

CAPMAN OYJ
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.–31.3.2016



Hotel St. George
CapMan Real Estate
toteuttaa viiden tähden
hötellin Helsingin keskustaan

CapMan

Helsinki | Stockholm | Copenhagen | Moscow | Luxembourg | London

CAPMAN OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2016

Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat katsauskaudella:

- Konsernin liikevaihto oli 7,5 milj. euroa (7,3 milj. euroa 1.1.–31.3.2015).
- Liikevoitto oli 3,8 milj. euroa (0,9 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja oli 3,0 milj. euroa (0,5 milj. euroa).
- Tulos verojen jälkeen oli 2,9 milj. euroa (0,5 milj. euroa).
- Kauden tulos/osake oli 3,0 senttiä (0,3 senttiä).
- Keräsimme alkuvuodesta yli 120 milj. euroa kiinteistö- ja velkastrategioihin.

Toimitusjohtaja Heikki Westerlund:

”Vuosi on alkanut osaltamme vahvasti. Olemme edenneet kasvuhankeissamme rakentamalla suurelle saksalaiselle sijoittajalle 80 milj. euron asuntosalkun, lanseeraamalla 40 milj. euron vakaan tuoton kiinteistötuotteen sekä viimeistelemällä uuden velkarahaston perustamisen. Olemme tyytyväisiä vuoden ensimmäisen neljänneksen tulokseen vaikka tulosparannus ei vielä edusta koko potentiaalia. Oman pääomamme 17,9 prosentin vuosituotto on jo lähellä 20 prosentin minimitalvoitetasoa.

Viisi aktiivista sijoitusstrategiaamme tarjoavat hyvän pohjan erikoistuneen omaisuudenhoidon kasvattamiselle. Oman sijoitustoimintamme tulos oli hyvä salkussa pitkään tehdyn arvonkehitystyön kantaessa hedelmiä. Strateginen sijoituksemme Norvestiaan on myös tuottanut hyvin. Palveluliiketoiminta on jatkanut kasvuaan. Toimistojemme uudelleensijoitukset Moskovassa ja Helsingissä vaikuttavat positiivisesti kulurakenteeseemme. Jatkamme työtämme strategisella polulla tavoitteenamme jatkuva osakekohtaisen tuloksen parantaminen.”

”Olemme tyytyväisiä vuoden ensimmäisen neljänneksen tulokseen vaikka tulosparannus ei vielä edusta koko potentiaalia.”

CapMan

Näkymät vuodelle 2016

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta on voitollista ennen voitonjako-osuustuottoja sekä mahdollisia kertaluonteisia yrityskauppoihin tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyviä eriä. CapMan odottaa palveluista saatavien palkkiotuottojen jatkavan kasvuaan ja muodostavan suuremman osan kokonaispalkkioista vuonna 2016 vuoteen 2015 verrattuna.

Voitonjako-osuustuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin tulokseen. CapMan saa voitonjako-osuustuottoja toteutuneen irtautumisen yhteydessä, mikäli irtautunut rahasto on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Salkussamme on tällä hetkellä useita kohteita, joissa irtautumisprosessit ovat käynnissä, mutta niiden tarkka ajoitus voi vaihdella.

CapManin sijoitusten käypien arvojen kehityksellä on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, inflaatiokehitys, verrokkiyritysten arvostuskertoimet, valuuttakurssit sekä muut CapManista riippumattomat tekijät vaikuttavat käypien arvojen kehitykseen sijoituskohteen oman arvonkehityksen lisäksi, ja salkun kokonaiskehitys riippuu kyseisten tekijöiden yhteisvaikutuksista. Norvestiaa koskevissa näkymäarvioissa CapMan viittaa Norvestian julkaisemiin raportteihin. Näistä syistä CapMan ei anna sijoitusten käypien arvojen kehitykseen liittyviä ennusteita.

Liiketoiminta

CapMan-konserni on Pohjoismaissa ja Venäjällä toimiva pääomarahastojen hallinnointiyhtiö. Konsernilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta sekä Sijoitustoiminta.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa CapMan hallinnoi pääomarahastoja, joiden pääomia sijoitustoiminnan partnershipit sijoittavat

pohjoismaisiin tai venäläisiin pääosin listaamattomiin yrityksiin tai pohjoismaisiin kiinteistöihin sijoitusstrategioidensa mukaisesti. CapMan kerää varoja pohjoismaisilta ja kansainvälisiltä sijoittajilta rahastoihin. Lisäksi CapMan tarjoaa pääomasijoitusalaan erikoistuneita varainhankinta- ja neuvonantopalveluja ulkopuolisille rahastoyhtiöille sekä omaisuusluokkaan sijoittaville Scala Fund Advisoryn kautta sekä hankintarengaspalveluja yrityksille Suomessa ja Ruotsissa CapMan Purchasing Schemen (CaPS) kautta. CapMan tarjoaa myös rahastojen hallinnointiin liittyviä palveluja ulkopuolisille vaihtoehtoisen sijoitusluokan rahastoyhtiöille. Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa on kaksi tulonlähdeä: palkkiotuotot sekä voitonjako-osuustuotot. Palkkiotuottoihin lukeutuvat rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot, jotka liittyvät CapManin asemaan rahastojen hallinnointiyhtiönä sekä palkkiot CapManin palveluliiketoiminnasta.

Sijoitustoiminnassa CapMan sijoittaa taseestaan pääomasijoitusluokkaan (rahastot ja muut sijoitukset). CapManin merkittävin yksittäinen sijoitus on 28,7 prosentin omistus Norvestia Oyj:n osakekannasta. Sijoitustoiminnan tulonlähteitä ovat sijoitusten käypien arvojen kehitys sekä irtautumisten myötä realisoituneet tuotot. Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian raporttoiman nettovarallisuuden muutoksen perusteella. CapMan ei tee Norvestian raporttoimiin lukuihin oikaisuja.

CapManin liiketoimintamallia avataan tarkemmin liitteessä 3.

Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys tammi–maaliskuussa 2016

Konsernin liikevaihto oli 7,5 milj. euroa (7,3 milj. euroa tammi–maaliskuussa 2015). Liikevaihto nousi hieman viime vuotta korkeampien voitonjako-osuustuottojen seurauksena. Operatiivisen toiminnan kulut olivat 6,8 milj. euroa (6,8 milj. euroa)



ja sisälsivät lyhytaikaisen kannustinjärjestelmän mukaisia bonusvarauksia yhteensä noin 0,3 milj. euroa (0,5 milj. euroa).

Konsernin liikevoitto nelinkertaistui vertailukaudesta ja oli 3,8 milj. euroa (0,9 milj. euroa). Nousu johtui pääosin vertailukautta korkeammista sijoitusten käyvän arvon muutoksista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,8 milj. euroa (-0,4 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 3,0 milj. euroa (0,5 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 2,9 milj. euroa (0,5 milj. euroa). Konsernin laaja tulos oli 2,9 milj. euroa (0,4 milj. euroa). Tulos/osake oli 3,0 senttiä (0,3 senttiä). Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle sekä vertailukaudelle kohdistuvat oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot (netto).

Liikevaihto ja tulos neljännesvuosittain sekä katsauskauden liikevaihto, liikevoitto ja tulos segmentteittäin on esitetty osavuositarkastuksen taulukko-osiossa.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 7,5 milj. euroa (7,3 milj. euroa vertailukaudella). Palkkiot olivat 6,5 milj. euroa (6,8 milj. euroa). Hallinnointipalkkioiden lisäksi palkkiot sisälsivät hankintarengaspalvelusta (CaPS), varainhankinta- ja neuvonantopalveluista (Scala Fund Advisory) sekä muista palveluista saadut palkkiot.

Katsauskauden voitonjako-osuustuotot olivat 1,0 milj. euroa (0,5 milj. euroa) ja niitä saatiin pääosin CapMan Public Market -rahastolta.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan liikevoitto oli 0,8 milj. euroa (0,6 milj. euroa). Katsauskauden tulos oli 0,6 milj. euroa (0,5 milj. euroa). CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Sijoitustoiminta

Sijoitusten käyvän arvon muutos oli yhteensä 3,1 milj. euroa tammi–maaliskuussa 2016 (0,4 milj. euroa vertailukaudella). Rahastosijoitusten käyvän arvon muutos oli 2,1 milj. euroa (0,4 milj. euroa), mikä vastaa 4,3 prosentin arvonnousua katsauskaudella (0,7 prosentin arvonnousua vertailukaudella). Rahastosijoitusten positiivinen käyvän arvon kokonaismuutos alkuvuonna oli seurausta pääosin CapManin omien rahastosijoitusten kannalta merkittävien kohdeyhtiöiden positiivisesta kehityksestä. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 50,1 milj. euroa 31.3.2016 (56,1 milj. euroa 31.3.2015). Muutokseen vaikuttivat lähinnä vertailukauden jälkeen toteutuneet merkittävät irtautumiset. CapManin osuus osakkuusyhtiö Norvestian nettovarallisuuden muutoksesta oli 1,0 milj. euroa. CapManin Norvestia-omistuksen käypä arvo oli yhteensä 46,2 milj. euroa 31.3.2016. Maneq-sijoitusten arvonmuutos oli 0,0 milj. euroa (vertailukauden arvonmuutos 0,0 milj. euroa).

Sijoitustoiminnan liikevoitto oli 3,1 milj. euroa (0,3 milj. euroa) ja tulos 2,2 milj. euroa (-0,0 milj. euroa).

CapMan sijoitti katsauskaudella rahastoihin pääomaa yhteensä 4,4 milj. euroa (0,9 milj. euroa). Pääomaa kutsuttiin muun muassa Buyout X, Buyout IX ja Russia II -rahastoihin sekä KOy Mastolan Keskusvarastoon sijoittaneeseen Kokoelmakeskus Ky:öön. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 1,0 milj. euroa (0,3 milj. euroa). Valtaosa pääomanpalautuksista saatiin muun muassa CapMan Public Market -rahastolta katsauskaudella toteutuneiden irtautumisten seurauksena.

Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 24,9 milj. euroa 31.3.2016 (29,1 milj. euroa 31.3.2015).

Kutsumattomista sijoitussitoumuksista kutsutaan arviolta noin 10–15 milj. euroa seuraavien 4 vuoden aikana, johtuen erityisesti vanhempien rahastojen käyttämättömästä sijoituskapasiteetista. CapMan sijoittaa uusiin hallinnoimiinsa rahastoihin 1–5

CapMan

prosenttia rahastojen koosta ja niiden sijoittajajakaumasta 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. Kiinteistösijoitusten arvostus on tehty ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmäärittysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla. Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian raportoiman nettovarallisuuden muutoksen perusteella. CapMan ei tee Norvestian raportoimiin lukuihin oikaisuja.

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

Tase ja rahoitusasema 31.3.2016

Konsernin taseen loppusumma oli 156,3 milj. euroa 31.3.2016 (116,5 milj. euroa 31.3.2015). Taseen

loppusumman kasvu johtui Norvestian osakkeiden hankinnasta vertailukauden jälkeen. Pitkäaikaiset varat olivat 121,4 milj. euroa (79,8 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 6,2 milj. euroa (6,2 milj. euroa).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 50,1 milj. euroa 31.3.2016 (56,1 milj. euroa 31.3.2015). Norvestian nettovarallisuus oli 161,1 milj. euroa 31.3.2016, josta kirja-arvo CapManin taseessa oli 46,2 milj. euroa CapManin 28,7 prosentin omistuosuuden perusteella. Yhteisyritysten osuus arvostettuna käypään arvoon oli 7,6 milj. euroa (9,0 milj. euroa) ja koostui pääosin CapManin sijoituksesta Maneq Investments Luxembourg -yhtiöön. Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 6,0 milj. euroa (3,3 milj. euroa).

Lyhytaikaiset varat olivat 34,9 milj. euroa (36,7 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 27,1 milj. euroa (30,9 milj. euroa).

CapManin korolliset nettovelat olivat 42,3 milj. euroa (0,1 milj. euroa). CapManin korolliset lainat 31.3.2016 on eritelty alla olevassa taulukossa.

	Lainan koko 31.3.2016	Erääntyy viimeistään	Vuotuinen korko	Lainan koko 31.3.2015
Pankkirahoitusta käytössä	15 milj. euroa	Q2 2019		6 milj. euroa
Joukkovelkakirjalaina (2013)	15 milj. euroa	Q4 2017	5,5 %	15 milj. euroa
Ryhmäjoukkovelkakirjalaina (2014)	10 milj. euroa	Q2 2019	1,85 %	10 milj. euroa
Joukkovelkakirjalaina (2015)	30 milj. euroa	Q4 2019	4,2 %	
Pitkäaikainen rahoituslimiitti (käyttämättä)	(10 milj. euroa)			(15 milj. euroa)
(Hybridilaina*)	(15 milj. euroa)	Ei eräpäivää	8,0 %	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 tietyn edellytyksen alkaen kahden vuoden kuluttua liikkeeseenlaskupäivästä. Hybridilaina laskettiin liikkeelle 11.12.2013.

CapMan

Pankkilainoihin liittyvät rahoituskovenantit on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja korollisten pankkilainojen suhteeseen taseen rahastosijoituksista. Kovenanttiehdot täyttyivät 31.3.2016.

Ostovelat ja muut velat olivat 22,9 milj. euroa (22,9 milj. euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli katsauskaudella 5,3 milj. euroa (3,7 milj. euroa).

Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot tuotot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien rahavirta -0,1 milj. euroa (-0,6 milj. euroa) sisältää muun muassa tehdyt rahastosijoitukset ja saadut pääomanpalautukset. Rahavirta ennen rahoitusta oli 5,2 milj. euroa (3,1 milj. euroa). Rahoituksen rahavirta oli 0 milj. euroa (-1,2 milj. euroa)

Avainlukuja 31.3.2016

CapManin omavaraisuusaste oli 40,9 prosenttia 31.3.2016 (54,3 prosenttia 31.3.2015). Oman pääoman tuotto oli 17,9 prosenttia (3,1 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 11,6 prosenttia (4,2 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on 45–60 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 20 prosenttia.

	31.3.16	31.3.15	31.12.15
Tulos / osake, senttiä*	3,0	0,3	5,9
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä*	3,0	0,3	5,8
Oma pääoma / osake, senttiä *	72,0	69,9	75,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	86 290 467	86 290 467	86 290 467
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	86 316 766	86 316 766	86 316 766
Ulkona olevien osakkeiden määrä	86 290 467	86 290 467	86 290 467
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto, % p.a.	17,9	3,1	9,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	11,6	4,2	8,0
Omavaraisuusaste, %	40,9	54,3	43,7
Nettovelkaantumisaste,%	68,1	0,2	72,9

*) IFRS:n mukaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 31.3.2015 ja 31.12.2015) hybridilaina on luettu mukaan omaan pääomaan myös osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa. Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle kohdistuvat hybridilainan korot (netto).

Hallinnoitavat pääomat 31.3.2016 sekä varainhankinta ja palveluliiketoiminta katsauskaudella

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

CapManin hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä 2 731,8 milj. euroa 31.3.2016 (2 960,0 milj. euroa 31.3.2015). Hallinnoitavat pääomat laskivat vertailukauden jälkeen toteutuneiden irtautumisten seurauksena. Hallinnoitavista pääomista 1 311,5 milj. euroa (1 470,6 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia

CapMan

tekeissä rahastoissa ja 1 420,3 milj. euroa (1 489,4 milj. euroa) kiinteistö pääomarahastoissa.

Uuden Credit-rahaston ensimmäisen varainhankintakerroksen odotetaan päättyvän vuoden ensimmäisen puoliskon aikana.

CapMan on jatkanut palveluliiketoimintansa kehittämistä vuonna 2016. CaPS-hankintarengas kehittää jäsenyritystensä ostotoimintoja ja palveluista saadut palkkiotuotot ovat merkittäviä. Arvioimme CaPS:in tuottamien palkkioiden jatkavan kasvuaan kuluvaan vuoden aikana CaPS:in maantieteellisen laajenemisen sekä uusien jäsenten ja hankintakategorioiden myötä.

Scala Fund Advisory tarjoaa pääomasijoitusalaan erikoistuneita varainhankinta- ja neuvonantopalveluja pääomarahastojen hallinnointiyhtiöille sekä omaisuusluokkaan sijoittaville instituutioille maailmanlaajuisesti. Scalalla on useita ulkopuolisia mandaatteja, jotka kerryttävät neuvonantopalkkioita kuluvaan vuoden aikana. Scala toimii itsenäisenä partnershipina osana CapMan-konsernia.

CapMan on lisäksi aloittanut rahastojen hallinnointiin liittyvien palvelujen kaupallistamisen. Kiristynyt sääntely-ympäristö luo paljon mahdollisuuksia CapManin kaltaiselle vakiintuneelle toimijalle, jolla on osaamista ja tarvittavat resurssit tarjota muun muassa rahastojen perustamiseen, hallinnointiin ja arvonmääritykseen liittyviä palveluja alan pienemmille toimijoille.

CapManin palveluliiketoiminnalla on kokonaisuudessaan merkittävää kasvupotentiaalia ja sen arvioidaan kasvattavan CapManin palkkiotuottoja pitkällä aikavälillä.

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

Yhtiökokouksen päätökset

CapMan Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 16.3.2016. Yhtiökokous vahvisti

CapMan

tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallitukselle sekä toimitusjohtajille tilikaudelta 2015. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle sille esitetyn ehdotuksen mukaisesti. Osakkeenomistajille maksettavan osingon määräksi päätettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,07 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajille 1.4.2016.

Yhtiökokous valitsi yhtiön hallitukseen viisi jäsentä toimikaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Karri Kaitue, Nora Kerppola, Claes de Neergaard ja Ari Tolppanen. Dirk Beeusaert vallittiin hallituksen uudeksi jäseneksi.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Nieminen.

Päätöksiä on kuvattu tarkemmin 16.3.2016 annetussa pörsstitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

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 päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 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 päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.

Valtuutusten sisältöä on kuvattu tarkemmin 16.3.2016 annetussa pörsstitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

Hallituksen järjestäytyminen

Hallitus valitsi 16.3.2016 pidetyssä järjestäytymiskokouksessaan hallituksen puheenjohtajaksi Karri Kaitueen ja varapuheenjohtajaksi Nora Kerppolan. Hallituksen tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin Nora Kerppola (pj.), Karri Kaitue ja Claes de Neergaard. Palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin Karri Kaitue (pj.), Dirk Beeusaert ja Claes de Neergaard, ja nimitysvaliokunnan jäseniksi valittiin Karri Kaitue (pj.), Dirk Beeusaert ja Ari Tolppanen.

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 31.3.2016 yhteensä 101 henkilöä (105 henkilöä 31.3.2015), joista 66 (68) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Venäjällä, Luxemburgissa ja Isossa-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 31.3.2016. B-osakkeita oli 80 566 766 kappaletta ja A-osakkeita oli 5 750 000 kappaletta 31.3.2016.

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

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä nousi 5 prosenttia vertailukaudesta ja oli 7 194 omistajaa 31.3.2016 (6 884 osakkeenomistajaa 31.3.2015).

Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa B-osaketta 31.3.2016. Omat osakkeet edustivat 0,03 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja 0,02 prosenttia äänivallasta yhtiössä ja niiden markkina-arvo oli 24 195 euroa 31.3.2016 (25 247

euroa 31.3.2015). Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia katsauskaudella.

Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 0,92 euroa 31.3.2016 (0,96 euroa 31.3.2015). Katsauskauden osakevaihdolla painotettu keskikurssi oli 0,95 euroa (0,99 euroa), ylin kurssi 1,02 euroa (1,09 euroa) ja alin 0,91 euroa (0,83 euroa). CapManin osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 8,9 milj. kappaletta (5,1 milj. kappaletta), mikä vastasi 8,5 milj. euron (5,0 milj. euron) pörssivaihtoa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo oli 74,1 milj. euroa 31.3.2016 (77,3 milj. euroa 31.3.2015). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 79,9 milj. euroa (82,9 milj. euroa).

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 minimitavoitteen. 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 avainhenkilöiden 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 kaksi optio-ohjelmaa henkilöstön kannustamiseksi ja

sitouttamiseksi, Optio-ohjelma 2013 ja Optio-ohjelma 2016. 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 0,75 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2013 lisättyä 10 prosentilla), 2013B-optiolla on 1,03 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2014 lisättyä 10 prosentilla), ja 2013C-optiolla on 1,05 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2015 lisättyä 10 prosentilla). Merkintäaika 2013A-optiolla alkoi 1.5.2016. Merkintäaika 2013B-optiolla alkaa 1.5.2017 ja 2013C-optiolla 1.5.2018. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. 31.3.2016 mennessä Optio-ohjelma 2013A:han kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 1 225 000 kappaletta, Optio-ohjelma 2013B:hen kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1 208 334 kappaletta ja Optio-ohjelma 2013C:hen kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1 257 291 kappaletta.

Optio-ohjelma 2016: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 2016 jakautuu A-, B- ja C-sarjoihin, joihin jokaiseen kuuluu enintään 1 410 000 optio-oikeutta. Osakkeen merkintähinta 2016A-optiolla on osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2016 lisättyä 10 prosentilla, 2016B-optiolla on osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2017 lisättyä 10 prosentilla, ja 2016C-optiolla on osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2018 lisättyä 10 prosentilla. Merkintäaika 2016A-optiolla alkaa

1.5.2019, 2016B-optiolla 1.5.2020 ja 2016C-optiolla 1.5.2021. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. 31.3.2016 mennessä Optio-ohjelma 2016:han kuuluvia optio-oikeuksia ei ole jaettu.

Optio-ohjelmien ehdot ovat saatavissa CapManin internetsivuilta.

Muut merkittävät tapahtumat katsauskaudella

CapMan Real Estate I -rahasto myi KOy Mastolan Keskusvaraston osakekannan Kokoelmakeskus Ky:lle. Kokoelmakeskus Ky:n sijoittajina on suomalaisten sijoittajien muodostama ryhmä, mukaan lukien CapMan. CapMan Real Estate vastaa kohteen hallinnoinnista myös jatkossa ja CapMan saa vastaavasti yhtiöltä hallinnointipalkkioita alan käytäntöjen mukaisesti.

Joakim Frimodig (BA, Oxon) nimitettiin maaliskuussa CapManin johtoryhmän jäseneksi vastuualueenaan strategiset kasvuhankkeet.

CapMan Public Market -rahasto irtautui viimeisistä kohteistaan alkuvuonna, minkä myötä rahasto siirtyi voitonjakoon ja se puretaan vuoden 2016 aikana. CapMan saa rahastolta 1,2 milj. euroa voitonjako-osuustottoja, joista suurin osa tuloutettiin vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana.

CapMan on solminut uuden vuokrasopimuksen Helsingin toimistosta ja muuttaa vuoden 2017 alussa uusiin tiloihin osoitteessa Ludviginkatu 6. CapManin Moskovan toimisto muutti uusiin tiloihin vuoden 2015 lopulla. Uudet vuokrasopimukset alentavat CapManin toimistokustannuksia.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Buyout X -rahasto sopi huhtikuussa 2016 myyvänsä enemmistöosuutensa Suomen Lämpöikkuna Oy:n emoyhtiöstä Värmelux Oy:sta kansainväliselle ikkuna- ja ovituotantoyhtiö Inwido AB (publ):lle. Irtautuminen on CapMan Buyout X -rahaston ensimmäinen.



CapMan Real Estate on huhtikuussa 2016 toiminut Saksan suurimman eläkevakuutusyhtiön, Bayerische Versorgungskammerin (BVK), neuvonantajana 80 milj. euron prime-kohteiden asuntosalon hankinnassa Suomen pääkaupunkiseudulla. BVK hallinnoi 62 mrd euron pääomia, joita se sijoittaa muun muassa yhteistyökumppaneiden avulla. Neuvonantajana toimimisen lisäksi CapMan Real Estate tulee hallinnoimaan kohteita. CapMan saa järjestelystä hallinnointipalkkioita alan käytäntöjen mukaisesti.

CapMan uudisti verkkosivunsa, jonka sijoittajaosio palkittiin parhaimpina Pörssisäätiön järjestämässä Sijoittajasivut verkossa -kilpailussa kategoriassa pienet pörssiyritykset.

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 ja kiinteistöjen 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.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan 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 osa tulouttamatta, mikäli osa voitonjaosta jouduttaisiin palauttamaan sijoittajille tulevaisuudessa. Arvioimme, että irtautumissuunnitelmien toteutuessa taseen 5,2 milj. euron varaus, mukaan luettuna vähemmistön osuus, on riittävä kattamaan mahdollinen voitonjako-osuustuottojen palautus.

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

EU:n sääntelyhankkeet (mm. Basel III ja Solvenssi II) saattavat rajoittaa eurooppalaisten pankkien ja vakuutusyhtiöiden mahdollisuuksia sijoittaa pääomarahastoihin. Tällä on mahdollisesti vaikutusta myös CapManin varainhankintaan. Vaihtoehtoisia sijoitusrahastoja ja niiden hallinnointiyhtiöitä koskevan sääntely-ympäristön monimutkaistuminen ja raskaampi raportointivelvollisuus saattaa johtaa rahastojen hallinnointiin liittyvien kustannusten nousuun.

Toimintaympäristö

Alhainen korkoympäristö ja osakemarkkinan syklisyyteen liittyvä epävarmuus ajaa sijoittajia etsimään vaihtoehtoisia tuottokohteita. Pääomasijoitukset ovat kansainvälisesti kasvava omaisuusluokka. Lähes 90 prosenttia omaisuusluokkaan sijoittavista uskoo

pääomasijoitusten tuottavan vähintään kaksi prosenttiyksikköä listamarkkinaa korkeampia tuottoja. Lähes puolet sijoittajista puolestaan usko pääomasijoitusten tuottavan vähintään neljä prosenttiyksikköä listamarkkinaa paremmin. Preqinin teettämän kyselyn mukaan 42 prosenttia sijoittajista aikoo kasvattaa sijoituksiaan omaisuusluokkaan seuraavan vuoden aikana ja 51 prosenttia aikoo kasvattaa sijoituksiaan pidemmällä aikavälillä.¹ Maantieteellisesti sijoittajat kartoittavat eniten sijoituskohteita Euroopassa², jossa Pohjoismaat suhteellisesti vahvoine talouksineen ovat erityisen kiinnostavia.

Pääomarahastojen globaali varainhankinta on jatkunut vahvana ja rahastojen välinen kilpailu on kovaa. Vuoden 2016 ensimmäisen neljänneksen aikana perustettiin suurempia, mutta lukumäärältään vertailukautta vähemmän rahastoja.³ Varainhankinta-aktiviteetti Euroopassa on hieman hidastunut kuvastaen markkinoilla olevia suuria määriä vielä sijoittamatonta pääomaa.⁴

Rinnakaissijoitukset ovat kasvattaneet suosiotaan sijoitusmuotona Pohjoismaissa kohteiden arvostustasojen ollessa korkeat. Kilpailu mielenkiintoisista kohteista on kovaa ja lisäarvon tuottamisen kyky korostuu entisestään. Kasvusijoittaminen vähemmistöjen kautta on kasvattanut suosiotaan. Tanska ja Ruotsi ovat sijoitusmielessä Pohjoismaiden suosituimpia markkinoita.

Ruotsissa kiinteistökauppojen arvo oli noin 2,9 mrd. euroa vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, joka vastaa n. 26 prosentin kasvua edellisvuoteen verrattuna. Tanskan kiinteistömarkkinan volyymi nousi puolestaan 1,9 mrd. euroon vuoden ensimmäisellä kvartaalilla vastaten n. 86 prosentin kasvua kvartaalitasolla. Myös Suomessa markkina-

aktiviteetti nousi voimakkaasti kokonaisvaihdon ollessa 1,8 mrd. euroa, joka on lähes nelinkertainen kvartaalikohtainen transaktiovolyymi vuoden 2015 alkuun verrattuna.⁵

Lisääntynyt sijoitusvolyyymi on heijastunut kaikissa Pohjoismaissa nettotuottovaatimustasojen laskuna. Ruotsissa prime-toimistojen ja -liiketilöiden nettotuottovaatimustaso on jo alle 4,0 prosenttia, kun taas Tanskassa prime-toimistojen nettotuottovaatimustaso on hieman yli 4,0 prosenttia ja liikekiinteistöjen vain n. 3,5 prosenttia. Myös Suomessa tuottovaatimustasot ovat laskeneet edelliskvartaalista. Helsingin ydinkeskustassa toimisto- ja liikekiinteistöjen nettotuottovaatimustaso vaihtelee nyt 4,0 prosentin (liikekiinteistöt) ja 4,25 prosentin (toimistot) välillä. Yleisenä huomiona markkina-aktiviteetista voi todeta sen, että viimeisten kvartaalien aikana myös sekundääriset kiinteistöt ovat lisänneet suosiotaan sijoittajien silmissä, koska kysytyjä prime-kohteita ei ole tarjolla kuin erittäin rajoitetusti Pohjoismaiden pääkaupungeissa.⁶

Ruotsissa ja Tanskassa kansantalouksien kasvu on vaikuttanut suotuisasti myös vuokralaismarkkinaan. Sekä Tukholmassa että Kööpenhaminassa vuokratasot ovat nousseet hieman ja vajaakäyttöasteet laskeneet verrattaessa edelliskvartaaliin. Myös Suur-Kööpenhaminan asuntomarkkinan vahva vire on jatkunut, minkä seurauksena sekä hinnat että vuokrat ovat jatkaneet tasaista kasvua. Suomen vuokralaismarkkinassa puolestaan heijastuu kansantalouden lähes olematon kasvu ja vuokralaismarkkinan tilaa kuvaavat lukemat pysyivät edelliskvartaalin tasolla.⁷

Pankkisektorin sääntely ja rahoituksen rajoitettu saatavuus ovat kasvattaneet kiinnostusta keskisuurten yritysten vaihtoehtoiseen

¹ Bain & Company Private Equity Report 2016

² Preqin Private Equity Update Q1 2016

³ Preqin Private Equity Update Q1 2016

⁴ Preqin Fundraising Update 2015

⁵ CBRE Nordic Investment MarketView Q1 2016

⁶ CBRE EMEA Rents and Yields MarketView Q1 2016

⁷ Sadolin & Albæk: Property Market Report 2016

lainoittamiseen ja vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen kysyntä Euroopassa on selkeässä kasvussa sijoittajien keskuudessa. Vaihtoehtoisten velkarahastojen varainhankintaan käytetään kuitenkin enemmän aikaa viime vuosiin verrattuna.⁸

Venäjän BKT supistui 3,7 prosenttia viime vuonna ja talouskasvun odotetaan jatkuvan negatiivisena myös kuluvan vuoden aikana.⁹ Venäjän taloustilanteella ei kuitenkaan tähän mennessä ole ollut merkittävää vaikutusta CapMan Russian kohdeyrityksiin ruplan kehitystä lukuun ottamatta ja tiimi etsii aktiivisesti uusia sijoitusmahdollisuuksia muun muassa hyödyntämällä vähentyntä kilpailua ja houkuttelevia arvostustasoja. CapManin sijoitusfokuksessa olevien ei-strategisten, Venäjän suurta keskiluokkaa palvelevien toimialojen kuten IT:n, yritys- ja terveystalouden palvelujen uskotaan edelleen jatkavan kasvuaan.

Näkymät vuodelle 2016

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta on voitollista ennen voitonjako-osuustuottoja sekä mahdollisia kertaluonteisia yrityskauppoihin tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyviä erä. CapMan odottaa

palveluista saatavien palkkiotuottojen jatkavan kasvuaan ja muodostavan suuremman osan kokonaispalkkioista vuonna 2016 vuoteen 2015 verrattuna.

Voitonjako-osuustuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin tulokseen. CapMan saa voitonjako-osuustuottoja toteutuneen irtautumisen yhteydessä, mikäli irtautunut rahasto on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Salkussamme on tällä hetkellä useita kohteita, joissa irtautumisprosessit ovat käynnissä, mutta niiden tarkka ajoitus voi vaihdella.

CapManin sijoitusten käypien arvojen kehityksellä on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, inflaatiokehitys, verrokkirytysten arvostuskertoimet, valuuttakurssit sekä muut CapManista riippumattomat tekijät vaikuttavat käypien arvojen kehitykseen sijoituskohteen oman arvonkehityksen lisäksi, ja salkun kokonaiskehitys riippuu kyseisten tekijöiden yhteisvaikutuksista. Norvestiaa koskevissa näkymäarvioissa CapMan viittaa Norvestian julkaisemiin raportteihin. Näistä syistä CapMan ei anna sijoitusten käypien arvojen kehitykseen liittyviä ennusteita.

⁸ Preqin Private Debt Update Q1 2016

⁹ Suomen Pankki "Forecast for Russia 2016-2018" 21.3.2016

CapMan

CapMan-konsernin osavuositiedot 1.1.–30.6.2016 julkistetaan torstaina 11.8.2016.

Helsingissä 4.5.2016

CAPMAN OYJ
Hallitus

Lisätietoja:

Niko Haavisto, talousjohtaja, puh. 050 465 4125

Jakelu:

NASDAQ Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.capman.fi

Liitteet (taulukko-osan jälkeen):

Liite 1: CapMan-konsernin hallinnoimat rahastot 31.3.2016, milj. euroa
Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta tammi–maaliskuussa 2016
Liite 3: CapManin liiketoimintamallin kuvaus

The logo for CapMan, featuring the word "CapMan" in a stylized, serif font. The "C" is large and prominent, and the "Man" is in a smaller, similar font.

LAATIMISPERIAATTEET

Osavuositarkastus on laadittu hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti.

Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-3/16	1-3/15	1-12/15
Liikevaihto	7 540	7 336	31 767
Liiketoiminnan muut tuotot	29	28	314
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-4 399	-3 977	-17 066
Poistot ja arvonalentumiset	-62	-80	-322
Liiketoiminnan muut kulut	-2 313	-2 776	-10 574
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3 051	381	5 152
Liikevoitto	3 846	912	9 271
Rahoitustuotot ja -kulut	-848	-423	-2 875
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0	15	53
Voitto ennen veroja	2 998	504	6 449
Tuloverot	-147	-19	-395
Konsernin voitto	2 851	485	6 054
Muut laajan tuloksen erät:			
Muuntoerot	31	-59	-41
Konsernin laaja tulos yhteensä	2 882	426	6 013
Kauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	2 851	485	6 054
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	2 882	426	6 013
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tulos/osake, senttiä	3,0	0,3	5,9
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,0	0,3	5,8

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

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	31.3.16	31.3.15	31.12.15
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	181	227	189
Liikearvo	6 204	6 204	6 204
Muut aineettomat hyödykkeet	433	687	487
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	95	42	95
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	50 130	56 073	47 249
Muut sijoitukset	46 279	121	48 784
Yhteisyritykset	7 650	9 029	7 651
Saamiset	6 043	3 325	6 062
Laskennalliset verosaamiset	4 400	4 097	4 400
	121 415	79 805	121 121
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	7 860	5 847	6 637
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	306	314	306
Rahavarat	26 759	30 549	21 576
	34 925	36 710	28 519
Varat yhteensä	156 340	116 515	149 640



1 000 EUR	31.3.16	31.3.15	31.12.15
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	27 397	27 175	27 397
Muuntoerorahasto	127	78	96
Kertyneet voittovarot	-5 158	-6 661	-2 048
Oma pääoma yhteensä	62 106	60 332	65 185
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	1 957	1 953	1 958
Pitkäaikaiset korolliset velat	67 389	25 998	69 389
	69 346	27 951	71 347
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	22 888	22 907	13 108
Lyhytaikaiset korolliset velat	2 000	5 000	0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0	325	0
	24 888	28 232	13 108
Velat yhteensä	94 234	56 183	84 455
Oma pääoma ja velat yhteensä	156 340	116 515	149 640

CapMan

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

1 000 EUR	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					Yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	
Oma pääoma 1.1.2015	772	38 968	27 175	137	-1 485	65 567
Katsauskauden tulos					485	485
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot				-59		-59
Katsauskauden laaja tulos yhteensä				-59	485	426
Optioiden kirjaus					55	55
Osingonjako					-5 177	-5 177
Muut muutokset					-539	-539
Oma pääoma 31.3.2015	772	38 968	27 175	78	-6 661	60 332
Oma pääoma 1.1.2016	772	38 968	27 397	96	-2 048	65 185
Katsauskauden tulos					2 851	2 851
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot				31		31
Katsauskauden laaja tulos yhteensä				31	2 851	2 882
Optioiden kirjaus					81	81
Osingonjako					-6 042	-6 042
Oma pääoma 31.3.2016	772	38 968	27 397	127	-5 158	62 106



LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-3/16	1-3/15	1-12/15
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	2 851	485	6 054
Oikaisut katsauskauden voittoon	-1 274	367	2 996
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 577	852	9 050
Käyttöpääoman muutokset	3 910	3 207	-3 309
Rahoituserät ja verot	-163	-355	-5 169
Liiketoiminnan rahavirta	5 324	3 704	572
Investointien rahavirta	-141	-556	-39 611
Rahavirta ennen rahoitusta	5 183	3 148	-39 039
Maksetut osingot	0	0	-5 177
Rahoituksen muu nettorahavirta	0	-1 249	37 142
Rahoituksen rahavirta	0	-1 249	31 965
Rahavarojen muutos	5 183	1 899	-7 074
Rahavarat kauden alussa	21 576	28 650	28 650
Rahavarat kauden lopussa	26 759	30 549	21 576



SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernissa on kaksi toimintasegmenttiä: Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta ja Sijoitustoiminta.

1-3/2016	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	5 340	2 200	7 540	0	7 540
Liikevoitto / -tappio	687	108	795	3 051	3 846
Katsauskauden tulos	550	86	636	2 215	2 851
Pitkäaikaiset varat	6 686	187	6 873	114 542	121 415
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	95	95
Yhteisyritykset	0	0	0	7 650	7 650
1-3/2015	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	5 125	2 211	7 336	0	7 336
Liikevoitto / -tappio	316	263	579	333	912
Katsauskauden tulos	266	221	487	-2	485
Pitkäaikaiset varat	6 493	746	7 239	72 566	79 805
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	42	42
Yhteisyritykset	0	0	0	9 029	9 029



1-12/2015	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	22 933	8 834	31 767	0	31 767
Liikevoitto	3 487	632	4 119	5 152	9 271
Tilikauden tulos	2 790	506	3 296	2 758	6 054
Pitkäaikaiset varat	6 729	206	6 935	114 186	121 121
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	95	95
Yhteisyritykset	0	0	0	7 651	7 651

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 2015 osinkoa maksettiin 0,07 euroa osakkeelta, yhteensä noin 6,0 milj.euroa. Osinko maksettiin omistajille 1.4.2016. Vuodelta 2014 osinkoa maksettiin 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 5,2 milj.euroa.

CapMan

PITKÄAIKAISET VARAT

1 000 EUR	31.3.16	31.12.15
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset		
Rahastosijoitukset kauden alussa	47 249	55 258
Lisäykset	4 409	4 355
Palautukset	-1 004	-10 745
Käyvän arvon muutos	-524	-1 619
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	50 130	47 249
Rahastosijoitukset sijoitusalueittain kauden lopussa		
Buyout	23 510	21 921
Credit	3 023	3 061
Russia	3 783	3 799
Real Estate	12 870	9 751
Muut	6 087	7 509
Rahastojen rahastot	857	1 208
Yhteensä	50 130	47 249

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo 31 334 tuhatta euroa.

1 000 EUR	31.3.2016	31.3.2015
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut sijoitukset		
Muut sijoitukset kauden alussa	48 784	121
Lisäykset	0	44 335
Vähennykset	-3 471	-66
Käyvän arvon muutos	966	4 394
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut sijoitukset kauden lopussa	46 279	48 784

Kauden lisäys sisältää Norvestia Oyj:n osakkeita, joiden käypä arvo on 46,2 milj. euroa.

CapManin osuus osakkeista on 28,7 prosenttia (21,7 prosenttia ostettu 12.5.2015 ja loput 7 ostettiin sopimuksen mukaan 23.10.2015).

Osakkuusyhtiön käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian nettovarallisuuden muutoksen perusteella.

Osakkuusyhtiö on arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti, koska CapMan on todettu IFRS 10:ssä määritellyksi sijoitusyhteisöksi.

CapMan

1 000 EUR	31.3.16	31.12.15
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset yhteisyrityksiin		
Yhteisyritykset kauden alussa	7 651	9 014
Vähennykset	0	-1 307
Käyvän arvon muutos	-1	-56
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset yhteisyrityksiin kauden lopussa	7 650	7 651

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.3.2016

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.

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset				
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa		548	46 701	47 249
Lisäykset		0	4 409	4 409
Palautukset		-480	-524	-1 004
Käyvän arvon muutos		-21	-503	-524
Kauden lopussa		47	50 083	50 130
Muut sijoitukset				
Kauden alussa			48 784	48 784
Vähennykset			-3 471	-3 471
Käyvän arvon muutos			966	966
Kauden lopussa			46 279	46 279
Yhteisyritykset				
Kauden alussa			7 651	7 651
Käyvän arvon muutos			-1	-1
Kauden lopussa			7 650	7 650

Tason 2 rahastosijoitukset ovat sijoituksia CapMan Public Market -rahastoon. Kaikki muut rahastosijoitukset ovat tasolla 3.

Tason 3 muut sijoitukset sisältävät Norvestia Oyj:n osakkeita.

Tason 3 yhteisyritykset sisältävät sijoitukset Maneq Investments Luxembourg -yhtiöön.

Päättyneen kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

CapMan

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2015

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset				
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa		2 993	52 265	55 258
Lisäykset		37	4 318	4 355
Palautukset		-2 433	-8 312	-10 745
Käyvän arvon muutos		-49	-1 570	-1 619
Kauden lopussa		548	46 701	47 249
Muut sijoitukset				
Kauden alussa			121	121
Lisäykset			44 335	44 335
Vähennykset			-66	-66
Käyvän arvon muutos			4 394	4 394
Kauden lopussa			48 784	48 784
Yhteisyrietykset				
Kauden alussa			9 014	9 014
Vähennykset			-1 307	-1 307
Käyvän arvon muutos			-56	-56
Kauden lopussa			7 651	7 651

Tason 2 rahastosijoitukset ovat sijoituksia CapMan Public Market -rahastoon. Kaikki muut rahastosijoitukset ovat tasolla 3.

Tason 3 yhteisyrietykset sisältävät sijoitukset Maneq Investments Luxembourg -yhtiöön.

Päättyneen kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.



Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.3.2016

Sijoitusalue	Käypä arvo, milj. euroa 31.3.2016	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Muutos arvostukseen (milj. euroa), mikäli syöttötieto muuttuu +/- 10 %
Norvestia	46,2	Nettovarallisuus (Norvestian julkaisema substanssiarvo)	NA*	NA*	NA*
Buyout	23,5	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 7,9 x	+/- 3,1
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	18 %	+/- 1,1
Real Estate	12,9	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	NA*	NA*	NA*
Yhteisyritykset	7,6	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko	15 %	-0,4 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Russia	3,8	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 8,8 x	+/- 0,3
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	36 %	-/+ 0,2
Credit	3,0	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	11 %	- 0,1 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Muut sijoitusalueet	5,1	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 7,3 x	+/- 0,4
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	29 %	-/+ 0,2

Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.12.2015

Sijoitusalue	Käypä arvo, milj. euroa 31.12.2015	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Muutos arvostukseen (milj. euroa), mikäli syöttötieto muuttuu +/- 10 %
Norvestia	48,7	Nettovarallisuus (Norvestian julkaisema substanssiarvo)	NA*	NA*	NA*
Buyout	21,9	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2015 8,6 x	+/- 4,1
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	21 %	-1,2 / + 1,1
Real Estate	9,8	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	NA*	NA*	NA*
Yhteisyritykset	7,7	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko	15 %	-0,3 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Russia	3,8	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2015 11,6 x	+/- 0,3
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	36 %	-/+ 0,2
Credit	3,1	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	11 %	- 0,1 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Muut sijoitusalueet	5,5	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2015 10,9 x	+/- 0,4
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	32 %	-/+ 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 markkinakertoimiin perustuvien arvostusten kautta. Ruplan kurssin muutos on vaikuttanut ja se on huomioitu Venäjä-rahastojen arvostuksessa.

Sijoituskohteiden arvonmääritys pääomasijoitusosalalla perustuu kansainvälisiin arvonmääritysperaatteisiin, 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 tuottokertoimiin perustuva arvostus, jossa kunkin kohdeyrittäjän arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyrittäjien arvostustasoon nähden. Tuottokertoimiin perustuvassa arvostuksessa CapMan oikaisee aina verrokkiyhtiöiden kertoimia alaspäin muun muassa likviditeetin puutteen takia ("negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin"). Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

Rahastosijoitusten (käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat) kehitystä ja hintariskiä valvoo yhtiössä sijoitustiimeistä riippumaton Performance Monitoring tiimi, jonka tehtävänä on seurata kohdeyhtiöiden kuukausiraportointia ja ennusteita. Kohdeyhtiövastaavien tekemät arvostusehdotukset tarkastetaan Performance monitoring tiimissä, jonka jälkeen ne 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 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:

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 substanssiarvoon ja kiinteistörahastojen arvostukset ovat ulkopuolisten arvioitsijoiden tekemiä, CapMan ei tee herkkyyksianalyysejä näiden omaisuususerien arvonmäärittämisessä käytettyjen syöttötietojen osalta. Määrälliset tiedot eivät ole kohtuudella CapManin saatavissa.



PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 EUR	31.3.16	31.12.15
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	67 389	69 389

LIIKETOIMINNAN KAUSILUONTEISUUS

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

HENKILÖSTÖ

Maittain	31.3.16	31.12.15
Suomi	66	67
Ruotsi	19	20
Venäjä	12	10
Luxemburg	1	1
Iso-Britannia	3	3
Yhteensä	101	101

VASTUUSITOUMUKSET

1 000 EUR	31.3.16	31.12.15
Muut vuokrasopimukset	5 352	2 018
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	94 844	95 108
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	24 862	25 195
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain		
Buyout	13 909	13 018
Credit	1 335	2 487
Russia	1 887	1 921
Real Estate	2 272	2 272
Muut	4 728	4 751
Rahastojen rahastot	731	746
Yhteensä	24 862	25 195

SITOUMUKSET LÄHIPIIRILLE

1 000 EUR	31.3.16	31.12.15
Sijoitussitoumukset Maneq -rahastoihin	4 075	4 075

Kutsumattomista sijoitussitoumuksista kutsutaan arviolta noin 10-15 milj.euroa seuraavien 4 vuoden aikana, johtuen erityisesti vanhempien rahastojen käyttämättömästä sijoituskapasiteetista.



LIIEKVAIHTO JA TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Vuosi 2016					
MEUR	1-3/16				
Liikevaihto	7,5				
Palkkiot	6,5				
Voitonjako-osuustuotot	1,0				
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0				
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8				
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3,1				
Liikevoitto	3,8				
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,8				
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0,0				
Tulos ennen veroja	3,0				
Konsernin kauden tulos	2,9				

Vuosi 2015					
MEUR	1-3/15	4-6/15	7-9/15	10-12/15	1-12/15
Liikevaihto	7,3	8,5	8,9	7,1	31,8
Palkkiot	6,8	6,5	7,0	7,1	27,4
Voitonjako-osuustuotot	0,5	2,0	1,9	0,0	4,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,2	0,0	0,3
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8	-7,4	-7,1	-6,7	-28,0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0,4	1,6	-1,5	4,7	5,2
Liikevoitto	0,9	2,8	0,5	5,1	9,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,4	-0,6	-0,7	-1,2	-2,9
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Tulos ennen veroja	0,5	2,1	-0,1	4,0	6,5
Konsernin kauden tulos	0,5	1,7	-0,2	4,1	6,1

CapMan

LIITE 1: CAPMAN-KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 31.3.2016, MILJ. EUROA

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta 31.3.2016. 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 voitonjakopotentiaalia CapManille.

Voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehtävät irtautumiset tuovat välittömästi voitonjako-osuustuottoja CapManille, kun taas Irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevien rahastojen voitonjako-osuuspotentiaalin voidaan arvioida realisoituvan seuraavien 1–5 vuoden kuluessa. Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevien rahastojen voitonjako-potentiaali realisoituu todennäköisesti seuraavien 5–10 vuoden kuluessa. Viimeisen ryhmän muodostavat rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentiaalia CapManille. Tämän ryhmän rahastoilla voitonjakopotentiaalia 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 voitonjakopotentiaalia 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

CapMan

SUORIA KOHDEYRITYSSIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu pää- oma	Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hintaa	Käypä arvo	Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille	Hallin- nointi- yhtiölle	31.3.2016 tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjaon piiriin	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä (sijoitustiimin osuus vähennetty)
Voitonjaon piirissä olevat rahastot									
FV V, FM IIIB, CME VII B ⁵⁾ , FM III A, CME VII A ⁵⁾ , CM Sweden ⁵⁾ , CPM									
Yhteensä	709,7	701,3	37,0	6,9	2,6	1 106,4	28,8		10-20 %
Irtautumis- ja arvonkehitys- vaiheessa olevat rahastot									
CMB VIII ^{1) 5)}	440,0	403,3	110,3	93,5	0,4	382,1	256,2		12 %
CMR	118,1	116,4	69,5	73,4	0,2	23,2	145,3		3,4 %
CMB IX	294,6	289,2	211,7	246,6	2,1	44,8	361,0		10 %
CMM V	95,0	84,5	52,0	59,0	0,0	44,5	48,3		10 %
Yhteensä	947,7	893,4	443,5	472,5	2,7	494,6			
Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot									
CMB X ¹⁾	244,5	177,6	143,7	171,3	2,0	14,0			8 %
CMR II	99,1	28,1	20,2	10,4	0,5	0,8			8 %
Yhteensä	343,6	205,7	163,9	181,7	2,5	14,8			
Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille									
SWE LS ²⁾ , SWE Tech ^{1), 2)} , CME VII C, CMM IV ³⁾ , CMLS IV, CMT 2007 ¹⁾									
Yhteensä	539,6	528,1	86,5	76,1	0,9	424,1			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot yhteensä	2 540,6	2,328,5	730,9	737,2	8,7	2 039,9	28,8		

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Sijoitus- kapa- siteetti	Kutsuttu pääoma	Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hintaa Käypä arvo		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille Hallin- nointi- yhtiöll e		31.3.2016 tarvittava kassa- virta, jotta rahasto siirtyy voiton- jakoon	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voiton- jaossa (sijoitustiimi n osuus vähennetty)
Irtautumis- ja arvonkehitys-vaiheessa olevat rahastot/yhtiöt									
CMRE II									
Oma pääoma	150,0	129,5	122,9	122,6		55,7		178,2	12 %
Velkarahoitus	450,0	301,7	174,7	174,7					
Yhteensä	600,0	431,2	297,6	297,3	2,6	55,7			
CMHRE									
Oma pääoma	332,5	325,1	445,1	357,3		86,4		474,1	12 %
Velkarahoitus	617,5	542,6	439,4	439,4					
Yhteensä	950,0	867,7	884,5	796,7	-0,2	86,4			
Kokoelmakeskus Ky									
Oma pääoma	19,3	19,3	19,2	19,2		0,0		19,3	12 %
Velkarahoitus	0,0	0,0	0,0	0,0					
Yhteensä	19,3	19,3	19,2	19,2	0,0	0,0			
Yhteensä	1 569,3	1 318,2	1 201,3	1 113,2	2,4	142,1			
Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot									
CMNRE									
Oma pääoma	273,3	161,4	141,6	179,0		17,0			8 %
Velkarahoitus	0,0	0,0	0,0	0,0					
Yhteensä	273,3	161,4	141,6	179,0	5,4	17,0			
Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille									
CMRE I ⁵⁾									
Oma pääoma ja jvkl	200,0	200,0	57,8	45,2		207,8	27,4		
Velkarahoitus	300,0	276,6	22,5	22,5					
Yhteensä	500,0	476,6	80,3	67,7	0,6	207,8	27,4		
Kiinteistö-pääoma- rahastot									
yhteensä	2 342,6	1 956,2	1 423,2	1 359,9	8,4	366,9	27,4		

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 kohdeyritys sijoituksia 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. Kiinteistöpääomarahastojen 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 voitonjakopotentiaalia.

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). Kassavirralla tarkoitetaan sekä rahastojen jakamaa voittoa että pääomanpalautuksia. Voitonjaon piiriin siirtymiseksi tarvittavaa kassavirtaa arvioitaessa on lisäksi huomioitava, että osassa rahastoista pääomaa on vielä kutsumatta. Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee kuitenkin palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa.

Taulukoiden alaviitteet

- 1) Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).

- 2) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 31.3.2016 keskipäivään.
- 3) 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.
- 4) 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. CapMan on jättänyt rahaston vuonna 2007 maksamasta voitonjaosta tulouttamatta noin 5 milj. euroa siltä varalta, että saatua voitonjakoa jouduttaisiin tulevaisuudessa palauttamaan.
- 5) 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.

CapMan

LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA TAMMI–MAALISKUUSSA 2016

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui katsauskaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista Pohjoismaissa ja Venäjällä (CapMan Private Equity) sekä kiinteistösijoituksista (CapMan Real Estate). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat kahteen keskeiseen sijoitusstrategiaan Pohjoismaissa ja yhteen Venäjällä. Sijoitusstrategiat ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (CapMan Buyout), mezzanine-sijoitukset (CapMan Credit) ja sijoitukset pääasiassa keskisuuriin Venäjällä toimiviin yrityksiin (CapMan Russia). Kiinteistöpääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa ja muissa Pohjoismaissa. Lisäksi CapMan hallinnoi kolmea muuta sijoitusstrategiaa (CapMan Technology, CapMan Life Science ja CapMan Public Market¹⁰), jotka eivät tee uusia sijoituksia, vaan keskittyvät nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen. Nämä sijoitusalueet raportoidaan CapMan Private Equityyn alla ryhmässä Muut.

CAPMAN PRIVATE EQUITY

Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi–maaliskuussa 2016

Rahastot eivät tehneet uusia sijoituksia katsauskaudella. Lisäsijoituksia tehtiin pääosin Russia ja Buyout -rahastojen kohdeyrityksiin yhteensä 2,2 milj. eurolla. Vertailukautena rahastot sijoittivat yhteen uuteen kohdeyritykseen sekä tekivät lisäsijoituksia yhteensä 1,3 milj. eurolla.

¹⁰ Voitonjakovaiheessa olevan pohjoismaisiin listayhtiöihin sijoittaneen CapMan Public Market -rahaston kaikki kohteet on myyty ja rahasto lopettaa toimintansa vuoden 2016 aikana.



Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi–maaliskuussa 2016

CapMan Public Market -rahasto irtautui kokonaan jäljellä olevista kohteistaan, joiden hankintahinta oli yhteensä 19,0 milj. euroa. Rahastot irtautuivat myös osittain useasta kohdeyrityksestä, joiden hankintahinta oli yhteensä 11,8 milj. euroa. Vertailukaudella toteutuneiden irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 0,9 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Buyout X -rahasto sopi irtautuvansa lopullisesti Suomen Lämpöikkuna Oy:stä huhtikuussa 2016. Irtautuminen oli rahaston ensimmäinen.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin tammi–maaliskuussa 2016

CapMan Nordic Real Estate -rahasto sijoitti Hämeentie 15:ssä sijaitsevaan toimistokiinteistöön ja kohdekohtainen kiinteistöyhtiö Kokoelmakeskus Ky sijoitti KOy Mastolan Keskusvarastoon. Sijoitusten hankintahinta oli yhteensä 22,6 milj. euroa. Lisäsijoituksia tehtiin useisiin kiinteistökohteisiin yhteensä 2,9 milj. eurolla. Kiinteistöpääomarahastot olivat 31.3.2016 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankeita ja -hankkeita yhteensä 53,1 milj. eurolla. Vertailukaudella kiinteistöpääomarahastot tekivät lisäsijoituksia yhteensä 1,6 milj. eurolla. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 41,2 milj. euroa 31.3.2015.

**Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–
maaliskuussa 2016**

Kiinteistörahastot irtautuivat katsauskaudella KOy Mastolan Keskusvarastosta sekä Hotelli Cumulus Pinjasta. Kiinteistöjen hankintahinta oli yhteensä

63,2 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot eivät irtautuneet kiinteistökohteista.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia kiinteistörahastojen osalta.

CapMan

RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA LUKUINA

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-3/2016	1-3/2015
Uudet ja jatkosijoitukset		
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	2,2	1,3
Buyout	0,7	0,2
Credit	0,0	0,0
Russia	1,5	1,1
Muut	0,0	0,0
Kiinteistö pääomarahastot	25,6	1,2
Yhteensä	27,8	2,5

Irtautumiset*

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	30,8	0,9
Buyout	0,9	0,8
Credit	1,0	0,0
Russia	0,0	0,1
Muut	28,9	0,0
Kiinteistö pääomarahastot	63,2	0,0
Yhteensä	94,0	0,9

*ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 31.3.2016 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja hankkeita 53,1 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku * 31.3.2016, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	730,7	737,4	35,2
Kiinteistö pääomarahastot	1 423,1	1 359,9	64,8
Yhteensä	2 153,8	2 097,3	100,0
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	530,9	553,4	75,0
Credit	52,0	59,0	8,0
Russia	89,7	83,8	11,4
Muut	58,1	41,2	5,6
Yhteensä	730,7	737,4	100,0

* Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

CapMan

Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyritys-sijoituksia tekeillä rahastoilla oli 31.3.2016 jäljellä noin 494 milj. euroa uusiin kohdeyritys-sijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 323 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 14 milj. euroa Credit-tiimin sijoituksiin, noin 51 milj.

euroa teknologiasijoituksiin, noin 3 milj. euroa life science -sijoituksiin, noin 104 milj. euroa CapMan Russia -tiimin sijoituksiin.

Kiinteistö-pääomarahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 140,9 milj. euroa, ja se on varattu uusiin sijoituksiin sekä rahastojen nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen.

The logo for CapMan, featuring the word "CapMan" in a serif font. The "C" is significantly larger and more stylized than the other letters.

LIITE 3: CAPMANIN LIIKETOIMINTAMALLIN KUVAUS

CapMan-konserni on Pohjoismaissa ja Venäjällä toimiva pääomarahastojen hallinnointiyhtiö.

Pääomasijoittamisella tarkoitetaan suoria oman pääoman ehtoisia sijoituksia yrityksiin ja kiinteistöihin. Sijoitukset tehdään joko pääomarahastoista, joihin varat on kerätty pääosin institutionaalisilta sijoittajilta, esimerkiksi eläkeyhtiöiltä ja säätiöiltä, tai suoraan omasta taseesta. 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 pääomarahastot ovat tuottaneet selkeästi muita sijoitusluokkia paremmin¹¹, ja alan näkymät ovat suotuisat. CapManin osakkeen kautta sekä instituutioilla että yksityisillä sijoittajilla on mahdollisuus osallistua hajautetusti pääomasijoitusalan tuottopotentiaaliin.

Konsernilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat
1) Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta ja 2) Sijoitustoiminta.

1) Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa CapMan hallinnoi pääomarahastoja, joiden pääomia sijoitustoiminnan partnershipit sijoittavat pohjoismaisiin tai venäläisiin pääosin listaamattomiin yrityksiin tai pohjoismaisiin kiinteistöihin sijoitusstrategioidensa mukaisesti. CapMan kerää varoja pohjoismaisilta ja kansainvälisiltä sijoittajilta rahastoihin. Lisäksi CapMan tarjoaa varainhankintaan ja neuvonantoon sekä rahastojen hallinnointiin liittyviä palveluja ulkopuolisille rahastoyhtiöille tai sijoittajille sekä hankintarengaspalveluja yrityksille

Suomessa ja Ruotsissa CapMan Purchasing Schemen (CaPS) kautta.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa 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. Lisäksi CapManin palveluliiketoimintaan kuuluvat hankintarengas (CaPS), varainhankinta- ja neuvonantopalveluja tarjoava Scala Fund Advisory ja muut rahastojen hallinnointiin liittyvät palvelut tuottavat CapManille palkkioita muun muassa ennakkopalkkioiden ja onnistumispalkkioiden muodossa. Palkkiot kattavat pääsääntöisesti yhtiön operatiivisen toiminnan kulut.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan 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.). CapMan kirjaa voitonjako-osuustuottoja irtautumisen toteutuessa rahastossa, joka on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Voitonjako-osuustuotot riippuvat irtautumisten toteutumisaikajankohdasta sekä irtautuvien rahastojen voitonjakovaiheesta.

¹¹Bain & Company, Global Private Equity Report 2016



2) Sijoitustoiminta

Sijoitustoiminnassa CapMan sijoittaa taseestaan pääomasijoitusluokkaan (rahastot ja muut sijoitukset). CapManin merkittävin yksittäinen sijoitus on 28,7 prosentin omistus Norvestia Oyj:n osakekannasta. Norvestia on pörssinoteerattu sijoitusyhtiö. Yhtiö tekee kasvusijoituksia muun muassa listaamattomiin yrityksiin vähemmistösjoitusten muodossa sekä markkinasijoituksia pääasiassa pohjoismaisiin listattuihin osakkeisiin, hedgerahastoihin ja joukkovelkakirjalainoihin.

Sijoitustoiminnan tulonlähteitä ovat sijoitusten käypien arvojen muutos sekä irtautumisten myötä

realisoituneet tuotot. Käypiin arvoihin vaikuttavat sekä sijoituskohteiden kehitys että yleinen markkinakehitys. Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian raportoiman nettovarallisuuden muutoksen perusteella. CapMan ei tee Norvestian raportoimiin lukuihin oikaisuja. Sijoitusten tuotot voivat olla myös negatiivisia.

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

CapMan