

CapMan

*Osavuositiedot*

1-3 | 2021

*Vahva tuloskehitys jatkuu –  
liikevoitto yli 10 milj. euroa*

CapMan Oyj 29.4.2021

## CapMan Oyj 1–3 2021 osavuositiedot

### Vahva tuloskehitys jatkuu – liikevoitto yli 10 milj. euroa

#### Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat 1–3 2021

- Konsernin liikevaihto oli 11,3 milj. euroa 1.1.–31.3.2021 (11,9 milj. euroa 1.1.–31.3.2020), laskua 5 prosenttia vertailukaudesta.
- Konsernin liikevoitto oli 10,1 milj. euroa (-6,0 milj. euroa).
- Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli 9,0 milj. euroa (7,9 milj. euroa). Liikevoitto oli 2,5 milj. euroa (1,9 milj. euroa). \*)
- Palveluliiketoiminnan liikevaihto oli 2,3 milj. euroa (4,1 milj. euroa). Liikevoitto oli 1,2 milj. euroa (2,9 milj. euroa). \*)
- Sijoitustoiminnan liikevoitto oli 7,9 milj. euroa (-8,4 milj. euroa).
- Laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 4,7 senttiä (-5,3 senttiä).
- Hallinnoitavat pääomat olivat 3,9 mrd euroa 31.3.2021 (3,2 mrd euroa).
- Vuoden 2020 yhteensä 14 sentin/osake varojenjaon ensimmäinen erä, 7 senttiä/osake, maksettiin maaliskuussa ja toinen erä, 7 senttiä/osake maksetaan arviolta syyskuussa.

LIIKEVAIHTO 1–3 2021

**11,3 milj. €**

LIIKEVOITTO 1–3 2021

**10,1 milj. €**

HALLINNOITAVAT PÄÄOMAT  
31.3.2021

**3,9 mrd. €**

OMAN PÄÄOMAN TUOTTO  
1–3 2021

**29,2 % p.a.**

\*) Vertailukauden luvut on oikaistu vastaamaan raportoitavien segmenttien koostumuksen muutosta 1.1.2021 alkaen.



## Toimitusjohtajan kommentti:

”Viime vuosien aikana tehdyt panostukset palkkiotuottojen kasvuun sekä sijoitustoiminnan arvonluontityöhön heijastuvat vuoden 2021 ensimmäisten kuukausien vahvaan tuloskehitykseen. Liikevoitto oli 10 miljoonaa euroa ja osakekohtainen tulos oli 5 senttiä ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Hallinnoitavat pääomat jatkoivat kasvua ja saavuttivat maaliskuun lopussa 3,9 miljardin euron ennätystason. Hallinnoitavat pääomat ovat kasvaneet viimeisen vuoden aikana noin 700 miljoonaa euroa tai noin 20 prosenttia. Odotamme kasvun hallinnoitavissa pääomissa jatkuvan vuonna 2021 useiden käynnissä olevien varainhankintaprojektien ja CapManin laajenevan tuotevalikoiman myötä. Samanaikaisesti CapManin sijoittajapohja monipuolistuu ja kansainvälistyy, mikä luo erinomaiset edellytykset tulevalle kasvulle. Maaliskuun lopussa noin 50 prosenttia hallinnoitavista pääomista tulee Pohjoismaiden ulkopuolelta. Tämä osuus on kasvanut merkittävästi kolmen vuoden takaisesta noin 10 prosentista.

” *CapManin sijoittajapohja monipuolistuu ja kansainvälistyy, mikä luo erinomaiset edellytykset tulevalle kasvulle. Maaliskuun lopussa noin 50 prosenttia hallinnoitavista pääomista tulee Pohjoismaiden ulkopuolelta.*

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli 9,0 miljoonaa euroa vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, kasvua noin 15 prosenttia vertailukaudesta. Liikevaihto kasvoi uusien hallinnoitavien pääomien ansiosta. Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 2,5 miljoonaa euroa, kasvua noin

30 prosenttia vertailukaudesta. Liikevoittoa kasvatti palkkiotuottojen vahva kasvu yhdistettynä kulutason hallittuun kehitykseen.

Jäljelle jääneen Palveluliiketoiminnan liikevaihto oli 2,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 1,2 miljoonaa euroa vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Uuden segmenttiraportointikäytännön mukaisesti palveluliiketoimintaan kuuluvat hankintapalvelu CaPS sekä raportointi- ja analytiikkapalvelu JAY Solutions. Molemmat liiketoiminta-alueet kehittyivät vahvasti vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. CaPSin liikevaihto jatkoi kasvuaan ja toiminta oli hyvin kannattavaa, ja JAY Solutionsin liikevaihto kasvoi merkittävästi.

” *Vahva aloitus vuodelle 2021 on jatkumoa viime vuoden viimeisen neljänneksen hyvälle tuloskehitykselle.*

Tasesijoitustemme käyvät arvot nousivat vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä 8,2 miljoonaa euroa. Tämä heijastaa viime vuosineljänneksen aikana vauhdittunutta positiivista kehitystä rahastoissamme, mitä markkinoiden elpyminen tukee. Vertailukaudesta käyvät arvot laskivat merkittävästi koronapandemian aiheuttaman markkinahäiriön seurauksena.

Vahva aloitus vuodelle 2021 on jatkumoa viime vuoden viimeisen neljänneksen hyvälle tuloskehitykselle. Palkkiopohjamme on vakaa ja kasvava, ja toistuvat tulovirrat tukevat palkkiotuottoihin perustuvan kannattavuuden kehitystä. Sijoitustoiminnan onnistunut arvonluontityö heijastuu tulokseemme positiivisena käyvän arvon muutoksena. Rahastoissamme on arvonluontityön seurauksena merkittävää voitonjakopotentiaalia. Useassa rahastossa on käynnissä olevia

irtautumisprosesseja, jotka toteutuessaan auttavat realisoimaan tätä voitonjakopotentiaalia.

Taseemme on vahva ja likviditeettimme on hyvä. Maaliskuun lopussa omavaraisuusasteemme oli 45 prosenttia ja likvidit varat olivat lähes 50 miljoonaa euroa. CapManin tavoitteena on maksaa vuosittain kasvavaa osinkoa. Vuoden 2021 yhtiökokous päätti jakaa osakkeenomistajille osinkoa ja pääomanpalautusta 14 senttiä per osake. Varojenjakoa suoritetaan kaksi kertaa vuodessa ja ensimmäinen erä maksettiin maaliskuussa.”

### **Joakim Frimodig**

toimitusjohtaja, CapMan Oyj

## **CapMan Oyj 1–3 2021 osavuosikatsaus**

### **Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys 1–3 2021**

Konsernin liikevaihto oli 11,3 milj. euroa katsauskaudella 1.1.-31.3.2021 (11,9 milj. euroa 1.1.-31.3.2020). Liikevaihdon 5 prosentin lasku johtui pääosin vertailukautta pienemmistä palveluliiketoiminnan transaktiopohjaisista palkkioista. Hallinnointiliiketoiminnan ja palveluliiketoiminnan toistuvat palkkiot kasvoivat yhteensä 19 prosenttia.

Operatiivisen toiminnan kulut olivat yhteensä 9,3 milj. euroa (9,5 milj. euroa). Palkat ja palkkiot sivukuluineen olivat 6,3 milj. euroa (6,3 milj. euroa). Poistot ja arvonalentumiset olivat 0,4 milj. euroa (0,3 milj. euroa). Liiketoiminnan muut kulut olivat 2,7 milj. euroa (2,8 milj. euroa).

Sijoitusten käyvän arvon muutokset olivat +8,2 milj. euroa (-8,4 milj. euroa) tammi–maaliskuussa 2021. Positiivinen arvonmuutos oli laajamittaista ja lähes kaikki rahastot kehittyivät vahvasti vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Myös markkinoiden elpyminen on yleisesti tukenut rahastojen kehitystä. Vertailukaudella sijoitusten käyvät arvot laskivat merkittävästi pääosin maailmanlaajuisen koronaviruspandemian puhkeamisen seurauksena.

Konsernin liikevoitto oli 10,1 milj. euroa (-6,0 milj. euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,9 milj. euroa (-0,6 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 9,3 milj. euroa (-6,5 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 7,8 milj. euroa (-7,4 milj. euroa).

Laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 4,7 senttiä (-5,3 senttiä).

Liikevaihto ja tulos neljännesvuosittain sekä katsauskauden liikevaihto, liikevoitto ja tulos segmenteittäin on esitetty osavuosikatsauksen taulukko-osioissa.

### **Hallinnointiliiketoiminta**

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 9,0 milj. euroa (7,9 milj. euroa vertailukaudella), kasvua 15 prosenttia, johtuen pääosin vertailukautta suurimmista hallinnointipalkkioista.

Hallinnointipalkkiot olivat 8,0 milj. euroa (6,9 milj. euroa), kasvua 17 prosenttia. Useat vertailukauden jälkeen kerätyt rahastot, muun muassa CapMan Growth II ja CapMan Nordic Real Estate III, vaikuttivat positiivisesti hallinnointipalkkioiden kehitykseen. Liikevaihdosta 98 prosenttia oli pitkäaikaisiin sopimuksiin perustuvaa liikevaihtoa (97 prosenttia vertailukaudella).

Katsauskaudella saatiin 0,05 milj. euroa voitonjako-osuustuottoja (0,1 milj. euroa).

Hallinnointiliiketoiminnan muut palkkiot olivat 0,9 milj. euroa (0,9 milj. euroa). CapMan raportoi CapMan Wealth Servicen toiminnan osana hallinnointiliiketoimintaa tammikuusta 2021 alkaen.

Hallinnointiliiketoiminnan kulut olivat 6,6 milj. euroa (6,0 milj. euroa). Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 2,5 milj. euroa (1,9 milj. euroa).

### Palveluliiketoiminta

Palveluliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 2,3 milj. euroa (4,1 milj. euroa vertailukaudella). Liikevaihdon 44 prosentin lasku johtui pääosin alhaisemmista transaktiopohjaisista palkkioista vertailukauteen verrattuna.

Katsauskauden liikevaihto 2,3 milj. euroa perustui kokonaisuudessaan pitkäaikaisiin sopimuksiin ja kasvoi 33 prosenttia vertailukauden pitkäaikaisiin sopimuksiin perustuvasta liikevaihdosta (1,7 milj. euroa) CaPSin ja JAY Solutionsin toiminnan hyvän kehityksen seurauksena. Vuodesta 2021 alkaen Palveluliiketoimintaan sisältyy CaPSin ja JAY Solutionsin toiminnot segmenttiraportointipäivityksen seurauksena, ja muutokset raportointisegmenttien koostumukseen on huomioitu myös vertailukaudella. Vertailukaudella palveluliiketoimintaan sisältyi kuitenkin myös Scalan varainhankinta- ja neuvonantopalveluista saatuja transaktiopohjaisia palkkioita yhteensä 2,4 milj. euroa. Scalan tarjoama varainhankintapalvelu on lopetettu.

Palveluliiketoiminnan kulut olivat 1,3 milj. euroa (1,4 milj. euroa). Palveluliiketoiminnan liikevoitto oli 1,2 milj. euroa (2,9 milj. euroa).

### Sijoitustoiminta

Rahastosijoitusten käypä arvo oli 129,0 milj. euroa 31.3.2021 (104,8 milj. euroa 31.3.2020). Rahastoihin tehtyjen sijoitusten käyvän arvon muutos tammi–maaliskuussa 2021 oli +8,2 milj. euroa (-8,4 milj. euroa), mikä

vastaa 6,7 prosentin nousua (-6,1 prosenttia vertailukaudella). Positiivinen arvonmuutos oli laajamittaista ja lähes kaikki rahastot kehittyivät vahvasti. Myös markkinoiden elpyminen on yleisesti tukenut rahastojen kehitystä. Vertailukaudella arvostustasot laskivat merkittävästi pääosin koronaviruspandemian vaikutuksesta.

CapMan sijoitti katsauskaudella yhteensä 11,3 milj. euroa (3,2 milj. euroa) pääomaa pääomarahastoihin. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 6,0 milj. euroa katsauskaudella (6,7 milj. euroa). Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 102,1 milj. euroa 31.3.2021 (102,1 milj. euroa 31.3.2020) ja ne sisältävät sitoumukset muun muassa uusimpiin Buyout-, Infra-, Real Estate - ja Growth-rahastoihin. Päämakutsut, pääomanpalautukset ja jäljellä olevat sijoitussitoumukset esitellään tarkemmin osavuositarkastuksen taulukko-osiossa.

Rahastosijoitusten lisäksi muiden pitkäaikaisten sijoitusten käyvät arvot olivat 0,2 milj. euroa ja ne pysyivät muuttumattomina katsauskaudella. Vertailukaudella muiden pitkäaikaisten sijoitusten käypien arvojen muutos oli -1,3 milj. euroa.

CapManin jäljellä olevan markkinasalkun käypä arvo oli 0,3 milj. euroa 31.3.2021 (1,5 milj. euroa 31.3.2020) ja se koostui pörssilistatuista osakkeista.

Yhteensä sijoitustoiminnan käyvän arvon muutos tammi–maaliskuussa 2021 oli +8,2 milj. euroa (-8,4 milj. euroa). Sijoitustoiminnan liikevoitto oli 7,9 milj. euroa katsauskaudella (-8,4 milj. euroa).

### Taulukko 1: CapManin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset 31.3.2021

	Käypä arvo 31.3.2021 (milj. euroa)
Rahastosijoitukset	129,0
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	0,2
Markkinasalkku	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>129,5</b>

Kohdeyritysten osalta tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon IPEVG:n suositusten (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) mukaisesti. Sijoitusten herkkyyshanalyysi sijoitusalueittain on esitetty osavuositarkastuksen taulukko-osiossa.

### Tase ja rahoitusasema 31.3.2021

Konsernin taseen loppusumma oli 221,3 milj. euroa 31.3.2021 (211,4 milj. euroa 31.3.2020). Pitkäaikaiset varat olivat 159,3 milj. euroa (141,0 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 15,3 milj. euroa (15,3 milj. euroa).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 129,0 milj. euroa 31.3.2021 (104,8 milj. euroa 31.3.2020).

Käypään arvoon kirjattavat muut sijoitukset olivat 0,2 milj. euroa (1,5 milj. euroa).

Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 9,2 milj. euroa (11,5 milj. euroa).

Lyhytaikaiset varat olivat 62,0 milj. euroa (70,3 milj. euroa). Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 0,3 milj. euroa (1,5 milj. euroa) ja sisälsivät

markkinainstrumentteihin sijoittavan markkinasalkun. Rahavarat olivat 48,2 milj. euroa (53,8 milj. euroa).

CapManin korolliset nettovelat olivat 35,1 milj. euroa 31.3.2021 (19,0 milj. euroa). CapMan laski vertailukauden jälkeen liikkeeseen uuden 50,0 milj. euron joukkovelkakirjalainan ja lunasti takaisin vuonna 2018 liikkeeseen laskettua joukkovelkakirjalainaa 18,5 milj. euroa sekä maksoi takaisin alkuvuonna nostettua pitkäaikaista rahoituslimiittiä 20,0 milj. euroa. CapManin korolliset lainat 31.3.2021 on eritelty taulukossa 2. Katsauskauden päättyessä maksamatta oleva osinko ja pääomanpalautus on kirjattu lyhytaikaiseksi velaksi.

### Taulukko 2: CapManin korolliset lainat

	Lainan koko 31.3.21 (milj. euroa)	Erääntyy viimeistään	Vuotuinen korko (%)	Lainan koko 31.12.20 (milj. euroa)
Joukkovelkakirjalaina (2018)	31,5	Q2 2023	4,13 %	31,5
Joukkovelkakirjalaina (2020)	50,0	Q4 2025	4,00 %	50,0
Pitkäaikainen rahoituslimiitti (käytetty/käyttämättä)	0/40,0	Q2 2022	2,00 %	0/40,0

Joukkovelkakirjalainoihin ja pitkäaikaiseen rahoituslimiittiin liittyvät rahoituskovenantit on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja nettovelkaantumisasteeseen. Kovenanttiehdot täyttyivät 31.3.2021.

Ostovelat ja muut velat olivat 27,3 milj. euroa 31.3.2021 (28,2 milj. euroa 31.3.2020).

Konsernin liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella +5,1 milj. euroa (-4,0 milj. euroa). Katsauskautta vahvempi liiketoiminnan nettorahavirta on seurausta muun muassa katsauskauden vahvemmasta tuloksesta ja lyhytaikaisten korottomien velkojen suuremmasta määrästä. Rahastojen hallinnointipalkkiot saadaan kahdesti vuodessa tammi ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien nettorahavirta -4,9 milj. euroa (+13,5 milj. euroa) sisältää muun muassa tehdyt sijoitukset ja saadut pääomanpalautukset.

Nettorahavirta ennen rahoitusta, sisältäen Hallinnointiliiketoiminnan, Palveluliiketoiminnan sekä Sijoitustoiminnan rahavirran, oli +0,2 milj. euroa (+9,5 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta oli -10,0 milj. euroa (+0,6 milj. euroa), ja se sisälsi osinkojen ja pääomanpalautusten maksun. Vertailukaudella rahoituksen rahavirta sisälsi myös pitkäaikaisen rahoituslimiitin noston.

## Hallinnoitavat pääomat 31.3.2021

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa pääosin oman pääoman ehtoista sijoituskapasiteettia sekä jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan tai mandaattien sekä hotellirahaston kohdalla vaihtoehtoisesti käypään arvoon. Hallinnoitavat pääomat lasketaan hallinnointipalkkioiden tuottopohjan perusteella, mikä lähtökohtaisesti sisältää ainoastaan rahaston oman pääoman eikä huomioi sen velkaosuutta. Hallinnoitavat pääomat kasvavat rahastojen varainhankinnan tai sijoitusmandaattien perusteella tehtyjen sijoitusten myötä, ja pienenevät sijoituskohteista irtautumisten seurauksena.

CapManin hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä 3 899 milj. euroa 31.3.2021 (3 225 milj. euroa 31.3.2020). Hallinnoitavat pääomat kasvoivat vertailukaudesta pääosin CapMan Nordic Real Estate III – ja

CapMan Growth II -rahastoihin tehtyjen sitoumusten, uusien hallinnoitavien infrastruktuuripääomien, sekä kiinteistömandaatin laajenemisen myötä. Uuden hotellikiinteistörahaston velkaosuus on aikaisemman rahaston mukaisesti huomioitu hallinnoitavissa pääomissa. Hallinnoitavat pääomat on eritelty rahastotyypeittäin taulukossa 3.

### Taulukko 3: Hallinnoitavat pääomat (sis. rahastot ja mandaatit).

	31.3.2021 (milj. euroa)	31.3.2020 (milj. euroa)
<b>Kiinteistösijoitukset</b>	2 503	1 950
<b>Kohdeyhtiösijoitukset (Private Equity ja Credit)</b>	1 011	950
<b>Infrasijoitukset</b>	352	292
<b>Muut</b>	33	32
<b>Hallinnoitavat pääomat</b>	<b>3 889</b>	<b>3 225</b>

## Avainlukuja 31.3.2021

CapManin oman pääoman tuotto oli 29,2 prosenttia (-26,0 prosenttia vertailukaudella) ja sijoitetun pääoman tuotto 20,7 prosenttia (-13,0 prosenttia). Omavaraisuusaste oli 45,5 prosenttia (47,4 prosenttia).

CapManin taloudellisten tavoitteiden mukaisesti tavoitetaso oman pääoman tuotolle on keskimäärin yli 20 prosenttia ja omavaraisuusasteelle yli 60 prosenttia.

**Taulukko 4: Avainlukuja**

	31.3.21	31.3.20	31.12.20
Tulos / osake, senttiä	4,8	-5,4	3,3
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	4,7	-5,3	3,3
Oikaistu tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	4,7	-5,3	3,3
Oma pääoma / osake, senttiä	63,2	63,2	72,7
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	156 492 445	154 208 352	155 796 829
Oman pääoman tuotto, % p.a.	29,2	-26,0	5,2
Oman pääoman tuotto, vertailukelpoinen, % p.a.	29,2	-26,0	5,2
Sijoitetun pääoman tuotto,% p.a.	20,7	-13,0	6,3
Sijoitetun pääoman tuotto, vertailukelpoinen, % p.a.	20,7	-13,0	6,3
Omavaraisuusaste,%	45,5	47,4	51,9
Nettovelkaantumisaste,%	35,5	19,2	22,5

**Vuoden 2021 yhtiökokouksen päätökset****Yhtiökokouksen päätökset varojenjaosta**

CapManin varsinainen yhtiökokous 2021 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että yhtiön jakokelpoisista varoista maksetaan osinkoa 0,02 euroa osakkeelta, eli yhteensä noin 3,1 milj. euroa, sekä

pääomanpalautusta 0,12 euroa osakkeelta, eli yhteensä noin 18,8 milj. euroa. Kokonaisuudessaan varojenjakoa on 0,14 euroa osakkeelta, eli yhteensä noin 21,9 milj. euroa. Osinko ja pääomanpalautus maksetaan kahdessa samansuuruisessa erässä kuuden kuukauden välein. Osingon ja pääomanpalautuksen ensimmäisen erän maksupäivä oli 26.3.2021. Varojenjakoa koskevia päätöksiä on kuvattu tarkemmin 17.3.2021 julkaistussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

**Yhtiökokouksen päätös hallituksen kokoonpanosta**

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 2021 yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän. Andreas Tallberg, Johan Bygge, Catarina Fagerholm, Johan Hammarén, Eero Heliövaara, Mammu Kaario ja Olli Liitola valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita on kuvattu tarkemmin 17.3.2021 julkaistuissa pörssitiedotteissa yhtiökokouksen sekä hallituksen järjestäytymiskokouksen päätöksistä.

**Yhtiökokouksen hallitukselle antamat valtuutukset**

Varsinainen yhtiökokous 2021 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta. Valtuutuksen nojalla hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä on yhteensä enintään 14 000 000 osaketta, mikä yhtiökokouksen päivämääränä vastasi noin 8,94 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 14



000 000 osaketta, mikä yhtiökokouksen päivämääränä vastasi noin 8,94 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Valtuutukset ovat voimassa seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

Valtuutusten sisältöä on kuvattu tarkemmin 17.3.2021 julkaistussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Osakkeet ja osakepääoma

CapManin osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia katsauskauden aikana.

Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 31.3.2021. CapManin osakkeita oli yhteensä 156 572 903 kappaletta 31.3.2021 (155 963 459 kappaletta 31.3.2020).

Kaikki yhtiön osakkeet tuottavat yhden (1) äänen per osake ja yhtäläiset oikeudet osinkoon ja muuhun CapManin varojenjakoan osakkeenomistajille. CapMan Oyj:n osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

### Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa osaketta 31.3.2021. Omat osakkeet edustivat 0,02 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ja niiden markkina-arvo oli 68 903 euroa 31.3.2021 (45 760 euroa 31.3.2021). Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia katsauskaudella.

## Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

CapMan Oyj:n osakkeiden päätöskurssi oli 2,62 euroa 31.3.2021 (1,74 euroa 31.3.2020). Katsauskauden osakevaihdolla painotettu keskimurssi oli 2,61 euroa (1,97 euroa), ylin kurssi 2,91 euroa (2,65 euroa) ja alin 2,24 euroa (1,49 euroa). CapManin osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 9,5 milj. kappaletta (14,1 milj. kappaletta), mikä vastasi 24,7 milj. euron (27,8 milj. euron) pörssivaihtoa.

CapMan Oyj:n osakkeiden markkina-arvo oli 410,2 milj. euroa 31.3.2021 (271,1 milj. euroa 31.3.2020).

## Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä nousi 17 prosenttia vertailukaudesta ja oli 27 057 omistajaa 31.3.2021 (23 054 osakkeenomistajaa 31.3.2020).

## Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli katsauskaudella keskimäärin yhteensä 152 henkilöä (146 henkilöä vertailukaudella), joista 118 (112) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Luxemburgissa ja Isossa-Britanniassa. Henkilöstö maittain on esitetty osavuositiedotuksen taulukko-osiossa.

## Kannustinjärjestelmät

CapManin palkitsemisjärjestelmä koostuu lyhytaikaisesta ja pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä.

Lyhytaikainen järjestelmä koskee CapManin koko henkilökuntaa, pois lukien yhtiön toimitusjohtaja sekä talousjohtaja, ja sen keskeinen tavoite on osakekohtainen tulos, jolle hallitus on asettanut minimimitavoitteen.

CapManin pitkäaikainen kannustinjärjestelmä sisältää sijoitukseen perustuvan pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän yhtiön avainhenkilöille.

Sijoitukseen perustuvassa osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä yhtiön avainhenkilöt sitoutuvat yhtiön omistaja-arvon kehitykseen sijoittamalla merkittävän summan yhtiön osakkeisiin. Sijoitukseen perustuvassa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on yksi ansaintajakso. Ansaintajakso alkoi 1.4.2020 ja päättyy 31.3.2023. Osallistujat voivat ansaita ansaintajaksolta suoriteperusteisen palkkion. Palkkion saaminen järjestelmästä edellyttää, että osallistuja hankkii yhtiön osakkeita tai kohdentaa järjestelmään ennestään omistamiaan yhtiön osakkeita hallituksen päättämän määrän. Järjestelmän suoriteperusteinen palkkio perustuu yhtiön osakkeen kokonaistuottoon (total share return, TSR) ja osallistujan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä. Järjestelmän palkkiot maksetaan kokonaan yhtiön osakkeina vuonna 2023. Hallitus päättää annetaanko palkkiona uusia osakkeita vai yhtiön hallussa olevia osakkeita. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 20 henkilöä, mukaan lukien CapManin johtoryhmän jäsenet. Uuden ohjelman myötä CapMan Oyj:n hallitus päätti lyhentää vuoden 2018 osakepalkkiojärjestelmän ansaintajaksoa vuodella ja leikata osakepalkkion suoriteperusteista määrää vastaavasti kolmanneksella.

CapMan Oyj:llä oli 31.3.2021 voimassa yksi optio-ohjelma henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi, Optio-ohjelma 2016. Sijoitukseen perustuvan kannustinjärjestelmän myötä CapMan ei jaa uusia optio-oikeuksia optio-ohjelmasta 2016.

Lisätietoa osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä sekä optio-ohjelmien ehdot ovat saatavissa CapManin internetsivuilta osoitteessa [www.capman.com/fi](http://www.capman.com/fi).

## Muut merkittävät tapahtumat katsauskaudella

CapMan Nordic Real Estate III -rahaston lopulliseksi kooksi tuli 564 miljoonaa euroa. Rahasto on CapManin toimintahistorian suurin. Rahasto sijoittaa aikaisempien Nordic Real Estate -rahastojen tavoin pohjoismaissa sijaitseviin toimistoihin, päivittäistavaravetoisiin liiketiloihin ja valikoidusti asuinkiinteistöihin.

CapMan Buyout XI -rahaston lopulliseksi kooksi tuli 190 miljoonaa euroa. Rahasto sijoittaa aikaisempien Buyout-rahastojen tavoin keskiuuriin yritysostoihin Pohjoismaissa.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan muutti raportoitavien segmenttiensä koostumusta vastaamaan paremmin konsernin liiketoiminnan rakennetta ja tulonlähteitä. CapMan raportoi jatkossa CapMan Wealth Service -liiketoiminnan osana Hallinnointiliiketoimintaa. Aikaisemmin liiketoiminta oli osana Palveluliiketoimintaa. CapMan raportoi päivitettyjen rakenteen mukaisesti vuoden 2021 ensimmäisestä osavuositarkastuksesta alkaen.

## Merkittävät riskit ja lähiajan epävarmuustekijät

### Yleiset riskit

Pääomasijoitustoimintaan liittyy yleisesti muun muassa riski sijoitusten epälikvidisyydestä eli epävarmuus arvonnousun realisoimisesta, riski

yleisestä talouden kehityksestä ja markkinatilanteesta sekä riski kohdemaan taloudellisesta ja poliittisesta tilanteesta. Lyhyen tähtäimen riskeistä merkittävin on koronaviruspandemian kehitys ja siihen liittyvät rajoitustoimenpiteet, jotka vaikuttavat yleiseen markkinakehitykseen ja siten CapManin liiketoimintoihin. Liiketoimintaan liittyviä riskejä on kuvattu tarkemmin alla.

### **Markkinariski**

CapManin harjoittama sijoitustoiminta altistuu yleiselle markkinariskille. Markkina-arvojen muutoksiin vaikuttavat muun muassa osake-, korko-, valuutta- ja kiinteistömarkkinoiden heilahtelut. Markkina-arvojen muutokset vaikuttavat CapManin tulokseen sijoitusomaisuuden arvostusten kautta.

Osakemarkkinoiden muutokset heijastuvat listaamattomien kohdeyhtiöiden arvostukseen, koska rahastoissa käytetyissä arvostusmenetelmissä käytetään osin vertailukohtana soveltuvien listattujen yhtiöiden osakkeiden arvoja. Taloudellinen epävarmuus voi vaikuttaa paitsi suoraan CapManin sekä CapManin hallinnoimien rahastojen sijoitustoiminnan onnistumiseen, myös esimerkiksi rahastojen nykyisten ja potentiaalisten sijoittajien sijoitettavissa olevaan varallisuuteen tai maksukykyyn.

### **Liiketoiminnan onnistumiseen liittyvät riskit**

CapManin liiketoimintaan liittyy merkittävä riski epäonnistumisesta uusien pääomarahastojen perustamisesta ja niiden varainhankinnassa. Onnistunut rahastojen varainhankinta on merkittävä tekijä hallinnointipalkkiotuottojen muodostumisessa ja luo mahdollisuuksia voitonjako-osuustuottojen saamiselle tulevina vuosina. Esimerkiksi CapManin hallinnoimien rahastojen tekemien sijoitusten heikko kehitys, kiristynyt kilpailu, taikka CapManista riippumattomat syyt saattavat johtaa

siihen, että varainhankinta uusilta tai nykyisiltä sijoittajilta saattaa tulevaisuudessa vaikeutua.

Asiakashankinta tai uusien sijoitusalueiden, tuotteiden tai palveluliiketoiminnan lanseeraus voivat myös epäonnistua, mikä saattaa estää tai vaikeuttaa CapManin kasvutavoitteiden toteutumista.

### **Kohdeyritysten, kiinteistöjen ja infrastruktuurikohteiden käyvä arvojen muutoksiin liittyvät riskit**

Kohdeyritysten arvot voivat vaihdella positiivisesti tai negatiivisesti lyhyelläkin aikavälillä, mikäli verrokkiryhmässä tai potentiaalisten ostajien kiinnostuksessa yhtiötä kohtaan tapahtuu muutoksia. Irtautumisprosessien seurauksena onnistuneissa sijoituksissa realisoituu tyypillisesti merkittäviä tuottoja lyhyelläkin aikavälillä, koska myyntihinta perustuu ostajalle syntyvään strategiseen arvoon ja synergioihin, eikä suoraan verrokkiryhmän kertoimiin.

Kiinteistö- tai infrastruktuurikohteiden käyvät arvot voivat myös vaihdella katsauskausien välillä muun muassa kohteen kysyntään, kapasiteettiin, kuntoon tai irtautumisprosessiin liittyvistä muutoksista johtuen. Tyypillisesti vaihtelu on maltillisempaa kohdeyrityksiin verrattuna.

### **Voitonjako-osuustuottoihin ja tuottosidonnaisiin palkkioihin liittyvät riskit**

Irtautumisten ajankohtia ja niistä mahdollisesti saatavien voitonjako-osuustuottojen suuruutta on vaikea ennustaa. Wealth Servicen liiketoiminnan transaktiopohjaiset palkkiot voivat myös vaihdella merkittävästi kaudesta toiseen.

Konserniin kuuluvat rahastoja hallinnoivat yhtiöt voivat rahastoa koskevien sopimusten ehtojen perusteella joutua tietyissä tilanteissa palauttamaan saamiaan voitonjako-osuustuottoja (niin kutsuttu clawback). Palautusvelvollisuus realisoituu tyypillisesti tilanteessa, jossa rahaston

toimikauden päättyessä rahaston hallinnointiyhtiön saamat voitonjako-osuustuotot ylittävät rahaston lopullisen voitonjakolaskelman mukaiset hallinnointiyhtiölle kuuluvat voitonjako-osuustuotot.

CapMan kirjaa voitonjako-osuustuoton, kun se perustuu realisoituneisiin rahavirtoihin, takaisinmaksuriski on arvioitu hyvin alhaiseksi, CapManilla on voitonjako-osuustuottoon oikeus, se on saanut sen määrästä vahvistuksen ja on verrattain lähellä saamassa sen rahana. Vastaavasti clawback-ehtojen mukaan palautettavat voitonjako-osuustuotot tulisivat rasittamaan CapManin tulosta siltä osin kuin mahdollisesti tehty palautusvaraus ei olisi riittävä. Clawback-vastuun realisoitumisella olisi negatiivinen kassavirtavaikutus ja on mahdollista, että tehty varaus ei ole riittävä. CapManilla ei ole clawback-varauksia.

### Rahoituksen saatavuuteen tai kustannuksiin liittyvät riskit

Yhtiön rahoitussopimukseen liittyvä kovenantti- tai muita ehtoja. Kovenanttiehtojen rikkominen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämättä jättäminen voisi nostaa rahoituksen kustannuksia merkittävästi ja jopa vaarantaa CapManin rahoituksen jatkumisen.

CapManin vastaanottamien rahavirtojen ennakoimaton lasku tai sijoitussitoumusvastuiden realisoituminen ennakoitua nopeammin voisi vaikuttaa negatiivisesti CapManin likviditeettiin, mikä voisi nostaa lisärahoituksen tarvetta sekä rahoituskustannuksia, tai pakottaa yhtiötä myymään sijoituksiaan alle optimaalisen hintatason.

### Sääntely-ympäristöön liittyvät riskit

Muutokset CapManin sovellettavassa rahoitusmarkkinoiden sääntelyssä, olennaisessa kansallisessa tai kansainvälisessä verosääntelyssä tai verotuskäytännössä ja yleisesti liiketoimintaa koskevassa sääntelyssä tai viranomaistoimenpiteissä ja viranomaisten asettamissa vaatimuksissa sekä tapa, jolla kyseisiä lakeja, säädöksiä ja toimenpiteitä pannaan

täytäntöön tai tulkitaan, sekä uusien lakien ja määräysten soveltaminen ja täytäntöönpano, voivat vaikuttaa merkittävästi CapManin liiketoimintaan.

## Koronaviruksen vaikutus CapManin liiketoimintaan

Koronaviruspandemia saattaa vaikuttaa CapManin liiketoimintaan muun muassa seuraavien liiketoiminnan tulonlähteiden kautta:

**Hallinnointipalkkiot:** Hallinnointipalkkiot määritellään rahaston perustamisen ajankohdasta ja ne maksetaan hallinnointiyhtiölle, eli CapManille, kaksi kertaa vuodessa. Ne perustuvat rahaston alkuperäiseen kokoon, mukaan lukien sijoitussitoumukset, rahaston sijoitusperiodin aikana (yleisesti viisi vuotta) ja sen jälkeen rahaston salkun hankintahinnan mukaan. Hallinnointipalkkiot ovat luonteeltaan pitkäaikaisia ja hyvin ennustettavia emmekä näe merkittävää epävakautta lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä.

Sekä varainhankinta rahastoihin että irtautumiset rahastoista vaikuttavat tulevien hallinnointipalkkioiden kokoon ja ajoitukseen. Jos meneillään olevat varinhankintaprojektit siirtyvät tai viivästyvät, tämä saattaa vaikuttaa hallinnointipalkkioiden kasvunäkymiin. Rahaston sijoitusperiodin jälkeen toteutetut irtautumiset puolestaan pienentävät rahaston salkun yhteenlaskettua hankintahintaa, joka määrittelee hallinnointipalkkioiden tason. Mikäli irtautumiset viivästyvät esimerkiksi markkinoilla vallitsevasta epävarmuudesta johtuen, hallinnointipalkkiot pysyvät vakaina.

**Palkkiot varainhoitopalveluista:** Varainhoitopalveluista saadut palkkiot perustuvat pääosin pitkiin sopimukseen ja koronaviruspandemian vaikutukset ovat toistaiseksi maltilliset. Transaktioperusteiset palkkiot ovat riippuvaisempia yleisestä markkinasentimentistä ja niihin liittyy siksi enemmän epävarmuutta.



**Voitonjako-osuustuotot:** Lisääntynyt epävarmuus, vaikutukset arvonluontityöhön salkussa sekä viivästymiset irtautumisprosessissa saattavat viivästyttää tai haitata rahastojen siirtymistä voitonjakoon sekä vaikuttaa mahdollisten voitonjako-osuustuottojen ajoitukseen ja kokoon. CapMan ei anna ohjeistusta voitonjako-osuustuotoista.

**Palveluliiketoiminnan palkkiot:** Koronaviruspandemian vaikutukset pitkiin palvelusopimuksiin perustuviin palkkioihin ovat toistaiseksi maltilliset.

**Sijoitustoiminnan tuotot:** Sijoitustoiminnan tuotot määritellään tuloslaskelmassa käypien arvojen muutoksen kautta ja sisältävät sekä realisoituja tuottoja että vielä realisoimattomia tuottoja. Koronavirusepidemian vaikutukset ovat olleet merkittävimmät kohdeyhtiöihin sijoitavissa pääomarahastoissa, tosin lyhyen ja keskipitkän aikavälin vaikutuksia sekä laajuutta on vaikea arvioida. Koska listaamattomia sijoituksia arvostetaan osakkeita ja muita listamarkkinainstrumentteja harvemmin, on ulkopuolisten ja lyhytaikaisten shokkien vaikutus yleisesti loivempi näissä omaisuusluokissa. Vaikutukset arvostustasoihin saattavat puolestaan olla pidempiaikaisia ja ns. palautuminen normaalitasolle saattaa kestää pidempään. Kiinteistö- ja infrarahastoilla on osittain defensiivisiä ominaisuuksia, mikä saattaa tässä markkinatilanteessa tukea niiden kehitystä muihin omaisuusluokkiin verrattuna. Kiinteistöjen vuokratilaiskannalla on merkitystä siihen, miten alttiita ne ovat koronaviruspandemian vaikutukselle.

## Taloudelliset tavoitteet

CapManin tavoitteena on jakaa vuosittain kasvavaa osinkoa osakkeenomistajilleen.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan yhteenlaskettu kasvutavoite on keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa. Oman pääoman tuottotavoite on keskimäärin yli 20 prosenttia vuodessa. Yhtiön tavoitteena on, että omavaraisuusaste on yli 60 prosenttia.

## Näkymäarvio vuodelle 2021

CapMan odottaa saavuttavansa taloudelliset tavoitteet asteittain ja avainlukuissa odotetaan vuositason vaihtelua liiketoiminnan luonne huomioiden. CapMan arvioi hallinnoitavien pääomien kasvavan vuoden 2021 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 2021.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä on kuvattu tämän osavuositarkastuksen taulukko-osiossa.

Helsingissä 29.4.2021

CAPMAN OYJ

Hallitus

CapMan-konsernin puolivuositiedotus kaudelta 1.1.-30.6.2021  
julkistetaan torstaina 5.8.2021

**Lisätietoja:**

Niko Haavisto, talousjohtaja, puh. 050 465 4125

**Jakelu:**

Nasdaq Helsinki Oy

Keskeiset tiedotusvälineet

[www.capman.com/fi](http://www.capman.com/fi)

**Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS)**

<b>1 000 EUR</b>	<b>1-3/21</b>	<b>1-3/20</b>	<b>1-12/20</b>
Hallinnointipalkkiot	8 048	6 875	28 995
Palveluiden myynti	3 220	4 985	13 122
Voitonjako-osuustuotot	46	89	873
<b>Liikevaihto</b>	<b>11 313</b>	<b>11 949</b>	<b>42 989</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	13	0	97
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-6 270	-6 321	-23 916
Poistot ja arvonalentumiset	-356	-343	-1 503
Liiketoiminnan muut kulut	-2 718	-2 832	-9 728
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	8 154	-8 438	4 398
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>10 137</b>	<b>-5 984</b>	<b>12 339</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-851	-563	-3 120
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>9 286</b>	<b>-6 548</b>	<b>9 219</b>
Tuloverot	-1 533	-875	-2 941
<b>Konsernin tulos</b>	<b>7 752</b>	<b>-7 423</b>	<b>6 278</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät:</b>			
Muuntoerot	-57	-209	100
<b>Konsernin laaja tulos yhteensä</b>	<b>7 696</b>	<b>-7 632</b>	<b>6 378</b>

1 000 EUR	1-3/21	1-3/20	1-12/20
<b>Kauden tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille	7 455	-8 290	5 142
Määräysvallattomille omistajille	297	867	1 136
<b>Kauden laajan tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille	7 398	-8 499	5 242
Määräysvallattomille omistajille	297	867	1 136
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</b>			
Tulos/osake, senttiä	4,8	-5,4	3,3
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	4,7	-5,3	3,3



**Konsernin tase (IFRS)**

1 000 EUR	31.3.21	31.3.20	31.12.20
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2 377	3 200	2 619
Liikearvo	15 314	15 314	15 314
Muut aineettomat hyödykkeet	697	870	725
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	129 010	104 817	116 066
Muut sijoitukset	191	1 458	191
Saamiset	9 203	11 489	9 084
Laskennalliset verosaamiset	2 469	3 887	2 439
	<b>159 260</b>	<b>141 035</b>	<b>146 438</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13 542	15 076	14 017
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	297	1 491	312
Rahavarat	48 181	53 753	58 002
	<b>62 021</b>	<b>70 320</b>	<b>72 331</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>221 281</b>	<b>211 355</b>	<b>218 768</b>

1 000 EUR	31.3.21	31.3.20	31.12.20
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	52 697	71 117	71 416
Muuntoerorahasto	-304	-557	-247
Kertyneet voittovarot	6 121	-12 913	1 616
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	98 254	97 387	112 524
Määräysvallattomat omistajat	711	1 218	742
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>98 965</b>	<b>98 605</b>	<b>113 266</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	2 836	2 404	2 703
Pitkäaikaiset korolliset velat	82 413	51 950	82 612
Muut pitkäaikaiset velat	6 985	7 274	6 936
	<b>92 234</b>	<b>61 628</b>	<b>92 250</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	27 305	28 179	11 075
Lyhytaikaiset korolliset velat	913	20 772	908
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1 864	1 958	1 269
Lyhytaikaiset varaukset	0	213	
	<b>30 082</b>	<b>51 122</b>	<b>13 252</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>122 316</b>	<b>112 750</b>	<b>105 502</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>221 281</b>	<b>211 355</b>	<b>218 768</b>

## Konsernin oman pääoman muutoslaskelma

1 000 EUR	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus
	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	
Oma pääoma 1.1.2020	772	38 968	84 823	-348	3 218	127 433	2 100
Tilikauden tulos					-8 290	-8 290	867
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-209		-209	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-209	-8 290	-8 499	867
Optioiden käyttö			151			151	
Osakepalkkio-ohjelma					-1 600	-1 600	
Osingonjako ja pääomanpalautus			-13 857		-6 283	-20 140	-1708
Liiketapahtumat määräysvallattomien omistajien kanssa					42	42	-41
<b>Oma pääoma 31.3.2020</b>	<b>772</b>	<b>38 968</b>	<b>71 117</b>	<b>-557</b>	<b>-12 913</b>	<b>97 387</b>	<b>1 218</b>
Oma pääoma 1.1.2021	772	38 968	71 416	-247	1 616	112 524	742
Tilikauden tulos					7 455	7 455	297
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-57		-57	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-57	7 455	7 398	297
Optioiden käyttö			67			67	
Osakepalkkio-ohjelma					181	181	
Osingonjako ja pääomanpalautus			-18 786		-3 131	-21 917	-328
<b>Oma pääoma 31.3.2021</b>	<b>772</b>	<b>38 968</b>	<b>52 697</b>	<b>-304</b>	<b>6 121</b>	<b>98 254</b>	<b>711</b>

## Rahavirtalaskelma (IFRS)

1 000 EUR	1-3/21	1-3/20	1-12/20
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden tulos	7 752	-7 423	6 278
Oikaisut tilikauden tulokseen	-5 126	11 907	5 009
Käyttöpääoman muutokset:			
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos	-26	-7 031	-3 169
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	3 246	1 812	-12 551
Maksetut korot	-119	-145	-3 197
Maksetut verot	-655	-3 094	-4 277
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>5 072</b>	<b>-3 973</b>	<b>-11 907</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten hankinta			-255
Tytäryritysten myynti			7
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-73	-170	-389
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin sijoituksiin (netto)	-4 873	13 511	17 670
Myönnetyt lainat	-41	-6	-410
Lainasaamisten takaisinmaksut	96	91	673
Saadut korot investoinneista	1	25	166
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-4 890</b>	<b>13 450</b>	<b>17 461</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakemerkinnät	67	151	447
Lainojen nostot		20 000	69 724
Lainojen takaisinmaksut		-130	-38 590
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-237	-221	-942
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-9 833	-19 189	-21 854
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-10 003</b>	<b>611</b>	<b>8 784</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-9 821</b>	<b>10 088</b>	<b>14 337</b>
Rahavarat tilikauden alussa	58 002	43 665	43 665
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>48 181</b>	<b>53 753</b>	<b>58 002</b>



## Laatimisperiaatteet

Tämä tilintarkastamaton osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset mukaisesti noudattaen samoja laadintaperiaatteita ja laskentamenetelmiä kuin edellisessä tilinpäätöksessä lukuun ottamatta segmentti-informaatiota. CapMan on muuttanut raportoitavien segmenttien koostumusta 1.1.2021 alkaen ja oikaissut vertailuvuoden tietoja vastaavasti. Aiemmin osana Palveluliiketoimintaa raportoitu liiketoimintayksikkö CapMan Wealth Services raportoidaan osana Hallinnointiliiketoimintaa 1.1.2021 alkaen. Samalla yhtiö lopettaa liikevoiton jälkeisten erien, kuten rahoitustuottojen ja -kulojen sekä tuloverojen, sekä pitkäaikaisten varojen raportoinnin segmenttitasolla, koska konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä ei seuraa näitä tietoja segmenttikohtaisesti.

Esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

## Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut

CapMan esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät korvaa IFRS:n mukaisia tunnuslukuja, vaan ne raportoidaan IFRS-tunnuslukujen lisäksi. Vaihtoehtoiset tunnusluvut johdetaan IFRS:n mukaan raportoiduista tunnusluvuista lisäämällä tai vähentämällä vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja ne nimetään oikaistuiksi.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä ovat muun muassa yrityskauppoihin tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyvät merkittävät erät, liiketoimintojen hankintoihin ja myynteihin liittyvät merkittävät voitot tai tappiot, aineettomien hyödykkeiden myynteihin liittyvät merkittävät voitot tai tappiot, viranomaispäätöksistä aiheutuvat merkittävät kulut sekä merkittävät voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointiin liittyvät voitot tai tappiot.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut on esitetty segmentti-informaation yhteydessä.

## Segmentti-informaatio

CapManilla on kolme liiketoimintasegmenttiä, jotka ovat Hallinnointiliiketoiminta, Palveluliiketoiminta sekä Sijoitustoiminta.

**Hallinnointiliiketoiminnassa** CapMan hallinnoi pääomarahastoja sekä tarjoaa varainhoitopalvelua. Partnership-mallilla toimivat sijoitustiimit sijoittavat pääomarahastojen pääomia kohteisiin, jotka ovat pääasiassa pohjoismaisia listaamattomia yrityksiä, kiinteistöjä tai infrastruktuurikohteita. CapMan kerää rahastoihin varoja pohjoismaisilta ja kansainvälisiltä sijoittajilta. CapMan Wealth Services tarjoaa kokonaisvaltaista listaamattoman ja listatun markkinan varainhoitopalveluita pienemmille sijoittajille, kuten perheiden sijoitusyhtiöille, pienemmille instituutiosijoittajille sekä varakkaille yksityishenkilöille. Hallinnointiliiketoiminnan tuotot muodostuvat palkkiotutoista ja rahastoilta saatavista voitonjako-osuustutoista. Palkkiotutoihin lukeutuvat rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot, jotka liittyvät CapManin asemaan rahastojen hallinnointiyhtiönä, palkkiot muista rahastojen hallinnointiin läheisesti liittyvistä palveluista sekä varainhoitopalveluista saadut palkkiot.

**Palveluliiketoiminnassa** CapMan tarjoaa hankintarengaspalveluja CapMan Procurement Services (CaPS) -palvelun kautta yrityksille Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa sekä sijoittajille teknologialähtöistä raportointia, analytiikkaa ja back office -palveluja JAY Solutions -palvelun kautta. Lisäksi palveluliiketoimintaan sisältyi vuoden 2020 puolivälissä toimintansa päättänyt Scala Fund Advisory, joka tarjosi pääomasijoitusalan varainhankinta- ja neuvonantopalveluja rahastoyhtiöille. Vuodesta 2021 alkaen palveluliiketoiminnan tuotot muodostuvat CapManin hankintapalvelusta (CaPS) sekä analyysi- ja raportointipalveluista (JAY Solutions) saaduista palkkioista.

**Sijoitustoiminnassa** CapMan sijoittaa taseestaan pääomasijoitusluokkaan ja pääasiassa omiin rahastoihin. Sijoitustoiminnan tulonlähteitä ovat sijoitusten käypien arvojen kehitys sekä irtautumisten ja juoksevien tuottojen, kuten korkojen ja osinkojen, myötä realisoituneet tuotot.

Muu toiminta koostuu liiketoimintasegmenteille kohdistamattomista konsernihallinnon toiminnoista. Tällaisia toimintoja ovat osa konsernilaskennan, konserniviestinnän ja ylimmän johdon toiminnoista mukaan lukien osakeperusteiset maksut. Erässä Muut esitetään myös liiketoimintasegmenttien välisten transaktioiden eliminoinnit.

## Segmentti-informaatio 1-3/2021

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
Hallinnointipalkkiot	8 048				8 048
Palveluiden myynti	944	2 264		11	3 220
Voitonjako-osuustuotot	46				46
<b>Liikevaihto</b>	<b>9 038</b>	<b>2 264</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11 313</b>
Liikevaihto, sisäinen		193		-193	
Liiketoiminnan muut tuotot		13			13
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, josta	-3 773	-890	-161	-1 446	-6 270
Palkat ja bonukset	-3 773	-890	-161	-1 265	-6 089
Osakeperusteiset maksut				-181	-181
Poistot ja arvonalentumiset	-215	-76	-3	-61	-356
Liiketoiminnan muut kulut	-1 723	-278	-100	-617	-2 718
Sisäiset palveluostot ja yleiskustannusten kohdistus	-841	-37		878	
Sijoitusten käyvän arvon muutokset			8 154		8 154
<b>Liikevoitto</b>	<b>2 486</b>	<b>1 188</b>	<b>7 890</b>	<b>-1 427</b>	<b>10 137</b>
Rahoitustuotot ja -kulut					-851
Tuloverot					-1 533
<b>Katsauskauden tulos</b>					<b>7 752</b>
<b>Osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>4,8</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>4,7</b>
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	8 878	2 264		11	11 154
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	160				160
<b>Liikevaihto asiakassopimuksista, ulkoinen</b>	<b>9 038</b>	<b>2 264</b>		<b>11</b>	<b>11 313</b>

## Segmentti-informaatio 1-3/2020

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
Hallinnointipalkkiot	6 875				6 875
Palveluiden myynti	907	4 071		7	4 985
Voitonjako-osuustuotot	89				89
<b>Liikevaihto</b>	<b>7 872</b>	<b>4 071</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>11 949</b>
Liikevaihto, sisäinen		208		-208	
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, josta	-3 152	-867		-2 303	-6 321
Palkat ja bonukset	-3 152	-867		-906	-4 924
Osakeperusteiset maksut				-1 397	-1 397
Poistot ja arvonalentumiset	-189	-93		-62	-343
Liiketoiminnan muut kulut	-1 684	-367	-4	-776	-2 832
Sisäiset palveluostot ja yleiskustannusten kohdistus	-931	-40	-4	974	0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset			-8 438		-8 438
<b>Liikevoitto / -tappio</b>	<b>1 917</b>	<b>2 912</b>	<b>-8 446</b>	<b>-2 367</b>	<b>-5 984</b>
Rahoitustuotot ja -kulut					-563
Tuloverot					-875
<b>Katsauskauden tulos</b>					<b>-7 423</b>
<b>Osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>-5,4</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>-5,3</b>
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	7 647	1 700		7	9 353
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	225	2 371			2 596
<b>Liikevaihto asiakassopimuksista, ulkoinen</b>	<b>7 872</b>	<b>4 071</b>		<b>7</b>	<b>11 949</b>

## Segmentti-informaatio 1-12/2020

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
Hallinnointipalkkiot	28 995				28 995
Palveluiden myynti	3 862	8 564		696	13 122
Voitonjako-osuustuotot	873				873
<b>Liikevaihto</b>	<b>33 730</b>	<b>8 564</b>		<b>696</b>	<b>42 989</b>
Liikevaihto, sisäinen		780		-780	
Liiketoiminnan muut tuotot	8	90			97
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, josta	-13 922	-3 038	-338	-6 618	-23 916
Palkat ja bonukset	-13 922	-3 038	-338	-4 699	-21 997
Osakeperusteiset maksut				-1 919	-1 919
Poistot ja arvonalentumiset	-820	-433		-249	-1 503
Liiketoiminnan muut kulut	-5 948	-1 196	-88	-2 496	-9 728
Sisäiset palveluostot ja yleiskustannusten kohdistus	-3 545	-158	-15	3 718	
Sijoitusten käyvän arvon muutokset			4 398		4 398
<b>Liikevoitto</b>	<b>9 502</b>	<b>4 608</b>	<b>3 958</b>	<b>-5 729</b>	<b>12 339</b>
Rahoitustuotot ja -kulut					-3 120
Tuloverot					-2 941
<b>Katsauskauden tulos</b>					<b>6 278</b>
<b>Osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>3,3</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>3,3</b>
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	32 274	6 754		696	39 724
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	1 456	1 810			3 266
<b>Liikevaihto asiakassopimuksista, ulkoinen</b>	<b>33 730</b>	<b>8 564</b>		<b>696</b>	<b>42 989</b>

## Tuloverot

Konsernituloslaskelman tulovero muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Laskennalliset verot on laskettu kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä.

## Osingot ja pääomanpalautukset

Yhtiökokous päätti 17.3.2021 jakaa tilikaudelta 2020 osinkoa 0,02 euroa ja pääomanpalautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä noin 21,9 milj. euroa, ja maksaa ne kahdessa samansuuruisessa erässä. Noin 11,0 milj. euron suuruinen ensimmäinen erä maksettiin 26.3.2021 ja toinen erä maksetaan syyskuussa 2021.

Vuodelta 2019 osinkoa ja pääomanpalautusta maksettiin 20.3.2020 yhteensä 0,13 euroa osakkeelta, yhteensä 20,0 milj. euroa.

## Pitkäaikaiset varat

### Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.3.2021

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Rahastosijoitukset</b>				
Kauden alussa	951		115 115	116 066
Lisäykset			11 300	11 300
Palautukset			-5 972	-5 972
Käyvän arvon muutos			8 216	8 216
Siirrot*	-600		0	-600
<b>Kauden lopussa</b>	<b>351</b>		<b>128 659</b>	<b>129 010</b>
<b>Muut sijoitukset</b>				
Kauden alussa	166	0	25	191
<b>Kauden lopussa</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>191</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat, kauden lopussa</b>	<b>297</b>			<b>297</b>

\* Tytäryhtiön CapMan Fund Investments SICAV-SIF rahastosijoituksiin luokiteltavien rahavarojen muutos.

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

**Taso 1** - Täysin samanlaisten varojen noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

**Taso 2** - Muut kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa joko suoraan (ts. hintana) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina).

**Taso 3** - Omaisuuserää koskevat tiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo katsauskauden lopussa oli 84,7 milj. euroa.



**Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2020**

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Rahastosijoitukset</b>				
Kauden alussa	738		115 180	115 918
Lisäykset			17 869	17 869
Palautukset			-24 746	-24 746
Käyvän arvon muutos			7 131	7 131
Siirrot*	213		-319	-106
<b>Kauden lopussa</b>	<b>951</b>		<b>115 115</b>	<b>116 066</b>
<b>Muut sijoitukset</b>				
Kauden alussa		166	2 565	2 731
Lisäykset			6	6
Käyvän arvon muutos			-2 546	-2 546
Siirrot	166	-166	0	0
<b>Kauden lopussa</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>191</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat, kauden lopussa</b>	<b>312</b>			<b>312</b>

\* Tytäryhtiön CapMan Fund Investments SICAV-SIF rahastosijoituksiin luokiteltavien rahavarojen muutos.

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

**Taso 1** - Täysin samanlaisten varojen noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

**Taso 2** - Muut kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa joko suoraan (ts. hintana) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina).

**Taso 3** - Omaisuuserää koskevat tiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon

Raportointikauden aikana on uudelleenluokiteltu rahastosijoituksissa olevat omistukset CapMan Technology 2007, CapMan Life Science IV ja CapMan Equity VII -rahastoihin tasolta 3 tasolle 1.

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo katsauskauden lopussa oli 72,8 milj. euroa.

## Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.3.2021

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 31/3/2021	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Syöttötiedon muutos	Muutos arvostukseen
<b>Growth</b>	<b>16,4</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2021 12.8x	+/- 10%	+/- 1.7 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	30 %	+/- 10%	-/+ 0.7 MEUR
<b>Buyout</b>	<b>10,3</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2021 9.8x	+/- 10%	+/- 2.4 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	24 %	+/- 10%	- 0.8 MEUR /+ 0.7 MEUR
<b>Real Estate</b>	<b>39,8</b>	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus				
<b>Infrastructure</b>	<b>19,7</b>	Diskontatut kassavirrat	Terminaaliarvo	EV/EBITDA 15.9x	+/- 5%	+/- 1.8 MEUR
			Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipremio	12 %	+/- 100 bps	- 1.0 / + 1.1 MEUR
<b>Russia</b>	<b>4,2</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2021 11.9x	+/- 10%	+/- 0.4 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	41 %	+/- 10%	-/+ 0.3 MEUR
<b>Credit</b>	<b>2,2</b>	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipremio	9 %	+/- 100 bps	- 0.0 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
<b>Special Situations</b>	<b>3,4</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2021 24.2x	+/- 10%	+/- 0.4 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	23 %	+/- 10%	-/+ 0.1 MEUR
<b>Ulkopuoliset pääomarahasto-sijoitukset</b>	<b>30,9</b>	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit				
<b>Maneq-sijoitukset</b>	<b>1,7</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2021 7.5x		+ 0.2 /- 0.1 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	26 %		- 0.0 / + 0.1 MEUR

## Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.12.2020

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 31/12/2020	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Syöttötiedon muutos	Muutos arvostukseen
Growth	13,9	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2020 13.9x	+/- 10%	+/- 1.6 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	24 %	+/- 10%	-/+ 0.6 MEUR
Buyout	7,2	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2020 11.5x	+/- 10%	+ 2.1 / -2.3 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	21 %	+/- 10%	-/+ 0.5 MEUR
Real Estate	39,3	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus				
Infrastructure	16,4	Diskontatut kassavirrat	Terminaaliarvo	EV/EBITDA 15.9x	+/- 5%	+/- 1.8 MEUR
			Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	12 %	+/- 100 bps	- 1.0 / + 1.1 MEUR
Russia	4,4	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2020 10.7x	+/- 10%	+/- 0.4 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	41 %	+/- 10%	-/+ 0.3 MEUR
Credit	2,6	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	9 %	+/- 100 bps	- 0.1 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Ulkopuoliset pääomarahasto- sijoitukset	29,8	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit				
Maneq-sijoitukset	1,6	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2020 8.1x		+ 0.2 / - 0.1 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	22 %		- 0.0 / + 0.1 MEUR

CapMan on tehnyt joitain sijoituksia myös muiden kuin konserniyhtiöiden hallinnoimiin rahastoihin, joiden arvostus CapManin taseessa perustuu hallinnointiyhtiöiden ilmoittamiin arvoihin. Näille sijoituksille CapMan ei tee erillistä herkkyyksianalyysia.

Pääsääntöisesti verrokkiyhtiöiden arvostuskertoimien sekä niihin tehtävien oikaisujen muutokset ovat vastakkaismerkkisiä; arvostuskertoimien noustessa negatiivinen oikaisuakin on tyypillisesti suurempi, jolloin arvostuskertoimien muutoksen vaikutus ei välttämättä näy täysimääräisenä rahastosijoitusten arvostuksessa.

Arvonmääritykset on tehty euromääräisinä. Mikäli kohdeyhtiön raportointivaluutta on muu kuin euro, arvonmäärityksessä käytetyt tuloslaskelmaerät on käännetty vastaavan vuoden keskimääräisillä valuuttakursseilla ja tase-erät raportointihetken valuuttakursseilla. Valuuttakurskien muutoksilla ei CapManin arvion mukaan ole välitöntä merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen markkinakertoimiin perustuvien arvostusten kautta raportointikaudella.

Sijoituskohteiden arvonmääritys pääomasijoitusallalla perustuu kansainvälisiin arvonmääritysperiaatteisiin, jotka ovat toimialan ja sijoittajien laajasti hyväksymät. CapMan pyrkii arvostamaan rahastojen sijoituskohteet aina niiden todelliseen arvoon. Käypä arvo on paras arvio määrästä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tapahtuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Suoria kohdeyhtiösijoituksia tekevien rahastojen osalta käyvät arvot määritetään soveltaen alalla yleisesti käytettyä kansainvälistä arvonmääritysohjeistusta "International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines" ("IPEVG"). Arvonmäärityksessä käytetään kunkin sijoituskohteen tilanteeseen, luonteeseen ja olosuhteisiin parhaiten soveltuvaa menetelmää tai menetelmiä, ottaen huomioon kyseisen rahaston kokonaistilanne.

Arvonmäärityksessä otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos sekä taloudellinen tilanne. Kullekin sijoitukselle parhaiten soveltuvaa arvonmääritysmenetelmää valittaessa pyritään arvioimaan kaikkia niitä tekijöitä, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa sijoituskohteen arvoon. Käytössä on eri menetelmiä, joista CapManin useimmin käyttämät ovat saatavilla olevat markkinahinnat aktiivisen kaupankäynnin kohteena oleville sijoituskohteille, tuottokertoimiin perustuva arvostus, jossa kunkin kohdeyhtiön arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyhtiöiden arvostustasoon nähden, sekä diskontatut kassavirrat -menetelmä, jossa arvioidut tulevat rahavirrat ja terminaaliarvo diskontataan nykyhetken käyttämällä sopivaa riski-korjattua korkoa. Tuottokertoimiin perustuvassa arvostuksessa CapMan oikaisee aina verrokkiyhtiöiden kertoimia alaspäin muun muassa likviditeetin puutteen takia ("negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin"). Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

Rahastosijoitusten (käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat) kehitystä ja hintariskiä valvoo yhtiössä sijoitustiimeistä riippumaton Performance Monitoring tiimi, jonka tehtävänä on seurata kohdeyhtiöiden kuukausiraportointia ja ennusteita. Kohdeyhtiövastaavien tekemät arvostusehdotukset tarkastetaan Performance Monitoring tiimissä, jonka jälkeen ne käsitellään ja päätetään arvonmäärityskomiteassa. Arvonmäärityskomitea koostuu konsernin talousjohtajasta, Performance Monitoring tiimin vetäjästä ja joko riskienhallintapäälliköstä tai sijoitustiimin vetäjästä. Jokaisen kohdeyhtiön arvonmääritys käsitellään arvonmäärityskomiteassa vuosineljänneksittäin. Arvonmäärityksiä verrataan jälkikäteen toteutuneisiin irtautumisiin ja vertailun tulokset raportoidaan vuosittain hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Kiinteistörahastojen osalta käyvät arvot määritetään itsenäisten ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvonmääritysten perusteella. Arvioitsijoiden työn perustana ovat kotimaiset ja kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards). Kohteiden arvonmäärittämisessä käytetään aina kiinteistön käyttötarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaisinta menetelmää tai niiden yhdistelmiä. Yleisimmin käytetty menetelmä on diskontattujen kassavirtojen menetelmä, joka perustuu merkittävässä määrin ei-havaittavissa oleviin syöttötietoihin. Näitä syöttötietoja ovat mm:

<b>Tulevat vuokratuotot</b>	Perustuvat kiinteistöjen sijaintiin, tyyppiin ja kuntoon ottaen huomioon olemassa olevat vuokrasopimukset ja niiden ehdot, mahdolliset muut sopimukset sekä muun käytettävissä olevan informaation, kuten vastaavien kiinteistöjen markkinavuokratason;
<b>Diskonttokorot</b>	Perustuvat arvioihin kassavirtojen summista ja ajoitukseen liittyvästä epävarmuudesta;
<b>Arvioidut vajaakäyttöasteet</b>	Arviot voimassa olevan vuokrasopimuksen erääntymisen jälkeiselle ajalle, perustuen tämänhetkisiin sekä odotettuihin markkinaolosuhteisiin;
<b>Kiinteistön käyttökustannukset</b>	Kustannuksiin luettu mukaan odotetun taloudellisen käyttöänsä aikana tarvittavat ylläpitoinvestoinnit;
<b>Tuottovaatimus</b>	Perustuu kiinteistöjen sijaintiin, kokoon ja laatuun ottaen huomioon arvostushetken markkinaolosuhteet;
<b>Jäännösarvo</b>	Arvossa otetaan huomioon oletukset ylläpitokuluista, käyttöasteista sekä markkinavuokrasta.

Koronaviruksesta johtuvassa poikkeuksellisessa markkinatilanteessa verrokkiryhtiöiden kurssikehityksen lisääntynyt volatiliiteetti, poikkeuksellisen epävarma kohdeyhtiöiden ja kiinteistökohteiden taloudellinen tilanne ja tulevaisuuden näkymät sekä markkinan tuottovaatimustason vaihtelu lisäävät arvonmäärittämisessä liittyvää epävarmuutta normaalitilanteeseen verrattuna huomattavasti. Pandemiatilanteesta johtuva johdon harkinta heijastuu käypään arvoon kirjattaviin sijoituksiin siten, että verrokkiryhtiöiden arvostuskertoimiin perustuvissa arvonmäärittämisissä on esimerkiksi suurennettu negatiivista oikaisua verrokkiryhtiöiden kertoimiin. Lisäksi arvostuskohteiden tulos- ja rahavirtaennusteita on pääsääntöisesti tarkistettu alaspäin, mikäli se on ollut perusteltua pandemiatilanteesta johtuen. Kiinteistökohteiden arvonmäärittämisessä käytettävät ulkopuoliset arvioitsijat ovat tarkistettujen rahavirtaennusteiden lisäksi nostaneet käytettäviä diskonttokorkoja erityisesti niiden kiinteistöjen kohdalla, joiden vuokralaisena on hotellioperaattori tai vähittäismyyjä.

## Liiketoiminnan kausiluonteisuus

Voitonjako-osuustuotot kertyvät vaihtelevasti riippuen irtautumisen toteutumisaikajankohdasta. Yhdellä irtautumisella saattaa olla merkittävä vaikutus CapMan konsernin koko vuoden tulokseen.

## Henkilöstö keskimäärin

Maittain	31.3.21	31.12.20
Suomi	118	112
Ruotsi	23	22
Tanska	6	6
Luxemburg	1	2
Iso-Britannia	4	4
Yhteensä	152	146

## Vastuusitoumukset

1 000 EUR	31.3.21	31.12.20
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	62 887	62 771
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	102 066	109 061
<b>Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain</b>		
Buyout	36 217	38 895
Credit	1 451	1 476
Russia	1 117	1 117
Real Estate	12 384	12 330
Muut	3 556	3 556
Rahastojen rahastot	245	246
Growth equity	13 356	14 021
Infra	15 925	19 506
Special Situations	1 501	
Ulkopuoliset Private Equity -rahastot	16 315	17 913
	102 066	109 061

## Lähipiiri

### Lainat lähipiirille

Yhtiöllä 6 tuhannen euron pitkäaikainen kiinteäkorkoinen lainasaaminen johtoryhmän jäsenen määräysvalta-yhteisöltä.

### Sitoumukset lähipiirille

1 000 EUR	31.3.21	31.12.20
Sijoitussitoumukset Maneq -rahastoihin	643	643
Lainasitoumus johtoryhmän jäsenen määräysvalta-yhteisölle	69	0



**Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin****Vuosi 2021**

<b>MEUR</b>	<b>1-3/21</b>
Liikevaihto	11,3
Hallinnointipalkkiot	8,0
Palveluiden myynti	3,2
Voitonjako-osuustuotot	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0
Operatiivisen toiminnan kulut	-9,3
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	8,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>10,1</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,9
Tulos ennen veroja	9,3
<b>Konsernin kauden tulos</b>	<b>7,8</b>

**Vuosi 2020**

MEUR	1-3/20	4-6/20	7-9/20	10-12/20	1-12/20
Liikevaihto	11,9	8,7	8,9	13,4	43,0
Hallinnointipalkkiot	6,9	5,9	6,6	9,7	29,0
Palveluiden myynti	5,0	2,5	2,2	3,5	13,1
Voitonjako-osuustuotot	0,1	0,4	0,1	0,3	0,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Operatiivisen toiminnan kulut	-9,5	-7,8	-7,1	-10,8	-35,1
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-8,4	3,2	2,6	7,0	4,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>-6,0</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>9,7</b>	<b>12,3</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,6	-0,7	-0,7	-1,1	-3,1
Tulos ennen veroja	-6,5	3,4	3,8	8,6	9,2
<b>Konsernin kauden tulos</b>	<b>-7,4</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>7,2</b>	<b>6,3</b>