CapManille...**



1. Huipputason sijoitustuotot aktiivisella arvonluonnilla



2. Kestävyystekijöiden integroiminen osaksi kaikkea liiketoimintaa



3. CapMan on huippu-osaajien koti, jonne alan parhaimmisto hakeutuu

...hallinnoitavien pääomien kasvun...



4. Pohjoismainen kumppani institutionaalisille sijoittajille



5. Nykytuotteiden skaalaaminen ja uusien tuotteiden lanseeraaminen



6. Strategiset yritysostot kasvun vauhdittamiseksi

**...joka puolestaan luo
omistaja-arvoa**

**Palkkiotuottojen
kannattavuuden kasvu**

**Voitonjako-osuustuottojen
kasvu**

**Sijoitustuotot omasta
taseesta**

Tavoitteena kaksinkertaistaa hallinnoitavat pääomat 10 mrd euroon

Olemme toteuttaneet useita onnistuneita sijoituksia ja irtautumisia hitaana jatkuneesta transaktiomarkkinasta huolimatta

3 sijoitusta

Nordic Real Estate III



Koulukiinteistö

Social Real Estate



Toimisto- ja
koulukiinteistö

Huhtikuussa kvartaalin päätyttyä:

Growth Equity III

TANA
From Waste to Value®

4 irtautumista

Nest Capital 2015



Kaksi kohdetta

Nordic Property Income



Asuinkiinteistö

Buyout IX

HAVATOR

CapManin sijoituskohteet kattava vastuullisuusraportti vuodelta 2023 on julkaistu linjassa GRI:n kanssa

**Tieteeseen
perustuvat
ilmastotoimet**

Nettonollavuosi 2040

2035 kiinteistöjen käytönaikaisten
päästöjen osalta

-19%

Kaupallisten kiinteistöjen
kasvihuonekaasupäästöjen intensiteetti
(tavoite -72% vuoteen 2032)

-12%

Asuinkiinteistöjen
kasvihuonekaasupäästöjen intensiteetti
(tavoite -50% vuoteen 2032)

16%

Soveltuvista kohdeyhtiöistä on asettanut
tieteeseen perustuvat tavoitteet
(tavoite 54.5% 2027, 100% 2032)

**Luonto-
positiivinen
toiminta
planeettamme
kantokyvyn
turvaamiseksi**

TNFD aikaisen vaiheen käyttöönottaja

(Taskforce for Nature-
related Financial
Disclosures)

**Luontoposiitiivinen
viitekehys**
kehitetään kaikille
sijoitusalueille

**Vahvat ja
oikeuden-
mukaiset
yritykset sekä
mielekäs työ**

3.5/5

Kiinteistöjen
liikevuokralaisten
kokonaistyytyväisyys
(2026 tavoite 4.0)

4/5

Työtyytyväisyys
kohdeyhtiöissä
(tavoite >3.5)

87%

kaikista
enemmistöomisteisista
kohdeyhtiöistä on
omaksunut DEI-politiikan
(tavoite 100%)

**Ihmis-
oikeuksien
huomioiminen
koko
arvoketjus-
samme**

Keskeisimmät ihmisoikeusvaikutukset

on tunnistettu kaikilla
sijoitusalueilla

89%

kohdeyhtiöistä on ottanut
käyttöön
ihmisoikeuspolitiikan
(tavoitteena käyttöönotto
vuoden sisällä yritysostosta
kaikissa uusissa
kohdeyhtiöissä)

**Vastuullisuus,
läpinäkyvyys
ja johdon
moni-
muotoisuus**

38%

kiinteistöistä (neliömäärän
mukaan) on saanut
ympäristöluokituksen
(tavoite 75% vuonna 2026)

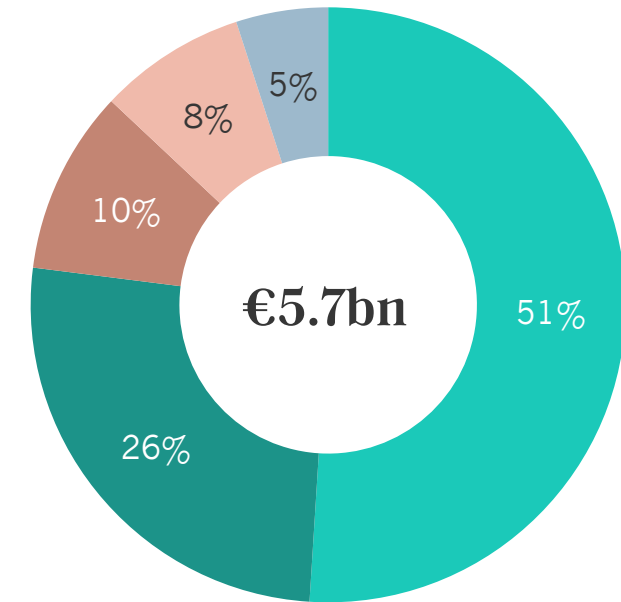
75% miehiä / 25% naisia
johtoryhmään ja hallitukseen
nimitetyistä jäsenistä
(tavoitteena max. 70% yhtä
sukupuolta)

**Perehdytystä ja omistusta
koskevat vastuullisuusohjeet**
on laadittu

CapMan

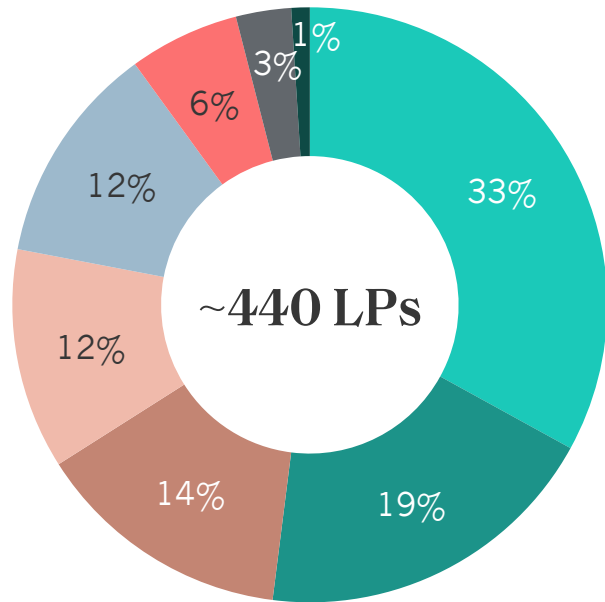
CapManin sijoittajakunta kasvaa ja kansainvälistyy

Hallinnoitavat pääomat
maantieteellisesti
31.3.2024



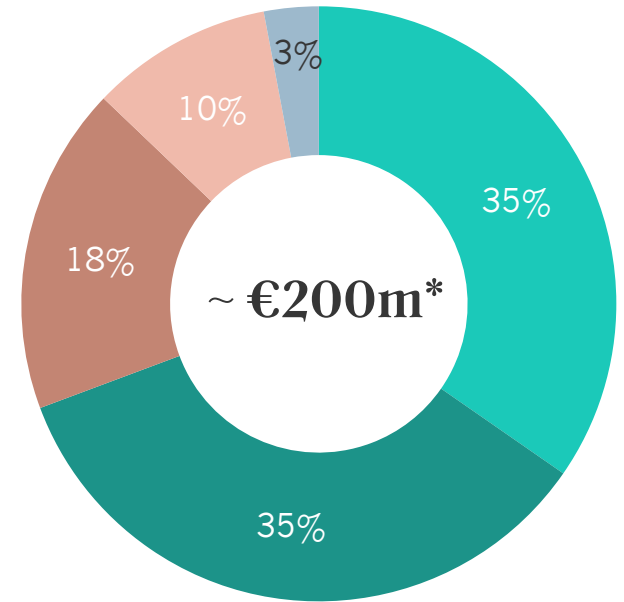
Pohjoismaat Pohjois-Amerikka Muut
DACH-maat Muu Eurooppa

Hallinnoitavat pääomat
sijoittajatyypin mukaan
31.3.2024



Eläkerahastot Rahastojen rahastot
Muut institutionaaliset sijoittajat Säätiöt
Varainhoitajat CapMan
Private investment companies Muut

Kerätty pääoma
maantieteellisesti
1-4 2024



Suomi Pohjois-Amerikka
DACH-maat Muu Eurooppa
Muut pohjoismaat

Onnistuneet lopulliset sulkemiset infrastruktuuri- ja pääomasijoitus lippulaivarahastoissa



CapMan Nordic Infrastructure II

Lopullinen koko €375m
Huhtikuussa 2024

Kaksi kertaa suurempi kuin Infrastructure I rahasto
70% sitoumuksista Pohjoismaiden ulkopuolelta

Neljä sijoitusta tehty:

skarta

INAPIER



Growth Equity III

Saavutettu enimmäiskoko €130m
Huhtikuussa 2024

Nopea varainkeruuprosessi, enimmäiskoko saavutettu

Ensimmäinen sijoitus:

TANA
From Waste to Value®

CapMan perusti luonnonvarasijoittamisen uutena sijoitusalueena maaliskuun alussa Dasos Capitalin hankinnan myötä

Tukee CapManin
kestävyyspäämäärää

Tärkeä askel kohti 10 mrd.
euron hallinnoitavan
pääoman tavoitetta

Luonnonvarasijoittaminen
on houkutteleva sijoitusalue

Vahvistaa CapManin
painopistettä
reaalivaroissa



Dasos Capital sijoittaa eurooppalaisiin
luonnonvaroihin, biologiseen kasvuun ja
ilmastonmuutoksen hillitsemiseen



€ 714m

AUM



+10 %

keskiverto IRR
Dasoksen rahastoissa



1.5m tCO2 p.a.

negatiivinen hiilivaikutus
kokonaisuudessaan
vuonna 2022

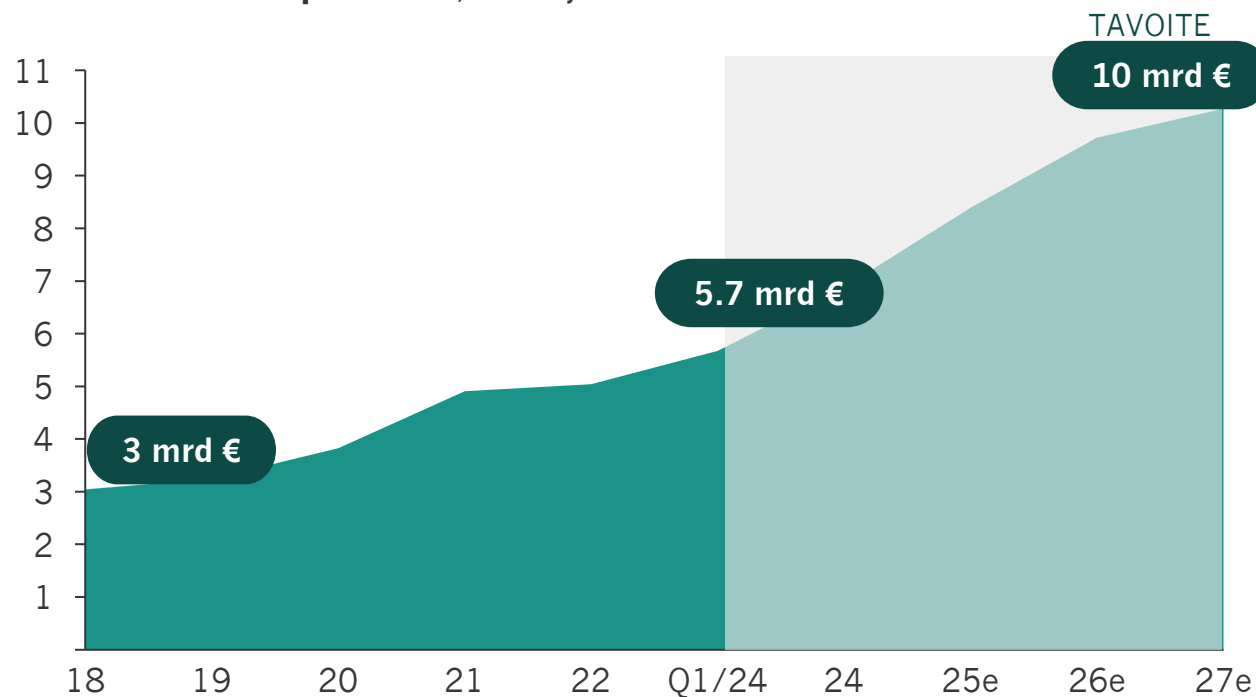


7

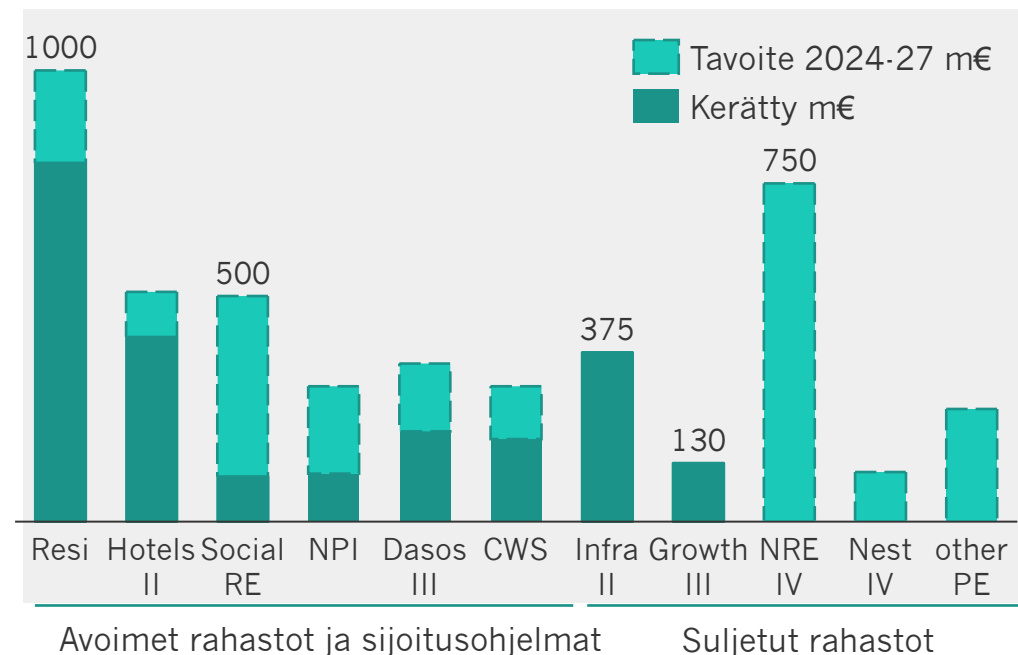
rahastoa
aktiivisena

Vahva varainhankinta ja onnistunut yrityskauppastrategia tukee hallinnoitavien pääomien kasvua

Hallinnoitavat pääomat, € miljardia



Käynnissä olevat ja suunnitellut varainkeruut 2024-27, € million



Dasos Capitalin vaikutus 673 m€ kaupan toteutumishetkellä 1.3.2024
203 m € uutta pääomaa kerätty tammi-huhtikuu välillä 2024
Useampi käynnissä oleva varainkeruu tukee hallinnoitavien pääomien kasvua

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.
2019-2023 CAGR: 8 %	2019-2023 keskiarvo: 18 %**	2019-2023 keskiarvo: 53 %***	CapManin varsinainen yhtiökokous hyväksyi varojenjakoä €0.10/osake vuodelta 2023
1-3 2024: -3 %	1-3 2024: 19 %**	1-3 2024: 50 %	

*) 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

Toimitettu 7. Helmikuuta 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.

Q&A



Pia Kåll

CEO



Atte Rissanen

CFO

CapMan



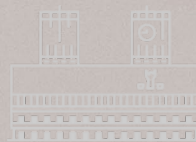
HELSINKI



STOCKHOLM



COPENHAGEN



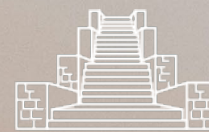
OSLO



LONDON



LUXEMBOURG



JYVÄSKYLÄ