

CAPMAN OYJ

PUOLIVUOSIKATSAUS 2016



400 milj. euron sijoitusmandaatti BVK:lta

CapMan on sopinut 400 milj. euron kiinteistösijoitusmandaatista Saksan suurimman eläkevakuutusyhtiön Bayerische Versorgungskammerin (BVK) kanssa. Aiemmin tänä vuonna CapMan toimi BVK:n neuvonantajana 80 milj. euron asuntosalkun hankinnassa pääkaupunkiseudulla osana tätä sijoitusmandaattia.

CapMan

Helsinki | Stockholm | Copenhagen | Moscow | Luxembourg | London

CAPMAN OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 2016 – LIIKEVOITTO KAKSINKERTAISTUI

Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat katsauskaudella 1.1.-30.6.2016:

- Konsernin liikevaihto oli 15,4 milj. euroa (15,7 milj. euroa 1.1.–30.6.2015).
- Liikevoitto oli 7,2 milj. euroa (3,6 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja oli 5,5 milj. euroa (2,6 milj. euroa).
- Tulos verojen jälkeen oli 5,1 milj. euroa (2,2 milj. euroa).
- Kauden tulos/osake oli 5,4 senttiä (2,0 senttiä).
- CapMan sopi 400 milj. euron kiinteistösijoitusmandaatista Saksan suurimman eläkevakuutusyhtiön BVK:n kanssa.

Toimitusjohtaja Heikki Westerlund:

”Strategisten hankkeiden onnistunut läpivieminen on myös tulevaisuuden kannalta tärkeä saavutus. Solmimme kiinteistöpuolella asuntokiinteistöihin keskittyvän 400 miljoonan euron mandaatin Saksan suurimman eläkevakuutusyhtiön BVK:n kanssa ja perustimme uuden 100 miljoonan euron velkarahaston.

Jatkoimme vuoden 2016 toisella neljänneksellä hyvää tuloskehitystämme. Olemme alkuvuonna kaksinkertaistaneet liikevoittomme ja lähes kolminkertaistaneet osakekohtaisen tuloksemme. Tämä siitäkkin huolimatta, että toiselle neljännekselle ajoittui muun muassa vertailukelpoisuuteen vaikuttava 1,0 miljoonan euron arvonlisäverosaamisen alaskirjaus.

”*Olemme alkuvuonna kaksinkertaistaneet liikevoittomme ja lähes kolminkertaistaneet osakekohtaisen tuloksemme.*”

Rahastoistamme vuoden alkupuoliskolla tehtyjen irtautumisten myötä myös kassavirtamme on ollut hyvä, mikä luo hyvät edellytykset tavoitteidemme saavuttamiselle. Kasvu on ollut erityisen suotuisaa kiinteistösijoittamisessa sekä erikoistuneiden palvelujen kehittämisessä. Myös valikoiva uusien tuotealueiden lanseeraus kuuluu ohjelmaamme seuraavan 12 kuukauden aikana.

Brexitin pääomamarkkinoille aiheuttaman lisäepävarmuuden myötä korkotason ennakoidaan pysyvän matalana vielä pitkään. Arvostustasoihin kohdistuvasta mahdollisesta volatiliiteetista huolimatta nykyinen markkinatilanne tukee edelleen pääomasijoitusten kasvua omaisuusluokkana.”

CapMan

Muutoksia terminologiassa koskien vaihtoehtoisia tunnuslukuja

CapMan muuttaa taloudellisen raportoinnin ja tulevaisuudennäkymien esitystavassa käyttämäänsä terminologiaa vastaamaan Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uutta suositusta. ”Kertaluonteisten erien” sijaan CapMan käyttää termiä ”vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä”. Vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä ovat muun muassa yrityskauppoihin tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyvät merkittävät erät, liiketoimintojen hankintoihin ja myynteihin liittyvät merkittävät voitot tai tappiot, aineettomien hyödykkeiden myynteihin liittyvät merkittävät voitot tai tappiot sekä viranomaispäätöksistä aiheutuvat merkittävät kulut. Vaihtoehtoiset tunnusluvut, jos sellaisia käytetään, johdetaan IFRS:n mukaan raportoiduista tunnusluvuista lisäämällä tai vähentämällä vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja ne nimetään oikaistuksi.

CapMan esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät korvaa IFRS:n mukaisia tunnuslukuja, vaan ne raportoidaan IFRS-tunnuslukujen lisäksi.

CapMan pitää näkymät vuodelle 2016 ennallaan

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta on voitollista ennen voitonjako-osuustuottoja sekä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. CapMan odottaa palveluista saatavien palkkiotuottojen jatkavan kasvuaan ja muodostavan suuremman osan kokonaispalkkioista vuonna 2016 vuoteen 2015 verrattuna.

Voitonjako-osuustuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin tulokseen. CapMan saa voitonjako-osuustuottoja toteutuneen irtautumisen yhteydessä, mikäli irtautunut rahasto on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon.



Salkussamme on tällä hetkellä useita kohteita, joissa irtautumisprosessit ovat käynnissä, mutta niiden tarkka ajoitus voi vaihdella.

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

Liiketoiminta

CapMan-konserni on pohjoismainen pääomasijoituslalla toimiva sijoitus- ja varainhoitoyhtiö. Konsernilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta sekä Sijoitustoiminta.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa CapMan hallinnoi pääomarahastoja, joiden pääomia sijoitustoiminnan partnershipit sijoittavat pohjoismaisiin tai venäläisiin pääosin listaamattomiin yrityksiin tai pohjoismaisiin kiinteistöihin sijoitusstrategioidensa mukaisesti. CapMan kerää rahastoihin varoja pohjoismaisilta ja kansainvälisiltä sijoittajilta. Lisäksi CapMan tarjoaa Scala Fund Advisoryn kautta pääomasijoitusalan varainhankinta- ja neuvonantopalveluja rahastoyhtiöille sekä sijoittajille. CapMan tarjoaa hankintarengaspalveluja CapMan Purchasing Schemen (CaPS) kautta yrityksille Suomessa ja Ruotsissa. CapMan tarjoaa myös rahastojen hallinnointiin liittyviä palveluja vaihtoehtoisen sijoitusluokan rahastoyhtiöille. Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa on kaksi tulonlähdettä: palkkiotuotot sekä voitonjako-osuustuotot. Palkkiotuottoihin lukeutuvat rahastoilta

saatavat hallinnointipalkkiot sekä palkkiot CapManin palveluliiketoiminnasta.

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

CapManin liiketoimintamallia avataan tarkemmin liitteessä 3.

Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys tammi-kesäkuussa 2016

Konsernin liikevaihto oli 15,4 milj. euroa (15,7 milj. euroa tammi-kesäkuussa 2015).

Operatiivisen toiminnan kulut pysyivät vertailukauden tasolla ja olivat 14,3 milj. euroa (14,2 milj. euroa).

Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa verohallinnon jälkiverotuspäätökseen ja CapMan on tehnyt 1,0 milj. euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavan arvonlisäverosaamisen alaskirjauksen. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös ei johda uusiin maksuihin eikä sillä ole vaikutusta CapMan-konsernin rahavirtaan.

Lisäksi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä olivat katsauskaudella saatu vakuutuskorvaus sekä tietyt muut korvaukset, yhteensä 0,5 milj. euroa, jotka ovat kirjattu kulujen pienennyksenä.

Vertailukaudella 2015 kulut sisälsivät 0,7 milj. euroa vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä liittyen Norvestian osakkeiden hankintaan.

Konsernin liikevoitto kaksinkertaistui vertailukaudesta ja oli 7,2 milj. euroa (3,6 milj.

euroa). Nousu johtui pääosin vertailukautta korkeammista sijoitusten käyvän arvon muutoksista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,7 milj. euroa (-1,0 milj. euroa). Rahoituskulujen nousu katsauskaudella johtui lähinnä Norvestian osakkeiden hankinnan rahoituksesta ja sisälsi lisäksi 0,3 milj. euroa arvonlisäveron jälkiverotuspäätöksen perusteella kirjattuja korkokuluja. Tulos ennen veroja oli 5,5 milj. euroa (2,6 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 5,1 milj. euroa (2,2 milj. euroa). Konsernin laaja tulos oli 5,2 milj. euroa (2,2 milj. euroa). Tulos/osake oli 5,4 senttiä (2,0 senttiä). Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle sekä vertailukaudelle kohdistuvat oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot (netto).

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

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 15,4 milj. euroa (15,7 milj. euroa vertailukaudella). Palkkiot olivat 13,9 milj. euroa (13,3 milj. euroa). Hallinnointipalkkioiden lisäksi palkkiot sisälsivät hankintarengaspalvelusta (CaPS), varainhankinta- ja neuvonantopalveluista (Scala Fund Advisory) sekä muista palveluista saadut palkkiot.

Katsauskauden voitonjako-osuustuotot olivat 1,5 milj. euroa (2,5 milj. euroa) ja niitä saatiin pääosin CapMan Equity VII -sukupolven sekä CapMan Public Market -rahastoilta.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan liikevoitto oli 1,2 milj. euroa (1,8 milj. euroa). Katsauskauden tulos oli 1,0 milj. euroa (1,4 milj. euroa). CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Sijoitustoiminta

Sijoitusten käyvän arvon muutos oli yhteensä 6,0 milj. euroa tammi-kesäkuussa 2016 (2,0 milj. euroa

CapMan

vertailukaudella). Rahastosijoitusten käyvän arvon muutos oli 4,5 milj. euroa (0,9 milj. euroa), mikä vastaa 9,1 prosentin arvonnousua katsauskaudella (1,6 prosentin arvonnousua vertailukaudella). Rahastosijoitusten positiivinen käyvän arvon kokonaisuutos alkuvuonna oli seurausta pääosin päätökseen saaduista irtautumisprosesseista sekä CapManin kannalta merkittävien kohdeyhtiöiden positiivisesta kehityksestä. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 46,6 milj. euroa 30.6.2016 (56,5 milj. euroa 30.6.2015). Muutokseen vaikuttivat lähinnä vertailukauden jälkeen toteutuneet merkittävät irtautumiset. CapManin osuus osakkuusyhtiö Norvestian nettovarallisuuden muutoksesta oli 1,6 milj. euroa. CapManin Norvestia-omistuksen käypä arvo oli yhteensä 46,8 milj. euroa 30.6.2016. Maneq-sijoitusten arvomuutos oli 0,0 milj. euroa (vertailukauden arvomuutos 0,7 milj. euroa).

Sijoitustoiminnan liikevoitto oli 6,0 milj. euroa (1,9 milj. euroa) ja tulos 4,2 milj. euroa (0,8 milj. euroa).

CapMan sijoitti katsauskaudella rahastoihin pääomaa yhteensä 5,2 milj. euroa (2,4 milj. euroa). Pääomaa kutsuttiin muun muassa CapMan Nordic Real Estate, CapMan Buyout X ja CapMan Russia II -rahastoihin sekä KOy Mastolan Keskusvarastoon sijoittaneeseen Kokoelmakeskus Ky:öön. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 8,1 milj. euroa (1,3 milj. euroa). Valtaosa pääomanpalautuksista saatiin muun muassa CapMan Buyout IX ja CapMan Public Market -rahastolta katsauskaudella toteutuneiden irtautumisten seurauksena. CapMan Life Science IV -rahaston kesäkuussa sovittu irtautuminen Samsa AB:sta toteutui vasta katsauskauden jälkeen.

Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 26,5 milj. euroa 30.6.2016 (27,9 milj. euroa 30.6.2015). Kutsumattomista sijoitussitoumuksista kutsutaan arviolta noin 10–15 milj. euroa seuraavien neljän vuoden aikana, johtuen erityisesti vanhempien rahastojen käyttämättömästä sijoituskapasiteetista.

CapMan sijoittaa uusiin hallinnoimiinsa rahastoihin 1–5 prosenttia rahastojen koosta ja niiden sijoittajajakaumasta riippuen.

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

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

Tase ja rahoitusasema 30.6.2016

Konsernin taseen loppusumma oli 146,4 milj. euroa 30.6.2016 (150,5 milj. euroa 30.6.2015). Pitkäaikaiset varat olivat 119,4 milj. euroa (125,7 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 6,2 milj. euroa (6,2 milj. euroa).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 46,6 milj. euroa 30.6.2016 (56,5 milj. euroa 30.6.2015). Norvestian nettovarallisuus oli 163,3 milj. euroa 30.6.2016, josta kirja-arvo CapManin taseessa oli 46,8 milj. euroa CapManin 28,7 prosentin omistusosuuden perusteella. Yhteisyritysten osuus arvostettuna käypään arvoon oli 7,4 milj. euroa (9,1 milj. euroa) ja koostui pääosin CapManin sijoituksesta Maneq Investments Luxembourg -yhtiöön. Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 7,2 milj. euroa (4,0 milj. euroa).

Lyhytaikaiset varat olivat 27,0 milj. euroa (24,9 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon



tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 20,9 milj. euroa (16,7 milj. euroa).

CapManin korolliset nettovelat olivat 47,5 milj. euroa (46,3 milj. euroa). CapManin korolliset lainat 30.6.2016 on eritelty alla olevassa taulukossa.

	Lainan koko 30.6.2016	Erääntyy viimeistään	Vuotuinen korko	Lainan koko 30.6.2015
Pankkirahoitusta käytössä	14 milj. euroa	Q2 2019		38 milj. euroa
Joukkovelkakirjalaina (2013)	15 milj. euroa	Q4 2017	5,5 %	15 milj. euroa
Ryhmäjoukkovelkakirjalaina (2014)	10 milj. euroa	Q2 2019	1,85 %	10 milj. euroa
Joukkovelkakirjalaina (2015)	30 milj. euroa	Q4 2019	4,2 %	
Pitkäaikainen rahoituslimiitti (käyttämättä)	(10 milj. euroa)			(15 milj. euroa)
(Hybridilaina*)	(15 milj. euroa)	Ei eräpäivää	8,0 %	(15 milj. euroa)

*) IFRS:n mukaan hybridilaina on oman pääoman ehtoinen. Hybridilainan korot vähennetään omasta pääomasta korkojen maksuhetkellä, ja ne maksetaan vuosittain. Hybridilainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua liikkeeseenlaskupäivästä sekä optio lunastaa hybridilaina takaisin tietyn 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 30.6.2016.

Ostovelat ja muut velat olivat 11,6 milj. euroa (23,4 milj. euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli katsauskaudella 0,5 milj. euroa (-2,6 milj. euroa).

Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiotuotot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien rahavirta 5,5 milj. euroa (-35,3 milj. euroa) sisältää muun muassa tehdyt sijoitukset ja saadut pääomanpalautukset. Rahavirta ennen rahoitusta oli 6,0 milj. euroa (-37,8 milj. euroa). Rahoituksen rahavirta oli -7,0 milj. euroa (25,6 milj. euroa).

CapMan

Avainlukuja 30.6.2016

CapManin omavaraisuusaste oli 44,0 prosenttia 30.6.2016 (41,5 prosenttia 30.6.2015). Oman pääoman tuotto oli 15,9 prosenttia (7,3 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 10,8 prosenttia (6,8 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on 45–60 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 20 prosenttia.

	30.6.16	30.6.15	31.12.15
Tulos / osake, senttiä*	5,4	2,0	5,9
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä*	5,4	2,0	5,8
Oma pääoma / osake, senttiä *	74,0	72,0	75,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	86 290 659	86 290 467	86 290 467
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	86 325 511	86 316 766	86 316 766
Ulkona olevien osakkeiden määrä	86 299 212	86 290 467	86 290 467
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto, % p.a.	15,9	7,3	9,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	10,8	6,8	8,0
Omavaraisuusaste, %	44,0	41,5	43,7
Nettovelkaantumisaste,%	73,9	74,5	72,9

*) IFRS:n mukaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 30.6.2015 ja 31.12.2015) hybridilaina on luettu mukaan omaan pääomaan myös osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa. Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle kohdistuvat hybridilainan korot (netto).

Hallinnoitavat pääomat 30.6.2016 sekä varainhankinta ja palveluliiketoiminta katsauskaudella

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa pääosin oman pääoman ehtoista sijoituskapasiteettia sekä jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. Hallinnoitavat pääomat lasketaan hallinnointipalkkioiden tuottopohjan perusteella, eli sijoituskapasiteetti sisältää oman pääoman lisäksi rahastojen velkaosuuden niissä tapauksissa, joissa hallinnointipalkkioita maksetaan myös rahaston velkaosuuden pohjalta. Hallinnoitavat pääomat kasvavat rahastojen varainhankinnan tai sijoitusmandaattien sijoitusasteen myötä, ja pienenevät sijoituskohteista irtautumisten seurauksena.

CapManin hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä 2 808,8 milj. euroa 30.6.2016 (2 953,8 milj. euroa 30.6.2015). Hallinnoitavat pääomat laskivat vertailukauden jälkeen toteutuneiden irtautumisten

seurauksena. Hallinnoitavista pääomista 1 313,7 milj. euroa (1 457,2 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekevässä rahastoissa ja 1 495,1 milj. euroa (1 496,6 milj. euroa) kiinteistö-pääomarahastoissa tai kiinteistösijoitusmandaateissa.

CapMan perusti 100 milj. euron suuruisen pohjoismaisen velkarahaston toukokuussa. Rahastoa hallinnoi CapMan-konserniin kuuluva itsenäinen sijoitustoiminnan partnership Nest Capital, joka aikaisemmin toimi nimellä CapMan Credit. Rahaston varainhankinta jatkuu.

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



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

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

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

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

Yhtiökokouksen 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 30.6.2017 asti. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus käsittää yhteensä enintään 15 000 000 yhtiön B-osaketta ja se on voimassa seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.



Valtuutusten sisältöä on kuvattu tarkemmin 16.3.2016 annetussa pörsstitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 30.6.2016 yhteensä 101 henkilöä (105 henkilöä 30.6.2015), joista 66 (68) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Venäjällä, Luxemburgissa ja Iossa-Britanniassa. Henkilöstö maittain on esitetty tämän puolivuosisikatsauksen taulukko-osiossa.

Osakkeet ja osakepääoma

CapMan Oyj:n osakepääomassa ei tapahtunut katsauskauden aikana muutoksia. Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 30.6.2016. B-osakkeita oli 80 575 511 kappaletta ja A-osakkeita oli 5 750 000 kappaletta 30.6.2016.

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

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä nousi 6 prosenttia vertailukaudesta ja oli 7 076 omistajaa 30.6.2016 (6 694 osakkeenomistajaa 30.6.2015).

Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa B-osaketta 30.6.2016. Omat osakkeet edustivat 0,03 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja 0,02 prosenttia äänivallasta yhtiössä ja niiden markkina-arvo oli 26 036 euroa 30.6.2016 (27 088 euroa 30.6.2015). Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia katsauskaudella.

Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 0,99 euroa 30.6.2016 (1,03 euroa 30.6.2015). Katsauskauden osakevaihdolla painotettu keskimurssi oli 0,96 euroa (1,00 euroa), ylin kurssi 1,02 euroa (1,09 euroa) ja alin 0,91 euroa (0,83 euroa). CapManin osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 12,9

milj. kappaletta (8,5 milj. kappaletta), mikä vastasi 12,4 milj. euron (8,5 milj. euron) pörssivaihtoa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo oli 79,8 milj. euroa 30.6.2016 (83,0 milj. euroa 30.6.2015). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 85,5 milj. euroa (88,9 milj. euroa).

Kannustinjärjestelmät

CapManin palkitsemisjärjestelmä koostuu lyhytaikaisesta ja pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä.

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

Pitkäaikainen kannustinjärjestelmä sisältää sijoitustiimien voitonjako-osuustuotot sekä avainhenkilöiden optio-ohjelmat. Sijoitustiimien voitonjako-osuustuotot perustuvat ao. rahastoihin tehtyihin sijoituksiin ja niiden menestykseen. Järjestely perustuu kansainväliseen pääomasijoitustoimialalla vallitsevaan käytäntöön.

CapMan Oyj:llä oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi optio-ohjelmaa henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi, Optio-ohjelma 2013 ja Optio-ohjelma 2016. Hallitus päättää vuosittain optio-oikeuksien jakamisesta konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville avainhenkilöille.

Optio-ohjelma 2013:aan kuuluu enintään 4 230 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 4 230 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa B-osaketta. Optio-ohjelma 2013 jakautuu A-, B- ja C-sarjoihin, joihin jokaiseen kuuluu enintään 1 410 000 optio-oikeutta. Osakkeen merkintähinta 2013A-optiolla on 0,75 euroa

(osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2013 lisättyä 10 prosentilla), 2013B-optiolla on 1,03 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2014 lisättyä 10 prosentilla), ja 2013C-optiolla on 1,05 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2015 lisättyä 10 prosentilla). Merkintäaika 2013A-optiolla alkoi 1.5.2016. Merkintäaika 2013B-optiolla alkaa 1.5.2017 ja 2013C-optiolla 1.5.2018. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. 30.6.2016 mennessä Optio-ohjelma 2013A:han kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 1 225 000 kappaletta, Optio-ohjelma 2013B:hen kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1 208 334 kappaletta ja Optio-ohjelma 2013C:hen kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1 257 291 kappaletta. 30.6.2016 mennessä optio-oikeuksilla 2013A oli merkitty yhteensä 8 745 uutta B-osaketta.

Optio-ohjelma 2016:aan kuuluu enintään 4 230 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 4 230 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa B-osaketta. Optio-ohjelma 2016 jakautuu A-, B- ja C-sarjoihin, joihin jokaiseen kuuluu enintään 1 410 000 optio-oikeutta. Osakkeen merkintähinta 2016A-optiolla on osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2016 lisättyä 10 prosentilla, 2016B-optiolla on osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2017 lisättyä 10 prosentilla, ja 2016C-optiolla on osakkeen vaihdolla painotettu keskipurssi 1.4.—31.5.2018 lisättyä 10 prosentilla. Merkintäaika 2016A-optiolla alkaa 1.5.2019, 2016B-optiolla 1.5.2020 ja 2016C-optiolla 1.5.2021. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. 30.6.2016 mennessä Optio-ohjelma 2016:han kuuluvia optio-oikeuksia ei ole jaettu.

Optio-ohjelmien ehdot ovat saatavissa CapManin internetsivuilta.

CapMan

Muut merkittävät tapahtumat katsauskaudella

CapMan Nordic Real Estate -rahasto on sopinut myyvänsä Helsingin ydinkeskustassa osoitteessa Yrjönkatu 13 sijaitsevan hotellikiinteistön saksalaisen Deka Immobilienin hallinnoimalle rahastolle. CapMan Real Estate muuntaa kiinteistön Hotel St. George -nimiseksi luksushotelliksi, jota operoi Kämp Collection Hotels. Muutostyöt ovat vielä kesken ja kaupan odotetaan toteutuvan kesällä 2017 hotellin valmistuttua.

CapManin hallinnoima CapMan Life Science IV -rahasto irtautui Samsasta heinäkuussa 2016. Irtautumisen 1,5 milj. euron tulosvaikutus huomioitiin katsauskaudella ja 5,7 milj. euron kassavirtavaikutus katsauskauden jälkeen kaupan toteutuessa heinäkuussa.

CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat Esperi Care Oy:sta kesäkuussa 2016. CapMan on merkittävä sijoittaja CapMan Buyout IX rahastossa ja irtautumisen kassavirtavaikutus oli CapManille 6,1 milj. euroa. Irtautumisen tulosvaikutus oli 1,4 milj. euroa.

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

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Real Estate on sopinut sijoitusmandaatista Saksan suurimman eläkevakuutusyhtiön Bayerische Versorgungskammerin (BVK) kanssa. Mandaatin

pohjalta CapMan Real Estate toteuttaa sijoituksia pohjoismaisiin vuokra-asuntokohteisiin yhteensä 400 milj. euron arvosta BVK:n puolesta. Aiemmin tänä vuonna CapMan toimi BVK:n neuvonantajana 80 milj. euron asuntosalkun hankinnassa Suomessa osana kyseistä sijoitusmandaattia. BVK hallinnoi 62 mrd euron pääomia, joita se sijoittaa muun muassa yhteistyökumppaneiden avulla. Mandaatti kerryttää vuosittaisia hallinnointipalkkioita CapManille sijoitusasteen mukaisesti sekä oikeuttaa osuuteen sen perusteella toteutettujen sijoitusten voitonjaosta alan käytännön mukaisesti.

CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat heinäkuussa Connode Holding AB:stä isobritannialaiselle Cyan Holdings Plc:lle.

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 viivästyminen sekä omien rahastosijoitusten käypien arvojen laskun kautta. Myös pääomamarkkinan yleinen kehitys sekä valuuttakurssivaihtelut saattavat vaikuttaa kohdeyritysten ja kiinteistöjen arvostukseen.

Osakemarkkinan kehitys ja kasvusijoitusten arvostus vaikuttavat CapManin osakkuusyhtiö Norvestian arvostukseen.

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

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan kannattavuuden ennustamiseen liittyy epävarmuutta



erityisesti irtautumisten ajoituksen osalta. Voitonjako-osuustuottojen ajoittumisen ja rahastosijoitusten käypien arvojen kehityksen rajallisesta ennustettavuudesta johtuen liiketoiminnan tuloskehitystä on vaikea ohjata lyhyellä aikavälillä. Myös Fund Advisory -toimintaan liittyvien palkkioiden ajoituksen ennustaminen on haastavaa liiketoiminnan luonteesta johtuen.

CapMan Real Estate I -rahasto siirtyi voitonjaon piiriin vuonna 2007. Rahaston vuonna 2007 maksamasta 27,4 milj. euron voitonjaosta jätettiin osa tulouttamatta, mikäli osa voitonjaosta jouduttaisiin palauttamaan sijoittajille tulevaisuudessa. Arvioimme, että irtautumissuunnitelmien toteutuessa taseen 5,2 milj. euron varaus, mukaan luettuna vähemmistön osuus, on riittävä kattamaan mahdollinen voitonjako-osuustuottojen palautus.

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

Vaikka CapManilla on hyvä valmius reagoida rahoitusalan muuttuvaan sääntelyyn, saattavat sääntely-ympäristön monimutkaistuminen ja raskaampi raportointivelvollisuus johtaa rahastojen hallinnointiin liittyvien kustannusten nousuun ja vaikuttaa muutoin epäsuotuisasti CapManin toimintaan.

Toimintaympäristö

Ison-Britannian kesäkuussa toteutettu kansanäänestys EU-eron puolesta ja mahdollinen brexit on lisännyt pääomamarkkinoiden volatilitteettia. On kuitenkin vielä liian aikaista päätellä, mikä äänestystuloksen lopullinen vaikutus tulee olemaan pääomasijoitusosalalle Euroopassa.

Korostuneista riskeistä huolimatta ultramatala korkoympäristö tukee pääomasijoitusala sijoittajien etsiessä houkuttelevampia tuottokohteita. Preqinin kansanäänestyksen jälkeen teettämän kyselyn mukaan 45 prosenttia pääomarahastojen hallinnointiyhtiöistä ei odota brexitin vaikuttavan kohdeyhtiöiden toimintaan seuraavan 12 kuukauden aikana. Pidemmällä aikavälillä epävarmuus brexitin vaikutuksista kasvaa, mutta suurin osa vastaajista ei odota brexitin vaikuttavan kohdeyhtiöiden toimintaan myöskään 12 kuukauden jälkeen. Sijoittajat ovat vieläkin optimistisempia ja 70 prosenttia kansainväliseen kyselyyn vastanneista uskoo brexitillä olevan joko neutraali tai positiivinen vaikutus omaisuusluokkaan tehtyihin sijoituksiin. Yli 75 prosenttia sijoittajista odottaa EU:n alueelle suunnattujen pääomasijoitusten lukumäärän joko pysyvän nykytasolla tai kasvavan sekä lähitulevaisuudessa että pidemmällä aikavälillä.¹

Etenkin valuuttaunionin ulkopuolella olevat Pohjoismaat ovat ylläpitäneet asemansa houkuttelevana sijoituskohteena. Alueella toimivat pääomasijoittajat sijoittavat mielellään kotimaisiin kohteisiin ja Pohjoismaiden suhteellisen vakaa talous ja hallinto houkuttelevat myös suurempia kansainvälisiä sijoittajia, mikä puolestaan tukee irtautumisaktiiviteettia alueella. Hitaasta alkuvuodesta huolimatta irtautumisten yhteenlaskettu arvo huhti-toukokuussa 2016 oli viime vuoden vertailujakson tasolla ja usealla sektorilla on positiivista virettä. Muun muassa IT-sektorin yrityskauppatoiminta on vilkastunut alkuvuoden aikana ja rahoitusalan ja terveydenhuollon sektorit ovat pysyneet vahvoina.²

Perustettujen rahastojen lukumäärä sekä kerätyt varat olivat vuoden toisella neljänneksellä viime vuoden tasolla Euroopassa. Pääomarahastojen globaalien varainhankinnan kasvu on kiihtynyt vuoden 2016 ensimmäisen puoliskolla ja pääomaa on kerätty

¹ Preqin Special Report Impact of Brexit on Alternatives July 2016

² S&P Global Market Intelligence EMEA Private Equity Market Snapshot July 2016



viime vuotta enemmän siitä huolimatta, että rahastoja on perustettu vähemmän. Tämä korostaa trendiä, jonka mukaan suurempi osa pääomasta allokoidaan entistä valikoidummalle joukolle vakiintuneita rahastojen hallinnointiyhtiöitä. Kilpailu pääomasta on kovaa ja markkinoilla on ennätysmäärä rahastoja. Varainhankinnasta kilpailevien rahastojen yhteenlaskettu tavoitekoko on kuitenkin laskenut ensimmäistä kertaa sitten 2014.³

Secondary-markkina on entistäkin tärkeämpi osa toimialalle sijoittavien sijoitusstrategiaa ja osa keinovalikoimaa kasvattaa vaihtoehtoisten sijoitusten likviditeettiä. Finanssikriisin jälkeen perustettujen secondary-rahastojen tuotto on keskimäärin korkeampi muihin pääomastrategioihin verrattuna, mikä lisää strategian suosiota.⁴ Secondary-markkinan kasvun myötä myös sitä palvelevien neuvonantopalvelujen kysyntä kasvaa.

Vaikka sijoitusaktiiviteetti hieman laski Euroopan kahdessa pääkiinteistömarkkinassa, eli Ison-Britanniassa ja Saksassa, pysyi pohjoismainen transaktiomarkkina dynaamisena vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Vuoden ensimmäisen kuuden kuukauden aikana Pohjoismaissa käytiin kauppaa noin 18,8 mrd eurolla, joka vastaa 17 prosentin kasvua viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.⁵

Voimakas sijoitusvolyyymi on pitänyt nettotuottovaatimustasoja matalalla. Ruotsissa prime-toimistojen ja -liiketilöiden nettotuottovaatimustaso ovat edelleen alle 4,0 prosenttia, kun taas Tanskassa prime-toimistojen nettotuottovaatimustaso on noin 4,0 prosenttia ja liikekiinteistöjen noin 3,5 prosenttia. Uutta pääomaa on edelleen virrannut kiinteistömarkkinalle, mistä syystä tuottovaatimustasot ovat pysyneet matalina myös Suomessa. Helsingin ydinkeskustassa toimisto-

ja liikekiinteistöjen nettotuottovaatimustaso vaihtelee 4,0 prosentin (liikekiinteistöt) ja 4,25 prosentin (toimistot) välillä.⁶

Ruotsissa ja Tanskassa kansantalouksien kasvu on vaikuttanut suotuisasti myös vuokralaismarkkinaan vuoden ensimmäisellä puoliskolla nostaen vuokratasoja ja laskien vajaakäyttöasteita. Myös Suur-Kööpenhaminan asuntomarkkinan vahva vire on jatkunut, minkä seurauksena sekä hinnat että vuokrat ovat jatkaneet jo pitkään jatkunutta kasvua. Suomen vuokralaismarkkinassa puolestaan heijastuu kansantalouden lähes olematon kasvu ja vuokralaismarkkinan tilaa kuvaavat lukemat ovat pysyneet alkuvuonna lähes muuttumattomina.⁷

On kuitenkin huomioitava, ettei Ison-Britannian EU-kansanäänestyksen vaikutus näy alkuvuoden luvuissa. Mahdollisen brexitin vaikutukset pohjoismaiseen kiinteistömarkkinaan sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä jäävät vielä nähtäväksi.

Keskisuurten yritysten vaihtoehtoiseen lainoittamiseen on kiinnostusta ja vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen kysyntä Euroopassa on selkeässä kasvussa sijoittajien keskuudessa. Eurooppa kiinnosti omaisuusluokkaan sijoittaneita eniten vuoden toisella neljänneksellä.⁸ Mezzanine-sijoitukset kilpailevat suorien lainoittajien ja pankkirahoituksen kanssa Pohjoismaissa.⁹

Venäjän BKT jatkoi supistumistaan vuonna 2016, joskin viime vuotta hitaammin. Talouskasvun odotetaan jatkuvan negatiivisena ja elpymisen merkkejä on odotettavissa vasta vuonna 2017.¹⁰ Venäjän taloustilanteella ei kuitenkaan tähän mennessä ole ollut merkittävää vaikutusta CapMan Russian kohdeyrityksiin ruplan kehitystä lukuun ottamatta ja tiimi etsii aktiivisesti uusia sijoitusmahdollisuuksia muun muassa hyödyntämällä vähentynyttä kilpailua ja houkuttelevia

³ Preqin Fundraising Update Q2 2016

⁴ Preqin Secondary Market Update Q2 2016

⁵ CBRE

⁶ CBRE ja CapMan Real Estate

⁷ Newsec ja CapMan Real Estate

⁸ Preqin Fundraising Update Q2 2016

⁹ Unquote 21.6.2016

¹⁰ Focus Economics 5.7.2016



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

CapMan pitää näkymät vuodelle 2016 ennallaan

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta on voitollista ennen voitonjako-osuustuottoja sekä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. CapMan odottaa palveluista saatavien palkkiotuottojen jatkavan kasvuaan ja muodostavan suuremman osan kokonaispalkkioista vuonna 2016 vuoteen 2015 verrattuna.

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

CapManin sijoitusten käypien arvojen kehityksellä on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen.

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



CapMan-konsernin osavuositiedot 1.1.-30.9.2016 julkistetaan torstaina 3.11.2016.

Helsingissä 11.8.2016

CAPMAN OYJ
Hallitus

Lisätietoja:

Niko Haavisto, talousjohtaja, puh. 050 465 4125

Jakelu:

NASDAQ Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.capman.fi

Liitteet (taulukko-osan jälkeen):

Liite 1: CapMan-konsernin hallinnoimat rahastot 30.6.2016, milj. euroa
Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta tammi–kesäkuussa 2016
Liite 3: CapManin liiketoimintamallin kuvaus

CapMan

LAATIMISPERIAATTEET

Puolivuositarkastuksen taulukko-osa on laadittu IAS 34 mukaisesti noudattaen samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä tilinpäätöksessä. Puolivuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	4-6/16	4-6/15	1-6/16	1-6/15	1-12/15
Liikevaihto	7 870	8 413	15 410	15 749	31 767
Liiketoiminnan muut tuotot	29	118	58	146	314
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-3 912	-4 631	-8 312	-8 608	-17 066
Poistot ja arvonalentumiset	-60	-80	-122	-160	-322
Liiketoiminnan muut kulut	-3 528	-2 661	-5 840	-5 437	-10 574
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2 936	1 561	5 987	1 957	5 152
Liikevoitto	3 335	2 720	7 181	3 647	9 271
Rahoitustuotot ja -kulut	-880	-578	-1 728	-1 001	-2 875
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0	0	0	0	53
Voitto ennen veroja	2 455	2 142	5 453	2 646	6 449
Tuloverot	-160	-391	-307	-410	-395
Konsernin voitto	2 295	1 751	5 146	2 236	6 054
Muut laajan tuloksen erät:					
Muuntoerot	7	6	38	-53	-41
Konsernin laaja tulos yhteensä	2 302	1 757	5 184	2 183	6 013
Kauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	2 295	1 751	5 146	2 236	6 054
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	2 302	1 757	5 184	2 183	6 013
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, senttiä	2,4	1,7	5,4	2,0	5,9
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	2,4	1,7	5,4	2,0	5,8

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

CapMan

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	30.6.16	30.6.15	31.12.15
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	173	218	189
Liikearvo	6 204	6 204	6 204
Muut aineettomat hyödykkeet	382	618	487
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	95	43	95
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	46 599	56 511	47 249
Muut sijoitukset	46 894	44 851	48 784
Yhteisyrietykset	7 418	9 080	7 651
Saamiset	7 224	4 045	6 062
Laskennalliset verosaamiset	4 400	4 097	4 400
	119 389	125 667	121 121
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6 085	8 143	6 637
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	306	314	306
Rahavarat	20 576	16 403	21 576
	26 967	24 860	28 519
Varat yhteensä	146 356	150 527	149 640



1 000 EUR	30.6.16	30.6.15	31.12.15
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	27 397	27 175	27 397
Muuntoerorahasto	134	84	96
Kertyneet voittovarot	-2 974	-4 855	-2 048
Oma pääoma yhteensä	64 297	62 144	65 185
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	1 955	1 954	1 958
Pitkäaikaiset korolliset velat	66 389	59 489	69 389
	68 344	61 443	71 347
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	11 645	23 431	13 108
Lyhytaikaiset korolliset velat	2 000	3 509	0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	70	0	0
	13 715	26 940	13 108
Velat yhteensä	82 059	88 383	84 455
Oma pääoma ja velat yhteensä	146 356	150 527	149 640

CapMan

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

1 000 EUR	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä
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
Oma pääoma 1.1.2016	772	38 968	27 397	96	-2 048	65 185
Katsauskauden tulos					5 146	5 146
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot				38		38
Katsauskauden laaja tulos yhteensä				38	5 146	5 184
Optioiden kirjaus					130	130
Osingonjako					-6 042	-6 042
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot ja kulut (netto)					-160	-160
Oma pääoma 30.6.2016	772	38 968	27 397	134	-2 974	64 297



LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-6/16	1-6/15	1-12/15
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	5 146	2 236	6 054
Oikaisut tilikauden voittoon	-3 139	444	2 996
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 007	2 680	9 050
Käyttöpääoman muutokset	-425	-3 268	-3 309
Rahoituserät ja verot	-1 074	-1 970	-5 169
Liiketoiminnan rahavirta	508	-2 558	572
Investointien rahavirta	5 534	-35 263	-39 611
Rahavirta ennen rahoitusta	6 042	-37 821	-39 039
Maksetut osingot	-6 042	-5 177	-5 177
Rahoituksen muu nettorahavirta	-1 000	30 751	37 142
Rahoituksen rahavirta	-7 042	25 574	31 965
Rahavarojen muutos	-1 000	-12 247	-7 074
Rahavarat kauden alussa	21 576	28 650	28 650
Rahavarat kauden lopussa	20 576	16 403	21 576

CapMan

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

4-6/2016	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	5 839	2 031	7 870	0	7 870
Liikevoitto / -tappio	414	-15	399	2 936	3 335
Katsauskauden tulos	331	-12	319	1 976	2 295
4-6/2015	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	6 453	1 960	8 413	0	8 413
Liikevoitto / -tappio	1 069	124	1 193	1 527	2 720
Katsauskauden tulos	842	89	931	820	1 751
1-6/2016	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	11 179	4 231	15 410	0	15 410
Liikevoitto / -tappio	1 101	93	1 194	5 987	7 181
Katsauskauden tulos	881	74	955	4 191	5 146
Pitkäaikaiset varat	6 644	169	6 813	112 576	119 389
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	95	95
Yhteisyritykset	0	0	0	7 418	7 418

1-6/2015	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	11 578	4 171	15 749	0	15 749
Liikevoitto / -tappio	1 385	387	1 772	1 875	3 647
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	43	43
Yhteisyritykset	0	0	0	9 080	9 080
1-12/2015	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	22 933	8 834	31 767	0	31 767
Liikevoitto	3 487	632	4 119	5 152	9 271
Katsauskauden tulos	2 790	506	3 296	2 758	6 054
Pitkäaikaiset varat	6 729	206	6 935	114 186	121 121
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	95	95
Yhteisyritykset	0	0	0	7 651	7 651

TULOVEROT

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

CapMan

PITKÄAIKAISET VARAT

1 000 EUR	30.6.16	30.6.15	31.12.15
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset			
Rahastosijoitukset kauden alussa	47 249	55 258	55 258
Lisäykset	5 177	2 381	4 355
Palautukset	-8 074	-1 308	-10 745
Käyvän arvon muutos	2 247	180	-1 619
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	46 599	56 511	47 249
Rahastosijoitukset sijoitusalueittain kauden lopussa			
Buyout	18 693	29 904	21 921
Credit	2 410	2 255	3 061
Russia	3 741	4 472	3 799
Real Estate	13 496	8 745	9 751
Muut	7 415	9 627	7 509
Rahastojen rahastot	844	1 508	1 208
Yhteensä	46 599	56 511	47 249

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo on 30,029 tuhatta euroa.

1 000 EUR	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut sijoitukset			
Muut sijoitukset kauden alussa	48 784	121	121
Lisäykset	0	44 335	44 335
Palautukset	-3 471	0	-66
Käyvän arvon muutos	1 581	395	4 394
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut sijoitukset kauden lopussa	46 894	44 851	48 784

Kauden muut sijoitukset sisältävät Norvestia Oyj:n osakkeita, joiden käypä arvo on 46,8 milj. euroa.

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

Osakkuusyhtiön käyvän arvon muutos kirjataan CapManin tuloslaskelmaan Norvestian nettovarallisuuden muutoksen perusteella. Osakkuusyhtiö on arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti, koska CapMan on todettu IFRS 10:ssä määritellyksi sijoitusyhteisöksi.



1 000 EUR	30.6.16	30.6.15	31.12.15
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset yhteisyrityksiin			
Yhteisyritykset kauden alussa	7 651	9 014	9 014
Vähennykset	0	0	-1 307
Käyvän arvon muutos	-233	66	-56
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset yhteisyrityksiin kauden lopussa	7 418	9 080	7 651

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 30.6.2016

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

Taso 1 - Täysin samanlaisten varojen noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Taso 2 - Muut kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuserälle on todettavissa joko suoraan (ts. hintana) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina).

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

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset				
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa		548	46 701	47 249
Lisäykset		0	5 177	5 177
Palautukset		-480	-7 594	-8 074
Käyvän arvon muutos		-22	2 269	2 247
Kauden lopussa		46	46 553	46 599
Muut sijoitukset				
Kauden alussa			48 784	48 784
Palautukset			-3 471	-3 471
Käyvän arvon muutos			1 581	1 581
Kauden lopussa			46 894	46 894
Yhteisyritykset				
Kauden alussa			7 651	7 651
Käyvän arvon muutos			-233	-233
Kauden lopussa			7 418	7 418

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

CapMan

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2015

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

Tason 2 rahastosijoitukset ovat sijoituksia CapMan Public Market -rahastoon. Kaikki muut rahastosijoitukset ovat tasolla 3. Tason 3 yhteisyritykset sisältävät sijoitukset Maneq Investments Luxembourg -yhtiöön. Päättäneen kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 30.6.2016

Sijoitusalue	Käypä arvo, milj. euroa 30.6.2016	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Muutos arvostukseen (milj. euroa), mikäli syöttötieto muuttuu +/- 10 %
Norvestia	46,8	Nettovarallisuus (Norvestian julkaisema substanssiarvo)	NA*	NA*	NA*
Buyout	18,7	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 7,7 x	+ 3,4 / - 3,6
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	19 %	+ 0,9 / - 1,0
Real Estate	13,5	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	NA*	NA*	NA*
Yhteisyritykset	7,4	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko	15 %	-0,2 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Russia	3,7	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 9,5 x	+/- 0,2
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	32 %	-/+ 0,1
Credit	2,4	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	11 %	- 0,1 / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Muut sijoitusalueet	6,4	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 8,1 x	+/- 0,1
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	23 %	-/+ 0,0



Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.12.2015

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



CapMan on tehnyt joitain sijoituksia myös muiden kuin konserniyhtiöiden hallinnoimiin rahastoihin, joiden arvostus CapManin taseessa perustuu hallinnointiyhtiöiden ilmoittamiin arvoihin. Näille sijoituksille CapMan ei tee erillistä herkkyyksianalyysia.

Pääsääntöisesti verrokkiyhtiöiden arvostuskertoimien sekä niihin tehtävien oikaisujen muutokset ovat vastakkaismerkkisiä; arvostuskertoimien noustessa negatiivinen oikaisukin on tyypillisesti suurempi, jolloin arvostuskertoimien muutoksen vaikutus ei välttämättä näy täysimääräisenä rahastosijoitusten arvostuksessa.

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

Sijoituskohteiden arvonmääritys pääomasijoitusosalalla perustuu kansainvälisiin arvonmääritysperaatteisiin, jotka ovat toimialan ja sijoittajien laajasti hyväksymät. CapMan pyrkii arvostamaan rahastojen sijoituskohteet aina niiden todelliseen arvoon. Käypä arvo on paras arvio määrästä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tapahtuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

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

Arvonmäärityksessä otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos sekä yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. Kullekin sijoitukselle parhaiten soveltuvaa arvonmääritysmenetelmää valittaessa pyritään arvioimaan kaikkia niitä tekijöitä, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa sijoituskohteen arvoon. Käytössä on eri menetelmiä, joista CapManin useimmin käyttämät ovat hankintahintaan perustuva arvostus erityisesti uusien sijoituskohteiden osalta sekä tuottokertoimiin perustuva arvostus, jossa kunkin kohdeyrittäjän arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyrittäjien arvostustasoon nähden. Tuottokertoimiin perustuvassa arvostuksessa CapMan oikaisee aina verrokkiyhtiöiden kertoimia alaspäin muun muassa likviditeetin puutteen takia ("negatiivinen oikaisu 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 arvonmäärittämisessä käytetään aina kiinteistön käyttötarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaisinta menetelmää tai niiden yhdistelmiä. Yleisimmin käytetty menetelmä on diskontattujen kassavirtojen menetelmä, joka perustuu merkittävässä määrin ei-havaittavissa oleviin syöttötietoihin. Näitä syöttötietoja ovat mm:

Tulevat vuokratuotot	Perustuvat kiinteistöjen sijaintiin, tyyppiin ja kuntoon ottaen huomioon olemassa olevat vuokrasopimukset ja niiden ehdot, mahdolliset muut sopimukset sekä muun käytettävissä olevan informaation, kuten vastaavien kiinteistöjen markkinavuokratason;
Diskonttokorot	Perustuvat arvioihin kassavirtojen summista ja ajoitukseen liittyvästä epävarmuudesta;
Arvioidut vajaakäyttöasteet	Arviot voimassa olevan vuokrasopimuksen erääntymisen jälkeiselle ajalle, perustuen tämänhetkisiin sekä odotettuihin markkinaolosuhteisiin;
Kiinteistön käyttökustannukset	Kustannuksiin luettu mukaan odotetun taloudellisen käyttöiän aikana tarvittavat ylläpitoinvestoinnit;
Tuottovaatimus	Perustuu kiinteistöjen sijaintiin, kokoon ja laatuun ottaen huomioon arvostushetken markkinaolosuhteet;
Jäännösarvo	Arvossa otetaan huomioon oletukset ylläpitokuluista, käyttöasteista sekä markkinavuokrista.

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

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

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



PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 EUR	30.6.16	30.6.15	31.12.15
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	66 389	59 489	69 389

LIIKETOIMINNAN KAUSILUONTEISUUS

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

HENKILÖSTÖ

Maittain	30.6.16	30.6.15	31.12.15
Suomi	66	68	67
Ruotsi	19	23	20
Venäjä	12	10	10
Luxemburg	1	1	1
Iso-Britannia	3	3	3
Yhteensä	101	105	101

VASTUUSITOUMUKSET

1 000 EUR	30.6.16	30.6.15	31.12.15
Muut vuokrasopimukset	4 992	2 896	2 018
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	94 800	85 813	95 108
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	26 484	27 927	25 195
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain			
Buyout	13 920	14 120	13 018
Credit	3 426	3 314	2 487
Russia	1 866	1 959	1 921
Real Estate	1 839	3 036	2 272
Muut	4 702	4 739	4 751
Rahastojen rahastot	731	759	746
Yhteensä	26 484	27 927	25 195

SITOUMUKSET LÄHIPIIRILLE

1 000 EUR	30.6.16	30.6.15	31.12.15
Sijoitussitoumukset Maneq -rahastoihin	4 075	4 090	4 075

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



LIKEVAIHTO JA TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Vuosi 2016			
MEUR	1-3/16	4-6/16	1-6/16
Liikevaihto	7,5	7,9	15,4
Palkkiot	6,5	7,4	13,9
Voitonjako-osuustuotot	1,0	0,5	1,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,1
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8	-7,5	-14,3
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3,1	2,9	6,0
Liikevoitto	3,8	3,3	7,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,8	-0,9	-1,7
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Tulos ennen veroja	3,0	2,5	5,5
Konsernin kauden tulos	2,9	2,3	5,2

Vuosi 2015						
MEUR	1-3/15	4-6/15	1-6/15	7-9/15	10-12/15	1-12/15
Liikevaihto	7,3	8,5	15,8	8,9	7,1	31,8
Palkkiot	6,8	6,5	13,3	7,0	7,1	27,4
Voitonjako-osuustuotot	0,5	2,0	2,5	1,9	0,0	4,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,1	0,2	0,0	0,3
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8	-7,4	-14,2	-7,1	-6,7	-28,0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0,4	1,6	2,0	-1,5	4,7	5,2
Liikevoitto	0,9	2,8	3,7	0,5	5,1	9,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,4	-0,6	-1,0	-0,7	-1,2	-2,9
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Tulos ennen veroja	0,5	2,1	2,6	-0,1	4,0	6,5
Konsernin kauden tulos	0,5	1,7	2,2	-0,2	4,1	6,1

CapMan

LIITE 1: CAPMAN-KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 30.6.2016, MILJ. EUROA

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta 30.6.2016. CapMan ryhmittelee hallinnoimansa rahastot niiden elinkaaren vaiheen mukaan neljään kategoriaan, jotka ovat (1) Voitonjaon piirissä olevat rahastot, (2) Irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevat rahastot, (3) Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot ja (4) Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentiaalia CapManille.

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

Analysoitaessa aikataulua, jolla rahastot voivat siirtyä voitonjakoon, on verrattava sijoittajien jo saaman

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

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



SUORIA KOHDEYRITYSSIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu pää- oma	Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hintaa	Käypä arvo	Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille	Hallin- nointi- yhtiölle	30.6.2016 tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjaon piiriin	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä (sijoitustiimin osuus vähennetty)
Voitonjaon piirissä olevat rahastot									
FV V, FM IIIB, CME VII B ⁵⁾ , FM III A, CME VII A ⁵⁾ , CM Sweden ⁵⁾ , CPM									
Yhteensä	709,7	701,3	37,0	12,0	4,1	1106,8	29,2		10-20 %
Irtautumis- ja arvonkehitys- vaiheessa olevat rahastot									
CMB VIII ^{1) 5)}	440,0	403,3	110,3	96,4	0,1	382,1		261,1	12 %
CMR	118,1	116,9	69,5	74,0	0,2	23,2		148,6	3,4 %
CMB IX	294,6	289,2	171,4	142,5	1,1	163,3		249,4	10 %
CMM V	95,0	84,5	41,0	47,4	0,2	57,6		35,9	10 %
Yhteensä	947,7	893,9	392,2	360,3	1,6	626,2			
Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot									
CMB X ¹⁾	244,5	183,5	138,1	150,3	3,9	37,2			8 %
CMR II	99,1	28,1	20,2	9,9	0,2	0,8			8 %
Nest Capital 2015 Fund Ky	100,5	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0			
Yhteensä	444,1	212,0	158,3	160,2	4,1	38,0			
Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille									
SWE LS ²⁾ , SWE Tech ^{1), 2)} , CME VII C, CMM IV ³⁾ , CMLS IV, CMT 2007 ¹⁾									
Yhteensä	540,4	527,0	59,0	62,3	2,6	454,5			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot yhteensä	2 641,9	2 334,2	646,5	594,8	12,4	2 225,5	29,2		

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Sijoitus- kapa- siteetti	Kutsuttu pääoma	Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hintaa Käypä arvo		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille Hallin- nointi- yhtiöll e		30.6.2016 tarvittava kassa- virta, jotta rahasto siirtyy voiton- jakoon	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voiton- jaossa (sijoitustiimi n osuus vähennetty)
Irtautumis- ja arvonekehitys-vaiheessa olevat rahastot/yhtiöt									
CMRE II									
Oma pääoma	150,0	129,5	124,5	123,4		55,7		182,5	12 %
Velkarahoitus	450,0	301,7	173,2	173,2					
Yhteensä	600,0	431,2	297,7	296,6	3,6	55,7			
CMHRE									
Oma pääoma	332,5	325,1	437,6	352,4		98,8		470,6	12 %
Velkarahoitus	617,5	542,6	447,9	447,9					
Yhteensä	950,0	867,7	885,5	800,3	4,9	98,8			
Kokoelmakeskus Ky									
Oma pääoma	19,3	19,3	19,3	19,3		0,0		19,6	10 %
Velkarahoitus	0,0	0,0	0,0	0,0					
Yhteensä	19,3	19,3	19,3	19,3	1,7	0,0			
Yhteensä	1 569,3	1 318,2	1 202,5	1 116,2	10,2	154,5			
Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot									
CMNRE									
Oma pääoma	273,3	202,7	165,1	200,1		17,0			8 %
Velkarahoitus	0,0	0,0	0,0	0,0					
Yhteensä	273,3	202,7	165,1	200,1	19,1	17,0			
Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia									
CapManille									
CMRE I ⁵⁾									
Oma pääoma ja jvkl	200,0	200,0	57,8	45,0		207,8	27,4		
Velkarahoitus	300,0	276,6	22,5	22,5					
Yhteensä	500,0	476,6	80,3	67,5	1,2	207,8	27,4		
Kiinteistö-pääoma- rahastot									
yhteensä	2 342,6	1 997,5	1 447,9	1 383,8	30,5	379,3	27,4		

Rahastojen lyhenteet:

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

Rahastotaulukoiden sarakeotsikoiden selitteet**Koko / Alkuperäinen sijoituskapasiteetti:**

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

Kutsuttu pääoma:

Sijoittajien rahastoon maksama pääoma katsauskauden loppuun mennessä.

Rahaston nykyisen salkun käypä arvo:

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

Arvonmäärityksessä otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos sekä yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. Kullekin sijoitukselle parhaiten soveltuvaa arvonmääritysmenetelmää valittaessa

pyritään arvioimaan kaikkia niitä tekijöitä, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa sijoituskohteen arvoon.

Käytössä on eri menetelmiä, joista CapManin useimmin käyttämät ovat hankintahintaan perustuva arvostus erityisesti uusien sijoituskohteiden osalta sekä tuottokertoimiin perustuva arvostus, jossa kunkin kohdeyrityksen arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyritysten arvostustasoon nähden. Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

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

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

Nettokassavarat:

Sijoittajan osuutta arvioitaessa on otettava huomioon salkun käyvän arvon lisäksi rahaston

nettokassavarat. Kiinteistöpääomarahastojen velkarahoitusosuudet on esitetty taulukossa omilla riveillään.

Tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjaon piiriin:

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

CapManin osuus kassavirrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä:

Kun rahasto on tuottanut sijoittajille rahastosopimuksissa määritellyn kumulatiivisen etuoikeutetun tuoton, rahasto siirtyy voitonjaon piiriin ja hallinnointiyhtiölle jaetaan voitonjako-osuutta tulevista kassavirroista voitonjakosopimusten mukaisesti (ns. carried interest). Kassavirralla tarkoitetaan sekä rahastojen jakamaa voittoa, että pääomanpalautuksia. Voitonjaon piiriin siirtymiseksi tarvittavaa kassavirtaa arvioidaessa on lisäksi huomioitava, että osassa rahastoista pääomaa on vielä kutsumatta. Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee kuitenkin palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa.

Taulukoiden alaviitteet

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

- 2) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 30.6.2016 keskimurssiin.
- 3) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 192 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.
- 4) CapMan Real Estate I: Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille. Edellisen voitonjaon jälkeen kutsuttua pääomaa on palauttamatta sijoittajille yhteensä 42,3 milj. euroa. Tämä pääoma ja sille maksettava vuotuinen etuoikeutettu tuotto tulee maksaa sijoittajille, ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan jakaa.

CapManin johto pitää markkinatilanteesta johtuen epätodennäköisenä, että CapMan Real Estate I-rahastolta saataisiin tulevaisuudessa uutta voitonjakoa. Rahasto on tämän vuoksi siirretty pois ryhmästä voitonjaon piirissä olevat rahastot. CapMan on jättänyt rahaston vuonna 2007 maksamasta voitonjaosta tulouttamatta noin 5 milj. euroa siltä varalta, että saatua voitonjakoa jouduttaisiin tulevaisuudessa palauttamaan.
- 5) CapMan-konsernin hallitus teki alkuvuonna 2012 päätöksen korottaa Buyout-sijoitustiimin osuutta voitonjako-osuustuotoista vastaamaan paremmin toimialan yleisiä käytäntöjä. CapMan Buyout VIII-rahastossa sijoitustiimin osuus CapManin voitonjako-osuustuotoista on noin 40 prosenttia ja CapMan Equity VII-rahastossa noin 25 prosenttia.

CapMan

LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA TAMMI–KESÄKUUSSA 2016

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui katsauskaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista Pohjoismaissa ja Venäjällä (CapMan Private Equity) sekä kiinteistösijoituksista (CapMan Real Estate). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat kahteen keskeiseen sijoitusstrategiaan Pohjoismaissa ja yhteen Venäjällä. Sijoitusstrategiat ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (CapMan Buyout), velkasijoitukset (CapMan Credit) ja sijoitukset pääasiassa keskisuuriin Venäjällä toimiviin yrityksiin (CapMan Russia). Kiinteistöpääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa ja muissa Pohjoismaissa. Lisäksi CapMan hallinnoi kolmea muuta sijoitusstrategiaa (CapMan Technology, CapMan Life Science ja CapMan Public Market¹¹), 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 2016

Rahastot eivät tehneet uusia sijoituksia katsauskaudella. Lisäsijoituksia tehtiin pääosin Russia, Buyout ja Technology -rahastojen kohdeyrityksiin yhteensä 5,1 milj. eurolla. Vertailukautena rahastot sijoittivat yhteen uuteen kohdeyritykseen sekä tekivät lisäsijoituksia yhteensä 14,7 milj. eurolla.

¹¹ Voitonjakovaiheessa olevan pohjoismaisiin listayhtiöihin sijoittaneen CapMan Public Market -rahaston kaikki kohteet on myyty ja rahasto lopettaa toimintansa vuoden 2016 aikana.



Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi–kesäkuussa 2016

CapMan Buyout IX -rahasto irtautui Esperri Care Oy:sta, CapMan Buyout X -rahasto irtautui Suomen Lämpöikkuna Oy:sta ja CapMan Life Science IV -rahasto irtautui Neovanta Medical AB:sta. Lisäksi CapMan Public Market -rahasto irtautui kokonaan jäljellä olevista kohteistaan. Katsauskaudella toteutuneiden lopullisten irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 86,3 milj. euroa. Rahastot irtautuivat myös osittain useasta kohdeyrityksestä, joiden hankintahinta oli yhteensä 31,9 milj. euroa. Vertailukaudella toteutuneiden irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 22,9 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Life Science IV -rahasto irtautui Samsa AB:sta ja CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat Connode Holding Ab:sta heinäkuussa 2016.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin tammi–kesäkuussa 2016

CapMan Nordic Real Estate -rahasto sijoitti Ringsted-nimiseen outlet-keskukseen Tanskassa, toimistokiinteistöön Helsingin Hämeentiellä ja asuntosalkkuun Kööpenhaminassa. Kohdekohtainen kiinteistöyhtiö Kokoelmakeskus Ky sijoitti KOy Mastolan Keskusvarastoon. Sijoitusten hankintahinta oli yhteensä 77,3 milj. euroa. Lisäsijoituksia tehtiin useisiin kiinteistökohteisiin yhteensä 10,8 milj. eurolla. Kiinteistöpääomarahastot olivat 30.6.2016 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankeita ja -hankeita yhteensä 54,1 milj. eurolla.

Vertailukaudella kiinteistöpääomarahastot tekivät uusia ja lisäsijoituksia yhteensä 33,1 milj. eurolla. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 98,1 milj. euroa 30.6.2015.

Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–kesäkuussa 2016

CapMan Nordic Real Estate -rahasto sopi kesäkuussa myyvänsä Helsingin Yrjönkadulla sijaitsevan hotellikiinteistön. Kaupan odotetaan toteutuvan kesällä 2017. Kiinteistörahastot irtautuivat

katsauskaudella Apelsinen-nimisestä toimistokiinteistöstä Tukholmassa, KOy Mastolan Keskusvarastosta sekä Hotelli Cumulus Pinjasta. Kiinteistöjen hankintahinta oli yhteensä 74,2 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot irtautuivat yhdestä kohteesta, jonka hankintahinta oli 11,0 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia kiinteistörahastojen osalta.

RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA LUKUINA

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-6/2016	1-6/2015
Uudet ja jatkosijoitukset		
Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot	5,1	14,6
Buyout	1,9	4,2
Credit	0,0	8,0
Russia	1,5	2,4
Muut	1,7	0,0
Kiinteistö-pääomarahastot	88,2	33,1
Yhteensä	93,3	47,7
Irtautumiset*		
Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot	118,2	22,9
Buyout	68,1	0,8
Credit	12,0	8,8
Russia	0,0	0,1
Muut	38,1	13,2
Kiinteistö-pääomarahastot	74,2	10,9
Yhteensä	192,4	33,8

*ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 30.6.2016 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö-hankintoja ja hankkeita 54,1 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku * 30.6.2016, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot	646,2	596,3	29,8
Kiinteistö-pääomarahastot	1 472,1	1 407,2	70,2
Yhteensä	2 118,3	2 003,5	100,0
Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	465,0	413,6	69,4
Credit	41,0	47,4	7,9
Russia	89,7	83,9	14,1
Muut	50,5	51,4	8,6
Yhteensä	646,2	596,3	100,0

* Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

CapMan

Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyritys-sijoituksia tekevillä rahastoilla oli 30.6.2016 jäljellä noin 603 milj. euroa uusiin kohdeyritys-sijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 322 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 115 milj. euroa Nest Capital-tiimin (ent. CapMan

Credit) sijoituksiin, noin 60 milj. euroa teknologiasijoituksiin, noin 3 milj. euroa life science -sijoituksiin, noin 103 milj. euroa CapMan Russia -tiimin sijoituksiin. Kiinteistö-pääomarahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 116,6 milj. euroa, ja se on varattu uusiin sijoituksiin sekä rahastojen nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen.

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

LIITE 3: CAPMANIN LIIKETOIMINTAMALLIN KUVAUS

CapMan-konserni on pohjoismainen pääomasijoituslalla toimiva sijoitus- ja varainhoitoyhtiö.

Pääomasijoittamisella tarkoitetaan suoria oman pääoman ehtoisia sijoituksia yrityksiin ja kiinteistöihin. Sijoitukset tehdään joko pääomarahastoista, joihin varat on kerätty pääosin institutionaalisilta sijoittajilta, esimerkiksi eläkeyhtiöiltä ja säätiöiltä, tai suoraan omasta taseesta. Pääomasijoittaja kehittää aktiivisesti kohdeyrityksiä ja kiinteistöjä yhteistyössä johdon ja vuokralaisten kanssa. Arvonluonti perustuu kestävän kasvun luomiseen ja strategisen aseman vahvistamiseen. Luonteeltaan pääomasijoittaminen on pitkäjänteistä – yhden sijoituksen pitoaika on keskimäärin 4-6 vuotta ja koko pääomarahaston elinkaari on noin 10 vuotta. Pitkällä aikavälillä pääomarahastot ovat tuottaneet selkeästi muita sijoitusluokkia paremmin¹², ja alan näkymät ovat suotuisat. CapManin osakkeen kautta sekä instituutioilla että yksityisillä sijoittajilla on mahdollisuus osallistua hajautetusti pääomasijoitusalan tuottopotentiaaliin.

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

1) Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta

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

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa on kaksi tulonlähettä: palkkiotuotot sekä voitonjako-osuustuotot. Rahaston sijoittajat maksavat CapManille hallinnointipalkkiota (tyypillisesti 0,5–2,0 prosenttia vuodessa) rahaston toiminta-ajalta. Rahaston sijoitusperiodin ajan (tyypillisesti 5 vuotta) hallinnointipalkkioita maksetaan rahaston koon mukaan vähennettynä toteutuneilla irtautumisilla. Sijoitusperiodin jälkeen hallinnointipalkkiot perustuvat sijoitetun salkun jäljellä olevaan hankintahintaan. Hallinnointipalkkiot ovat luonteeltaan tasaisia ja hyvin ennustettavia. Lisäksi CapManin palveluliiketoimintaan kuuluvat osto- ja hankintapalveluja yrityksille Suomessa ja Ruotsissa tarjoava hankintarengas CaPS, varainhankinta- ja neuvonantopalveluja hallinnointiyhtiöille ja sijoittajille tarjoava Scala Fund Advisory ja muut rahastojen hallinnointiin liittyvät palvelut tuottavat CapManille palkkioita muun muassa ennakkopalkkioiden ja onnistumispalkkioiden muodossa. Palkkiot kattavat pääsääntöisesti yhtiön operatiivisen toiminnan kulut.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan toinen tulonlähde on voitonjako-osuustuotot. Voitonjako-osuustuotot ovat hallinnointiyhtiön osuus rahaston kassavirrasta sen jälkeen, kun rahaston sijoittajille on palautettu heiltä kutsuttu pääoma sekä sille vuotuinen etuoikeutettu tuotto (ns. kynnystuotto (IRR), tyypillisesti 8 prosenttia p.a.). CapMan kirjaa voitonjako-osuustuottoja irtautumisen toteutuessa rahastossa, joka on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Voitonjako-osuustuotot riippuvat irtautumisten toteutumisaikakohdasta sekä irtautuvien rahastojen voitonjakovaiheesta.

2) Sijoitustoiminta

Sijoitustoiminnassa CapMan sijoittaa taseestaan pääomasijoitusluokkaan (rahastot ja muut

¹²Bain & Company, Global Private Equity Report 2016



sijoitukset). CapManin merkittävin yksittäinen sijoitus on 28,7 prosentin omistus Norvestia Oyj:n osakekannasta. Norvestia on pörssinoteerattu sijoitusyhtiö. Yhtiö tekee kasvusijoituksia muun muassa listaamattomiin yrityksiin vähemmistöisjoitusten muodossa sekä markkinasijoituksia pääasiassa pohjoismaisiin listattuihin osakkeisiin, hedgerahastoihin ja joukkovelkakirjalainoihin.

Sijoitustoiminnan tulonlähteitä ovat sijoitusten käypien arvojen muutos sekä irtautumisten myötä realisoituneet tuotot. Käypiin arvoihin vaikuttavat

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

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

CapMan