

CapMan

CapMan Oyj 1–3 2020 tulos:

**CapMan vahva turbulenssista
huolimatta**

Joakim Frimodig

toimitusjohtaja

23.4.2020



HELSINKI



STOCKHOLM



COPENHAGEN



LONDON



LUXEMBOURG

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 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”, ”pyrkiä”, ”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.

Pääkohdat Q1 2020

Kasvua markkinatilanteesta
huolimatta

Liikevaihto +28 %

Palkkiotuottojen
kannattavuus kaikkien aikojen
korkeimmalla tasolla

15 m€*

kasvua 14 vuosineljännestä
LTM-luvuissa

Merkittävä lasku käyvissä
arvoissa koronakriisistä
johtuen

-8 m€
(-7 %)

Vahva taloudellinen asema

Oma pääoma ~100 m€

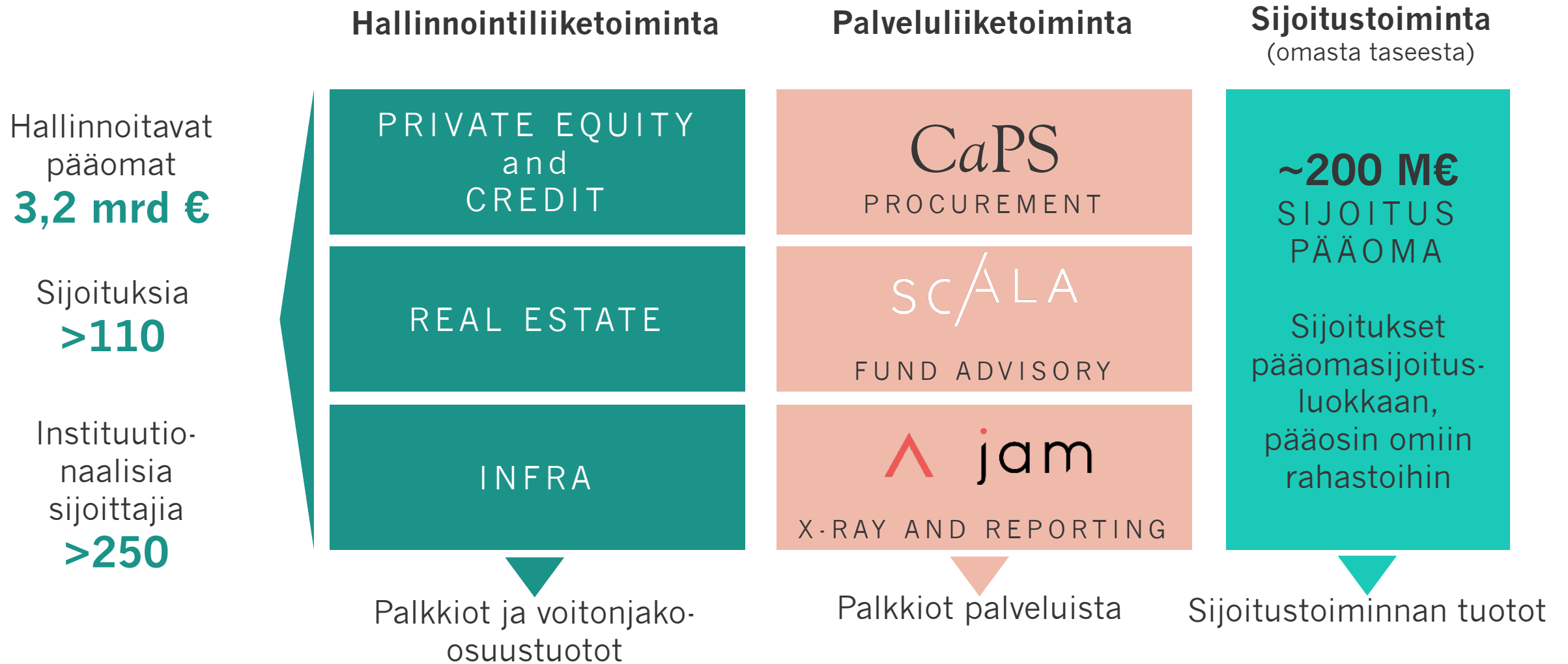
Likviditeetti ~50 m€

Strategiset hankkeet
etenevät suunniteltua
hitaammin
markkinatilanteesta johtuen

Terve ja toimiva
organisaatio

Vastuullinen omistaja, jonka
omistushorisontti on
pitkäaikainen

CapManin liiketoimintamalli



Palkkiotuotot vahvat turbulenssista huolimatta

Hallinnointiliiketoiminta

- Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto kasvoi **+12 %** Q1 2020 viime vuodesta
- Liikevoitto kasvoi 0,8 milj. eurosta 1,9 milj. euroon (**+134 %**) Q1 2020 viime vuodesta
- Useita varainhankintaprojekteja käynnissä kasvun tukemiseksi vuonna 2020
- Tehokas kulukuri, toimenpiteitä kulujen suhteuttamiseksi lähiajan kannattavuuden tukemiseksi

Palveluliiketoiminta

- Liikevaihto kasvoi **+66 %** Q1 2020 viime vuodesta
- Liikevoitto kasvoi 1,8 milj. eurosta 3,0 milj. euroon (**+69 %**) Q1 2020 viime vuodesta
- Kaikki palvelut tuottivat:
 - CaPS: Uusia asiakkaita ja hyvä kulukuri
 - Scala: Uusia toimeksiantoja ja onnistumispalkkioita
 - JAM Advisors: Kasvavat toistuvat palkkiotuotot
- Toimenpiteitä kulujen suhteuttamiseksi lähiajan kannattavuuden tukemiseksi

Sijoitustoiminta

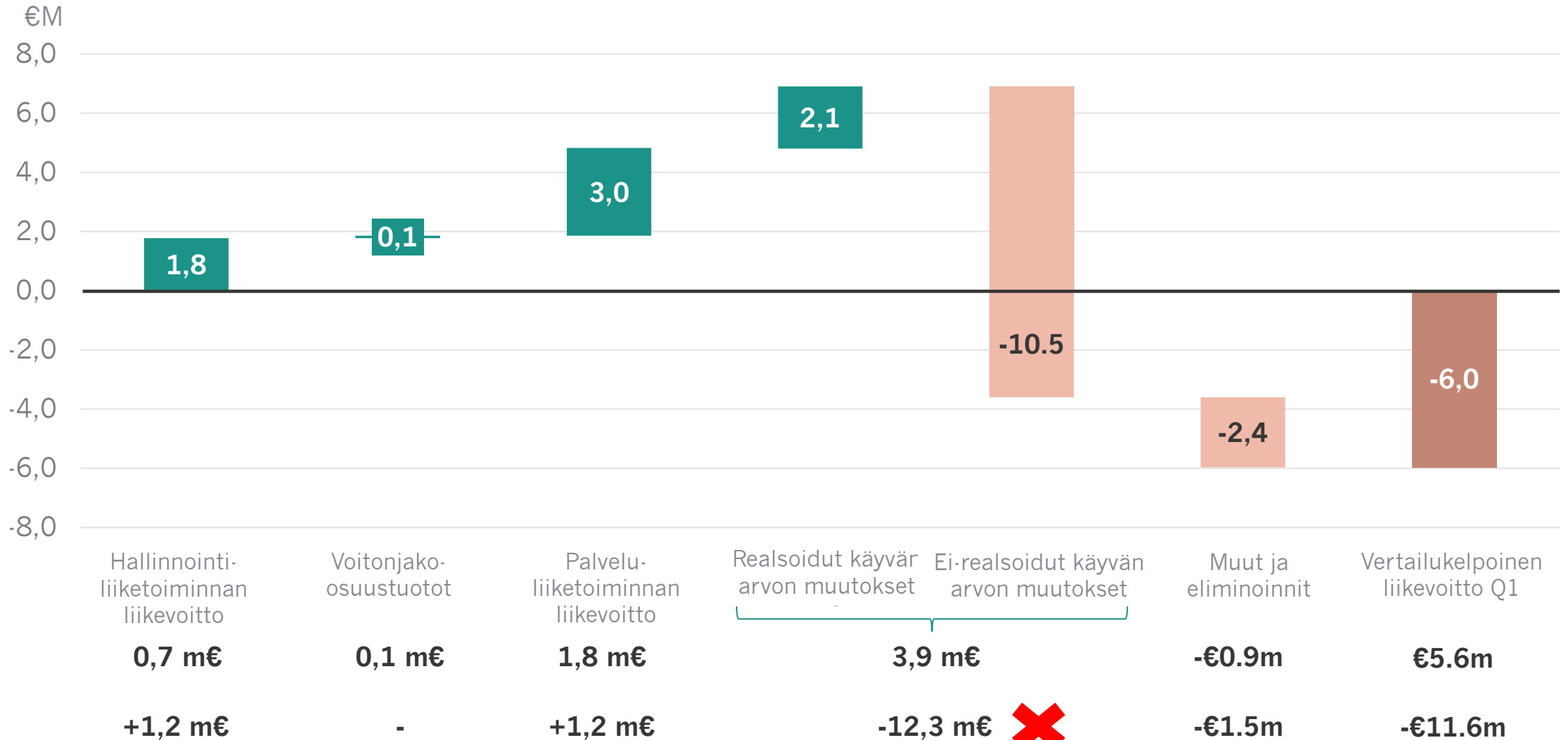
- Sijoitusten tuotto **-7,1 %** tai **-8,4 milj. euroa** Q1 2020 koronakriisin painaessa arvostustasoja
- Käypien arvojen muutos oli suurimmaksi osaksi ei-realisoitua
- Realisoitu käyvän arvon muutos oli positiivista Q1 2020
- Markkinasalkun myynti jatkui vuoden 2020 alussa ennen koronakriisin puhkeamista ja se oli käytännössä myyty alas 31.3.2020

Liikevaihdon kasvu **+28 %**
Palkkioiden kannattavuuden kasvu **+96 %**

Sijoitusten tuotot
-7 % Q1 2020

Q1 2020 TULOS

Liikevoiton muodostuminen Q1 2020

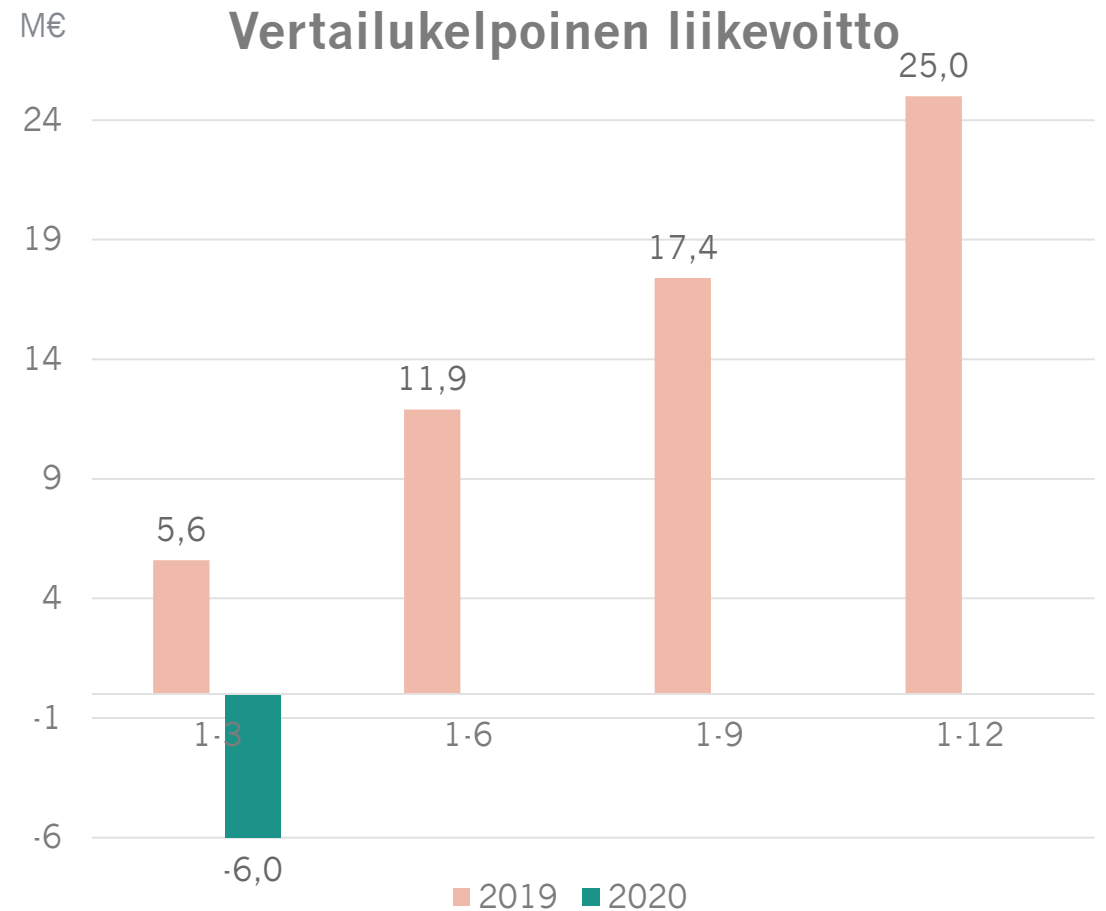
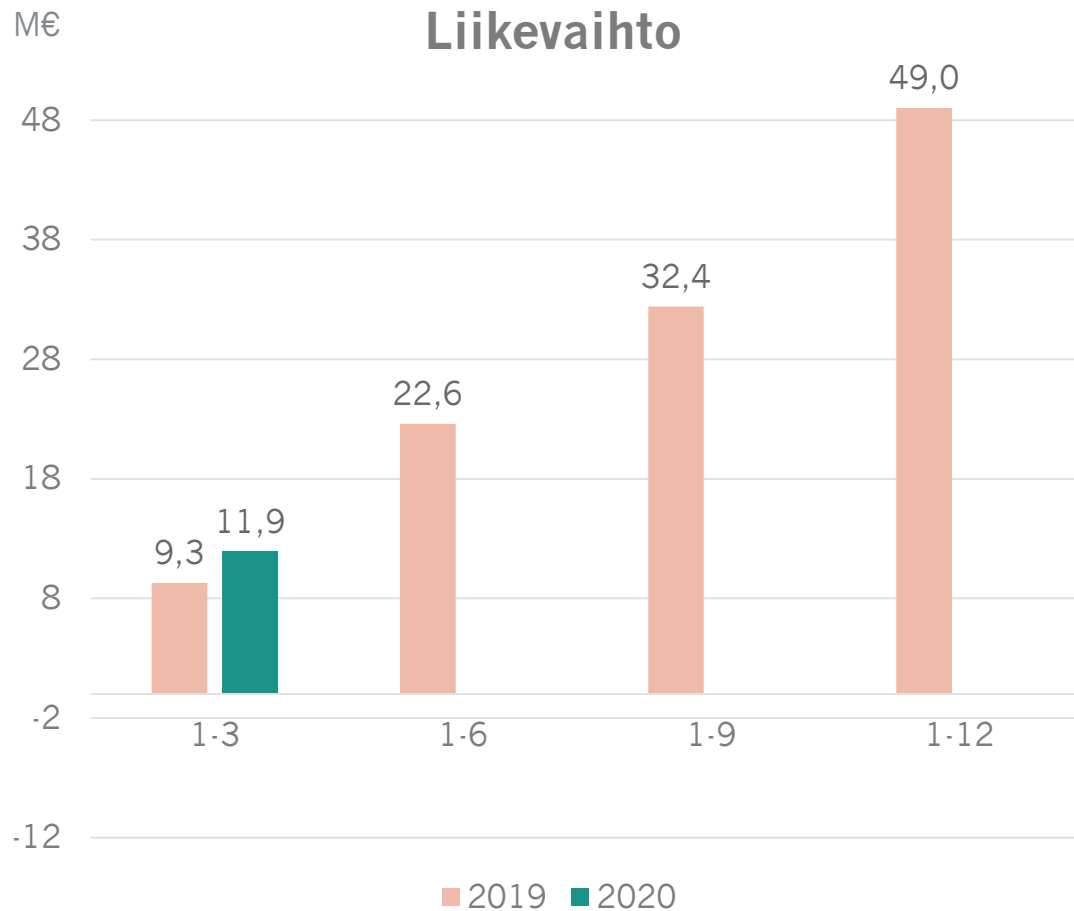


Muutos tulee vuoden 2018 osakepohjaisen kannustinjärjestelmän lopettamisesta

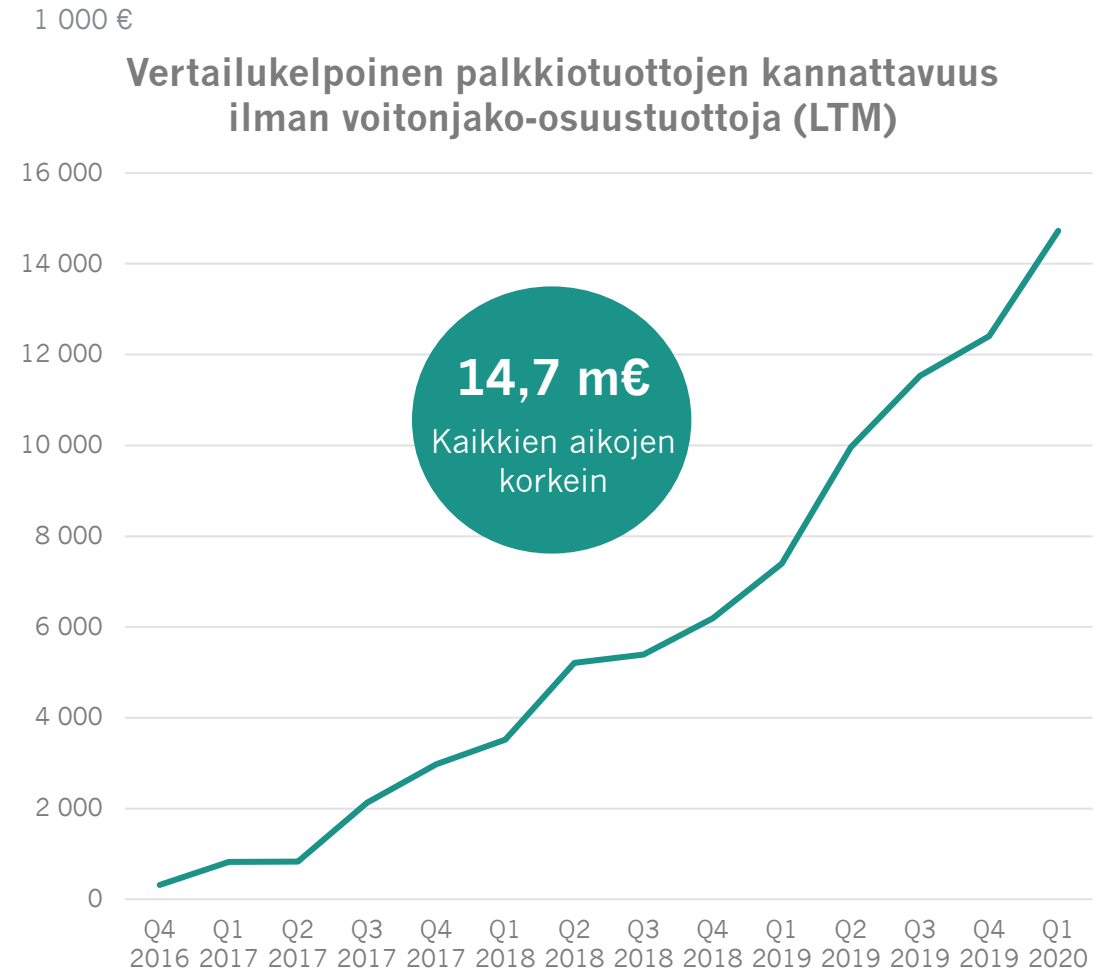
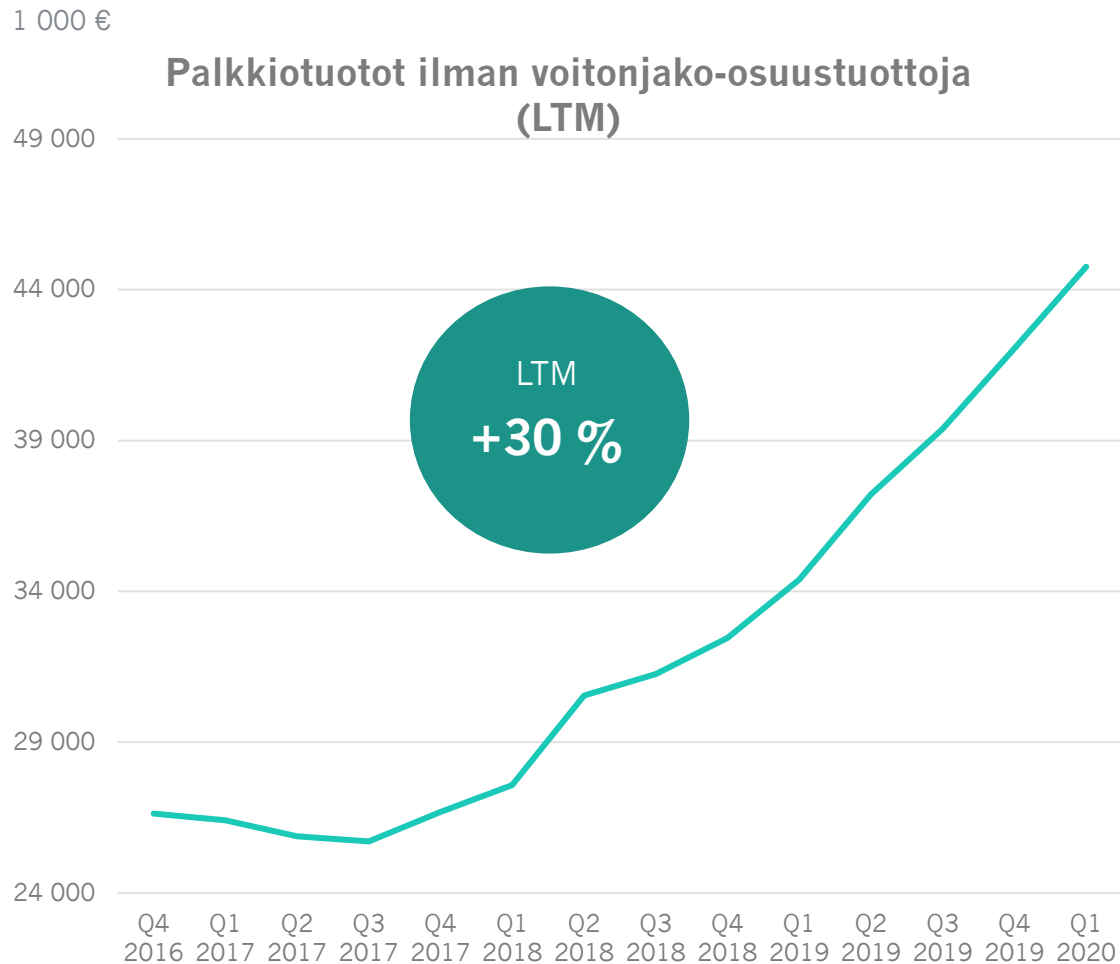
CapMan

Q1 2019 VS. Q1 2020

Kasvava liikevaihto ja negatiiviset sijoitustuotot



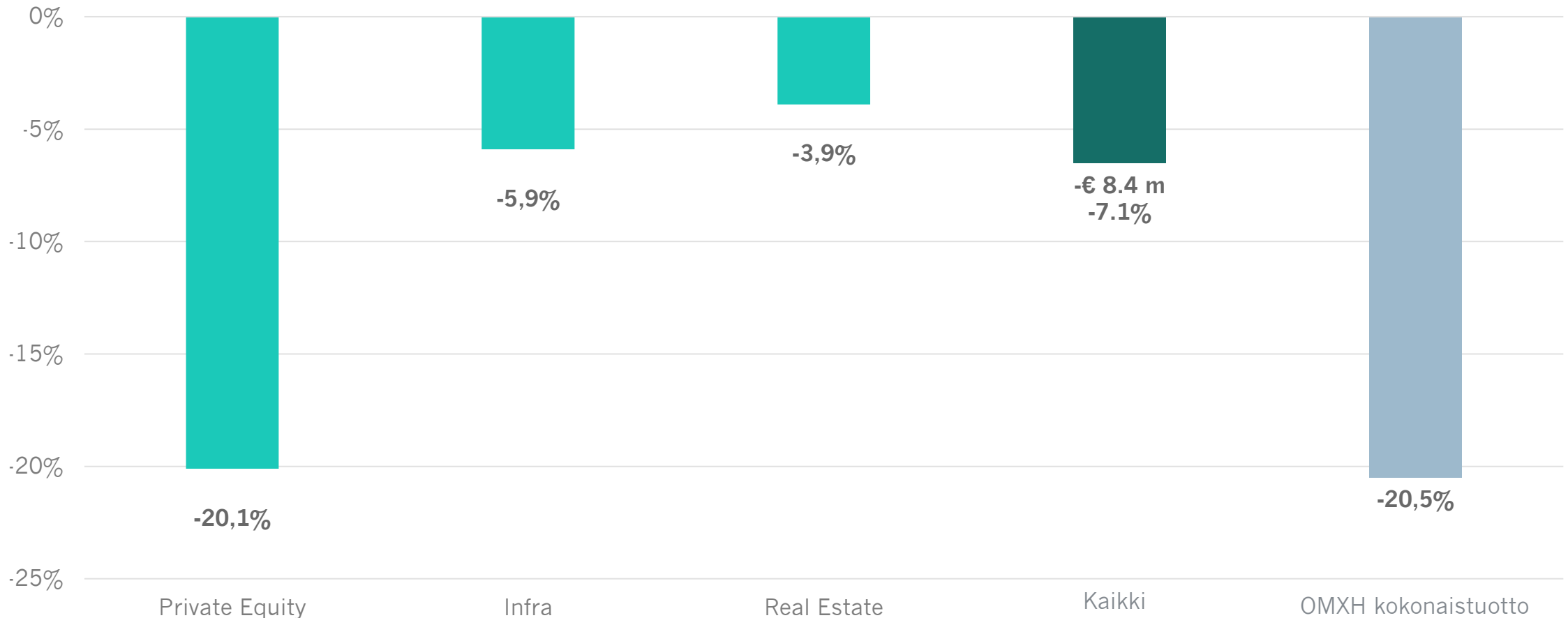
Palkkiotuottojen kannattavuus on kasvanut 14 neljännestä



Palkkiotuotot sisältävät hallinnointipalkkiot ja palveluiden myynnin konsernitasolla. Liikevoitto sisältää hallinnointi- ja palveluliiketoiminnasta saadun liikevoiton (ilman voitonjako-osuustuottoja sekä vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä). Luvut perustuvat konsernin segmenttiraportointiin.

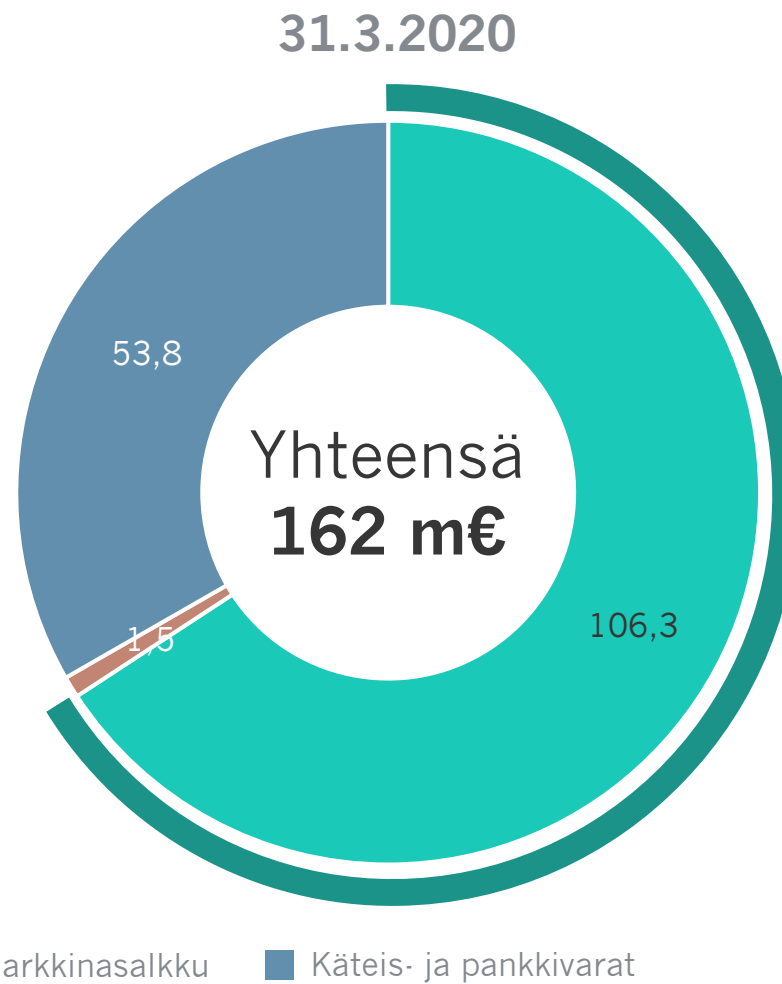
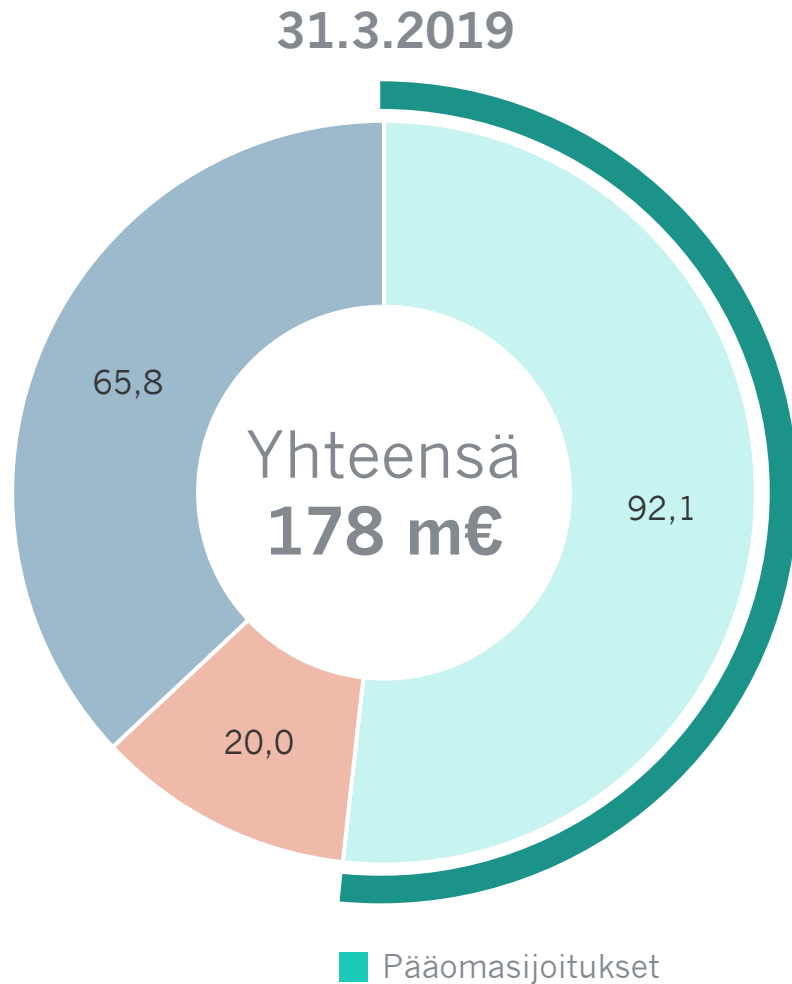
Q1 2020 TULOS

CapManin sijoitusten käypien arvojen muutokset Q1



Käypien arvojen muutokset yhteensä -7,1 % vs OMXH kokonaistuotto -20,5 %

Pääomasijoitusten osuus kasvussa



Kehitys

Pääomasijoitukset

52 % → 66 %

Tavoite 80 %

Lisäksi **102 m€** sitoumukset rahastoihin 31.3.2020 vahvistavat pääomasijoitusten osuutta allokaatiossa tulevaisuudessa.

CapMan on vahva turbulenssista huolimatta

Oma pääoma

~100 m€

Likvidit varat

~50 m€

Omavaraisuusaste

47 %

Liiketoiminnan ja
investointien kassavirta
yhteensä positiivinen

Pitkäaikaista limiittiä
nostamatta

20 m€

Limiittiä käytetty 20 m€ Q1

Defensiivinen taserakenne

VAKAA TALOUDELLINEN ASEMA

Koronavirustilanteen vaikutus CapManin tulokseen

KOMPONENTTI	KOMMENTTI
Hallinnointipalkkiot	- Hallinnointipalkkioiden pitkäaikainen luonne luo vakautta liiketoiminnallemme. - Koronavirustilanne vaikuttaa sijoittajasentimenttiin ja päätöksentekoprosessiin ja lykkää siksi joitain varainhankintaprojektejamme, millä on vaikutusta tämän vuoden kasvuhankkeisiin. - Tästä huolimatta ennustamme kasvua hallinnoitavissa pääomissa ja hallinnointipalkkioissa
Palkkiot palveluista	- CaPSin ja JAMin palkkioista suuri osa on toistuvia. - Scala on toteuttanut useita mandaatteja Q1 ja sillä on hyvä hankevirta, mutta koronavirus vaikuttaa varainhankintamarkkinaan.
Voitonjako-osuustuotto	Epävarmasta markkinatilanteesta johtuen joiden rahastojen siirtyminen voitonjakoon voi pitkittyä tai ne eivät siirry laisinkaan voitonjakoon, mikäli tilannet pitkittyy tai pahentuu.
Käyvät arvot	- Käyvillä arvoilla on suuri tulosvaikutus konsernille. - Käyvissä arvoissa on odotettavissa vaihtelua loppuvuoden. Vaikutukset ovat erityisesti havaittavissa pääomasijoituksissa ja maltillisemmat kiinteistö- ja infrasijoituksissa. CapManin sijoitusallokaatio on muuttunut defensiivisemmäksi viime vuosina. - Raportoidut käyvän arvon muutokset ovat suurimmaksi osaksi ei-realisoituja. Rahastot keskittyvät pitkän aikavälin arvonluontiin ja irtautuvat kohteistaan arvonluontisuunnitelman mukaisesti.

Useita hankkeita markkinatilanteesta huolimatta



Infran Valokuitunen
sijoittaa jopa 300 m€
kuituyhteyksiin



Buyout sijoittaa
PDSVISIONiin

Real Estate tuo joustoa
tilavuokriin
koronakriisistä kärsiville
vuokralaisille

Uusia
toimeksiantoja
SCALA

Infra sijoittaa
Nydalen Energi -yhtiöön



Buyout irtautuu INR:stä



NRE:n 13. irtautuminen
koulukiinteistöstä
Tukholmassa

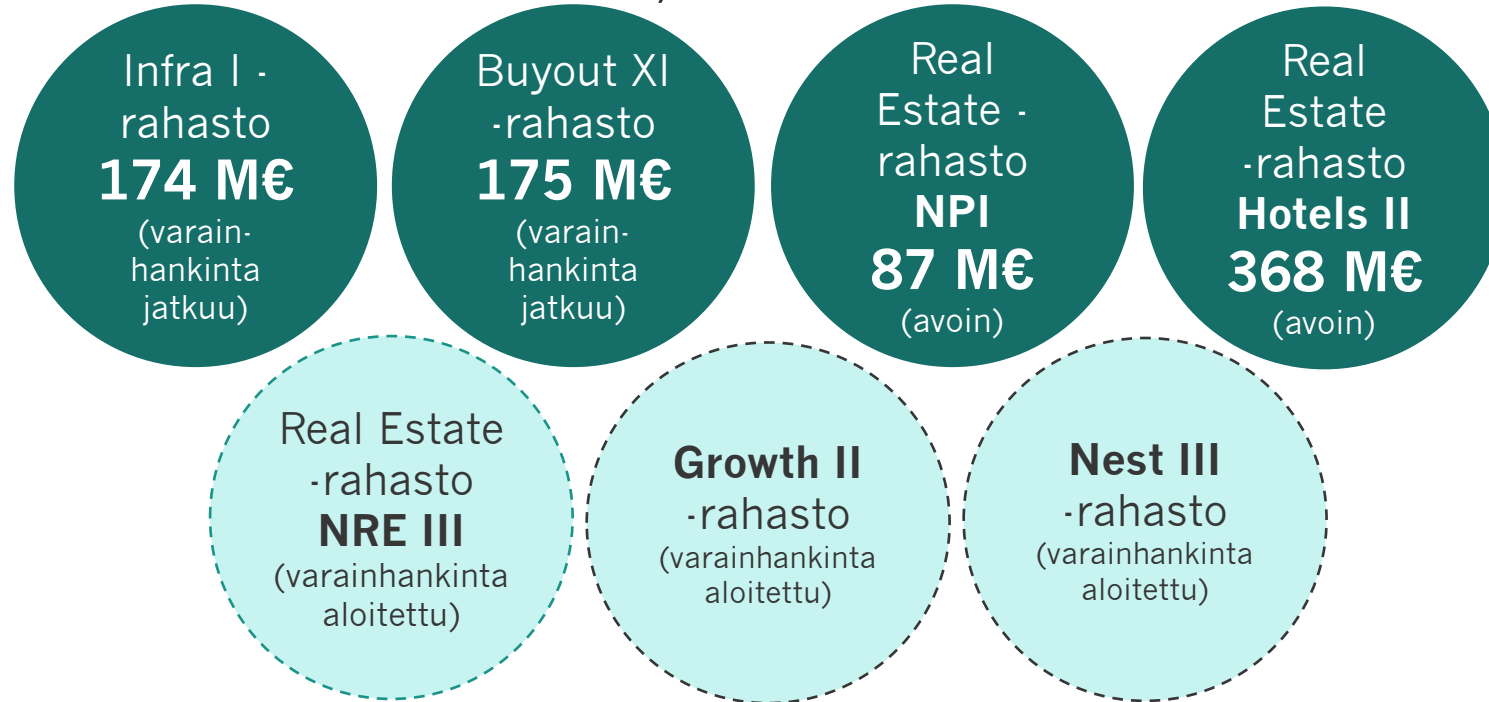
Uusia asiakkaita



Odotamme kasvua hallinnoitavissa pääomissa ja palkkioissa 2020

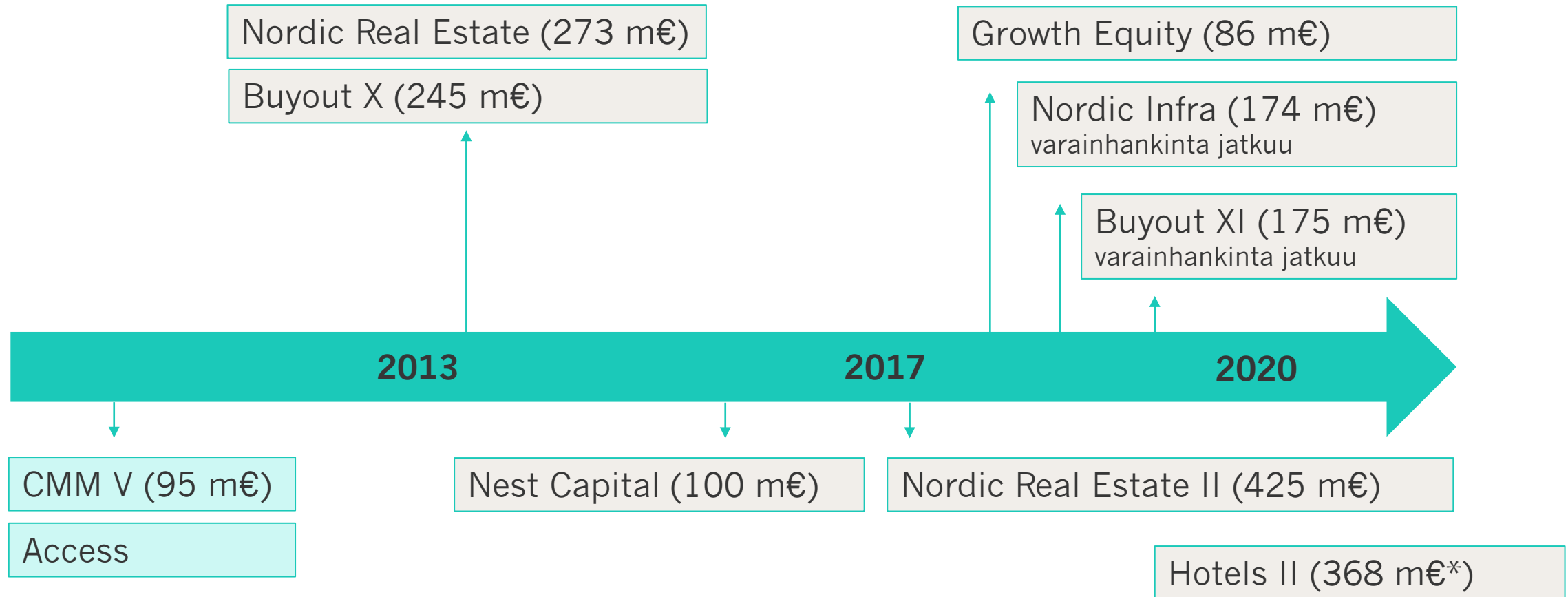
AUM 31.3.2020

3,2 mrd €



- Keräämme pääomaa lähes kaikille strategioille
- Varainhankintaprojektit lykkääntyvät arviolta 0-6 kk koronakriisistä johtuen

Voitonjako-osuustuottojen näkymät



VISIONME

Pohjoismaisuus on osa
identiteettiämme

Varainhankintamme on
kansainvälistä

Pohjoismainen
listaamattoman markkinan
kärkiyhtiö

Olemme laajasti läsnä
listaamattomassa sijoitus-
markkinassa ja siihen
liitännäisissä palveluissa

Jalanjälkemme on
tasetta tai liikevaihtoa
suurempi

Toimimme houkuttelevalla markkinalla



CapManin kasvustrategia jatkuu

2018

2019

2020

Growth
-rahasto
86 M€

Real Estate
-mandaatti
BVK
850 M€
(GAV)

**JAM
Advisors**
enemmistön
hankinta

Real Estate
-rahasto
Hotels II
368 M€
(avoin)

Infra-mandaatti
Elenia
70 M€

Real Estate
-rahasto
NPI
Nordea-
yhteistyö

Infra-
mandaatti
Tuulivoima

Real Estate
-fund **NRE II**
425 M€

Infra-
rahasto
174 M€
(varainhankinta
jatkuu)

Buyout XI
-rahasto
175 M€
(varainhankinta
jatkuu)

Real Estate
-rahasto **NRE**
III
(varainhankinta
aloitettu)

**Muut
uudet
projektit**

Growth II
-rahasto
(varain-
hankinta
aloitettu)

Nest III
-rahasto
(varain-
hankinta
aloitettu)

Pidemmän aikavälin taloudelliset tavoitteet

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan kasvu*

>10 %

2019:
30 %*

Q1 2020:
30 %*

Oman pääoman tuotto

>20 %

2019:
16 %**

Q1 2020:
-26 %

Omavaraisuusaste

>60 %

2019:
60 %

Q1 2020:
47 %

Osingonmaksu-
tavoite

CapManin tavoitteena on jakaa vuosittain kasvavaa osinkoa osakkeenomistajilleen.

Varojenjako on kasvanut joka vuosi **vuodesta 2012 lähtien**

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

** Poislukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Taloudelliset tavoitteet eivät sisällä vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Teemat vuodelle 2020

PALKKIOTUOTOT

(Hallinnointi- ja
Palveluliiketoiminta ilman
voitonjako-osuustuottoja)

- Hallinnoitavissa pääomissa odotetaan kasvua vuonna 2020
- Palkkioissa odotetaan kasvua vuonna 2020
- Palkkiotuottojen kannattavuudessa odotetaan kasvua vuonna 2020

VOITONJAKO- OSUUSTUOTOT

- CapMan ei anna ennusteita voitonjako-osuustuotoille
- Markkinatilanne vaikuttaa voitonjako-osuustuottojen ajoitukseen

SIJOITUSTOIMINTA

- CapMan ei anna ennusteita sijoitustoiminnan tuotoille
- Markkinatilanteella suuri vaikutus käyvien arvojen jatkuvaan vaihteluun

OSINKOPOLITIikka: CapManin tavoitteena on maksaa vuosittain kasvavaa osinkoa

Näkymäarvio vuodelle 2020

CapMan odottaa saavuttavansa taloudelliset tavoitteet asteittain ja avainluvissa odotetaan vuositasen vaihtelua liiketoiminnan luonne huomioiden. CapMan odottaa hallinnointipalkkioiden sekä palveluista saatavien palkkiotuottojen yhteenlasketun kasvun jatkuvan vuoden 2020 aikana. Tavoitteenamme on Hallinnointi- ja Palveluliiketoimintojen yhteenlasketun kannattavuuden paraneminen ennen voitonjako-osuustuottoja sekä 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 vuositasen vaihtelut. Näistä sekä muista yllä kuvatuista syistä CapMan ei anna numeerisia ennusteita vuodelle 2020.

Ota yhteyttä



Joakim Frimodig

Toimitusjohtaja

joakim.frimodig@capman.com

+358 50 529 0665



Niko Haavisto

Talousjohtaja

niko.haavisto@capman.com

+358 50 465 4125



Linda Tierala

Johtaja, viestintä ja IR

linda.tierala@capman.com

+358 40 571 7895

Tulevia tapahtumia:

1-6/20 puolivuosisikatsaus

6.8.2020

1-9/20 osavuosisikatsaus

29.10.2020

CapMan



HELSINKI



STOCKHOLM



COPENHAGEN



LONDON



LUXEMBOURG