

CAPMAN-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2015



CAPMAN-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2015

Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat katsauskaudella:

- Konsernin liikevaihto oli 15,7 milj. euroa (15,0 milj. euroa vertailukaudella).
- Liikevoitto oli 3,0 milj. euroa (2,8 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja oli 2,6 milj. euroa (2,2 milj. euroa).
- Tulos verojen jälkeen oli 2,2 milj. euroa (1,9 milj. euroa).
- Kauden tulos/osake oli 2,0 senttiä (1,7 senttiä).
- CapMan osti 28,7 prosenttia sijoitusyhtiö Norvestiasta.

CapMan pitää vuoden 2015 näkymäarvion ennallaan:

Arvioimme osakekohtaisen tuloksemme paranevan vuoden 2014 tasosta.

Näkymien perustelut:

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, joista irtautumisen arvioidaan ajoittuvan vuodelle 2015. Merkittävimpien irtautumisten arvioidaan toteutuvan vuoden 2015 loppupuolella.

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, inflatiokehitys, verrokkiyritysten arvostuskertoimet sekä valuuttakurssit.

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

Toimitusjohtaja Heikki Westerlund:

”

Ensimmäinen vuosipuoliskomme sujui pääosin suunnitelmienne mukaan. Loppuvuoden tuloksen kannalta ratkaisevaa tulee olemaan miten sijoitustemme, mukaan lukien Norvestian, arvot kehittyvät ja ajoittuvatko käynnissä olevat irtautumisprojektit tälle vuodelle.

Toukokuussa tekemämme kauppa nosti CapManin Norvestian uudeksi ankkuriomistajaksi. Transaktio tukee pidemmän aikavälin strategiaamme, jossa haluamme olla aktiivinen ja monipuolinen pääomasijoitusmarkkinan toimija. Norvestian pääomasijoittamisen erityisosaaminen liittyy vähemmistö-sijoittamiseen pääosin pohjoismaisissa yrittäjävetoisissa yrityksissä.

Irtautuminen ruotsalaisesta Silex Microsystemsista on erinomainen esimerkki siitä, että myös elinkaaren loppupuolella olevissa rahastoissamme on jäljellä yhtiöitä, joista irtautumisesta voimme saada merkittäviä voitonjako-osuustuottoja. Lisäksi pohjoismainen kiinteistörahastomme sopi ensimmäisestä irtautumisestaan ruotsalaisesta Sollentunassa sijaitsevasta toimistokohteesta. CapMan Real Estate -tiimi onnistui sijoituksessa lisäarvoa tuottavan strategian toteuttamisessa alkuperäistä arviota nopeammin.”

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. CapMan hankki toukokuussa 21,7 prosenttia Norvestian osakkeista. Lisäksi CapManilla on sitova sopimus ostaa 7,0 prosenttia osakkeista arviolta lokakuussa. 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–kesäkuussa 2015

Konsernin liikevaihto kasvoi 5,0 prosenttia vertailukaudesta ja oli 15,7 milj. euroa (15,0 milj. euroa 1.1.-30.6.2014). Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat vertailukautta korkeammat voitonjako-osuustuotot. Operatiivisen toiminnan kulut olivat 14,2 milj. euroa (13,5 milj. euroa) ja sisälsivät 0,7 milj. euroa kertaluonteisia eriä liittyen lähinnä Norvestian osakkeiden hankintaan (vertailukauden kulut sisälsivät 0,1 milj. euroa kertaluonteisia eriä liittyen strategiaan hankkeisiin). Katsauskauden kulut sisälsivät lyhytaikaisen kannustinjärjestelmän mukaiset bonusvaraukset sijoitustiimeille, yhteensä noin 0,9 milj. euroa (0,4 milj. euroa).

Konsernin liikevoitto oli 3,0 milj. euroa (2,8 milj. euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,0 milj. euroa (-0,8 milj. euroa). Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettyjen sijoitusten tuloksesta oli 0,7 milj. euroa (0,2 milj. euroa).

Tulos ennen veroja oli 2,6 milj. euroa (2,2 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 2,2 milj. euroa (1,9 milj. euroa). Tulos/osake oli 2,0 senttiä (1,7 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 15,7 milj. euroa (15,0 milj. euroa). Palkkiot olivat 13,3 milj. euroa (13,6 milj. euroa). Palkkiot sisältävät myös hankintarengaspalvelusta (CaPS) sekä muista palveluista saadut palkkiot.



Katsauskauden voitonjako-osuustuotot olivat 2,5 milj. euroa (1,4 milj. euroa), ja niitä saatiin tuloutettuna voitonjakona pääosin CapMan Equity VII A ja Sweden -rahastoilta Symbiosta ja Silex Microsystemsista irtautumisten seurauksena.

Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 1,8 milj. euroa (1,9 milj. euroa). Katsauskauden tulos oli 1,4 milj. euroa (1,7 milj. euroa). CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Rahastosijoitustoiminta

Sijoitusten käyvän arvon muutos oli yhteensä 1,3 milj. euroa tammi–kesäkuussa 2015 (1,1 milj. euroa vertailukaudella). Rahastosijoitusten käyvän arvon muutos oli 0,9 milj. euroa (1,1 milj. euroa), mikä vastaa 1,6 prosentin arvonnousua (1,6 prosentin arvonnousua myös vertailukaudella). Käyvän arvon kokonaismuutos johtui usean kohdeyrityksen lievästi positiivisesta kehityksestä. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli yhteensä 56,5 milj. euroa 30.6.2015 (63,0 milj. euroa 30.6.2014). CapManin osuus osakkuusyhtiö Norvestian nettovarallisuuden muutoksesta oli 0,4 milj. euroa. CapManin Norvestia-omistuksen käypä arvo oli yhteensä 44,7 milj. euroa 30.6.2015.

Rahastosijoitustoiminnan liikevoitto oli 1,2 milj. euroa (0,9 milj. euroa) ja tulos 0,8 milj. euroa (0,3 milj. euroa). Rahastosijoitustoiminta sisältää jäljellä olevien Maneq-yhtiöiden tuloksen sekä CapManin osuuden osakkuusyhtiö Norvestian nettovarallisuuden muutoksesta.

CapMan sijoitti katsauskaudella rahastoihin pääomaa yhteensä 2,4 milj. euroa (7,1 milj. euroa). Pääomaa kutsuttiin CapMan Buyout X, CapMan Mezzanine V, CapMan Russia II ja CapMan Nordic Real Estate -rahastoihin. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 1,3 milj. euroa (8,7 milj. euroa). Valtaosa pääomanpalautuksista saatiin CapMan Real Estate I, CapMan Equity VII ja CapMan Public Market -rahastoilta.

Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 28,0 milj. euroa 30.6.2015 (26,8 milj. euroa 30.6.2014). Kutsumattomista sijoitussitoumuksista kutsutaan arviolta noin 15–20 milj. euroa seuraavien 3–4 vuoden aikana, johtuen erityisesti vanhempien rahastojen käyttämättömästä sijoituskapasiteetista. Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli yhteensä 84,4 milj. euroa (89,8 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 mynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tapahtuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Kiinteistösjoitusten arvostus on tehty ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmääritysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla. Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian pörssitiedotteilla 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 30.6.2015

Konsernin taseen loppusumma oli 150,5 milj. euroa 30.6.2015 (112,2 milj. euroa 30.6.2014). Taseen loppusumman kasvu johtui Norvestian osakkeiden hankinnasta. Pitkäaikaiset varat olivat 125,7 milj. euroa (88,6 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 6,2 milj. euroa (6,2 milj. euroa).

Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset arvostettuina käypään arvoon olivat 9,1 milj. euroa 30.6.2015 (9,3 milj. euroa 30.6.2014). Käypään arvoon tulosaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 56,5 milj. euroa (63,0 milj. euroa). Norvestian oikaistu nettovarallisuus oli 155,9 milj. euroa 30.6.2015, josta kirja-arvo CapManin

CapMan

taseessa oli 44,7 milj. euroa CapManin 28,7 prosentin omistusosuuden perusteella. Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 4,0 milj. euroa (4,8 milj. euroa).

Lyhytaikaiset varat olivat 24,9 milj. euroa (23,6 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 16,7 milj. euroa (17,6 milj. euroa).

Konsernin korolliset nettovelat olivat 46,3 milj. euroa (17,2 milj. euroa). Konsernin korolliset lainat 30.6.2015 on eritelty alla olevassa taulukossa.

| | Lainan koko 30.6.2015 | Erääntyy viimeistään | Lainan koko 30.6.2014 |
|--|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Ryhmäjoukkovelkakirjalaina | 10 milj. euroa | Q2 2019 | 10 milj. euroa |
| Joukkovelkakirjalaina | 15 milj. euroa | Q4 2017 | 15 milj. euroa |
| Pankkirahoitusta käytössä | 38 milj. euroa | Q2 2017 | 10 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 tietyn 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 30.6.2015.

Ostovelat ja muut velat olivat 23,4 milj. euroa (10,9 milj. euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli katsauskaudella -2,6 milj. euroa (-0,7 milj. euroa). Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiotuotot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien rahavirta -35,3 milj. euroa (0,5 milj. euroa) sisältää muun muassa sijoituksen Norvestiaan sekä tehdyt rahastosijoitukset ja saadut pääoman palautukset. Rahavirta ennen rahoitusta oli -37,8 milj. euroa (-0,2 milj. euroa). Rahoituksen rahavirta oli 25,6 milj. euroa (0,5 milj. euroa) ja sisälsi Norvestia-sijoitukseen liittyvän pankkirahoituksen.

CapMan

Avainlukuja 30.6.2015

CapManin omavaraisuusaste oli 41,5 prosenttia 30.6.2015 (57,4 prosenttia 30.6.2014). Oman pääoman tuotto oli 7,3 prosenttia (5,9 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 6,8 prosenttia (5,6 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on 45–60 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 20 prosenttia.

| | 30.6.15 | 30.6.14 | 31.12.14 |
|---|------------|------------|------------|
| Tulos / osake, senttiä | 2,0 | 1,7 | 3,4 |
| Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä | 2,0 | 1,7 | 3,4 |
| Oma pääoma / osake, senttiä * | 72,0 | 74,8 | 76,1 |
| Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä | 86 290 467 | 86 033 855 | 86 163 919 |
| 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. | 7,3 | 5,9 | 6,1 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a. | 6,8 | 5,6 | 7,0 |
| Omavaraisuusaste, % | 41,5 | 57,4 | 57,8 |
| Nettovelkaantumisaste,% | 74,5 | 26,7 | 5,0 |

*) IFRS:n mukaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 30.6.2014 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 30.6.2015

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 ja Eliten markkinoimaan CapManin erikoissijoitusrahasto CapMan Collectioniin on saatu lisää sijoitussitoumuksia. 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. Varainhankinnan konsultoinnilla uskotaan olevan merkittäviä kasvumahdollisuuksia osana palveluliiketoimintaa ja sen arvioidaan kasvattavan CapManin palkkiotulot pitkäällä aikavälillä.

CapManin hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä 2 953,8 milj. euroa 30.6.2015 (3 066,8 milj. euroa 30.6.2014). Hallinnoitavat pääomat laskivat hieman vertailukauden jälkeen toteutuneiden irtautumisten seurauksena. Hallinnoitavista pääomista 1 457,2 milj. euroa (1 551,1 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 496,6 milj. euroa (1 515,7 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 30.6.2015 yhteensä 105 henkilöä (110 henkilöä 30.6.2014), joista 68 (72) 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 30.6.2015. B-osakkeita oli 80 566 766 kappaletta ja A-osakkeita oli 5 750 000 kappaletta 30.6.2015.

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

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä laski vertailukaudesta 6,1 prosenttia ja oli 6 694 30.6.2015 (7 130 osakkeenomistajaa 30.6.2014).

Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa B-osaketta 30.6.2015. Omat osakkeet edustivat 0,03 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja 0,02 prosenttia äänivallasta yhtiössä ja niiden markkina-arvo oli 27 088 euroa 30.6.2015 (29 222 euroa 30.6.2014). 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 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 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 keskipurssi 1.4.—31.5.2014 lisätynä 10 prosentilla), ja 2013C-optiolla on 1,12 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2015 lisätynä 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. Kesäkuun 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 1,03 euroa 30.6.2015 (1,12 euroa 30.6.2014). Katsauskauden osakevaihdolla painotettu keskipurssi 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 8,5 milj. kappaletta (12,3 milj. kappaletta), mikä vastasi 8,5 milj. euron (13,4 milj. euron) pörssivaihtoa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo oli 83,0 milj. euroa 30.6.2015 (90,2 milj. euroa 30.6.2014). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 88,9 milj. euroa (96,7 milj. euroa).

Muut merkittävät tapahtumat katsauskaudella

CapManin hallinnoimat rahastot sopivat myyvän omistuksensa MEMS-pohjaisten (Micro Electro Mechanical Systems -pohjaisten) komponenttien valmistajasta Silex Microsystemsista kesäkuussa. Kaupan tulosvaikutus vuoden 2015 toiselle neljännekselle oli noin 1,5 milj. euroa voitonjako-osuustuottojen ja käyvän arvon muutosten seurauksena. Irtautumisen kassavirtavaikutus vuodelle 2015 on 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 toteutetaan kahdessa vaiheessa, joista ensimmäinen (3,3 milj. osaketta) toteutettiin toukokuussa ja toinen (1,1 milj. osaketta) toteutetaan arviolta 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 sopivat myyvän omistusosuutensa Cederroth Intressenter AB:stä. Irtautumisen kassavirtavaikutus CapMan-konsernille vuonna 2015 on kaupan toteutuessa noin 8 milj. euroa. Kaupan toteutuminen on ehdollinen kilpailuviranomaisten hyväksynnälle ja sen odotetaan toteutuvan vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä.

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

Katsauskauden jälkeen ei ollut merkittäviä tapahtumia. 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.

Osakemarkkinoiden kehitys ja teollisuussijoitusten arvostus vaikuttavat CapManin osakkuusyhtiö Norvestian arvostukseen.

Markkinatilanne voi heijastua myös varainhankintamarkkinaa 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.

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 rahoituskovenanteja, 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 pääomasijoitusrahastoihin. Tällä on mahdollisesti vaikutusta myös CapManin varainhankintaan.

Toimintaympäristö

Jopa negatiivinen korkotasoa ja korkeat arvostuskertoimet pörssimarkkinalla ajavat sijoittajia etsimään vaihtoehtoisia tuottokehteitä. Sijoittajat suhtautuvat pääomasijoitusluokkaan edelleen positiivisesti ja Preqin kyselyn mukaan lähes 80 prosenttia sijoittajista aikoo joko kasvattaa osuuttansa omaisuusluokassa tai pitää sitä ennallaan seuraavan 12 kuukauden aikana.¹ Eurooppalaisten institutionaalisten sijoittajien keskimääräinen allokaatio pääomasijoituksiin on edelleen tavoitetasoa alhaisempi ja sijoitusluokassa on kasvuvaraa.² Pääomarahastojen suuret pääomanpalautukset ovat mahdollistaneet sijoittajien tekemät lisäsijoitukset uusiin rahastoihin.³ Institutionaalisten sijoittajien keskuudessa buyout-rahastot ovat pääomasijoitusluokan suosituin sijoituskohde.⁴

¹ Preqin Investor Outlook: Alternative Assets, H1 2015

² Preqin Private Equity Spotlight kesäkuussa 2015

³ Financial Times 1.6.2015

⁴ Preqin Quarterly Private Equity Update Q2 2015



Kreikan talouskriisin myötä kasvaneen Euroalueen epävarmuuden seurauksena Pohjoismaiden kaltaisten suhteellisen vakaiden markkinoiden vetovoima on vahvistunut. Ehdotetut muutokset ruotsalaiseen eläkejärjestelmään ja siihen liittyvä esitys kasvattaa eläkerahastojen sijoitusallokaatiota vaihtoehtoihin sijoituskohteisiin vahvistavat entisestään pääomasijoittamisen asemaa Pohjoismaissa.⁵

Korkeat arvostuskertoimet ovat hillinneet pääomarahastojen sijoitustoimintaa muuten aktiivisesta yrityskauppamarkkinasta huolimatta, mistä syystä markkinoilla on runsaasti käyttämättömiä pääomia.⁶ Hallinnointiyhtiöt pyrkivät hyödyntämään korkeita arvostuskertoimia irtautumisten kautta.⁷ Kesäkuun loppuun mennessä pääomasijoittajien vuonna 2015 tekemät irtautumiset ylsivät yhteensä 72,9 mrd. euroon Euroopassa, rikkoen aikaisemman vuoden 2007 ensimmäisen vuosipuoliskon 68,7 mrd. euron ennätyksen.⁸ Aktiivinen irtautumismarkkina auttaa myös palauttamaan rahastojen keskimääräisiä kohdeyritysten omistusaikoja takaisin finanssikriisiä edeltävälle viiden vuoden keskitasolle. Pohjoismaissa pääomarahastojen pitoajat ovat edelleen hieman muuta Eurooppaa pidempiä.⁹

Suomessa kiinteistökauppojen arvo saavutti 2,2 mrd. euroa vuoden 2015 toisella neljänneksellä. Transaktiovolyymiin huomattava kasvu edelliskvartaaliin verrattuna johtui lähinnä kahdesta suuresta järjestelystä.¹⁰ Ruotsissa kiinteistökauppojen arvo oli vuoden toisella neljänneksellä 42,8 mrd. kruunua, joka on määrältään noin kaksinkertainen vuoden ensimmäiseen kvartaaliin verrattuna.¹¹ Tanskan kiinteistömarkkinan volyyymi laski vuoden toisella neljänneksellä saavuttaen huhti-kesäkuussa noin 0,6 mrd. euron tason.¹²

Suomessa sijoittajien kiinnostus kiinteistömarkkinalla on edelleen kohdistunut pääasiassa vakaan vuokratuoton ns. prime-kohteisiin ja tuottovaatimus prime-kohteiden ja korkeamman riskin kohteiden välillä on säilynyt korkeana. Ruotsissa transaktiomarkkina on säilynyt dynaamisena ja myös prime-alueiden ulkopuolella olevat kiinteistöt ovat nousseet yhä halutummiksi investointikohteiksi painaen tuottovaatimuksia alaspäin. Erityisesti Tukholmassa, Göteborgissa ja Malmössä sijaitsevien korkeamman riskin kohteiden tuottovaatimukset ovat laskeneet selvästi verrattuna aiempiin vuosineljänneksiin. Suur-Kööpenhaminan dominoimassa Tanskan kiinteistömarkkinassa toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset pysyivät edelliskvartaalin tasolla, mutta sijoittajien suosimassa asuntomarkkinassa kohteiden markkinahinnat jatkoivat vahvaa nousua tuottovaatimusten jatkaessa laskuaan.¹³

Suomessa prime-kohteiden vuokratasot ja käyttöasteet nousivat vuoden toisella kvartaalilla, mutta Ruotsissa prime-kohteiden vuokratasot kääntyivät selvään laskuun, vaikka käyttöasteet pysyivätkin aikaisemman kvartaalin tasolla. Keskusta-alueiden ulkopuolella olevissa kohteissa vuokrat sekä käyttöasteet jatkoivat selvää nousua Ruotsissa, mutta Suomessa vuokratasot ja käyttöasteet ovat pysyneet muuttumattomina heijastaen kansantalouden hidasta toipumista. Tanskassa toimistojen vuokratasot nousivat sekä keskustassa että keskustan ulkopuolisilla alueilla vuoden toisen neljänneksen aikana. Myös asuntojen vuokratasot jatkoivat nousua Suur-Kööpenhaminassa toisen vuosineljänneksen aikana.¹⁴

Vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen kysyntä Euroopassa on selkeässä kasvussa. Vaihtoehtoiset velkarahastot muodostavat tänään noin 6 prosenttia pienten ja keskisuurten eurooppalaisyritysten saamasta rahoituksesta. Alan yhdistyksen Alternative Investment Management Associationin mukaan vaihtoehtoisten velkarahastojen osuus rahoituksesta kasvaa 15–20 prosenttiin seuraavan viiden vuoden aikana.¹⁵

⁵ Unquote 1 July 2015

⁶ Financial Times 1 June 2015

⁷ Financial Times 13.5.2015

⁸ CMBOR 30.6.2015

⁹ Unquote 16.6.2015

¹⁰ KTI Transaction Information Service (heinäkuu 2015), CBRE Investment MarketView (Q2 2015)

¹¹ Pangea Property Monthly Update

¹² CBRE Investment MarketView Q2 2015

¹³ Pangea Property Monthly Update, CapMan Real Estate

¹⁴ Pangea Property Monthly Update, CapMan Real Estate

¹⁵ Economist 27.6.2015

Venäjän talous heikentyi vuoden toisella neljänneksellä ja kasvuennusteet ovat edelleen negatiiviset.¹⁶ Vaikka ruplan heikkeneminen saattaa vaikuttaa negatiivisesti CapManin Venäjä-sijoitusten euromääräisen käyvän arvon muutokseen, Venäjän taloustilanteella ei ole vielä ollut olennaista vaikutusta CapMan Russian kohdeyrityksiin ja tiimi etsii aktiivisesti uusia sijoitusmahdollisuuksia muun muassa hyödyntämällä vähentynyttä kilpailua ja houkuttelevia arvostustasoja. CapManin sijoitusfokuksessa olevien ei-strategisten, Venäjän suurta keskiluokkaa palvelevien toimialojen kuten IT:n, yritys- ja terveystalouden uskotaan edelleen jatkavan kasvuaan.

Usean eri tuotteen strategiat kasvattavat suosiotaan pääomasijoitusmarkkinoilla. Tanskan pääomasijoitusyhdistyksen järjestämän Nordic Private Equity Summit 2015 -tapahtuman yhteydessä järjestetyn paneelikeskustelun mukaan pohjoismaiset hallinnointiyhtiöt aikovat kasvattaa rahastotuotteidensa kirjoja tulevina vuosina.¹⁷

CapMan pitää vuoden 2015 näkymäarvion ennallaan:

Arvioimme osakekohtaisen tuloksemme paranevan vuoden 2014 tasosta.

Näkymien perustelut:

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, joista irtautumisen arvioidaan ajoittuvan vuodelle 2015. Merkittävimpien irtautumisten arvioidaan toteutuvan vuoden 2015 loppupuolella.

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 eriä.

CapMan-konsernin osavuosisikatsaus 1.1–30.9.2015 julkistetaan torstaina 5.11.2015.

Helsingissä 6.8.2015

CAPMAN OYJ
Hallitus

¹⁶ Focus Economics heinäkuu 2015

¹⁷ Unquote 18.6.2015

CapMan

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 30.6.2015, milj. euroa

Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta tammi–kesäkuussa 2015

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 "p" is lowercase and smaller. The "M" is also large and prominent, and the "an" is lowercase and smaller.

Laatimisperiaatteet

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

| 1 000 EUR | 4-6/15 | 4-6/14 | 1-6/15 | 1-6/14 | 1-12/14 |
|---|--------------|--------|---------------|--------|---------|
| Liikevaihto | 8 413 | 8 031 | 15 749 | 15 006 | 39 475 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 118 | 117 | 146 | 142 | 226 |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut | -4 631 | -4 090 | -8 608 | -7 979 | -17 804 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -80 | -111 | -160 | -212 | -394 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -2 661 | -2 597 | -5 437 | -5 337 | -11 975 |
| Sijoitusten käyvän arvon muutokset | 904 | -337 | 1 285 | 1 131 | -3 127 |
| Liikevoitto | 2 063 | 1 013 | 2 975 | 2 751 | 6 401 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -578 | -404 | -1 001 | -753 | -1 412 |
| Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta | 657 | 327 | 672 | 156 | -44 |
| Voitto ennen veroja | 2 142 | 936 | 2 646 | 2 154 | 4 945 |
| Tuloverot | -391 | -182 | -410 | -236 | -980 |
| Konsernin voitto | 1 751 | 754 | 2 236 | 1 918 | 3 965 |
| Muut laajan tuloksen erät: | | | | | |
| Muuntoerot | 6 | 9 | -53 | 15 | 11 |
| Konsernin laaja tulos yhteensä | 1 757 | 763 | 2 183 | 1 933 | 3 976 |
| Kauden tuloksen jakautuminen: | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 1 751 | 754 | 2 236 | 1 918 | 3 965 |
| Kauden laajan tuloksen jakautuminen: | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 1 757 | 763 | 2 183 | 1 933 | 3 976 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos: | | | | | |
| Tulos/osake, senttiä | 1,7 | 0,6 | 2,0 | 1,7 | 3,4 |
| Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä | 1,7 | 0,6 | 2,0 | 1,7 | 3,4 |

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

CapMan

KONSERNIN TASE (IFRS)

| 1 000 EUR | 30.6.15 | 30.6.14 | 31.12.14 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 218 | 264 | 236 |
| Liikearvo | 6 204 | 6 204 | 6 204 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 618 | 897 | 756 |
| Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset | 9 123 | 9 275 | 9 056 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset | | | |
| Rahastosijoitukset | 56 511 | 62 966 | 55 258 |
| Muut sijoitukset | 44 851 | 120 | 121 |
| Saamiset | 4 045 | 4 763 | 3 250 |
| Laskennalliset verosaamiset | 4 097 | 4 111 | 4 097 |
| | 125 667 | 88 600 | 78 978 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 8 143 | 6 017 | 5 959 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat | 314 | 319 | 319 |
| Rahavarat | 16 403 | 17 296 | 28 650 |
| | 24 860 | 23 632 | 34 928 |
| Varat yhteensä | 150 527 | 112 232 | 113 906 |

CapMan

| 1 000 EUR | 30.6.15 | 30.6.14 | 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 | 84 | 141 | 137 |
| Kertyneet voittovarot | -4 855 | -2 572 | -1 485 |
| Oma pääoma yhteensä | 62 144 | 64 350 | 65 567 |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Laskennalliset verovelat | 1 954 | 1 813 | 1 976 |
| Pitkäaikaiset korolliset velat | 59 489 | 30 343 | 27 247 |
| Eläkevelvoitteet | 0 | 299 | 0 |
| | 61 443 | 32 455 | 29 223 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 23 431 | 10 860 | 13 734 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | 3 509 | 4 500 | 5 000 |
| Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 0 | 67 | 382 |
| | 26 940 | 15 427 | 19 116 |
| Velat yhteensä | 88 383 | 47 882 | 48 339 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 150 527 | 112 232 | 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 | | | | | 1 918 | 1 918 |
| Katsauskauden muut laajan tuloksen erät | | | | | | |
| Muuntoerot | | | | 15 | | 15 |
| Katsauskauden laaja tulos yhteensä | | | | 15 | 1 918 | 1 933 |
| Optioiden käyttö | | | 934 | | | 934 |
| Optioiden kirjaus | | | | | 74 | 74 |
| Osingonjako | | | | | -3 452 | -3 452 |
| Oma pääoma 30.6.2014 | 772 | 38 968 | 27 041 | 141 | -2 572 | 64 350 |
| Oma pääoma 1.1.2015 | 772 | 38 968 | 27 175 | 137 | -1 485 | 65 567 |
| Katsauskauden tulos | | | | | 2 236 | 2 236 |
| Katsauskauden muut laajan tuloksen erät | | | | | | |
| Muuntoerot | | | | -53 | | -53 |
| Katsauskauden laaja tulos yhteensä | | | | -53 | 2 236 | 2 183 |
| Optioiden kirjaus | | | | | 111 | 111 |
| Osingonjako | | | | | -5 177 | -5 177 |
| Muut muutokset | | | | | -540 | -540 |
| Oma pääoma 30.6.2015 | 772 | 38 968 | 27 175 | 84 | -4 855 | 62 144 |

CapMan

LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

| 1 000 EUR | 1-6/15 | 1-6/14 | 1-12/14 |
|---|----------------|--------|---------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | |
| Katsauskauden voitto | 2 236 | 1 918 | 3 965 |
| Oikaisut katsauskauden voittoon | 444 | -3 | 9 439 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 2 680 | 1 915 | 13 404 |
| Käyttöpääoman muutokset | -3 268 | -1 786 | 1 729 |
| Rahoituserät ja verot | -1 970 | -833 | -3 451 |
| Liiketoiminnan rahavirta | -2 558 | -704 | 11 682 |
| Investointien rahavirta | -35 263 | 524 | 2 089 |
| Rahavirta ennen rahoitusta | -37 821 | -180 | 13 771 |
| Maksetut osingot | -5 177 | -3 452 | -3 452 |
| Rahoituksen muu nettorahavirta | 30 751 | 3 924 | 1 327 |
| Rahoituksen rahavirta | 25 574 | 472 | -2 125 |
| Rahavarojen muutos | -12 247 | 292 | 11 646 |
| Rahavarat kauden alussa | 28 650 | 17 004 | 17 004 |
| Rahavarat kauden lopussa | 16 403 | 17 296 | 28 650 |

CapMan

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernissa on kaksi toimintasegmenttiä: Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta

| 4-6/2015 | Hallinnointiliiketoiminta | | | Rahastosijoi- tustoiminta | Konserni yhteensä |
|---------------------|---------------------------|-----------------------|----------|------------------------------|----------------------|
| | CapMan Private Equity | CapMan Real Estate | Yhteensä | | |
| 1 000 EUR | | | | | |
| Liikevaihto | 6 453 | 1 960 | 8 413 | 0 | 8 413 |
| Liikevoitto | 1 069 | 124 | 1 193 | 870 | 2 063 |
| Katsauskauden tulos | 842 | 89 | 931 | 820 | 1 751 |

| 4-6/2014 | Hallinnointiliiketoiminta | | | Rahastosijoi- tustoiminta | Konserni yhteensä |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|----------|------------------------------|----------------------|
| | CapMan Private Equity | CapMan Real Estate | Yhteensä | | |
| 1 000 EUR | | | | | |
| Liikevaihto | 5 209 | 2 822 | 8 031 | 0 | 8 031 |
| Liikevoitto / -tappio | 288 | 1 191 | 1 479 | -466 | 1 013 |
| Katsauskauden tulos | 288 | 1 009 | 1 297 | -543 | 754 |

| 1-6/2015 | Hallinnointiliiketoiminta | | | Rahastosijoi- tustoiminta | Konserni yhteensä |
|--|---------------------------|-----------------------|----------|------------------------------|----------------------|
| | CapMan Private Equity | CapMan Real Estate | Yhteensä | | |
| 1 000 EUR | | | | | |
| Liikevaihto | 11 578 | 4 171 | 15 749 | 0 | 15 749 |
| Liikevoitto | 1 385 | 387 | 1 772 | 1 203 | 2 975 |
| Katsauskauden tulos | 1 108 | 310 | 1 418 | 818 | 2 236 |
| Pitkäaikaiset varat | 6 896 | 265 | 7 161 | 118 506 | 125 667 |
| Varat sisältävät: | | | | | |
| Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset | 0 | 0 | 0 | 9 123 | 9 123 |

| 1-6/2014 | Hallinnointiliiketoiminta | | | Rahastosijoi- tustoiminta | Konserni yhteensä |
|-----------|---------------------------|-----------------------|----------|------------------------------|----------------------|
| | CapMan Private Equity | CapMan Real Estate | Yhteensä | | |
| 1 000 EUR | | | | | |

CapMan

| 1 000 EUR | CapMan Private Equity | CapMan Real Estate | Yhteensä | | |
|---|--------------------------|-----------------------|----------|--------|--------|
| Liikevaihto | 10 014 | 4 992 | 15 006 | 0 | 15 006 |
| Liikevoitto | 240 | 1 660 | 1 900 | 851 | 2 751 |
| Katsauskauden tulos | 240 | 1 425 | 1 665 | 253 | 1 918 |
| Pitkäaikaiset varat | 7 188 | 297 | 7 485 | 81 115 | 88 600 |
| Varat sisältävät: Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset | 0 | 0 | 0 | 9 275 | 9 275 |

| 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 | -4 038 | 6 401 |
| 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 | 9 056 | 9 056 |

Tuloverot

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

Osingot

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 | 30.6.15 | 30.6.14 | 31.12.14 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset | | | |
| Rahastosijoitukset kauden alussa | 55 258 | 64 122 | 64 122 |
| Lisäysten kassavirta | 2 381 | 7 058 | 9 689 |
| Palautusten kassavirta | -1 308 | -8 663 | -12 149 |
| Käyvän arvon muutos | 180 | 449 | -6 404 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa | 56 511 | 62 966 | 55 258 |
| Rahastosijoitukset sijoitusalueittain kauden lopussa | | | |
| Buyout | 29 904 | 32 138 | 30 584 |
| Credit | 2 255 | 3 400 | 2 344 |
| Russia | 4 472 | 4 607 | 3 955 |
| Real Estate | 8 745 | 8 782 | 8 000 |
| Muut | 9 627 | 11 577 | 8 315 |
| Rahastojen rahastot | 1 508 | 2 462 | 2 060 |
| Yhteensä | 56 511 | 62 966 | 55 258 |
| Muut sijoitukset kauden alussa | 121 | 94 | 94 |
| Lisäykset | 44 335 | 26 | 27 |
| Käyvän arvon muutos | 395 | 0 | 0 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut sijoitukset kauden lopussa | 44 851 | 120 | 121 |

Kauden lisäys sisältää Norvestia Oyj:n osakkeita, joiden käypä arvo on 44,7 milj. euroa.

CapManin osuus osakkeista on 28,7 prosenttia (21,7 prosenttia ostettu 12.5.2015 ja loput 7 prosenttia tullaan sopimuksen mukaan ostamaan arviolta lokakuussa 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

KÄYVÄN ARVON HIERARKIA KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTETUISTA RAHOITUSVAROISTA 30.6.2015

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 | | 18 | 2 363 | 2 381 |
| Palautukset | | 0 | -1 308 | -1 308 |
| Käyvän arvon muutos | | -556 | 736 | 180 |
| Kauden lopussa | | 2 455 | 54 056 | 56 511 |
| Muut sijoitukset | | | | |
| Kauden alussa | | | 121 | 121 |
| Lisäykset | | | 44 335 | 44 335 |
| Käyvän arvon muutos | | | 395 | 395 |
| Kauden lopussa | | | 44 851 | 44 851 |

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.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2014

| 1 000 EUR | Taso 1 | Taso 2 | Taso 3 | Yhteensä |
|---|--------|--------|--------|----------|
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahastosijoitukset | | | | |
| Kauden alussa | | 5 296 | 58 826 | 64 122 |
| Lisäykset | | 51 | 9 638 | 9 689 |
| Palautukset | | -2 579 | -9 570 | -12 149 |
| Käyvän arvon muutos | | 225 | -6 629 | -6 404 |
| Kauden lopussa | | 2 993 | 52 265 | 55 258 |

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 30.6.2015 | Arvostusmalli | Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot | Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo) | Muutos arvostukseen (milj. euroa), mikäli syöttötieto muuttuu +/- 10 % |
|------------------------|---|--|--|---|--|
| Norvestia | 44,7 | Nettovarallisuus (Norvestian julkaisema oikaistu substanssiarvo) | NA* | NA* | NA* |
| Buyout | 29,9 | Verrokkiryhmä | Verrokkiryhmän arvostuskertoimet | EV/EBITDA 2015 8,1 x | +/- 3,8 |
| | | | Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin | 23 % | +/- 1,2 |
| | | Diskontatut kassavirrat | Diskonttokorko; WACC | 11 % | -0,6 /+ 0,8 |
| Russia | 4,5 | Verrokkiryhmä | Verrokkiryhmän arvostuskertoimet | EV/EBITDA 2015 11,5 x | +/- 0,4 |
| | | | Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin | 34 % | -/+ 0,2 |
| Real Estate | 8,7 | Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus | NA* | NA* | NA* |
| Credit | 2,3 | Diskontatut kassavirrat | Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio | 13 % | - 0,1 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata |
| Muut sijoitusalueet | 8,6 | Verrokkiryhmä | Verrokkiryhmän arvostuskertoimet | EV/EBITDA 2015 11,2 x | +/- 0,5 |
| | | | Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin | 32 % | -/+ 0,3 |

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 oikaisu 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 arvonmäärityisperiaatteisiin, 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 verrokkiyhtiön kertoimiin"). Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

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

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

PITKÄAIKAISET VELAT

| 1 000 EUR | 30.6.15 | 30.6.14 | 31.12.14 |
|---|---------|---------|----------|
| Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa | 59 489 | 30 343 | 27 247 |

LIIKETOIMINNAN KAUSILUONTEISUUS

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

CapMan

HENKILÖSTÖ

| Maittain | 30.6.15 | 30.6.14 | 31.12.14 |
|-----------------|----------------|------------|------------|
| Suomi | 68 | 72 | 68 |
| Ruotsi | 23 | 20 | 23 |
| Norja | 0 | 6 | 1 |
| Venäjä | 10 | 11 | 10 |
| Luxemburg | 1 | 1 | 1 |
| Iso-Britannia | 3 | 0 | 3 |
| Yhteensä | 105 | 110 | 106 |

VASTUUSITOUMUKSET

| 1 000 EUR | 30.6.15 | 30.6.14 | 31.12.14 |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Muut vuokrasopimukset | 2 896 | 5 391 | 3 523 |
| Vakuudet ja muut vastuusitoumukset | 85 813 | 64 230 | 60 002 |
| Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin | 27 927 | 26 834 | 30 250 |
| Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain | | | |
| Buyout | 14 120 | 14 080 | 14 632 |
| Credit | 3 314 | 3 544 | 3 716 |
| Russia | 1 959 | 2 135 | 2 288 |
| Real Estate | 3 036 | 1 188 | 3 723 |
| Muut | 4 739 | 4 712 | 4 725 |
| Rahastojen rahastot | 759 | 1 175 | 1 166 |
| Yhteensä | 27 927 | 26 834 | 30 250 |

SITOUMUKSET LÄHIPIIRILLE

| 1 000 EUR | 30.6.15 | 30.6.14 | 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.

CapMan

LIKEVAIHTO JA TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Vuosi 2015

| MEUR | 1-3/15 | 4-6/15 | 1-6/15 |
|--|--------|--------|--------|
| Liikevaihto | 7,3 | 8,5 | 15,8 |
| Palkkiot | 6,8 | 6,5 | 13,3 |
| Voitonjako-osuustuotot | 0,5 | 2,0 | 2,5 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Operatiivisen toiminnan kulut | -6,8 | -7,4 | -14,2 |
| Sijoitusten käyvän arvon muutokset | 0,4 | 0,9 | 1,3 |
| Liikevoitto / -tappio | 0,9 | 2,1 | 3,0 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -0,4 | -0,6 | -1,0 |
| Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta | 0,0 | 0,7 | 0,7 |
| Tulos ennen veroja | 0,5 | 2,1 | 2,6 |
| Konsernin kauden tulos | 0,5 | 1,7 | 2,2 |

Vuosi 2014

| MEUR | 1-3/14 | 4-6/14 | 1-6/14 | 7-9/14 | 10-12/14 | 1-12/14 |
|--|--------|--------|--------|--------|----------|---------|
| Liikevaihto | 7,0 | 8,0 | 15,0 | 8,1 | 16,4 | 39,5 |
| Palkkiot | 7,0 | 6,6 | 13,6 | 7,9 | 7,2 | 28,7 |
| Voitonjako-osuustuotot | 0,0 | 1,4 | 1,4 | 0,2 | 9,2 | 10,8 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,2 |
| Operatiivisen toiminnan kulut | -6,7 | -6,8 | -13,5 | -6,5 | -10,2 | -30,2 |
| Sijoitusten käyvän arvon muutokset | 1,5 | -0,4 | 1,1 | -2,2 | -2,0 | -3,1 |
| Liikevoitto / -tappio | 1,7 | 1,0 | 2,7 | -0,5 | 4,2 | 6,4 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -0,3 | -0,5 | -0,8 | -0,3 | -0,3 | -1,4 |
| Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta | -0,2 | 0,4 | 0,2 | -0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Tulos ennen veroja | 1,2 | 0,9 | 2,1 | -1,0 | 3,8 | 4,9 |
| Konsernin kauden tulos | 1,2 | 0,7 | 1,9 | -1,2 | 3,3 | 4,0 |

CapMan

LIITE 1: CAPMAN-KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 30.6.2015, MILJ. EUROA

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta 30.6.2015. 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- hinta | Käypä arvo | Netto- kassa- varat | Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille | Hallin- nointi- yhtiölle | 30.6.2015 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 | 45,0 | 23,6 | 12,2 | 958,7 | 30,4 | | 10-20 % |
| Irtautumis- ja arvonkehitys- vaiheessa olevat rahastot | | | | | | | | | |
| CMB VIII ^{2) 6)} | 440,0 | 401,7 | 160,3 | 174,2 | 0,1 | 292,5 | | 328,5 | 12 % |
| CMPM | 138,0 | 134,4 | 55,8 | 67,5 | 0,0 | 162,1 | | 59,6 | 10 % |
| CMR | 118,1 | 115,5 | 66,5 | 82,5 | 3,5 | 22,0 | | 137,5 | 3,4 % |
| CMB IX | 294,6 | 285,0 | 210,0 | 224,2 | 2,3 | 44,8 | | 336,6 | 10 % |
| Yhteensä | 990,7 | 936,6 | 492,6 | 548,4 | 5,9 | 521,4 | | | |
| Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot | | | | | | | | | |
| CMM V | 95,0 | 68,9 | 39,0 | 43,0 | 0,3 | 40,8 | | | 10 % |
| CMB X ²⁾ | 244,5 | 167,9 | 138,8 | 152,8 | 1,2 | 13,6 | | | 8 % |
| CMR II | 99,1 | 25,1 | 16,9 | 17,0 | 0,6 | 0,6 | | | 8 % |
| Yhteensä | 438,6 | 261,9 | 194,7 | 212,8 | 2,1 | 55,0 | | | |
| 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 | 552,8 | 523,8 | 114,9 | 107,6 | 2,0 | 391,3 | | | |
| Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot | | | | | | | | | |
| Yhteensä | 2 604,7 | 2 339,6 | 847,2 | 892,4 | 22,2 | 1 926,4 | 30,4 | | |

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

| | Sijoitus- kapa- siteetti | Kutsuttu pääoma | Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hintä Käypä arvo | | Netto- kassa- varat | Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille Hallin- nointi- yhtiölle | | 30.6.2015 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 | 122,2 | 127,6 | | 53,7 | | 167,8 | 12 % |
| Velkarahoitus | 450,0 | 301,7 | 175,2 | 175,2 | | | | | |
| Yhteensä | 600,0 | 431,2 | 297,4 | 302,8 | 1,6 | 53,7 | | | |
| CMHRE | | | | | | | | | |
| Oma pääoma | 332,5 | 325,1 | 424,9 | 344,8 | | 71,4 | | 461,9 | 12 % |
| Velkarahoitus | 617,5 | 542,6 | 459,5 | 459,5 | | | | | |
| Yhteensä | 950,0 | 867,6 | 884,4 | 804,3 | 0,0 | 71,4 | | | |
| Yhteensä | 1 550,0 | 1 298,8 | 1 181,8 | 1 107,1 | 1,6 | 125,1 | | | |
| Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot | | | | | | | | | |
| CMNRE | | | | | | | | | |
| Oma pääoma | 273,3 | 119,4 | 96,4 | 102,4 | | 8,3 | | | |
| Velkarahoitus | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | | | | |
| Yhteensä | 273,3 | 119,4 | 96,4 | 102,4 | 27,8 | 8,3 | | | |
| Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille | | | | | | | | | |
| CMRE I ⁵⁾ | | | | | | | | | |
| Oma pääoma ja jvkl | 200,0 | 192,1 | 62,9 | 34,6 | | 207,8 | 27,4 | | |
| Velkarahoitus | 300,0 | 276,6 | 65,5 | 65,5 | | | | | |
| Yhteensä | 500,0 | 468,7 | 128,4 | 100,1 | 4,2 | 207,8 | 27,4 | | |
| Kiinteistö pääoma- rahastot yhteensä | 2 323,3 | 1,886,9 | 1,406,6 | 1,309,6 | 33,6 | 341,2 | 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. Arviointisijoiden 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 30.6.2015 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–KESÄKUUSSA 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 sijoitusalueutta (CapMan Technology, CapMan Life Science ja CapMan Public Market¹⁸), 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–kesäkuussa 2015

Rahastot sijoittivat katsauskaudella kahteen uuteen kohdeyritykseen ja tekivät muutamia lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin yhteensä 14,7 milj. eurolla. Uusia sijoituskohteita olivat CapMan Russia II -rahaston Maximum Education sekä CapMan Credit V -rahaston Delete Group. Lisäsijoituksia tehtiin pääosin Buyout ja Russia -rahastojen kohdeyrityksiin. Vertailukaudella rahastot tekivät seitsemän uutta sijoitusta ja useita lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin yhteensä 159,6 milj. eurolla.

Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi–kesäkuussa 2015

Rahastot sopivat irtautuvansa Cederroth Intressenter AB:stä tammikuussa ja irtautumisen odotetaan toteutuvan vuoden 2015 kolmannen neljänneksen aikana. Symbo S.A.:sta irtautumisen seurauksena saatava kassavirta allokoitui vuoden 2015 ensimmäiselle puoliskolle, mutta rahastojen irtautumisprosessi käynnistyi jo vuonna 2014. Katsauskaudella CapMan Mezzanine V -rahasto irtautui Bright Groupista. Katsauskaudella toteutuneiden irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 22,9 milj. euroa. Vertailukaudella irtauduttiin lopullisesti neljästä ja osittain useasta kohdeyrityksestä, joiden hankintahinnat olivat yhteensä 70,9 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Rahastojen irtautuminen Silex Microsystems AB:sta toteutui heinäkuussa.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistö-hankkeisiin tammi–kesäkuussa 2015

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

¹⁸Irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa 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 ja Vesterbrogade 80:ssa sijaitsevaan asuin- toimisto- ja liikekiinteistöön. Lisäksi rahasto sijoitti asunnoiksi muutettavaan toimistokiinteistöön Helsingin keskustassa osoitteessa Ruoholahdenkatu 4. Sijoitusten hankintahinta oli yhteensä 30,0 milj. euroa. Lisäsijoituksia tehtiin useisiin kiinteistökohteisiin yhteensä 3,1 milj. eurolla. Kiinteistö pääomarahastot olivat 30.6.2015 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja -hankeita yhteensä 98,1 milj. eurolla. Vertailukaudella kiinteistö pääomarahastot tekivät uusia ja lisäsijoituksia yhteensä 61,8 milj. eurolla. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 9,3 milj. euroa 30.6.2014.

Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–kesäkuussa 2015

Kiinteistörahastot irtautuivat katsauskaudella toimistokiinteistöistä Helsingin Haagassa, jonka hankintahinta oli 11,0 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot irtautuivat yhdestä kohteesta, jonka hankintahinta oli 11,3 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Nordic Real Estate -rahasto sopi heinäkuussa irtautuvansa Ruotsin Sollentunassa sijaitsevasta Silverdal I – nimisestä toimistokiinteöstä. Irtautumien on rahaston ensimmäinen.

RAHASTOJEN SIIJOITUSTOIMINTA LUKUINA

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

| | 1-6/2015 | 1-6/2014 |
|---|-------------|--------------|
| Uudet ja jatkosijoitukset | | |
| Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot | 14,6 | 159,6 |
| Buyout | 4,2 | 135,0 |
| Credit | 8,0 | 20,0 |
| Russia | 2,4 | 3,4 |
| + Muut | 0,0 | 1,2 |
| Kiinteistö pääomarahastot | 33,1 | 61,8 |
| Yhteensä | 47,7 | 221,4 |
| Irtautumiset* | | |
| Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot | 22,9 | 70,9 |
| Buyout | 0,8 | 44,6 |
| Credit | 8,8 | 0,0 |
| Russia | 0,1 | 3,9 |
| Muut | 13,2 | 22,4 |
| Kiinteistö pääomarahastot | 10,9 | 11,3 |
| Yhteensä | 33,8 | 82,2 |

*ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 30.6.2015 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja -hankkeita 98,1 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku * 30.6.2015, milj. euroa

| | Salkku hankinta- hintaan MEUR | Salkku käypään arvoon MEUR | Osuus salkusta (käypä arvo) % |
|--|--|-------------------------------------|--|
| Kohdeyrittysinvestointeja tekevät rahastot | 845,0 | 888,8 | 40,4 |
| Kiinteistörahastot | 1 407,7 | 1 309,6 | 59,6 |
| Yhteensä | 2 252,7 | 2 198,4 | 100,0 |

| Kohdeyrittysinvestointeja tekevät rahastot | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Buyout | 575,2 | 619,3 | 69,7 |
| Credit | 39,0 | 43,0 | 4,8 |
| Russia | 83,4 | 99,5 | 11,2 |
| Muut | 147,4 | 127,0 | 14,3 |
| Yhteensä | 845,0 | 888,8 | 100,0 |

* Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyrittysinvestointeja tekevillä rahastoilla oli 30.6.2015 jäljellä noin 574 milj. euroa uusiin kohdeyrittysinvestointeihin ja jatkosijoitukseen. Jäljellä olevista pääomista noin 332 milj. euroa oli varattu buyout-sijoitukseen (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 29 milj. euroa Credit-tiimin sijoitukseen, noin 63 milj. euroa teknologiasijoitukseen, noin 3 milj. euroa life science -sijoitukseen, noin 109 milj. euroa CapMan Russia -tiimin sijoitukseen ja noin 38 milj. euroa CapMan Public Market-tiimin sijoitukseen. Kiinteistörahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 191 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 paremmin¹⁹, 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. Myös CapManin palveluliiketoimintaan kuuluvat hankintarengas (CaPS), varainhankinnan konsultointi ja muut rahastojen hallinnointiin liittyvät palvelut tuottavat CapManille palkkioita. Palkkiot kattavat pääsääntöisesti yhtiön operatiivisen toiminnan kulut ja ovat luonteeltaan tasaisia ja hyvin ennustettavia.

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. CapMan hankki toukokuussa 21,7 prosenttia Norvestian osakkeista. Lisäksi CapManilla on sitova sopimus ostaa 7,0 prosenttia osakkeista arviolta lokakuussa. Norvestia on pörssinoteerattu sijoitusyhtiö, jolla on noin 5 500 osakkeenomistajaa. Yhtiö sijoittaa noteerattuihin osakkeisiin suoraan ja välillisesti, velkainstrumentteihin, pääomarahastoihin ja muihin rahastoihin sekä tekee vähemmistöisijoituksia listaamattomiin yrityksiin. Osakkuusyhtiö Norvestian käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian

¹⁹Bain & Company, Global Private Equity Report 2014

pörssitiedotteilla 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