

CapMan

*Tilinpäätöstiedote*

1-12 | 2020

*Vahva päätös  
poikkeukselliselle vuodelle,  
liikevoitto 10 milj. € Q4*

CapMan Oyj 4.2.2021

# CapMan Oyj 2020 tilinpäätöstiedote

## Vahva päätös poikkeukselliselle vuodelle, liikevoitto 10 milj. € Q4

### Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat 1-12 2020

- Konsernin liikevaihto oli 43,0 milj. euroa 1.1.–31.12.2020 (49,0 milj. euroa 1.1.–31.12.2019), laskua 12 prosenttia vertailukaudesta.
- Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli 30,9 milj. euroa (32,8 milj. euroa), laskua 6 prosenttia vertailukaudesta. Hallinnointipalkkiot olivat 28,9 milj. euroa (24,7 milj. euroa), kasvua 17 prosenttia. Liikevoitto oli 9,1 milj. euroa (raportoitu 6,0 milj. euroa, vertailukelpoinen 10,2 milj. euroa)
- Palveluliiketoiminnan liikevaihto oli 11,4 milj. euroa (15,7 milj. euroa), laskua 28 prosenttia vertailukaudesta, ja liikevoitto 5,0 milj. euroa (9,1 milj. euroa).
- Sijoitustoiminnan liikevoitto oli 4,0 milj. euroa (raportoitu 10,2 milj. euroa, vertailukelpoinen 10,4 milj. euroa).
- Konsernin liikevoitto oli 12,3 milj. euroa (raportoitu 19,4 milj. euroa, vertailukelpoinen 25,0 milj. euroa).
- Laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 3,3 senttiä (raportoitu 9,0 senttiä, vertailukelpoinen 11,6 senttiä).
- Hallinnoitavat pääomat olivat 3,8 mrd euroa 31.12.2020.
- Hallitus ehdottaa tilikaudelta 2020 14 sentin varojenjako/osake, josta osinkoa 2 senttiä/osake ja pääomanpalautusta 12 senttiä/osake. Varojenjako maksettaisiin kahdessa samansuuruisessa erässä kuuden kuukauden välein.

LIKEVAIHTO 2020

**43,0 milj. €**

LIKEVOITTO 2020

**12,3 milj. €**

HALLINNOITAVAT PÄÄOMAT  
31.12.2020

**3,8 mrd. €**

HALLITUKSEN EHDOTUS  
VAROJENJAKO/OSAKE

**14 ¢**

Vuosittain kasvanut  
varojenjako vuodesta 2012  
lähtien

## Toimitusjohtaja Joakim Fridmodig:

”Olemme vuoden 2020 aikana kasvattaneet hallinnoitavia pääomiamme ja palkkiopohjaamme merkittävästi. Tämä on heijastunut palkkiotuottojen kannattavuuteen, joka on ennätystasolla. Samalla toistuvien palkkioiden merkitys tulonmuodostukselle kasvaa tasaisesti. Sijoitustuottomme kehittyivät vahvasti vuoden viimeisellä neljänneksellä, ja muutos oli selvästi positiivinen koko vuodelta alkuvuoden jyrkän laskun jälkeen. Olemme tänä vuonna toteuttaneet useita kasvu- ja kehityshankkeita, jotka tukevat valittua strategista suuntaamme ja joiden avulla luomme pohjaa tulevien vuosien kasvulle.

” *Hallinnoitavat pääomat saavuttivat vuoden lopussa 3,8 miljardin euron ennätystason.*

Hallinnoitavat pääomat saavuttivat vuoden lopussa 3,8 miljardin euron ennätystason. Vuoden viimeisen kuuden kuukauden aikana ne kasvoivat yli 700 miljoonaa euroa, eli yli 20 prosenttia. Jatkoimme CapMan Nordic Real Estate III -rahaston varainhankintaa ja rahasto on jo tässä vaiheessa ylittänyt tavoitekokonsa. Rahastoon tammikuuhun mennessä saatujen 535 milj. euron sijoitussitoumusten ansiosta se on CapManin historian suurin. CapMan Growth II -rahasto ylitti niin ikään tavoitekokonsa ja se suljettiin 97 miljoonan euron suuruisena. Molemmat rahastot ovat jo tehneet useita sijoituksia. Odotamme kasvun hallinnoitavissa pääomissa jatkuvan vuonna 2021 uusien rahastojen ja varainkeruuprojektien myötä.

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli 31 miljoonaa euroa. Segmentin liikevaihto laski 6 prosenttia, vertailukautta alhaisempien voitonjako-osuustuottojen takia. Hallinnointipalkkiomme kuitenkin kasvoivat yli 17 prosenttia vertailukaudesta uusien hallinnoitavien pääomien ansiosta. Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 9 miljoonaa euroa, kasvua yli 50

prosenttia, johtuen sekä palkkioiden kasvusta että parantuneesta kulutehokkuudesta.

Palveluliiketoimintamme liikevaihto oli 11 miljoonaa euroa ja liikevoitto 5 miljoonaa euroa vuonna 2020. Segmentin liikevaihto laski 28 prosenttia vertailukaudesta, johtuen pääosin viime vuotta pienemmistä transaktiopohjaisista palkkioista. Palveluliiketoiminnan toistuvat palkkiotuotot kasvoivat yhteensä 14 prosenttia viime vuodesta.

” *Palkkiotuottoihin perustuva kannattavuus on yli nelinkertaistunut viimeisen kolmen vuoden aikana ja odotamme positiivisen kehityksen jatkuvan lähivuosina.*

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan palkkiotuottoihin perustuva kannattavuus oli vuoden lopussa yli 13 miljoonassa eurossa, kasvua 7 prosenttia vertailukaudesta. Kasvu muodostui lähes kokonaan toistuvista palkkioista. Palkkiotuottoihin perustuva kannattavuus on yli nelinkertaistunut viimeisen kolmen vuoden aikana ja odotamme positiivisen kehityksen jatkuvan lähivuosina.

Tasesijoitustemme käyvät arvot ovat vaihdelleet viime vuoden aikana seuraten markkinan kehitystä. Raportoimamme käyvät arvot nousivat noin 7 miljoonaa euroa vuoden viimeisellä neljänneksellä, mikä heijastaa useiden sijoituskohteiden parantuneita näkymiä. Alkukevään jyrkän laskun jälkeen rahastot ovat kehittyneet hyvin ja sijoitustemme käyvät arvot nousivat 4,4 miljoonaa euroa koko vuodelta 2020.

Palkkiopohjamme on vakaa ja kasvava, ja toistuvat tulovirrat tukevat palkkiotuottoihin perustuvan kannattavuuden kehitystä. Monessa rahastossamme on merkittävää voitonjakopotentiaalia, jonka realisointia piristyy irtautumismarkkina auttaa. Loppuvuoden 2020 vahva tulos antaa suuntaa vuoden 2021 kehitykselle.



Taseemme on vahva ja likviditeettimme on erittäin hyvä. Vuodenvaihteessa omavaraisuusasteemme oli 52 prosenttia ja likvidit varat olivat lähes 60 miljoonaa euroa. CapManin tavoitteena on maksaa vuosittain kasvavaa osinkoa. Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2020 maksetaan 14 senttiä per osake, osinkona ja pääomanpalautuksena. Tämän myötä CapManin varojen jako osakkeenomistajille nousisi kahdeksatta peräkkäistä vuotta.”

## Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys tilikaudella 2020

Konsernin liikevaihto oli 43,0 milj. euroa tilikaudella 1.1.-31.12.2020 (49,0 milj. euroa 1.1.-31.12.2019). Liikevaihdon 12 prosentin lasku johtui pääosin vertailukautta pienemmistä voitonjako-osuustuotoista ja palveluliiketoiminnan transaktiopohjaisista palkkioista. Hallinnointiliiketoiminnan ja palveluliiketoiminnan toistuvat palkkiot kasvoivat yhteensä 16 prosenttia.

Operatiivisen toiminnan kulut olivat yhteensä 35,1 milj. euroa (41,8 milj. euroa). Palkat ja palkkiot sivukuluineen olivat 22,0 milj. euroa (23,5 milj. euroa). Poistot ja arvonalentumiset olivat 1,5 milj. euroa (5,6 milj. euroa). Liiketoiminnan muut kulut olivat 9,7 milj. euroa (12,1 milj. euroa) ja heijastavat vuoden aikana toteutettuja kustannussäästöjä. Operatiivisen toiminnan kulut sisälsivät myös vuoden 2018 osakekannustinjärjestelmän päättämisestä johtuneita kuluja ja palveluliiketoiminnan uudelleenorganisoinnista kertyneitä sekä uuden Special Situations -sijoitusalueen perustamiseen liittyviä kuluja, yhteensä 1,7 milj. euroa. Vertailukaudella kulut sisälsivät 5,7 milj. euroa pääasiassa Venäjän liiketoiminnan liikearvon arvonalentumiseen, JAM Advisorsin hankintaan sekä lahjoituksiin liittyviä kuluja, jotka raportoitiin vertailukelpoisuuteen vaikuttavina.

Sijoitusten käyvän arvon muutokset olivat +4,4 milj. euroa (+12,3 milj. euroa) vuoden 2020 aikana. Sijoitusten arvostustasot nousivat huhtikuun 2020 jälkeen niiden laskettua alkuvuodesta merkittävästi pääosin maailmanlaajuisen koronaviruskriisin seurauksena. Vuoden viimeisen neljänneksen voimakkaampi nousu johtui rahastojen positiivisesta arvonmuutoksesta laajasti.

Konsernin liikevoitto oli 12,3 milj. euroa (19,4 milj. euroa). Konsernin liikevoitto ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä oli 12,3 milj. euroa (25,0 milj. euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -3,1 milj. euroa (-1,8 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 9,2 milj. euroa (17,6 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 6,3 milj. euroa (15,9 milj. euroa).

Laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 3,3 senttiä (9,0 senttiä). Laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä oli 3,3 senttiä (11,6 senttiä).

Liikevaihto ja tulos neljännesvuosittain sekä tilikauden liikevaihto, liikevoitto ja tulos segmenteittäin on esitetty tilinpäätöstiedotteen taulukko-osioissa.

### Hallinnointiliiketoiminta

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli tilikaudella 30,9 milj. euroa (32,8 milj. euroa vertailukaudella), laskua 6 prosenttia, johtuen pääosin vertailukautta alhaisemmista voitonjako-osuustuotoista.

Hallinnointipalkkiot olivat 28,9 milj. euroa (24,7 milj. euroa), kasvua 17 prosenttia. Useat tilikaudella kerätyt rahastot vaikuttivat positiivisesti hallinnointipalkkioiden kehitykseen. Uusimpien CapMan Growth II - ja CapMan Nordic Real Estate III -rahastojen vaikutus hallinnointipalkkioihin nähdään täysimääräisenä vuonna 2021. Samalla hallinnointipalkkiot

laskivat vanhemmissa rahastoissa osana rahastojen normaalia elinkaarta. Liikevaihdosta 97 prosenttia oli pitkäaikaisiin sopimukseen perustuvaa liikevaihtoa (79 prosenttia vertailukaudella).

Tilikaudella saatiin 0,9 milj. euroa voitonjako-osuustuottoja pääosin Access Capitalin rahastoista. Vertailukaudella saatiin 6,9 milj. euroa voitonjako-osuustuottoja pääosin aikaisemman hotelliinteistörahaston kohteiden myynnistä uudelle hotelliinteistörahastolle.

Hallinnointiliiketoiminnan kulut olivat 21,9 milj. euroa (26,8 milj. euroa). Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 9,1 milj. euroa (6,0 milj. euroa), ja tulos oli 7,1 milj. euroa (5,3 milj. euroa). Vertailukauden kulut sisälsivät 4,2 milj. euroa Venäjän liiketoiminnan liikearvon arvonalentumiseen liittyviä kuluja, jotka on raportoitu vertailukelpoisuuteen vaikuttavina erinä.

### Palveluliiketoiminta

Palveluliiketoiminnan liikevaihto oli tilikaudella 11,4 milj. euroa (15,7 milj. euroa vertailukaudella). Liikevaihdon 28 prosentin lasku johtui pääosin alhaisemmista transaktiopohjaisista palkkioista vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä vertailukauteen verrattuna. Liikevaihto sisälsi myös pitkäaikaisten dollarimääräisten myyntisaamisten negatiivisia valuuttakurssimuutoksia.

Palveluliiketoimintaa organisoitiin uudelleen vuoden kolmannella neljänneksellä ja sen palvelukokonaisuudet ovat elokuusta 2020 alkaen CapMan Wealth Services (aikaisemmin JAM Advisorsin tarjoamat varainhoitopalvelut sekä Scalan sijoittajille suunnattu palveluntarjonta), JAY Solutions (aikaisemmin JAM Advisorsin raportointi- ja analytiikkapalvelu) sekä hankintapalvelu CaPS. Palveluliiketoiminnan jatkuvat palkkiotuotot kasvoivat tilikaudella. JAM Advisors yhdisteltiin konsernilukuihin 27.2.2019 alkaen. Liikevaihdosta 79 prosenttia oli

pitkäaikaisiin sopimukseen perustuvaa liikevaihtoa (50 prosenttia vertailukaudella).

Palveluliiketoiminnan kulut olivat 6,4 milj. euroa (6,9 milj. euroa). Palveluliiketoiminnan liikevoitto oli 5,0 milj. euroa (9,1 milj. euroa). Tilikauden tulos oli 4,0 milj. euroa (7,3 milj. euroa).

### Sijoitustoiminta

Sijoitusten käyvän arvon muutos vuonna 2020 oli yhteensä +4,4 milj. euroa (+12,3 milj. euroa vuonna 2019). Arvostustasot nousivat kokonaisuudessaan vuoden toisen, kolmannen ja neljänneksen aikana niiden laskettua alkuvuonna pääosin koronaviruspandemian vaikutuksesta. Positiivinen kehitys vahvistui vuoden viimeisellä neljänneksellä johtuen rahastojen vahvasta kehityksestä.

Sijoitustoiminnan kulut olivat 0,4 milj. euroa (2,0 milj. euroa).

Sijoitustoiminnan liikevoitto oli 4,0 milj. euroa tilikaudella (10,2 milj. euroa). Sijoitustoiminnan vertailukelpoinen liikevoitto oli 4,0 milj. euroa (10,4 milj. euroa). Sijoitustoiminnan tulos oli 0,8 milj. euroa (8,0 milj. euroa).

### Taulukko 1: CapManin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset 31.12.2020

	Käypä arvo 31.12.2020 (milj. euroa)
Rahastosijoitukset	116,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	0,2
Markkinasalkku	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>116,6</b>

Rahastosijoitusten käypä arvo oli 116,1 milj. euroa 31.12.2020 (115,9 milj. euroa 31.12.2019). Rahastoihin tehtyjen sijoitusten käyvän arvon muutos oli +7,1 milj. euroa (+9,7 milj. euroa), mikä vastaa 5,6 prosentin nousua vuonna 2020 (+9,5 prosenttia vertailukaudella). Rahastosijoitusten positiivinen käyvän arvon muutos koko vuoden osalta johtui rahastokokonaisuuden pääosin positiivisesta kehityksestä huhtikuun 2020 jälkeen. Käyvät arvot ovat nousseet etenkin vuoden viimeisellä neljänneksellä.

CapMan sijoitti tilikaudella yhteensä 17,9 milj. euroa (38,0 milj. euroa) pääomaa pääomarahastoihin. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 24,7 milj. euroa tilikaudella (17,5 milj. euroa). Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 109,1 milj. euroa 31.12.2020 (103,8 milj. euroa 31.12.2019) ja ne sisältävät sitoumukset muun muassa uusimpiin Buyout-, Infra-, Real Estate - ja Growth-rahastoihin. Pääomakutsut, pääomanpalautukset ja jäljellä olevat sijoitussitoumukset esitellään tarkemmin tilinpäätöstiedotteen taulukko-osiossa.

Muiden pitkäaikaisten sijoitusten käyvän arvon muutos oli -2,5 milj. euroa (+0,2 milj. euroa) tilikaudella johtuen pääosin yhden kohteen alaskirjauksesta.

CapManin jäljellä olevan markkinasalkun käypä arvo oli 0,3 milj. euroa 31.12.2020 (10,8 milj. euroa 31.12.2019) ja koostui pörssilistatuista osakkeista.

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 tilinpäätöstiedotteen taulukko-osiossa.

## Tase ja rahoitusasema 31.12.2020

Konsernin taseen loppusumma oli 218,8 milj. euroa 31.12.2020 (216,5 milj. euroa 31.12.2019). Pitkäaikaiset varat olivat 146,4 milj. euroa (151,3 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 15,3 milj. euroa (15,3 milj. euroa). Liikearvoa kirjattiin alas vuoden 2019 lopussa Venäjän liiketoiminnan arvonalentumisen seurauksena.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 116,1 milj. euroa 31.12.2020 (115,9 milj. euroa 31.12.2019).

Käypään arvoon kirjattavat muut sijoitukset olivat 0,2 milj. euroa (2,7 milj. euroa).

Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 9,1 milj. euroa (9,4 milj. euroa).

Lyhytaikaiset varat olivat 72,3 milj. euroa (65,2 milj. euroa). Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 0,3 milj. euroa (10,8 milj. euroa) ja sisälsivät markkinainstrumentteihin sijoittavan markkinasalkun. Rahavarat olivat 58,0 milj. euroa (43,7 milj. euroa).

CapManin korolliset nettovelat olivat 25,5 milj. euroa 31.12.2020 (9,3 milj. euroa). CapMan nosti tilikaudella 20 milj. euroa pitkäaikaista rahoituslimiittiä, laski liikkeeseen uuden 50 milj. euron joukkovelkakirjalainan ja lunasti takaisin vuonna 2018 liikkeeseen laskettua joukkovelkakirjalainaa 18,5 milj. euroa sekä maksoi takaisin alkuvuonna nostettua pitkäaikaista rahoituslimiittiä 20 milj. euroa. CapManin korolliset lainat 31.12.2020 on eritelty taulukossa 2.

**Taulukko 2: CapManin korolliset lainat**

	Lainan koko 31.12.20 (milj. euroa)	Erääntyy viimeistään	Vuotuinen korko (%)	Lainan koko 31.12.19 (milj. euroa)
Joukkovelkakirjalaina (2018)	31,5	Q2 2023	4,13 %	50
Joukkovelkakirjalaina (2020)	50	Q4 2025	4,00 %	-
Pitkäaikainen rahoituslimiitti (käytetty/käyttämättä )	0/40	Q2 2022	2,00 %	0/40

Joukkovelkakirjalainoihin ja pitkäaikaiseen rahoituslimiittiin liittyvät rahoituskovenantit on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja nettovelkaantumisasteeseen. Kovenanttiehdot täyttyivät 31.12.2020.

Ostovelat ja muut velat olivat 11,1 milj. euroa 31.12.2020 (20,2 milj. euroa 31.12.2019).

Konsernin liiketoiminnan nettorahavirta oli tilikaudella -11,9 milj. euroa (-0,4 milj. euroa). Tilikauden vertailukautta suurempi negatiivinen nettorahavirta sisältää muun muassa -7,4 milj. euroa voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksun (clawback) ja -3,0 milj. euroa osakepalkkio-ohjelman 2018 päättyessä maksetut ennakonpidätykset. Rahastojen hallinnointipalkkiot saadaan kahdesti vuodessa tammi ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien nettorahavirta +17,5 milj. euroa (+16,9 milj. euroa) sisältää muun muassa tehdyt sijoitukset ja saadut pääomanpalautukset, mukaan lukien markkinasalkun myynnin.

Nettorahavirta ennen rahoitusta, sisältäen Hallinnointiliiketoiminnan, Palveluliiketoiminnan sekä Sijoitustoiminnan rahavirran, oli +5,6 milj. euroa (+16,5 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta oli +8,8 milj. euroa (-27,4 milj. euroa), ja se sisälsi uuden joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun, aikaisemman joukkovelkakirjalainan osittaisen takaisinmaksun sekä osinkojen ja pääomanpalautusten maksun.

**Hallinnoitavat pääomat 31.12.2020**

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 3 827 milj. euroa 31.12.2020 (3 245 milj. euroa 31.12.2019). 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).**

	31.12.2020 (milj. euroa)	31.12.2019 (milj. euroa)
<b>Kiinteistösijoitukset</b>	2 440	1 931
<b>Kohdeyhtiösijoitukset (Private Equity ja Credit)</b>	998	973
<b>Infrasisjoitukset</b>	357	293
<b>Muut</b>	32	48
<b>Hallinnoitavat pääomat</b>	<b>3 827</b>	<b>3 245</b>

**Avainlukuja 31.12.2020**

CapManin oman pääoman tuotto oli 5,2 prosenttia (12,7 prosenttia vertailukaudella) ja sijoitetun pääoman tuotto 6,3 prosenttia (10,5 prosenttia). Vertailukelpoinen oman pääoman tuotto oli 5,2 prosenttia (16,0 prosenttia) ja vertailukelpoinen sijoitetun pääoman tuotto oli 6,3 prosenttia (13,5 prosenttia). Omavaraisuusaste oli 51,9 prosenttia (59,9 prosenttia).

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

**Taulukko 4: Avainlukuja**

	31.12.20	31.12.19
Tulos / osake, senttiä	3,3	9,2
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,3	9,0
Oikaistu tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,3	11,6
Oma pääoma / osake, senttiä	72,7	85,1
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	155 796 829	152 154 735
Oman pääoman tuotto, % p.a.	5,2	12,7
Oman pääoman tuotto, vertailukelpoinen, % p.a.	5,2	16,0
Sijoitetun pääoman tuotto,% p.a.	6,3	10,5
Sijoitetun pääoman tuotto, vertailukelpoinen, % p.a.	6,3	13,5
Omavaraisuusaste,%	51,9	59,9
Nettovelkaantumisaste,%	22,5	7,2

**Hallituksen ehdotus varojenjaosta**

CapManin tavoitteena on jakaa vuosittain kasvavaa osinkoa osakkeenomistajilleen. Hallitus esittää yhtiön 17.3.2021 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että CapMan Oyj:n jakokelpoisista varoista tilikaudelta 2020 jaettaisiin osakkeenomistajille yhteensä 0,14 euroa/osake, eli yhteensä noin 21,9 milj. euroa. Varojenjakoa jakautuisi osinkoon 0,02 euroa/osake, eli yhteensä noin 3,1 milj. euroon, sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavaan



pääomanpalautukseen 0,12 euroa/osake, eli yhteensä noin 18,8 milj. euroon. CapMan Oyj:n jakokelpoiset varat olivat 72,2 milj. euroa 31.12.2020. Osinko ja pääomanpalautus maksettaisiin kahdessa samansuuruisessa erässä kuuden kuukauden välein.

### **CapManin hallituksen puheenjohtaja Andreas Tallberg:**

”CapManin hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuodelta 2020 maksetaan yhteensä 14 senttiä/osake osinkoa ja pääomanpalautusta. Markkinoilla yleistyvän käytännön mukaisesti ehdotamme, että yhtiön varojenjako osakkeenomistajille toteutetaan kahdessa erässä vuodesta 2021 eteenpäin. CapManin tavoitteena on maksaa vuosittain kasvavaa osinkoa osakkeenomistajilleen, ja yhtiö kasvattaa tämän ehdotuksen myötä vuosittaista varojenjakoaan kahdeksatta peräkkäistä vuotta.”

## **Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen julkistaminen ja varsinainen yhtiökokous 2021**

CapMan-konsernin vuoden 2020 tilinpäätös sekä hallituksen toimintakertomus vuodelta 2020 julkistetaan osana CapManin vuoden 2020 vuosikertomusta helmikuussa 2021 viikolla 8.

CapMan Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 17.3.2021 klo 10.00 Helsingissä. Yhtiökokouskutsu ja hallituksen muut ehdotukset yhtiökokoukselle julkaistaan viimeistään 23.2.2021.

Osakeyhtiölain vaatimat tilinpäätösasiakirjat ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla viimeistään 23.2.2021.

## **Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä**

CapMan Oyj:n Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä julkaistaan hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä osana yhtiön vuoden 2020 vuosikertomusta viikolla 8, ja se on saatavilla yhtiön internetsivuilla viimeistään 23.2.2021.

## **Vuoden 2020 yhtiökokouksen päätökset**

### **Yhtiökokouksen päätökset varojenjaosta**

CapManin varsinainen yhtiökokous 2020 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että yhtiön jakokelpoisista varoista maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta sekä pääomanpalautusta 0,09 euroa osakkeelta, yhteensä 0,13 euroa osakkeelta. Osingon ja pääomanpalautuksen maksupäivä oli 20.3.2020. Varojenjako koskevia päätöksiä on kuvattu tarkemmin 11.3.2020 julkaistussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

### **Yhtiökokouksen päätös hallituksen kokoonpanosta**

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 2020 yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän. Andreas Tallberg, Catarina Fagerholm, Johan Hammarén, Eero Heliövaara, Mammu Kaario, Olli Liitola ja Peter Ramsay valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita on kuvattu tarkemmin 11.3.2020 julkaistuissa pörssitiedotteissa yhtiökokouksen sekä hallituksen järjestäytymiskokouksen päätöksistä.

## Yhtiökokouksen hallitukselle antamat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2020 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 vastaa yhtiökokouksen päivänä noin 9,09 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

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 vastaa yhtiökokouksen päivänä noin 9,09 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Valtuutukset ovat voimassa seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2021 asti.

Valtuutusten sisältöä on kuvattu tarkemmin 11.3.2020 julkaistussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Osakkeet ja osakepääoma

CapManin osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia tilikauden aikana.

Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 31.12.2020. CapManin osakkeita oli yhteensä 156 458 970 kappaletta 31.12.2020 (153 754 648 kappaletta 31.12.2019). Tilikaudella yhtiö toteutti 2 002 208 osakkeen suunnatun maksuttoman osakeannin yhtiön vuoden 2018 osakepalkkiojärjestelmän palkkioiden osakkeina suoritettavan osuuden maksamista varten.

Kaikki yhtiön osakkeet tuottavat yhden (1) äänen per osake ja yhtäläiset oikeudet osinkoon ja muuhun CapManin varojenjakoon

osakkeenomistajille. CapMan Oyj:n osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

### Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa osaketta 31.12.2020. Omat osakkeet edustivat 0,02 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ja niiden markkina-arvo oli 61 013 euroa 31.12.2020 (62 066 euroa 31.12.2019). Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia tilikaudella.

### Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

CapMan Oyj:n osakkeiden päätöskurssi oli 2,32 euroa 31.12.2020 (2,36 euroa 31.12.2019). Tilikauden osakevaihdolla painotettu keskipurssi oli 2,13 euroa (1,85 euroa), ylin kurssi 2,89 euroa (2,36 euroa) ja alin 1,49 euroa (1,48 euroa). CapManin osakkeita vaihdettiin tilikaudella 56,6 milj. kappaletta (41,5 milj. kappaletta), mikä vastasi 120,5 milj. euron (76,6 milj. euron) pörssivaihtoa.

CapMan Oyj:n osakkeiden markkina-arvo oli 362,2 milj. euroa 31.12.2020 (361,9 milj. euroa 31.12.2019).

### Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä nousi 26 prosenttia vertailukaudesta ja oli 25 075 omistajaa 31.12.2020 (19 936 osakkeenomistajaa 31.12.2019).

Tilikaudella ei ollut liputusilmoituksia.

## Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli tilikaudella keskimäärin yhteensä 146 henkilöä (147 henkilöä vuonna 2019), joista 112 (110) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Luxemburgissa ja Isossa-Britanniassa. Henkilöstö maittain on esitetty tilinpäätöstiedotteen 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 vuodelle ja leikata osakepalkkion suoriteperusteista määrää vastaavasti kolmanneksella.

CapMan Oyj:llä oli 31.12.2020 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 tilikaudella

CapMan laski liikkeeseen uuden 50 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan joulukuussa. Laina erääntyy vuonna 2025. Uuden joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku pidentää lainasalkun keskimääräistä maturiteettia ja on osa sen tehokasta hallintaa. Joukkovelkakirjalainasta saatuja varoja on käytetty tiettyjen olemassa olevien velkojen uudelleenrahoittamiseen, mukaan lukien takaisinostotarjouksella toteutetun vuonna 2018 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan osittaisen takaisinoston rahoittamiseen.

CapMan on purkanut CapMan Real Estate I Ky -rahaston ja palauttanut 7,4 milj. euroa sen sijoittajille vuonna 2020 rahastoon liittyvän voitonjako-osuustuottojen palautusvastuun (clawback) mukaisesti. Kyseisen rahastoon liittyvän clawback-vastuun realisoimisella oli vähäinen

positiivinen tulosvaikutus (0,3 milj. euroa), eikä CapManilla ole muita voitonjako-osuustuottoihin liittyviä palautusvarauksia.

CapMan Infra syndikoi CapMan Nordic Infrastructure I -rahaston sijoitusta Norlediin, minkä seurauksena rahaston osuus kohteessa pieneni. Kohteeseen saatiin noin 50 milj. euroa uutta pääomaa rinnakkaissijoituksina kolmelta kansainväliseltä institutionaaliselta sijoittajalta, ja CapMan jää hallinnoimaan kohdetta. Rahasto saavutti lokakuussa noin 190 milj. euron lopullisen koon ja CapMan Infran hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä noin 360 milj. euroa mandaatit ja klubisijoitukset mukaan lukien.

CapMan perusti elokuussa uuden CapMan Nordic Real Estate III -rahaston, johon on kerätty 535 milj. euroa tammikuuhun 2021 mennessä. Rahasto sijoittaa aikaisempien Nordic Real Estate -rahastojen tavoin pohjoismaissa sijaitseviin toimistoihin, päivittäistavaravetoisiin liikeloihin ja valikoidusti asuinkiinteistöihin ja se on CapManin historian suurin.

CapMan perusti heinäkuussa uuden CapMan Growth II -rahaston, jonka lopulliseksi kooksi muodostui 97 milj. euroa. Rahasto ylitti tavoitekokonsa. Aikaisemman Growth-rahaston tavoin uusi rahasto tekee vähemmistöisijoituksia kasvaviin pohjoismaisiin yrityksiin.

CapMan on järjestellyt palveluliiketoimintaansa uudestaan ja perustanut uuden CapMan Wealth Services -palveluliiketoiminnan, joka tarjoaa listaamattoman ja listatun markkinan varainhoitopalvelua muun muassa perheiden sijoitusyhtiöille, säätiöille, pienemmille instituutioille sekä varakkaille yksityishenkilöille. CapMan Wealth Services korvaa JAM Advisorsin tarjoamia varainhoitopalveluja sekä Scalan sijoittajille suunnattua palveluntarjontaa. Kesäkuussa JAM Advisorsin analytiikka- ja raportointikonaisuus lanseerattiin uutena itsenäisenä palvelukokonaisuutena nimeltä JAY Solutions. Jatkossa CapManin

palveluliiketoimintaan kuuluu varainhoitopalvelu CapMan Wealth Services, raportointipalvelu JAY Solutions sekä hankintapalvelu CaPS.

Kesäkuussa CapMan perusti uuden taloudellisessa murrosvaiheessa oleviin listaamattomiin yrityksiin, niiden kehittämiseen sekä tervehdyttämiseen keskittyvän CapMan Special Situations sijoitusalueen.

CapMan Oyj:n johtoryhmään nimitettiin JAM Advisorsin managing partner Christian Borgström sekä CaPSin managing partner Maximilian Marschan 1.2. alkaen.

## Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden jälkeen ei ollut merkittäviä tapahtumia.

## 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 käypien 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 saamia 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 liittyy 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 varainhankintaprojektit 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.

**Voitonjako-osuustuotot:** Lisääntynyt epävarmuus, vaikutukset arvionluontityöhön salkussa sekä viivästyminen 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 palvelusopimukseen perustuviin palkkioihin ovat toistaiseksi maltilliset. Transaktioperusteiset palkkiot ovat riippuvaisempia yleisestä markkinasentimentistä ja niihin liittyy siksi enemmän epävarmuutta.

**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 sijoittavissa 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 vuokralaiskannalla 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 avainluvissa 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 vertailukelpoisuuden 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.

Vertailukelpoisuuden vaikuttavia eriä on kuvattu tämän tilinpäätöstiedotteen taulukko-osiossa.

Helsingissä 4.2.2021

CAPMAN OYJ

Hallitus

CapMan-konsernin osavuosisikatsaus kaudelta 1.1.-31.3.2021 julkistetaan torstaina 29.4.2021

### 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>10-12/20</b>	<b>10-12/19</b>	<b>1-12/20</b>	<b>1-12/19</b>
Hallinnointipalkkiot	9 686	7 316	28 995	24 851
Palveluiden myynti	3 478	3 881	13 122	17 211
Voitonjako-osuustuotot	254	5 404	873	6 910
<b>Liikevaihto</b>	<b>13 418</b>	<b>16 601</b>	<b>42 989</b>	<b>48 972</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	41	-1	97	6
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-7 512	-8 187	-23 916	-24 184
Poistot ja arvonalentumiset	-436	-4 569	-1 503	-5 583
Liiketoiminnan muut kulut	-2 827	-3 052	-9 728	-12 069
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	7 047	2 630	4 398	12 250
<b>Liikevoitto</b>	<b>9 732</b>	<b>3 424</b>	<b>12 339</b>	<b>19 392</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 122	60	-3 120	-1 783
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>8 610</b>	<b>3 484</b>	<b>9 219</b>	<b>17 609</b>
Tuloverot	-1 384	131	-2 941	-1 731
<b>Konsernin tulos</b>	<b>7 226</b>	<b>3 616</b>	<b>6 278</b>	<b>15 878</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät:</b>				
Muuntoerot	209	79	100	-62
<b>Konsernin laaja tulos yhteensä</b>	<b>7 435</b>	<b>3 695</b>	<b>6 378</b>	<b>15 816</b>

1 000 EUR	10-12/20	10-12/19	1-12/20	1-12/19
<b>Kauden tuloksen jakautuminen:</b>				
Emoyhtiön omistajille	6 838	3 526	5 142	13 963
Määräysvallattomille omistajille	388	90	1 136	1 915
<b>Kauden laajan tuloksen jakautuminen:</b>				
Emoyhtiön omistajille	7 047	3 605	5 242	13 900
Määräysvallattomille omistajille	388	90	1 136	1 915
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</b>				
Tulos/osake, senttiä	4,4	2,3	3,3	9,2
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	4,4	2,2	3,3	9,0

**Konsernin tase (IFRS)**

<b>1 000 EUR</b>	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
<b>VARAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>		
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2 619	3 428
Liikearvo	15 314	15 314
Muut aineettomat hyödykkeet	725	797
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset		
Rahastosijoitukset	116 066	115 918
Muut sijoitukset	191	2 731
Saamiset	9 084	9 395
Laskennalliset verosaamiset	2 439	3 726
	<b>146 438</b>	<b>151 309</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	14 017	10 792
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	312	10 768
Rahavarat	58 002	43 665
	<b>72 331</b>	<b>65 225</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>218 768</b>	<b>216 534</b>



1 000 EUR	31.12.20	31.12.19
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>		
Osakepääoma	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968
Muut rahastot	71 416	84 823
Muuntoerorahasto	-247	-348
Kertyneet voittovarot	1 616	3 218
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	112 524	127 433
Määräysvallattomat omistajat	742	2 100
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>113 266</b>	<b>129 533</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Laskennalliset verovelat	2 703	2 156
Pitkäaikaiset korolliset velat	82 612	52 003
Muut pitkäaikaiset velat	6 936	7 274
	<b>92 250</b>	<b>61 433</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Ostovelat ja muut velat	11 075	20 159
Lyhytaikaiset korolliset velat	908	939
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1 269	4 469
	<b>13 252</b>	<b>25 567</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>105 502</b>	<b>87 000</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>218 768</b>	<b>216 534</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 1.1.2019	772	38 968	83 812	-286	-2 728	120 537	433
Tilikauden tulos					13 963	13 963	1 915
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-61		-61	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-61	13 963	13 901	1 915
Osakemerkintä			9 027			9 027	
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus					397	397	418
Optioiden käyttö			1 130			1 130	
Optioiden ja osakepalkkio-ohjelman kirjaus					732	732	
Osingonjako ja pääomanpalautus			-9 146		-9 146	-18 291	-668
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>	<b>772</b>	<b>38 968</b>	<b>84 823</b>	<b>-348</b>	<b>3 218</b>	<b>127 433</b>	<b>2 100</b>
Oma pääoma 1.1.2020	772	38 968	84 823	-348	3 218	127 433	2 100
Tilikauden tulos					5 142	5 142	1 136
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				100		100	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				100	5 142	5 242	1 136
Optioiden käyttö			447			447	
Osakepalkkio-ohjelma					-994	-994	
Osingonjako ja pääomanpalautus			-13 854		-6 282	-20 136	-1 708
Liiketapahtumat määräysvallattomien omistajien kanssa					532	532	-786
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>	<b>772</b>	<b>38 968</b>	<b>71 416</b>	<b>-247</b>	<b>1 616</b>	<b>112 524</b>	<b>742</b>

## Rahavirtalaskelma (IFRS)

1 000 EUR	1-12/20	1-12/19
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Tilikauden tulos	6 278	15 878
Oikaisut tilikauden tulokseen	5 009	-6 540
Käyttöpääoman muutokset:		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos	-3 169	-3 812
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-12 551	1 308
Maksetut korot	-3 197	-2 643
Maksetut verot	-4 277	-4 553
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-11 907</b>	<b>-363</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Tytäryritysten hankinta	-255	-540
Tytäryritysten myynti	7	5 900
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-389	-561
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin sijoituksiin (netto)	17 670	12 390
Myönnetyt lainat	-410	-3 034
Lainasaamisten takaisinmaksut	673	2 594
Saadut korot investoinneista	166	158
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>17 461</b>	<b>16 907</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Osakemerkinnät	447	1 542
Lainojen nostot	69 724	130
Lainojen takaisinmaksut	-38 590	-10 000
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-942	-924
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-21 854	-18 958
Muiden rahoituserien rahavirta		787
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>8 784</b>	<b>-27 423</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>14 337</b>	<b>-10 879</b>
Rahavarat tilikauden alussa	43 665	54 544
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>58 002</b>	<b>43 665</b>

## Laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu standardin IAS 34 Osavuosikatsaukset mukaisesti noudattaen samoja laadintaperiaatteita ja laskentamenetelmiä kuin edellisessä tilinpäätöksessä.

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, joiden pääomia partnership-mallilla toimivat sijoitustiimit sijoittavat. Kohteet ovat pohjoismaisia tai venäläisiä pääosin listaamattomia yrityksiä tai pohjoismaisia kiinteistöjä tai infrastruktuuri kohteita. CapMan kerää rahastoihin varoja pohjoismaisilta ja kansainvälisiltä sijoittajilta. Hallinnointiliiketoiminnan tuotot muodostuvat palkkiotuotoista ja rahastoilta saatavista voitonjako-osuustuotoista. Palkkiotuottoihin lukeutuvat rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot, jotka liittyvät CapManin asemaan rahastojen hallinnointiyhtiönä sekä palkkiot muista rahastojen hallinnointiin läheisesti liittyvistä palveluista.

**Palveluliiketoiminnassa** CapMan tarjoaa hankintarengaspalveluja CapMan Procurement Services (CaPS) -palvelun kautta yrityksille Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa sekä kokonaisvaltaisen listaamattoman ja listatun markkinan varainhoitopalvelua CapMan Wealth Services -palvelun kautta perheiden sijoitusyhtiöille, pienemmille instituutioille ja varakkaille yksityishenkilöille. Lisäksi palveluliiketoimintaan kuuluva JAY Solutions tarjoaa asiakkailleen teknologialähtöistä raportointia, analytiikkaa ja back office -palveluja. Palveluliiketoiminta uudelleenjärjesteltiin vuoden 2020 aikana, jolloin osa aiemmista Scala Fund Advisoryn rahastoyhtiöille tarjoamista pääomasijoitusalan varainhankinta- ja neuvonantopalveluista sekä JAM Advisorsin tarjoamat varainhoitopalvelut yhdistyivät uudeksi CapMan Wealth Services -kokonaisuudeksi. Scala Fund Advisory tarjosi pääomasijoitusalan varainhankinta- ja neuvonantopalveluja rahastoyhtiöille. Uudelleenjärjestelyn yhteydessä Scala Fund Advisoryn ja JAM Advisoryn liiketoiminta päättyi silloisessa muodossaan ja brändit poistuivat käytöstä. Palveluliiketoiminnan tuotot muodostuvat uudelleenjärjestelyn jälkeen CapManin hankintapalvelusta (CaPS), varainhoidon neuvontapalveluista (CapMan Wealth Services) sekä analyysi- ja raportointipalveluista (JAY Solutions) saaduista palkkioista.

**Sijoitustoiminnassa** CapMan sijoittaa taseestaan pääomasijoitusluokkaan ja hajautetusti listatulle markkinalle. CapMan sijoittaa pääosin 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 10-12/2020

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
Hallinnointipalkkiot	9 651	35			9 686
Palveluiden myynti	370	2 540		568	3 478
Voitonjako-osuustuotot	254				254
<b>Liikevaihto</b>	<b>10 275</b>	<b>2 575</b>		<b>568</b>	<b>13 418</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	3	39			41
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, josta	-4 257	-1 021		-2 234	-7 512
Palkat ja bonukset	-4 257	-1 021		-2 050	-7 327
Osakeperusteiset maksut				-185	-185
Poistot ja arvonalentumiset	-197	-176		-64	-436
Liiketoiminnan muut kulut	-1 660	-420	-5	-742	-2 827
Yleiskustannusten kohdistus	-597	-40	-4	640	0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset			7 047		7 047
<b>Liikevoitto / -tappio</b>	<b>3 567</b>	<b>957</b>	<b>7 038</b>	<b>-1 831</b>	<b>9 732</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			-1 122		-1 122
Tuloverot	-772	-161	-44	-407	-1 384
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>2 795</b>	<b>796</b>	<b>5 872</b>	<b>-2 238</b>	<b>7 226</b>
<b>Osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>4,4</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>4,4</b>
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	10 021	2 589		568	13 178
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	254	-14			241
<b>Liikevaihto asiakassopimuksista, ulkoinen</b>	<b>10 275</b>	<b>2 575</b>		<b>568</b>	<b>13 418</b>

## Segmentti-informaatio 10-12/2019

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
Hallinnointipalkkiot	7 275	42			7 316
Palveluiden myynti	342	3 126		413	3 881
Voitonjako-osuustuotot	5 404				5 404
<b>Liikevaihto, ulkoinen</b>	<b>13 021</b>	<b>3 167</b>		<b>413</b>	<b>16 601</b>
Liiketoiminnan muut tuotot				-1	-1
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, josta	-4 165	-1 341	3	-2 683	-8 187
Palkat ja bonukset	-4 165	-1 341	3	-2 511	-8 014
Osakeperusteiset maksut				-172	-172
Poistot ja arvonalentumiset	-4 376	-126		-66	-4 569
Liiketoiminnan muut kulut	-1 201	-747	-319	-784	-3 052
Yleiskustannusten kohdistus	-913	-54	-172	1 139	
Sijoitusten käyvän arvon muutokset			2 630		2 630
<b>Liikevoitto / -tappio</b>	<b>2 366</b>	<b>899</b>	<b>2 142</b>	<b>-1 983</b>	<b>3 424</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Liikearvon arvonalentuminen	4 230				4 230
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 230				4 230
<b>Oikaistu liikevoitto / -tappio</b>	<b>6 596</b>	<b>899</b>	<b>2 142</b>	<b>-1 983</b>	<b>7 654</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			60		60
Tuloverot	90	-180	-175	397	131
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>2 456</b>	<b>719</b>	<b>2 027</b>	<b>-1 586</b>	<b>3 616</b>

## Segmentti-informaatio 10-12/2019

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>2 456</b>	<b>719</b>	<b>2 027</b>	<b>-1 586</b>	<b>3 616</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Liikearvon arvonalentuminen ja muut arvonalentumiset	2 821				2 821
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 821				2 821
<b>Oikaistu katsauskauden tulos</b>	<b>5 277</b>	<b>719</b>	<b>2 027</b>	<b>-1 586</b>	<b>6 436</b>
<b>Osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>2,3</b>
Vertailukelpoisuusteen vaikuttavat erät, senttiä					1,9
<b>Oikaistu osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>4,2</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>2,2</b>
Vertailukelpoisuusteen vaikuttavat erät, senttiä					1,8
<b>Oikaistu osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>4,0</b>
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	7 617	2 113		413	10 143
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	5 404	1 055			6 459
<b>Liikevaihto asiakassopimuksista, ulkoinen</b>	<b>13 021</b>	<b>3 167</b>		<b>413</b>	<b>16 601</b>

## Segmentti informaatio 1-12/2020

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
Hallinnointipalkkiot	28 857	137			28 995
Palveluiden myynti	1 204	11 222		696	13 122
Voitonjako-osuustuotot	873				873
<b>Liikevaihto, ulkoinen</b>	<b>30 934</b>	<b>11 359</b>		<b>696</b>	<b>42 989</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	8	90			97
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, josta	-12 864	-4 096	-338	-6 618	-23 916
Palkat ja bonukset	-12 864	-4 096	-338	-4 699	-21 997
Osakeperusteiset maksut				-1 919	-1 919
Poistot	-616	-637		-249	-1 503
Liiketoiminnan muut kulut	-5 610	-1 533	-88	-2 496	-9 728
Yleiskustannusten kohdistus	-2 765	-158	-15	2 939	
Sijoitusten käyvän arvon muutokset			4 398		4 398
<b>Liikevoitto / -tappio</b>	<b>9 086</b>	<b>5 024</b>	<b>3 958</b>	<b>-5 729</b>	<b>12 339</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			-3 120		-3 120
Tuloverot	-2 014	-996		68	-2 941
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>7 072</b>	<b>4 028</b>	<b>838</b>	<b>-5 661</b>	<b>6 278</b>

## Segmentti informaatio 1-12/2020

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
<b>Osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>3,3</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>3,3</b>
Pitkäaikaiset varat	5 522	28 530	116 261	-3 999	146 314
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	30 061	8 966		696	39 724
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	873	2 393			3 266
<b>Liikevaihto asiakassopimuksista, ulkoinen</b>	<b>30 934</b>	<b>11 359</b>		<b>696</b>	<b>42 989</b>

## Segmentti informaatio 1-12/2019

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
Hallinnointipalkkiot	24 684	167			24 851
Palveluiden myynti	1 188	15 530		493	17 211
Voitonjako-osuustuotot	6 910				6 910
<b>Liikevaihto, ulkoinen</b>	<b>32 782</b>	<b>15 697</b>		<b>493</b>	<b>48 972</b>
Liikevaihto, sisäinen		302		-302	
Liiketoiminnan muut tuotot	1	12		-7	6
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, josta	-13 586	-3 823	-241	-6 534	-24 184
Palkat ja bonukset	-13 586	-3 823	-241	-5 803	-23 453
Osakeperusteiset maksut				-731	-731
Poistot ja arvonalentumiset	-4 848	-471	0	-264	-5 583
Liiketoiminnan muut kulut	-4 732	-2 397	-1 097	-3 843	-12 069
Yleiskustannusten kohdistus	-3 638	-227	-688	4 553	
Sijoitusten käyvän arvon muutokset			12 250		12 250
<b>Liikevoitto / -tappio</b>	<b>5 979</b>	<b>9 094</b>	<b>10 224</b>	<b>-5 904</b>	<b>19 392</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Yrityshankintoihin liittyvät kulut				1 126	1 126
Lahjoitukset			200	97	297
Liikearvon arvonalentuminen	4 230				4 230
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 230		200	1 223	5 653
<b>Oikaistu liikevoitto / -tappio</b>	<b>10 209</b>	<b>9 094</b>	<b>10 424</b>	<b>-4 681</b>	<b>25 045</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			-1 783		-1 783
Tuloverot	-633	-1 819	-461	1 181	-1 731
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>5 347</b>	<b>7 275</b>	<b>7 980</b>	<b>-4 724</b>	<b>15 878</b>

## Segmentti informaatio 1-12/2019

1 000 EUR	Hallinnointi- liiketoiminta	Palvelu- liiketoiminta	Sijoitus- toiminta	Muut ja eliminoinnit	Konserni yhteensä
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>5 347</b>	<b>7 275</b>	<b>7 980</b>	<b>-4 724</b>	<b>15 878</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Yrityshankintoihin liittyvät kulut				991	991
Lahjoitukset			200	97	297
Liikearvon arvonalentuminen ja muut arvonalentumiset	2 821				2 821
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 821		200	1 088	4 108
<b>Oikaistu katsauskauden tulos</b>	<b>8 167</b>	<b>7 275</b>	<b>8 180</b>	<b>-3 636</b>	<b>19 987</b>
<b>Osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>9,2</b>
Vertailukelpoisuusteen vaikuttavat erät, senttiä					2,7
<b>Oikaistu osakekohtainen tulos, senttiä</b>					<b>11,9</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>9,0</b>
Vertailukelpoisuusteen vaikuttavat erät, senttiä					2,6
<b>Oikaistu osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä</b>					<b>11,6</b>
Pitkäaikaiset varat	19 908	13 827	128 970	-11 397	151 309
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	25 872	7 882		493	34 248
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	6 910	7 814			14 724
<b>Liikevaihto asiakassopimuksista, ulkoinen</b>	<b>32 782</b>	<b>15 697</b>		<b>493</b>	<b>48 972</b>

## Yrityshankinnat

Katsauskaudella ei ollut yrityshankintoja. Vertailuvuoden hankinnalla on vaikutusta lukujen vertailtavuuteen.

### JAM Advisorsin hankinta 2019

CapMan osti 27.2.2019 60 prosenttia analyysi-, raportointi- ja varainhoitoyhtiö JAM Advisors Oy:stä ("JAM Advisors"). Kauppahinta maksettiin kokonaisuudessaan 5 110 000 osakkeen suunnatulla osakeannilla JAM Advisorsin omistajille ja liikkeeseen laskettujen osakkeiden käypä arvo oli 9,0 milj. euroa. Liiketoimintojen yhdistämisessä syntyi liikearvoa 14,8 milj. euroa. CapManilla on osto-optio ja myyjillä myyntioptio 40 prosentin määräysvallattomien omistajien osuuteen. Molemminpuolisesta optiojärjestelystä johtuen CapMan ei erottele määräysvallattomien omistajien osuutta konsernituloslaskelmasta eikä konsernin omasta pääomasta.

JAM Advisorsin hankinta toi CapManille uutta teknologisesti edistyksellistä palveluliiketoimintaa ja varainhoitopalvelua, sekä laajensi yhtiön verkostoa uusissa asiakassegmenteissä. JAM Advisors palvelee pääasiassa kotimaisia instituutiosijoittajia, säätiöitä, perheiden sijoitusyhtiöitä ja varakkaita yksityishenkilöitä ja toimii näiden neuvonantajana.

JAM Advisors on yhdistelty CapMan-konserniin hankintahetkestä 27.2.2019 alkaen ja on raportoitu osana Palveluliiketoiminta-segmenttiä.

## 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

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

Hallitus esittää yhtiön 17.3.2021 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osakkeenomistajille jaettaisiin osinkoa 0,02 euroa per osake, yhteensä noin 3,1 milj.euroa, ja pääomanpalautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,12 euroa per osake, yhteensä noin 18,8 milj. euroa. Osingon ja pääomanpalautuksen ehdotettu yhteismäärä on noin 21,9 milj. euroa ja varojenjako ehdotetaan maksettavaksi kahdessa samansuuruisessa erässä noin kuuden kuukauden välein.



## Pitkäaikaiset varat

### 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.

**Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2019**

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Rahastosijoitukset</b>				
Kauden alussa			80 582	80 582
Lisäykset			38 037	38 037
Palautukset			-17 543	-17 543
Käyvän arvon muutos			9 692	9 692
Siirrot*	738		4 410	5 148
<b>Kauden lopussa</b>	<b>738</b>		<b>115 180</b>	<b>115 918</b>
<b>Muut sijoitukset</b>				
Kauden alussa		166	2 381	2 547
Käyvän arvon muutos			184	184
<b>Kauden lopussa</b>		<b>166</b>	<b>2 565</b>	<b>2 731</b>
<b>Yhteisyritykset</b>				
Kauden alussa			4 470	4 470
Lisäykset			144	144
Siirrot**			-4 581	-4 581
Käyvän arvon muutos			-33	-33
<b>Kauden lopussa</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat, kauden lopussa</b>	<b>2 681</b>	<b>8 087</b>		<b>10 768</b>

\* Sisältää tytäryhtiön CapMan Fund Investments SICAV-SIF rahastosijoituksiin luokiteltavien rahavarojen muutoksen sekä Maneq Investments Luxembourg S.a.r.l. -yhtiön sijoitusten uudelleenluokittelun yhteisyrityksistä rahastosijoituksiin.

\*\* Aiemmin yhteisyrityksenä esitetty sijoitus Maneq Investments Luxembourg S.a.r.l. -yhtiöön uudelleenluokiteltiin rahastosijoituksiin CapManin hankittua yhtiön koko osakekannan Q2 2019 aikana. Siirrot sisältää yhteisyrityksen käyvän arvon ennen hankintaa. Yhtiö on purkautunut Q4 2019 aikana.

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).

Tasolle 2 määritellyt käypään arvoon arvostettavat omaisuuserät koostuvat sijoituksista, joiden noteerattu hinta on saatavissa markkinoilla, jotka eivät ole toimivat. CapMan on arvostanut tason 2 sijoitukset käyttämällä raportointikauden viimeistä kaupantekokurssia.

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

Tilikauden aikana on uudelleenluokiteltu rahastosijoituksissa oleva CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiön rahavarat tasolta 3 tasolle 1.

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo katsauskauden lopussa oli 76,3 milj. euroa.

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

## Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.12.2019

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 31/12/2019	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Syöttötiedon muutos	Muutos arvostukseen
<b>Growth</b>	<b>16,1</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2019 12.2x	+/- 10%	+/- 1.6 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	20 %	+/- 10%	·/+ 0.4 MEUR
<b>Buyout</b>	<b>9,6</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2019 8.9x	+/- 10%	+ 2.3 MEUR / · 2.1 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	22 %	+/- 10%	· 0.7 MEUR /+ 0.6 MEUR
<b>Real Estate</b>	<b>40,0</b>	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus				
<b>Infrastructure</b>	<b>17,6</b>	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	12 %	+/- 10%	· 0.8 MEUR / + 0.9 MEUR
<b>Russia</b>	<b>4,3</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2019 11.4x	+/- 10%	+/- 0.4 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	36 %	+/- 10%	·/+ 0.2 MEUR
<b>Credit</b>	<b>2,6</b>	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	10 %	+/- 10%	· 0.1 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
<b>Rahastojen rahastot</b>	<b>0,2</b>	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit				
<b>Muut sijoitusalueet</b>	<b>0,8</b>	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	6 %	+/- 10%	· 0.0 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
<b>Ulkopuoliset pääomarahasto-sijoitukset</b>	<b>22,8</b>	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit				
<b>Maneq-sijoitukset</b>	<b>3,7</b>	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2019 8.7x	+/- 10%	+/- 0.4 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	22 %	+/- 10%	·/+ 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 arvonmäärityspäätöksiin, 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 verrokkiyhtiön 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 liittyvä 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 toteutumisaikakohdasta. Yhdellä irtautumisella saattaa olla merkittävä vaikutus CapMan konsernin koko vuoden tulokseen.

## Henkilöstö keskimäärin

<b>Maittain</b>	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Suomi	112	110
Ruotsi	22	20
Tanska	6	5
Venäjä	0	8
Luxemburg	2	1
Iso-Britannia	4	3
Yhteensä	146	147

**Vastuusitoumukset**

<b>1 000 EUR</b>	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	62 771	62 780
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	109 061	103 785
<b>Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain</b>		
Buyout	38 895	39 451
Credit	1 476	1 485
Russia	1 117	1 114
Real Estate	12 330	4 249
Muut	3 556	4 199
Rahastojen rahastot	246	551
Growth equity	14 021	12 221
Infra	19 506	18 019
Ulkopuoliset Private Equity -rahastot	17 913	22 496
	109 061	103 785

**Lähipiiri****Sitoumukset lähipiirille**

<b>1 000 EUR</b>	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
Sijoitussitoumukset Maneq -rahastoihin	643	643



**Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin****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>Liiketappio (-voitto)</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>

**Vuosi 2019**

MEUR	1-3/19	4-6/19	7-9/19	10-12/19	1-12/19
Liikevaihto	9,3	13,4	9,7	16,6	49,0
Hallinnointipalkkiot	6,1	5,4	6,0	7,3	24,9
Palveluiden myynti	3,0	7,3	3,0	3,9	17,2
Voitonjako-osuustuotot	0,1	0,7	0,7	5,4	6,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatiivisen toiminnan kulut	-8,8	-9,2	-8,0	-15,8	-41,8
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	4,2	1,7	3,8	2,6	12,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>4,7</b>	<b>5,8</b>	<b>5,5</b>	<b>3,5</b>	<b>19,4</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,6	-0,7	-0,6	0,1	-1,8
Tulos ennen veroja	4,1	5,1	4,9	3,6	17,6
<b>Konsernin kauden tulos</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>	<b>3,7</b>	<b>15,9</b>