

CAPMAN-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2015



CapMan

CAPMAN-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2015

Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat katsauskaudella:

- Konsernin liikevaihto oli 24,7 milj. euroa (23,1 milj. euroa vertailukaudella).
- Liikevoitto oli 4,2 milj. euroa (2,2 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja oli 2,5 milj. euroa (1,1 milj. euroa).
- Tulos verojen jälkeen oli 2,0 milj. euroa (0,7 milj. euroa).
- Kauden tulos/osake oli 1,5 senttiä (0,0 senttiä).
- Irtautumisten rahavirta CapManille oli 17,7 milj. euroa (13,6 milj. euroa).

CapMan pitää vuoden 2015 näkymäarvion ennallaan:

Arvioimme osakekohtaisen tuloksemme paranevan vuoden 2014 tasosta.

Tarkennamme näkymien perusteluja:

Voitonjako-osuustuottojen muodostuminen riippuu siitä tapahtuuko irtautuminen rahastossa, joka on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Salkussamme on tällä hetkellä useita kohteita, joissa irtautumisprosessit ovat käynnissä. Irtautumisten ajoittuminen vuoden lopulle voi vaikuttaa voitonjako-osuustuottojen kirjautumiseen joko vuodelle 2015 tai 2016, millä voi olla vaikutus vuoden 2015 liikevoittoon ja näkymäarvion toteutumiseen.

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

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

Toimitusjohtaja Heikki Westerlund:

”Viime vuoteen verrattuna liikevaihtomme on kasvanut seitsemän prosenttia ja tuloksemme on kaksinkertaistunut. Myös liiketoiminnan kassavirtamme on ollut hyvällä tasolla. Kolmannella neljänneksellä osakemarkkinoiden negatiivinen kehitys heijastui erityisesti osakkuusyhtiö Norvestian arvoon ja joissain määrin myös rahastosijoitustemme käypien arvojen kehitykseen. Substanssiarvon lasku oli kuitenkin pohjoismaista osakemarkkinaa maltillisempi.

Norvestian hallitus hyväksyi yhtiön strategiaproessin tuloksena toteutetun uuden sijoitustoiminnan strategian. Tulevina vuosina yhtiön tavoitteena on sijoittaa yhteensä noin 100 miljoonaa euroa kasvusijoituskohteisiin, jotka kattavat suorien vähemmistöisjoitusten lisäksi myös aktiivisen vähemmistöomistajuuden kasvuhakuisissa listayhtiöissä sekä sijoitukset venture- ja buyout-rahastoihin. Kasvusijoitusten tuottotavoite kokonaisuudessaan on vähintään 15 prosenttia vuodessa.

Palveluliiketoimintamme kehittyminen ja uudet asiakkaille räätälöidyt sijoitustuotteet (esimerkiksi ns. mandaatit) tuovat lisävauhtia kasvullemme. Olemme myös aloittaneet ohjelman, jolla pyrimme saavuttamaan noin miljoonan euron kulusäästöt muun muassa uusimalla toimistojemme vuokrasopimuksia.

Saimme voitonjako-osuustuottoja Inflight Servicen myynnin yhteydessä myönnetyn high yield -lainan takaisinmaksusta. Lisäksi toteutunut Cederrothin myynti toi merkittävää kassavirtaa sekä rahastosijoittajille että CapManille. Elinkaaren lopulla olevissa rahastoissa on edelleen jäljellä huomattavaa tuottopotentiaalia omaavia yhtiöitä, joista viimeaikaiset irtautumiset Swerecosta (CapMan Life Science IV) ja ÅF AB:sta (CapMan Public Market Fund) ovat hyviä esimerkkejä.”

Liiketoiminta

CapMan-konserni on Pohjoismaissa ja Venäjällä toimiva pääomarahastojen hallinnointiyhtiö, joka tekee myös itse sijoituksia rahastoihinsa. Konsernilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta.

Hallinnointiliiketoiminnassa CapMan kerää varoja pohjoismaisilta ja kansainvälisiltä instituutioilta hallinnoimiinsa pääomarahastoihin. CapManin sijoitustiimit sijoittavat rahastojen pääomat pohjoismaisiin tai venäläisiin yrityksiin tai pohjoismaisiin kiinteistöihin. Hallinnointiliiketoiminnassa on kaksi tulonlähdettä, joita ovat palkkiotuotot ja voitonjako-osuustuotot rahastoilta. Palkkiotuottoihin lukeutuvat rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot, jotka liittyvät CapManin asemaan rahastojen hallinnointiyhtiönä sekä palkkiot CapManin palveluliiketoiminnasta, johon kuuluvat muun muassa hankintarengaspalvelu (CaPS), varainhankinnan konsultointipalvelut sekä muut rahastojen hallinnointiin liittyvät palvelut.

Rahastosijoitustoiminnassa CapMan sijoittaa omasta taseestaan hallinnoimiinsa rahastoihin. Rahastosijoitustoiminnan tulonlähteitä ovat rahastosijoitusten käypien arvojen nousu sekä irtautumisten myötä realisoituneet tuotot.

Omien rahastosijoitusten lisäksi CapMan omistaa 28,7 prosenttia Norvestia Oyj:n osakekannasta. Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian pörssitiedotteilla raportoiman oikaistun nettovarallisuuden muutoksen perusteella. CapMan ei tee Norvestian raportoimiin lukuihin oikaisuja.

CapManin liiketoimintamallia avataan tarkemmin liitteessä 3.

Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys tammi–syyskuussa 2015

Konsernin liikevaihto kasvoi 7 prosenttia vertailukaudesta ja oli 24,7 milj. euroa (23,1 milj. euroa 1.1.-30.9.2014). Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat vertailukautta korkeammat voitonjako-osuustuotot. Operatiivisen toiminnan kulut olivat 21,3 milj. euroa (20,0 milj. euroa) ja sisälsivät 0,7 milj. euroa kertaluonteisia eriä liittyen lähinnä Norvestian osakkeiden hankintaan (vertailukauden kulut sisälsivät noin 0,8 milj. euron kertaluonteisen erän liittyen pääosin Oslon toimiston sulkemiseen). Katsauskauden kulut sisälsivät lyhytaikaisen kannustinjärjestelmän mukaiset bonusvaraukset sijoitustiimeille, yhteensä noin 1,4 milj. euroa (0,0 milj. euroa).

Konsernin liikevoitto oli 4,2 milj. euroa (2,2 milj. euroa), missä oli nousua vertailukaudesta 90 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,7 milj. euroa (-1,1 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 2,5 milj. euroa (1,1 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 2,0 milj. euroa (0,7 milj. euroa). Konsernin laaja tulos oli 1,9 milj. euroa (0,7 milj. euroa). Tulos/osake oli 1,5 senttiä (0,0 senttiä). Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle kohdistuvat oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot (netto).

Liikevaihto ja tulos neljännesvuosittain sekä katsauskauden liikevaihto, liikevoitto ja tulos segmenteittäin on esitetty osavuosisikatsauksen taulukko-osiossa.

Hallinnointiliiketoiminta

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 24,7 milj. euroa (23,1 milj. euroa). Palkkiot olivat 20,3 milj. euroa (21,5 milj. euroa). Palkkiot laskivat pääosin hallinnoitavien pääomien laskusta johtuvista vertailukautta pienemmistä rahastojen hallinnointipalkkioista. Palkkiot sisältävät lisäksi hankintarengaspalvelusta (CaPS) sekä muista palveluista saadut palkkiot.

Katsauskauden voitonjako-osuustuotot olivat 4,4 milj. euroa (1,6 milj. euroa), ja niitä saatiin tuloutettuna voitonjakona pääosin CapMan Equity VII A, B ja Sweden sekä Finnmezzanine III A ja B -rahastoilta Symbiosta ja Silex



Microsystemsista irtautumisten sekä Inflight Servicesta vuonna 2010 irtautumisen yhteydessä myönnetyn lainan takaisinmaksun seurauksena.

Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 3,7 milj. euroa (3,6 milj. euroa). Katsauskauden tulos oli 3,2 milj. euroa (2,9 milj. euroa). CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Rahastosijoitustoiminta

Sijoitusten käyvän arvon muutos oli yhteensä 0,5 milj. euroa tammi–syyskuussa 2015 (-1,1 milj. euroa vertailukaudella). Rahastosijoitusten käyvän arvon muutos oli 1,0 milj. euroa (-1,1 milj. euroa), mikä vastaa 1,8 prosentin arvonnousua (1,5 prosentin arvon alenemista vertailukaudella). Rahastosijoitusten käyvän arvon kokonaismuutos johtui usean kohdeyrityksen lievästi positiivisesta kehityksestä. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 47,3 milj. euroa 30.9.2015 (60,7 milj. euroa 30.9.2014). Lasku johtui lähinnä vertailukauden jälkeen toteutuneista merkittävistä irtautumisista. CapManin osuus osakkuusyhtiö Norvestian nettovarallisuuden muutoksesta oli -0,9 milj. euroa. Negatiivinen arvonmuutos johtui pääosin osakemarkkinan laajasta laskusta elo- ja syyskuussa. CapManin Norvestia-omistuksen käypä arvo oli yhteensä 43,4 milj. euroa 30.9.2015. Maneq-sijoitusten arvonmuutos oli 0,4 milj. euroa (-0,3 milj. euroa).

Rahastosijoitustoiminnan liikevoitto oli 0,5 milj. euroa (-1,4 milj. euroa) ja tulos -1,2 milj. euroa (-2,2 milj. euroa). Rahastosijoitustoiminta sisältää jäljellä olevien Maneq-yhtiöiden tuloksen sekä CapManin osuuden osakkuusyhtiö Norvestian nettovarallisuuden muutoksesta.

CapMan sijoitti katsauskaudella rahastoihin pääomaa yhteensä 2,9 milj. euroa (8,7 milj. euroa). Pääomaa kutsuttiin muun muassa CapMan Buyout X, CapMan Mezzanine V, CapMan Russia II ja CapMan Nordic Real Estate -rahastoihin. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 9,4 milj. euroa (10,1 milj. euroa). Valtaosa pääomanpalautuksista saatiin muun muassa CapMan Buyout VIII, CapMan Equity VII, CapMan Real Estate I, CapMan Nordic Real Estate ja CapMan Public Market -rahastoilta katsauskaudella toteutuneiden irtautumisten seurauksena.

Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 27,4 milj. euroa 30.9.2015 (28,4 milj. euroa 30.9.2014). Kutsumattomista sijoitussitoumuksista kutsutaan arviolta noin 15–20 milj. euroa seuraavien 3–4 vuoden aikana, johtuen erityisesti vanhempien rahastojen käyttämättömästä sijoituskapasiteetista. Nykyisten rahastosijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli yhteensä 74,7 milj. euroa (89,0 milj. euroa). CapMan sijoittaa hallinnoimiinsa rahastoihin jatkossa 1–5 prosenttia uusien rahastojen koosta riippuen.

Kohdeyritysten osalta tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon IPEVG:n suositusten (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) mukaisesti. Käypä arvo on paras arvio hinnasta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tapahtuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Kiinteistö-sijoitusten arvostus on tehty ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmäärittysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla. Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian pörssiedotteilla raportoiman oikaistun nettovarallisuuden muutoksen perusteella. CapMan ei tee Norvestian raportointiin lukuihin oikaisuja.

Sijoitukset käypään arvoon ja jäljellä olevat sitoumukset sijoitusalueittain on esitetty osavuositarkastuksen taulukko-osassa.

Tase ja rahoitusasema 30.9.2015

Konsernin taseen loppusumma oli 145,5 milj. euroa 30.9.2015 (115,9 milj. euroa 30.9.2014). Taseen loppusumman kasvu johtui Norvestian osakkeiden hankinnasta. Pitkäaikaiset varat olivat 115,0 milj. euroa (86,0 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 6,2 milj. euroa (6,2 milj. euroa).

CapMan

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 47,3 milj. euroa 30.9.2015 (60,7 milj. euroa 30.9.2014). Norvestian oikaistu nettovarallisuus oli 151,4 milj. euroa 30.9.2015, josta kirja-arvo CapManin taseessa oli 43,4 milj. euroa CapManin 28,7 prosentin omistusosuuden perusteella. Yhteisyritysten osuus arvostettuna käypään arvoon oli 7,9 milj. euroa (9,1 milj. euroa) ja koostui pääosin CapManin sijoituksesta Maneq Investments Luxembourg -yhtiöön. Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 5,2 milj. euroa (4,8 milj. euroa).

Lyhytaikaiset varat olivat 30,5 milj. euroa (29,9 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 21,3 milj. euroa (23,1 milj. euroa).

CapManin korolliset nettovelat olivat 30,4 milj. euroa (11,1 milj. euroa). CapManin korolliset lainat 30.9.2015 on eritelty alla olevassa taulukossa. CapMan on katsauskauden jälkeen uudelleenrahoittanut pankkirahoitustaan maturiteetiltaan neljän vuoden 30 milj. euron joukkovelkakirjalainalla. Lainan yksityiskohtia eritellään osavuosikatsauksen osiossa ”Katsauskauden jälkeiset tapahtumat”.

	Lainan koko 30.9.2015	Erääntyy viimeistään	Lainan koko 30.9.2014
Ryhmäjoukkovelkakirjalaina	10 milj. euroa	Q2 2019	10 milj. euroa
Joukkovelkakirjalaina	15 milj. euroa	Q4 2017	15 milj. euroa
Pankkirahoitusta käytössä	27 milj. euroa	Q2 2017	9 milj. euroa
Pitkäaikainen rahoituslimiitti (käyttämättä)	(15 milj. euroa)		(15 milj. euroa)
Hybridilaina*	15 milj. euroa	Ei eräpäivää	15 milj. euroa

*) IFRS:n mukaan hybridilaina on oman pääoman ehtoinen. Hybridilainan korot vähennetään omasta pääomasta korkojen maksuhetkellä, ja ne maksetaan vuosittain. Hybridilainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua liikkeeseenlaskupäivästä sekä optio lunastaa hybridilaina takaisin tietyin edellytyksin alkaen kahden vuoden kuluttua liikkeeseenlaskupäivästä. Hybridilaina laskettiin liikkeelle 11.12.2013.

Pankkilainoihin liittyvät rahoituskovenantit on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja korollisten pankkilainojen suhteeseen taseen rahastosijoituksista. Kovenanttiehdot täyttyivät 30.9.2015.

Ostovelat ja muut velat olivat 29,7 milj. euroa (16,4 milj. euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli katsauskaudella 5,4 milj. euroa (5,6 milj. euroa). Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiotuotot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien rahavirta -27,4 milj. euroa (0,3 milj. euroa) sisältää muun muassa sijoituksen Norvestiaan sekä tehdyt rahastosijoitukset ja saadut pääoman palautukset. Rahavirta ennen rahoitusta oli -22,0 milj. euroa (5,9 milj. euroa). Rahoituksen rahavirta oli 14,3 milj. euroa (-0,1 milj. euroa) ja sisälsi Norvestia-sijoitukseen liittyvän pankkirahoituksen.

CapMan

Avainlukuja 30.9.2015

CapManin omavaraisuusaste oli 44,3 prosenttia 30.9.2015 (56,7 prosenttia 30.9.2014). Oman pääoman tuotto oli 4,2 prosenttia (1,4 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 5,6 prosenttia (3,5 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on 45–60 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 20 prosenttia.

	30.9.15	30.9.14	31.12.14
Tulos / osake, senttiä	1,5	0,0	3,4
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	1,5	0,0	3,4
Oma pääoma / osake, senttiä *	72,0	73,3	76,1
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	86 290 467	86 121 272	86 163 919
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	86 316 766	86 316 766	86 316 766
Ulkona olevien osakkeiden määrä	86 290 467	26 290 467	86 290 467
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,2	1,4	6,1
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	5,6	3,5	7,0
Omavaraisuusaste, %	44,3	56,7	57,8
Nettovelkaantumisaste,%	49,1	17,6	5,0

*) IFRS:n mukaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 30.9.2014 ja 31.12.2014) hybridilaina on luettu mukaan omaan pääomaan myös osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa. Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle kohdistuvat hybridilainan korot (netto).

Varainhankinta katsauskaudella ja hallinnoitavat pääomat 30.9.2015

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia ja jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. Pääomat kasvavat uusien rahastojen varainhankinnan myötä ja laskevat tehtyjen irtautumisten seurauksena.

CapMan hyödyntää varainhankinnassa maantieteellisesti laajentunutta verkostoaan ja pyrkii saamaan rahastoon sijoitussitoumuksia myös sellaisista uusista sijoittajaryhmistä, jotka eivät aikaisemmin ole sijoittaneet pääomarahastoihin. Alhainen korkoympäristö onkin lisännyt sijoittajien kiinnostusta pääomasijoitusluokkaa kohtaan.

Yhteistyö Elite Varainhoidon kanssa jatkuu Eliten markkinoiman CapManin erikoissijoitusrahasto CapMan Collectionin myötä. Rahasto sijoittaa CapManin hallinnoimiin rahastoihin ja tarjoaa yksityissijoittajille ja instituutioille mahdollisuuden sijoittaa pääomasijoitusluokkaan likviditeetin tarjoavalla rakenteella ja aikaisempaa pienemmällä sijoituspanoksella.

CapMan valmistelee varainhankintaa uuteen Credit-rahastoon. Ensimmäisen varainhankintakierroksen odotetaan päättyvän vuoden 2015 aikana.

CapMan konsultoi varainhankinnassa useita ulkopuolisia asiakkaita, joista erään eurooppalaiseen yrittäjävetoisiin kasvuyrityksiin sijoittavan rahaston ensimmäisen varainhankintakierroksen odotetaan päättyvän lähiaikoina. Varainhankinnan konsultoinnilla uskotaan olevan merkittäviä kasvumahdollisuuksia osana palveluliiketoimintaa ja sen arvioidaan kasvattavan CapManin palkkiotuottoja pitkällä aikavälillä.

CapManin hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä 2 846,4 milj. euroa 30.9.2015 (3 161,9 milj. euroa 30.9.2014). Hallinnoitavat pääomat laskivat vertailukauden jälkeen toteutuneiden irtautumisten seurauksena. Hallinnoitavista pääomista 1 362,1 milj. euroa (1 552,7 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 484,3 milj. euroa (1 609,2 milj. euroa) kiinteistö-pääomarahastoissa.

Tarkemmat tiedot hallinnoitavista rahastoista ja niiden sijoitustoiminnasta on esitetty liitteissä 1 ja 2.



Yhtiökokouksen hallitukselle antamat valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien B-osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta. Valtuutus käsittää enintään 8 000 000 omaa B-osaketta ja se on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus käsittää yhteensä enintään 15 000 000 yhtiön B-osaketta ja se on voimassa seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

Valtuutusten sisältöä on kuvattu tarkemmin 18.3.2015 annetussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 30.9.2015 yhteensä 102 henkilöä (100 henkilöä 30.9.2014), joista 68 (64) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Venäjällä, Luxemburgissa ja Ilossa-Britanniassa. Henkilöstö maittain on esitetty tämän osavuositarkastuksen taulukko-osiossa.

Osakkeet ja osakepääoma

CapMan Oyj:n osakepääomassa ei tapahtunut katsauskauden aikana muutoksia. Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 30.9.2015. B-osakkeita oli 80 566 766 kappaletta ja A-osakkeita oli 5 750 000 kappaletta 30.9.2015.

B-osakkeilla on kullakin yksi ääni ja A-osakkeilla 10 ääntä/osake.

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä laski vertailukaudesta 4,5 prosenttia ja oli 6 729 30.9.2015 (7 044 osakkeenomistajaa 30.9.2014).

Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa B-osaketta 30.9.2015. Omat osakkeet edustivat 0,03 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja 0,02 prosenttia äänivallasta yhtiössä ja niiden markkina-arvo oli 26 299 euroa 30.9.2015 (26 036 euroa 30.9.2014). Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia katsauskaudella.

Kannustinjärjestelmät

CapManin palkitsemisjärjestelmä koostuu lyhytaikaisesta ja pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä.

Lyhytaikainen järjestelmä koskee CapManin koko henkilökuntaa ja sen keskeinen tavoite on osakekohtainen tulos, jolle hallitus on asettanut minimitaloituksen. Sijoitustiimien kohdalla lyhytaikaisen järjestelmän bonukset perustuvat kyseisen sijoitusalueen hallinnointiliiketoiminnan tulokseen, ja niiden maksamista koskee myös osakekohtaisen tuloksen minimivaatimus.

Pitkäaikainen kannustinjärjestelmä sisältää sijoitustiimien voitonjako-osuustuotot sekä ylimmän johdon optio-ohjelmat. Sijoitustiimien voitonjako-osuustuotot perustuvat ao. rahastoihin tehtyihin sijoituksiin ja niiden menestykseen. Järjestely perustuu kansainväliseen pääomasijoitustoimialalla vallitsevaan käytäntöön. CapMan Oyj:llä oli katsauskauden lopussa voimassa yksi optio-ohjelma henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi, Optio-ohjelma 2013. Hallitus päättää vuosittain optio-oikeuksien jakamisesta konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville avainhenkilöille.

Optio-ohjelma 2013:aan kuuluu enintään 4 230 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 4 230 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa B-osaketta. Optio-ohjelma 2013 jakautuu A-, B- ja C-sarjoihin, joihin jokaiseen kuuluu enintään 1 410 000 optio-oikeutta. Osakkeen merkintähinta 2013A-optiolla on 0,82 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskimääräinen 1.4.—31.5.2013 lisättynä 10 prosentilla), 2013B-optiolla on

CapMan

1,10 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskipäiväkurssi 1.4.—31.5.2014 lisättynä 10 prosentilla), ja 2013C-optiolla on 1,12 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskipäiväkurssi 1.4.—31.5.2015 lisättynä 10 prosentilla). Merkintäaika 2013A-optiolla alkaa 1.5.2016, 2013B-optiolla 1.5.2017, ja 2013C-optiolla 1.5.2018. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Syyskuun 2015 loppuun mennessä Optio-ohjelma 2013A:han kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 1 175 000 kappaletta ja Optio-ohjelma 2013B:hen kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1 141 667 kappaletta.

Optio-ohjelmien ehdot ovat saatavissa CapManin internetsivuilta.

Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 1,00 euroa 30.9.2015 (0,99 euroa 30.9.2014). Katsauskauden osakevaihdolla painotettu keskipäiväkurssi oli 1,00 euroa (1,09 euroa), ylin kurssi 1,09 euroa (1,23 euroa) ja alin 0,83 euroa (0,90 euroa). CapManin osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 10,4 milj. kappaletta (15,0 milj. kappaletta), mikä vastasi 10,5 milj. euron (16,3 milj. euron) pörssivaihtoa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo oli 80,6 milj. euroa 30.9.2015 (79,4 milj. euroa 30.9.2014). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 86,3 milj. euroa (85,0 milj. euroa).

Muut merkittävät tapahtumat katsauskaudella

CapManin entinen kohdeyhtiö Inflight Service maksoi takaisin CapManin hallinnoimien rahastojen irtautumisen yhteydessä yhtiölle myöntämän lainan syyskuussa. Lainan takaisinmaksun tulosvaikutus CapManin vuoden 2015 tulokseen on 1,2 milj. euroa voitonjako-osuustuottojen (netto) kautta. Takaisinmaksun kassavirtavaikutus on 1,9 milj. euroa.

CapManin hallinnoimien rahastojen myynti omistussuudesta Cederroth Intressenter AB:ssa toteutui elokuussa. Irtautumisen kassavirtavaikutus CapMan-konsernille vuonna 2015 oli 8 milj. euroa.

CapManin hallinnoimat rahastot myivät omistuksensa MEMS-pohjaisten (Micro Electro Mechanical Systems - pohjaisten) komponenttien valmistajasta Silex Microsystemsista heinäkuussa. Kaupan tulosvaikutus vuodelle 2015 oli noin 1,5 milj. euroa voitonjako-osuustuottojen ja käyvän arvon muutosten seurauksena. Irtautumisen kassavirtavaikutus oli noin 2 milj. euroa.

Toukokuussa CapMan ilmoitti ostaneensa 4,4 milj. Norvestian osaketta Kaupthing h.f.:ltä. Ostetut osakkeet edustavat yhteensä 28,7 prosenttia Norvestian osakekannasta ja äänistä. Kauppa toteutettiin kahdessa vaiheessa, joista ensimmäinen (3,3 milj. osaketta) toteutettiin toukokuussa ja toinen (1,1 milj. osaketta) toteutettiin katsauskauden jälkeen lokakuussa. Kaupan seurauksena Norvestiasta tuli CapManin osakkuusyhtiö. Kaupan yksityiskohtia on kuvattu 12.5.2015 julkaistussa tiedotteessa.

CapMan päivitti taloudellisia tavoitteitaan maaliskuussa. Oman pääoman tuottotavoite on yli 20 prosenttia (ent. yli 20 prosenttia) ja omavaraisuusasteen tavoite on 45–60 prosenttia (ent. vähintään 60 prosenttia). Uuden osinkopolitiikan mukaan CapManin tavoite on maksaa osinkoa vähintään 60 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta (ent. vähintään 50 prosenttia nettotuloksesta).

Tammikuussa CapManin hallinnoimat rahastot ilmoittivat myyneensä omistuksensa ulkoistettujen tuotekehityspalvelujen tarjoajasta Symbio S.A.:sta. Kaupalla oli positiivinen vaikutus CapManin vuoden 2015 tulokseen rahastoilta saatavien noin 1 milj. euron voitonjako-osuustuottojen ansiosta. Irtautumisen kassavirtavaikutus vuodelle 2015 oli noin 1,2 milj. euroa. Voitonjako-osuustuotot tuloutettiin vuoden 2015 ensimmäisellä puoliskolla.

CapMan

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan laski lokakuussa liikkeeseen instituutionaalisille sijoittajille suunnatun 30 milj. euron suuruisen kiinteäkorkoisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on neljä vuotta ja se erääntyy 15.10.2019. Laina voidaan lunastaa takaisin ennen sen erääntymistä. Lainan kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 4,2 prosenttia. Liikkeeseen laskettavasta joukkovelkakirjalainasta saatavat varat käytetään lähinnä Norvestian osakkeiden oston yhteydessä toukokuussa 2015 nostetun pankkirahoituksen takaisinmaksuun.

Norvestia-osakkeiden kaupan toinen vaihe toteutui sopimuksen mukaan CapManin ostettua 1,1 miljoonaa osaketta lokakuussa.

Rahastojen toimintaa käsitellään tarkemmin liitteessä 2.

Merkittävät riskit ja lähiajan epävarmuustekijät

CapManin avainmarkkinoiden talouskehitys ja kohdeyritysten kannalta keskeisten sektoreiden rakennemuutokset saattavat vaikuttaa CapManin toimintaan irtautumisten viivästymisen sekä omien rahastosijoitusten käypien arvojen laskun kautta. Myös valuuttakurssivaihtelut saattavat vaikuttaa kohdeyritysten arvostukseen.

Osakemarkkinan kehitys ja kasvusijoitusten arvostus vaikuttavat CapManin osakkuusyhtiö Norvestian arvostukseen.

Markkinatilanne voi heijastua myös varainhankintamarkkinaan vähentämällä rahastosijoittajien halukkuutta ja kykyä tehdä uusia sitoumuksia rahastoihin. Kilpailun odotetaan pysyvän kovana varainhankintamarkkinalla lähitulevaisuudessakin. Varainhankinnan onnistuminen vaikuttaa hallinnoitavien pääomien määrään ja sitä kautta saataviin uusiin hallinnointipalkkioihin.

Hallinnointiliiketoiminnan kannattavuuden ennustamiseen liittyy epävarmuutta erityisesti irtautumisten ajoituksen osalta. Voitonjako-osuustuottojen ajoittumisen ja rahastosijoitusten käypien arvojen kehityksen rajallisesta ennustettavuudesta johtuen liiketoiminnan tuloskehitystä on vaikea ohjata lyhyellä aikavälillä. Myös varainhankinnan konsultointiin liittyvien palkkioiden ajoituksen ennustaminen on haastavaa liiketoiminnan luonteesta johtuen.

CapMan Real Estate I -rahasto siirtyi voitonjaon piiriin vuonna 2007. Rahaston vuonna 2007 maksamasta 27,4 milj. euron voitonjaosta jätettiin tulouttamatta 6,4 milj. euroa, mikäli osa voitonjaosta jouduttaisiin palauttamaan sijoittajille tulevaisuudessa. CapManin osuus tuloutetuista voitonjako-osuustuotoista oli noin 13,5 milj. euroa ja vähemmistön osuus noin 7,5 milj. euroa. Markkinatilanteesta johtuen on kuitenkin epätodennäköistä, että CapMan Real Estate I -rahastolta saataisiin tulevaisuudessa uutta voitonjakoa. Perustuen rahaston päivitettyyn näkymään, 1,2 milj. euroa taseen 6,4 milj. euron varauksesta tuloutettiin vuoden 2014 lopussa. Tuloutettu 1,2 milj. euroa ei sisällä vähemmistön osuutta. Arvioimme, että taseen 5,2 milj. euron varaus, mukaan luettuna vähemmistön osuus, on riittävä kattamaan mahdollinen voitonjako-osuustuottojen palautus.

Yhtiön rahoitussopimuksiin liittyy rahoituskovenantteja, joiden rikkoutuminen saattaa aiheuttaa joko yhtiön rahoituskulujen nousun tai vaatimuksen vieraan pääoman ehtoisten lainojen joko osittaiseen tai kokonaiseen takaisinmaksuun.

EU:n sääntelyhankkeista Basel III ja Solvenssi II rajoittavat eurooppalaisten pankkien ja vakuutusyhtiöiden mahdollisuuksia sijoittaa pääomarahastoihin. Tällä on mahdollisesti vaikutusta myös CapManin varainhankintaan.

Toimintaympäristö

Alkusyksyn voimakas korjausliike osakemarkkinoilla on laskenut arvostustasoja laajasti. Lisääntynyt epävarmuus yhdistettynä jopa negatiiviseen korkotasoon ajaa sijoittajia etsimään vaihtoehtoisia tuottokohteita. Sijoittajat



suhtautuvat pääomasijoituksiin positiivisesti ja Preqinin teettämän kyselyn mukaan yli puolet pääomasijoitusluokkaan sijoittavista instituutioista voivat edelleen kasvattaa pääomasijoituksiaan päästäkseen tavoitetasoonsa. Ainoastaan kolme prosenttia vastaajista ilmoittivat allokoineensa tavoitteitaan enemmän pääomasijoituksiin. Pääomarahastojen suuret pääomanpalautukset kutsuttuun pääomaan verrattuna kannattavat kyseisen sijoitusluokan suosion kasvua. Institutionaalisten sijoittajien keskuudessa keskiuuret buyout-rahastot ovat pääomasijoitusluokan kysytyin sijoituskohde.¹

Yrityskauppa-aktiiviteetti on jäänyt viime vuoden huipputasoista Pohjoismaissa, mutta markkina pysyttelee kuitenkin historiallisen keskitason tuntumassa sekä kauppojen lukumäärällä että arvolla mitattuna. Tanska ja Ruotsi ovat sijoitusmielessä suosituimpia markkinoita maantieteellisesti. Korkeat arvostuskertoimet vuoden alkupuolella ovat suosineet listautumisia irtautumiskeinona.² Lisääntynyt epävarmuus markkinoilla saattaa kuitenkin vähentää listautumishalukkuutta, korostaen vaihtoehtoisten irtautumiskanavien houkuttelevuutta. Alkusyksystä maltillistuneet arvostustasot tukevat yrityskaupparakennetta helpottamalla esimerkiksi lisäsijoitusten toteuttamista.

Suomessa kiinteistökauppojen arvo oli 1,2 mrd. euroa vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä. Ruotsissa kiinteistökauppojen arvo pysyi edelliskvartaalin tasolla, noin 3,3 mrd. eurossa. Tanskan kiinteistömarkkinan volyyymi nousi vuoden kolmannella neljänneksellä selvästi saavuttaen noin 1,1 mrd. euron tason.³

Nettotuottovaatimusten jatkaessa laskuaan sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinalla on laajentunut vakaan vuokratuoton ns. prime-kohteista korkeamman riskin kohteisiin erityisesti pääkaupunkiseudulla. Riskipreemio prime- ja muiden kohteiden välillä on kuitenkin vielä korkea. Ruotsissa transaktiomarkkina on säilynyt dynaamisena ja myös prime-alueiden ulkopuolella olevilla kiinteistöillä käydään aktiivisesti kauppaa. Erityisesti Tukholmassa ja sen lähialuilla, Göteborgissa ja Malmössä sijaitsevien korkeamman riskin kohteiden tuottovaatimukset ovat jatkaneet laskuaan. Suur-Kööpenhaminan dominoimassa Tanskan kiinteistömarkkinassa tuottovaatimukset laskivat hieman edelliskvartaalin tasolta ja erityisesti asunto- ja liikekiinteistökohteiden osalta kilpailua on lisännyt suurten kansainvälisten sijoittajien lisääntynyt määrä markkinoilla.⁴

Suomessa prime-kohteiden vuokratasot ja käyttöasteet pysyivät muuttumattomana vuoden kolmannella kvartaalilla heijastaen kansantalouden heikohkoja fundamentteja. Ruotsissa puolestaan prime-kohteiden vuokratasot kääntyivät nousuun lyhyen laskun jälkeen vakaakäytön ollessa lähes olematonta. Keskusta-alueiden ulkopuolella olevissa kohteissa vuokrien sekä käyttöasteiden kasvu hidastui, mutta kehitys oli silti hienoisesti positiivista. Tanskassa toimisto- ja liikekiinteistöjen vuokratasot nousivat selvästi vuoden kolmannen neljänneksen aikana heijastaen kansantalouden positiivista tilaa. Myös asuntojen vuokratasot ja hinnat jatkoivat nousua Suur-Kööpenhaminassa kolmannen vuosineljänneksen aikana.⁵

Pankkisektorin sääntely ja rahoituksen rajoitettu saatavuus Euroalueella on kasvattanut kiinnostusta keskiuurten yritysten vaihtoehtoiseen lainoittamiseen. Eurooppaan sijoittavat vaihtoehtoiset velkarahastot ovat vuoden 2015 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana jo viime vuoden kokonaistasolla sijoitussitoumusten osalta. Vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen kysyntä Euroopassa on selkeässä kasvussa.⁶

Alkuvuoden laskun jälkeen Venäjän talous ei merkittävästi heikentynyt vuoden kolmannella neljänneksellä.⁷ Vaikka ruplan kehitys vaikuttaa CapManin Venäjä-sijoitusten euromääräisen käyvän arvon muutokseen, ei Venäjän taloustilanteella ole tähän mennessä ollut merkittävää vaikutusta CapMan Russian kohdeyrityksiin ja tiimi etsii aktiivisesti uusia sijoitusmahdollisuuksia muun muassa hyödyntämällä vähentyneitä kilpailua ja houkuttelevia

¹ Preqin Quarterly Private Equity Update Q3 2015

² Argentum Nordic Private Equity Report H1 2015

³ CBRE Investment MarketView Q3 2015

⁴ Pangea Property Monthly Update, CapMan Real Estate

⁵ Pangea Property Monthly Update, CapMan Real Estate

⁶ Preqin Private Debt Outlook Q3 2015

⁷ Focus Economics lokakuu 2015

arvostustasoja. CapManin sijoitusfokuksessa olevien ei-strategisten, Venäjän suurta keskiluokkaa palvelevien toimialojen kuten IT:n, yritys- ja terveystalouden uskotaan edelleen jatkavan kasvuaan.

CapMan pitää vuoden 2015 näkymäarvion ennallaan:

Arvioimme osakekohtaisen tuloksemme paranevan vuoden 2014 tasosta.

Tarkennamme näkymien perusteluja:

Voitonjako-osuustuottojen muodostuminen riippuu siitä tapahtuuko irtautuminen rahastossa, joka on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Salkussamme on tällä hetkellä useita kohteita, joissa irtautumisprosessit ovat käynnissä. Irtautumisten ajoittuminen vuoden lopulle voi vaikuttaa voitonjako-osuustuottojen kirjautumiseen joko vuodelle 2015 tai 2016, millä voi olla vaikutus vuoden 2015 liikevoittoon ja näkymäarvion toteutumiseen.

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

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

CapMan-konsernin tilinpäätöstiedote 1.1–31.12.2015 julkistetaan torstaina 4.2.2016.

Helsingissä 5.11.2015

CAPMAN OYJ
Hallitus

Lisätietoja:

Niko Haavisto, talousjohtaja, puh. 050 465 4125

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.capman.fi



Liitteet (taulukko-osan jälkeen):

Liite 1: CapMan-konsernin hallinnoimat rahastot 30.9.2015, milj. euroa

Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta tammi–syyskuussa 2015

Liite 3: CapManin liiketoimintamallin kuvaus

CapMan

Laatimisperiaatteet

Osavuositarkastus on laadittu hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	7-9/15	7-9/14	1-9/15	1-9/14	1-12/14
Liikevaihto	8 913	8 122	24 662	23 128	39 475
Liiketoiminnan muut tuotot	140	28	286	170	226
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-4 455	-3 285	-13 063	-11 264	-17 804
Poistot ja arvonalentumiset	-76	-93	-236	-305	-394
Liiketoiminnan muut kulut	-2 516	-3 132	-7 953	-8 469	-11 975
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-1 468	-2 340	489	-1 053	-3 211
Liikevoitto / -tappio	538	-700	4 185	2 207	6 317
Rahoitustuotot ja -kulut	-669	-346	-1 671	-1 099	-1 412
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0	0	0	0	40
Voitto / tappio ennen veroja	-131	-1 046	2 514	1 108	4 945
Tuloverot	-93	-190	-503	-426	-980
Konsernin voitto / tappio	-224	-1 236	2 011	682	3 965
Muut laajan tuloksen erät:					
Muuntoerot	-10	-18	-63	-3	11
Konsernin laaja tulos yhteensä	-234	-1 254	1 948	679	3 976
Kauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	-224	-1 236	2 011	682	3 965
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	-234	-1 254	1 948	679	3 976
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta / tappiosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, senttiä	-0,5	-1,7	1,5	0,0	3,4
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-0,5	-1,7	1,5	0,0	3,4

Joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina) korko katsauskaudelta on huomioitu osakekohtaisen tuloksen laskennassa.

CapMan

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	30.9.15	30.9.14	31.12.14
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	215	256	236
Liikearvo	6 204	6 204	6 204
Muut aineettomat hyödykkeet	552	816	756
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	43	0	42
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	47 333	60 669	55 258
Muut sijoitukset	43 467	121	121
Yhteisyritykset	7 880	9 091	9 014
Saamiset	5 197	4 770	3 250
Laskennalliset verosaamiset	4 097	4 083	4 097
	114 988	86 010	78 978
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9 164	6 798	5 959
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat	314	319	319
Rahavarat	21 003	22 795	28 650
	30 481	29 912	34 928
Varat yhteensä	145 469	115 922	113 906



1 000 EUR	30.9.15	30.9.14	31.12.14
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	27 175	27 041	27 175
Muuntoerorahasto	74	123	137
Kertyneet voittovarot	-5 021	-3 766	-1 485
Oma pääoma yhteensä	61 968	63 138	65 567
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	1 951	1 814	1 976
Pitkäaikaiset korolliset velat	51 736	29 747	27 247
Eläkevelvoitteet	0	299	0
	53 687	31 860	29 223
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	29 737	16 358	13 734
Lyhytaikaiset korolliset velat	0	4 500	5 000
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	77	66	382
	29 814	20 924	19 116
Velat yhteensä	83 501	52 784	48 339
Oma pääoma ja velat yhteensä	145 469	115 922	113 906

CapMan

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä
1 000 EUR						
Oma pääoma 1.1.2014	772	38 968	26 107	126	-1 112	64 861
Katsauskauden tulos					682	682
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot				-3		-3
Katsauskauden laaja tulos yhteensä				-3	682	679
Optioiden käyttö			934			934
Optioiden kirjaus					116	116
Osingonjako					-3 452	-3 452
Oma pääoma 30.9.2014	772	38 968	27 041	123	-3 766	63 138
Oma pääoma 1.1.2015	772	38 968	27 175	137	-1 485	65 567
Katsauskauden tulos					2 011	2 011
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot				-63		-63
Katsauskauden laaja tulos yhteensä				-63	2 011	1 948
Optioiden kirjaus					166	166
Osingonjako					-5 177	-5 177
Muut muutokset					-536	-536
Oma pääoma 30.9.2015	772	38 968	27 175	74	-5 021	61 968

CapMan

LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/15	1-9/14	1-12/14
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	2 011	682	3 965
Oikaisut katsauskauden voittoon	4 874	4 475	9 439
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	6 885	5 157	13 404
Käyttöpääoman muutokset	880	1 710	1 729
Rahoituserät ja verot	-2 367	-1 220	-3 451
Liiketoiminnan rahavirta	5 398	5 647	11 682
Investointien rahavirta	-27 357	269	2 089
Rahavirta ennen rahoitusta	-21 959	5 916	13 771
Maksetut osingot	-5 177	-3 452	-3 452
Rahoituksen muu nettorahavirta	19 489	3 327	1 327
Rahoituksen rahavirta	14 312	-125	-2 125
Rahavarojen muutos	-7 647	5 791	11 646
Rahavarat kauden alussa	28 650	17 004	17 004
Rahavarat kauden lopussa	21 003	22 795	28 650

CapMan

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernissa on kaksi toimintasegmenttiä: Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta

7-9/2015	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	6 491	2 422	8 913	0	8 913
Liikevoitto / -tappio	1 689	235	1 924	-1 386	538
Katsauskauden tulos	1 564	211	1 775	-1 999	-224

7-9/2014	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	6 533	1 589	8 122	0	8 122
Liikevoitto / -tappio	1 572	172	1 744	-2 444	-700
Katsauskauden tulos	1 212	47	1 259	-2 495	-1 236

1-9/2015	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	18 069	6 593	24 662	0	24 662
Liikevoitto	3 074	622	3 696	489	4 185
Katsauskauden tulos	2 672	521	3 193	-1 182	2 011
Pitkäaikaiset varat	6 800	225	7 025	107 963	114 988
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	43	43
Yhteisyritykset	0	0	0	7 880	7 880

CapMan

1-9/2014	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	16 547	6 581	23 128	0	23 128
Liikevoitto / -tappio	1 812	1 832	3 644	-1 437	2 207
Katsauskauden tulos	1 452	1 472	2 924	-2 242	682
Pitkäaikaiset varat	7 119	278	7 397	78 613	86 010
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	0	0	0	9 091	9 091

1-12/2014	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	28 104	11 371	39 475	0	39 475
Liikevoitto / -tappio	7 230	3 209	10 439	-4 122	6 317
Katsauskauden tulos	5 792	2 569	8 361	-4 396	3 965
Pitkäaikaiset varat	6 551	766	7 317	71 661	78 978
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	42	42
Yhteisyritykset	0	0	0	9 014	9 014

Tuloverot

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

Osingot

Vuodelta 2014 osinkoa maksettiin 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 5,2 milj. euroa. Osinko maksettiin omistajille 1.4.2015. Vuodelta 2013 osinkoa maksettiin 0,04 euroa osakkeelta, yhteensä 3,5 milj. euroa.

CapMan

PITKÄAIKAISET VARAT

1 000 EUR	30.9.15	30.9.14	31.12.14
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset			
Rahastosijoitukset kauden alussa	55 258	64 122	64 122
Lisäysten kassavirta	2 900	8 731	9 689
Palautusten kassavirta	-9 410	-10 066	-12 149
Käyvän arvon muutos	-1 415	-2 118	-6 404
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	47 333	60 669	55 258
Rahastosijoitukset sijoitusalueittain kauden lopussa			
Buyout	22 506	31 781	30 584
Credit	2 343	2 993	2 344
Russia	4 165	4 581	3 955
Real Estate	9 229	7 712	8 000
Muut	7 673	11 234	8 315
Rahastojen rahastot	1 417	2 368	2 060
Yhteensä	47 333	60 669	55 258

Rahastosijoitukseen sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo on 31 999 tuhatta euroa.

1 000 EUR	30.9.15	30.9.14	31.12.14
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut sijoitukset			
Muut sijoitukset kauden alussa	121	94	94
Lisäykset	44 335	27	27
Vähennykset	-66	0	0
Käyvän arvon muutos	-923	0	0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut sijoitukset kauden lopussa	43 467	121	121

Kauden lisäys sisältää Norvestia Oyj:n osakkeita, joiden käypä arvo on 43,4 milj. euroa. CapManin osuus osakkeista on 28,7 prosenttia (21,7 prosenttia ostettu 12.5.2015 ja loput 7 prosenttia ostettiin sopimuksen mukaan 23.10.2015). Osakkuusyhtiön käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian nettovarallisuuden (Norvestian raportoima oikaistu substanssi / osake) muutoksen perusteella. Osakkuusyhtiö on arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti, koska CapMan on todettu IFRS 10:ssä määritellyksi sijoitusyhteisöksi.

CapMan

1 000 EUR	30.9.15	30.9.14	31.12.14
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset yhteisyrityksiin kauden alussa	9,014	9,583	9,583
Vähennykset	-956	0	0
Käyvän arvon muutos	-178	-492	-569
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat yhteisyritykset kauden lopussa	7,880	9,091	9,014

CapMan on muuttanut yhteisyrityssijoituksiensa esitystapaa, yhteisyritykset esitetään taseessa osana Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja, (aikaisemmin Pääosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset). Tuloslaskelmassa arvonmuutos esitetään rivillä Sijoitusten käyvän arvon muutos, (aikaisemmin Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien sijoitusten tuloksesta). Vertailutiedot vuodelta 2014 on muutettu vastaavasti.

CapMan

KÄYVÄN ARVON HIERARKIA KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTETUISTA RAHOITUSVAROISTA 30.9.2015

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.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset				
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa		2 993	52 265	55 258
Lisäykset		37	2 863	2 900
Palautukset		0	-9 410	-9 410
Käyvän arvon muutos		-1 994	579	-1 415
Kauden lopussa		1 036	46 297	47 333
Muut sijoitukset				
Kauden alussa			121	121
Lisäykset			44 335	44 335
Vähennykset			-66	-66
Käyvän arvon muutos			-923	-923
Kauden lopussa			43 467	43 467
Yhteisyrietykset				
Kauden alussa			9 014	9 014
Vähennykset			-956	-956
Käyvän arvon muutos			-178	-178
Kauden lopussa			7 880	7 880

Tason 2 rahastosijoitukset ovat sijoituksia CapMan Public Market -rahastoon. Kaikki muut rahastosijoitukset ovat tasolla 3. Tason 3 Muut sijoitukset sisältävät Norvestia Oyj:n osakkeita. Päättyneen kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen tasojen välillä. Tason 3 Yhteisyrietykset sisältävät sijoitukset Maneq Investments Luxembourg -yhtiöön.

CapMan

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2014

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti arvostettavat rahastosijoitukset				
Rahastosijoitukset		5 296	58 826	64 122
Kauden alussa		51	9 638	9 689
Lisäykset		-2 579	-9 570	-12 149
Palautukset		225	-6 629	-6 404
Käyvän arvon muutos		2 993	52 265	55 258
Kauden lopussa				
Muut sijoitukset				
Kauden alussa			121	121
Kauden lopussa			121	121
Yhteisyritykset				
Kauden alussa			9 583	9 583
Käyvän arvon muutos			-569	-569
Kauden lopussa			9 014	9 014

Tason 2 rahastosijoitukset ovat sijoituksia CapMan Public Market -rahastoon. Kaikki muut rahastosijoitukset ovat tasolla 3. Päättyneen kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen tasojen välillä.

CapMan

Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi

Sijoitusalue	Käypä arvo, milj. euroa 30.9.2015	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Muutos arvostukseen (milj. euroa), mikäli syöttötieto muuttuu +/- 10 %
Norvestia	43,4	Nettovarallisuus (Norvestian julkaisema oikaistu substanssiarvo)	NA*	NA*	NA*
Buyout	22,5	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2015 8,7 x	-3,4 / + 3,8
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	20 %	+/- 0,9
			Diskonttatut kassavirrat	Diskonttokorko; WACC	11 %
Real Estate	9,2	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	NA*	NA*	NA*
Yhteisyritykset	7,9	Diskonttatut kassavirrat	Diskonttokorko	25 %	-0,3 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Russia	4,2	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2015 11,6 x	+/- 0,3
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	36 %	-/+ 0,2
Credit	2,3	Diskonttatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipremio	13 %	- 0,1 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Muut sijoitusalueet	6,7	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2015 9,1 x	+/- 0,4
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	29 %	-/+ 0,2

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 oikaisukin on tyypillisesti suurempi, jolloin arvostuskertoimien muutoksen vaikutus ei välttämättä näy täysimääräisenä rahastosijoitusten arvostuksessa.

Arvonmäärityksessä on käytetty arvostushetken valuuttakursseja. Norjan kruunun tai Ruotsin kruunun valuuttakurssien muutoksilla ei CapManin arvion mukaan ole välitöntä merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen markkinakertoihin perustuvien arvostusten kautta. Ruplan kurssin muutos on vaikuttanut ja se on huomioitu Venäjä-rahastojen arvostuksessa.

Sijoituskohteiden arvonmääritys pääomasijoitusosalalla perustuu kansainvälisiin arvonmäärityspäätöihin, 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 kohdeyrittysijoituksia 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 hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos sekä yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. 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 hankintahintaan perustuva arvostus erityisesti uusien sijoituskohteiden osalta sekä tuottokertoihin perustuva arvostus, jossa kunkin kohdeyrittäjän arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyrittäjien arvostustasoon nähden. Tuottokertoihin perustuvassa arvostuksessa CapMan oikaisee aina verrokkiyhtiöiden kertoimia alaspäin muun muassa likviditeetin puutteen takia ("negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoihin"). Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

Rahastosijoitusten (käypään arvoon tulosvaikuttavasti 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 hyväksytään arvonmäärityskomiteassa. Arvonmäärityskomitea koostuu sijoituskomitean puheenjohtajasta, konsernin talousjohtajasta ja sijoitustiimin vetäjästä. Jokaisen kohdeyhtiön arvonmääritys käsitellään arvonmäärityskomiteassa vuosineljänneksittäin. Arvonmäärityksiä verrataan jälkikäteen toteutuneisiin irtautumisiin ja vertailun tulokset raportoidaan vuosittain hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Credit-rahastojen osalta CapMan arvostaa velkainstrumentit diskontattujen kassavirtojen menetelmällä, kuitenkin niin että mahdollista arvonnousua ei kirjata ennen sen realisoitumista. Tämän tyyppisille velkasijoituksille ei ole olemassa toimivaa jälkimarkkinaa, jossa diskonttokoron muutokseen perustuva arvonnousu olisi mahdollista realisoida. Rahastojen sijoitusstrategia on pitää lainat niiden takaisinmaksuun saakka.

Kiinteistörahastojen osalta käyvät arvot määritetään itsenäisten ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvonmääritysten perusteella. Arvioitsijoiden työn perustana ovat kotimaiset ja kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards). Kohteiden arvonmäärityksessä 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:

CapMan

Tulevat vuokratuotot	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;
Diskonttokorot	Perustuvat arvioihin kassavirtojen summista ja ajoitukseen liittyvästä epävarmuudesta;
Arvioidut vajaakäyttöasteet	Arviot voimassa olevan vuokrasopimuksen erääntymisen jälkeiselle ajalle, perustuen tämänhetkisiin sekä odotettuihin markkinaolosuhteisiin;
Kiinteistön käyttökustannukset	Kustannuksiin luettu mukaan odotetun taloudellisen käyttöiän aikana tarvittavat ylläpitoinvestoinnit;
Tuottovaatimus	Perustuu kiinteistöjen sijaintiin, kokoon ja laatuun ottaen huomioon arvostushetken markkinaolosuhteet;
Jäännösarvo	Arvossa otetaan huomioon oletukset ylläpitokuluista, käyttöasteista sekä markkinavuokrista.

Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian pörssitiedotteilla raportoiman oikaistun nettovarallisuuden muutoksen perusteella. CapMan ei tee Norvestian raportoimiin lukuihin oikaisuja.

Yhteisyrityksien arvo muodostuu lähes kokonaan sijoituksesta Maneq Investments Luxembourg -yhtiöön. Kyseinen sijoitus arvostetaan diskontattujen kassavirtojen menetelmällä, kuitenkin niin että mahdollista arvonnousua ei kirjata ennen sen realisoitumista. Tämän tyyppisille sijoituksille ei ole olemassa toimivaa jälkimarkkinaa, jossa diskonttokoron muutokseen perustuva arvonnousu olisi mahdollista realisoida. Sijoitus on tehty useiden eri instrumenttien kautta, joiden arvot riippuvat toisistaan. Siksi kyseinen sijoitus on arvostettu yhtenä kokonaisuutena.

*) Koska Norvestian arvostus perustuu Norvestian itse tiedottamaan oikaistuun substanssiarvoon ja kiinteistörahastojen arvostukset ovat ulkopuolisten arvioitsijoiden tekemiä, CapMan ei tee herkkyyksianalyysejä näiden omaisuuserien arvonmäärityksessä käytettyjen syöttötietojen osalta. Määrälliset tiedot eivät ole kohtuudella CapManin saatavissa.

CapMan

PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 EUR	30.9.15	30.9.14	31.12.14
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	51 736	29 747	27 247

LIIKETOIMINNAN KAUSILUONTEISUUS

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

HENKILÖSTÖ

Maittain	30.9.15	30.9.14	31.12.14
Suomi	68	64	68
Ruotsi	20	22	23
Norja	0	1	1
Venäjä	10	10	10
Luxemburg	1	1	1
Iso-Britannia	3	2	3
Yhteensä	102	100	106

VASTUUSITOUMUKSET

1 000 EUR	30.9.15	30.9.14	31.12.14
Muut vuokrasopimukset	2 541	5 002	3 523
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	84 318	64 171	60 002
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	27 368	28 371	30 250
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain			
Buyout	14 016	14 990	14 632
Credit	3 255	2 923	3 716
Russia	1 959	2 369	2 288
Real Estate	2 725	2 300	3 723
Muut	4 659	4 623	4 725
Rahastojen rahastot	754	1 166	1 166
Yhteensä	27 368	28 371	30 250

CapMan

SITOUMUKSET LÄHIPIIRILLE

1 000 EUR	30.9.15	30.9.14	31.12.14
Sijoitussitoumukset Maneq -rahastoihin	4 090	4 090	4 090

Kutsumattomista sijoitussitoumuksista kutsutaan arviolta noin 15-20 milj. euroa seuraavien 3-4 vuoden aikana, johtuen erityisesti vanhempien rahastojen käyttämättömästä sijoituskapasiteetista.

LIIKEVAIHTO JA TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Vuosi 2015

MEUR	1-3/15	4-6/15	7-9/15	1-9/15
Liikevaihto	7,3	8,5	8,9	24,7
Palkkiot	6,8	6,5	7,0	20,3
Voitonjako-osuustuotot	0,5	2,0	1,9	4,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,2	0,3
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8	-7,4	-7,1	-21,3
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0,4	1,6	-1,5	0,5
Liikevoitto	0,9	2,8	0,5	4,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,4	-0,6	-0,7	-1,7
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0
Tulos ennen veroja	0,5	2,1	-0,1	2,5
Konsernin kauden tulos	0,5	1,7	-0,2	2,0

Vuosi 2014

MEUR	1-3/14	4-6/14	7-9/14	1-9/14	10-12/14	1-12/14
Liikevaihto	7,0	8,0	8,1	23,1	16,4	39,5
Palkkiot	7,0	6,6	7,9	21,5	7,2	28,7
Voitonjako-osuustuotot	0,0	1,4	0,2	1,6	9,2	10,8
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,7	-6,8	-6,5	-20,0	-10,2	-30,2
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	1,3	0,0	-2,4	-1,1	-2,1	-3,2
Liikevoitto / -tappio	1,5	1,4	-0,7	2,2	4,1	6,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,3	-0,5	-0,3	-1,1	-0,3	-1,4
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tulos ennen veroja	1,2	0,9	-1,0	1,1	3,8	4,9
Konsernin kauden tulos	1,2	0,7	-1,2	0,7	3,3	4,0



LIITE 1: CAPMAN-KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 30.9.2015, MILJ. EUROA

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta 30.9.2015. CapMan ryhmittelee hallinnoimansa rahastot niiden elinkaaren vaiheen mukaan neljään kategoriaan, jotka ovat (1) Voitonjaon piirissä olevat rahastot, (2) Irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevat rahastot, (3) Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot ja (4) Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille.

Voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehtävät irtautumiset tuovat välittömästi voitonjako-osuustuoja CapManille, kun taas Irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevien rahastojen voitonjako-osuuspotentialin voidaan arvioida realisoituvan seuraavien 1–5 vuoden kuluessa. Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevien rahastojen voitonjakopotentiali realisoituu todennäköisesti seuraavien 5–10 vuoden kuluessa. Viimeisen ryhmän muodostavat rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille. Tämän ryhmän rahastoilla voitonjakopotentialia ei ole, koska CapManin voitonjako-osuusprosentti kyseisissä rahastoissa on matala tai koska rahastojen ei uskota siirtyvän voitonjakoon.

Analysoitaessa aikataulua, jolla rahastot voivat siirtyä voitonjakoon, on verrattava sijoittajien jo saaman kumulatiivisen kassavirran suhdetta kutsuttuun pääomaan. Voitonjakoon siirtymiseksi kutsuttu pääoma tulee palauttaa ja maksaa sille vuotuinen etuoikeutettu tuotto. Irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevien rahastojen osalta taulukossa on ilmoitettu tarvittava kassavirta, joka sijoittajille täytyy palauttaa, jotta rahasto siirtyy voitonjakoon. Kunkin rahaston voitonjakopotentialia voi arvioida vertaamalla tätä lukua rahaston salkun käypään arvoon. Salkun käypä arvo, mukaan lukien rahaston mahdolliset nettokassavarat, kertoo sijoittajille jaettavissa olevan pääoman katsauskauden lopussa. Erityisesti aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevissa rahastoissa on vielä pääomaa kutsumatta. Kutsumaton pääoma tulee huomioida arvioitaessa tarvittavaa kassavirtaa rahastojen siirtämiseksi voitonjakoon.

Viimeisen sarakkeen prosenttiosuus kertoo CapManin osuuden rahaston kassavirroista, jos rahasto on voitonjaon piirissä. Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee kuitenkin palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa.

Sarakeotsikoiden määritelmät on esitetty taulukoiden alapuolella.



SUORIA KOHDEYRITYSSIIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu pää- oma	Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hintaa	Käypä arvo	Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille	Hallin- nointi- yhtiölle	30.9.2015 tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjaon piiriin	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä (sijoitustiimin osuus vähennetty)
Voitonjaon piirissä olevat rahastot									
Fenno Ohjelma ¹⁾ , FV V, FM IIIB, CME VII B ⁶⁾ , FM III A, CME VII A ⁶⁾ , CM Sweden ⁶⁾									
Yhteensä	622,6	617,3	37,6	17,1	11,5	969,0	32,6		10-20 %
Irtautumis- ja arvonkehitys- vaiheessa olevat rahastot									
CMB VIII ^{2) 6)}	440,0	402,8	110,4	80,5	0,9	378,2		249,8	12 %
CMPM	138,0	134,9	34,3	28,6	0,3	198,7		24,8	10 %
CMR	118,1	115,5	69,5	82,5	0,2	22,0		140,0	3,4 %
CMB IX	294,6	285,3	210,2	231,3	1,5	44,8		343,5	10 %
Yhteensä	990,7	938,5	424,4	422,9	2,9	643,7			
Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot									
CMM V	95,0	70,2	40,0	45,1	0,1	41,5			10 %
CMB X ²⁾	244,5	171,6	139,7	159,3	2,6	13,6			8 %
CMR II	99,1	25,1	18,0	11,1	0,2	0,8			8 %
Yhteensä	438,6	266,9	197,7	215,5	2,9	55,9			
Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille									
SWE LS ³⁾ , SWE Tech ²⁾ , ³⁾ , CME VII C, FM III C, CMM IV ⁴⁾ , CMLS IV, CMT 2007 ²⁾									
Yhteensä	551,2	524,2	99,7	99,6	2,1	417,9			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot									
Yhteensä	2 603,1	2 346,9	759,4	755,1	19,4	2 086,5	32,6		

CapMan

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Sijoitus- kapa- siteetti	Kutsuttu pääoma	Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hintä Käypä arvo		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille Hallin- nointi- yhtiölle		30.9.2015 tarvittava kassa- virta, jotta rahasto siirtyy voiton- jakoon	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voiton- jaossa (sijoitustiimin osuus vähennetty)
Irtautumis- ja arvonkehitys-vaiheessa olevat rahastot									
CMRE II									
Oma pääoma	150,0	129,5	121,9	127,0		54,7		171,9	12 %
Velkarahoitus	450,0	301,7	175,2	175,2					
Yhteensä	600,0	431,2	297,1	302,2	3,7	54,7			
CMHRE									
Oma pääoma	332,5	325,1	427,4	343,6		76,4		466,0	12 %
Velkarahoitus	617,5	542,6	459,5	459,5					
Yhteensä	950,0	867,6	886,9	803,1	6,7	76,4			
Yhteensä	1 550,0	1 298,8	1 184,0	1 105,3	10,4	131,1			
Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot									
CMNRE									
Oma pääoma	273,3	141,1	118,7	128,7		8,3			
Velkarahoitus	0,0	0,0	0,0	0,0					
Yhteensä	273,3	141,1	118,7	128,7	46,1	8,3			
Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille									
CMRE I ⁵⁾									
Oma pääoma ja jvkl	200,0	195,1	65,0	34,5		207,8	27,4		
Velkarahoitus	300,0	276,6	65,5	65,5					
Yhteensä	500,0	471,7	130,5	100,0	6,1	207,8	27,4		
Kiinteistö pääoma- rahastot yhteensä	2 323,3	1 911,7	1 433,2	1 334,0	62,6	347,2	27,4		

CapMan

Rahastojen lyhenteet:

CMB	= CapMan Buyout	CMRE	= CapMan Real Estate
CME	= CapMan Equity	CMT 2007	= CapMan Technology 2007
CMLS	= CapMan Life Science	FM	= Finnmezzanine Fund
CMM	= CapMan Mezzanine	FV	= Finnventure Fund
CMHRE	= CapMan Hotels RE	PSH Fund	= Project Specific Hotel Fund
CMNRE	= CapMan Nordic Real Estate	SWE LS	= Swedestart Life Science
CMPM	= CapMan Public Market Fund	SWE Tech	= Swedestart Tech
CMR	= CapMan Russia Fund		

Rahastotaulukoiden sarakeotsikoiden selitteet

Koko / Alkuperäinen sijoituskapasiteetti:

Sijoittajien kokonaissitoumus rahastoon eli rahaston alkuperäinen koko. Kiinteistö pääomarahastojen kohdalla sijoituskapasiteetti käsittää myös rahaston velkaosuuden.

Kutsuttu pääoma:

Sijoittajien rahastoon maksama pääoma katsauskauden loppuun mennessä.

Rahaston nykyisen salkun käypä arvo:

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

Arvonmäärityksessä otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos sekä yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. 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 hankintahintaan perustuva arvostus erityisesti uusien sijoituskohteiden osalta sekä tuottokertoimiin perustuva arvostus, jossa kunkin kohdeyrityksen arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyritysten arvostustasoon nähden. Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

Kiinteistörahastojen osalta käyvät arvot määritetään itsenäisten ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvonmääritysten perusteella. Arvioitsijoiden työn perustana ovat kotimaiset ja kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards). Kohteiden arvonmäärityksessä käytetään aina kiinteistön käyttötarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaisinta menetelmää tai niiden yhdistelmiä.

Käypä arvo on määrä, jolla sijoitus voisi raportointipäivänä aidosti vaihtaa omistajaa asiaa tuntevien ja liiketoimeen halukkaiden osapuolten välillä. Pääomasijoitustoiminnan luonteen mukaisesti rahastojen salkuissa on sijoituskohteita, joiden käypä arvo ylittää hankintahinnan sekä sijoituskohteita, joiden käypä arvo alittaa hankintahinnan.



Nettokassavarat:

Sijoittajan osuutta arvioitaessa on otettava huomioon salkun käyvän arvon lisäksi rahaston nettokassavarat. Kiinteistö pääomarahastojen velkarahoitusosuudet on esitetty taulukossa omilla riveillään.

Tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjaon piiriin:

Kassavirralla tarkoitetaan sekä rahastojen jakamaa voittoa että pääomanpalautuksia. Luku kertoo kuinka paljon kassavirtaa tulisi palauttaa sijoittajille vertailukauden päättyessä, jotta rahasto siirtyisi voitonjakoon. Vertaamalla kyseistä lukua rahaston salkun käypään arvoon voidaan arvioida rahaston voitonjakopotentialia.

CapManin osuus kassavirrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä:

Kun rahasto on tuottanut sijoittajille rahastosopimuksissa määritellyn kumulatiivisen etuoikeutetun tuoton, rahasto siirtyy voitonjaon piiriin ja hallinnointiyhtiölle jaetaan voitonjako-osuutta tulevista kassavirroista voitonjakosopimusten mukaisesti (ns. carried interest). Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa.

Taulukoiden alaviitteet

- 1) Fenno Rahasto ja Skandia I muodostavat yhdessä Fenno Ohjelman, jota hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.
- 2) Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).
- 3) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 30.9.2015 keskipäivän kurssiin.
- 4) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 192 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.
- 5) CapMan Real Estate I: Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille. Edellisen voitonjaon jälkeen kutsuttua pääomaa on palauttamatta sijoittajille yhteensä 42,3 milj. euroa. Tämä pääoma ja sille maksettava vuotuinen etuoikeutettu tuotto tulee maksaa sijoittajille, ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan jakaa.

CapManin johto pitää markkinatilanteesta johtuen epätodennäköisenä, että CapMan Real Estate I-rahastolta saataisiin tulevaisuudessa uutta voitonjakoa. Rahasto on tämän vuoksi siirretty pois ryhmästä voitonjaon piirissä olevat rahastot. Rahaston vuonna 2007 maksamasta voitonjako on jätetty tulouttamatta noin 5 milj. euroa siltä varalta, että saatua voitonjakoa jouduttaisiin tulevaisuudessa palauttamaan.

- 6) CapMan-konsernin hallitus teki alkuvuonna 2012 päätöksen korottaa Buyout-sijoitustiimin osuutta voitonjako-osuustuotoista vastaamaan paremmin toimialan yleisiä käytäntöjä. CapMan Buyout VIII-rahastossa sijoitustiimin osuus CapManin voitonjako-osuustuotoista on noin 40 prosenttia ja CapMan Equity VII-rahastossa noin 25 prosenttia.



LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA TAMMI-SYYSKUUSSA 2015

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui katsauskaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista Pohjoismaissa ja Venäjällä (CapMan Private Equity) sekä kiinteistö-sijoituksista (CapMan Real Estate). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat kahdelle keskeiselle sijoitusalueelle Pohjoismaissa ja yhdelle sijoitusalueelle Venäjällä. Sijoitusalueet ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (CapMan Buyout), mezzanine-sijoitukset (CapMan Credit) ja sijoitukset pääasiassa keskisuuriin Venäjällä toimiviin yrityksiin (CapMan Russia). Kiinteistö-pääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa ja muissa Pohjoismaissa. Lisäksi CapManilla on kolme muuta sijoitusalueetta (CapMan Technology, CapMan Life Science ja CapMan Public Market⁸), jotka eivät tee uusia sijoituksia, vaan keskittyvät nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen. Nämä sijoitusalueet raportoidaan CapMan Private Equityn alla ryhmässä Muut.

CAPMAN PRIVATE EQUITY

Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi-syyskuussa 2015

Rahastot sijoittivat katsauskaudella kahteen uuteen kohdeyritykseen ja tekivät muutamia lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin yhteensä 20,1 milj. eurolla. Uusia sijoituskohteita olivat CapMan Russia II -rahaston Maximum Education sekä CapMan Credit V -rahaston Delete Group. Lisäsijoituksia tehtiin pääosin Russia ja Buyout -rahastojen kohdeyrityksiin. Vertailukaudella rahastot tekivät kahdeksan uutta sijoitusta ja useita lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin yhteensä 177,8 milj. eurolla.

Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi-syyskuussa 2015

Rahastot irtautuivat kokonaan Cederroth Intressenter AB:stä, Silixista ja ÅF AB:sta sekä osittain useasta kohdeyrityksestä. Symbio S.A.:sta irtautumisen seurauksena saatava kassavirta allokoitui vuoden 2015 ensimmäiselle puoliskolle. Katsauskaudella toteutuneiden irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 108,8 milj. euroa. Vertailukaudella irtaudenttiin lopullisesti kahdeksasta ja osittain useasta kohdeyrityksestä, joiden hankintahinnat olivat yhteensä 96,1 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Rahastot irtautuivat ruotsalaisesta apuvälineitä ja terveydenhoitotuotteita valmistavasta Swereco Group AB:sta lokakuussa.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistö-hankkeisiin tammi-syyskuussa 2015

CapMan Nordic Real Estate -rahasto sijoitti Tanskan Esbjergissä sijaitsevan BROEN-kauppakeskuksen kehitysprojektiin, Kööpenhaminan Nordhavnissa sijaitsevaan asuinalueen kehitysprojektiin, Kööpenhaminan

⁸Irtautumis- ja arvonekehitysvaiheessa oleva Public Market -rahasto jatkaa toimintaansa strategiansa mukaisesti. CapMan osallistuu jatkossa uuden listattuihin yrityksiin sijoittavan rahaston varainhankintaan, saaden hallinnointipalkkioita ja voitonjako-osuustuottoja CapManin kautta tehtyjen sijoitussitoumusten perusteella. Järjestelyn myötä Public Market raportoidaan osana muita sijoitusalueita.



Finsensvej 86:ssa sijaitsevaan toimistokiinteistöön, Vesterbrogade 80:ssa sijaitsevaan asuin- toimisto- ja liikekiinteistöön sekä Kobmagergade 25:ssa sijaitsevaan liike- ja asuinkiinteistöön. Lisäksi rahasto sijoitti asunnoiksi muutettavaan toimistokiinteistöön Helsingin keskustassa osoitteessa Ruoholahdenkatu 4 sekä kouluksi muutettavaan toimistorakennukseen Etelä-Tukholmassa. Sijoitusten hankintahinta oli yhteensä 39,9 milj. euroa. Lisäsijoituksia tehtiin useisiin kiinteistökohteisiin yhteensä 21,2 milj. eurolla. Kiinteistöpääomarahastot olivat 30.9.2015 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö Hankintoja ja -hankkeita yhteensä 78,7 milj. eurolla. Vertailukaudella kiinteistöpääomarahastot tekivät uusia ja lisäsijoituksia yhteensä 68,4 milj. eurolla. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 13,0 milj. euroa 30.9.2014.

Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–syyskuussa 2015

Kiinteistörahastot irtautuivat katsauskaudella toimistokiinteistöistä Helsingin Haagassa sekä Sollentunassa Tukholman pohjoispuolella, joiden hankintahinta oli yhteensä 12,2 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot irtautuivat yhdestä kohteesta, jonka hankintahinta oli 11,3 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia kiinteistörahastojen osalta.

CapMan

RAHASTOJEN SIIJOITUSTOIMINTA LUKUINA

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-9/2015	1-9/2014
Uudet ja jatkosijoitukset		
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	20,0	177,8
Buyout	4,5	135,1
Credit	9,0	31,0
Russia	6,5	8,4
+ Muut	0,0	3,3
Kiinteistö pääomarahastot	61,1	68,4
Yhteensä	81,1	246,2
Irtautumiset*		
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	108,7	96,1
Buyout	50,7	45,8
Credit	8,8	0,0
Russia	0,1	4,0
+ Muut	49,1	46,3
Kiinteistö pääomarahastot	12,2	11,3
Yhteensä	120,9	107,4

*ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 30.9.2015 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja -hankkeita 78,7 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku * 30.9.2015, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrittysinvestointeja tekevät rahastot	759,2	755,1	36,2
Kiinteistörahastot	1 433,3	1 332,0	63,8
Yhteensä	2 192,5	2 087,1	100,0

Kohdeyrittysinvestointeja tekevät rahastot			
Buyout	525,6	541,7	71,7
Credit	40,0	45,1	6,0
Russia	87,5	93,5	12,4
Muut	106,1	74,8	9,9
Yhteensä	759,2	755,1	100,0

* Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyrittysinvestointeja tekevillä rahastoilla oli 30.9.2015 jäljellä noin 560 milj. euroa uusiin kohdeyrittysinvestointeihin ja jatkosijoitukseen. Jäljellä olevista pääomista noin 325 milj. euroa oli varattu buyout-sijoitukseen (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 28 milj. euroa Credit-tiimin sijoitukseen, noin 61 milj. euroa teknologiasijoitukseen, noin 3 milj. euroa life science -sijoitukseen, noin 105 milj. euroa CapMan Russia -tiimin sijoitukseen ja noin 38 milj. euroa CapMan Public Market-tiimin sijoitukseen. Kiinteistörahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 165 milj. euroa, ja se on varattu uusiin sijoitukseen sekä rahastojen nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen.

CapMan

LIITE 3: CAPMANIN LIIKETOIMINTAMALLIN KUVAUS

CapMan-konserni on Pohjoismaissa ja Venäjällä toimiva pääomarahastojen hallinnointiyhtiö, joka tekee myös itse sijoituksia rahastoihinsa.

Pääomasijoittamisella tarkoitetaan suoria oman pääoman ehtoisia sijoituksia yrityksiin ja kiinteistöihin. Sijoitukset tehdään pääomarahastoista, joihin varat on kerätty pääosin institutionaalisilta sijoittajilta, esimerkiksi eläkeyhtiöiltä ja säätiöiltä. Pääomasijoittaja kehittää aktiivisesti kohdeyrityksiä ja kiinteistöjä yhteistyössä johdon ja vuokralaisten kanssa. Arvonluonti perustuu kestävän kasvun luomiseen ja strategisen aseman vahvistamiseen. Luonteeltaan pääomasijoittaminen on pitkäjänteistä – yhden sijoituksen pitoaika on keskimäärin 4-6 vuotta ja koko pääomarahaston elinkaari on noin 10 vuotta. Pitkällä aikavälillä pääomasijoitusrahastot ovat tuottaneet selkeästi muita sijoitusluokkia paremmin⁹, ja alan näkymät ovat pitkällä aikavälillä suotuisat. CapManin osakkeen kautta sekä instituutioilla että yksityisillä sijoittajilla on mahdollisuus osallistua hajautetusti pääomasijoitusalan tuottopotentiaaliin.

Konsernilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat 1) Hallinnointiliiketoiminta ja 2) Rahastosijoitustoiminta.

1. Hallinnointiliiketoiminta

Hallinnointiliiketoiminnassa CapMan kerää pohjoismaisilta ja kansainvälisiltä instituutioilta varoja hallinnoimiinsa pääomarahastoihin. CapManin sijoitustiimit sijoittavat rahaston pääomat pohjoismaisiin tai venäläisiin yrityksiin tai pohjoismaisiin kiinteistöihin.

Hallinnointiliiketoiminnassa on kaksi tulonlähdetä: palkkiotuotot sekä voitonjako-osuustuotot. Rahaston sijoittajat maksavat CapManille hallinnointipalkkiota (tyypillisesti 0,5–2,0 % vuodessa) rahaston toiminta-ajalta. Rahaston sijoitusperiodin ajan (tyypillisesti 5 vuotta) hallinnointipalkkioita maksetaan rahaston koon mukaan vähennettynä toteutuneilla irtautumisilla. Sijoitusperiodin jälkeen hallinnointipalkkiot perustuvat sijoitetun salkun jäljellä olevaan hankintahintaan. Hallinnointipalkkiot ovat luonteeltaan tasaisia ja hyvin ennustettavia. Myös CapManin palveluliiketoimintaan kuuluvat hankintarengas (CaPS), varainhankinnan konsultointi ja muut rahastojen hallinnointiin liittyvät palvelut tuottavat CapManille palkkioita. Palkkiot kattavat pääsääntöisesti yhtiön operatiivisen toiminnan kulut.

Hallinnointiliiketoiminnan toinen tulonlähde on voitonjako-osuustuotot. Voitonjako-osuustuotot ovat hallinnointiyhtiön osuus rahaston kassavirrasta sen jälkeen kun rahaston sijoittajille on palautettu heiltä kutsuttu pääoma sekä sille vuotuinen etuoikeutettu tuotto (ns. kynnystuotto (IRR), tyypillisesti 8 % p.a.). Voitonjako-osuustuotot riippuvat irtautumisten toteutumisajankohdasta sekä irtautuvien rahastojen voitonjakovaiheesta, minkä vuoksi niiden ennustaminen on vaikeaa.

2. Rahastosijoitustoiminta

Rahastosijoitustoiminnassa CapMan sijoittaa omasta taseestaan hallinnoimiinsa rahastoihin. Rahastosijoitustoiminnan tulonlähteitä ovat rahastosijoitusten käypien arvojen nousu sekä irtautumisten myötä realisoituneet tuotot. Käypiin arvoihin vaikuttavat sekä rahastojen sijoituskohteiden kehitys että yleinen markkinakehitys. Rahastosijoitusten tuotot voivat olla myös negatiivisia.

Omien rahastosijoitusten lisäksi CapMan omistaa 28,7 prosenttia Norvestia Oyj:n osakekannasta. Norvestia on pörssinoteerattu sijoitusyhtiö, jolla on noin 5 500 osakkeenomistajaa. Yhtiö sijoittaa pääasiassa pohjoismaisiin listattuihin osakkeisiin, hedgerahastoihin ja joukkovelkakirjalainoihin sekä tekee kasvusijoituksia muun muassa listaamattomiin yrityksiin vähemmistösjoitusten muodossa. Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian pörssitiedotteilla

⁹Bain & Company, Global Private Equity Report 2014

raportoiman oikaistun nettovarallisuuden muutoksen perusteella. CapMan ei tee Norvestian raportoimiin lukuihin oikaisuja.

Koska voitonjako-osuustuotot ja rahastosijoitusten käyvät arvot voivat vaihdella merkittävästi eri vuosineljännesten välillä, tulee konsernin taloudellista kehitystä seurata pidemmällä aikajänteellä kuin vuosineljänneksittäin.

CapMan