



1-3 | 2022

CapMan

**Vahva kasvu ja parantunut kannattavuus
markkinoiden lisääntyneestä
epävarmuudesta huolimatta**

Joakim Frimodig
28.4.2022

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 koskien Arvopapereita. Päätös hankkia Arvopapereita tulisi tehdä ainoastaan perustuen tietoon, joka sisältyy tarjousasiakirjaan (tai vastaavaan dokumenttiin), joka on laadittu Arvopaperien 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 Arvopaperien 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 yhdistyneen 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 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. 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 edellyttämässä tilanteissa ja nimenomaisesti kieltäytyy vastuusta koskien materiaalia.

Sisältö

- I. **1–3 2022 tapahtumat**
- II. Strateginen suunta

CapMan



Vahva kasvu jatkuu 1–3 2022

+22 %
AUM

Kasvua viimeiset 12
kuukautta

+26 %
Liikevaihto

Verrattuna kauteen
1–3 2021

+23 %
Palkkiotuotot

Verrattuna kauteen
1–3 2021

+86 %
Liikevoitto

Verrattuna kauteen
1–3 2021

Pääkohdat 1–3 2022

Vahva vuosineljännes

Liikevaihto 14 m€
Liikevoitto 19 m€

Kasvava AUM

4,7 mrd€

Ennätystaso

Lisää kasvua odotettavissa tänä vuonna

Hallinnointiliiketoiminta kehittyä hyvin

Liikevaihto +29 %
Liikevoitto +77 %

Ajaa palkkiotuottojen vahvaa kasvua tänä vuonna

Positiivista kehitystä rahastoissa

Sijoitustuotot +15 m€

Kaikkien strategioiden vaikutus positiivinen. Ulkopuolisten rahastojen vaikutus korostunut.

NRE I

Voitonjaossa Q1'22

GE I

Siirtyy voitonjakoon Q2'22

15 senttiä/osake

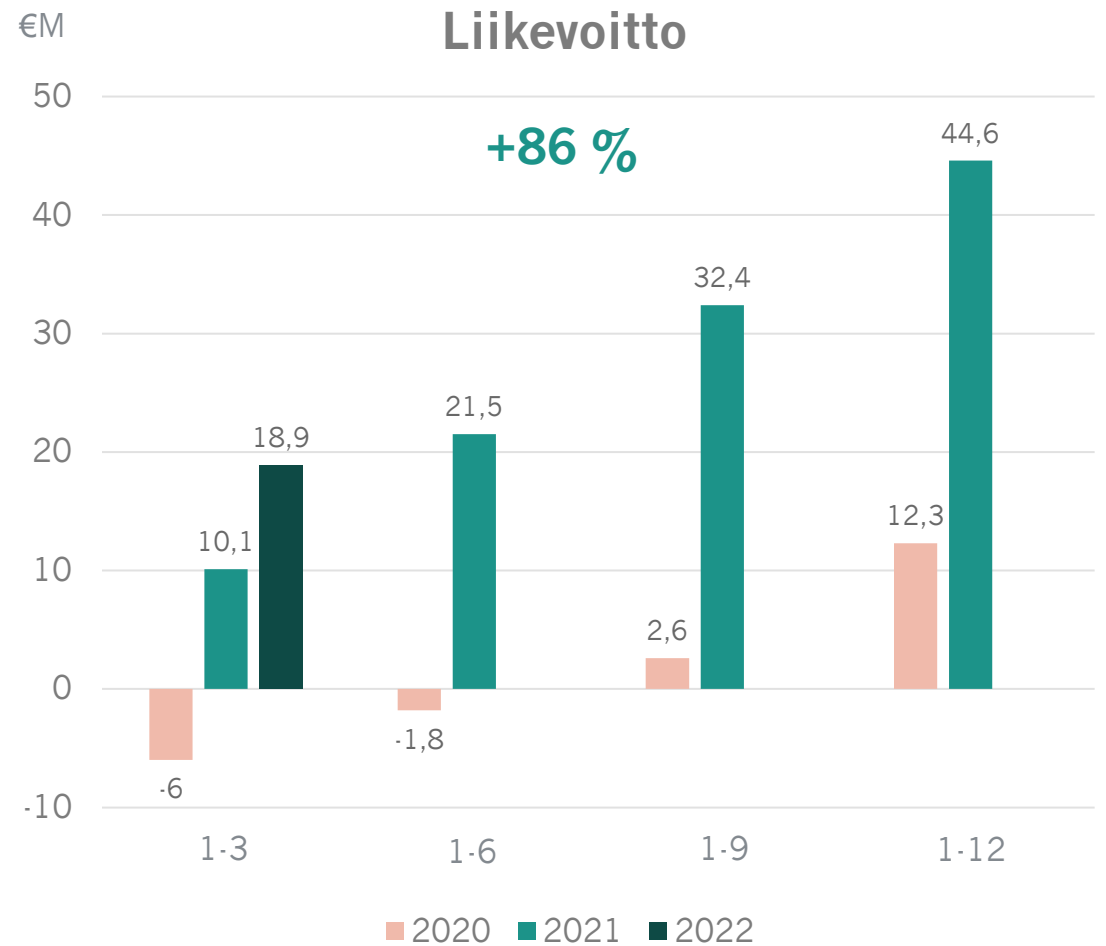
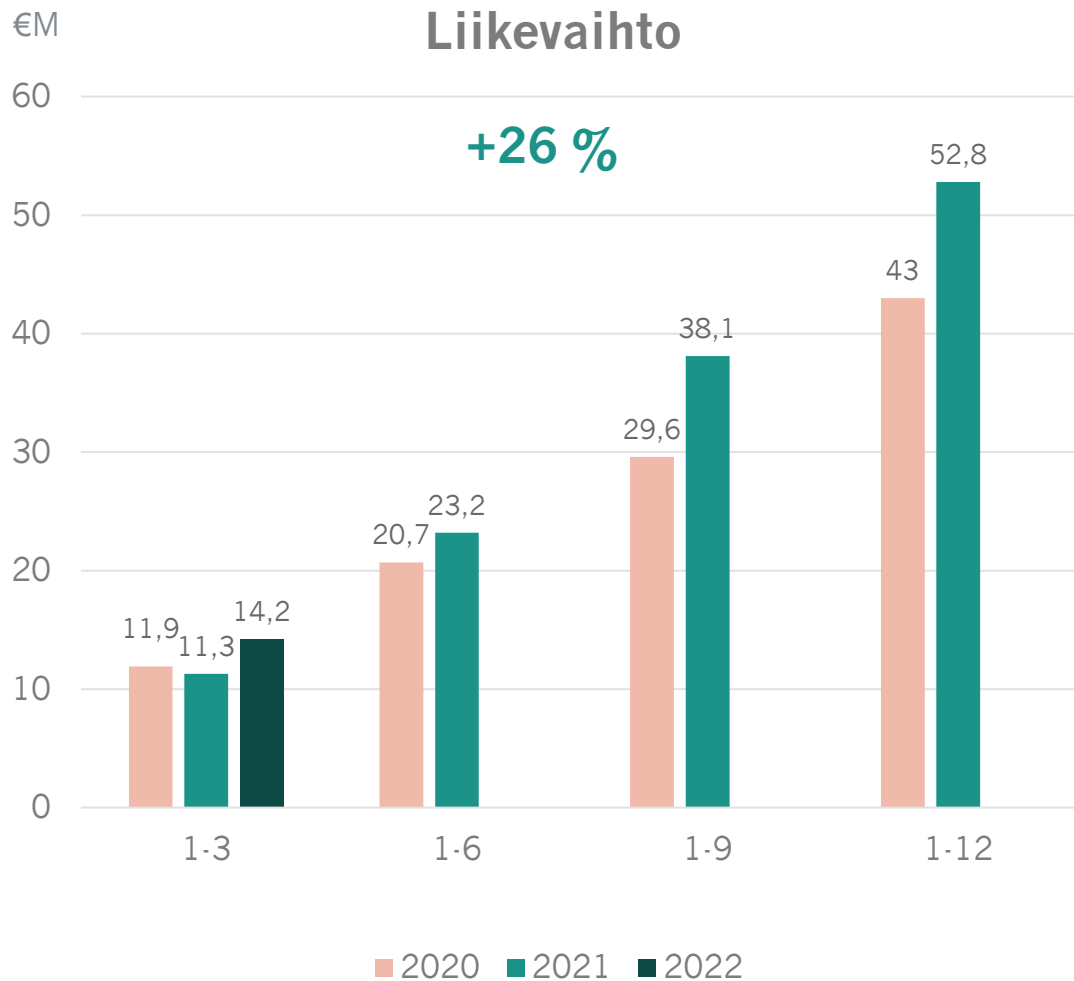
Yhtiökokouksen päätös varojenjaosta

Varojenjako kasvaa

9 peräkkäistä vuotta

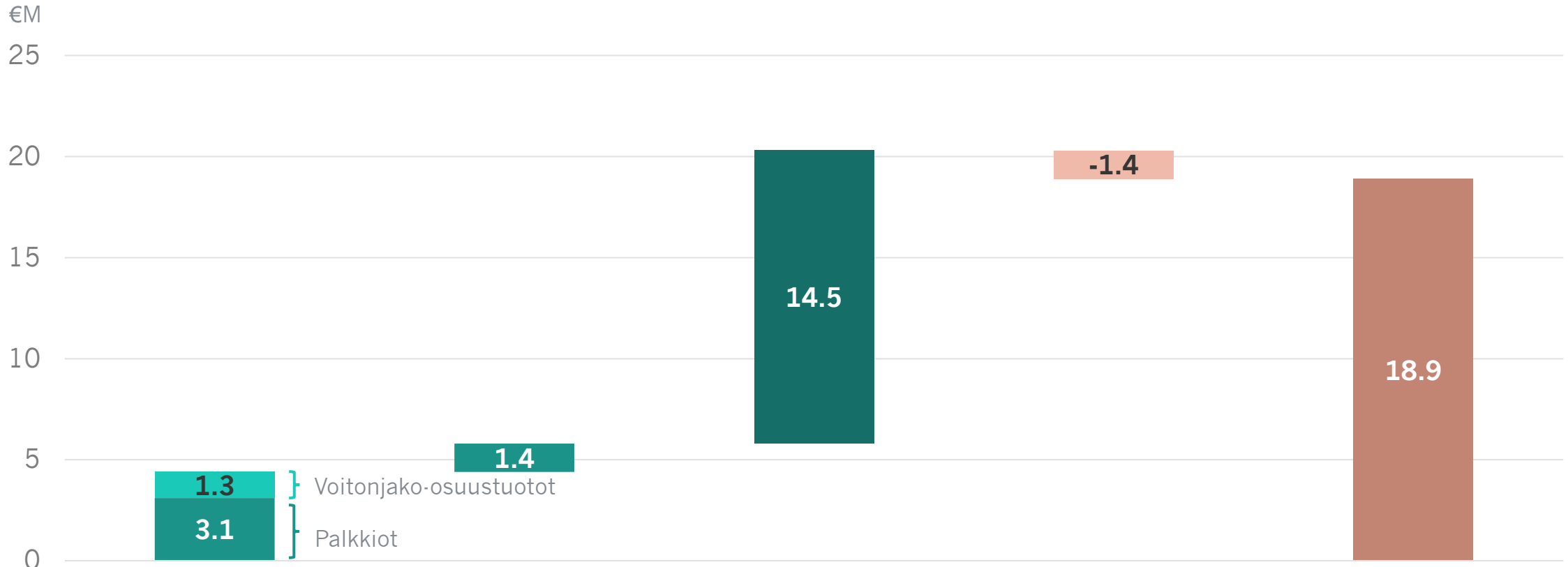
1-3 2022

Liikevaihto ja liikevoitto ennätystasolla



1-3 2022

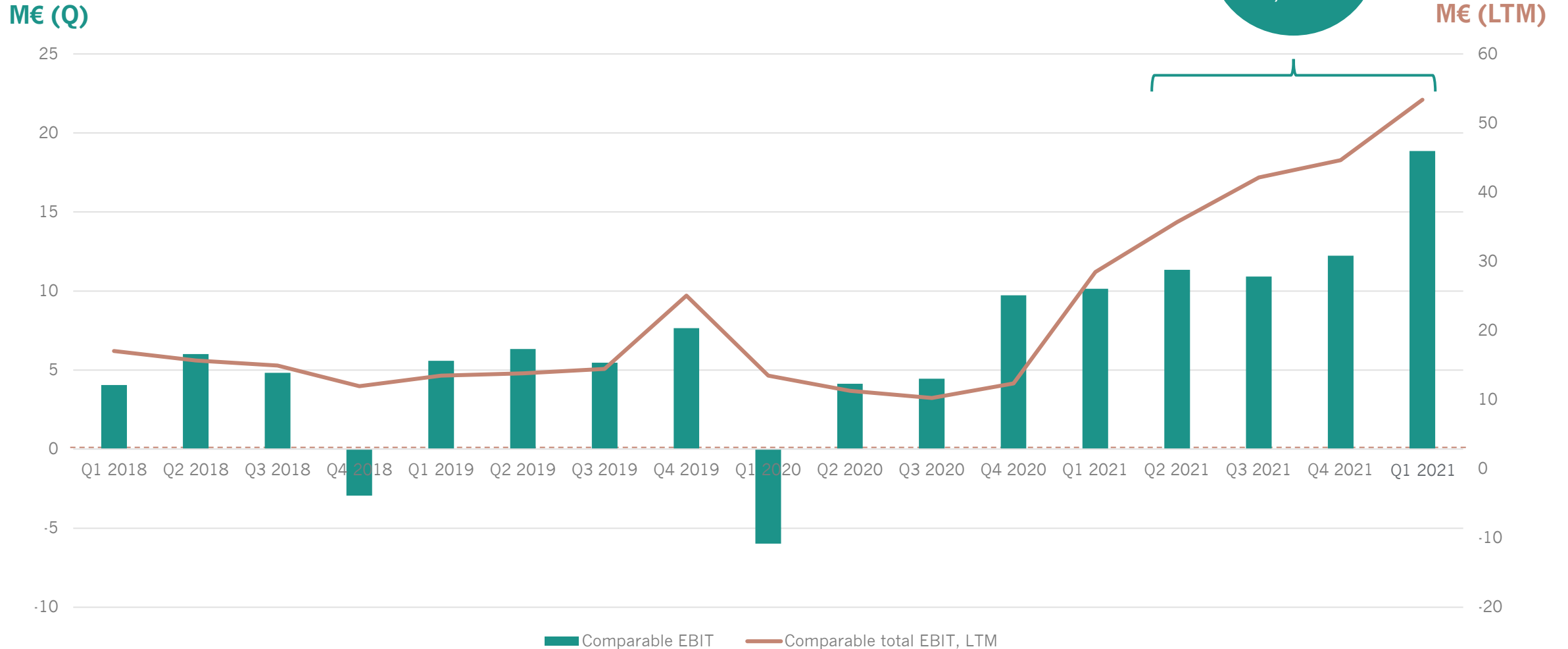
Liikevoiton mix 1-3 2022



| | Mgmt Com profit | Service profit | Investment business | Other & eliminations | EBIT |
|---------------|------------------|------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| 1-3/21 | 2,5 m€ | 1,2 m€ | 7,9 m€ | -1,5 m€ | 10,1 m€ |
| Muutos | +1,9 m€ ✓ | +0,2 m€ ✓ | +6,6 m€ ✓ | +0,1 m€ ✓ | +8,8 m€ ✓ |

Liikevoitto (liikkuva 12 kk) ennätystasolla

Liikevoitto
(LTM)
53,4 m€



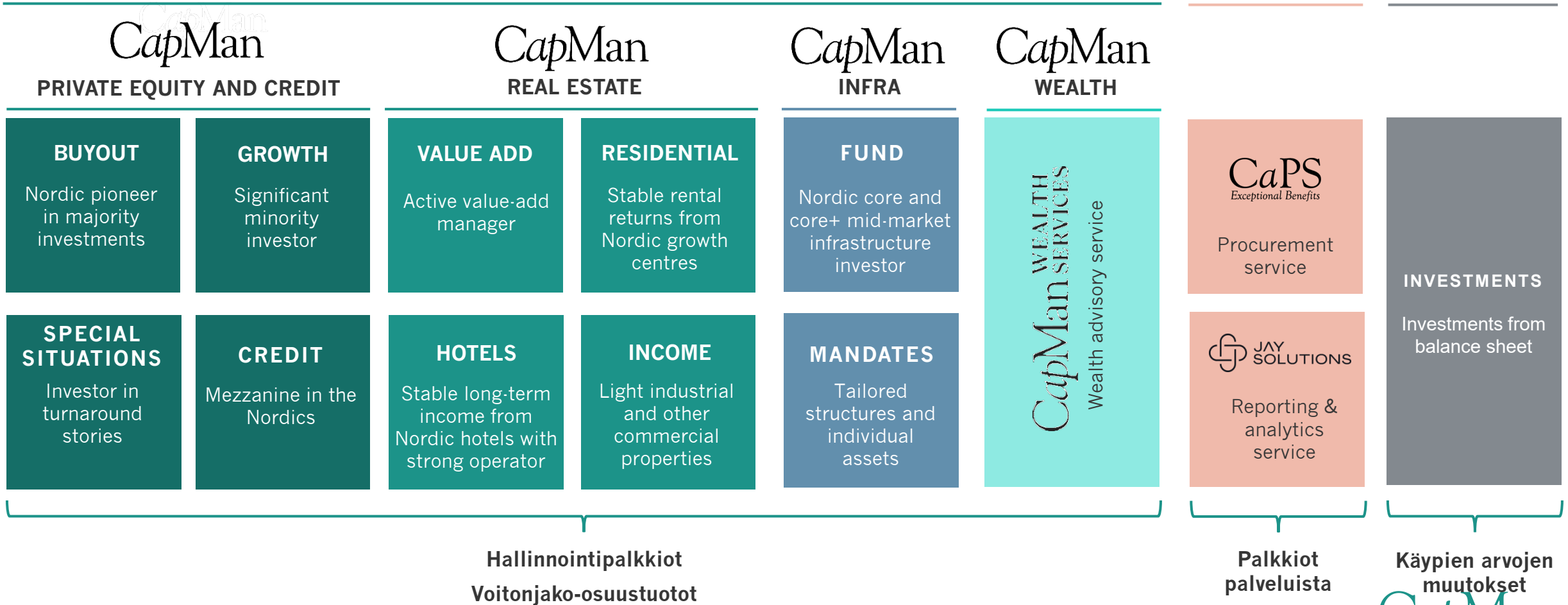
Ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät on esitetty osavuositarkastusten ja tilinpäätöstiedotteiden taulukko-osioissa.

Monipuolinen liiketoimintamalli ja tulovirrat

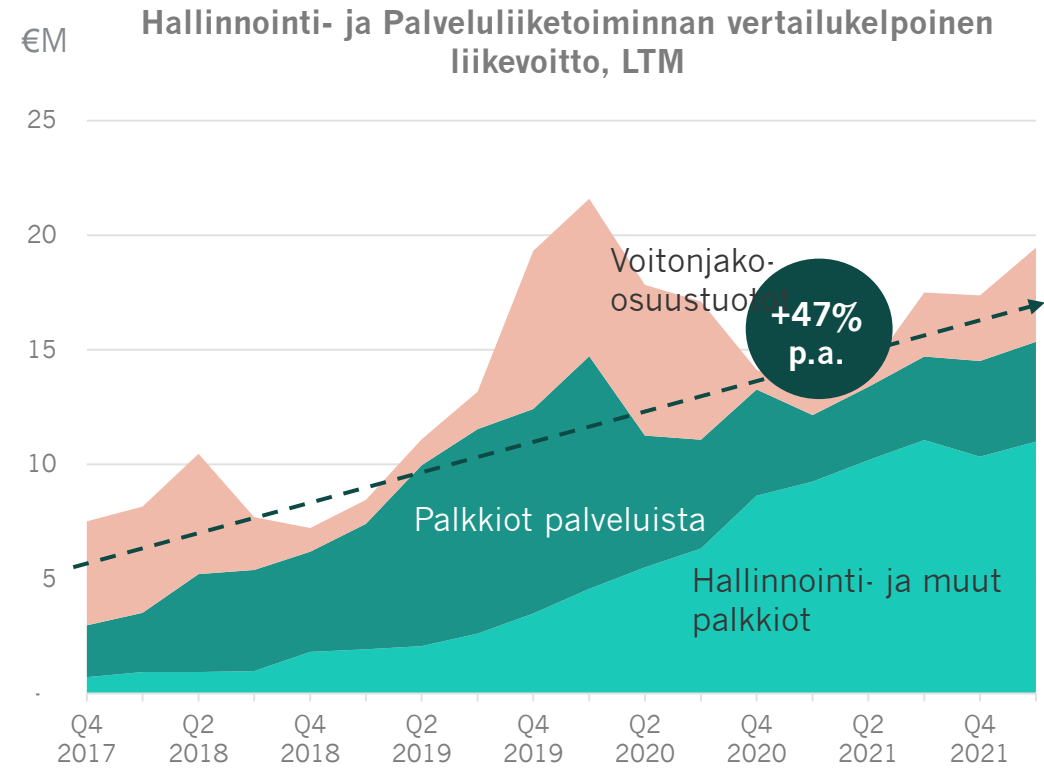
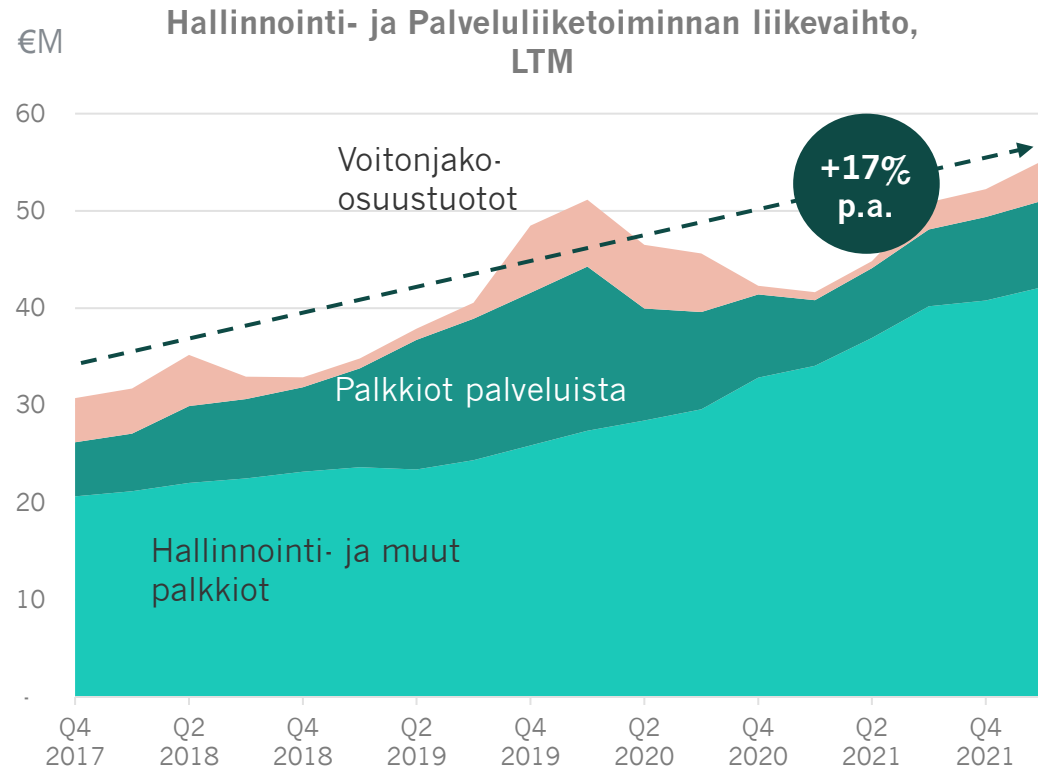
MANAGEMENT COMPANY BUSINESS

SERVICE BUSINESS

INVESTMENT BUSINESS

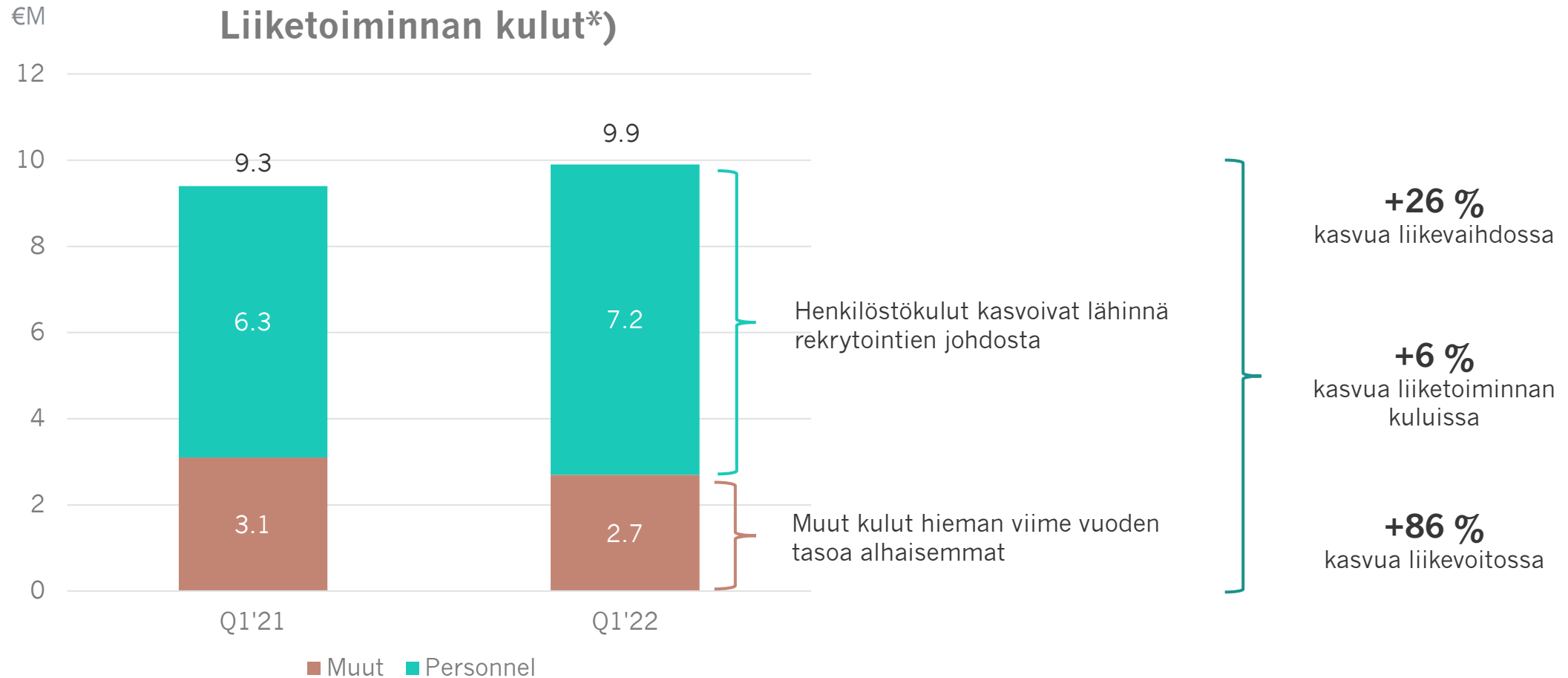


Palkkiotuotot ennätystasolla



- CapMan on kasvattanut palkkiotuottoja vuositasolla 17% ja palkkiotuottojen kannattavuutta 47 % vuodesta 2017
- Palkkiotuottojen kannattavuuden odotetaan kasvavan vahvasti myös 2022

Kustannusten nykyaso tukee kasvua



*) Henkilöstökulut, poistot & vähennykset ja liiketoiminnan muut kulut

TASE

Vakaa ja likvidi tase

Oma pääoma

117 m€*

Omavaraisuusaste

48 %*

Korollinen nettovelka

25 m€

Rahavarat

60 m€

Pitkäaikaista limiittiä
nostamatta

20 m€

Kestävyystavoitteisiin sidottu
joukkovelkakirjalaina

40 m€

Laskettu liikeeseen Q1'22 jälkeen,
pidentää lainasalkun maturiteettia

Olemassa olevien
RAHASTOSITOUUMUSTEN
täyttäminen ja uusien tekeminen

**VAKAA TALOUDELLINEN ASEMA
& VAHVA LIKVIDITEETTI**
tukevat kaikissa markkinatilanteissa

Ensimmäinen kestävyystavoitteisiin sidottu joukkovelkakirjalaina Suomessa

40 milj. € kestävyystavoitteisiin sidottu jvk-laina joka erääntyy vuonna 2027

- CapMan laski liikkeeseen 40 milj. € vakuudettoman kestävyystavoitteisiin sidotun joukkovelkakirjalainan 13.4.2022
- Lainasta saadut tuotot käytetään vuonna 2023 erääntyvän seniorlainan vapaaehtoiseen takaisinlunastukseen sekä yleisiin tarkoituksiin.
- Liikkeeseenlaskun kustannukset ovat n. 0,3 milj. €

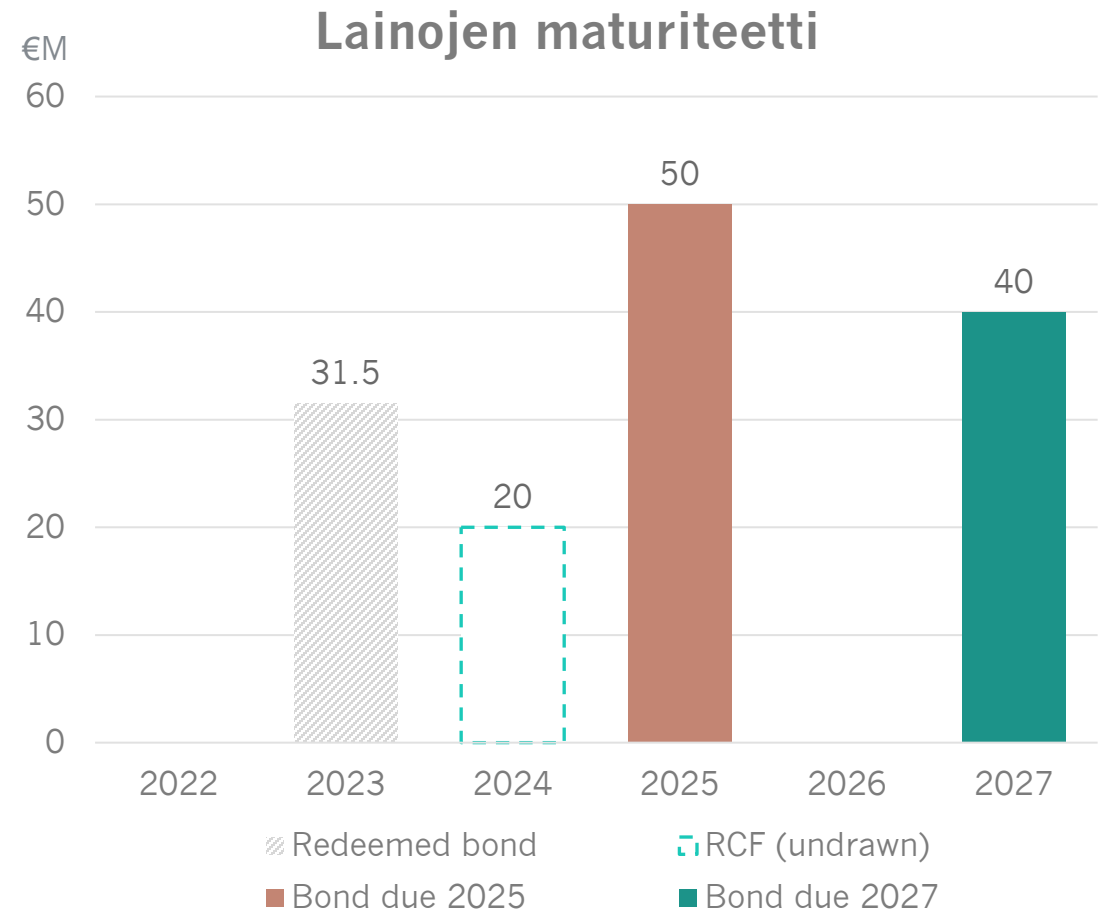
Joukkovelkakirjalainan kestävyystavoitteet:



#1 SBTi:n verifioima päästövähennyssuunnitelma 31.12.2023 mennessä






#2 CapMan integroi kestävyystavoitteita osaksi johtoryhmän palkitsemista 31.12.2023 mennessä



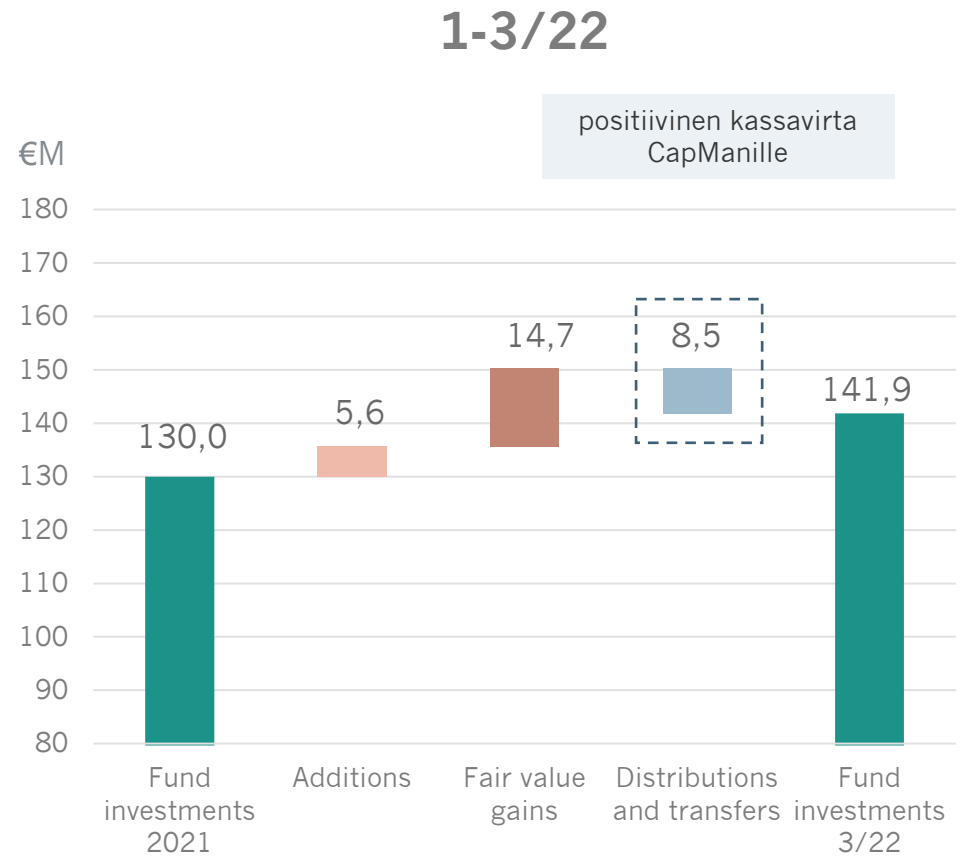
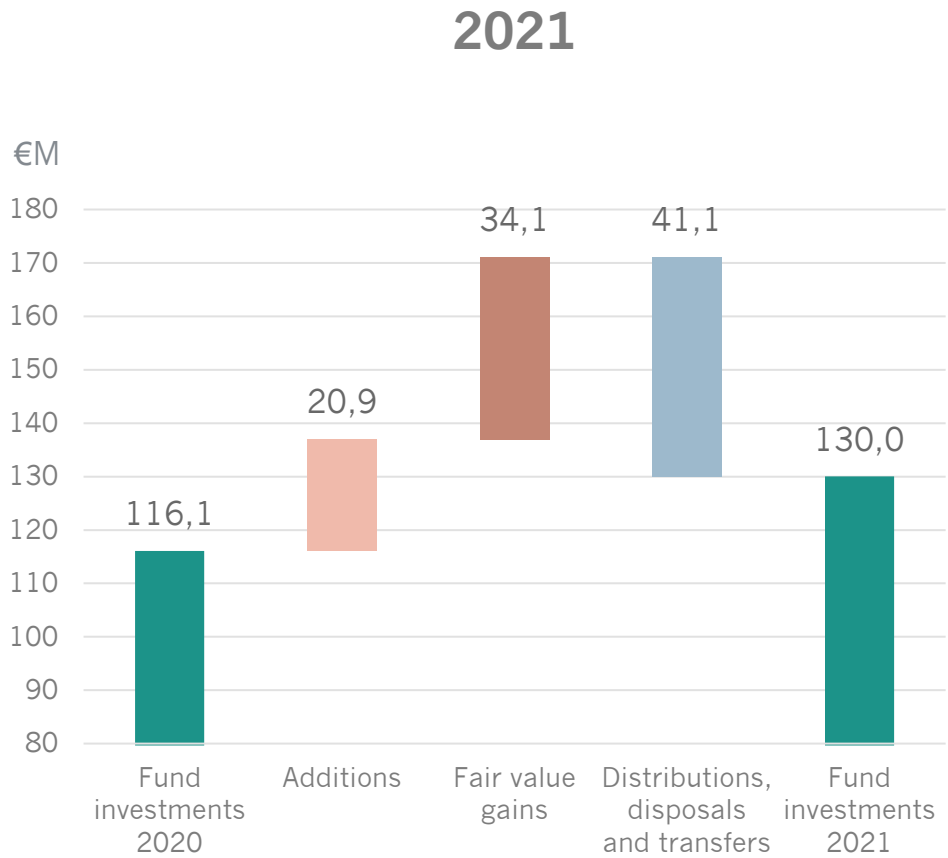
TASE

Merkittävää tuottopotentiaalia omista rahastosijoituksista

| 31.3.2022 (m€) | Private Equity ja Credit  | Real Estate  | Infra  | Yhteensä |
|---|---|--|--|------------------|
| AUM (€ mrd) | 1,1 | 3,2 | 0,4 | 4,7 |
| Sijoitusten käyvät arvot CapManin taseessa | 76 | 44 | 10 | 142 |
| CapManin jäljellä olevat sitoumukset | 81 | 10 | 4 | 95 |
| Omien sijoitusten tuottotavoitteet p.a. | 15 % | 8-15 % | 10-13 % | 10-15 % |
| Käyvän arvon muutokset 1-3/2022 | | | | 44 % p.a. |

CapManin rahastosijoitusten kehitys

Rahastosijoitukset kerryttivät positiivista kassavirtaa ja vahvoja tuottoja

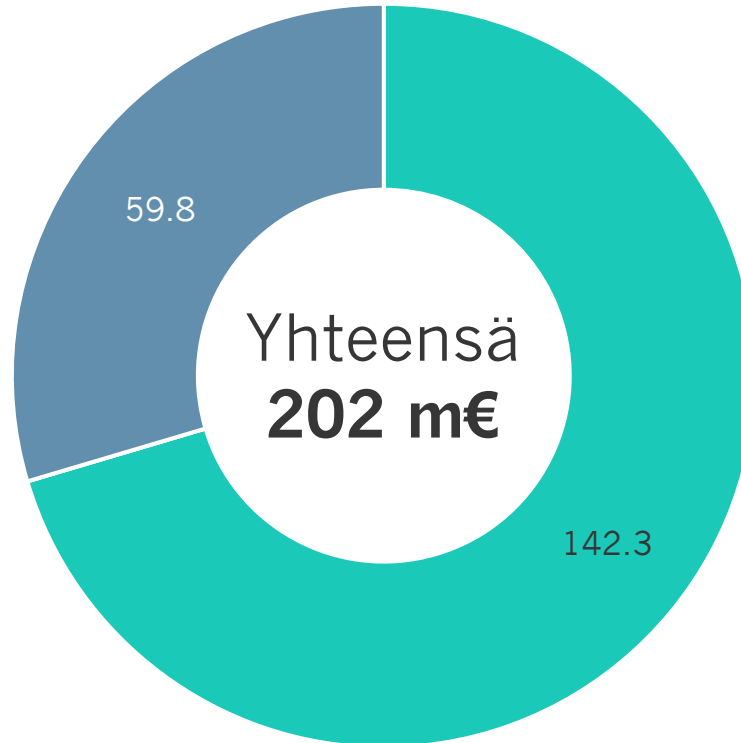


Sijoitukset allokoitu pääomasijoitukseen

31.3.2022

RAHAVARAT

Likvidit varat mahdollistavat uusia sitoumuksia pääomasijoitukseen sekä tuovat taloudellista liikkumavaraa.



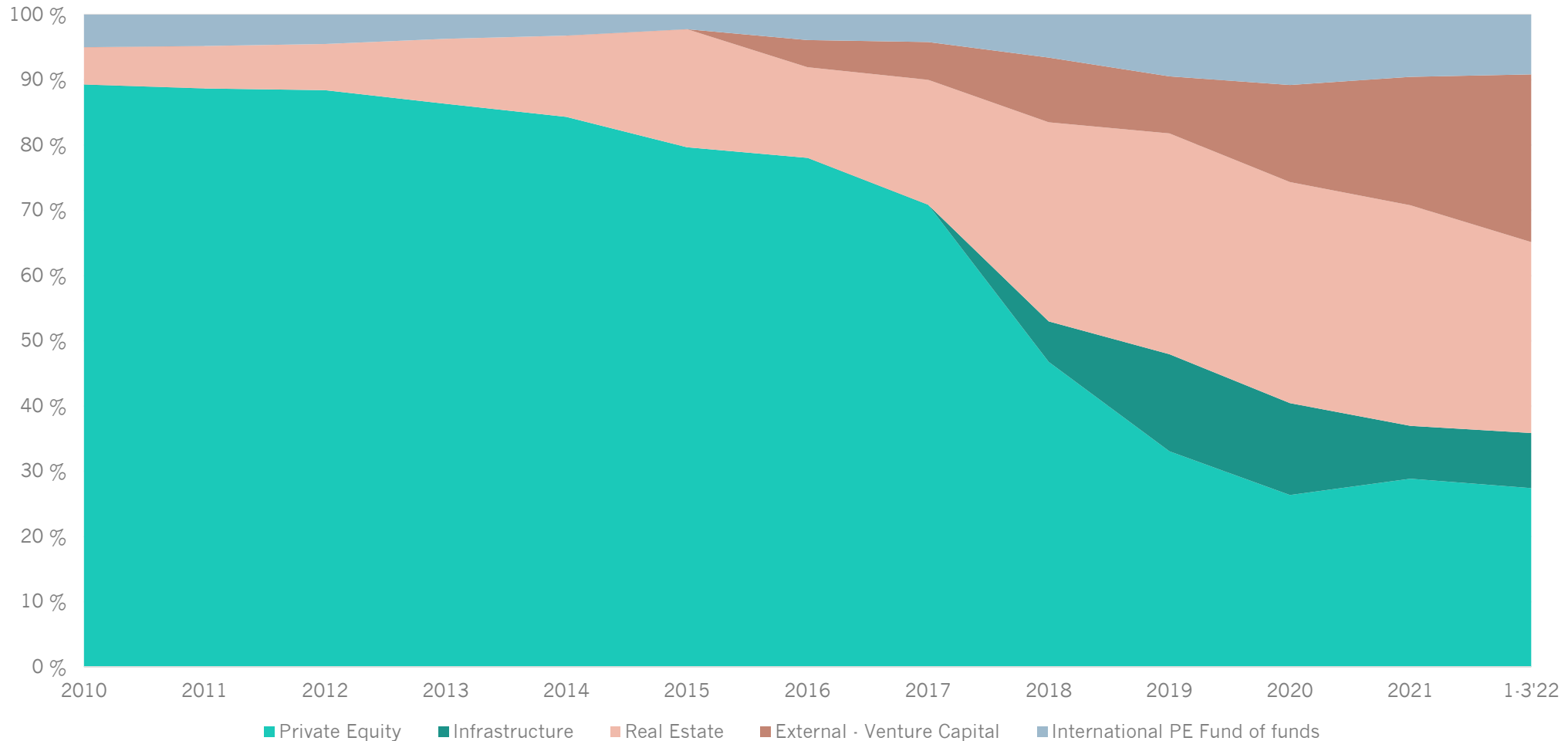
PÄÄOMASIJOITUKSET

Hajautettu omistus pääosin omissa rahastoissa sekä valikoidusti ulkopuolisissa rahastoissa

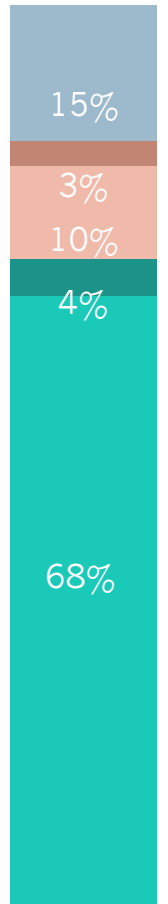
TASE

Taseen pääomasijoitukset ovat monipuolistuneet viimeisen 10 vuoden aikana

Sijoitukset käypään arvoon



Sitoumukset
31.3.22 (95,1 m€)



Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja sen vaikutus CapManiin

Venäjällä ja Ukrainalla rajoitettu vaikutus CapManin toimintaan

| Komponentti | Kommentti |
|------------------------|---|
| Hallinnointipalkkiot | <ul style="list-style-type: none">• Ei suoraa vaikutusta hallinnointipalkkioihin• Tilanteen eskalaatiolla mahdollinen epäsuora vaikutus sijoittajasentimentin muutoksen johdosta, mikä vaikuttaisi varainhankintaan. |
| Palkkiot palveluista | <ul style="list-style-type: none">• Ei suoraa vaikutusta palveluista saataviin palkkioihin• CaPSin ja JAY Solutionsin palveluista saatavat palkkiot ovat pitkälti pitkäaikaisiin sopimuksiin perustuvia. Mahdollinen epäsuora vaikutus yksittäisiin palkkioeriin mikäli asiakaskunnan liiketoiminnassa on muutoksia liiketoimintaympäristön vaikeutumisen johdosta. |
| Voitonjako-osuustuotot | <ul style="list-style-type: none">• Ei suoraa vaikutusta voitonjako-osuustuottoihin• Mahdollinen epäsuora vaikutus mikäli tilanne johtaisi muutoksiin irtautumismarkkinassa Pohjois-Euroopassa arvostuskertoimien laskun ja yrityskauppa-aktiviteetin vähenemisen muodossa |
| Käyvän arvon muutokset | <ul style="list-style-type: none">• CapMan kirjasi 31.3.2022 kokonaisuudessaan alas sijoituksensa kahteen Venäjään sijoittavaan rahastoon (3,4 m€). Jäljellä oleva sitoumus oli 1,1 m€. CapMan lopetti näiden rahastojen hallinnointiliiketoiminnan vuonna 2019• Mahdollinen epäsuora vaikutus muihin alueen ulkopuolisiin sijoituksiin markkinareaktioiden muodossa |
| Muut | <ul style="list-style-type: none">• CapMan kirjasi 31.3.2022 alas 1,3 m€ lainasaamiset aikaisemman Venäjä-tiimin yhtiöiltä |

Sisältö

- I. 1–3 2022 tapahtumat
- II. **Strateginen suunta**

CapMan



VISIOMME JA SEN PERUSTEET

Sijoitustiimien ja CapMan
Platformin rakentamaa

Parasta
arvonluontia
private equity -,
kiinteistö- ja
Infrastruktuuri-
sijoituksissa

CapMan –
Pohjoismainen
listaamattoman
markkinan
kärkiyhtiö

Laaja
sijoittajakunta
ja
kansainvälinen
varainhankinta

Ajureina onnistuminen
sijoitustoiminnassa ja
varinhankinnassa

Houkutteleva tarjooma
innovatiivisia listaamattomia
tuotteita ja palveluja

CapManin toiminnan
keskiössä oleva
edelläkävijyys ja
innovatiivisuus

CapMan

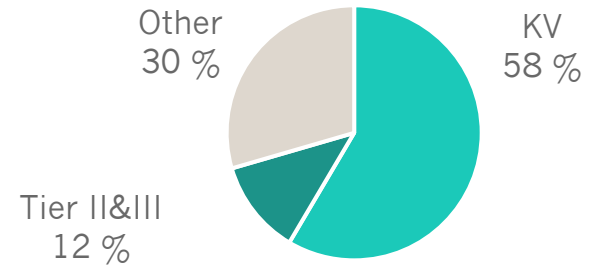
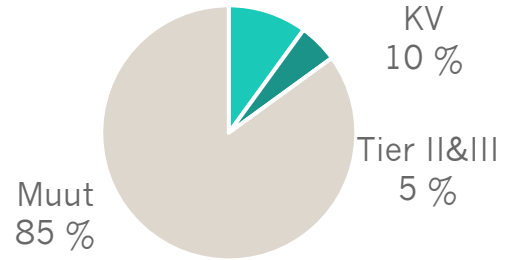
Askeleet oikeaan suuntaan

Strategiset tavoitteet

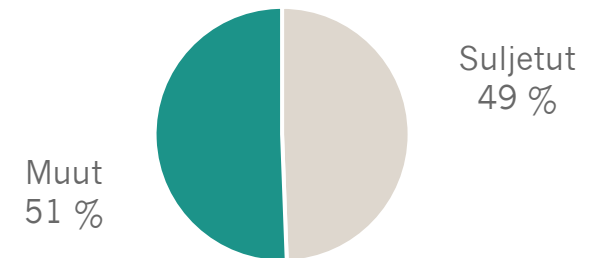
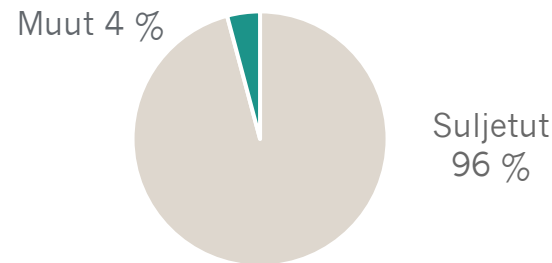
2016 AUM (2,7 mrd€)

3/22 AUM (4,7 mrd€)

1. Laaja pääomapohja

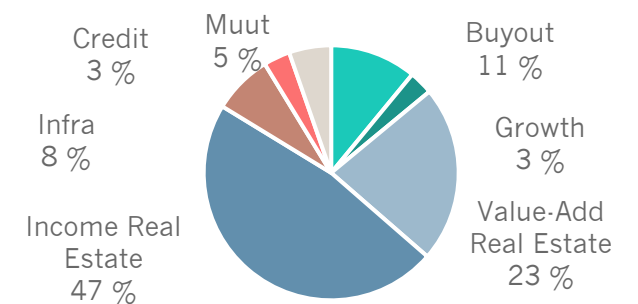
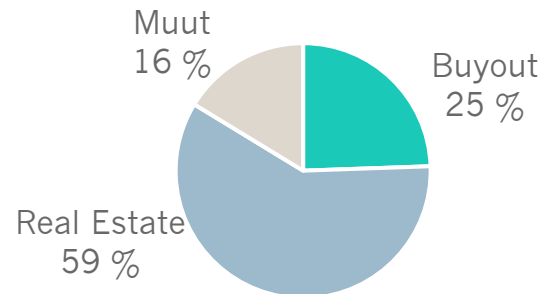


2. Uudet ja joustavat tuotteet

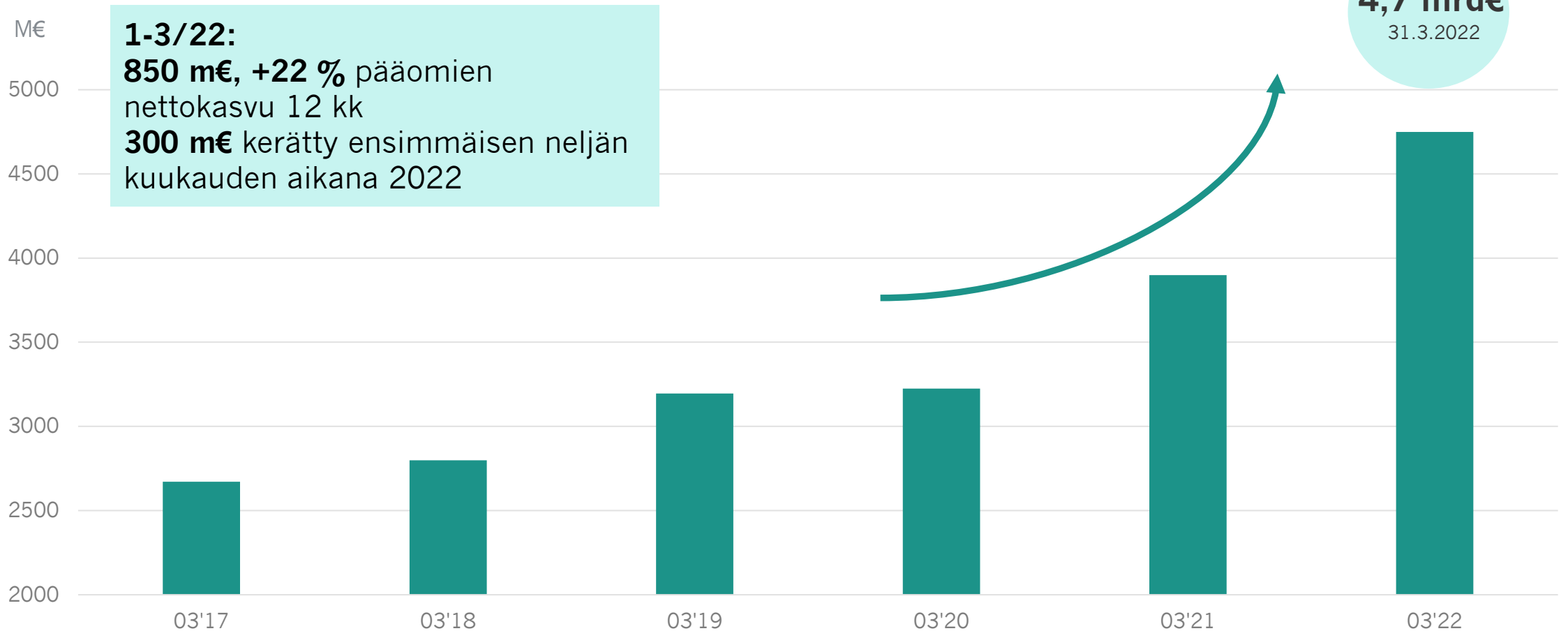


3. Laaja tarjooma listaamattomassa markkinassa

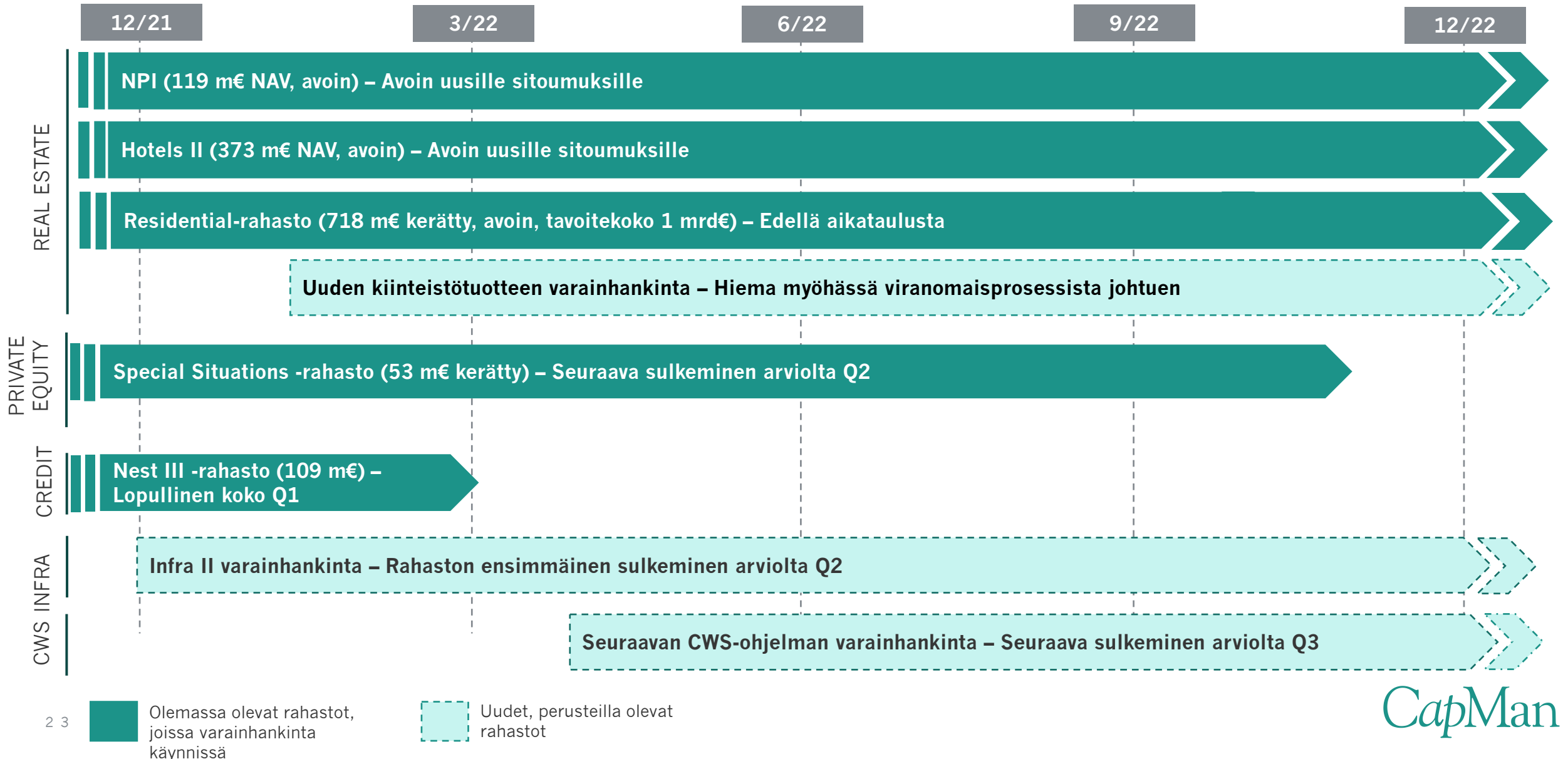
Aktiivinen arvонуonti



Kiihtynyt hallinnoitavien pääomien kasvu luo pohjan kasvulle



Odotamme kasvua hallinnoitavissa pääomissa



Irtautuminen Heron City - kauppakeskuksesta vei NRE I -rahaston voitonjakoon

- CapMan Real Estate myi Heron City -kauppakeskuksen Serena Properties -kiinteistöyhtiölle
- 49 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa 15 minuutin matkan päässä Tukholman keskustasta
- CapMan Nordic Real Estate I rahasto siirtyi voitonjakoon

CapManin omistusaikana

7 AFFORDABLE AND
CLEAN ENERGY



3 GWh, tai 22 %
vuosittainen vähennys
energiankulutuksessa

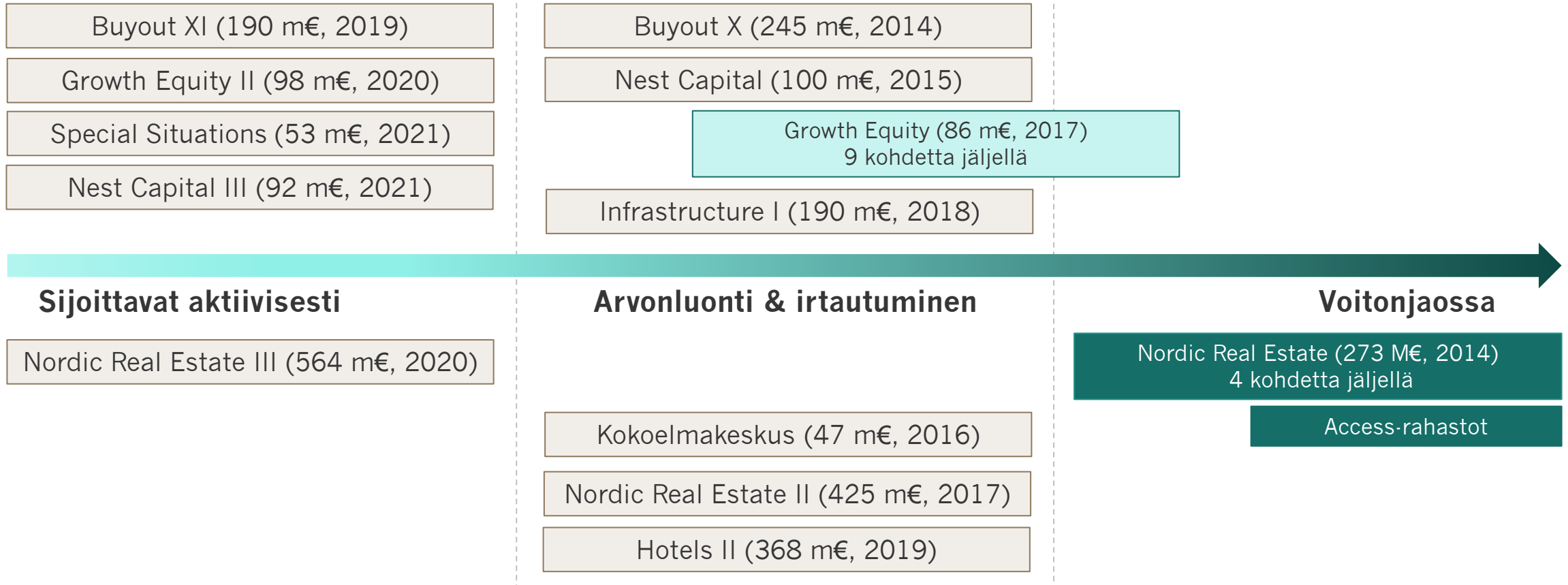
11 SUSTAINABLE CITIES
AND COMMUNITIES



100 %
uusiutuvaa energiaa



Fokus voitonjakopotentialin realisoimisessa



Growth Equity fund lähestyy voitonjakoa Q2. Myös muut rahastot kehittyvät hyvin ja jotkut lähestyvät voitonjakoa seuraavan 12 kuukauden aikana

Varojenjako on kasvanut 9 peräkkäistä vuotta



Osakkeenomistajille maksetaan yhteensä **15 senttiä/osake, yhteensä 23,5 m€** jakokelpoisista varoista 2021.

Osinko ja pääomanpalautus maksettaisiin kahdessa erässä. Ensimmäinen erä maksettiin maaliskuussa 2022.

Vuoden 2021 osakekohtainen tulos oli **21 senttiä**

CapManin tavoitteena on jakaa vuosittain kasvavaa osinkoa osakkeenomistajilleen.

**2018: Sisältää osinkoa 6 senttiä/osake ja pääomanpalautusta 6 senttiä/osake, 2019: Sisältää osinkoa 4 senttiä/osake ja pääomanpalautusta 9 senttiä/osake. 2020: Sisältää osinkoa 2 senttiä/osake ja pääomanpalautusta 12 senttiä/osake, 2021: osinkoa 4 senttiä/osake ja pääomanpalautusta 11 senttiä/osake

Pitkän aikavälin tavoitteet

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan kasvu*

>10%

Kasvutavoite p.a. keskimäärin

2017-2021 CAGR:

17 %

1-3/22:

15 %

Oman pääoman tuotto

>20 %

2017-2021 keskiarvo:

14 %**

1-3/22:

44 %

Omavaraisuusaste

>60 %

2017-2021 keskiarvo:

57 %***

31 Mar 2022:

48 %

Osingonmaksutavoite

CapManin tavoitteena on jakaa vuosittain kasvavaa osinkoa osakkeenomistajilleen.

Varojenjako
15 senttiä/osake
2021****

Varojenjako on kasvanut **joka vuosi vuodesta 2012**

*Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan palkkiot konsernitasolla poislukien voitonjako-osuustuotot ja vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

** Poislukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, keskimääräinen tuotto jaettuna oman pääoman keskiarvolla

*** Tunnuslukujen keskiarvo

Taloudelliset tavoitteet eivät sisällä vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Näkymäarvio vuodelle 2022 (muuttumaton)

CapMan odottaa saavuttavansa taloudelliset tavoitteet asteittain ja avainluvussa odotetaan vuositason vaihtelua liiketoiminnan luonne huomioiden. CapMan arvioi hallinnoitavien pääomien kasvavan vuoden 2022 aikana. Tavoitteenamme on Hallinnointi- ja Palveluliiketoimintojen yhteenlasketun kannattavuuden paraneminen. Arviot eivät sisällä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

CapManin hallinnoitavilta rahastoilta saatavilla voitonjako-osuustuotoilla sekä CapManin sijoitusten tuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Sijoituskohteiden liiketoiminnan kehityksen sekä kohteista irtautumisen lisäksi monet muut sijoituskohteista tai CapManista riippumattomat tekijät vaikuttavat CapManin kokonaissijoitusten käypien arvojen kehitykseen sekä voitonjako-osuustuottojen määrään ja ajoitukseen.

CapManin tavoitteena on pitkän aikavälin tulosparannus, huomioiden kuitenkin liiketoiminnan luonteeseen liittyvät vuositason vaihtelut. Näistä sekä muista yllä kuvatuista syistä CapMan ei anna numeerisia ennusteita vuodelle 2022.

CapMan



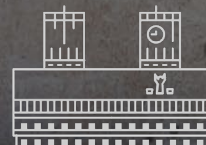
HELSINKI



STOCKHOLM



COPENHAGEN



OSLO



LONDON



LUXEMBOURG