



# CapMan – Kohti erikoistunutta varainhoittoa

Varsinainen yhtiökokous – toimitusjohtajan katsaus

Heikki Westerlund

GLO Hotel Art, Helsinki – 15.3.2017

CapMan

# Tulevaisuutta koskevat lausumat ja vastuuvapauslauseke

Seuraava koskee tätä dokumenttia, siihen liittyvää suullista esitystä joko CapMan Oyj:n (jäljempänä "Yhtiö") 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 kosken Arvopapereita. Päätös hankkia Arvopapereita tulisi tehdä ainoastaan perustuen tietoon, joka sisältyy tarjousasiakirjaan (tai vastaavaan dokumenttiin), joka on laadittu Arvopapereiden tarjoamisen yhteydessä. Tarjousasiakirja (tai vastaava dokumentti) sisältää tarkempaa tietoa Yhtiöstä ja Arvopapereista kuin tässä materiaalissa esitetty tieto ja mahdollisten sijoittajien tulee tutustua tarjousasiakirjaan (tai vastaavaan dokumenttiin) suorittaakseen omat itsenäiset tutkimuksensa ja arviointinsa koskien Yhtiön liiketoimintaa, taloudellista tilaa ja Arvopapereiden luonnetta ennen Arvopapereita koskevan sijoituspäätöksen tekemistä.

Tietyt tähän materiaaliin sisältyvät muut kuin historiallisiin tosiseikkoihin liittyvät lausumat, mukaan lukien muun muassa arviot yleisestä talouskehityksestä ja markkinatilanteesta, odotukset yhdistyneen konsernin kehityksestä ja kannattavuudesta sekä synergiaetujen ja kustannussäästöjen toteutumisesta, 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 Yhtiön 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 yhdistyneen konsernin saamiin tilauksiin ja niiden katteisiin; kilpailutilanne; yhdistyneen 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.

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 edellyttämässä tilanteissa ja nimenomaisesti kieltäytyä vastuusta koskien materiaalia.



*Missiomme on rakentaa  
menestyksekkäitä  
yhteiskunnan kehitykseen  
myönteisesti vaikuttavia  
liiketoimintoja*



# CapManin yhteiskunnallinen jalanjälki



~2,6  
mrd €

Kohdeyhtiöiden yhteen-  
laskettu liikevaihto

m<sup>2</sup> 740 000

Vuokrattava pinta-ala  
yhteensä



~ 25 000

Kohdeyhtiöiden  
henkilöstö yhteensä

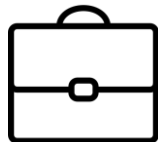
% 95 %

Vuokra-aste keskimäärin



300 +

Kaupallista  
vuokralaista



40

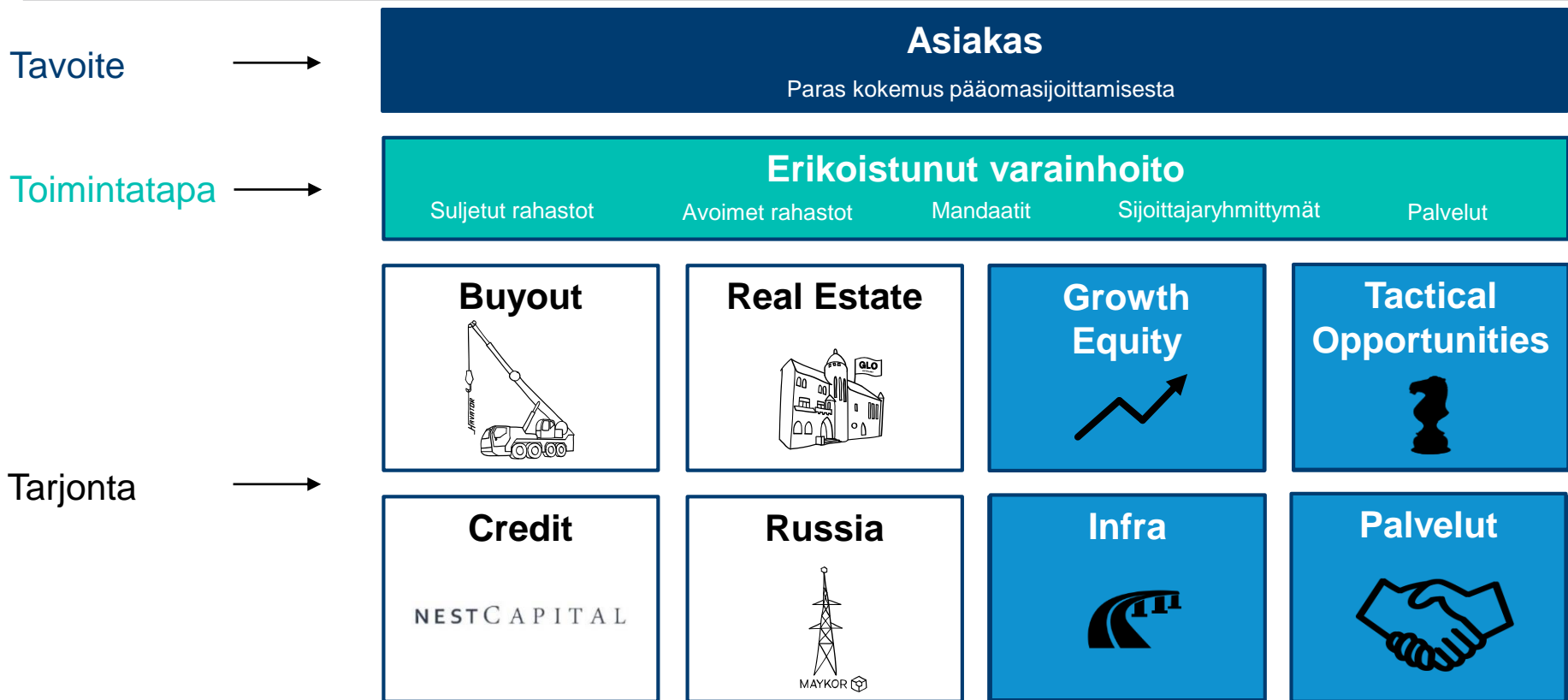
Kohdeyhtiöiden  
lukumäärä



65

Kiinteistökohteiden  
lukumäärä

# Olemme yhä selkeämmin erikoistunut varainhoitoyhtiö





## Sisältö

- **Strateginen suunta ja vuoden 2016 päätapahtumat**
- Taloudelliset tavoitteet ja painopistealueet vuodelle 2017
- Vuoden 2016 tulos

# Vuoden 2016 päätapahtumat

## Strategia

Selkeä suunta ja tavoitteet tuleville vuosille: kasvu (uudet tuotteet) + vahva tase

Norvestian hankinta toteutui

Yksi osakesarja

Nettovelkaantumisaste **14,5 %**

## Sijoitustoiminta

Omien rahastosijoitusten tuotto CapManille **12,5 %**

Nordic Real Estate ja Growth Equity eurooppalaista parhaimmistoa

Buyout-sijoituksista hyvää kassavirtaa

Vertailukelpoinen tulos **+ 72 %**

## Uudet tuotteet ja palvelut

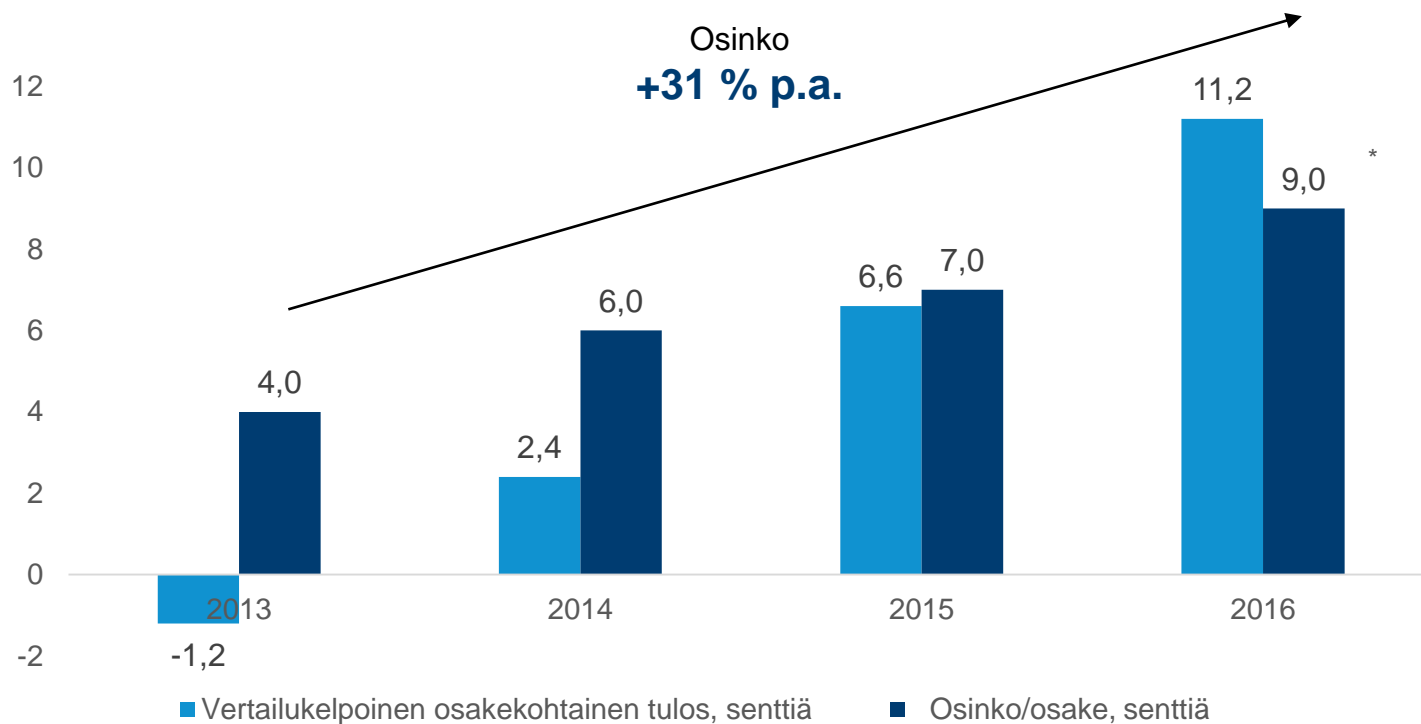
Palveluliiketoiminta kasvoi **80 %**

Uusi **100 milj. €**:n velkarahasto

Kiinteistösijoitusmandaatti Saksan suurimmalta eläkeyhtiöltä

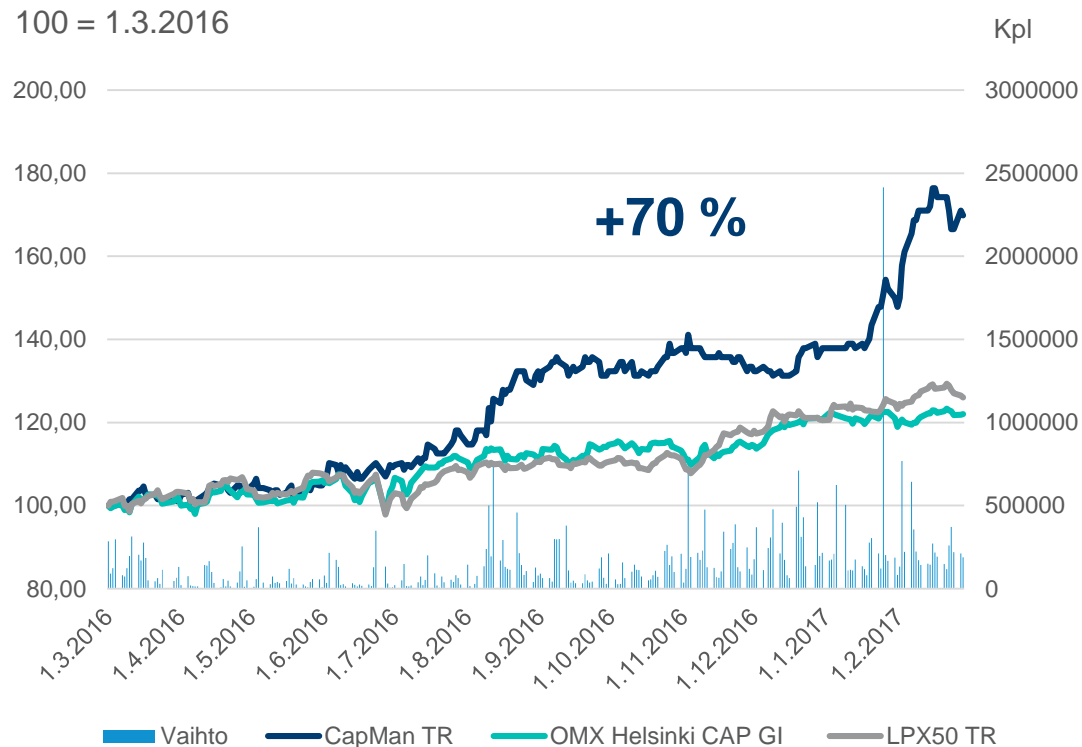
CapMan Infra

# Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos ja osinko



\* Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

# CapManin osakkeen kokonaistuotto viimeisen vuoden aikana



1.3.2016–28.2.2017

15.3.2017

## Sijoittajia tavattu aktiivisesti

- 2 yhtiökokousta
- 4 tulosjulkistustilaisuutta
- 10+ 1x1 tapaamista
- 5 sijoittajatilaisuutta
- 2 sijoittajamessua

## Osakevaihto vilkastunut

2016: **130 000** osaketta/päivä

2015: 55,000 osaketta/päivä

CapMan

# CapMan Real Estaten aktiivinen vuosi

**18 %**

CMNRE-rahaston tuotto 2016  
CapManille

**400 M€**

sijoitusmandaatti Saksan  
suurimmalta eläkevakuuttajalta

## Real Estate



Real Estate asiakkaan näkökulmasta:

**9** irtautumista

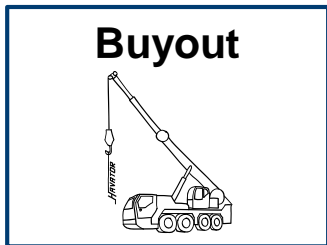
**128 M€** palautettu sijoittajille

**6** uutta sijoitusta

**119 M€** kutsuttu sijoittajilta



# Useita hyviä irtautumisia CapMan Buyoutissa



Irtautumiset  
LämpöLuxista ja  
Esperistä



Buyout X -rahaston  
sijoitus Forenomiin



Buyout-rahastojen tuotto  
CapManille 2016

**16 %**

# Kasvusijoittamisen menestysvuosi

## Merkittäviä onnistumisia



3/16

**3x** alkuperäinen sijoitus



2/17

**5** senttiä CapManin vuoden 2017 osakekohtaiseen tulokseen

Kasvusijoitusten tuotto ennen veroja 2016

**44 %**

## Growth Equity -tiimi



Juha Mikkola



Heikki Juntti



Saara Kauppila

CapMan

# Infrastrukturi – uusi aluevaltaus

CapMan  
INFRA

perustettu 2/17

Infra



## Fokuksemme:

Pohjoismaat, ensisijaisesti Suomi

Energia- liikenne- ja  
telekommunikaatiosektorit

Paikallista osaamista ja aktiivista  
omistajuutta kohteiden hallinnoinnin  
avulla

## Ville Poukka

Tausta: 10 v. johtava pohjoismainen  
infrastruktuurihankkeiden  
neuvonantaja



# Palvelut jatkavat kasvu-uralla

---

Liikevaihdon kasvu **80 %**

---



Sopimusvolyymit 2016 **500 M€**

---

*Palvelut ovat merkittävä kannattavuuden ajuri*

SC/ALA

Mandaatteja

**5**



## Sisältö

- Strateginen suunta ja vuoden 2016 päätapahtumat
- **Taloudelliset tavoitteet ja painopistealueet vuodelle 2017**
- Vuoden 2016 tulos

# Taloudelliset tavoitteet

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan kasvu

**>10 %**

Keskimääräinen vuotuinen kasvutavoite

Toteuma 2016: **-2,9 %**

Oman pääoman tuotto

**>20 %**

Onnistuneen sijoitustoiminnan lisäksi kannattava palveluliiketoiminta ja voitonjako-osuustuotot

Toteuma 2016: **14,7 %**

Nettovelkaantumisaste

**≤40 %**

Keskimääräinen korollinen nettovelka suhteessa omaan pääomaan

Toteuma 2016: **14,5 %**

Osingonmaksutavoite osakekohtaisesta tuloksesta

**≥75 %**

Osakekohtainen osinko on kasvanut vuodesta 2012

Toteuma 2016: **80 %\***

*Taloudelliset tavoitteet ovat ennen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä*

*\*) Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle*

# Painopistealueet vuodelle 2017

---

**Kasvustrategian  
vauhdittaminen**

**Kannattavuus**

**Aktiivisesti  
hoidettu,  
tuottava tase**

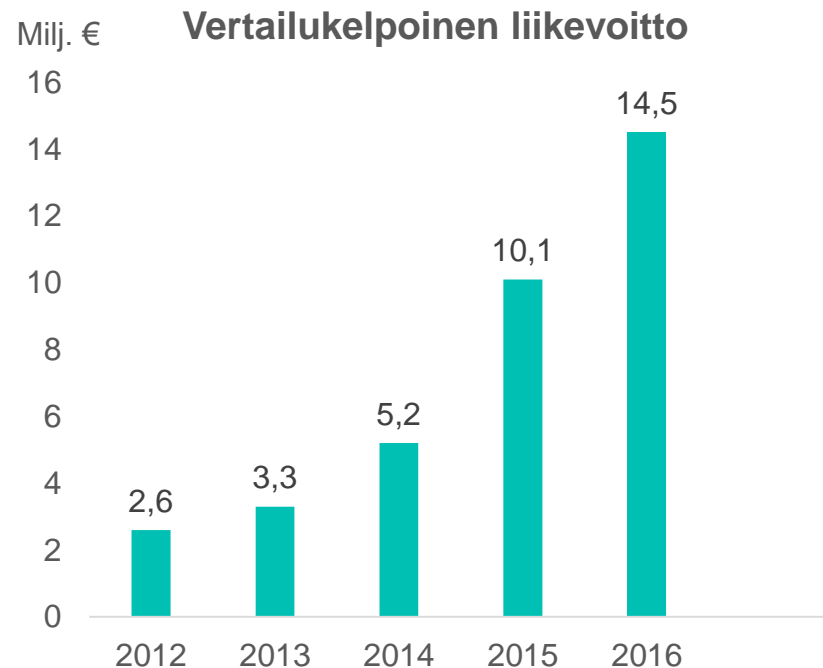
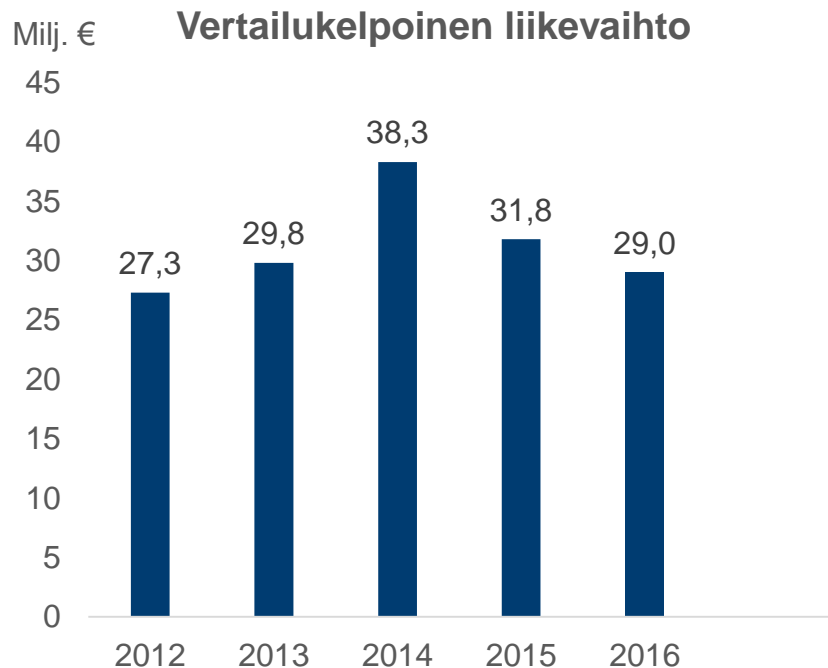
**Vahva  
osingonmaksu-  
kyky**



## Sisältö

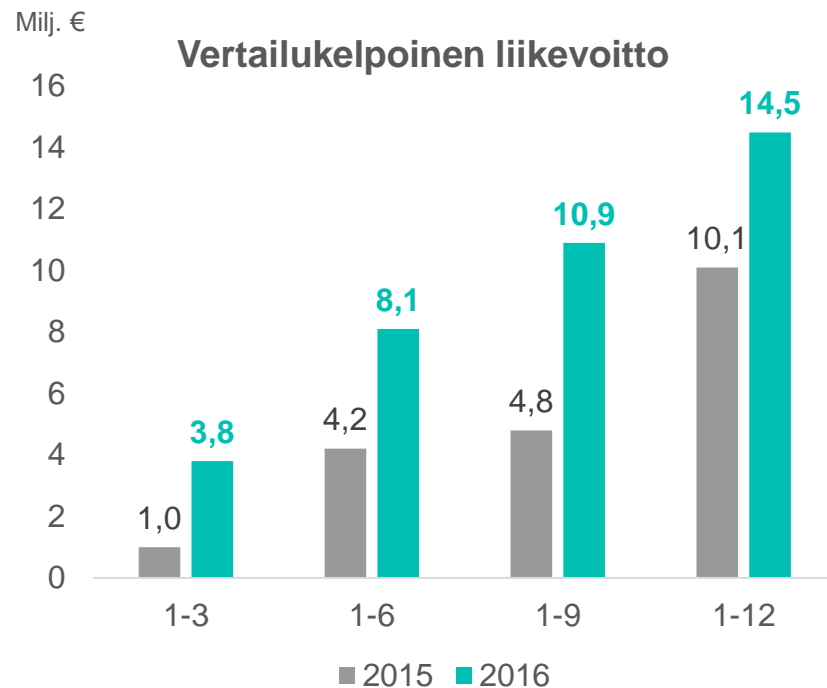
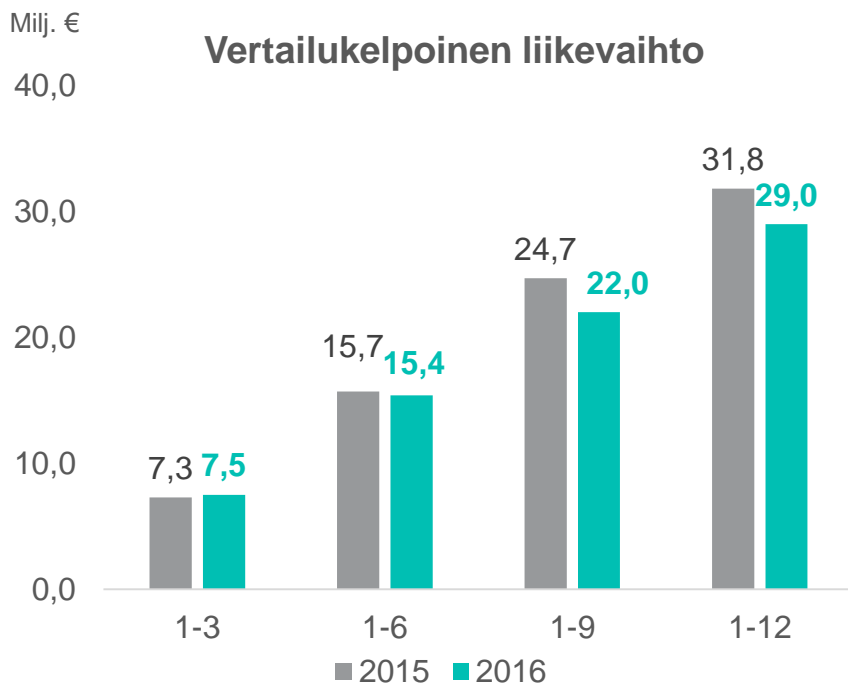
- Strateginen suunta ja vuoden 2016 päätapahtumat
- Taloudelliset tavoitteet ja painopistealueet vuodelle 2017
- **Vuoden 2016 tulos**

# Vertailukelpoisen liikevaihdon ja liikevoiton kehitys vuodesta 2012



*Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät vuosille 2015 ja 2016 on näytetty kokonaisuudessaan vuoden 2016 vuosikertomuksessa. Vuoden 2014 liikevaihtoa ja liikevoittoa on oikaistu 1,2 milj. euron voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin varauksen purkamisella ja on näin ollen vertailukelpoinen.*

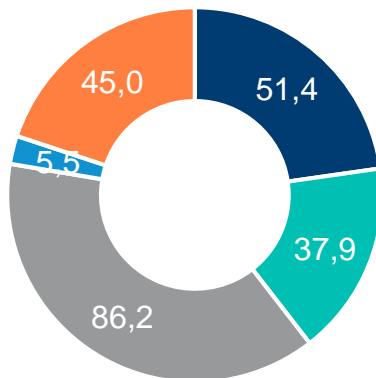
# Vertailukelpoinen liikevaihto ja liikevoitto 2015 ja 2016



*Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät on näytetty kokonaisuudessaan vuoden 2016 vuosikertomuksessa*

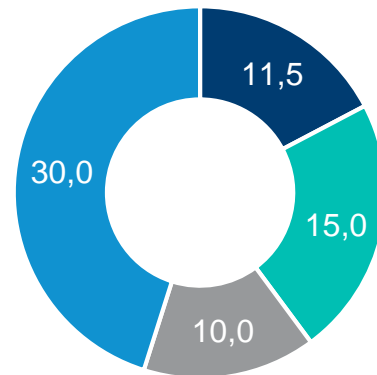
# CapManin sijoitukset ja lainat, 31.12.2016

Sijoitukset yhteensä 226,0 milj. €



- Rahastosijoitukset
- Kasvusijoitukset
- Markkinasijoitukset
- Yhteisyritykset ja muut
- Kassa

Lainat yhteensä 66,5 milj. €\*  
\*) Ei sisällä hybridilainaa (15 milj. €). Perustuu lainojen nimellispääomaan.



- Pankkilaina
- Jvk I
- Ryhmä-jvk
- Jvk II

# Avainluvut

	31.12.16	31.12.15
Tulos / osake, senttiä *	16,2	5,9
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä *	16,1	5,8
Oma pääoma / osake, senttiä **	98,6	75,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	88 382 868	86 290 467
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	143 313 255	86 316 766
Ulkona olevien osakkeiden määrä	143 286 956	86 290 467
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto, % p.a.	14,7	9,3
Sijoitetun pääoman tuotto,% p.a.	10,9	8,0
Omavaraisuusaste,%	56,6	43,7
Nettovelkaantumisaste,%	14,5	72,9

\* Pääomaltaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 31.12.2015) hybridilaina sisältyy omaan pääomaan ja osakekohtaisen tuloksen laskelmassa on vähennetty tilikaudelle jaksotetut hybridilainan korot verojen jälkeen. Osakekohtaisen tuloksen laskelmassa osakemäärään on sisällytetty yrityshankinnan yhteydessä liikkeeseen lasketut uudet osakkeet IAS 33:n mukaisesti hankintahetkestä 19.12.2016 alkaen.

\*\* Sisältää pääomaltaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 31.12.2015) hybridilainan. Osakekohtaisen oman pääoman laskelmassa osakemäärään on sisällytetty kaikki yrityshankinnan yhteydessä liikkeeseen lasketut uudet osakkeet.

## **Näkymäarvio vuodelle 2017**

*CapMan uudisti taloudelliset tavoitteensa vuoden 2016 lopussa. Kasvutavoite hallinnointi- ja palveluliiketoiminnalle on keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa. Oman pääoman tuottotavoite on keskimäärin yli 20 prosenttia vuodessa. Tavoite nettovelkaantumisasteelle, eli korollisen nettovelan suhteelle omaan pääomaan, on keskimäärin korkeintaan 40 prosenttia. CapManin tavoite on maksaa osinkoa vähintään 75 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta.*

*CapMan odottaa saavuttavansa taloudelliset tavoitteet asteittain ja avainlukuissa odotetaan kausivaihtelua. CapMan odottaa palveluista saatavien palkkiotuottojen merkityksen kasvavan hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan tuloksessa vuoden 2017 aikana. Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta on voitollista ennen voitonjako-osuustuottoja sekä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Vuonna 2017 Norvestian integroinnista ja muista kasvupanostuksista syntyy kuluja.*

*CapManin sijoitusten tuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, inflaatiokehitys, verrokkiyritysten arvostuskertoimet, valuuttakurssit sekä muut CapManista riippumattomat tekijät sekä kyseisten tekijöiden yhteisvaikutus vaikuttavat CapManin kokonaissijoitusten käypien arvojen kehitykseen sijoituskohteen oman arvonkehityksen lisäksi.*

*CapManin tavoitteena on pitkän aikavälin tulosparannus, huomioiden kuitenkin palvelu- ja sijoitustoimintaan liittyvän kausivaihtelun. Näistä sekä muista yllä kuvatuista syistä CapMan ei anna numeerisia ennusteita vuodelle 2017.*

# CapMan lanseeraa “kvarterikahvit”

---

CapMan kutsuu kaikki osakkeenomistajat  
tapaamaan johtoa neljä kertaa vuodessa  
tulosjulkistuksen jälkeen

Aiheena tuore tulos sekä muut ajankohtaiset aiheet

Ensimmäinen tilaisuus järjestetään  
[ke 10.5.2017](#)

Ennakkoilmoittautumiset tänään salin ulkopuolella

Lisää tilaisuudesta  
[www.capman.fi](http://www.capman.fi)



***Kiitos!***