

Tulevaisuutta koskevat lausumat ja vastuuvapauslauseke

Tietyt tähän materiaaliin sisältyvät lausumat, kuten lausumat yhtiön tulevaisuuden tuloskehityksestä, markkinoiden kasvuodotuksista ja markkinaennusteista sekä lausumat, joissa esiintyy sana "odottaa", "uskoa", "ennakoida" tai muu vastaava ilmaisu, ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Näihin lausumiin liittyy luonteensa puolesta riskejä ja epävarmuus-tekijöitä, koska ne ovat riippuvaisia tulevaisuuden tapahtumista ja tulevista olosuhteista. Sen vuoksi todellinen tulos voi merkittävästi erota siitä, mitä tulevaisuutta koskevissa lausumissa on todettu tai oletettu. CapMan Oyj ei sitoudu päivittämään tulevaisuutta koskevia lausumia muutoin kuin lain edellyttämässä tilanteissa. Tämä esitys ei muodosta sijoitusneuvoa eikä tarjousta myydä tai kehotusta tarjoutua ostamaan arvopapereita tai muutoin tehdä sijoituksia.



Sisältö

- **CapManin muodonmuutos**
- Vuoden 2015 päätapahtumat
- Vuoden 2015 tulos
- Näkymät vuodelle 2016

A stone relief carving of a basket of sunflowers. The basket is woven and sits on three small feet. Several sunflowers with large heads and long stems are arranged around the basket. The entire scene is framed by a simple rectangular border.

*CapMan on johtava pohjoismainen
sijoitus- ja varainhoitoyhtiö, jonka
hallinnoitavat pääomat ovat*

2,8 mrd €

CapManin kasvun ajurit

Tuottovaatimukset

- Ultramatala korkotaso
- Volatiili osakemarkkina

%

Monimuotoisemmat tuotteet

- Kiinteistöt
- Velkatuotteet



Uudet sijoittajaryhmät

- Pienemmät instituutiot ja yksityissijoittajat ovat kiinnostuneita pääomasijoittamisesta



Lisääntynyt sääntely

- Alalle tulon kynnys nousee
- Kysyntää ulkoistetuille palveluille
- Selkeät skaalaedut

§

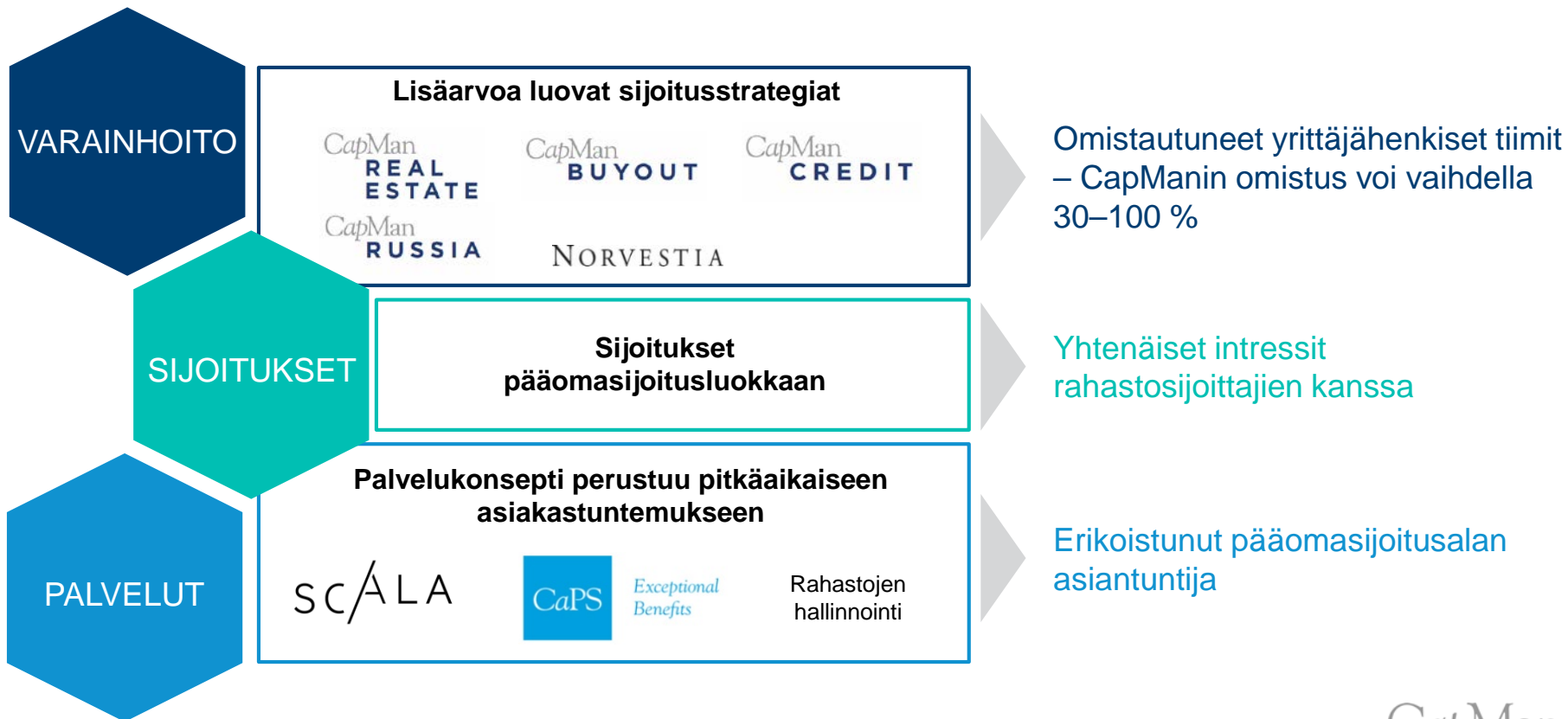
Pääomasijoitusluokan kasvun jatkuminen

**” Tavoitteenamme on tarjota paras kokemus
pääomasijoittamisesta. ”**

Mitä teemme?

” Tarjoamme houkuttelevia tuottoja ja innovatiivisia ratkaisuja sijoittajille sekä lisäarvoa tuottavia palveluja sijoitustoiminnan partnereille, kasvuhakuisille yrityksille sekä kiinteistöjen vuokralaisille. ”

CapManin liiketoimintamalli tänään



Varainhoito – viisi sijoitusstrategiaa

Enemmistösijoitukset



Vähemmistösijoitukset



Velkasijoitukset

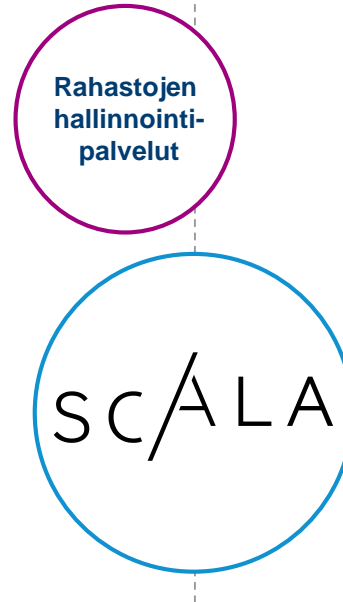


Kolme kasvavaa palveluliiketoimintaa

Yrityksille

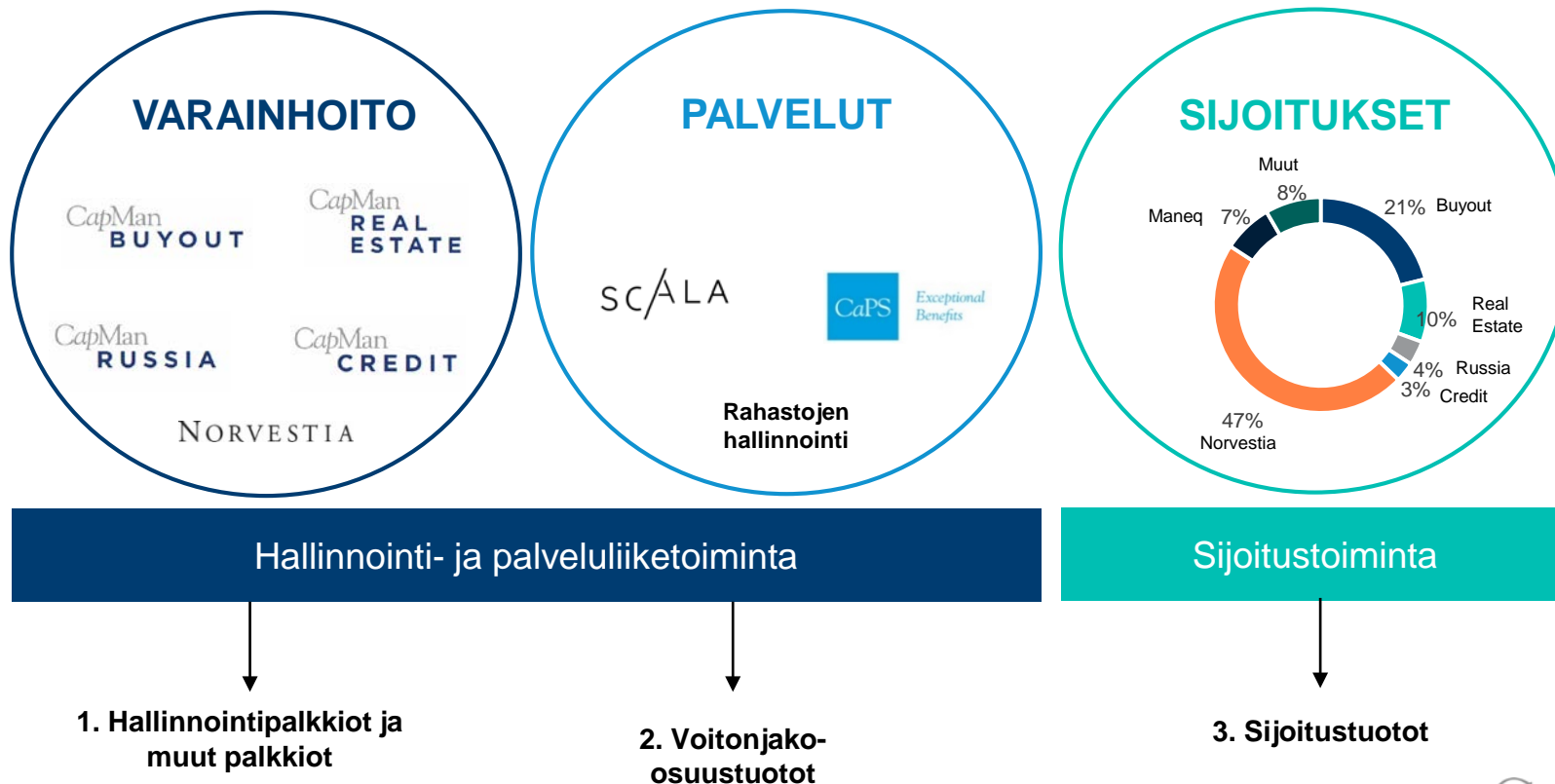


Rahastojen hallinnoijille



Sijoittajille

CapManin ansaintamalli





Sisältö

- CapManin muodonmuutos
- **Vuoden 2015 päätapahtumat**
- Vuoden 2015 tulos
- Näkymät vuodelle 2016

Vuoden 2015 kohokohdat

1.

Tulosparannus – Osakekohtainen tulos 0,06 € (0,03 € vuonna 2014)

2.

Kasvusijoittaminen – Norvestian käyvän arvon muutos +10 % sijoitushetkestä

3.

Kassavirta & voitonjako-osuustuotot – voitonjako-osuustuottoja 4,4 milj. € ja palautuksia CapManille 20,7 milj. €

4.

Kiinteistösijoitukset – 8 uutta sijoitusta ja hyvä arvonkehitys tuoreimmassa CapMan Nordic Real Estate -rahastossa

5.

Palveluliiketoiminta – Palkkiotuottoja Scala Fund Advisorysta ja CaPS:ista

6.

Rahoitusasema – Uusi joukkovelkakirjalaina pidensi lainasalkun maturiteettia

Kansainvälinen CapMan Real Estate



CapMan Nordic Real Estate -rahaston fokus ja sijoittajakunta

Sijoituskapasiteetti lähes **700 milj. €**

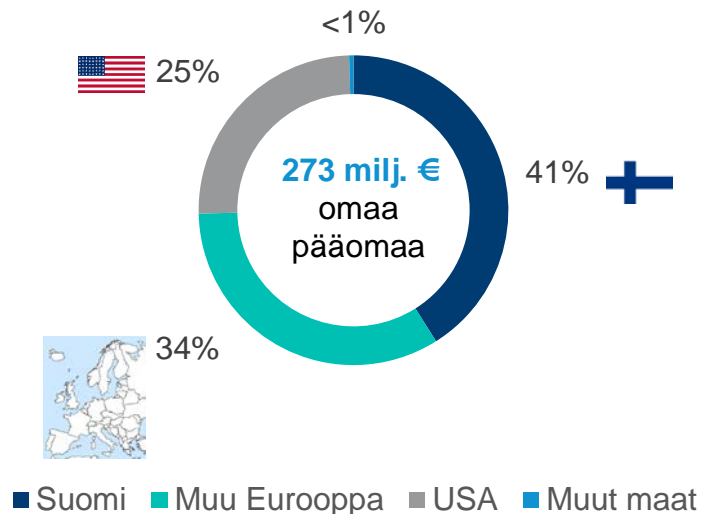
Aktiiviseen arvонуontiin perustuva sijoitusstrategia

Pohjoismainen sijoitusfokus

Rahasto edelleen sijoitusvaiheessa, **15 sijoitusta** tehty

Rahaston **ensimmäinen irtautuminen** tehtiin alle kolme vuotta hankinnasta **erinomaisin tuottokertoimin**

CapMan Nordic Real Estate -rahaston sijoittajien maantieteellinen jakauma



Rahasto kasvattaa CapManin, ja sitä kautta osakkeenomistajien, voitonjakopotentiaalia

CapManin varainhankinnan konsultoinnista Scala Fund Advisory

Miksi Scala?

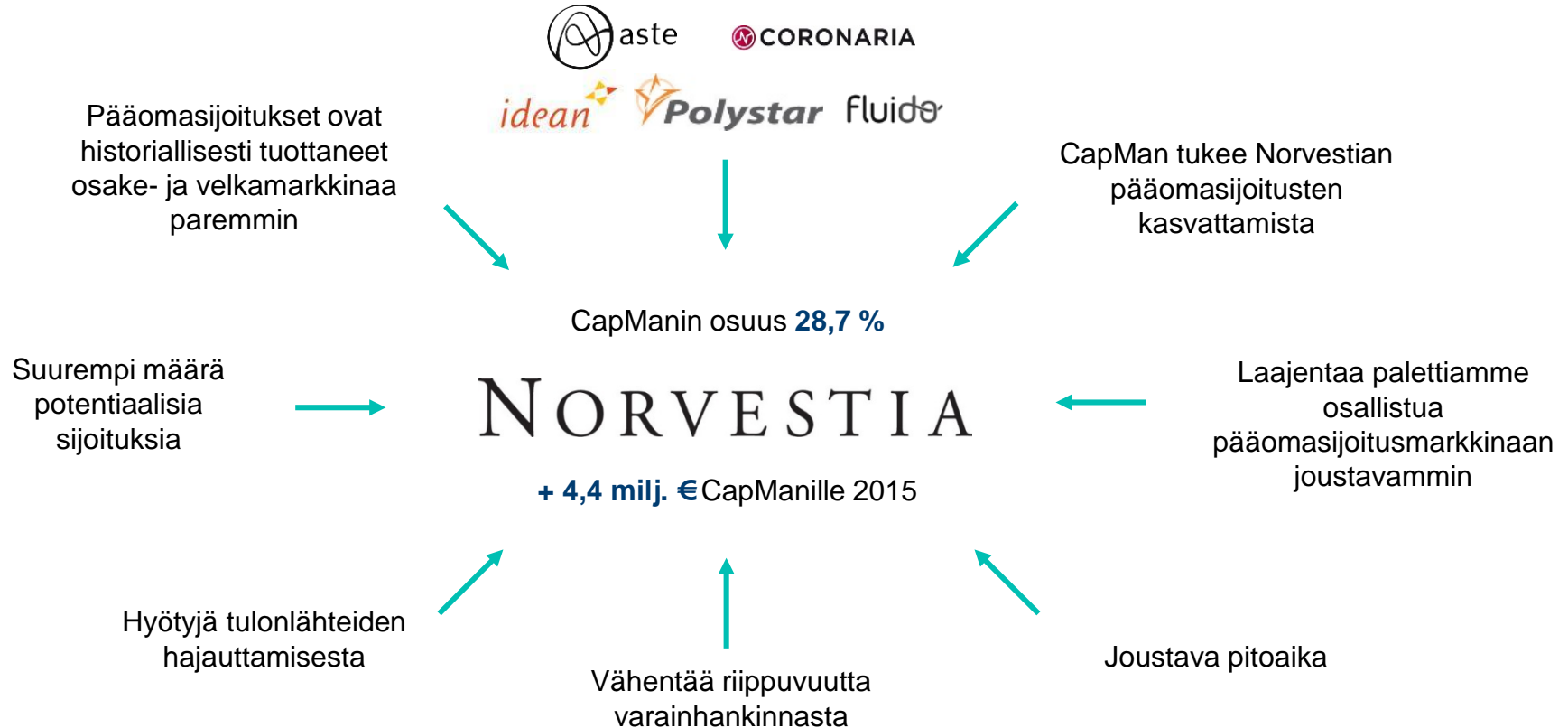
1. Palveluliiketoiminnan kasvattaminen on tärkeä tavoite
2. CapMan hyödyntää sisäisten palvelutiimien osaamista tarjoamalla palveluita myös ulkopuolisille asiakkaille
3. Scala toimii itsenäisesti osana CapMania
4. Scalan kautta CapMan saa neuvonanto- ja onnistumispalkkioita, CapManin ansaintalogiikka pysyy ennallaan

Scalan tarjoamat palvelut

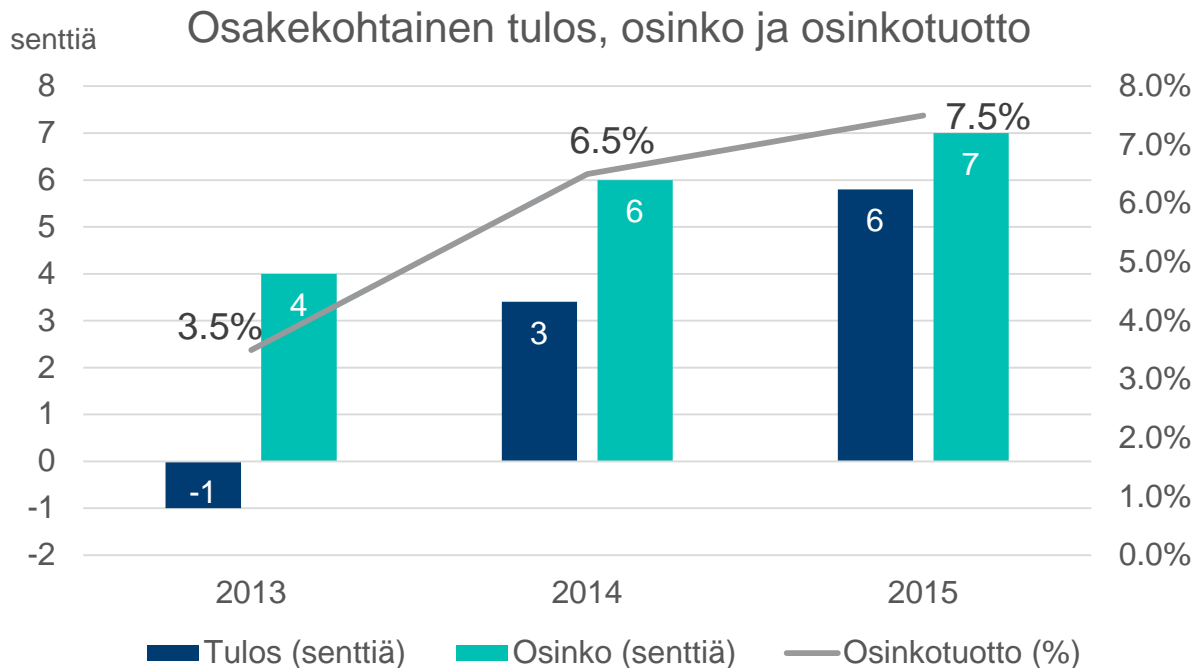
1. Varainhankinta- ja sijoittajasuhdepalveluja
2. Pääomasijoitussijoitussalkkujen analyysipalveluja institutionaalisille sijoittajille
3. Rahasto-osuuksien secondary-markkinaan suunnattuja palveluja

The logo for SCALA, featuring the letters S, C, A, L, A in a stylized, spaced-out font. The letter 'A' is significantly larger and more prominent than the others, and the letters are black.

Norvestian kautta kiinni kasvusijoittamiseen



Tulos- ja osinkokehitys on ollut positiivista viimeiset kolme vuotta

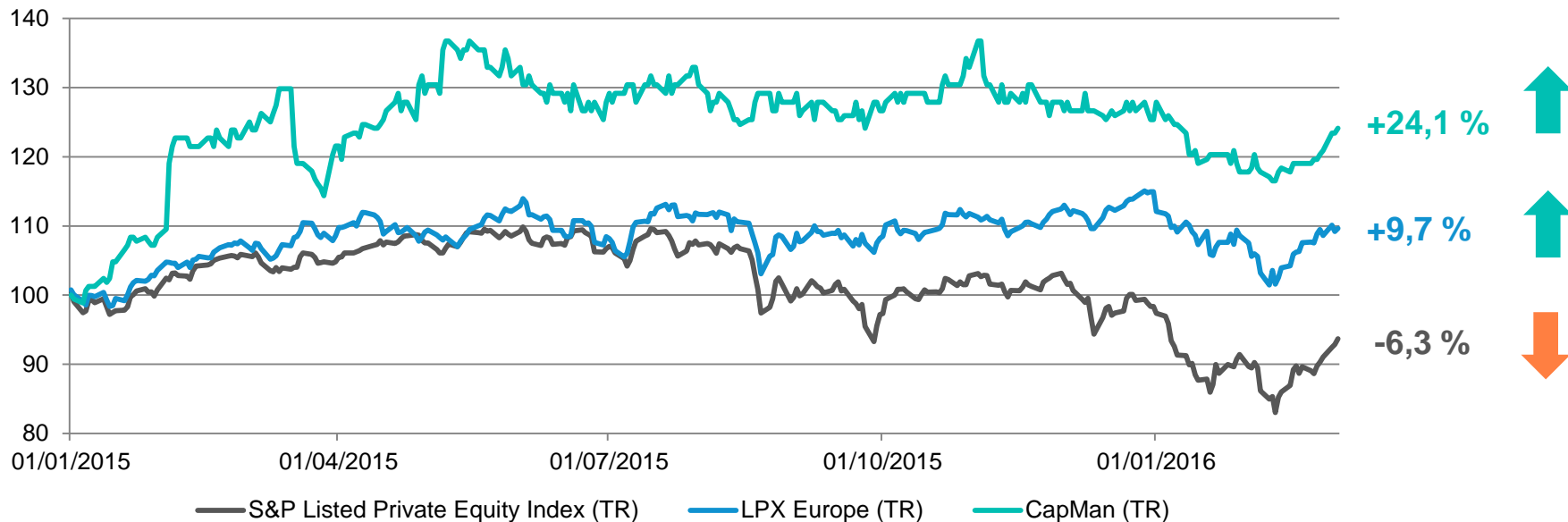


Ehdotus vuodelle 2015:
0,07 €osake

Osinkopolitiikka:
vähintään **60 %**
osakekohtaisesta tuloksesta

CapManin kokonaistuotto on ollut listattuja pääomasijoittajia parempi 2015–2016

CapMan vs. listatut pääomasijoitusindeksit 1.1.2015 – 2.3.2016 (kokonaistuotto)



Painopistealueet vuodelle 2016

Kannattavuutta palkkioista

1. Uusien kiinteistö- ja velkarahastojen kerääminen
2. Palveluliiketoiminnan kasvattaminen
3. Vähintään 1 milj. € kustannussäästöt

Voitonjako-osuustuotot ja käyvän arvon muutokset

4. CapManin rahastojen arvonkehitystyö
5. Kasvusijoitustoiminnan vauhdittaminen

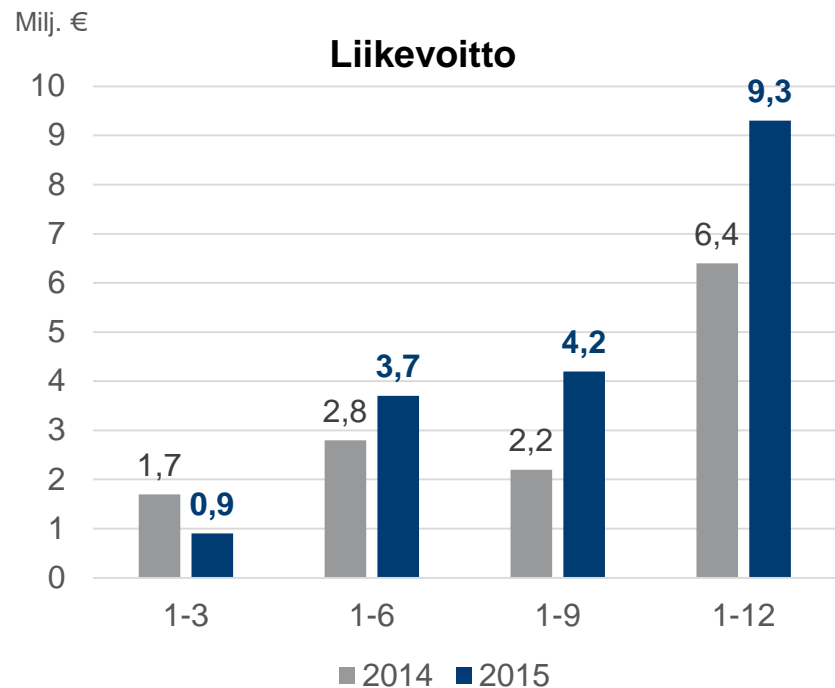
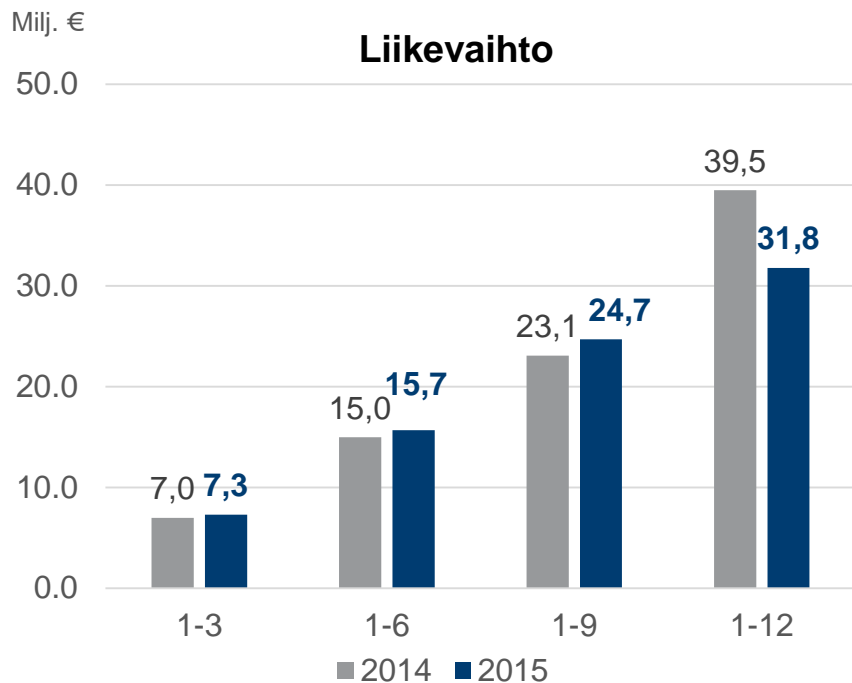
” **Tavoitteenamme on jatkuva osakekohtaisen tuloksen parantaminen** ”



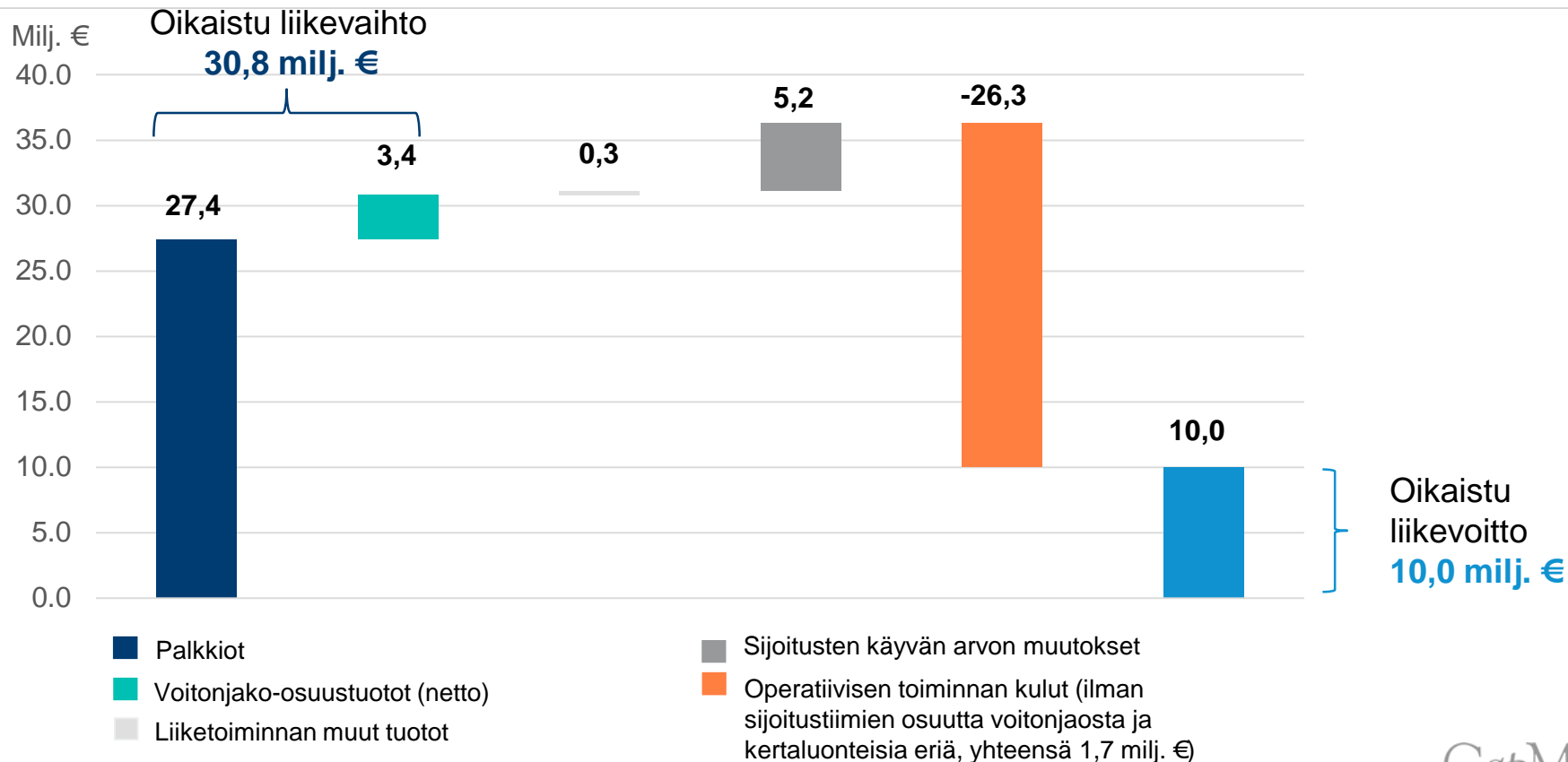
Sisältö

- CapManin muodonmuutos
- Vuoden 2015 päätapahtumat
- **Vuoden 2015 tulos**
- Näkymät vuodelle 2016

Konsernin liikevaihto ja liikevoitto



Tuloksen muodostuminen vuonna 2015



Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan kulut laskivat vertailukaudesta

milj. €	2015	2014
Liikevaihto	31,8	39,5
Palkkiotuotot	27,4	28,7
Voitonjako-osuustuotot	4,4	10,8
Operatiivisen toiminnan kulut	-28,0	-30,2
Liikevoitto/-tappio	4,1	10,4
Tulos	3,3	8,4

Voitonjako-osuustuottoja Symbiosta, Silexista ja Accessista irtautumisista sekä Inflight Servicen lainan takaisinmaksusta

Operatiivisen toiminnan kulut sisälsivät 0,7 milj. € kertaluonteisia eriä (0,8 milj. € vuonna 2014)

Sijoitustoiminnan tuottavuus parani merkittävästi viimevuodesta

milj. €	2015	2014
Sijoitusten käyvän arvon muutos	5,2	-4,1
Operatiivisen toiminnan kulut	0,0	0,0
Liikevoitto/-tappio	5,2	-4,1
Tulos	2,8	-4,4



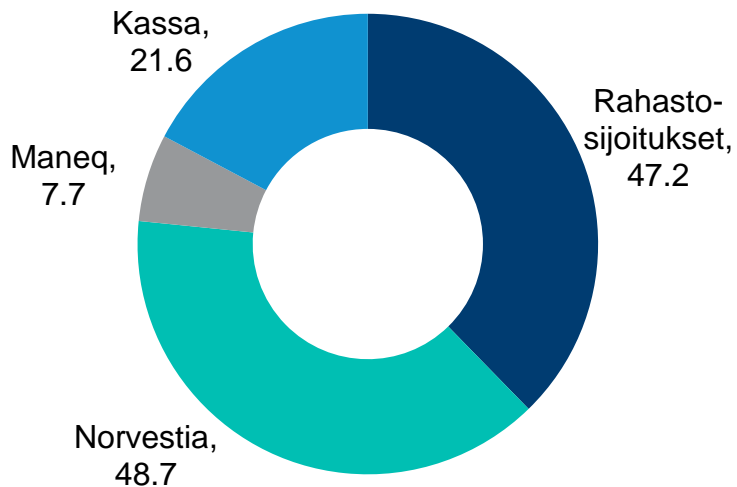
Rahastosijoitusten käyvän arvon muutos **+0,2 milj. €**

Norvestian käyvän arvon muutos **+4,4 milj. €**

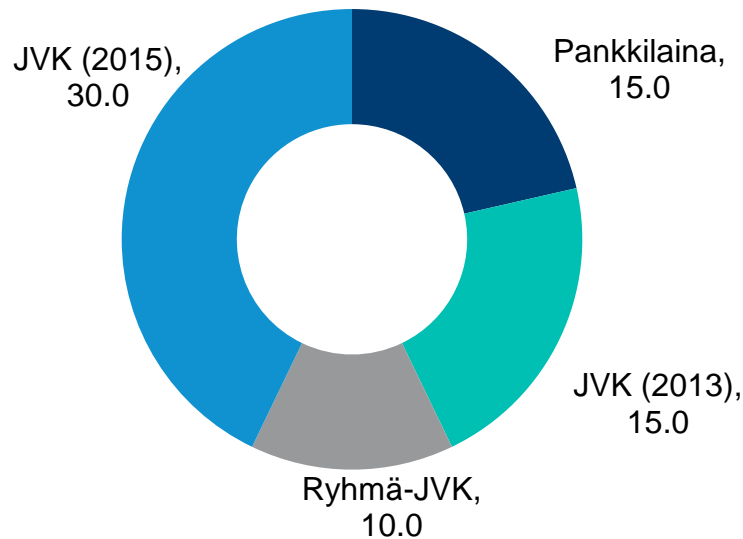
Maneq-sijoitusten käyvän arvon muutos **+0,6 milj. €**

Sijoitukset ja lainat 31.12.2015

Sijoitukset ja kassa yhteensä
125,2 milj. €



Lainat yhteensä
70,0 milj. €*



* 15 M€ hybridilainaa ei ole huomioitu

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

milj. euroa	2015	2014
Liikevaihto	31,8	39,5
Palkkiot	27,4	28,7
Voitonjako-osuustuotot	4,4	10,8
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,2
Operatiivisen toiminnan kulut	-28,0	-30,2
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	5,2	-3,2
Liikevoitto	9,3	6,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,9	-1,4
Osuus pääomasijoitusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0,1	0,0
Tulos ennen veroja	6,5	4,9
Konsernin kauden tulos	6,1	4,0

Konsernin tase – Varat, IFRS

'000 euroa	31.12.2015	31.12.2014
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	189	236
Liikearvo	6 204	6 204
Muut aineettomat hyödykkeet	487	756
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	95	42
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset		
Rahastosijoitukset	47 249	55 258
Muut sijoitukset	48 784	121
Yhteisyritykset	7 651	9 014
Saamiset	6 062	3 250
Laskennalliset verosaamiset	4 400	4 097
Pitkäaikaiset varat	121 121	78 978
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6 637	5 959
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	306	319
Rahavarat	21 576	28 650
Lyhytaikaiset varat	28 519	34 928
Varat yhteensä	149 640	113 906

Konsernin tase – Oma pääoma ja velat, IFRS

'000 euroa	31.12.2015	31.12.2014
Osakepääoma	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968
Muut rahastot	27 397	27 175
Muuntoerorahasto	96	137
Kertyneet voittovarot	-2 048	-1 485
Oma pääoma yhteensä	65 185	65 567
Laskennalliset verovelat	1 958	1 976
Pitkäaikaiset korolliset velat	69 389	27 247
Pitkäaikaiset velat	71 347	29 223
Ostovelat ja muut velat	13 108	13 734
Lyhytaikaiset korolliset velat	0	5 000
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0	382
Lyhytaikaiset velat	13 108	19 116
Oma pääoma ja velat yhteensä	149 640	113 906

Avainluvut

	31.12.2015	31.12.2014
Tulos / osake, senttiä	5,9	3,4
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	5,8	3,4
Oma pääoma / osake, senttiä*	75,5	76,1
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	86 290 467	86 163 919
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	86 316 766	86 316 766
Ulkona olevien osakkeiden määrä	86 290 467	86 290 467
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto vuodessa, %	9,3	6,1
Sijoitetun pääoman tuotto vuodessa, %	8,0	7,0
Omavaraisuusaste, %	43,7	57,8
Nettovelkaantumisaste, %	72,9	5,0

* IFRS:n mukaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 31.12.2014) hybridilaina on luettu mukaan omaan pääomaan myös osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa. Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle kohdistuvat hybridilainan korot (netto).

CapMan Oyj:n suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2015

	Osuus osakkeista, %	Osuus äänistä, %
Gimv NV***	9,9 %	6,2 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	8,3 %	5,2 %
Oy Inventiainvest Ab + (Ari Tolppanen**)	8,1 %	19,4 %
Winsome Oy + Tuomo Raasio*	4,4 %	8,4 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	4,3 %	2,7 %
Joensuun Kauppa ja Kone	4,1 %	2,6 %
Vesasco Oy	3,8 %	2,4 %
Stiftelsen för Åbo Akademi	3,5 %	2,2 %
Heiwes Oy + Heikki Westerlund*	3,4 %	10,3 %
Geldegal Oy** + Mom Invest Oy** + Olli Liitola*	2,9 %	9,3 %
10 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä	52,7 %	68,7 %

*CapManin työntekijä. **CapManin työntekijä, jolla on määräysvalta ko. yhtiössä, mutta joka ei omista CapManin osakkeita

Taloudelliset tavoitteet

Tavoitteet		Toteutuma 2015
Kannattavuus	Oman pääoman tuotto yli 20 %	Oman pääoman tuotto 9,3 % p.a.
Pääomarakenne	Omavaraisuusaste 45–60 %	Omavaraisuusaste 43,7 %
Osinkopolitiikka	Maksaa osinkoa vähintään 60 % osakekohtaisesta tuloksesta	0,07 € (hallituksen ehdotus vuodelle 2015)



Sisältö

- CapManin muodonmuutos
- Vuoden 2015 päätapahtumat
- Vuoden 2015 tulos
- **Näkymät vuodelle 2016**

CapMan on päivittänyt tulevaisuudennäkymiä koskevaa tiedonantopolitiikkaansa. Uuden politiikan mukaisesti CapMan antaa lähtökohtaisesti yleisiä liiketoimintansa ja sen tulonlähteiden tulevaisuudennäkymiä kuvaavia lausumia ennusteiden sijaan.

Näkymät vuodelle 2016

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta on voitollista ennen voitonjako-osuustuottoja sekä mahdollisia kertaluonteisia yrityskauppoihin tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyviä eriä. CapMan odottaa palveluista saatavien palkkiotuottojen jatkavan kasvuaan ja muodostavan suuremman osan kokonaispalkkioista vuonna 2016 vuoteen 2015 verrattuna.

Voitonjako-osuustuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin tulokseen. CapMan saa voitonjako-osuustuottoja toteutuneen irtautumisen yhteydessä, mikäli irtautunut rahasto on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Salkussamme on tällä hetkellä useita kohteita, joissa irtautumisprosessit ovat käynnissä, mutta niiden tarkka ajoitus voi vaihdella.

CapManin sijoitusten käypien arvojen kehityksellä on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, inflaatiokehitys, verrokkiyritysten arvostuskertoimet, valuuttakurssit sekä muut CapManista riippumattomat tekijät vaikuttavat käypien arvojen kehitykseen sijoituskohteen oman arvonkehityksen lisäksi, ja salkun kokonaiskehitys riippuu kyseisten tekijöiden yhteisvaikutuksista. Norvestiaa koskevissa näkymäarvioissa CapMan viittaa Norvestian julkaisemiin raportteihin. Näistä syistä CapMan ei anna sijoitusten käypien arvojen kehitykseen liittyviä ennusteita.

**” *Missiomme on rakentaa menestyviä,
yhteiskunnan kehitykseen myönteisesti
vaikuttavia liiketoimintoja.* ”**