

CAPMAN-KONSERNIN  
OSAVUOSIKATSAUS  
1.1.–30.9.2014

*CapMan*



## CAPMAN-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2014

### Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat katsauskaudella:

- Konsernin liikevaihto oli 23,1 milj. euroa (23,2 milj. euroa tammi–syyskuussa 2013).
- Liikevoitto oli 2,2 milj. euroa (4,2 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja oli 1,1 milj. euroa (3,8 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 0,7 milj. euroa (3,9 milj. euroa).
- Kauden tulos/osake oli 0,0 senttiä (2,4 senttiä).
- Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 3,6 milj. euroa (0,7 milj. euroa).
- Rahastosijoitustoiminnan liiketappio oli 1,4 milj. euroa (liikevoitto 3,5 milj. euroa).
- Hallinnoitavat pääomat olivat 3 161,9 milj. euroa 30.9.2014 (3 172,6 milj. euroa 30.9.2013).
- CapMan Buyout X -rahaston lopulliseksi kooksi muodostui 245,0 milj. euroa ja CapMan Russia II -rahaston lopulliseksi kooksi 99,1 milj. euroa.
- Markus Sjöholm nimitettiin CapMan Buyout -tiimin vetäjäksi ja CapMan Oyj:n johtoryhmän jäseneksi.
- Katsauskauden jälkeen CapMan Nordic Real Estate -rahastoon kerättiin 24,6 milj. euroa lisää pääomaa, minkä seurauksena rahaston koko kasvoi 190,6 milj. euroon.

### CapMan pitää vuoden 2014 näkymäarvion ennallaan:

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

### Tarkennamme näkymien perusteluita:

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 kohteita, joiden irtautumisprosessit ovat pitkällä ja uskomme saavamme ne päätökseen vuoden 2014 aikana. Irtautumisten ajoittuminen vuoden lopulle voi vaikuttaa voitonjako-osuustuottojen kirjautumiseen joko vuodelle 2014 tai 2015, millä voi olla vaikutus vuoden 2014 liikevoittoon ja näkymäarvion toteutumiseen.

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:

” Etenimme strategisissa projekteissamme. Yhteistyö Elite Varainhoidon kanssa avaa pääomasijoittamisen laajemmalle asiakaskunnalle. Myös pitkäjänteinen panostuksemme kansainväliseen varainhankintaan alkaa vähitellen kantaa hedelmää. Esimerkiksi pohjoismaisessa kiinteistörahastossamme on jo merkittävästi sijoituksia Pohjoismaiden ulkopuolisilta sijoittajilta.

Varainhankintakierrokset päättyivät sekä Buyout että Venäjä -rahastoissamme. Buyout keskitti resurssinsa Tukholmaan ja Helsinkiin ja toiminnan painopiste tulee lähitulevaisuudessa olemaan portfolion arvonkehitystyössä. Venäjän talouden negatiivisesta kehityksestä huolimatta venäläisten kohdeyritystemme kehitys on ollut keskimäärin hyvää.

Palkkiotuottomme ja kulumme ovat tasapainossa ja voitonjako-osuustuottojen kokonaismäärä voi vielä tänä vuonna nousta hyvälle tasolle. Rahastosijoitustemme käypien arvojen kehitys tänä vuonna ei vastannut odotuksiamme. Vuoden kolmannen neljänneksen aikana muutos on sinänsä linjassa yleisen pörssikehityksen kanssa, mutta muutamat kohdeyritykset ovat myös jäljessä vuoden alkuperäisistä tavoitteistaan.”

## 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 tulonlähdetä, 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 tammi–syyskuussa 2014

Konsernin liikevaihto oli 23,1 milj. euroa (23,2 milj. euroa tammi-syyskuussa 2013). Operatiivisen toiminnan kulut laskivat 20,0 milj. euroon (22,9 milj. euroa). Katsauskauden kulut sisälsivät yhteensä noin 0,8 milj. euron kertaluonteisen erän liittyen Oslon toimipisteen sulkemiseen. Vertailukauden kuluihin sisältyi 1,5 milj. euroa kertaluonteisia eriä, jotka liittyivät CapManin toimitusjohtajan vaihdokseen sekä CapMan Nordic Real Estate -rahaston perustamiseen.

Konsernin liikevoitto laski vertailukaudesta ja oli 2,2 milj. euroa (4,2 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui negatiivisesta omien rahastosijoitusten käyvän arvon muutoksesta vertailukauteen nähden.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,1 milj. euroa (-0,2 milj. euroa). Vertailukauden lukuihin sisältyivät tuotot Maneq-saamisista, jotka myytiin osittain kesäkuussa 2013. Maneqien sijoitusten tuotto profiili noudattaa pitkälti rahastosijoitusten tuottoa. Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta oli 0,0 milj. euroa (-0,2 milj. euroa).

Tulos ennen veroja oli 1,1 milj. euroa (3,8 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 0,7 milj. euroa (3,9 milj. euroa). Tulos/osake oli 0,0 senttiä (2,4 senttiä). Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle kohdistuvat oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot (netto).

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

## Hallinnointiliiketoiminta

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 23,1 milj. euroa (23,2 milj. euroa). Palkkiot nousivat hieman edellisvuodesta ja olivat yhteensä 21,5 milj. euroa (20,3 milj. euroa). Nousu johtui muun muassa CapMan Buyout X ja CapMan Nordic Real Estate -rahastoihin kerättyjen uusien sijoitussitoumusten kerryttämistä hallinnointipalkkioista sekä hallinnointipalkkioista, joita kirjattiin katsauskaudella saatujen sitoumusten osalta myös takautuvasti rahaston perustamisesta lähtien. Palkkiot sisältävät lisäksi myös hankintarengaspalvelusta (CaPS) sekä kirjanpito palveluista saadut palkkiot.

Katsauskauden voitonjako-osuustuotot olivat 1,6 milj. euroa, ja niitä saatiin CapMan Equity VII B, Fenno Program sekä Finnmezzanine II ja III B, -rahastoilta LUMENE Oy:stä sekä Finlayson & Co Oy:stä irtautumisten seurauksena. Lisäksi CapMan sai voitonjako-osuustuottoja Yrjönkatu 17 -kiinteistön myynnin seurauksena. Vertailukaudella voitonjako-osuustuotot olivat 2,9 milj. euroa.



Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto parani vertailukaudesta ja oli 3,6 milj. euroa (0,7 milj. euroa), johtuen vertailukautta alhaisemmista kuluista sekä uusien perustettujen rahastojen kerryttämistä hallinnointipalkkioista. Kulut eivät sisällä kannustinjärjestelmämme mukaisia bonusvarauksia, sillä osakekohtaisen tuloksen minimivaitetta ei saavutettu katsauskaudella. Katsauskauden tulos oli 2,9 milj. euroa (0,9 milj. euroa). CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

### Rahastosijoitustoiminta

Rahastosijoitusten käyvän arvon muutos oli -1,1 milj. euroa tammi–syyskuussa 2014 (3,8 milj. euroa), mikä vastaa 1,5 prosentin arvon alenemista katsauskaudella (4,8 prosentin arvonnousua vertailukaudella). Käyvän arvon negatiivinen kehitys katsauskaudella johtui yleisestä markkinatilanteesta ja sen heijastumisesta arvonmäärittämisessä käytettävien listattujen verokkiyritysten kertoimiin. Käyvän arvon alenemiseen vaikutti myös joidenkin kohdeyritysten arviota heikompi kehitys. Salkuissa kirjattiin myös positiivisia arvonmuutoksia. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli yhteensä 60,7 milj. euroa 30.9.2014 (74,0 milj. euroa 30.9.2013).

Rahastosijoitustoiminnan liikevoitto oli -1,4 milj. euroa (3,5 milj. euroa) ja tulos -2,2 milj. euroa (3,0 milj. euroa). Rahastosijoitustoiminta sisältää jäljellä olevien Maneq-yhtiöiden tuloksen.

CapMan sijoitti katsauskaudella rahastoihin pääomaa yhteensä 8,7 milj. euroa (5,1 milj. euroa). Valtaosa pääomasta kutsuttiin CapMan Buyout X ja CapMan Nordic Real Estate -rahastoihin. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 10,1 milj. euroa (6,4 milj. euroa). Valtaosa pääomanpalautuksista saatiin CapMan Buyout VIII -rahastolta Espira Gruppen AS:stä irtautumisen seurauksena. CapMan teki katsauskaudella yhteensä 4,3 milj. euron uudet sijoitussitoumukset CapMan Buyout X ja CapMan Nordic Real Estate -rahastoihin.

Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 28,4 milj. euroa 30.9.2014 (25,1 milj. euroa 30.9.2013). Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli yhteensä 89,0 milj. euroa (99,0 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. Käypä arvo on paras arvio hinnasta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tapahtuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Kiinteistöisijoitusten arvostus on tehty ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmäärittäysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla.

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

### Tase ja rahoitusasema 30.9.2014

Konsernin taseen loppusumma oli 115,9 milj. euroa 30.9.2014 (122,7 milj. euroa 30.9.2013). Pitkäaikaiset varat olivat 86,0 milj. euroa (99,1 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 6,2 milj. euroa (6,2 milj. euroa).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 60,7 milj. euroa (74,0 milj. euroa). Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 4,8 milj. euroa (2,3 milj. euroa). Sijoitukset osakkuusyhtiöissä arvostettuina käypään arvoon olivat 9,1 milj. euroa 30.9.2014 (10,1 milj. euroa 30.9.2013).

Lyhytaikaiset varat olivat 29,9 milj. euroa (23,6 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 23,1 milj. euroa (17,3 milj. euroa).



CapMan Oyj osallistui kesäkuussa vakuutusosakeyhtiö Garantian takaamaan 70 milj. euron ryhmäjoukkovelkakirjalainaan 10 milj. euron lainaosuudella. Liikkeeseenlasku monipuolistaa yhtiön rahoituskokonaisuutta sekä pidentää yhtiön lainasalkun maturiteettia.

CapManilla on lisäksi 30 milj. euron lainakokonaisuus, joka sisältää 15 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan sekä 15 milj. euron suuruisen hybridilainan. Lainat laskettiin liikkeelle joulukuussa 2013. Joukkovelkakirjalainalle maksetaan 5,5 prosentin vuotuista kuponkikorkoa ja laina erääntyy joulukuussa 2017. Hybridilainan vuotuinen kuponkikorko on 8,0 prosenttia. 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 katsauskauden lopussa käytössään 9,3 milj. euroa (19,4 milj. euroa) pankkirahoitusta ja sen lisäksi käyttämättä 15 milj. euron pitkäaikainen rahoituslimiitti. Ostovelat ja muut velat olivat 16,4 milj. euroa (18,8 milj. euroa). Konsernin korolliset nettovelat olivat 11,1 milj. euroa (2,0 milj. euroa). Pankkilainoihin liittyvät rahoituskovenantit on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja korollisten pankkilainojen suhteeseen taseen rahastosijoituksista. Kovenanttiehdot täyttyivät 30.9.2014.

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli katsauskaudella 5,6 milj. euroa (6,9 milj. euroa). Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot tuotot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien rahavirta 0,3 milj. euroa (16,2 milj. euroa) sisältää muun muassa tehdyt rahastosijoitukset ja saadut pääoman palautukset. Vertailukauden lukuihin sisältyivät tuotot Maneq-osuuksien myynnistä. CapMan siirsi kesäkuussa 2013 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 osakkuusyrytyksissä. Rahavirta ennen rahoitusta oli 5,9 milj. euroa (23,2 milj. euroa). Rahoituksen rahavirta oli -0,1 milj. euroa (-12,8 milj. euroa).

### Avainlukuja 30.9.2014

CapManin omavaraisuusaste oli 56,7 prosenttia 30.9.2014 (70,3 prosenttia 30.9.2013). Oman pääoman tuotto oli 1,4 prosenttia (6,3 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 3,5 prosenttia (5,9 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on vähintään 60 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 20 prosenttia.

	30.9.14	30.9.13	31.12.13
Tulos / osake, senttiä	0,0	2,4	-1,2
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	0,0	2,4	-1,2
Oma pääoma / osake, senttiä *	73,3	96,9	77,0
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	86 121 272	84 255 467	84 268 963
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	86 316 766	84 281 766	85 266 991
Ulkona olevien osakkeiden määrä	86 290 467	84 255 467	85 240 692
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto, % p.a.	1,4	6,3	2,0
Sijoitetun pääoman tuotto,% p.a.	3,5	5,9	3,5
Omavaraisuusaste,%	56,7	70,3	58,9
Nettovelkaantumisaste,%	17,6	2,5	22,3



\* IFRS:n mukaan 15 milj. euron (29 milj. euroa 30.9.2013) hybridilaina on luettu mukaan omaan pääomaan myös osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa. Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty tilikaudelle kohdistuvat hybridilainan korot (netto).

### **Varainhankinta katsauskaudella ja hallinnoitavat pääomat 30.9.2014**

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 -rahaston lopulliseksi kooksi muodostui 245,0 milj. euroa ja CapMan Russia II -rahaston lopulliseksi kooksi 99,1 milj. euroa syyskuussa. CapMan Nordic Real Estate -rahaston koko nousi 190,6 milj. euroon katsauskauden jälkeen lokakuussa. Varainhankinta rahastoon jatkuu edelleen. CapMan hyödyntää varainhankinnassa maantieteellisesti laajentunutta verkostoaan ja pyrkii saamaan sijoitussitoumuksia rahastoon myös sellaisista uusista sijoittajaryhmistä, jotka eivät aikaisemmin ole sijoittaneet pääomarahastoihin. Alhainen korkoympäristö on lisännyt sijoittajien kiinnostusta pääomasijoitusluokkaa kohtaan.

CapManin yhteistyö Elite Varainhoidon kanssa mahdollistaa pääomasijoittamisen laajemmalle asiakaskunnalle. Elite Varainhoito tulee lanseeraamaan uuden tuotteen, joka sijoittaa CapManin hallinnoimiin rahastoihin tarjoten yksityissijoittajille ja instituutioille mahdollisuuden osallistua pääomasijoittamiseen aiempaa joustavammin.

CapManin hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä 3 161,9 milj. euroa 30.9.2014 (3 172,6 milj. euroa 30.9.2013). Hallinnoitavista pääomista 1 552,7 milj. euroa (1 682,6 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekeissä rahastoissa ja 1 609,2 milj. euroa (1 490,0 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 30.6.2015 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 30.6.2015 asti.

Valtuutusten sisältöä on kuvattu tarkemmin 19.3.2014 annetussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

### **Henkilöstö**

CapManin palveluksessa oli 30.9.2014 yhteensä 100 henkilöä (103 henkilöä 30.9.2013), joista 70 (65) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Venäjällä, Luxemburgissa ja Isossa-Britanniassa. Henkilöstö maittain on esitetty tämän osavuosisikatsauksen taulukko-osiossa.

### **Osakkeet ja osakepääoma**

CapMan Oyj:n osakepääomassa ei tapahtunut katsauskauden aikana muutoksia. Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 30.9.2014. B-osakkeita oli 80 566 766 kappaletta ja A-osakkeita oli 5 750 000 kappaletta 30.9.2014.



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

### Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä nousi katsauskauden aikana 7,1 prosenttia ja oli 7 044 30.9.2014 (5 780 osakkeenomistajaa 30.9.2013).

### Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa B-osaketta 30.9.2014. Omat osakkeet edustivat 0,03 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja 0,02 prosenttia äänivallasta yhtiössä ja niiden markkina-arvo oli 26 036 euroa 30.9.2014 (24 195 euroa 30.9.2013). Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia katsauskaudella.

### Kannustinjärjestelmät

CapManin palkitsemisjärjestelmä koostuu lyhytaikaisesta ja pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä.

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

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

Optio-ohjelma 2013:aan kuuluu enintään 4 230 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 4 230 000 yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa B-osaketta. Optio-ohjelma 2013 jakautuu A-, B- ja C-sarjoihin, joihin jokaiseen kuuluu enintään 1 410 000 optio-oikeutta. Osakkeen merkintähinta 2013A-optiolla on 0,92 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2013 lisättynä 10 prosentilla), 2013B-optiolla on 1,16 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2014 lisättynä 10 prosentilla), ja 2013C-optiolla osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2015 lisättynä 10 prosentilla. Merkintäaika 2013A-optiolla alkaa 1.5.2016, 2013B-optiolla 1.5.2017, ja 2013C-optiolla 1.5.2018. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Syyskuun 2014 loppuun mennessä Optio-ohjelma 2013A:han kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 1 125 000 kappaletta.

Optio-ohjelmien ehdot ovat saatavissa CapManin internetsivuilta.

### Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 0,99 euroa (0,92 euroa). Katsauskauden osakevaihdolla painotettu keskikurssi oli 1,09 euroa (0,86 euroa), ylin kurssi 1,23 euroa (0,95 euroa) ja alin 0,90 euroa (0,78 euroa). CapManin osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 15,0 milj. kappaletta (9,4 milj. kappaletta), mikä vastasi 16,3 milj. euron (8,0 milj. euron) pörssivaihtoa.



CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo oli 79,4 milj. euroa 30.9.2014 (72,2 milj. euroa 30.9.2013). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 85,0 milj. euroa (77,5 milj. euroa).

### **Muut tapahtumat katsauskaudella**

CapManin hallinnoimat rahastot sopivat irtautuvansa Espira Gruppen AS:sta maaliskuussa. Kauppa toteutui toukokuussa 2014 ja sen kassavirtavaikutus CapMan-konsernille oli noin 5 milj. euroa.

CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat lopullisesti LUMENE Oy:stä kesäkuussa ja Finlayson & Co Oy:stä heinäkuussa. Lisäksi CapMan Real Estate myi Yrjönkatu 17 -kiinteistön, minkä myötä kohdekohtainen hotellirahasto CapMan Yrjönkatu 17 Ky siirtyi uudelle omistajalle. Irtautumisilla on positiivinen vaikutus CapMan-konsernin vuoden 2014 tulokseen kaupasta saatavien voitonjako-osuustuottojen seurauksena.

CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat IT-ratkaisuja vakuutusyhtiöille tarjoavasta Profit Software Oy:stä sekä strategista markkinatutkimusta ja analyysipalveluita tarjoavasta Global Intelligence Alliance Group Oy:stä (GIA) syyskuussa. CapMan ei saanut irtautumisten seurauksena voitonjako-osuustuottoja, sillä irtautuvat rahastot eivät ole voitonjaon piirissä.

Markus Sjöholm nimitettiin CapMan Buyout -tiimin vetäjäksi ja CapMan Oyj:n johtoryhmän jäseneksi syyskuussa. Markus Sjöholm toimii Kai Jordahlin seuraajana, joka jätti tehtävänsä CapManilla. Dan Johnson nimitettiin CapMan Buyout -tiimiin vetäjän sijaiseksi. Samalla CapMan Buyout vahvisti asemaansa Suomen ja Ruotsin markkinoilla keskittäen resurssinsa Helsinkiin ja Tukholmaan, minkä seurauksena CapManin Oslon toimipiste suljettiin. Lisäksi Lontooseen avattiin uusi toimipiste vahvistamaan yhtiön kansainvälistä varainhankintaa.

CapManin hallinnoimat rahastot sijoittivat katsauskaudella useaan uuteen kohteeseen. CapMan Buyout X -rahasto osti enemmistöosuudet The North Alliance -konsernista (NOA), joka on Pohjoismaissa toimiva digitaaliseen viestintään keskittyvä verkosto, suomalaisesta hotellikonsernista Kämp Groupista sekä ikkuna- ja oviremonttien kokonaispalveluita tarjoavasta Suomen Lämpöikkuna Oy:stä (LämpöLux) sekä suomalaisesta sauna-alan yrityksestä Harvia Oy:stä. CapMan Buyout X -rahaston määräysvallassa olevan Renideo Group Oy ja sen kokonaan omistama Renideo Holding Oy ilmoittivat huhtikuussa tekevänsä vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen Oral Hammaslääkärit Oyj:n osakkeista. Kauppa toteutui jatkettulla tarjousajalla kesäkuussa. CapMan Buyout X -rahasto sijoitti kesäkuussa myös ruotsalaiseen raskaiden ajoneuvojen huoltopalveluyritykseen Malte Månsoniin sekä Ruotsin johtavaan ammatillisen koulutuksen tarjoajaan YrkesAkademiin.

CapMan Nordic Real Estate -rahasto osti toimistokiinteistön Bergshamra Bro:n (Bladet 3) Solnasta Tukholman pohjoispuolelta huhtikuussa. Rahasto sijoitti lisäksi kesäkuussa asuinkiinteistöistä koostuvaan Prime Residential Portfolioon Kööpenhaminassa sekä syyskuussa kahteen uuteen asuinkiinteistöön Amagerbrogade-portfoliossa Kööpenhaminassa.

CapMan Creditin rahasto CapMan Mezzanine V teki sijoitukset Kämp Groupiin sekä Suomen Lämpöikkuna Oy:öön maaliskuussa. Syyskuussa rahasto sijoitti Gram Equipment A/S:ään, Tanskassa sijaitsevaan johtavaan kansainväliseen jäätelöteollisuuden tuotantolaitteita valmistavaan yritykseen.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Lokakuussa CapMan Nordic Real Estate -rahasto osti toimistokiinteistön Vantaan Aviapoliksesta Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydestä sekä Apelsinen 4 -toimistokiinteistön Solnasta, Tukholman pohjoispuolelta. Lisäksi CapMan Real Estate II -rahasto irtautui KOy Mäntäsälän logistiikkakeskuksesta.





Lokakuussa CapMan Russia II -rahasto teki toisen sijoituksensa Kidburgiin, lapsille suunnattuja opetuksellisia viihdepalveluja tarjoavaan yritykseen Venäjällä.

### **Merkittävät riskit ja lähiajan epävarmuustekijät**

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

Markkinatilanne voi heijastua myös varainhankintamarkkinaaan vähentämällä rahastosijoittajien halukkuutta ja kykyä tehdä uusia sitoumuksia rahastoihin. Kilpailun odotetaan pysyvän kovana varainhankintamarkkinalla lähitulevaisuudessakin, 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-osuustuottojen ajoittumisen ja rahastosijoitusten käypien arvojen kehityksen rajallisesta ennustettavuudesta johtuen liiketoiminnan tuloskehitystä on vaikea ohjata lyhyellä aikavälillä.

CapMan Real Estate I -rahasto siirtyi voitonjaon piiriin vuonna 2007. Rahaston vuonna 2007 maksamasta 27,4 milj. euron voitonjaosta jätettiin tulouttamatta 6,4 milj. euroa, mikäli osa voitonjaosta jouduttaisiin palauttamaan sijoittajille tulevaisuudessa. CapManin osuus tuloutetuista voitonjako-osuustuotoista oli noin 13,5 milj. euroa ja vähemmistön osuus noin 7,5 milj. euroa. Markkinatilanteesta johtuen on kuitenkin epätodennäköistä, että CapMan Real Estate I -rahastolta saataisiin tulevaisuudessa uutta voitonjakoa. Arvioimme, että taseen 6,4 milj. euron varaus on riittävä kattamaan mahdollinen voitonjako-osuustuottojen palautus.

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

EU:n sääntelyhankkeista Basel III ja Solvenssi II rajoittavat eurooppalaisten pankkien ja vakuutusyhtiöiden mahdollisuuksia sijoittaa pääomasijoitusrahastoihin. Tällä on mahdollisesti vaikutusta myös CapManin varainhankintaan. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun direktiivin (AIFMD) voimaantulolla voi olla vaikutuksia rahastojen toimintaan ja markkinointiin.

### **Toimintaympäristö**

Euro-alueen taloustilanteen pitkittyneestä hitaan ja negatiivisen kasvun kaudesta huolimatta pääomasijoitusluokan pitkän aikavälin kasvunäkymät ovat säilyneet hyvinä. Pohjoismaat nähdään yhä yhtenä vahvimmista pääomasijoitusmarkkinoista Euroopassa johtuen alueen suotuisasta makroympäristöstä, avoimista markkinoista, rahoituksen saatavuudesta sekä vahvasta operatiivisesta osaamisesta pääomasijoituslalla.<sup>1</sup>

Kiinteistökauppojen volyyymi Suomessa vuoden kolmannella neljänneksellä oli erittäin korkea, lähes 1,5 mrd. euroa. Tästä volyyymistä tosin yhden suuren omistusjärjestelyn osuus oli yli 0,9 mrd. euroa. Transaktiivolyyymi oli kuitenkin yli kaksinkertainen suhteessa edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon myös ilman edellä mainittua omistusjärjestelyä. Vastaavana ajankohtana Ruotsissa kiinteistökauppavolyyymi kasvoi lähes 42 prosenttia edellisvuodesta päättyen noin 2,7 mrd. euroon. Sekä Suomessa että Ruotsissa erityisesti ulkomaisten sijoittajien

<sup>1</sup> UnQuote Analysis: Nordic Survey 2014. 1.7.2014 ja Nordic UnQuote, 17.7.2014



kiinnostus on edelleen kohdistunut vakaan vuokratuoton ns. prime-kohteisiin, joskin yleisesti sijoittajien kiinnostus on alkanut kohdistua lisääntyvästi myös hyviin kohteisiin prime-alueiden ulkopuolella. Tuottovaatimukset prime ja korkeamman riskin kohteiden välillä ovat pysyneet korkeina erityisesti Suomessa, kun taas Ruotsissa vastaavien kohteiden tuottovaatimuksissa on ollut painetta alaspäin johtuen suuresta kysynnästä. Vuokratasot Pohjoismaissa ovat pysyneet kohtuullisen vakaalla tasolla myös vuoden kolmannella neljänneksellä samaan aikaan, kun lainamarkkinat ovat osoittaneet toipumisen merkkejä.<sup>2</sup>

Vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen kysyntä Euroopassa on kasvussa, sillä etenkin pienten- ja keskiuurten yritysten pääsy rahoitusmarkkinoille on vaikeutunut lisääntyneen pankkisääntelyn ja pankkien likviditeettivaatimusten seurauksena. Vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen osuus eurooppalaisista yrityskaupoista onkin kasvanut merkittävästi ja pankkien ulkopuolisten rahoittajien rooli yritysten tukemisessa on korostunut.<sup>3</sup>

Pohjoismainen yrityskauppamarkkina jatkui aktiivisena, ja tehtyjen kauppajen arvo nousi selkeästi vertailukaudesta. Muualla Euroopassa yrityskauppamarkkina hiljeni tyypilliseen tapaan vuoden kolmannella neljänneksellä ja tehtyjen yrityskauppajen arvo laski vertailukaudesta. Kilpailu hyvistä sijoituskohteista pysyi kovana ja sijoittamattomien pääomien määrä rahastoissa oli katsauskaudella globaalisti kaikkien aikojen ennätyslukemissa. Irtautumismarkkinat Euroopassa jatkuivat kuitenkin aktiivisina, sillä hyvillä sijoituskohteilla riitti kysyntää.<sup>4</sup>

Vuoden kolmas neljännes on tyypillisesti hiljaisempi myös varainhankintamarkkinoilla. Eurooppalaisiin pääomarahastoihin kerättiin vähemmän pääomaa ja myös perustettujen rahastojen määrä laski vertailukaudesta. Perustettujen rahastojen keskimääräinen koko oli kuitenkin nousussa, sillä suuret, alalla pitkään toimineet hallinnointiyhtiöt keräsivät suurimman osan katsauskauden sijoitussitoumuksista. Myös pienet ja keskiuurat hallinnointiyhtiöt, joilla on erinomainen sijoitushistoria ja tietty sijoitusfokus pysyivät yhä sijoittajien suosiossa.<sup>5</sup> Preqinin globaalin kyselyn mukaan buyout-rahastot ovat kiinnostavimpia pääomasijoitusrahastoja ja yli puolet sijoittajista arvioi sijoittavansa niihin seuraavan 12 kuukauden sisällä.<sup>6</sup>

Venäjän kasvuennusteet ovat laskeneet merkittävästi Ukrainan kriisin ja sen myötä Venäjään kohdistuvien pakotteiden seurauksena.<sup>7</sup> Ruflan heikentyminen ja osakemarkkinoiden lasku voivat vaikuttaa negatiivisesti sijoitusten käypiin arvoihin Venäjällä, mutta ne luovat myös mahdollisuuksia kotimaisen tuotannon kasvattamiseen ja parempiin yrityskauppoihin arvostustasojen pysyessä alhaalla. Kilpailu markkinalla on vähentynyt ja CapManin sijoitusfokuksessa olevien ei-strategisten, Venäjän suurta keskiluokkaa palvelevien toimialojen kuten IT, yritys- ja terveyspalvelujen uskotaan edelleen jatkavan kasvuaan.

<sup>2</sup> Pangea Monthly Update, lokakuu 2014.

<sup>3</sup> S&P, LCD European Leveraged Buyout Review Q3 2014, lokakuu 2014.

<sup>4</sup> Preqin Quarterly Private Equity update Q3 2014, lokakuu 2014 ja Business Money 3.10.2014

<sup>5</sup> Preqin Private Equity fundraising Q3 2014, lokakuu 2014

<sup>6</sup> Bain Global Private Equity report 2014

<sup>7</sup> World Bank, syyskuu 2014



## Sääntely-ympäristö

Vaihtoehtoista sijoitusluokkaa sääntelevän EU:n AIFM-direktiivin (Directive on Alternative Investment Fund Managers) implementoiva laki (Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista) astui voimaan Suomessa 15.3.2014. Sääntely muun muassa edellyttää vaihtoehtorahastojen hoitajilta toimilupaa tai rekisteröintiä, sekä asettaa muita vaatimuksia muun muassa rahastosijoittaja- ja viranomaisraportoinnin osalta. CapMan on ryhtynyt toimenpiteisiin sääntelyn noudattamiseksi muun muassa rekisteröimällä sääntelyn piirissä olevat rahastojen hoitajat ja arvioi, että se pystyy organisaationsa ja toimintamalliensa ansiosta sopeutumaan uuteen sääntelyyn tarvittavassa laajuudessa.

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

## CapMan pitää vuoden 2014 näkymäarvion ennallaan:

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

## Tarkennamme näkymien perusteluita:

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

Voitonjako-osuustuottojen muodostuminen riippuu siitä tapahtuuko irtautuminen rahastossa, joka on jo voitonjaon piirissä tai joka irtautumisen myötä siirtyy voitonjakoon. Salkussamme on tällä hetkellä useita kohteita, joiden irtautumisprosessit ovat pitkällä ja uskomme saavamme ne päätökseen vuoden 2014 aikana. Irtautumisten ajoittuminen vuoden lopulle voi vaikuttaa voitonjako-osuustuottojen kirjautumiseen joko vuodelle 2014 tai 2015, millä voi olla vaikutus vuoden 2014 liikevoittoon ja näkymäarvion toteutumiseen.

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.



**CapMan-konsernin tilinpäätöstiedote 1.1–31.12.2014 julkistetaan torstaina 5.2.2015.**

Helsingissä 6.11.2014

CAPMAN OYJ  
Hallitus

**Lisätietoja:**

Niko Haavisto, talousjohtaja, puh. 050 465 4125

**Jakelu:**

NASDAQ OMX Helsinki  
Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.capman.fi](http://www.capman.fi)

**Liitteet (taulukko-osan jälkeen):**

Liite 1: CapMan-konsernin hallinnoimat rahastot 30.9.2014, milj. euroa  
Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta tammi–syyskuussa 2014  
Liite 3: CapManin liiketoimintamallin kuvaus



## Laatimisperiaatteet

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

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	7-9/14	7-9/13	1-9/14	1-9/13	1-12/13
<b>Liikevaihto</b>	<b>8 122</b>	6 753	<b>23 128</b>	23 237	29 774
Liiketoiminnan muut tuotot	28	0	170	19	187
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-3 285	-4 093	-11 264	-13 789	-15 560
Poistot ja arvonalentumiset	-93	-172	-305	-522	-664
Liiketoiminnan muut kulut	-3 132	-2 198	-8 469	-8 559	-11 630
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-2 176	-129	-1 045	3 803	1 240
<b>Liikevoitto / -tappio</b>	<b>-536</b>	161	<b>2 215</b>	4 189	3 347
Rahoitustuotot ja -kulut	-346	-211	-1 099	-159	-747
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-164	-365	-8	-186	-610
<b>Voitto / tappio ennen veroja</b>	<b>-1 046</b>	-415	<b>1 108</b>	3 844	1 990
Tuloverot	-190	-39	-426	27	-531
<b>Konsernin voitto / tappio</b>	<b>-1 236</b>	-454	<b>682</b>	3 871	1 459
<b>Muut laajan tuloksen erät:</b>					
Muuntoerot	-18	21	-3	-71	83
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0	0	0	0	-103
<b>Konsernin laaja tulos yhteensä</b>	<b>-1 254</b>	-433	<b>679</b>	3 800	1 439
<b>Kauden tuloksen jakautuminen:</b>					
Emoyhtiön omistajille	-1 236	-454	682	3 871	1 459
<b>Kauden laajan tuloksen jakautuminen:</b>					
Emoyhtiön omistajille	-1 254	-433	679	3 800	1 439
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</b>					
Tulos/osake, senttiä	-1,7	-1,3	0,0	2,4	-1,2
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-1,7	-1,3	0,0	2,4	-1,2

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



## KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	30.9.14	30.9.13	31.12.13
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	256	294	282
Liikearvo	6 204	6 204	6 204
Muut aineettomat hyödykkeet	816	1 153	1 047
Sijoitukset osakkuusyrityksissä	9 091	10 060	9 583
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	60 669	73 954	64 122
Muut sijoitukset	121	94	94
Saamiset	4 770	2 264	2 432
Laskennalliset verosaamiset	4 083	5 054	4 111
	<b>86 010</b>	<b>99 077</b>	<b>87 875</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6 798	6 303	5 199
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	319	365	361
Rahavarat	22 795	16 967	17 004
	<b>29 912</b>	<b>23 635</b>	<b>22 564</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>115 922</b>	<b>122 712</b>	<b>110 439</b>

1 000 EUR	30.9.14	30.9.13	31.12.13
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	27 041	38 814	26 107
Muuntoerarahasto	123	-28	126
Kertyneet voittovarot	-3 766	3 289	-1 112
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>63 138</b>	<b>81 815</b>	<b>64 861</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	1 814	2 153	1 820
Pitkäaikaiset korolliset velat	29 747	14 354	25 854
Muut velat	0	310	0
Eläkevelvoitteet	299	169	299



	<b>31 860</b>	16 986	27 973
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	<b>16 358</b>	18 815	11 344
Lyhytaikaiset korolliset velat	<b>4 500</b>	5 000	6 000
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	<b>66</b>	96	261
	<b>20 924</b>	23 911	17 605
<b>Velat yhteensä</b>	<b>52 784</b>	40 897	45 578
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>115 922</b>	122 712	110 439



## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					Yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	
1 000 EUR						
Oma pääoma 1.1.2013	772	38 968	38 814	43	553	79 150
Tilikauden tulos					3 871	3 871
Tilikauden muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot				-71		-71
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-71	3 871	3 800
Oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan korot (netto)					-1 135	-1 135
Oma pääoma 30.9.2013	772	38 968	38 814	-28	3 289	81 815
Oma pääoma 1.1.2014	772	38 968	26 107	126	-1 112	64 861
Tilikauden tulos					682	682
Tilikauden muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot				-3		-3
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-3	682	679
Optioiden käyttö			934			934
Optioiden kirjaus					116	116
Osingonjako					-3 452	-3 452
<b>Oma pääoma 30.9.2014</b>	<b>772</b>	<b>38 968</b>	<b>27 041</b>	<b>123</b>	<b>-3 766</b>	<b>63 138</b>





## LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/14	1-9/13	1-12/13
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden voitto / tappio	682	3 871	1 459
Oikaisut tilikauden voittoon / tappioon	4 475	-965	363
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>5 157</b>	2 906	1 822
Käyttöpääoman muutokset	1 710	7 320	921
Rahoituserät ja verot	-1 220	-3 281	-5 708
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>5 647</b>	6 945	-2 965
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>269</b>	16 221	26 792
<b>Rahavirta ennen rahoitusta</b>	<b>5 916</b>	23 166	23 827
Maksetut osingot	-3 452	0	0
Rahoituksen muu nettorahavirta	3 327	-12 824	-13 448
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-125</b>	-12 824	-13 448
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>5 791</b>	10 342	10 379
Rahavarat kauden alussa	17 004	6 625	6 625
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>22 795</b>	16 967	17 004



## SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernissa on kaksi toimintasegmenttiä: Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta

7-9/2014	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	6 533	1 589	8 122	0	8 122
Liikevoitto / -tappio	1 572	172	1 744	-2 280	-536
Katsauskauden tulos	1 212	47	1 259	-2 495	-1 236

7-9/2013	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	4 966	1 787	6 753	0	6 753
Liikevoitto / -tappio	187	188	375	-214	161
Katsauskauden tulos	95	188	283	-737	-454

1-9/2014	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	16 547	6 581	23 128	0	23 128
Liikevoitto / -tappio	1 812	1 832	3 644	-1 429	2 215
Katsauskauden tulos	1 452	1 472	2 924	-2 242	682
Pitkäaikaiset varat	7 119	278	7 397	78 613	86 010
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusryityksissä	0	0	0	9 091	9 091



1-9/2013	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	17 934	5 303	23 237	0	23 237
Liikevoitto / -tappio	838	-127	711	3 478	4 189
Katsauskauden tulos	1 015	-127	888	2 983	3 871
Pitkäaikaiset varat	7 525	325	7 850	91 227	99 077
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusyrytyksissä	0	0	0	10 060	10 060

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 osakkuusyrytyksissä	0	0	0	9 583	9 583

## 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 2013 osinkoa maksettiin 0,04 euroa osakkeelta, yhteensä 3,5 milj. euroa. Osinko maksettiin omistajille 1.4.2014. Vuodelta 2012 ei jaettu osinkoa.



## PITKÄAIKAISET VARAT

1 000 EUR	30.9.14	30.9.13	31.12.13
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden alussa	<b>64 122</b>	74 465	74 465
Lisäysten kassavirta	<b>8 731</b>	5 050	5 496
Palautusten kassavirta	<b>-10 066</b>	-6 434	-14 098
Käyvän arvon muutos	<b>-2 118</b>	873	-1 741
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	<b>60 669</b>	73 954	64 122
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	<b>30.9.14</b>	30.9.13	31.12.13
Buyout	<b>31 781</b>	40 375	33 897
Credit	<b>2 993</b>	3 076	2 660
Russia	<b>4 581</b>	4 919	4 036
Public Market	<b>3 373</b>	5 449	5 296
Real Estate	<b>7 712</b>	6 950	7 345
Muut	<b>7 861</b>	10 182	8 153
Access	<b>2 368</b>	3 003	2 735
Yhteensä	<b>60 669</b>	73 954	64 122



## KÄYVÄN ARVON HIERARKIA KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTETUISTA RAHOITUSVAROISTA 30.9.2014

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		5 296	58 826	64 122
Lisäykset		51	8 680	8 731
Palautukset		-2 036	-8 030	-10 066
Käyvän arvon muutos		62	-2 180	-2 118
Kauden lopussa		3 373	57 296	60 669

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

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

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

Arvonmäärityksessä otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos sekä yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. Kullekin sijoitukselle parhaiten soveltuvaa arvonmääritysmenetelmää valittaessa pyritään arvioimaan kaikkia niitä tekijöitä, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa sijoituskohteen arvoon. Käytössä on eri menetelmiä, joista CapManin useimmin käyttämät ovat hankintahintaan perustuva arvostus erityisesti uusien sijoituskohteiden osalta sekä tuottokertoimiin perustuva arvostus, jossa kunkin kohdeyrittäjän arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyrittäjien arvostustasoon nähden. 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 arvointistandardit (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 (OSAKKUUSYRITYKSET) KANSSA

1 000 EUR	30.9.14	30.9.13	31.12.13
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	0	115	51

## PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 EUR	30.9.14	30.9.13	31.12.13
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	29 747	14 354	25 854

## LIIKETOIMINNAN KAUSILUONTEISUUS

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

## HENKILÖSTÖ

Maittain	30.9.14	30.9.13	31.12.13
Suomi	64	65	65
Ruotsi	22	18	18
Norja	1	8	8
Venäjä	10	11	11
Luxemburg	1	1	1
Iso Britannia	2	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>103</b>	<b>103</b>



## VASTUUSITOUMUKSET

1 000 EUR	30.9.14	30.9.13	31.12.13
Muut vuokrasopimukset	5 002	5 561	5 131
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	64 171	64 439	64 326
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	28 371	25 086	30 305
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain			
Buyout	14 990	9 836	14 929
Credit	2 923	4 512	4 257
Russia	2 369	2 547	2 500
Public Market	1 367	998	1 349
Real Estate	2 300	2 858	2 664
Muut	3 256	3 136	3 410
Access	1 166	1 199	1 196
Yhteensä	28 371	25 086	30 305

Sitoumukset rahastoihin tehdään tyypillisesti kymmeneksi vuodeksi. Valtaosa sitoumuksista kutsutaan kunkin rahaston sijoitusvaiheen aikana, noin 3–5 vuotta rahaston perustamisesta.



## LIKEVAIHTO JA TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

### Vuosi 2014

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

### Vuosi 2013

MEUR	1-3/13	4-6/13	7-9/13	1-9/13	10-12/13	1-12/13
Liikevaihto	6,8	9,7	6,7	23,2	6,6	29,8
Palkkiot	6,4	7,3	6,6	20,3	6,6	26,9
Voitonjako-osuustuotot	0,4	2,4	0,1	2,9	0,0	2,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2
Operatiivisen toiminnan kulut	-8,4	-8,0	-6,5	-22,9	-5,0	-27,9
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3,6	0,3	-0,1	3,8	-2,6	1,2
Liikevoitto / -tappio	2,0	2,0	0,2	4,2	-0,9	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut	0,2	-0,1	-0,2	-0,1	-0,6	-0,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,5	-0,3	-0,4	-0,2	-0,4	-0,6
Tulos ennen veroja	2,7	1,6	-0,5	3,8	-1,8	2,0
Konsernin kauden tulos	2,6	1,7	-0,4	3,9	-2,4	1,5





## LIITE 1: CAPMAN-KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 30.9.2014, MILJ. EUROA

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta 30.9.2014. CapMan ryhmittelee hallinnoimansa rahastot niiden elinkaaren vaiheen mukaan neljään kategoriaan, jotka ovat (1) Voitonjaon piirissä olevat rahastot, (2) Irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevat rahastot, (3) Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot ja (4) Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille.

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

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

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

Sarakeotsikoiden määritelmät on esitetty taulukoiden alapuolella.



## SUORIA KOHDEYRITYSSIIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu pää- oma	Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hinta	Käypä arvo	Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille	Hallin- nointi- yhtiölle	30.9.2014 tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjaon piiriin	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä (sijoitustiimin osuus vähennetty)
<b>Voitonjaon piirissä olevat rahastot</b>									
Fenno Ohjelma <sup>1)</sup> , FM II B, FV V, FM IIIB, CME VII B <sup>6)</sup>									
<b>Yhteensä</b>	314,5	308,8	24,1	16,5	3,7	507,7	22,8		10-20 %
<b>Irtautumis- ja arvonkehitys- vaiheessa olevat rahastot</b>									
FM III A	101,4	100,6	18,4	22,6	0,4	128,7		2,4	20 %
CME VII A <sup>6)</sup>	156,7	156,7	41,2	17,6	5,8	213,6		6,0	15 %
CME Sweden <sup>6)</sup>	67,0	67,0	17,6	7,5	2,5	90,8		4,1	15 %
CMB VIII <sup>2) 6)</sup>	440,0	399,2	159,3	172,2	0,7	292,5		307,6	12 %
CMPM	138,0	133,9	70,1	96,3	0,3	136,8		70,0	10 %
CMR	118,1	110,6	65,9	90,1	0,5	21,9		125,1	3,4 %
CMB IX	294,6	280,2	209,9	249,7	1,8	42,5		314,3	10 %
<b>Yhteensä</b>	1 315,8	1 248,2	582,4	656,0	12,0	926,8			
<b>Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot</b>									
CMM V	95,0	60,7	48,8	56,8	0,1	15,4			10 %
CMB X <sup>2)</sup>	244,5	142,9	122,4	122,4	3,4	5,2			8 %
CMR II	99,1	17,4	12,3	11,3	0,9	0,6			8 %
<b>Yhteensä</b>	438,6	221,0	183,5	190,5	4,4	21,2			
<b>Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille</b>									
FV IV, SWE LS <sup>3)</sup> , SWE Tech <sup>2)</sup> , <sup>3)</sup> , CME VII C, FM II A, C, D <sup>2)</sup> , FM III C, CMM IV <sup>4)</sup> , CMLS IV, CMT 2007 <sup>2)</sup>									
<b>Yhteensä</b>	695,7	657,1	121,4	107,7	18,7	529,1			
<b>Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot yhteensä</b>	<b>2 764,6</b>	<b>2 435,1</b>	<b>911,4</b>	<b>970,7</b>	<b>38,8</b>	<b>1 984,8</b>	<b>22,8</b>		



## KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Sijoitus- kapa- siteetti	Kutsuttu pääoma	Rahaston nykyisen salkun Hankinta- hinta Käypä arvo		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta Sijoit- tajille Hallin- nointi- yhtiölle		30.9.2014 tarvittava kassa- virta, jotta rahasto siirtyy voiton- jakoon	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voiton- jaossa (sijoitustiimin osuus vähennetty)
<b>Irtautumis- ja arvonkehitys-vaiheessa olevat rahastot</b>									
<b>CMRE II</b>									
Oma pääoma	150,0	128,8	132,7	135,9		35,9		175,5	12 %
Velkarahoitus	450,0	301,7	223,8	223,8					
<b>Yhteensä</b>	<b>600,0</b>	<b>430,5</b>	<b>356,5</b>	<b>359,7</b>	<b>2,0</b>	<b>35,9</b>			
<b>CMHRE</b>									
Oma pääoma	332,5	319,9	401,4	324,6		56,7		445,0	12 %
Velkarahoitus	617,5	542,6	481,0	481,0					
<b>Yhteensä</b>	<b>950,0</b>	<b>862,5</b>	<b>882,4</b>	<b>805,6</b>	<b>9,8</b>	<b>56,7</b>			
<b>Yhteensä</b>	<b>1 550,0</b>	<b>1 293,0</b>	<b>1 238,9</b>	<b>1 165,3</b>	<b>11,8</b>	<b>92,6</b>	<b>0,0</b>		
<b>Aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot</b>									
<b>CMNRE</b>									
Oma pääoma	166,0	59,8	51,6	51,9		9,6			
Velkarahoitus	0,0	0,0	0,0	0,0					
<b>Yhteensä</b>	<b>166,0</b>	<b>59,8</b>	<b>51,6</b>	<b>51,9</b>	<b>5,0</b>	<b>9,6</b>			
<b>Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille</b>									
<b>CMRE I <sup>5)</sup></b>									
Oma pääoma ja jvkl	200,0	188,5	66,2	39,2		207,8	27,4		
Velkarahoitus	300,0	276,6	70,5	70,5					
<b>Yhteensä</b>	<b>500,0</b>	<b>465,1</b>	<b>136,7</b>	<b>109,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>207,8</b>	<b>27,4</b>		
<b>Kiinteistö pääoma- rahastot yhteensä</b>	<b>2 216,0</b>	<b>1 817,9</b>	<b>1 427,2</b>	<b>1 326,9</b>	<b>16,7</b>	<b>310,0</b>	<b>27,4</b>		



## 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](http://www.privateequityvaluation.com)). Arvonmäärityksessä käytetään kunkin sijoituskohteen tilanteeseen, luonteeseen ja olosuhteisiin parhaiten soveltuva menetelmä 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 soveltuva arvonmääritysmenetelmä 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 verrokkiyhtiöiden arvostustasoon nähden. Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

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

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



**Nettokassavarat:**

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

**Tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjaon piiriin:**

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

**CapManin osuus kassavirrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä:**

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

**Taulukoiden alaviitteet**

- 1) Fenno Rahasto ja Skandia I muodostavat yhdessä Fenno Ohjelman, jota hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.
- 2) Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).
- 3) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 30.9.2014 keskipäivän kurssiin.
- 4) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 192 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.
- 5) CapMan Real Estate I: Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille. Edellisen voitonjaon jälkeen kutsuttua pääomaa on palauttamatta sijoittajille yhteensä 42,3 milj. euroa. Tämä pääoma ja sille maksettava vuotuinen etuoikeutettu tuotto tulee maksaa sijoittajille, ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan jakaa.

CapManin johto pitää markkinatilanteesta johtuen epätodennäköisenä, että CapMan Real Estate I-rahastolta saataisiin tulevaisuudessa uutta voitonjakoa. Rahasto on tämän vuoksi siirretty pois ryhmästä voitonjaon piirissä olevat rahastot. Rahaston vuonna 2007 maksamasta voitonjako 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-sijoitustiimin osuutta voitonjako-osuustuotoista vastaamaan paremmin toimialan yleisiä käytäntöjä. CapMan Buyout VIII-rahastossa sijoitustiimin osuus CapManin voitonjako-osuustuotoista on noin 40 prosenttia ja CapMan Equity VII-rahastossa noin 25 prosenttia.



## LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA TAMMI-SYYSKUUSSA 2014

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui katsauskaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista Pohjoismaissa ja Venäjällä (CapMan Private Equity) sekä kiinteistö-sijoituksista (CapMan Real Estate). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat kolmelle keskeiselle sijoitusalueelle Pohjoismaissa ja yhdelle sijoitusalueelle Venäjällä. Sijoitusalueet ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (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<sup>8</sup>). Kiinteistö-pääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa ja muissa Pohjoismaissa. Lisäksi CapManilla on kaksi muuta sijoitusaluetta (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 tammi-syyskuussa 2014

Rahastot sijoittivat katsauskaudella useaan uuteen kohdeyritykseen ja tekivät useita lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin yhteensä 177,8 milj. eurolla. Uusia sijoituskohteita olivat CapMan Buyout X -rahaston The North Alliance, Suomen Lämpöikkuna Oy (LämpöLux), Kämp Group, Harvia Oy, Malte Månson, YrkesAcademin ja Oral Hammaslääkärit Oyj. Myös CapMan Mezzanine V -rahasto sijoitti Suomen Lämpöikkuna Oy:n sekä Kämp Groupiin, sekä teki uuden sijoituksen Gram Equipment A/S:n syyskuussa 2014. Lisäsijoituksia tehtiin pääosin Buyout ja Russia -rahastojen kohdeyrityksiin. Vertailukaudella rahastot tekivät yhden uuden sijoituksen ja useita lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin yhteensä 62,5 milj. eurolla.

#### Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi-syyskuussa 2014

Rahastot irtautuivat katsauskaudella lopullisesti Intrum Justitiasta, Espira Gruppen AS:sta, LUMENE Oy:stä, Bank Evropeiskysta, Finlayson Oy:stä, Global Intelligence Alliance Group Oy:stä, Profit Software Oy:stä ja SHV Holding AB:stä (Sensia) sekä osittain muun muassa Cederroth AB:sta ja B&B Tools AB:stä. Katsauskaudella toteutuneiden irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 96,1 milj. euroa. Vertailukaudella irtauduttiin lopullisesti seitsemästä ja osittain kahdesta kohdeyrityksestä, joiden hankintahinta oli yhteensä 156,8 milj. euroa.

#### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Russia II -rahaston sijoitus Kidburgiin toteutui lokakuussa 2014.

<sup>8</sup>Irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa oleva Public Market -rahasto jatkaa toimintaansa strategiansa mukaisesti. CapMan osallistuu jatkossa uuden listattuihin yritysyrityksiin sijoittavan rahaston varainhankintaan, saaden hallinnointipalkkioita ja voitonjako-osuustuoitoja CapManin kautta tehtyjen sijoitussitoumusten perusteella. Järjestelyn myötä Public Market raportoidaan jatkossa osana muita sijoitusalueita.



## CAPMAN REAL ESTATE

### **Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin tammi–syyskuussa 2014**

Kiinteistöpääomarahastojen uusia sijoituskohteita olivat toimistorakennus Bergshamra Bro (Bladet 3) Tukholman pohjoispuolella, asuinkiinteistöistä koostuva Prime Residential Portfolio Kööpenhaminassa sekä kaksi uutta asuinkiinteistöä Amagerbrogade-portfoliossa Kööpenhaminassa. Rahastot tekivät myös lisäsijoituksia useisiin kohteisiin. Uusien ja lisäsijoitusten määrä oli yhteensä 68,4 milj. euroa. Lisäksi kiinteistöpääomarahastot olivat 30.9.2014 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja -hankkeita yhteensä 13,0 milj. eurolla. Vertailukaudella kiinteistöpääomarahastot tekivät kaksi uutta sijoitusta ja lisäsijoituksia useisiin kiinteistökohteisiin yhteensä 10,3 milj. eurolla. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 19,0 milj. euroa 30.9.2013.

### **Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–syyskuussa 2014**

Kiinteistörahastot irtautuivat katsauskaudella Yrjönkatu 17 Koy:stä ja toteutuneen irtautumisen hankintahinta oli yhteensä 11,3 milj. euroa. Kiinteistörahastot irtautuivat vertailukaudella yhdestä kohteesta, jonka hankintahinta oli 0,3 milj. euroa.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

CapMan Nordic Real Estate -rahasto osti Plaza Presto toimistokiinteistön Vantaan Aviapoliksesta Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydestä sekä Apelsinen 4 -toimistokiinteistön Solnasta, Pohjois-Tukholman alueelta. Lisäksi CapMan Real Estate II -rahasto irtautui KOy Mäntsälän logistiikkakeskuksesta lokakuussa.



## RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA LUKUINA

### Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
<b>Uudet ja jatkosijoitukset</b>			
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	177,8	62,5	66,0
Buyout	135,1	38,5	39,2
Credit	31,0	2,5	2,5
Russia	8,4	14,4	15,0
Public Market	0,0	0,0	0,0
+ Muut	3,3	7,1	9,3
Kiinteistöpääomarahastot	68,4	10,3	16,9
<b>Yhteensä</b>	<b>246,2</b>	<b>72,8</b>	<b>82,9</b>
<b>Irtautumiset*</b>			
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	96,1	156,7	229,0
Buyout	45,8	121,4	169,4
Credit	0,0	9,0	9,0
Russia	4,0	0,6	10,6
Public Market	21,4	3,2	8,9
Muut	24,9	22,5	31,1
Kiinteistöpääomarahastot	11,3	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>107,4</b>	<b>157,0</b>	<b>229,3</b>

\*ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 30.9.2014 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja -hankkeita 13.0 milj. eurolla.





## Rahastojen yhteenlaskettu salkku \* 30.9.2014, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrittysinvestointeja tekevät rahastot	911,3	970,7	42,2
Kiinteistövarainhoito-rahastot	1 427,3	1 326,9	57,8
<b>Yhteensä</b>	<b>2 338,6</b>	<b>2 297,6</b>	<b>100,0</b>

Kohdeyrittysinvestointeja tekevät rahastot			
Buyout	606,8	653,6	67,3
Credit	48,8	56,8	5,9
Russia	78,2	101,4	10,5
Public Market	70,1	96,3	9,9
Muut	107,4	62,6	6,4
<b>Yhteensä</b>	<b>911,3</b>	<b>970,7</b>	<b>100,0</b>

\* Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

### Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyrittysinvestointeja tekevillä rahastoilla oli 30.9.2014 jäljellä noin 603 milj. euroa uusiin kohdeyrittysinvestointeihin ja jatkosijoitukseen. Jäljellä olevista pääomista noin 350 milj. euroa oli varattu Buyout-sijoitukseen (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 37 milj. euroa CapMan Credit-tiimin sijoitukseen, noin 62 milj. euroa teknologiasijoitukseen, noin 2 milj. euroa Life science -sijoitukseen, noin 114 milj. euroa CapMan Russia -tiimin sijoitukseen ja noin 38 milj. euroa CapMan Public Market -tiimin sijoitukseen. Kiinteistövarainhoito-rahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 147 milj. euroa, ja se on varattu uusiin sijoitukseen 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 paremmin<sup>9</sup>, 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- ja muut 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.

<sup>9</sup>Bain & Company, Global Private Equity Report 2014

