

CAPMAN-KONSERNIN
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE
1.1. – 31.12.2013

CapMan

The image shows the CapMan logo in a white serif font on a dark blue background. To the right, there is a photograph of a sailboat's mast and sail against a clear blue sky. A small red and green object is visible on the sail.

CapMan-konsernin tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2013

Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat tilikaudella 2013:

- Konsernin liikevaihto oli 29,8 milj. euroa (27,3 milj. euroa vuonna 2012).
- Konsernin liikevoitto oli 3,3 milj. euroa (2,6 milj. euroa).
- Konsernin tulos ennen veroja oli 2,0 milj. euroa (3,3 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 1,5 milj. euroa (2,7 milj. euroa).
- Kauden tulos/osake oli -1,2 senttiä (0,3 senttiä).
- Hallinnoitavat pääomat olivat 3 098,2 milj. euroa 31.12.2013 (3 126,7 milj. euroa 31.12.2012).
- CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat tilikaudella lopullisesti yhteensä 11 kohdeyrityksestä, minkä seurauksena CapMan-konserni sai rahastoilta kassavirtaa yhteensä 19,2 milj. euroa (9,2 milj. euroa).
- Palkkiot ja kulut olivat tasapainossa tilikauden toisella puoliskolla. Palkkiotuotot kasvoivat vertailukaudesta yhteensä 5,5 prosenttia.
- CapMan maksoi takaisin 29 milj. euron hybridilainan ja laski liikkeeseen uuden lainakokonaisuuden, jonka rahoituskustannukset ovat 40 prosenttia alhaisemmat.
- CapMan Oyj:n hallitus esittää osingoksi 0,04 euroa per osake.

Tulosarvio vuodelle 2014:

Arvioimme osakekohtaisen tuloksemme paranevan merkittävästi vuoden 2013 tasosta erityisesti kasvavan liikevoiton seurauksena.

Näkymät vuodelle 2014:

Palkkiotuotot kattavat kulumme ennen mahdollisia kertaluonteisia yrityskauppoihin tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyviä eriä.

Voitonjako-osuustuottojen muodostuminen riippuu siitä tapahtuuko irtautuminen rahastossa, joka on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Salkussamme on tällä hetkellä useita sijoituskohteita, joista olemme valmiita irtautumaan vuoden 2014 aikana.

Taseestamme tekemiemme rahastosijoitusten arvonkehitys vaikuttaa merkittävästi vuoden 2014 kokonaistulokseen. Odotamme eri kohdeyritysten ja kiinteistöjen kehityksessä olevan eroavuuksia myös vuoden 2014 aikana toimialasta ja sijainnista riippuen. Kohdeyritysten ja kiinteistöjen oman kehityksen lisäksi rahastosijoitusten kehitykseen vaikuttavat monet muut tekijät, muun muassa toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, verrokkiyritysten arvostuskertoimet sekä valuuttakurssit.

Toimitusjohtaja Heikki Westerlund:

”Onnistuimme parantamaan hallinnointiliiketoimintamme kannattavuutta merkittävästi. Kulutasapainon rinnalla saavutimme myös tavoittelemamme hyvän rahoitusaseman sekä joustavuuden pääomarakenteessa. Vuoden 2008 hybridilainan takaisinmaksun johdosta merkittävästi alentuneet rahoituskustannukset näkyvät osakekohtaisessa tuloksessamme vuodesta 2014 alkaen.

Markkinan yleiskuva piristyi Pohjoismaissa ja muualla Euroopassa, mutta kotimarkkinoistamme Suomen ja Venäjän kansantalouksien hidaskasvu vaikutti negatiivisesti varsinkin omien rahastosijoitustemme käypien arvojen muutokseen vuoden 2013 toisella puoliskolla. Myös toimialojen kehitys jatkoi eriytymistään. Kehitys oli heikointa salkuissa olevissa teollisuustuotantoon sidoksissa olevissa yrityksissä, joihin käynnissä oleva rakennemuutos vaikuttaa eniten. Monet näistä sijoituksista tehtiin ennen finanssikriisin alkua ja arvonkehitystyön vieminen päätökseen kestää niissä ennakoitua kauemmin.

Hyödynsimme vuoden aikana aktiivisesti irtautumismarkkinaa, tosin aivan loppuvuodesta tavoittelemiemme irtautumisten toteutuminen siirtyi alkaneen vuoden puolelle. Hyvä irtautumistahti merkitsi meille erinomaista positiivista kassavirtaa rahastosijoitusten palautuksien kautta.”



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, jotka ovat palkkiotuotot ja voitonjako-osuustuotot rahastoilta.

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

CapManin liiketoimintamallia avataan tarkemmin liitteessä 3.

Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys vuonna 2013

Konsernin liikevaihto nousi edellisvuodesta 9,1 prosenttia ja oli 29,8 milj. euroa (27,3 milj. euroa vuonna 2012). Liikevaihdon nousuun vaikuttivat edellisvuotta korkeammat palkkio- ja voitonjako-osuustuotot.

Operatiivisen toiminnan kulut olivat 27,9 milj. euroa vuonna 2013 (30,3 milj. euroa). Kulut laskivat viime vuodesta alhaisempien henkilöstökustannusten seurauksena. Tilikauden kulut sisälsivät sijoitustiimien 0,9 milj. euron suuruisen osuuden voitonjako-osuustuotoista sekä yhteensä noin 1,5 milj. euroa kertaluonteisia eriä, jotka liittyivät CapManin toimitusjohtajan vaihdokseen, CapMan Nordic Real Estate -rahaston perustamiseen ja yritysjärjestelymahdollisuuksien selvittämiseen.

Konsernin liikevoitto oli 3,3 milj. euroa (2,6 milj. euroa), missä oli nousua edellisvuodesta 28,6 prosenttia korkeampien palkkio- ja voitonjako-osuustuottojen sekä alhaisempien kulujen seurauksena.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,7 milj. euroa (0,1 milj. euroa). Muutos johtui muun muassa yhtiön uuteen rahoitusjärjestelyyn liittyvistä 0,4 milj. euron kertaluonteisista kustannuksista. Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta oli -0,6 milj. euroa (0,6 milj. euroa). Lasku johtui lähinnä Maneqien sijoitusten arvomuutoksesta. Maneqien sijoitusten tuottoprofiili noudattaa pitkälti rahastosijoitusten tuottoa. Tulos ennen veroja oli 2,0 milj. euroa (3,3 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 1,5 milj. euroa (2,7 milj. euroa). Tulos/osake oli -1,2 senttiä (0,3 senttiä)- Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty tilikaudelle kohdistuvat oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot (netto).

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

Hallinnointiliiketoiminta

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli tilikaudella 29,8 milj. euroa (27,3 milj. euroa). Palkkiot nousivat 5,5 prosenttia edellisvuodesta ja olivat 26,9 milj. euroa (25,5 milj. euroa). Nousu johtui CapMan Buyout X, CapMan Russia II ja CapMan Nordic Real Estate -rahastojen kerryttämistä hallinnointipalkkioista sekä muun muassa hankintarengaspalvelusta (CaPS) sekä kirjanpito palveluista saaduista palkkioista.

Tilikauden voitonjako-osuustuotot olivat 2,9 milj. euroa (1,8 milj. euroa), ja niitä saatiin pääosin CapMan Equity VII B -rahastolta MQ Retail AB:sta, Tieturi Oy:stä ja Cardinal Foods AS:sta irtautumisten seurauksena.

Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto parani merkittävästi ja oli 2,8 milj. euroa (tappio 2,3 milj. euroa) ja tilikauden tulos 1,5 milj. euroa (-2,5 milj. euroa). CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.



Rahastosijoitustoiminta

Rahastosijoituksiin liittyvä käyvän arvon muutos oli 1,2 milj. euroa vuonna 2013 (5,3 milj. euroa vuonna 2012), mikä vastaa 1,6 prosentin arvonnousua vuonna 2013 (7,0 prosentin arvonnousua vuonna 2012). Vaatimaton käyvän arvon muutos suhteessa tavoitteisiin on pääosin seurausta joidenkin kohdeyritysten heikommasta taloudellisesta kehityksestä. Käyvän arvon muutoksiin vaikutti lisäksi kohdeyritysten listattujen verrokkiyritysten markkina-arvojen kehitys sekä valuuttakurssimuutokset. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli yhteensä 64,1 milj. euroa 31.12.2013 (74,5 milj. euroa 31.12.2012).

Rahastosijoitustoiminnan liikevoitto oli 0,5 milj. euroa (4,9 milj. euroa) ja tulos -0,1 milj. euroa (5,3 milj. euroa). Rahastosijoitustoiminta sisältää Maneq-yhtiöiden tuloksen. CapMan myi osuuden Maneq-yhtiöistä kesäkuussa 2013.

CapMan sijoitti tilikaudella rahastoihin pääomaa yhteensä 5,5 milj. euroa (6,3 milj. euroa). Valtaosa pääomasta kutsuttiin CapMan Buyout IX -rahastoon. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 14,1 milj. euroa (4,0 milj. euroa). CapMan teki tilikaudella yhteensä 4,4 milj. euron uudet sijoitussitoumukset CapMan Nordic Real Estate ja CapMan Russia II -rahastoihin.

Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 30,3 milj. euroa 31.12.2013 (22,5 milj. euroa 31.12.2012). Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli yhteensä 94,4 milj. euroa (96,9 milj. euroa). CapMan sijoittaa hallinnoimiinsa rahastoihin jatkossa 1–5 prosenttia uusien rahastojen koosta.

Kohdeyritysten osalta tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon IPEVG:n suositusten (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) mukaisesti ja kiinteistöjen osalta ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmääritysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla.

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

Tase ja rahoitusasema 31.12.2013

Konsernin taseen loppusumma oli 110,4 milj. euroa 31.12.2013 (128,8 milj. euroa 31.12.2012). Pitkäaikaiset varat olivat 87,9 milj. euroa (112,4 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 6,2 milj. euroa (6,2 milj. euroa).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 64,1 milj. euroa (74,5 milj. euroa). Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 2,4 milj. euroa (20,0 milj. euroa). Vuoden 2012 lopussa lainasaamiset Maneq-rahastoilta olivat 18,7 milj. euroa.

CapMan siirsi kesäkuussa omistuksensa vuoden 2005–2011 Maneq-rahastoissa sekä pitkäaikaiset lainasaamisensa kyseisiltä Maneq-rahastoilta perustamalleen luxemburgilaiselle yhtiölle Maneq Investments Luxembourg ja myi osan tästä yhtiöstä 14 milj. eurolla ulkopuoliselle sijoittajalle. CapManin osuus luxemburgilaisesta yhtiöstä ja yhtiöön sijoitettu laina on esitetty sijoituksissa osakkuusyrityksissä. Kaupalla ei ollut olennaista vaikutusta CapManin vuoden 2013 tulokseen. Vuoden 2013 lopussa sijoitukset osakkuusyrityksissä arvostettuina käypään arvoon olivat 9,6 milj. euroa (5,2 milj. euroa).

Lyhytaikaiset varat olivat 22,6 milj. euroa (15,5 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 17,4 milj. euroa (7,0 milj. euroa). Rahavarojen nousu johtui vuoden aikana toteutuneista irtautumisista sekä Maneq-sijoitusten osittaisesta myynnistä.

CapMan oikaisi takautuvasti 8.8.2013 julkaistussa osavuosikatsauksessa avaavan taseen 1.1.2012 kertyneitä voittovaroja sekä osuuksia osakkuusyrityksissä. Oikaisu johtuu korkosaamisten virheellisistä kirjauksista aikaisemmilla tilikausilla. Tämän tilinpäätöstiedotteen liitetiedossa on taulukko tehdyistä muutoksista.

CapMan lunasti takaisin 29 milj. euron suuruisen oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina) lainaehtojen mukaisesti 18.12.2013 laskemalla liikkeeseen uuden 30 milj. euron lainakokonaisuuden, joka sisältää 15 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan sekä uuden 15 milj. euron suuruisen hybridilainan. Joukkovelkakirjalainalle maksetaan 5,5 %:in vuotuista kuponnikorkoa ja laina erääntyy neljän vuoden kuluttua. Uuden hybridilainan vuotuinen kuponnikorko on 8,0 %. Hybridilainan korot vähennetään omasta pääomasta korkojen maksuhetkellä, ja ne maksetaan vuosittain. Hybridilainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua liikkeeseenlaskupäivästä



sekä optio lunastaa hybridilaina takaisin tietyin edellytyksin alkaen kahden vuoden kuluttua liikkeeseenlaskupäivästä.

CapManilla oli tilikauden lopussa 43,0 milj. euron (45,0 milj. euron) pankkirahoituskokonaisuus, josta oli käytössä 16,9 milj. euroa (32,2 milj. euroa). Ostovelat ja muut velat olivat 11,3 milj. euroa (13,2 milj. euroa). Konsernin korolliset nettovelat olivat 14,5 milj. euroa (25,5 milj. euroa).

Pankkilainoihin liittyy rahoituskovenanteja, jotka on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja korollisten pankkilainojen suhteeseen taseen rahastosijoituksista sekä rullaavaan 12 kuukauden käyttökätteen tasoon. Kovenanttiehdot täyttyivät 31.12.2013.

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli tilikaudella -3,0 milj. euroa (-8,8 milj. euroa). Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiotuotot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien rahavirta 26,8 milj. euroa (0,9 milj. euroa) sisältää muun muassa tehdyt rahastosijoitukset ja saadut pääoman palautukset. Rahavirta ennen rahoitusta oli 23,8 milj. euroa (-7,9 milj. euroa) ja rahoituksen rahavirta -13,4 milj. euroa (-7,4 milj. euroa) CapManin lyhentäessä pankkilainojaan.

Avainlukuja 31.12.2013

CapManin omavaraisuusaste oli 58,9 prosenttia 31.12.2013 (61,9 prosenttia 31.12.2012). Oman pääoman tuotto oli 2,0 prosenttia (3,2 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 3,5 prosenttia (4,3 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on vähintään 60 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 20 prosenttia.

	31.12.13	31.12.12
Tulos / osake, senttiä	-1,2	0,3
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-1,2	0,3
Oma pääoma / osake, senttiä *	77,0	93,9
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	84 268 963	84 255 467
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	85 266 991	84 281 766
Ulkona olevien osakkeiden määrä	85 240 692	84 255 467
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto, % p.a.	2,0	3,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	3,5	4,3
Omavaraisuusaste, %	58,9	61,9
Nettovelkaantumisaste, %	22,3	32,2

* IFRS:n mukaan 15 milj. euron (29 milj. euroa 2012) joukkovelkakirjalaina on luettu mukaan omaan pääomaan myös osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa. Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty tilikaudelle kohdistuvat oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot (netto).

Hallituksen esitys voitonjaoksi

CapMan Oyj:n tavoitteena on käyttää nettotuloksesta vähintään 50 prosenttia osingonmaksuun. Hallitus esittää yhtiön 19.3.2014 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osakkeenomistajille jaetaan osinkoa 0,04 euroa per osake. Vuodelta 2012 ei maksettu osinkoa. CapMan Oyj:n jakokelpoiset varat olivat 23,5 milj. euroa 31.12.2013 (12,8 milj. euroa 31.12.2012).

Varainhankinta tilikaudella ja hallinnoitavat pääomat 31.12.2013

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



CapMan Buyout X, CapMan Nordic Real Estate ja CapMan Russia II -rahastoihin on kerätty yhteensä hieman yli 350 milj. euroa vuoden 2013 loppuun mennessä. Varainhankinta kaikkiin kolmeen rahastoon jatkuu edelleen.

Haasteellinen varainhankintamarkkina on heijastunut myös CapManin meneillään oleviin varainhankintakierroksiin. Vuonna 2013 markkinoilla olevien rahastojen lukumäärä kasvoi yhä viime vuodesta ja perinteinen sijoittajakunta oli entistä valikoivampi sijoituspäätöksiä tehdessään. CapMan on laajentanut verkostoaan maantieteellisesti ja saanut uusia sijoitussitoumuksia rahastoihin sijoittajaryhmistä, jotka eivät ole aikaisemmin sijoittaneet pääomarahastoihin.

CapManin hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä 3 098,2 milj. euroa 31.12.2013 (3 126,7 milj. euroa 31.12.2012). Hallinnoitavien pääomien lasku johtui tilikaudella toteutuneista irtautumisista. Hallinnoitavista pääomista 1 608,2 milj. euroa (1 686,5 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 490,0 milj. euroa (1 440,2 milj. euroa) kiinteistö-pääomarahastoissa.

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

Yhtiökokouksen hallitukselle antamat valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien B-osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta. Valtuutus käsittää enintään 8 000 000 omaa B-osaketta ja se on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus käsittää yhteensä enintään 17 500 000 yhtiön B-osaketta ja se on voimassa seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Valtuutusten sisältöä on kuvattu tarkemmin 20.3.2013 annetussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 31.12.2013 yhteensä 103 henkilöä (109 henkilöä 31.12.2012), joista 65 (71) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Venäjällä tai Luxemburgissa. Henkilöstö maittain on esitetty tämän tilinpäätöstiedotteen taulukko-osiossa.

Osakkeet ja osakepääoma

CapMan Oyj:n osakepääomassa ei tapahtunut tilikauden aikana muutoksia. Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 31.12.2013. CapMan Oyj:n optio-oikeuksilla 2008B merkittiin ajalla 26.10.- 29.11.2013 yhteensä 985 225 uutta yhtiön B-sarjan osaketta. Tämän seurauksena B-osakkeiden lukumäärä nousi 79 516 991 kappaaleeseen ja A-osakkeita oli 5 750 000 kappaletta 31.12.2013.

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

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä nousi tilikauden aikana 7,0 prosenttia ja oli 6 567 31.12.2013 (6 137 osakkeenomistajaa 31.12.2012).



Vuonna 2013 aikana annettiin yhteensä kaksi liputusilmoitusta tilikauden aikana tehdyistä kaupoista.

CapMan julkisti joulukuussa liputusilmoituksen, jonka mukaan Gimv NV:n osuus CapManin osakkeista alitti 10 prosenttia. Muutoksen taustalla oli CapMan Oyj:n osakkeiden kokonaismäärän lisääntyminen optio-oikeuksilla 2008B tehtyjen osakemerkintöjen perusteella.

CapMan julkisti syyskuussa liputusilmoituksen, jonka mukaan Eläkekassa Verson omistus CapManin osakkeista oli alittanut 5 prosenttia.

Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa B-osaketta 31.12.2013. Omat osakkeet edustivat 0,03 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja 0,02 prosenttia äänivallasta yhtiössä ja niiden markkina-arvo oli 29 981 euroa 31.12.2013 (22 091 euroa 31.12.2012). Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia tilikaudella.

Optio-ohjelmat

CapMan Oyj:llä oli tilikauden lopussa voimassa kaksi optio-ohjelmaa henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi, Optio-ohjelma 2008 ja Optio-ohjelma 2013. Hallitus päättää vuosittain optio-oikeuksien jakamisesta konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville avainhenkilöille.

Optio-ohjelma 2008:an A-sarjan merkintäaika päättyi 31.12.2012. Optio-ohjelma 2008:an B-sarjaan kuuluu enintään 2 135 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 2 135 000 yhtiön B-osaketta. Merkintäaika optiolla 2008B alkoi 1.5.2012 ja päättyi 31.12.2013. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. 2008B-sarjan optio-oikeuksia oli jaettu 2 070 000 kappaletta 31.12.2013. Optio-oikeuksilla 2008B merkittiin ajalla 1.1.-31.12.2013 yhteensä 2 035 000 uutta yhtiön B-sarjan osaketta, joista 985 225 kappaletta rekisteröitiin ja listattiin vuonna 2013 ja loput 1 049 775 kappaletta helmikuun 2014 aikana.

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 0,92 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2013 lisättynä 10 prosentilla), 2013B-optiolla osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2014 lisättynä 10 prosentilla, ja 2013C-optiolla osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2015 lisättynä 10 prosentilla. Merkintäaika 2013A-optiolla alkaa 1.5.2016, 2013B-optiolla 1.5.2017, ja 2013C-optiolla 1.5.2018. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Tilikaudella jaettiin yhteensä 1 125 000 kappaletta Optio-ohjelma 2013A:han kuuluvia optio-oikeuksia.

Optio-ohjelmien ehdot ovat saatavissa CapManin internetsivuilta.

Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 1,14 euroa 31.12.2013 (0,84 euroa 31.12.2012). Tilikauden osakevaihdolla painotettu keskipurssi oli 0,93 euroa (0,94 euroa), ylin kurssi 1,19 euroa (1,19 euroa) ja alin 0,78 euroa (0,80 euroa). CapManin osakkeita vaihdettiin tilikaudella 20,2 milj. kappaletta (20,4 milj. kappaletta), mikä vastasi 18,9 milj. euron (19,0 milj. euron) vaihtoa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo oli 90,7 milj. euroa 31.12.2013 (66,0 milj. euroa 31.12.2012). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden tilikauden päätöskurssiin, oli 97,2 milj. euroa (70,8 milj. euroa).

Varsinaisen yhtiökokouksen 2013 ja hallituksen järjestäytymiskokouksen päätöksiä

Päätöksiä on kuvattu tarkemmin 20.3.2013 julkistetuissa pörsstiedotteissa hallituksen järjestäytymiskokouksen sekä yhtiökokouksen päätöksistä.



Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen julkistaminen ja varsinainen yhtiökokous 2014

CapMan-konsernin vuoden 2013 tilinpäätös sekä hallituksen toimintakertomus vuodelta 2013 julkistetaan osana CapManin vuoden 2013 vuosikertomusta helmikuussa 2014 viikolla 9. CapMan Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 19.3.2014 klo 10.00 Helsingissä. Osakeyhtiölain vaatimat tilinpäätösasiakirjat ovat saatavilla yhtiön internetsivuilla viimeistään 26.2.2014.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

CapMan Oyj:n Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä julkaistaan hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä osana yhtiön vuoden 2013 vuosikertomuksessa viikolla 9, ja se on saatavilla yhtiön internetsivuilla viimeistään 26.2.2014.

Muut tapahtumat tilikaudella

CapManin hallinnoimien rahastojen irtautuminen Cardinal Foods AS:sta toteutui kesäkuussa. Kaupalla oli yhteensä 1,8 milj. euron tulosvaikutus. Kaupan kassavirtavaikutus oli 3,7 milj. euroa vuodelle 2013.

CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat Curatosta AS:sta ja Nice Entertainment Groupista marraskuussa ja Russia Baltic Pork Invest ASA:sta joulukuussa. Irtautumisilla ei ollut merkittävää vaikutusta CapManin tulokseen, koska irtautuvat rahastot eivät ole voitonjaon piirissä ja koska yhtiöiden arvostustaso irtautumishetkenä oli pitkälti huomioitu CapManin sijoitusten käypien arvojen muutoksessa jo aikaisemmin.

CapMan Public Market -tiimin vetäjä Joakim Rubin jäi pois CapManin johtoryhmästä 11.11.2013 alkaen. Muutoksen jälkeen johtoryhmään kuuluu Heikki Westerlund, Niko Haavisto, Jerome Bouix, Kai Jordahl, Hans Christian Dall Nygård ja Mika Matikainen.

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

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

CapMan tiedotti CapMan Buyout X -rahaston ensimmäisistä sijoituksista tammikuussa 2014. Rahasto sopi ostavansa enemmistöosuudet The North Alliance -konsernista (NOA), joka on Pohjoismaissa toimiva digitaaliseen viestintään keskittyvä verkosto, sekä suomalaisesta hotellikonsernista Kämp Groupista.

Merkittävät riskit ja lähiajan epävarmuustekijät

Levottomuus rahoitusmarkkinoilla, CapManin avainmarkkinoiden heikko 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.

Markkinatilanne voi heijastua myös varainhankintamarkkinaan vähentämällä rahastosijoittajien halukkuutta ja kykyä tehdä uusia sitoumuksia rahastoihin. Kilpailun odotetaan pysyvän kovana varainhankintamarkkinalla lähitulevaisuudessa, mikä saattaa vaikuttaa meneillään olevan varainhankinnan lopputulokseen. Varainhankinnan onnistuminen vaikuttaa hallinnoitavien pääomien määrään ja sitä kautta saataviin uusiin hallinnointipalkkioihin.

Hallinnointiliiketoiminnan kannattavuuden ennustamiseen liittyy merkittävää epävarmuutta erityisesti irtautumisten ajoituksen osalta. Voitonjako-osuustuoja 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. Vuoden 2013 lopussa sijoittajille oli palauttamatta yhteensä 42,3 milj. euroa ja sille maksettava etuoikeutettu tuotto. Markkinatilanteesta johtuen



on epätodennäköistä, että CapMan Real Estate I -rahastolta saataisiin tulevaisuudessa uutta voitonjakoa. Rahaston vuonna 2007 maksamasta voitonjaosta jätettiin tulouttamatta 6,4 milj. euroa mahdolliseen voitonjaon palauttamiseen liittyen. On mahdollista, että rahaston päättämisen yhteydessä tarvittava voitonjaonpalautus sijoittajille on tehtyä varausta suurempi.

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

EU:n sääntelyhankkeista Basel III ja Solvenssi II rajoittavat eurooppalaisten pankkien ja vakuutusyhtiöiden mahdollisuuksia sijoittaa pääomasijoitusrahastoihin. Tällä on mahdollisesti vaikutusta myös CapManin varainhankintaan. AIFMD:n voimaantulo saattaa vaikuttaa rahastojen raportointivaatimuksiin sekä niiden markkinointiin EU:n ulkopuolella.

Toimintaympäristö

Yrityskauppamarkkina voimistui kuluvan vuoden aikana suurien kauppojen osalta. Toteutuneiden kauppojen arvo lähti Euroopassa nousuun vuonna 2013 verrattuna edellisvuoteen, tosin kauppojen lukumäärä laski noin 10 prosentilla.¹ Irtautumismarkkinoilla sen sijaan nähtiin selkeitä pirstymisen merkkejä ja vuoden 2013 aikana tehtiinkin globaalisti ennätysmäärä irtautumisia sitten vuoden 2006.²

Kilpailu varainhankinnassa jatkui kireänä markkinoilla olevien rahastojen lukumäärän kasvaessa entisestään viime vuodesta.³ Markkinoilla on kuitenkin nähtävissä myös positiivista kehitystä: sijoittajat saivat vuoden aikana runsaasti pääomanpalautuksia Eurooppaan keskittyneiltä pääomarahastoilta lisääntyneen irtautumisaktiiviteetin ansiosta, mikä taas mahdollistaa pääomien allokoinnin uusiin rahastoihin.⁴ Preqin suorittaman kyselyn mukaan 90 prosenttia arvioi sijoittavansa pääomarahastoihin vuonna 2014 ainakin saman verran tai enemmän kuin vuonna 2013. Lisäksi yli puolet sijoittajista arvioi Euroopan tarjoavan parhaat sijoitusmahdollisuudet nykyisessä haastavassa markkinailmapiiressä.⁵ Erityisesti Pohjoismaiden ennustetaan olevan suosituimpia sijoituskohteita vuonna 2014.⁶

Pankkirahoituksen saatavuus on yhä kaksijakoinen Euroopassa. Vuonna 2013 rahoitusta oli edelleen saatavilla vakaille yrityksille sekä yrityskauppoihin, mutta pienempien yritysten pääsy rahoitusmarkkinoille rajoittui. Vuoden loppua kohden lainaehdot löyhenivät odotetusti lyhytaikaisten lainojen osalta ja pysyivät pitkälti ennallaan pitkäaikaisissa lainoissa.⁷ Finnveran teettämän kyselyn perusteella yritysten rahoitusrakenne on monipuolistumassa ja vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen kysyntä on kasvussa. Suuret yritykset hakevat aiempaa useammin joukkovelkakirjalainoja ja pienet puolestaan pääomarahoitusta.⁸

Venäjä nähdään yhä tärkeänä kasvualueena, vaikka maan talouskasvu on hieman hidastunut viimeaikoina. Tiettyjen, öljyn hintakehityksestä riippumattomien sektoreiden kuten IT, yritys- ja terveyspalvelujen, uskotaan jatkavan nopeaa kasvuaan. Nämä sektorit kuuluvat myös CapMan Russian sijoitusfokukseen.

Suomessa kiinteistökauppojen volyyymi vuonna 2013 oli noin 2,1 mrd euroa, mikä vastaa vuoden 2012 tasoa. Volyymiä nostivat vuoden 2013 viimeisellä kvartaalilla toteutuneet muutamat suuremmat transaktiot, joissa ostajina olivat lähinnä ulkomaiset kiinteistösijoittajat.⁹ Ruotsissa vastaavasti kiinteistötransaktiomarkkinoilla volyymit laskivat noin 10 mrd euroon edellisen vuoden lähes 12,5 mrd eurosta. Sekä Suomessa että Ruotsissa sijoittajien kiinnostus on edelleen kohdistunut erityisesti vakaan vuokratuoton ns. prime-kohteisiin, joskin sijoittajien kiinnostus on alkanut kohdistua lisääntyvästi myös hyviin kohteisiin prime-alueiden ulkopuolella, erityisesti Ruotsissa. Tuottovaatimukset prime ja korkeamman riskin kohteiden välillä ovat kuitenkin edelleen suuret. Prime-kohteiden vuokratasot pysyivät vakaina Pohjoismaissa myös vuoden 2013 neljännellä vuosineljänneksellä, mutta muissa kohteissa sekä vuokriin että käyttöasteisiin kohdistui kasvavaa

¹ 2013 buyouts: overall value stabilises around €75bn” unquote | 13 Jan 2014

² Preqin 2013 Private Equity-Backed Buyout Deals and Exits January 2014

³ Preqin 2013 Private Equity Fundraising January 2014

⁴ Preqin Private Equity Spotlight, December 2013

⁵ Preqin 2013 Private Equity Fundraising January 2014

⁶ The 2014 Global outlook & Review – Dow Jones

⁷ ECB The Euro Area Bank Lending Survey January 2014

⁸ Finnvera, Yritysrahoituskysely 2013.

⁹ KTI Transactions information service – January 2014

painetta.¹⁰ Perinteisen pankkirahoituksen saatavuus on pysynyt niukkana, joskin merkkejä rahoituksen saannin helpottumisesta on ollut havaittavissa.

Sääntely-ympäristö

Vaihtoehtoista sijoitusluokkaa sääntelevä EU:n AIFM-direktiivi (Directive on Alternative Investment Fund Managers) astui voimaan 21.7.2011 ja sen soveltamista ohjaava 2. tason AIFM-asetus julkistettiin 19.12.2012. Alun perin direktiivi oli määrä saattaa osaksi kansallista lainsäädäntöä 22.7.2013 mennessä. Direktiivin implementointi Suomessa on viivästynyt joillakin kuukausilla, mutta se on tarkoitus saattaa osaksi kansallista lainsäädäntöä kevään 2014 aikana. Direktiivi mm. edellyttää alan toimijoilta toimilupaa sekä asettaa merkittäviä muita vaatimuksia mm. rahastosijoittaja- ja viranomaisraportoinnin osalta. CapMan arvioi, että se pystyy organisaationsa ja toimintamalliansa ansiosta sopeutumaan uuteen sääntelyyn tarvittavassa laajuudessa.

CapMan seuraa aktiivisesti toimialaa koskevia muita sääntelyhankkeita mukaan lukien eurooppalaisten pankkien ja vakuutusyhtiöiden pääomavaatimuksiin vaikuttavat Basel III ja Solvenssi II -hankkeet.

Tulosarvio vuodelle 2014:

Arvioimme osakekohtaisen tuloksemme paranevan merkittävästi vuoden 2013 tasosta erityisesti kasvavan liikevoiton seurauksena.

Näkymät vuodelle 2014:

Palkkiotuotot kattavat kulumme ennen mahdollisia kertaluonteisia yrityskauppoihin tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyviä eriä.

Voitonjako-osuustuottojen muodostuminen riippuu siitä tapahtuuko irtautuminen rahastossa, joka on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Salkussamme on tällä hetkellä useita sijoituskohteita, joista olemme valmiita irtautumaan vuoden 2014 aikana.

Taseestamme tekemiemme rahastosijoitusten arvonkehitys vaikuttaa merkittävästi vuoden 2014 kokonaistulokseen. Odotamme eri kohdeyritysten ja kiinteistöjen kehityksessä olevan eroavuuksia myös vuoden 2014 aikana toimialasta ja sijainnista riippuen. Kohdeyritysten ja kiinteistöjen oman kehityksen lisäksi rahastosijoitusten kehitykseen vaikuttavat monet muut tekijät, muun muassa toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, verrokkirytysten arvostuskertoimet sekä valuuttakurssit.

¹⁰ The Nordic property Monthly update – January 2014



CapMan-konsernin osavuosisikatsaus 1.1–31.3.2014 julkistetaan torstaina 8.5.2014.

Helsingissä 6.2.2014

CAPMAN OYJ
Hallitus

Lisätietoja:

Heikki Westerlund, toimitusjohtaja, senior partner, puh. 0207 207 504 tai 050 559 6580

Niko Haavisto, talousjohtaja, puh. 0207 207 583 tai 050 465 4125

Jerome Bouix, liiketoiminnan kehitys ja sijoittajasuhteet -tiimin vetäjä, senior partner, puh. 020 720 7558 tai 040 820 8541

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.capman.fi

Liitteet (taulukko-osan jälkeen):

Liite 1: CapMan-konsernin hallinnoimat rahastot 31.12.2013, milj. euroa

Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta vuonna 2013

Liite 3: CapManin liiketoimintamallin kuvaus



Laatimisperiaatteet

Tilinpäätöstiedote on laadittu hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot perustuvat CapManin tilintarkastettuun vuoden 2013 tilinpäätökseen.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	10-12/13	10-12/12	1-12/13	1-12/12
Liikevaihto	6 537	6 049	29 774	27 304
Liiketoiminnan muut tuotot	168	0	187	216
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-1 771	-4 040	-15 560	-17 411
Poistot ja arvonalentumiset	-142	-255	-664	-822
Liiketoiminnan muut kulut	-3 071	-2 878	-11 630	-12 017
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-2 563	1 788	1 240	5 333
Liikevoitto / -tappio	-842	664	3 347	2 603
Rahoitustuotot ja -kulut	-588	-213	-747	131
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-424	163	-610	598
Voitto / tappio ennen veroja	-1 854	614	1 990	3 332
Tuloverot	-558	-206	-531	-624
Konsernin voitto / tappio	-2 412	408	1 459	2 708
Muut laajan tuloksen erät:				
Muuntoerot	154	-1	83	5
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-103	0	-103	0
Konsernin laaja tulos yhteensä	-2 361	407	1 439	2 713
Kauden tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	-2 412	408	1 459	2 708
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	-2 361	407	1 439	2 713
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:				
Tulos/osake, senttiä	-3,6	-0,3	-1,2	0,3
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-3,6	-0,3	-1,2	0,3

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



KONSERNIN TASE (IFRS)1 000 EUR **31.12.13** 31.12.12**VARAT****Pitkäaikaiset varat**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	282	364
Liikearvo	6 204	6 204
Muut aineettomat hyödykkeet	1 047	1 491
Sijoitukset osakkuusyrityksissä	9 583	5 170
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset		
Rahastosijoitukset	64 122	74 465
Muut sijoitukset	94	99
Saamiset	2 432	19 957
Laskennalliset verosaamiset	4 111	4 681
	87 875	112 431

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	5 199	8 532
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	361	365
Rahavarat	17 004	6 625
	22 564	15 522

Myyttävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät **0** 848**Varat yhteensä** **110 439** 128 8011 000 EUR **31.12.13** 31.12.12**OMA PÄÄOMA JA VELAT****Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma**

Osakepääoma	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968
Muut rahastot	26 107	38 814
Muuntoerorahasto	126	43
Kertyneet voittovarot	-1 112	553

Oma pääoma yhteensä **64 861** 79 150**Pitkäaikaiset velat**

Laskennalliset verovelat	1 820	2 360
Pitkäaikaiset korolliset velat	25 854	22 678
Muut velat	0	1 241
Eläkevelvoitteet	299	169
	27 973	26 448

Lyhytaikaiset velatOstovelat ja muut velat **11 344** 13 219


Lyhytaikaiset korolliset velat	6 000	9 785
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	261	199
	17 605	23 203
Velat yhteensä	45 578	49 651
Oma pääoma ja velat yhteensä	110 439	128 801

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 1.1.2012	772	38 968	38 679	38	9 784	88 241
Virheen korjaus					-3 784	-3 784
Etuuspohjaisen eläkkeen kirjaus					-113	-113
Oikaistu oma pääoma 1.1.2012	772	38 968	38 679	38	5 887	84 344
Tilikauden tulos					2 708	2 708
Tilikauden muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot				5		5
Tilikauden laaja tulos yhteensä				5	2 708	2 713
Optioiden kirjaus			135		272	407
Osingonjako					-5 898	-5 898
Oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan korot (netto)					-2 463	-2 463
Muut muutokset					47	47
Oma pääoma 31.12.2012	772	38 968	38 814	43	553	79 150
Oma pääoma 1.1.2013	772	38 968	38 814	43	553	79 150
Tilikauden tulos					1 459	1 459
Tilikauden muut laajan tuloksen erät						
Etuuspohjaisen eläkkeen kirjaus					-103	-103
Muuntoerot				83		83
Tilikauden laaja tulos yhteensä				83	1 356	1 439
Optioiden käyttö			877			877
Optioiden kirjaus			416		-388	28
Oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan korot (netto)					-2 508	-2 508
Oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan lunastus						-29 000
Oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan nosto			15 000			15 000
Muut muutokset					-125	-125
Oma pääoma 31.12.2013	772	38 968	26 107	126	-1 112	64 861



LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-12/13	1-12/12
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	1 459	2 708
Oikaisut tilikauden voittoon	363	-240
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 822	2 468
Käyttöpääoman muutokset	921	-6 875
Rahoituserät ja verot	-5 708	-4 351
Liiketoiminnan rahavirta	-2 965	-8 758
Investointien rahavirta	26 792	862
Rahavirta ennen rahoitusta	23 827	-7 896
Maksetut osingot	0	-5 898
Rahoituksen muu nettorahavirta	-13 448	-1 468
Rahoituksen rahavirta	-13 448	-7 366
Rahavarojen muutos	10 379	-15 262
Rahavarat kauden alussa	6 625	21 887
Rahavarat kauden lopussa	17 004	6 625

Segmentti-informaatio

Konsernissa on kaksi toimintasegmenttiä: Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta

10-12/2013	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	4 694	1 843	6 537	0	6 537
Liikevoitto / -tappio	2 113	-23	2 090	-2 932	-842
Katsauskauden tulos	658	-23	635	-3 047	-2 412
10-12/2012	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	4 374	1 675	6 049	0	6 049
Liikevoitto / -tappio	-854	-175	-1 029	1 693	664
Katsauskauden tulos	-1 142	-211	-1 353	1 761	408
1-12/2013	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	22 628	7 146	29 774	0	29 774
Liikevoitto / -tappio	2 951	-150	2 801	546	3 347
Katsauskauden tulos	1 673	-150	1 523	-64	1 459
Pitkäaikaiset varat	7 326	301	7 627	80 248	87 875
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusyrityksissä	0	0	0	9 583	9 583
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	0	0	0	0	0



1-12/2012	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoitustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	20 529	6 775	27 304	0	27 304
Liikevoitto / -tappio	-1 401	-895	-2 296	4 899	2 603
Katsauskauden tulos	-1 614	-931	-2 545	5 253	2 708
Pitkäaikaiset varat	7 817	444	8 261	104 170	112 431
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusyryyksissä	0	0	0	5 170	5 170
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	848	0	848	0	848

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

CapMan Oyj:n hallitus ehdottaa, että osinkoa jaetaan 0,04 euroa per osake. Vuodelta 2012 ei jaettu osinkoa.

Takautuvasti avaavaan taseeseen 1.1.2012 tehdyt muutokset

Osakkuusyriyten arvostuksessa havaittu aikaisempien tilikausien virheet liittyen korkosaamisten kirjaamiseen sekä etuus pohjaisesta eläkejärjestelmästä aiheutuviin velvoitteisiin on korjattu takautuvasti seuraavassa taulukossa esitetyllä tavalla.

Tase 1.1.2012	Aiemmin raportoitudut luvut	1. Muutos	2. Muutos	Korjauksen jälkeiset luvut
Sijoitukset osakkuusyryyksissä	8 347	-3 784	0	4 563
Laskennalliset verosaamiset	4 025	0	103	4 128
Oma pääoma	88 241	-3 784	-113	84 344
Laskennalliset verovelat	2 569	0	47	2 616
Eläkevelvoitteet	0	0	169	169



Pitkäaikaiset varat

1 000 EUR	31.12.13	31.12.12
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat		
rahastosijoitukset kauden alussa	74 465	70 167
Lisäysten kassavirta	5 496	6 333
Palautusten kassavirta	-14 098	-4 042
Käyvän arvon muutos	-1 741	2 007
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	64 122	74 465

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat		
rahastosijoitukset kauden lopussa	31.12.13	31.12.12
Buyout	33 897	39 562
Credit	2 660	3 647
Russia	4 036	4 202
Public Market	5 296	4 009
Real Estate	7 345	6 862
Muut	8 153	11 833
Access	2 735	4 350
Yhteensä	64 122	74 465

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2013

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 rahoitusvarat rahastosijoitukset				
Kauden alussa		4 009	70 456	74 465
Lisäykset		61	5 435	5 496
Palautukset		-838	-13 260	-14 098
Käyvän arvon muutos		2 064	-3 805	-1 741
Kauden lopussa		5 296	58 826	64 122

Tason 3 rahastosijoitukset koostuvat pääosin listaamattomiin yhtiöihin tehdyistä sijoituksista, eikä niille ole noteerattuja markkinahintoja

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, jolla sijoitus voisi raportointipäivänä aidosti vaihtaa omistajaa asiaa tuntevien ja liiketoimeen halukkaiden osapuolten välillä.

Suoria kohdeyritys sijoituksia tekevien rahastojen osalta käyvät arvot määritetään soveltaen alalla yleisesti käytettyä kansainvälistä arvonmääritysohjeistusta "International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines" ("IPEVG"). Arvonmäärityksessä otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos ja yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. Arvonmäärityksessä joudutaan siksi käyttämään merkittävässä määrin johdon arvioita.

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.

Epälikvidien sijoitusten arvonmääritykseen ja arvojen pysyvyyteen liittyvän merkittävän epävarmuuden vuoksi rahastojen käyvät arvot eivät välttämättä kuvaa sitä hintaa, joka sijoituksista saataisiin ne realisoitaessa.



Liiketoimet lähipiirin (osakkuusyrietykset) kanssa

1 000 EUR	31.12.13	31.12.12
Pitkäaikaiset saamiset kauden lopussa	0	18 721
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	51	691

Pitkäaikaiset velat

1 000 EUR	31.12.13	31.12.12
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	25 854	22 678

Liiketoiminnan kausiluonteisuus

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

Henkilöstö

Maittain	31.12.13	31.12.12
Suomi	65	71
Ruotsi	18	16
Norja	8	8
Venäjä	11	13
Luxemburg	1	1
Yhteensä	103	109

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	31.12.13	31.12.12
Muut vuokrasopimukset	5 131	6 885
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	64 326	65 599
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	30 305	22 456

Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain

Buyout	14 929	10 786
Credit	4 257	4 540
Russia	2 500	1 023
Public Market	1 349	1 059
Real Estate	2 664	813
Muut	3 410	2 975
Access	1 196	1 260
Yhteensä	30 305	22 456



Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin

Vuosi 2013

MEUR	1-3/13	4-6/13	7-9/13	10-12/13	1-12/13
Liikevaihto	6,8	9,7	6,7	6,6	29,8
Palkkiot	6,4	7,3	6,6	6,6	26,9
Voitonjako-osuustuotot	0,4	2,4	0,1	0,0	2,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2
Operatiivisen toiminnan kulut	-8,4	-8,0	-6,5	-5,0	-27,9
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3,6	0,3	-0,1	-2,6	1,2
Liikevoitto	2,0	2,0	0,2	-0,9	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut	0,2	-0,1	-0,2	-0,6	-0,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,5	-0,3	-0,4	-0,4	-0,6
Tulos ennen veroja	2,7	1,6	-0,5	-1,8	2,0
Konsernin kauden tulos	2,6	1,7	-0,4	-2,4	1,5

Vuosi 2012

MEUR	1-3/12	4-6/12	7-9/12	10-12/12	1-12/12
Liikevaihto	6,7	6,5	8,1	6,0	27,3
Palkkiot	6,7	6,5	6,3	6,0	25,5
Voitonjako-osuustuotot	0,0	0,0	1,9	0,0	1,8
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
Operatiivisen toiminnan kulut	-7,5	-7,9	-7,7	-7,2	-30,3
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3,5	0,3	-0,3	1,8	5,3
Liikevoitto /-tappio	2,7	-0,8	0,0	0,7	2,6
Rahoitustuotot ja -kulut	0,2	-0,3	0,4	-0,2	0,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,7	-0,1	-0,2	0,2	0,6
Tulos ennen veroja	3,6	-1,2	0,3	0,6	3,3
Konsernin kauden tulos	3,1	-1,1	0,3	0,4	2,7

LIITE 1: CAPMAN-KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 31.12.2013, MILJ. EUROA

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta 31.12.2013. 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 prosentiosuus 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 KOHDEYRITYSSIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu pää- oma	Rahaston nykyisen salkun		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta		31.12.2013 tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjaon piiriin	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä
			Hankinta- hinta	Käypä arvo		Sijoit- tajille	Hallin- nointi- yhtiölle		
Voitonjaon piirissä olevat rahastot									
Fenno Ohjelma ¹⁾ , FM II B, FV V, FM IIIB, CME VII B ⁶⁾									
Yhteensä	314,5	308,8	25,4	16,4	4,1	504,3	22,1		10-20 %
Irtautumis- ja arvonekehitysvaiheessa olevat rahastot									
FM III A	101,4	100,6	18,4	19,3	0,4	128,2		2,8	20 %
CME VII A ⁶⁾	156,7	156,7	44,2	24,0	6,4	204,5		14,3	15 %
CME Sweden ⁶⁾	67,0	67,0	18,9	10,3	2,7	86,9		7,6	15 %
CMB VIII ^{2) 6)}	440,0	397,4	174,0	225,7	2,6	227,4		351,9	12 %
CMLS IV	54,1	57,2	35,5	28,7	0,1	18,1		60,9	10 %
CMT 2007 ²⁾	99,6	77,6	33,5	31,0	1,0	44,6		64,1	10 %
CMPM	138,0	132,6	91,5	149,4	0,0	81,7		118,8	10 %
CMR	118,1	101,8	62,5	79,6	0,5	18,6		112,7	3,4 %
CMB IX	294,6	269,5	202,4	272,8	1,0	42,5		286,2	10 %
Yhteensä	1 469,5	1 360,4	680,9	840,8	14,7	852,5			
Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot									
CMM V	95,0	29,8	17,8	23,9	-0,1	13,1			10 %
CMB X ²⁾	205,6	7,3	0,0	0,0	1,1	0,0			8 %
CMR II	97,2	13,8	11,3	11,3	0,3	0,0			8 %
Yhteensä	397,8	50,9	29,1	35,2	1,3	13,1			
Rahastot, joilla ei ole voitontakapotentialia CapManille									
FV IV, FV V ET, SWE LS ³⁾ , SWE Tech ²⁾ , ³⁾ , CME VII C, FM II A, C, D ²⁾ , FM III C, CMM IV ⁴⁾									
Yhteensä	580,3	555,9	94,9	93,4	5,0	445,1			
Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot yhteensä									
	2 762,1	2 276,0	830,3	985,8	25,1	1 815,0	22,1		



KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Sijoitus- kapa- siteetti	Kutsuttu pääoma	Rahaston nykyisen salkun		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta		31.12.2013 tarvittava kassa- virta, jotta rahasto siirtyy voiton- jakoon	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voiton- jaossa
			Hankinta- hintaa	Käypä arvo		Sijoi- tajille	Hallin- nointi- yhtiölle		
Irtautumis- ja arvonkehitys- vaiheessa olevat rahastot									
CMRE I ⁵⁾									
Oma pääoma ja jvkl	200,0	188,5	63,2	40,9		207,8	27,4	77,2	26 %
Velkarahoitus	300,0	276,6	70,5	70,5					
Yhteensä	500,0	465,1	133,7	111,4	2,2	207,8	27,4		
CMRE II									
Oma pääoma	150,0	120,0	114,7	116,9		28,4		157,5	12 %
Velkarahoitus	450,0	289,2	223,8	223,8					
Yhteensä	600,0	409,2	338,5	340,7	-1,2	28,4			
CMHRE									
Oma pääoma	332,5	319,9	379,1	310,7		56,7		419,9	12 %
Velkarahoitus	617,5	542,6	501,0	501,0					
Yhteensä	950,0	862,5	880,1	811,7	8,6	56,7			
PSH Fund									
Oma pääoma	5,0	3,5	3,6	7,1		1,5		2,8	10 %
Velkarahoitus	8,0	8,0	7,7	7,7					
Yhteensä	13,0	11,5	11,3	14,8	0,0	1,5			
Yhteensä	2 063,0	1 748,3	1 363,6	1 278,6	9,6	294,4	27,4		
Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot									
CMNRE									
Oma pääoma	50,1	10,4	6,5	7,8		0,0			
Velkarahoitus	74,9	0,0	0,0	0,0		0,0			
Yhteensä	125,0	10,4	6,5	7,8	-1,4	0,0			
Yhteensä	125,0	10,4	6,5	7,8	-1,4	0,0			
Kiinteistö- pääomarahastot yhteensä	2 188,0	1 758,7	1 370,1	1 286,4	8,2	294,4	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. Kiinteistöpääomarahastojen 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 otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos ja yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. Arvonmäärityksessä joudutaan siksi käyttämään merkittävässä määrin johdon arvioita.

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).

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 31.12.2013 keskipäivään.
- 4) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää MEUR 192 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. eura. Tämä pääoma ja sille maksettava vuotuinen etuoikeutettu tuotto tulee maksaa sijoittajille, ennen kuin uuta 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 voitonjaosta jätettiin aikanaan tulouttamatta noin 6 milj. euroa siltä varalta, että saatua voitonjakoa jouduttaisiin tulevaisuudessa palauttamaan.

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

LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA VUONNA 2013

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 kolmelle keskeiselle sijoitusalueelle Pohjoismaissa ja yhdelle sijoitusalueelle Venäjällä. Sijoitusalueet ovat keskikokoiset yritysyritykset (CapMan Buyout), sijoitukset pääasiassa keskisuuriin Venäjällä toimiviin yritysyrityksiin (CapMan Russia), mezzanine-sijoitukset (CapMan Credit) ja merkittävät vähemmistö-sijoitukset pieniin ja keskisuuriin listattuihin yritysyrityksiin (CapMan Public Market). Kiinteistö-pääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa ja muissa Pohjoismaissa. Lisäksi CapManilla on kaksi muuta sijoitusalueetta (CapMan Technology ja CapMan Life Science), jotka eivät tee uusia sijoituksia, vaan keskittyvät nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen. Nämä sijoitusalueet raportoidaan CapMan Private Equityn alla ryhmässä Muut.

CapMan on eriyttänyt mezzanine-sijoitukset CapMan Buyoutista katsauskaudella ja sijoitukset raportoidaan ryhmässä Credit. Muuttuneen luokituksen johdosta rahastojen sijoitustoiminta katsauskaudella ei ole vertailukelpoinen vanhan luokituksen mukaan raportoiduilla kausilla.

CAPMAN PRIVATE EQUITY

Sijoitukset kohdeyrityksiin vuonna 2013

Rahastot tekivät tilikaudella kaksi uutta sijoitusta ja useita lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin yhteensä 66,0 milj. eurolla. Uusia sijoituskohteita olivat CapMan Buyout IX -rahaston Acona Holding AS sekä CapMan Russia II -rahaston MAYKOR-konserni. Lisäsijoituksia tehtiin pääosin Buyout-rahastojen kohdeyrityksiin. Edellisvuonna rahastot tekivät kolme uutta sijoitusta ja useita lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin yhteensä 75,9 milj. eurolla.



Irtautumiset kohdeyrityksistä vuonna 2013

Rahastot irtautuivat tilikaudella lopullisesti IT2 Treasury Solutionsista, Locus Holding AS:sta, MQ Retail AB:sta, Tieturi Oy:stä, Cardinal Foods AS:sta, Ontime Logistics AS:sta, Noleva Group Oy:stä, Nice Entertainment Group Oy:stä, Curato AS:sta, Russia Baltic Pork ASA:sta ja SciBase AB:sta sekä osittain Design-Talosta, Solera AS:sta ja Intrum Justitia AB:sta. Tilikaudella toteutuneiden irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 229,0 milj. euroa. Vuonna 2012 irtauduttiin lopullisesti viidestä sekä osittain kahdesta kohdeyrityksestä, joiden hankintahinta oli yhteensä 104,0 milj. euroa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

CapMan tiedotti CapMan Buyout X -rahaston ensimmäisistä sijoituksista tammikuussa 2014. Rahasto sopi ostavansa enemmistöosuudet The North Alliance -konsernista (NOA), joka on Pohjoismaissa toimiva digitaaliseen viestintään keskittyvä verkosto, sekä suomalaisesta hotellikonsernista Kämp Groupista.

CapMan Russia -rahasto irtautui Bank Evropeiskysta tammikuussa 2014. Irtautumisella ei ole merkittävää tulos- tai kassavirtavaikutusta CapMan-konsernille vuodelle 2014.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin vuonna 2013

Kiinteistöpääomarahastot tekivät tilikaudella kaksi uutta sijoitusta ja lisäsijoituksia useisiin kiinteistökohteisiin yhteensä 17,0 milj. eurolla. Uusia sijoituskohteita olivat CapMan Nordic Real Estate -rahaston Silverdal I -toimistokiinteistö Sollentunassa Suur-Tukholman alueella sekä Amagerbrogadella sijaitsevat liiketila- ja asuinkiinteistöt Kööpenhaminassa, johon rahasto teki vielä lisäsijoituksen lokakuussa 2013. Lisäksi kiinteistöpääomarahastot olivat 31.12.2013 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja -hankkeita yhteensä 12 milj. eurolla. Vuonna 2012 kiinteistöpääomarahastot eivät tehneet uusia sijoituksia. Lisäsijoituksia tehtiin yhteensä 29,8 milj. eurolla. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 10,0 milj. euroa 31.12.2012.

Irtautumiset kiinteistökohteista vuonna 2013

Kiinteistörahastot irtautuivat tilikaudella As. Oy Kalevankatu 36:sta. Tilikaudella toteutuneen irtautumisen hankintahinta oli 0,3 milj. euroa. Kiinteistörahastot irtautuivat vuonna 2012 yhdestä kohteesta, jonka hankintahinta oli 60,8 milj. euroa.

RAHASTOJEN SIJOITUSTOIMINTA LUKUINA

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-12/2013	1-12/2012
Uudet ja jatkosijoitukset		
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	66,0	75,8
Buyout	39,2	36,1
Credit	2,5	6,3
Russia	15,0	20,5
Public Market	0,0	0,2
+ Muut	9,3	12,7
Kiinteistöpääomarahastot	16,9	29,8
Yhteensä	82,9	105,6



Irtautumiset*			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	229,0		104,1
Buyout		169,4	88,1
Credit		9,0	0,0
Russia		10,6	0,0
Public Market		8,9	1,4
Muut		31,1	14,6
Kiinteistö pääomarahastot	0,3		60,8
Yhteensä	229,3		164,9

* ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 31.12.2013 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja -hankkeita 12 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku * 31.12.2013, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	830,2	985,7	43,4
Kiinteistö pääomarahastot	1 370,1	1 286,4	56,6
Yhteensä	2 200,3	2 272,1	100,0

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	517,6	635,2	64,4
Credit	17,8	23,9	2,4
Russia	73,8	90,9	9,2
Public Market	91,5	149,4	15,2
Muut	129,5	86,3	8,8
Yhteensä	830,2	985,7	100,0

* Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kuluksen jälkeen kohdeyrityssijoituksia tekeville rahastoille oli 31.12.2013 jäljellä noin 740 milj. euroa uusiin kohdeyrityssijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 446 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 68 milj. euroa Credit-tiimin sijoituksiin, noin 62 milj. euroa teknologiasijoituksiin, noin 6 milj. euroa life science -sijoituksiin, noin 121 milj. euroa CapMan Russia-tiimin sijoituksiin ja noin 37 milj. euroa CapMan Public Market-tiimin sijoituksiin. Kiinteistö pääomarahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 174 milj. euroa, ja se on varattu uusiin sijoituksiin sekä rahastojen nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen.



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 paremmin¹¹, 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 muut palvelut, kuten hankintarengas (CaPS) ja kirjanpito 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.

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

¹¹ Bain & Company, Global Private Equity Report 2013