



CapMan – yksi Euroopan johtavista pääomasijoittajista

Yhtiökokous 2015 – toimitusjohtajan katsaus

Heikki Westerlund – toimitusjohtaja, CapMan Oyj

Helsinki, 18.3.2015

CapMan

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

- **Konsernin päivitettyt taloudelliset tavoitteet ja liiketoimintamalli**
- Vuoden 2014 päätapahtumat ja strategian toteuttaminen
- Toimintaympäristö
- Vuoden 2014 tulos
- Näkymäarvio vuodelle 2015

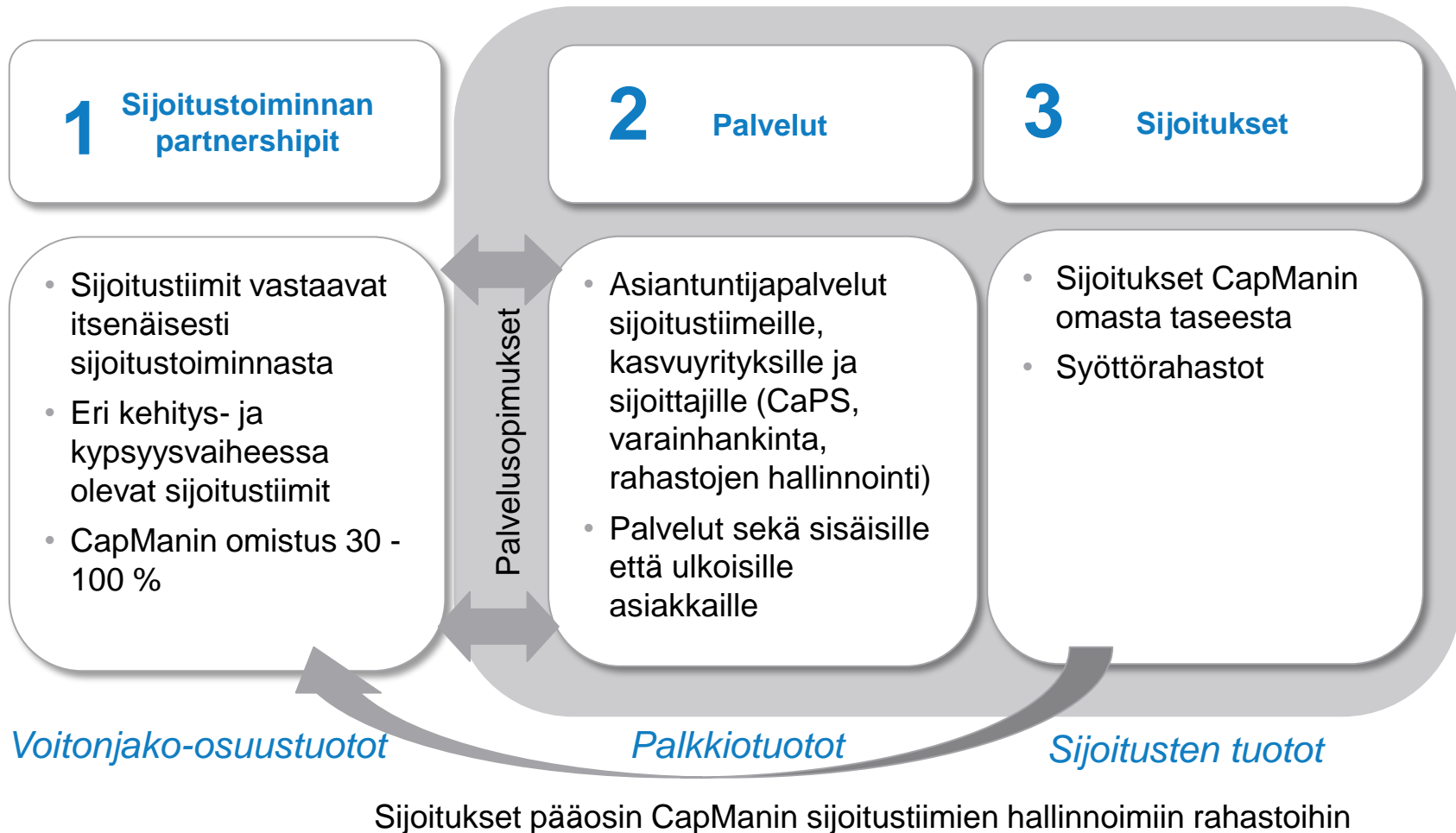
CapMan tänään



CapMan on yksi Euroopan johtavista pääomasijoittajista. Yli 25 vuoden ajan olemme kehittäneet yrityksiä ja kiinteistöjä ja tukeneet niiden kestäväää kasvua. Olemme sitoutuneet ymmärtämään asiakkaidemme tarpeita jatkuvasti muuttuvassa toimintaympäristössä. Tarjoamme houkuttelevia tuottoja ja innovatiivisia ratkaisuja sijoittajille sekä lisäarvoa tuottavia palveluja sijoitustoiminnan partnershipeille, kasvuhakuisille yrityksille sekä kiinteistöjen vuokralaisille.

Tavoitteenamme on tarjota paras kokemus pääomasijoittamisesta kehittämällä innovatiivisia ratkaisuja, joilla sijoittajat pääsevät houkutteleviin tuottoihin.

CapManin liitetoimintamalli



Päivitettyt taloudelliset tavoitteet

Pääomasijoitusala jatkaa kasvuaan. Tavoittemme on hyödyntää kasvumahdollisuuksia niillä alueilla, joilla voimme tarjota parasta lisäarvoa asiakkaillemme. Kasvavan palveluliiketoiminnan ja onnistuneen varainhankinnan myötä kasvavat palkkiotuotot luovat hyvän pohjan liikevoiton ja osakekohtaisen tuloksen kestäväälle kasvulle.

Oman pääoman tuotto yli syklien

> 20 %

Saamme palkkiotuottojen ja omien sijoitusten tuottojen lisäksi myös voitonjako-osuustuottoja.

Ennen > 20%

Pääomarakenne

45-60 %

Pääomarakenteen joustavuus sallii meille joustavan rahoitusaseman kohtuullisella riskillä. Huolehdimme, että velkaantumisasasteemme on aina tasapainossa kassavirtoihimme nähden.

Ennen 60%

Osinkopolitiikka

≥ 60 %

**osakekohtaisesta
tuloksesta**

Osinkomme on ollut keskimäärin seitsemän senttiä viimeisen kymmenen vuoden aikana. Jatkossa tavoittemme on maksaa osinkoa yli tämän historiallisen tason.

Ennen ≥ 50% nettotuloksesta

CapManin osingonmaksuhistoria

Osingon osuus tuloksesta vaihdellut 60 – 80 % välillä
Osinko keskimäärin 7 senttiä viimeisen 10 vuoden aikana





Sisältö

- Konzernin päivitettyt taloudelliset tavoitteet ja liiketoimintamalli
- Vuoden 2014 päätapahtumat ja strategian toteuttaminen
- Toimintaympäristö
- Vuoden 2014 tulos
- Näkymäarvio vuodelle 2015

Palasimme kasvu-uralle vuonna 2014

Tulos ja rahoitusasema

- Liikevaihto ja tulos paranivat
- Vahvistunut rahoitusasema
- Pienentynyt nettovelka

Strategiset hankkeet

- Palvelut ulkopuolisille
- Asiakasrajapinnan laajentaminen

Sijoitustoiminta

- Useita uusia sijoituksia ja irtautumisia
- Käypien arvojen kehitys negatiivinen – toimenpideohjelmat jatkuvat



Uusimpiin rahastoihin kerätty yli 600 milj. euroa

Varainhankinta pohjoismaiseen kiinteistörahastoon jatkuu edelleen:



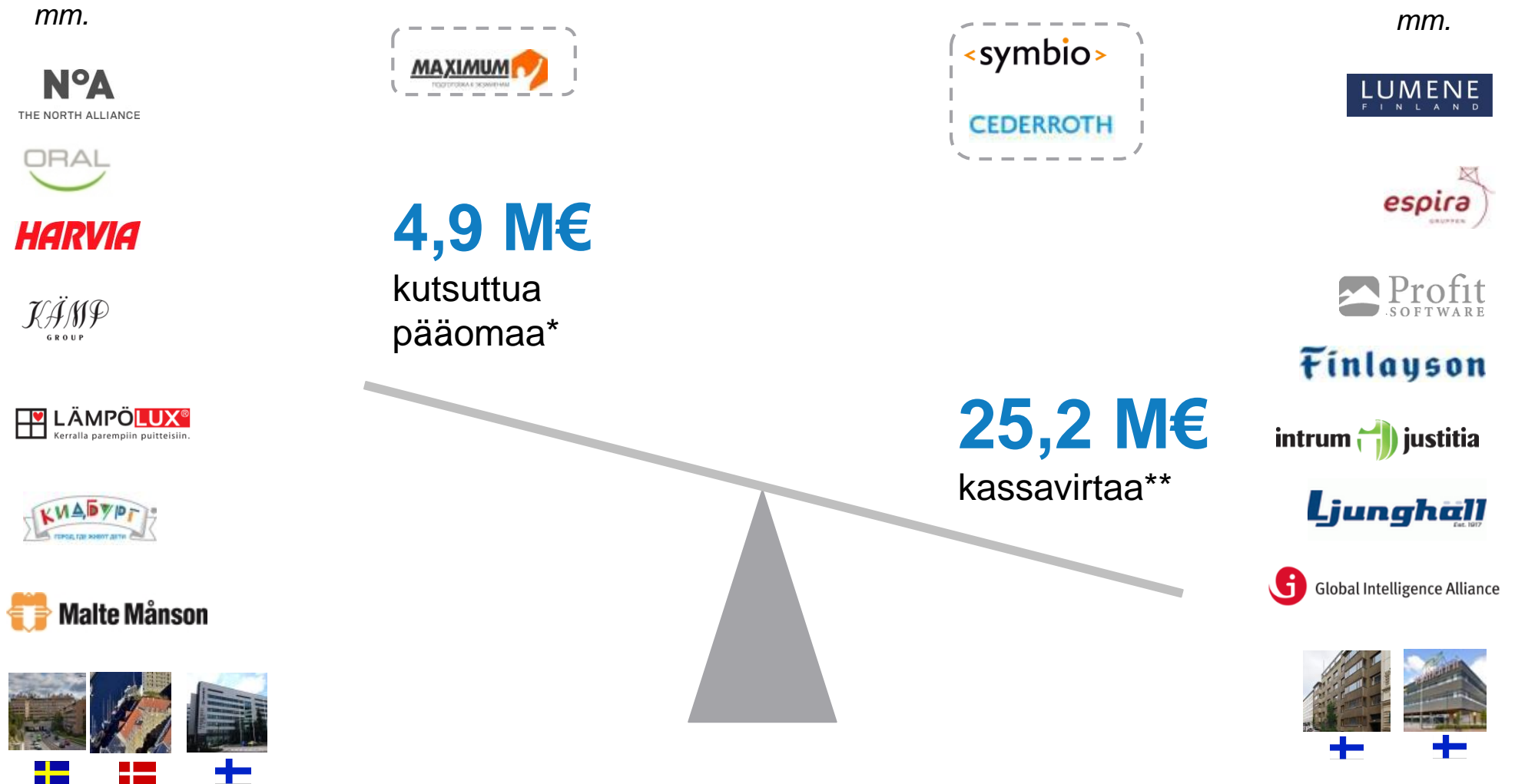
Varainhankinta
rahastoon päättyy
31.3.2015

Varainhankinta saatu päätökseen kahdella keskeisellä sijoitusalueella:



Fokus arvonluonnissa
Seuraavan vaiheen
liiketoimintasuunnitelman
laatiminen ja toteutus

13 uutta sijoitusta ja 12 irtautumista vuonna 2014



Katsauskauden jälkeinen tapahtuma

*CapManin sijoitussitoumukset

** Voitonjako-osuustuotot ja pääomanpalautukset CapManille

Vahva rahoitusasema vuoden 2014 lopussa

Rahavarat

- Rahavarat* **29,0 milj. €**
- (Rahoituslimiitti) **(15,0 milj. €)**

vs.

Kutsumattomat sitoumukset

- 30,3 milj. €, josta kutsutaan arviolta vain n. **15-20 milj. €** seuraavan 3-4 vuoden aikana

Korolliset velat 32,3 milj. €**

vs.

Omaisuus

- Rahastosijoitukset: **55,3 milj. €**
- Maneq-sijoitukset: **n. 9 milj. €**
- Voitonjako-oikeudet (ei tasearvoa)

**Korolliset nettovelat pienentyivät
3,3 milj. euroon**

Mistä vahva rahoitusasema syntyi?

- ➔ Kassavirtaa irtautumisista
- ➔ Rahoitusjärjestelyt

* Sis. lyhytaikaiset sijoitukset 0,3 milj. €

** Tämän lisäksi 15 milj. € hybridilaina

Mihin rahaa käytetään?

- ➔ Osingon maksuun
- ➔ Rahastositoumusten kattamiseen
- ➔ Strategisiin liikkeisiin ja velan takaisinmaksuun

Vuoden 2015 painopistealueet

- 1** Hyödyntää kasvavan pääomasijoitusmarkkinan kasvumahdollisuuksia
- 2** Keskittyä kohdeyritysten ja kiinteistöjen arvонуontityöhön
- 3** Kehittää palveluliiketoimintaamme ja kasvattaa sen osuutta palkkiotuottojen lähteenä
- 4** Laajentaa asiakaskuntaamme uusiin asiakasryhmiin sekä kehittää uusia rahastomalleja
- 5** Viimeistellä CapMan Nordic Real Estate -rahaston varainhankinta ja aloittaa varainhankinta uuteen Credit-rahastoon
- 6** Tehostaa liiketoimintamallia ja kulurakenteita





Sisältö

- Konzernin päivitetyt taloudelliset tavoitteet ja liiketoimintamalli
- Vuoden 2014 päätapahtumat ja strategian toteuttaminen
- **Toimintaympäristö**
- Vuoden 2014 tulos
- Näkymäarvio vuodelle 2015

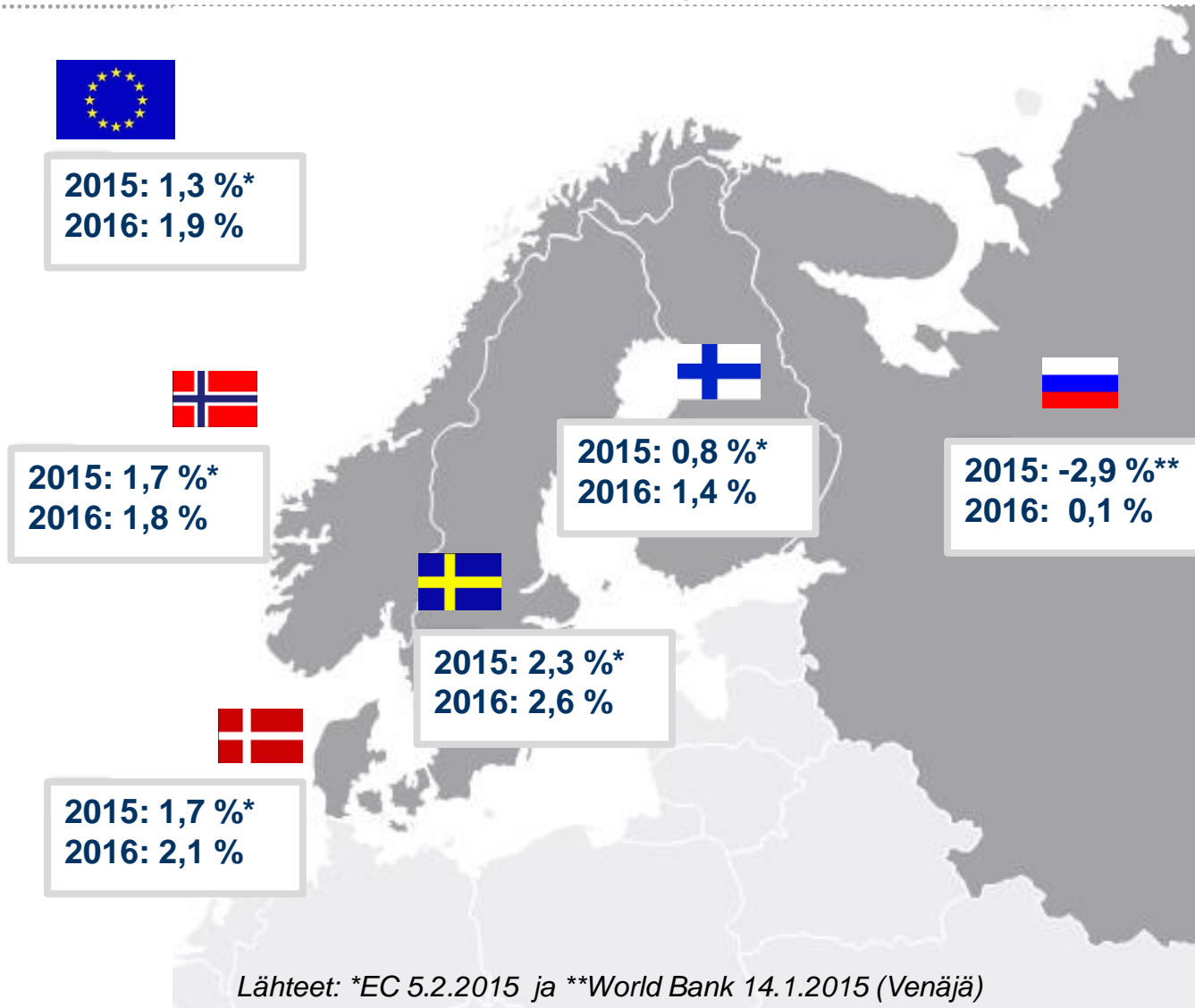
Kasvuennusteissa maantieteellisiä eroja

BKT-ennusteet:

Pohjoismaat kasvavat
yhä euroaluetta
nopeammin

Suomi on muita
Pohjoismaita jäljessä

Kasvu Venäjällä
hidastunut



Pääomasijoitusalan markkinatrendejä

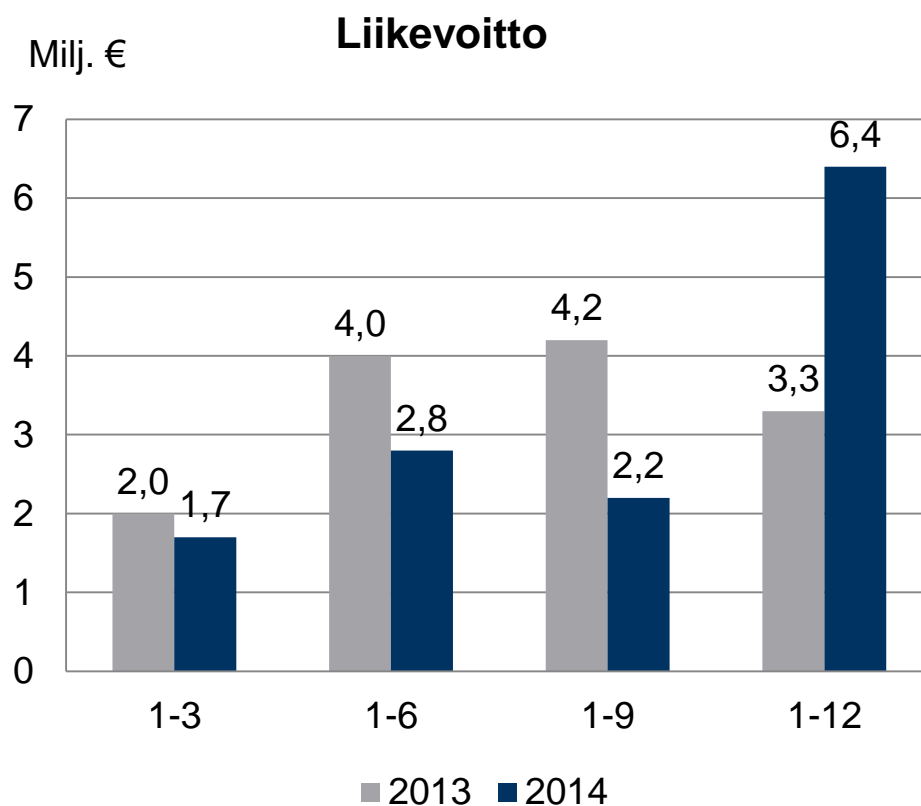
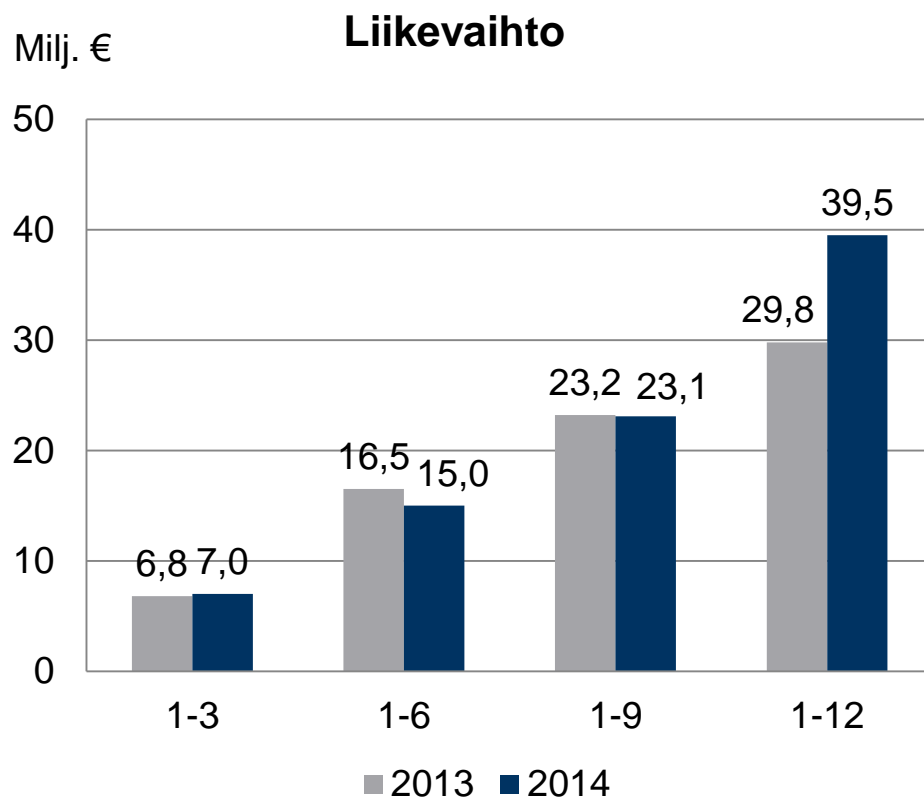
- 1 Pääomasijoitusala jatkaa kasvuaan** – korostunut merkitys eläkevarojen kartuttajana
- 2 Pohjoismaiden ja Venäjän markkinoiden kehitys epätasaista**
- 3 Rahoituksen saatavuus** yrityksille ja kiinteistöille parantunut
- 4 Markkinoiden muuttuva dynamiikka luo mahdollisuuksia uusille tuotteille ja kasvualueille**
- 5 Real asset/yield -tuotteet suosiossa** – CapMan Real Estate ja CapMan Credit
- 6 Perinteisen rahastomallin rinnalle mandaatteja ja uusia sijoittajaryhmiä** (ns. evergreen -rahastot)



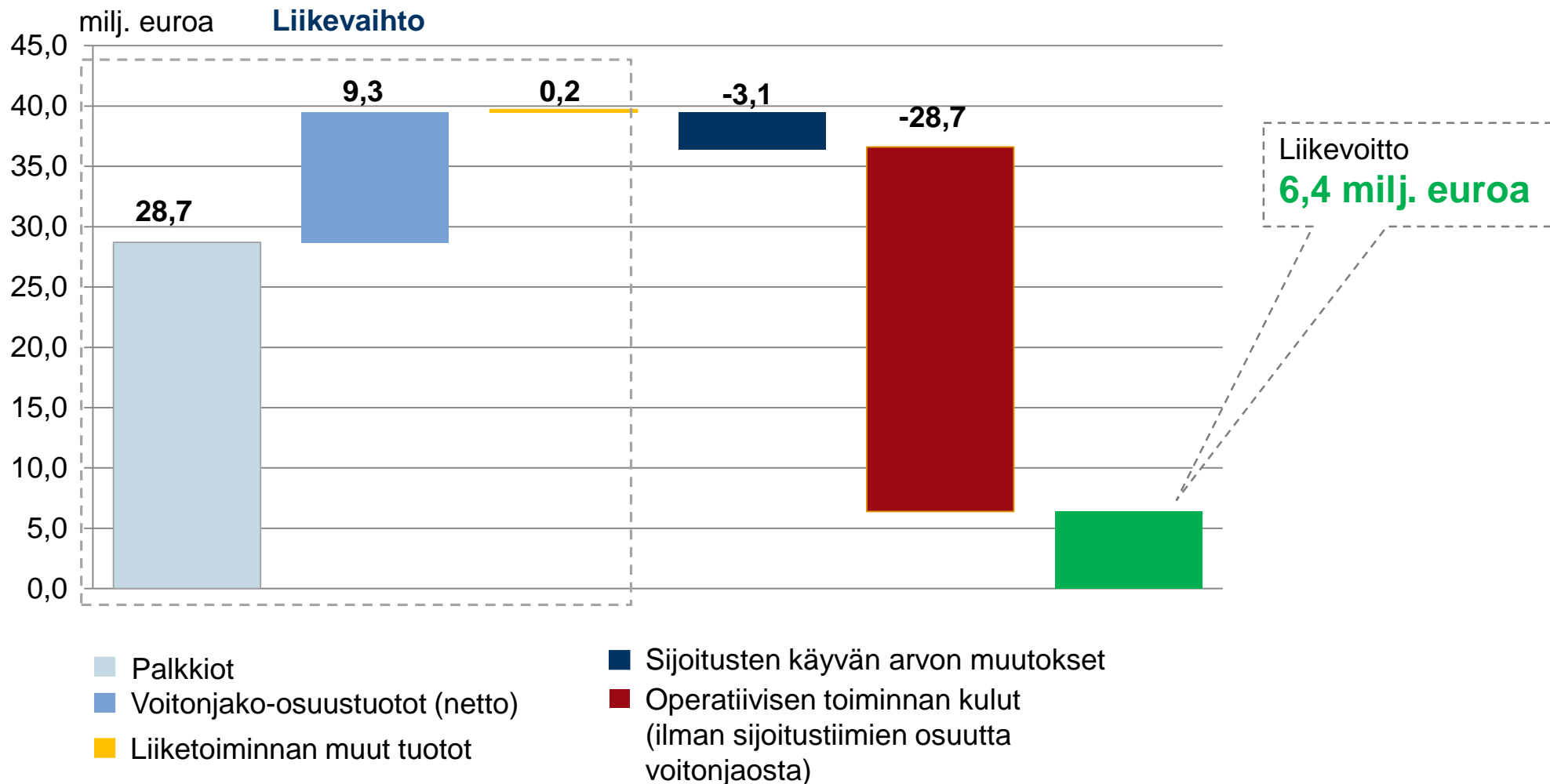
Sisältö

- Konzernin päivitetyt taloudelliset tavoitteet ja liiketoimintamalli
- Vuoden 2014 päätapahtumat ja strategian toteuttaminen
- Toimintaympäristö
- Vuoden 2014 tulos
- Näkymäarvio vuodelle 2015

Konsernin liikevaihto ja liikevoitto paranivat edellisvuodesta



Tuloksen muodostuminen vuonna 2014



Hallinnointiliiketoiminnan tulos parani merkittävästi

| milj. euroa | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|-------|-------|
| Liikevaihto | 39,5 | 29,8 |
| Palkkiotuotot | 28,7 | 26,9 |
| Voitonjako-osuustuotot | 10,8 | 2,9 |
| Operatiivisen toiminnan kulut | -29,3 | -27,0 |
| Liikevoitto | 10,4 | 2,8 |
| Tulos | 8,4 | 1,5 |



Palkkiot nousivat uusien perustettujen rahastojen kerryttämien hallinnointipalkkioiden sekä hankintarengaspalvelusta (CaPS) ja muista rahastojen hallinnointiin liittyvistä palveluista saatavien palkkioiden seurauksena.

Rahastosijoitustoiminnan tulos oli negatiivinen

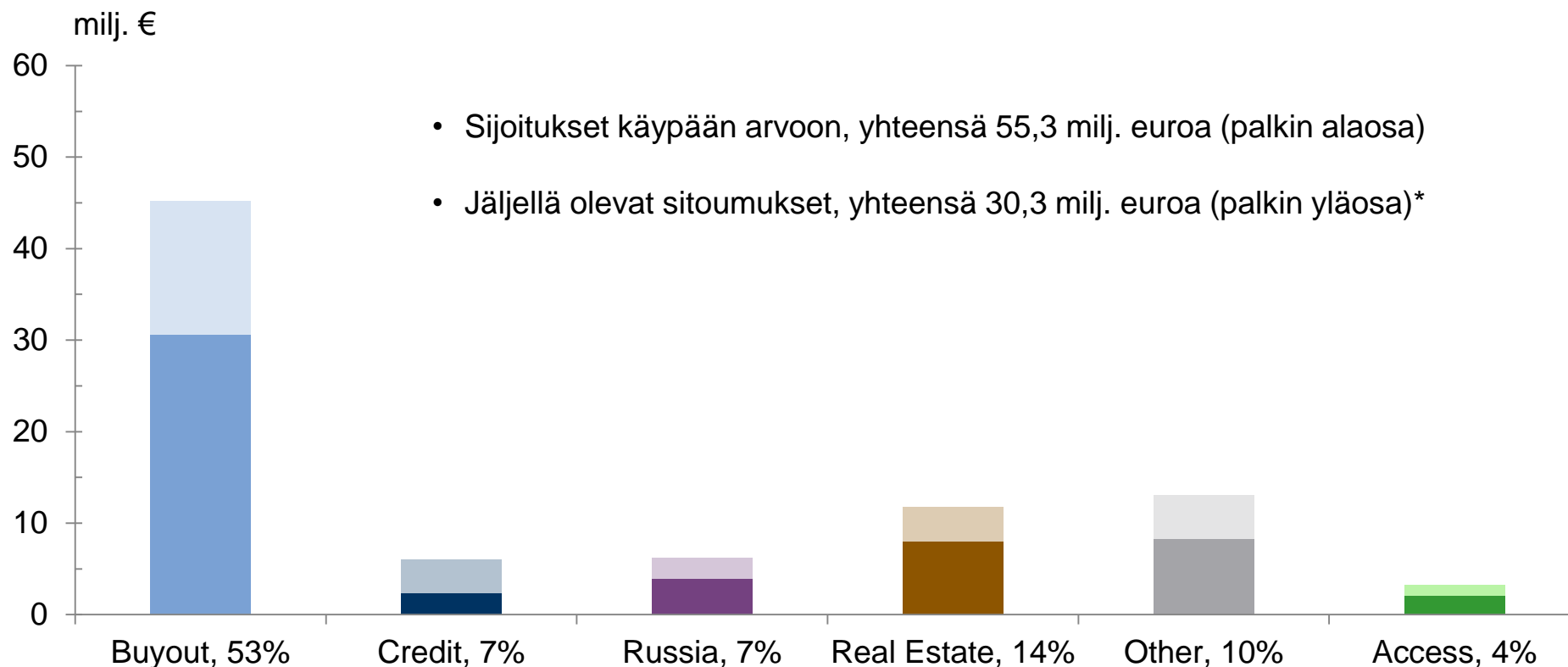
| milj. euroa | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|------|------|
| Sijoitusten käyvän arvon muutos | -3,1 | 1,2 |
| Operatiivisen toiminnan kulut | -0,9 | -0,7 |
| Liikevoitto / tappio | -4,0 | 0,5 |
| Tulos | -4,4 | -0,1 |

Käyvät arvot laskivat 4,3 % vuonna 2014.

Käyvän arvon alenemiseen vaikutti **joidenkin kohdeyritysten arviota heikompi kehitys**. Lisäksi **ruplan heikkeneminen** vaikutti negatiivisesti Venäjä-sijoitusten käyvän arvon muutokseen.

Rahastosijoitukset ja -sitoumukset yhteensä 85,5 milj. euroa

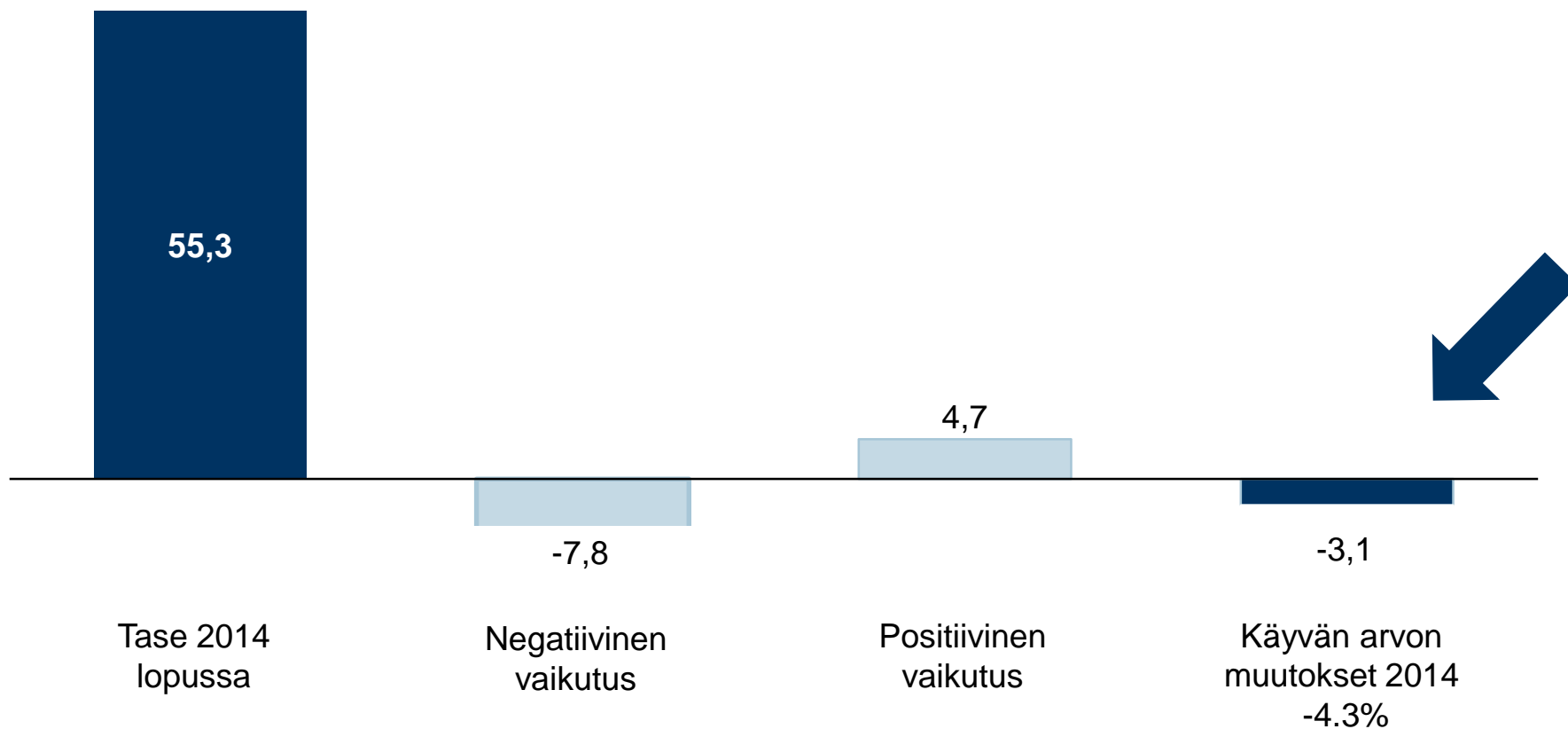
Valtaosa omista sijoituksista **buyout-rahastoissa**



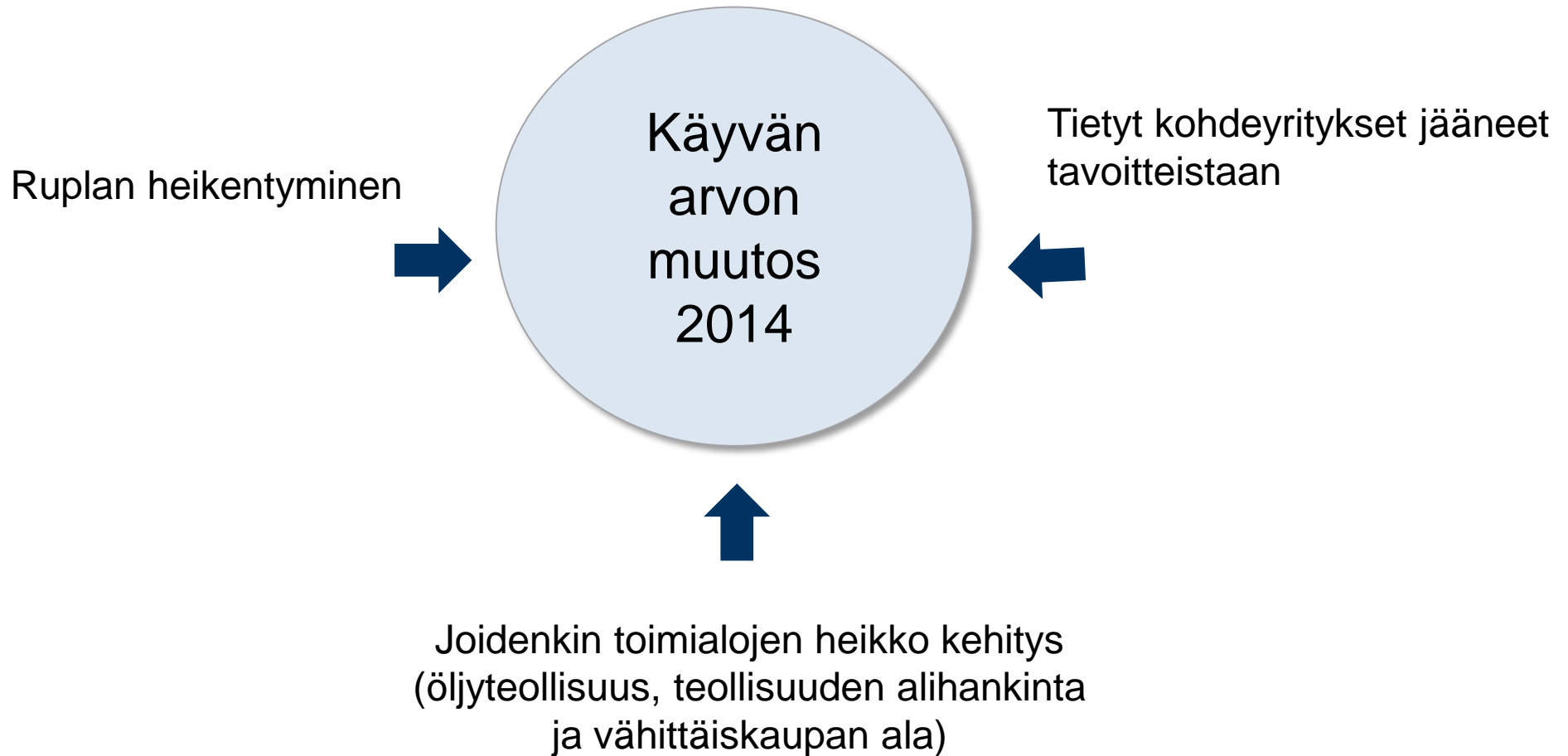
*Jäljellä olevista kutsumattomista sijoitussitoumuksista kutsutaan arviolta vain noin 15-20 milj. euroa seuraavien 3-4 vuoden aikana

Käyvän arvon muutos negatiivinen vuonna 2014

M€



Käyvän arvon kehitykseen vaikuttavat tekijät



Konsernin tuloslaskelma, IFRS

| milj. euroa | 1-12/14 | 1-12/13 |
|--|----------------|----------------|
| Liikevaihto | 39,5 | 29,8 |
| Palkkiot | 28,7 | 26,9 |
| Voitonjako-osuustuotot | 10,8 | 2,9 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,2 | 0,2 |
| Operatiivisen toiminnan kulut | -30,2 | -27,9 |
| Sijoitusten käyvän arvon muutokset | -3,1 | 1,2 |
| Liikevoitto | 6,4 | 3,3 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -1,4 | -0,7 |
| Osuus pääomasijoitusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta | 0,0 | -0,6 |
| Tulos ennen veroja | 4,9 | 2,0 |
| Konsernin kauden tulos | 4,0 | 1,5 |

Konsernin tase – Varat, IFRS

| tuhatta euroa | 31.12.14 | 31.12.13 |
|--|----------------|----------------|
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 236 | 282 |
| Liikearvo | 6 204 | 6 204 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 756 | 1 047 |
| Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset | 9 056 | 9 583 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset | | |
| Rahastosijoitukset | 55 258 | 64 122 |
| Muut sijoitukset | 121 | 94 |
| Saamiset | 3 250 | 2 432 |
| Laskennalliset verosaamiset | 4 097 | 4 111 |
| Pitkäaikaiset varat | 78 978 | 87 875 |
| | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 5 959 | 5 199 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat | 319 | 361 |
| Rahavarat | 28 650 | 17 004 |
| Lyhytaikaiset varat | 34 928 | 22 564 |
| | | |
| VARAT YHTEENSÄ | 113 906 | 110 439 |

Konsernin tase – Oma pääoma ja velat, IFRS

| tuhatta euroa | 31.12.14 | 31.12.13 |
|--|----------------|----------------|
| Osakepääoma | 772 | 772 |
| Ylikurssirahasto | 38 968 | 38 968 |
| Muut rahastot | 27 175 | 26 107 |
| Muuntoerot | 137 | 126 |
| Kertyneet voittovarot | -1 485 | -1 112 |
| Oma pääoma yhteensä | 65 567 | 64 861 |
| Laskennalliset verovelat | 1 976 | 1 820 |
| Pitkäaikaiset korolliset velat | 27 247 | 25 854 |
| Eläkevelvoitteet | 0 | 299 |
| Pitkäaikaiset velat | 29 223 | 27 973 |
| Osto- ja muut velat | 13 734 | 11 344 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | 5 000 | 6 000 |
| Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 382 | 261 |
| Lyhytaikaiset velat | 19 116 | 17 605 |
| Velat yhteensä | 48 339 | 45 578 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 113 906 | 110 439 |

Avainluvut

| | 31.12.14 | 31.12.13 |
|---|-------------------|-----------------|
| Tulos / osake, senttiä | 3,4 | -1,2 |
| Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä | 3,4 | -1,2 |
| Oma pääoma / osake, senttiä* | 76,1 | 77,0 |
| Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä | 86 163 919 | 84 268 963 |
| Osakelukumäärä katsauskauden lopussa | 86 316 766 | 85 266 991 |
| Ulkona olevien osakkeiden määrä | 86 290 467 | 85 240 692 |
| Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa | 26 299 | 26 299 |
| Oman pääoman tuotto vuodessa, % | 6,1 | 2,0 |
| Sijoitetun pääoman tuotto vuodessa, % | 7,0 | 3,5 |
| Omavaraisuusaste, % | 57,8 | 58,9 |
| Nettovelkaantumisaste, % | 5,0 | 22,3 |

*IFRS:n mukaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 31.12.2013) hybridilaina on luettu mukaan omaan pääomaan myös osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa. Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty tilikaudelle kohdistuvat hybridilainan korot (netto).

CapMan Oyj:n suurimmat osakkeenomistajat

31.12.2014

| | 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% |
| Joensuun Kauppa ja Kone Oy | 4,4% | 2,8% |
| Winsome Oy + Tuomo Raasio* | 4,4% | 8,4% |
| Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma | 4,3% | 2,7% |
| 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 | 53,1% | 68,7% |

*CapManin työntekijä.

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

***Liputusilmoitus 30.12.2013.



Sisältö

- Konsernin päivitettyt taloudelliset tavoitteet ja liiketoimintamalli
- Vuoden 2014 päätapahtumat ja strategian toteuttaminen
- Toimintaympäristö
- Vuoden 2014 tulos
- Näkymäarvio vuodelle 2015

Näkymäarvio vuodelle 2015

Arvioimme osakekohtaisen tuloksemme paranevan vuoden 2014 tasosta.

Näkymien perustelut

Voitonjako-osuustuottojen muodostuminen riippuu siitä tapahtuuko irtautuminen rahastossa, joka on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. **Salkussamme on tällä hetkellä useita kohteita, joista irtautumisen arvioidaan ajoittuvan vuodelle 2015.** Merkittävimpien irtautumisten arvioidaan toteutuvan vuoden 2015 toisella puoliskolla.

Taseestamme tekemiemme rahastosijoitusten arvonkehitys voi vaikuttaa merkittävästi vuoden kokonaistulokseen. Odotamme eri kohdeyritysten ja kiinteistöjen kehityksessä olevan eroavuuksia myös vuoden 2015 aikana toimialasta ja sijainnista riippuen. Kohdeyritysten ja kiinteistöjen oman kehityksen lisäksi rahastosijoitusten arvonkehitykseen vaikuttavat monet muut tekijät, muun muassa toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, inflaatiokehitys, verrokkiyritysten arvostuskertoimet sekä valuuttakurssit.

Hallinnointipalkkioiden rinnalla muut palkkiotuotot kasvavat arviomme mukaan selvästi. **Palkkiotuotot kokonaisuudessaan ylittävät kulumme** ennen mahdollisia kertaluonteisia yrityskauppoihin tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyviä eriä.





MISSIO

Missiomme on rakentaa menestyviä, yhteiskunnan kehitykseen myönteisesti vaikuttavia liiketoimintoja.