

CapMan Oyj

Vuoden 2017

Tilinpäätöstiedote



CapMan perusti kasvusijoitukseen keskittyvän 86 miljoonan euron rahaston joulukuussa 2017.

CapMan Oyj 1.1.-31.12.2017 tilinpäätöstiedote

TULOSKEHITYS JA MERKITTÄVÄT TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

- Konsernin liikevaihto oli 34,8 milj. euroa (26,7 milj. euroa 1.1.-31.12.2016).
- Liikevoitto oli 19,5 milj. euroa (18,7 milj. euroa). Vertailukelpoinen oikaistu liikevoitto oli 23,9 milj. euroa (14,5 milj. euroa).
- Tulos verojen jälkeen oli 15,5 milj. euroa (15,3 milj. euroa). Vertailukelpoinen tulos oli 19,5 milj. euroa (10,9 milj. euroa).
- Kauden laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 10,2 senttiä (16,1 senttiä). Vertailukelpoinen laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 13,0 senttiä (11,2 senttiä).
- Mari Simula nimitettiin CapManin rahastosijoittajasuhteista vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 5.12.2017 alkaen.
- Scala Fund Advisory yhtiöitettiin CapManin tytäryhtiöksi joulukuussa.
- CapMan perusti Nordic Property Income - ja Growth Equity -rahastot joulukuussa.
- CapMan Oyj:n hallitus ehdottaa, että osinkoa jaetaan vuodelta 2017 0,11 euroa per osake.

TOIMITUSJOHTAJA JOAKIM FRIMODIG

”Kokonaisuudessaan vuosi 2017 oli CapManille erinomainen. Kasvatimme vertailukelpoista liikevoittoamme noin 24 miljoonaan euroon ja nostimme vertailukelpoisen osakekohtaisen tuloksemme 16 prosenttia 13,0 senttiin.

Osakekurssimme nousi vuoden aikana noin 40 prosenttia ja osingot huomioituna osakkeenomistajien kokonaistuotto ylitti 49 prosenttia vuonna 2017. Olimme näillä mittareilla Helsingin pörssin parhaiten menestyneitä yhtiötä.

Vuoden aikana saimme päätökseen strategisesti merkittävän Norvestian yrityskaupan ja siihen liittyvän integraation. Yrityskaupan seurauksena yhtiömme tase kasvoi ja vahvistui, minkä lisäksi liiketoimintaportfoliomme täydentyi Growth Equity -sijoitusalueella. CapMan nousi myös alkuvuodesta Helsingin Pörssin keskisuurten yritysten luokkaan ja osakkeenomistajiemme määrä nousi yli 16 000:een, joka on 37 prosenttia enemmän viime vuoteen nähden.

”Kokonaisuudessaan vuosi 2017 oli CapManille erinomainen.”

Vuonna 2017 CapMan uudistui ja palasi kasvu-uralle. Panostimme kasvuun erityisesti hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan osalta lanseeraamalla uusia sijoitusalueita, rahastoja ja sijoitustuotteita. Näistä voimme olla ylpeitä muun muassa uudesta Growth Equity kasvusijoitusrahastosta, jonka perustimme joulukuussa. Myös toisella uudella sijoitusalueella CapMan Infrassa on meneillään useita hankkeita, ja suunnittelemme CapMan Infra-rahaston perustamista vuonna 2018. CapMan Real Estate liiketoiminnassa teimme lukuisia, menestyksekkäitä sijoituksia ja irtautumisia vuoden aikana, minkä lisäksi lanseerasimme uudet pohjoismaiset CapMan Nordic Real Estate II – ja

CapMan Nordic Property Income -rahastot. BVK:n mandaatin laajennus 500 miljoonaan euroon oli myös meille hieno saavutus.

” Vuonna 2017 CapMan uudistui ja palasi kasvu-uralle.”

Vuonna 2017 lisäarvotyömme konkretisoitui myös muilla liiketoimintalueillamme: CapMan Growth Equity myi Idean Enterprise Oy:n, jolla oli merkittävä vaikutus vuoden kokonaistulokseemme. Syksyn aikana CapMan Buyout irtautui onnistuneesti Oral Hammaslääkäreistä ja teki sijoituksen KotiSun Groupiin. CapMan Credit-liiketoiminnassamme teimme useita sijoituksia vuoden aikana ja huolimatta haastavasta markkinaympäristöstä Venäjällä, onnistuimme kohdeyhtiöidemme kehittämisessä vuonna 2017.

Palveluliiketoimintamme kasvoi voimakkaasti. Hankintaorganisaatio CaPSin sopimusvolyymit kasvoivat 24 prosenttia 149 miljoonaan euroon vuonna 2017. Vuoden loppupuolella yhtiöitimme Scala Fund Advisoryn. Tämä järjestely mahdollistaa Scalan keskittymisen omaan ydinliiketoimintaan ja selkeyttää tämän palveluliiketoiminnan asemaa markkinoilla.

Tavoitteenamme on kasvattaa CapManistä johtava, aktiivista arvonluontityötä tekevä pääomasijoitusalan asiantuntija, joka tarjoaa entistä joustavampia ja monipuolisempia sijoitustuotteita ja -palveluita aiempaa laajemmalle sijoittajakunnalle. Tavoitteenamme on jatkaa kasvupanostuksiamme vuonna 2018 nykyisissä sijoitus- ja palvelualueissa sekä uusissa segmenteissä. Kasvua vahvistamaan tulemme lähivuosina lanseeraamaan uusia sijoitustuotteita ja tämän myötä hallinnointi- ja palveluliiketoimintamme kannattavuus tulee parantumaan. Ensimmäiset askeleet tavoittemme saavuttamiseksi on otettu vuonna 2017, ja odotamme näiden panostusten konkretisoituvan vuonna 2018.

Haluan lämpimästi kiittää onnistuneesta vuodesta 2017 osakkeenomistajia, rahastosijoittajiamme ja CapManin koko henkilöstöä. Olemme vuoden aikana

vieneet CapManiä kohti modernia ja kehittyvää, pääomasijoitusalan yhtiötä, ja olemme nyt hyvässä asemassa jatkamaan yhtiön kasvattamista ja kehittämistä.”

TALOUDELLISET TAVOITTEET JA NÄKYMÄARVIO VUODELLE 2018

Kasvutavoite hallinnointi- ja palveluliiketoiminnalle on keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa. Oman pääoman tuottotavoite on keskimäärin yli 20 prosenttia vuodessa. Tavoite nettovelkaantumisasteelle, eli korollisen nettovelan suhteelle omaan pääomaan, on keskimäärin korkeintaan 40 prosenttia. CapManin tavoite on maksaa osinkoa vähintään 75 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta.

CapMan odottaa saavuttavansa taloudelliset tavoitteet asteittain ja avainluvuissa odotetaan vuositason vaihtelua liiketoiminnan luonnehuomioiden. CapMan odottaa palveluista saatavien palkkiotuottojen kasvun jatkuvan hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan tuloksessa vuoden 2018 aikana. Tavoitteenamme on hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan kannattavuuden paraneminen ennen voitonjako-osuustuottoja sekä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

CapManin sijoitusten tuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, inflaatiokehitys, verrokkiyritysten arvostuskertoimet, valuuttakurssit sekä muut CapManista riippumattomat tekijät sekä kyseisten tekijöiden yhteisvaikutus vaikuttavat CapManin kokonaissijoitusten käypien arvojen kehitykseen sijoituskohteen oman arvonkehityksen lisäksi. CapManin tavoitteena on pitkän aikavälin tulosparannus, huomioiden kuitenkin liiketoimintaan liittyvä vuositason vaihtelut. Näistä sekä muista yllä kuvatuista syistä CapMan ei anna numeerisia ennusteita vuodelle 2018.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä on kuvattu tämän tilinpäätöstiedotteen taulukko-osiossa.

LIKETOIMINTA

CapMan on johtava pohjoismainen aktiivista arvonluontityötä tekevä pääomasijoitusalan asiantuntija. CapManilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta sekä Sijoitustoiminta.

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa CapMan hallinnoi pääomarahastoja, joiden pääomia partnership-mallilla toimivat sijoitustiimit sijoittavat. Kohteet ovat pohjoismaisia tai venäläisiä pääosin listaamattomia yrityksiä tai pohjoismaisia kiinteistöjä. CapMan kerää rahastoihin varoja pohjoismaisilta ja kansainvälisiltä sijoittajilta. Lisäksi CapMan tarjoaa hankintarengaspalveluja CapMan Procurement Services (CaPS) -palvelun kautta yrityksille Suomessa ja Ruotsissa. CapMan tarjoaa Scala Fund Advisoryn kautta pääomasijoitusalan varainhankinta- ja neuvonantopalveluja rahastoyhtiöille sekä sijoittajille. CapMan tarjoaa myös rahastojen hallinnointiin liittyviä palveluja vaihtoehtoisen sijoitusluokan rahastoyhtiöille. Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa on kaksi tulonlähdetä: palkkiotuotot sekä voitonjako-osuustuotot. Palkkiotuottoihin lukeutuvat rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot sekä palkkiot CapManin palveluliiketoiminnasta.

Sijoitustoiminnassa CapMan sijoittaa taseestaan pääomasijoitusluokkaan ja hajautetusti listatulle markkinalle. CapMan sijoittaa pääosin omiin rahastoihin. Sijoitustoiminnan tulonlähteitä ovat sijoitusten käypien arvojen kehitys sekä irtautumisten ja juoksevien tuottojen, kuten korkojen ja osinkojen, myötä realisoituneet tuotot. CapManin liiketoimintamallia kuvataan tarkemmin liitteessä 3.

KONSERNIN LIKEVAIHTO JA TULOSKEHITYS TAMMI-JOULUKUUSSA 2017

Konsernin liikevaihto oli 34,8 milj. euroa (26,7 milj. euroa tammi-joulukuussa 2016).

Operatiivisen toiminnan kulut olivat 33,0 milj. euroa (30,7 milj. euroa).

Konsernin liikevoitto oli 19,5 milj. euroa (18,7 milj. euroa). Vertailukelpoinen oikaistu liikevoitto oli 23,9 milj. euroa (14,5 milj. euroa) ja sitä on oikaistu Norvestian integraatioon liittyvillä kuluilla, voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointiin liittyvillä kuluilla, yhtiön uudelleenjärjestelykuluilla sekä CapMan Russia -liikearvon alaskirjauksella.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -3,2 milj. euroa (-3,1 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 16,2 milj. euroa (15,5 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 15,5 milj. euroa (15,3 milj. euroa). Vertailukelpoinen oikaistu tulos verojen jälkeen oli 19,5 milj. euroa (10,9 milj. euroa).

Osakekohtaista tulosta kuvaavat vertailukelpoiset tunnusluvut paranivat vertailukaudesta. Raportoitu tulos/osake oli 10,4 senttiä (16,2) ja vertailukelpoinen tulos/osake 13,1 senttiä (11,2). Vastaavasti laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 10,2 senttiä (16,1) ja vertailukelpoinen laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake 13,0 senttiä (11,2).

Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on vähennetty katsauskaudelle sekä vertailukaudelle kohdistuvat oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot (netto) sekä sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun liittyvät kulut. Vertailukelpoiseen tulokseen tehdyt oikaisut on esitetty taulukossa 1 ja niitä on kuvattu tarkemmin taulukko-osiossa.

Taulukko 1: Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut

1 000 EUR	1-12/17	1-12/16
Liikevaihto	34 843	26 677
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:		
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	117	2 278
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	117	2 278
Oikaistu liikevaihto	34 960	28 955
Liikevoitto	19 482	18 672
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:		
Norvestian hankintaan liittyvät erät	1 849	-7 109
Norvestian hankinnasta aiheutuneet menot	645	2 819
Norvestian integraatioon liittyvät kulut	1 204	
Edullisesta kaupasta syntyvä voitto		-13 885
Aiemman omistusosuuden uudelleenarvostustappio		3 957
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	117	2 278
Uudelleenjärjestelykulut	956	
Liikearvon arvonalentuminen	1 500	
Arvonlisäverosaamisen alaskirjaus		975
Saadut vakuutuskorvaukset		-294
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 422	-4 150
Oikaistu liikevoitto	23 903	14 522
Katsauskauden tulos	15 468	15 286
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:		
Norvestian hankintaan liittyvät erät	1 678	-7 247
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	94	1 822
Uudelleenjärjestelykulut	759	
Liikearvon arvonalentuminen	1 500	

Arvonlisäverosaamisen alaskirjaus		1 255
Saadut vakuutuskorvaukset		-236
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 031	-4 406
Oikaistu katsauskauden tulos	19 498	10 880
Osakekohtainen tulos, senttiä	10,4	16,2
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	2,8	-5,0
Oikaistu osakekohtainen tulos, senttiä	13,1	11,2
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	10,2	16,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	2,7	-4,9
Oikaistu osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	13,0	11,2

Liikevaihto ja tulos neljännesvuosittain sekä katsauskauden liikevaihto, liikevoitto ja tulos segmenteittäin on esitetty tilinpäätöstiedotteen taulukko-osioissa.

HALLINNOINTI- JA PALVELULIIKETOIMINTA

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan liikevaihto oli tilikaudella 31,1 milj. euroa (26,7 milj. euroa vertailukaudella).

Palkkiot olivat 26,7 milj. euroa (26,6 milj. euroa). Hallinnointipalkkioiden lisäksi palkkiot sisälsivät hankintarengaspalvelusta (CaPS), varainhankinta- ja neuvonantopalveluista (Scala Fund Advisory) sekä muista palveluista saadut palkkiot. Erityisesti varainhankinta- ja neuvonantopalveluista maksetuista palkkioista vain pieni osa maksetaan ennakkoon ja kokonaispalkkiot voivat näin ollen vaihdella merkittävästi jaksosta toiseen.

Tilikaudella kirjattiin 4,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa) voitonjako-osuustuottoja, jotka muodostuivat pääosin Access Capitalin Partnersin

hallinnoimista rahastoista ja CapMan Equity VII -rahastoista. Tilikaudella kasvatettiin CapMan Real Estate I -rahastoon liittyvää takaisinmaksuvarausta 0,1 milj. eurolla. Takaisinmaksuvarauksen muutoksen määrällä oikaistu hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan liikevaihto oli tilikaudella 31,2 milj. euroa (29,0 milj. euroa).

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan liikevoitto oli 1,5 milj. euroa (-1,5 milj. euroa). Katsauskauden tulos oli 0,9 milj. euroa (-1,6 milj. euroa).

Vuotuisen arvonalennustestin perusteella Venäjän hallinnointiliiketoimintaan kohdistettuun liikearvoon kirjattiin 1,5 milj. euron arvonalentumistappio. Tämä johtui pääasiassa uudelleenarvioituista rahavirroista, joiden muutoksen taustalla ovat jatkuneet poliittiset riskit ja epävarmuudet varainhankintamarkkinoilla, joiden arvioidaan hidastavan uuden rahaston varainhankintakierrosta ja pienentävän sen kokoa.

SIJOITUSTOIMINTA

Sijoitustoiminnan liikevaihto oli 3,7 milj. euroa tilikaudella (0,0 milj. euroa vertailukaudella) kaupankäyntitarkoituksessa pidettävistä rahoitusvaroista saatujen osinko- ja korkotuottojen johdosta. Edellä mainitut rahoitusvarat siirtyivät CapManille Norvestian yrityskaupan yhteydessä vuoden 2016 lopussa.

Sijoitustoiminnan liikevoitto oli 18,0 milj. euroa tilikaudella (20,2 milj. euroa). Sijoitustoiminnan vertailukelpoinen liikevoitto oli 19,9 milj. euroa (12,8 milj. euroa) Norvestian integraatioon ja hankintaan liittyvien kulujen oikaisun jälkeen. Sijoitustoiminnan tulos oli 14,6 milj. euroa (16,9 milj. euroa). Sijoitustoiminnan vertailukelpoinen oikaistu tulos oli 16,3 milj. euroa (9,5 milj. euroa). Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät on esitetty taulukko-osioissa.

Sijoitusten käyvän arvon muutos oli yhteensä 17,6 milj. euroa tilikaudella (22,6 milj. euroa). CapManin käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat sijoitukset on esitelty taulukossa 2.

Taulukko 2: CapManin käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat sijoitukset 31.12.2017

	Käypä arvo 31.12.2017 (milj. euroa)
Rahastosijoitukset	58,3
Kasvusijoitukset	28,8
Yhteisyritykset	4,9
Muut	0,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat (ml. kaupankäyntisalkku)	77,1
Yhteensä	169,2

Rahastosijoitusten käypä arvo oli 58,3 milj. euroa 31.12.2017 (51,4 milj. euroa 31.12.2016). Rahastoihin tehtyjen sijoitusten käyvän arvon muutos oli 4,0 milj. euroa (6,7 milj. euroa), mikä vastaa 6,6 prosentin arvonnousua tilikaudella (12,5 prosentin arvonnousua vertailukaudella). Rahastosijoitusten positiivinen käyvän arvon kokonaismuutos oli seurausta pääosin CapManin omien sijoitusten kannalta merkittävien kohdeyhtiöiden positiivisesta kehityksestä. Rahastosijoitukset sisälsivät myös muita kuin CapManin hallinnoimia rahastoja.

CapMan sijoitti tilikaudella rahastoihin pääomaa yhteensä 10,5 milj. euroa (7,5 milj. euroa). CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 7,2 milj. euroa (14,4 milj. euroa). CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Jäljellä olevien rahastoihin vielä kutsumattomien sijoitussitoumusten määrä oli 67,1 milj. euroa 31.12.2017 (36,5 milj. euroa 31.12.2016), mukaan lukien sitoumukset Norvestian hankinnan seurauksena saatuihin rahastoihin.

Kasvusijoitusten käypä arvo oli 28,8 milj. euroa 31.12.2017 (37,9 milj. euroa 31.12.2016). Kasvusijoitusten käyvän arvon muutos tammi-joulukuussa 2017 oli 11,7 milj. euroa, mikä vastaa 29,6 prosentin arvonnousua tilikaudella. Merkittävä kokonaisuutos oli pääosin seurausta onnistuneesta irtautumisesta Ideanista ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

CapMan Growth Equity -rahaston perustamisen yhteydessä CapMan myi rahastolle omituksensa kuudessa kasvuyrityksessä 26,6 miljoonalla eurolla vuoden 2018 alussa ja teki rahastoon vastaavan suuruisen sijoitussitoumuksen. Kauppahinta perustui sijoitusten käypään arvoon eikä sillä ollut tulosvaikutusta.

Markkinainstrumentteihin sijoittavan **kaupankäyntisalkun** käypä arvo oli 76,8 milj. euroa joulukuun 2017 lopussa.

Kohdeyritysten osalta tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon IPEVG:n suosituksen (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 arvonmääritysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla. Rahoitusvarojen osalta arvio käyvästä arviosta perustuu täysin samanlaisten varojen noteerattuihin hintoihin tai hinnoista johdettuihin tietoihin.

Sijoitukset käypään arvoon, niiden herkkyysanalyysi sekä jäljellä olevat sitoumukset sijoitusalueittain on esitetty tilinpäätöstiedotteen taulukko-osiossa.

TASE JA RAHOITUSASEMA 31.12.2017

Konsernin taseen loppusumma oli 211,3 milj. euroa 31.12.2017 (252,7 milj. euroa 31.12.2016). Pitkäaikaiset varat olivat 102,1 milj. euroa (111,6 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 4,5 milj. euroa (6,2 milj. euroa).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 58,3 milj. euroa 31.12.2017 (51,4 milj. euroa 31.12.2016). Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat kasvusijoitukset olivat 28,8 milj. euroa (37,9 milj. euroa).

Käypään arvoon kirjattavat muut sijoitukset olivat 0,1 milj. euroa (0,2 milj. euroa). Yhteisyritysten osuus arvostettuna käypään arvoon oli 4,9 milj. euroa (5,4 milj. euroa). Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 3,1 milj. euroa (5,2 milj. euroa).

Lyhytaikaiset varat olivat 109,2 milj. euroa (141,1 milj. euroa). Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat 77,1 milj. euroa (86,2 milj. euroa) ja sisälsivät Norvestian hankinnan myötä saadun kaupankäyntisalkun. Rahavarat olivat 23,3 milj. euroa (45,0 milj. euroa).

CapManin korolliset nettovelat olivat 24,6 milj. euroa 31.12.2017 (20,8 milj. euroa). CapManin korolliset lainat 31.12.2017 on eritelty taulukossa 3.

Taulukko 3: CapManin korolliset lainat

	Lainan koko 31.12.2017	Erääntyy viimeistään	Vuotuinen korko	Lainan koko 31.12.2016
Pankkirahoitusta käytössä	8,5 milj. euroa	Q2 2019		11,5 milj. euroa
Joukkovelkakirjalaina (2013)	-	maksettu Q4 2017	5,50 %	15 milj. euroa
Ryhmäjoukkovelkakirjalaina (2014)	10 milj. euroa	Q2 2019	1,85 %	10 milj. euroa
Joukkovelkakirjalaina (2015)	30 milj. euroa	Q4 2019	4,20 %	30 milj. euroa
Pitkäaikainen rahoituslimiitti (käyttämättä) (Hybridilaina*)	(10 milj. euroa)	maksettu Q1 2017	-	(10 milj. euroa) (15 milj. euroa)

*) IFRS:n mukaan hybridilaina on oman pääoman ehtoinen. Hybridilainan korot vähennetään omasta pääomasta korkojen maksuhetkellä, ja ne maksetaan vuosittain. Hybridilaina laskettiin liikkeelle 11.12.2013 ja yhtiö lunasti sen takaisin 17.3.2017.

Pankkilainoihin liittyvät rahoituskovenantit on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja korollisten pankkilainojen suhteeseen taseen rahastosijoituksista. Kovenanttiehdot täyttyivät 31.12.2017.

Ostovelat ja muut velat olivat 26,8 milj. euroa (33,3 milj. euroa).

Konsernin liiketoiminnan nettorahavirta oli tilikaudella -3,6 milj. euroa (-3,1 milj. euroa). Muutos johtui pääosin verovuodelta 2016 maksetuista täydennysveroista. Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien nettorahavirta 33,7 milj. euroa (37,3 milj. euroa) sisältää muun muassa tehdyt sijoitukset ja saadut pääomanpalautukset.

Nettorahavirta ennen rahoitusta, sisältäen Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan sekä Sijoitustoiminnan rahavirran, oli 30,1 milj. euroa

(34,2 milj. euroa). Rahoituksen nettorahavirta oli -51,8 milj. euroa (-10,8 milj. euroa).

AVAINLUKUJA 31.12.2017

CapManin oman pääoman tuotto oli 11,5 prosenttia (14,7 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 10,1 prosenttia (10,9 prosenttia). Vastaavat vertailukelpoiset tunnusluvut olivat oman pääoman tuotolle 14,5 prosenttia (9,5 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotolle 12,4 prosenttia (8,4 prosenttia). Nettovelkaantumisaste oli 19,4 prosenttia 31.12.2017 (14,5 prosenttia 31.12.2016). Tavoitetaso oman pääoman tuotolle on keskimäärin yli 20 prosenttia ja nettovelkaantumisasteelle keskimäärin korkeintaan 40 prosenttia.

Taulukko 4: CapManin avainlukuja

	Vertailukelpoiset avainluvut			
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Tulos / osake, senttiä *	10,4	16,2	13,1	11,2
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä *	10,2	16,1	13,0	11,2
Oma pääoma / osake, senttiä **	87,3	98,6		
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	145 179 460	88 382 868		
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	145 625 985	143 313 255		
Ulkona olevien osakkeiden määrä	145 599 686	143 286 956		
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299		
Oman pääoman tuotto, % p.a.	11,5	14,7	14,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	10,1	10,9	12,4	8,4
Omavaraisuusaste, %	60,0	56,6		
Nettovelkaantumisaste, %	19,4	14,5		
Korolliset nettovelat, milj. euroa	24,6	20,8		

* Pääomaltaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 31.12.2016) hybridilaina sisältyi omaan pääomaan 17.3.2017 saakka, jolloin se maksettiin takaisin, ja osakekohtaisen tuloksen laskelmassa on vähennetty katsauskaudelle jaksotetut hybridilainan korot verojen jälkeen. Osakekohtaisen tuloksen laskelmassa osakemäärään on sisällytetty yrityshankinnan yhteydessä liikkeeseen lasketut uudet osakkeet IAS 33:n mukaisesti hankintahetkestä 19.12.2016 alkaen.

** Sisälsi pääomaltaan 15 milj. euron (15 milj. euroa 31.12.2016) hybridilainan 17.3.2017 saakka. Osakekohtaisen oman pääoman laskelmassa osakemäärään on sisällytetty kaikki yrityshankinnan yhteydessä liikkeeseen lasketut uudet osakkeet.

HALLINNOITAVAT PÄÄOMAT 31.12.2017 SEKÄ OMIEN RAHASTOJEN VARAINHANKINTA TILIKAUDELLE

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa pääosin oman pääoman ehtoista sijoituskapasiteettia sekä jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan tai mandaattien kohdalla vaihtoehtoisesti käypään arvoon. 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 perusteella tehtyjen sijoitusten myötä, ja pienenevät sijoituskohteista irtautumisten seurauksena.

CapManin hallinnoitavat pääomat olivat yhteensä 2 808,1 milj. euroa 31.12.2017 (2 692 milj. euroa 31.12.2016). Tilikauden aikana perustetut rahastot johtivat hallinnoitavien pääomien kasvuun vuoteen 2016 nähden. Hallinnoitavat pääomat kasvoivat syyskuussa perustetun CapMan Nordic Real Estate II -rahaston, lokakuussa BVK:n mandaatin laajennuksen, joulukuussa perustetun avoimen Nordic Property Income -rahaston, ja joulukuussa perustetun kasvusijoitukseen keskittyvän Growth Equity -rahaston johdosta. Hallinnoitavista pääomista 1 624 milj. euroa (1 408 milj. euroa) oli kiinteistö-pääomarahastoissa ja 1 178 milj. euroa (1 285 milj. euroa) kohdeyrityssijoituksia tekevissä rahastoissa. Hallinnoitavat rahastot sekä niiden sijoitustoiminta esitetään yksityiskohtaisemmin tilinpäätöstiedotteen liitteissä 1 ja 2.

PALVELULIIKETOIMINTA TILIKAUDELLE

CapManin palveluliiketoiminta on jatkanut kasvu-uralla ja etenkin CaPS-hankintarengas kerryttää CapManin palkkiotuottoja. CaPS-hankintarengas

kehittää jäsenyritystensä ostotoimintoja ja palveluista saadut palkkiotuotot ovat kasvaneet CaPS:n maantieteellisen laajenemisen sekä uusien jäsenten ja hankintakategorioiden myötä.

Tilikauden aikana palveluliiketoimintojen kehitys jatkui myönteisesti.

CaPSin sopimusvolyymit kasvoivat 24 prosenttia 149 miljoonaan euroon tilikaudella. Lisäksi uusia sopimuksia solmittiin 31 prosenttia enemmän viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

CapManin tytäryhtiö Scala Fund Advisory tarjoaa pääomasijoitusalaan erikoistuneita varainhankinta- ja neuvonantopalveluja pääomarahastojen hallinnointiyhtiöille sekä omaisuusluokkaan sijoittaville instituutioille. Suurin osa toiminnasta maksettavista palkkioista on onnistumispalkkioita, joita maksetaan kertakorvauksena onnistuneen varainhankinnan seurauksena.

Scala Fund Advisory yhtiöitettiin CapManin tytäryhtiöksi joulukuussa 2017, ja CapManin omistusosuus uudesta tytäryhtiöstä on 60 prosenttia. Järjestely mahdollistaa yhtiön kasvun vauhdittamisen ja selkeyttää Scalan asemaa markkinoilla. Scalan tilauskanta on vahva ja meneillään on useita projekteja.

CapMan tarjoaa rahastojen hallinnointiin liittyviä palveluja myös konsernin ulkopuolisille toimijoille. Markkinassa on mahdollisuuksia CapManin kaltaiselle vakiintuneelle toimijalle, joka pystyy tarjoamaan palveluja muun muassa vaihtoehtorahastojen perustamiseen, sääntelyyn ja hallinnointiin liittyen.

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

YHTIÖKOKOUKSEN HALLITUKSELLE ANTAMAT VALTUUTUKSET

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta. Valtuutuksen nojalla hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä on yhteensä enintään 14 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 9,66 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 21 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 14,48 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti.

Valtuutusten sisältöä on kuvattu tarkemmin 15.3.2017 annetussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

HENKILÖSTÖ

CapManin palveluksessa oli 31.12.2017 yhteensä 118 henkilöä (108 henkilöä 31.12.2016), joista 74 (69) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Venäjällä, Luxemburgissa ja Isossa-Britanniassa. Henkilöstö maittain on esitetty tilinpäätöstiedotteen taulukko-osiossa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

CapMan Oyj:n osakepääomassa ei tapahtunut tilikauden aikana muutoksia. Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 31.12.2017. CapManin osakkeita oli yhteensä 145 625 985 kappaletta 31.12.2017.

Kaikki yhtiön osakkeet tuottavat yhden (1) äänen per osake ja yhtäläiset oikeudet osinkoon ja muuhun CapManin varojenjakoan osakkeenomistajille. CapMan Oyj:n osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

OSAKKEENOMISTAJAT

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä nousi 37 prosenttia vertailukaudesta ja oli 16 237 omistajaa 31.12.2017 (11 861 osakkeenomistajaa 31.12.2016). Kasvu oli pääasiassa seurausta Norvestian yrityskaupasta marraskuussa 2016.

OMAT OSAKKEET

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa osaketta 31.12.2017. Omat osakkeet edustivat 0,02 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ja niiden markkina-arvo oli 46 549 euroa 31.12.2017 (32 874 euroa 31.12.2016). Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia tilikaudella.

KAUPANKÄYNTI JA MARKKINA-ARVON KEHITYS

CapMan Oyj:n osakkeiden päätöskurssi oli 1,77 euroa 31.12.2017 (1,25 euroa 31.12.2016). Katsauskauden osakevaihdolla painotettu keskipäiväkurssi oli 1,58 euroa (1,10 euroa), ylin kurssi 1,80 euroa (1,30 euroa) ja alin 1,24 euroa (0,91 euroa). CapManin osakkeita vaihdettiin tilikaudella 49,7 milj. kappaletta (33,5 milj. kappaletta), mikä vastasi 78,1 milj. euron (37,0 milj. euron) pörssivaihtoa.

CapMan Oyj:n osakkeiden markkina-arvo oli 257,8 milj. euroa 31.12.2017 (179,1 milj. euroa 31.12.2016, huomioiden B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin arvostetut A-osakkeet).

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

CapManin palkitsemisjärjestelmä koostuu lyhytaikaisesta ja pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä.

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

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

CapMan Oyj:llä oli tilikauden 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 osaketta. Optio-ohjelma 2013 jakautuu A-, B- ja C-sarjoihin, joihin jokaiseen kuuluu enintään 1 410 000 optio-oikeutta. Osakkeen merkintähinta 2013A-optiolla on 0,66 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2013 lisättynä 10 prosentilla), 2013B-optiolla 0,94 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2014 lisättynä 10 prosentilla), ja 2013C-optiolla 0,96 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2015 lisättynä 10 prosentilla). Merkintäaika 2013A-

optiolla alkoi 1.5.2016 ja 2013B-optiolla 1.5.2017. Merkintäaika 2013C-optiolla alkaa 1.5.2018. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. 31.12.2017 mennessä Optio-ohjelma 2013A:han kuuluvia optio-oikeuksia oli jaettu yhteensä 1 325 000 kappaletta, Optio-ohjelma 2013B:hen kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1 268 333 kappaletta ja Optio-ohjelma 2013C:hen kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1 277 291 kappaletta. 31.12.2017 mennessä optio-oikeuksilla 2013A oli merkitty yhteensä 10 196 uutta osaketta ja optio-oikeuksilla 2013B 5 054 uutta 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 osaketta. Optio-ohjelma 2016 jakautuu A-, B- ja C-sarjoihin, joihin jokaiseen kuuluu enintään 1 410 000 optio-oikeutta. Osakkeen merkintähinta 2016A-optiolla on 0,95 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2016 lisättynä 10 prosentilla), 2016B-optiolla 1,76 euroa (osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2017 lisättynä 10 prosentilla), ja 2016C-optiolla osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi 1.4.—31.5.2018 lisättynä 10 prosentilla. Merkintäaika 2016A-optiolla alkaa 1.5.2019, 2016B-optiolla 1.5.2020 ja 2016C-optiolla 1.5.2021. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. 31.12.2017 mennessä oli jaettu yhteensä 873 958 2016A-optiota yhtiön johdolle ja avainhenkilöille optio-ohjelman 2016 mukaisesti.

Optio-ohjelmien ehdot ovat saatavissa CapManin internetsivuilta.

MERKITTÄVÄT TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

CapMan perusti joulukuussa 86 miljoonan euron kasvusijoitusrahaston, joka keskittyy suuriin vähemmistösjoihtuksiin listaamattomiin yrityksiin, jotka

tavoittelevat nopeaa kasvua. Rahaston perustamisen yhteydessä CapMan myi rahastolle omituksensa kuudessa kasvuyrityksessä vuoden 2018 alussa.

Mari Simula nimitettiin CapManin rahastosijoittajasuhteista vastaavaksi johtajaksi ja CapMan Oyj:n johtoryhmän jäseneksi. Scala Fund Advisory yhtiöitettiin CapManin tytäryhtiöksi joulukuussa. Muutokset astuivat voimaan 5.12.2017 alkaen.

Keskuskauppakamarin lunastuslautakunnan nimeämä välimiesoikeus antoi 9.10.2017 päätöksen Norvestia Oyj:n ("Norvestia") vähemmistöosakkeenomistajien osakkeita koskevassa lunastusmenettelyssä. Välimiesoikeus antoi päätöksen, jonka mukaan Norvestian osakkeen lunastushinta oli 7,31 euroa osakkeelta. Päätöksellä ei ollut merkittävää vaikutusta CapManin tulokseen.

CapMan perusti ensimmäisen avoimen erikoissijoitusrahastomuotoisen CapMan Nordic Property Income ("CMNPI") kiinteistörahaston joulukuussa.

Saksan suurin eläkevakuutusyhtiö Bayerische Versorgungskammer (BVK) kasvatti CapMan Real Estaten mandaatin kokonaissijoituskapasiteetin 500 miljoonaan euroon lokakuussa.

CapMan Nordic Real Estate II -rahasto saavutti maksimikokonsa 425 milj. euroa sen ensimmäisessä ja samalla viimeisessä sulkemisvaiheessa syyskuussa.

Pia Käll nimitettiin CapMan Buyoutin managing partneriksi ja johtoryhmän jäseneksi kesäkuussa.

CapMan irtautui Idean Enterprises Oy:sta maaliskuussa. Kaupan vaikutus CapManin osakekohtaiseen tulokseen oli viisi senttiä.

CapManin toimitusjohtaja Heikki Westerlund ilmoitti jättävänsä yhtiön toimitusjohtajan tehtävät maaliskuussa. Joakim Fridodig nimitettiin CapMan Oyj:n vt. toimitusjohtajaksi 4.5.2017 alkaen ja yhtiön toimitusjohtajaksi 1.9.2017 alkaen.

CapMan lunasti takaisin vuonna 2013 liikkeeseen lasketun 15 milj. euron suuruisen hybridilainan helmikuussa.

Kasvusijoittamisesta vastaava Juha Mikkola nimitettiin CapManin johtoryhmään helmikuussa.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

CapMan Growth Equity -rahaston perustamisen yhteydessä CapMan myi rahastolle omituksensa kuudessa kasvuyrityksessä 26,6 miljoonalla eurolla vuoden 2018 alussa ja teki rahastoon vastaavan suuruisen sijoitussitoumuksen. Kauppahinta perustui sijoitusten käypään arvoon eikä sillä ollut tulosvaikutusta.

MERKITTÄVÄT RISKIT JA LÄHIAJAN EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Pääomasijoitustoimintaan liittyy yleisesti muun muassa riski sijoitusten epälikvidisyydestä eli epävarmuus arvonnousun realisoimisesta, riski yleisestä talouden kehityksestä ja markkinatilanteesta sekä riski kohdemaan taloudellisesta ja poliittisesta tilanteesta.

CapManin harjoittama sijoitustoiminta altistuu yleiselle markkinariskille. Markkina-arvojen muutoksiin vaikuttavat muun muassa osake-, korko-, valuutta- ja kiinteistömarkkinoiden heilahtelut. Markkina-arvojen muutokset vaikuttavat CapManin tulokseen sijoitusomaisuuden arvostusten kautta. Osakemarkkinoiden muutokset heijastuvat myös listaamattomien

kohdeyhtiöiden arvostukseen, koska rahastoissa käytetyissä arvostusmenetelmissä käytetään osin vertailukohtana soveltuvien listattujen yhtiöiden osakkeiden arvoja. Taloudellinen epävarmuus voi vaikuttaa paitsi suoraan CapManin sekä CapManin hallinnoimien rahastojen sijoitustoiminnan onnistumiseen, myös esimerkiksi rahastojen nykyisten ja potentiaalisten sijoittajien sijoitettavissa olevaan varallisuuteen tai maksukykyyn.

CapManin liiketoimintaan liittyy merkittävä riski epäonnistumisesta uusien pääomarahastojen perustamisesta ja niiden varainhankinnassa. Onnistunut rahastojen varainhankinta on merkittävä tekijä hallinnointipalkkiotuottojen muodostumisessa ja luo mahdollisuuksia voitonjako-osuustuottojen saamiselle tulevina vuosina. Esimerkiksi CapManin hallinnoimien rahastojen tekemien sijoitusten heikko kehitys, kiristynyt kilpailu, taikka muut CapManista riippumattomat syyt saattavat johtaa siihen, että varainhankinta uusilta tai nykyisiltä sijoittajilta saattaa tulevaisuudessa vaikeutua.

Kasvuyritysten arvot voivat vaihdella positiivisesti tai negatiivisesti lyhyelläkin aikavälillä, mikäli verrokkiryhmässä tai potentiaalisten ostajien kiinnostuksessa yhtiötä kohtaan tapahtuu muutoksia. Irtautumisprosessien seurauksena onnistuneissa kasvusijoituksissa realisoituu tyypillisesti merkittäviä tuottoja lyhyelläkin aikavälillä, koska myyntihinta perustuu ostajalle syntyvään strategiseen arvoon ja synergioihin, eikä suoraan verrokkiryhmän kertoimiin.

Irtautumisten ajankohtia ja niistä mahdollisesti saatavien voitonjako-osuustuottojen suuruutta on vaikea ennustaa. Myös Scala Fund Advisory -toimintaan liittyvien palkkioiden ajoituksen ennustaminen on haastavaa liiketoiminnan luonteesta johtuen.

Konserniin kuuluvat rahastoja hallinnoivat yhtiöt voivat rahastoa koskevien sopimusten ehtojen perusteella joutua tietyissä tilanteissa palauttamaan

saamiaan voitonjako-osuustuottoja (niin kutsuttu clawback).

Palautusvelvollisuus realisoituu tyypillisesti tilanteessa, jossa rahaston toimikauden päättyessä rahaston hallinnointiyhtiön saamat voitonjako-osuustuotot ylittävät rahaston lopullisen voitonjakolaskelman mukaiset hallinnointiyhtiölle kuuluvat voitonjako-osuustuotot. CapMan kirjaa voitonjako-osuustuoton, kun se perustuu realisoituneisiin rahavirtoihin, takaisinmaksuriski on arvioitu hyvin alhaiseksi, CapManilla on voitonjako-osuustuottoon oikeus, se on saanut sen määrästä vahvistuksen ja on verrattain lähellä saamassa sen rahana. Vastaavasti clawback-ehtojen mukaan palautettavat voitonjako-osuustuotot tulisivat rasittamaan CapManin tulosta siltä osin kuin mahdollisesti tehty palautusvaraus ei olisi riittävä. CapMan on kirjannut 7,6 milj. euron suuruisen mahdollisen palautusvarauksen CapMan Real Estate I Ky -rahaston osalta. Varauksen riittävyttä tarkastellaan johdon toimesta kvartaaleittain, mutta sen todellinen määrä tiedetään vasta kun kaikki rahaston sijoituskohteet on realisoitu. Clawback-vastuun realisoitumisella olisi negatiivinen kassavirtavaikutus ja on mahdollista, että tehty varaus ei ole riittävä.

Yhtiön rahoitussopimukseen liittyy kovenantti- tai muita ehtoja.

Kovenanttiehtojen rikkominen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämättä jättäminen voisi nostaa rahoituksen kustannuksia merkittävästi ja jopa vaarantaa CapManin rahoituksen jatkumisen.

Muutokset CapManin sovellettavassa rahoitusmarkkinoiden sääntelyssä, olennaisessa kansallisessa tai kansainvälisessä verosääntelyssä tai verotuskäytännössä ja yleisesti liiketoimintaa koskevassa sääntelyssä tai viranomaistoimenpiteissä ja viranomaisten asettamissa vaatimuksissa sekä tapa, jolla kyseisiä lakeja, säädöksiä ja toimenpiteitä pannaan täytäntöön tai tulkitaan, sekä uusien lakien ja määräysten soveltaminen ja täytäntöönpano, voivat vaikuttaa merkittävästi CapManin liiketoimintaan.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ YLEISESTI

Pohjoismaiden talouskasvun ennustetaan hidastuvan hieman vuonna 2018. Ruotsin talouskasvun odotetaan heikkenevän edelliseen vuoteen verrattuna asuntojen hintojen laskun ja heikkenevän yksityisen kysynnän seurauksena. Suomen talouskasvun ennustetaan niin ikään heikkenevän vuonna 2018; kasvun saavuttaminen tulevaisuudessa nojaa yhteiskunnan rakennemuutosten saavuttamiseen ja työllisyyden parantamiseen koko maassa.¹

Vaihtoehtoiset sijoituskohteet ovat säilyttäneet houkuttelevuutensa institutionaalisten sijoittajien keskuudessa matalan korkotason jatkuessa maailmanlaajuisesti. Preqinin teettämän sijoittajakyselyn mukaan 39 prosenttia vastaajista aikoo kasvattaa allokaatiotaan pääomasijoituksiin, 36 prosenttia kiinteistösjoiituksiin, 50 prosenttia infrastruktuurisijoituksiin ja 62 prosenttia vaihtoehtoiisiin velkasijoituksiin.²

¹ Danske Bank Nordic Outlook January 2018

² Preqin Investor Outlook Alternative Assets H2 2017

³ Preqin Private Equity and Venture Capital Spotlight September 2017

⁴ Bain & Company Global Private Equity report 2017

⁵ Tela 2016

⁶ Preqin Special Report: Private Equity Fund Manager Outlook H2 2017

⁷ Preqin Q4 2017 Fundraising update

⁸ Preqin Special Report: Private Equity Fund Manager Outlook H2 2017

Kohdeyhtiösijoitukset

Pääomasijoitusten korkeat pääomanpalautukset ovat kasvattaneet pääomasijoitusten suosiota ja niiden osuus sijoittajien salkuissa on myös kasvanut viime vuosina. Erityisesti Buyout-markkinalla, jonka osuus koko pääomasijoitusmarkkinasta on 57 %, ennakoidaan olevan keskeinen rooli sijoittajien tulevien vuosien sijoitusallokaatioiden osalta. Preqinin teettämän selvityksen mukaan Buyout-rahastot maailmanlaajuisesti ovat tuottaneet parhaiten ja tasaisimmin vuodesta 2006 alkaen muihin vaihtoehtoiisiin sijoitusmuotoihin nähden.³

Eurooppalaisten Buyout-rahastojen kymmenen vuoden mediaanituotto (netto) oli 11 prosenttia vuodessa ja ylitti osakemarkkinan kehitystä heijastavan vertailuindeksin seitsemällä prosenttiyksiköllä.⁴ Suomessa työeläkeyhtiöiden tekemät pääomasijoitukset ovat tuottaneet keskimäärin 10 prosenttia vuodessa viimeisen kymmenen vuoden aikana.⁵

Rahastojen hallinnoijat ovat tunnistaneet muutamia keskeisiä uusia sijoittajaryhmiä; perhesijoitusyhtiöt ja yksityiset rahastot; joiden kiinnostus pääomasijoituksia kohtaan on kasvanut viimeisen 12 kuukauden aikana. Maantieteellisesti kiinnostus pääomasijoituksiin kohdistuu voimakkaimmin Aasiasta.⁶

Varainhankintamarkkinoiden korkea aktiviteetti jatkuu ja heijastaa kasvavaa kiinnostusta pääomasijoituksia kohtaan. Vuosi 2017 saavutti uuden ennätystason globaaleilla varainhankintamarkkinoilla; yhtä merkittäviä tasoja on viimeksi todistettu vuoden 2008 ensimmäisellä puoliskolla. Toisaalta perustettujen rahastojen määrä laski viime vuoteen sekä edeltäviin kuuteen vuoteen nähden.⁷ Kilpailu yksityisestä pääomasta ja kiinnostavista

transaktioista rahastojen hallintojien keskuudessa kiristyy: rahastomanagerit tarkastelevat erilaisten sijoitusstrategioiden mahdollisuutta erityisesti maantieteellisestä ja toimialalähtöisestä näkökulmasta. Myös vaihtoehtoiset rakenteet rahastoissa, kuten rahastojen rinnalla tehtävät pääomasijoitukset, kasvattavat suosiotaan rahastomanagereiden tarjonnassa sijoittajille perinteisten rahastojen rinnalla.⁸

Globaali yrityskauppariippamarkkina-aktiviteetti laski hieman vuonna 2017 viime vuoteen verrattuna kauppojen lukumäärällä mitattuna, kun taas kauppojen kokonaisarvo kasvoi hieman vuoden takaisesta.⁹

Yksityisen velkarahoituksen varainhankintavolyymit saavuttivat ennätyslukemat vuonna 2017. Velkarahastoja perustettiin vuonna 2017 nopeammalla tahdilla, minkä lisäksi rahastojen tavoitekoot ylittyivät selvästi. Tilikaudella perustettiin eniten suoraan lainoittamiseen erikoistuneita rahastoja.¹⁰

Kiinteistöt

Kiinteistömarkkinan kokonaisvolyyymi oli ennakkotietojen mukaan Pohjoismaissa noin 43 miljardia euroa vuonna 2017. Tämä vastaa noin viiden prosentin kasvua viime vuoteen verrattuna.¹¹ Vuonna 2017 transaktiovolyymiä on nostanut muun muassa Blackstonen tekemä Sponda-kauppa, jossa siirtyneen kiinteistösalkun arvo oli noin 3.8 miljardia euroa.

⁸ 2017 Prequin Buyout Deals and Exits

¹⁰ Preqin Q4 2017 Fundraising update

¹¹ Pangea Property Partners, CapMan Real Estate

¹² CapMan Real Estate

¹³ Sadolin&Albaek Newsletter Q4 2017

¹⁴ KTI, CapMan Real Estate

Sijoitusvolyymin jatkunut kasvu on pitänyt tuottovaatimustasot ennätysalhaalla kaikissa Pohjoismaissa. Tuottovaatimustasojen lasku on kohdistunut erityisesti sekundäärisiin kiinteistöihin, joiden osalta riskipremio prime-kohteisiin on kaventunut. Ruotsissa parhaiden toimistokiinteistöjen tuottovaatimustaso on 3,3 prosenttia, kun taas liikekiinteistöjen ja kauppakeskusten osalta sijoittajat vaativat n. 4,3 prosentin tuottoa.¹²

Tanskassa prime-toimistojen nettotuottovaatimustaso on 4,0 prosenttia ja liikekiinteistöjen 3,0 prosenttia.¹³ Myös Suomessa nettotuottovaatimustasot pysyivät ennätysalhaalla ollen 3,5 prosenttia toimistoille ja 3,8 prosenttia liiketiloille.

Pohjoismaiden pääkaupungeissa vuokralaismarkkinan positiivinen vire on jatkunut ja vuokrat ovat jatkaneet maltillista nousua vajaakäytön laskiessa. Erityisesti Helsingin ja Kööpenhaminan käyttäjämarkkinoissa, joissa markkinavajaikäyttö on ollut suurta, on nähty merkkejä vuokrausaktiviteetin vilkastumisesta vuoden 2017 aikana.¹⁴

TALOUDELLISET TAVOITTEET JA NÄKYMÄARVIO VUODELLE 2018

Kasvutavoite hallinnointi- ja palveluliiketoiminnalle on keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa. Oman pääoman tuottotavoite on keskimäärin yli 20 prosenttia vuodessa. Tavoite nettovelkaantumisasteelle, eli korollisen nettovelan suhteelle omaan pääomaan, on keskimäärin korkeintaan 40 prosenttia. CapManin tavoite on maksaa osinkoa vähintään 75 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta.

CapMan odottaa saavuttavansa taloudelliset tavoitteet asteittain ja avainluvuissa odotetaan vuositason vaihtelua liiketoiminnan luonne huomioiden. CapMan odottaa palveluista saatavien palkkiotuottojen kasvun

jatkuvan hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan tuloksessa vuoden 2018 aikana. Tavoitteenamme on hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan kannattavuuden paraneminen ennen voitonjako-osuustuottoja sekä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

CapManin sijoitusten tuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Toimialojen ja kansantalouksien yleinen kehitys, inflaatiokehitys, verrokkiyritysten arvostuskertoimet, valuuttakurssit sekä muut CapManista riippumattomat tekijät sekä kyseisten tekijöiden yhteisvaikutus vaikuttavat CapManin kokonaissijoitusten käypien arvojen kehitykseen sijoituskohteen oman arvonkehityksen lisäksi. CapManin tavoitteena on pitkän aikavälin tulosparannus, huomioiden kuitenkin liiketoimintaan liittyvä vuositason vaihtelut. Näistä sekä muista yllä kuvatuista syistä CapMan ei anna numeerisia ennusteita vuodelle 2018.

CapMan Oyj
Hallitus

CapMan-konsernin osavuosikatsaus 1.1.-31.3.2018 julkistetaan torstaina 26.4.2018.

Helsingissä 1.2.2018
CAPMAN OYJ
Hallitus

Lisätietoja:

Niko Haavisto, talousjohtaja, puh. 050 465 4125

Jakelu:

NASDAQ Helsinki Oy
Keskeiset tiedotusvälineet
www.capman.fi

Liitteet (taulukko-osan jälkeen):

Liite 1: CapMan-konsernin hallinnoimat rahastot 31.12.2017

Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta tammi-joulukuussa 2017

Liite 3: CapManin liiketoimintamallin kuvaus

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	10-12/17	10-12/16	1-12/17	1-12/16
Palkkiotuotot	7 321	6 345	26 690	26 632
Voitonjako-osuustuotot	1 291	-1 713	4 418	45
Osinko- ja korkotuotot kaupankäyntitarkoituksessa pidettävistä rahoitusvaroista	230	0	3 735	
Liikevaihto	8 842	4 633	34 843	26 677
Liiketoiminnan muut tuotot	3	38	15	126
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-7 433	-5 296	-21 366	-18 291
Poistot ja arvonalentumiset	-1 541	-74	-1 716	-257
Liiketoiminnan muut kulut	-3 010	-4 357	-9 876	-12 190
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-306	13 731	17 582	22 607
Liikevoitto	-3 445	8 675	19 482	18 672
Rahoitustuotot ja -kulut	-761	-647	-3 171	-3 139
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	-87	-8	-87	-8
Voitto ennen veroja	-4 293	8 020	16 224	15 525
Tuloverot	1 098	207	-757	-239
Konsernin voitto	-3 195	8 227	15 467	15 286
Muut laajan tuloksen erät:				

Muuntoerot	-247	-255	-256	-195
Konsernin laaja tulos yhteensä	-3 442	7 972	15 211	15 091
Kauden tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	-3 189	8 227	15 473	15 286
Määräysvallattomille omistajille	-5	0	-5	0
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	-3 437	7 972	15 216	15 091
Määräysvallattomille omistajille	-5	0	-5	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:				
Tulos/osake, senttiä	-2,2	8,4	10,4	16,2
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-2,2	8,4	10,2	16,1

Joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina) korko katsauskaudelta verojen jälkeen on vähennetty osakekohtaisesta tuloksesta.

KONSERNITASE (IFRS)

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	287	169
Liikearvo	4 547	6 204
Muut aineettomat hyödykkeet	208	277
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	87
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset		
Rahastosijoitukset	58 264	51 394
Kasvusijoitukset	28 840	37 856
Muut sijoitukset	142	179
Yhteisyritykset	4 917	5 376
Saamiset	3 143	5 202
Laskennalliset verosaamiset	1 752	4 887
	102 100	111 631
Lyhytaikaiset varat		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8 725	9 849
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	77 144	86 213
Rahavarat	23 291	45 001
	109 160	141 063
Varat yhteensä	211 259	252 694

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968
Muut rahastot	82 550	97 111
Muuntoerorahasto	-357	-101
Kertyneet voittovarot	4 766	6 229
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	126 699	142 979
Määräysvallattomat omistajat	-5	0
Oma pääoma yhteensä	126 694	142 979
Pitkäaikaiset velat		
Laskennalliset verovelat	8 573	9 868
Pitkäaikaiset korolliset velat	45 215	48 065
Muut pitkäaikaiset velat	124	124
	53 912	58 057
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat ja muut velat	26 837	33 341
Lyhytaikaiset korolliset velat	3 000	18 000
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	816	317
	30 653	51 658
Velat yhteensä	84 565	109 715

Oma pääoma ja velat yhteensä	211 259	252 694
------------------------------	----------------	---------

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

1 000 EUR	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						Määrys- vallattomien omistajien osuus
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	
Oma pääoma 1.1.2016	772	38 968	27 397	96	-2 048	65 185	
Tilikauden tulos					15 286	15 286	
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-197		-197	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-197	15 286	15 089	
Optioiden käyttö			22			22	
Optioiden kirjaus			64		151	215	
Osingonjako					-6 040	-6 040	
Osakemerkintä			69 628			69 628	
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korot ja kulut (netto)					-1 120	-1 120	
Oma pääoma 31.12.2016	772	38 968	97 111	-101	6 229	142 979	
Oma pääoma 1.1.2017	772	38 968	97 111	-101	6 229	142 979	
Tilikauden tulos					15 473	15 473	-5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät						0	
Muuntoerot				-256		-256	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	0	-256	15 473	15 217	-5
Optioiden käyttö			421			421	
Optioiden kirjaus			96		61	157	

Osingonjako					-13 047	-13 047		
Osakemerkintä				-78				-78
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu				-15 000		-3 950		-18 950
Oma pääoma 31.12.2017	772	38 968	82 550	-357	4 766	126 699		-5

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-12/17	1-12/16
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	15 468	15 286
Oikaisut tilikauden tulokseen	-11 810	-18 520
Käyttöpääoman muutokset:		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos*	-1 812	1 681
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	19	2 949
Maksetut korot	-3 864	-4 213
Maksetut verot	-1 624	-310
Liiketoiminnan nettorahavirta	-3 623	-3 126
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten hankinta	-1 173	6 241
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-260	-23
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin sijoituksiin (netto)	32 560	10 838
Myönnetyt lainat	-236	-2 295
Lainasaamisten takaisinmaksut	2 304	3 055
Saadut osingot	210	18 841
Saadut korot investoinneista	286	662
Investointien nettorahavirta	33 690	37 319

Rahoituksen rahavirrat		
Osakemerkinnät	421	
Lainojen nostot	9 000	0
Lainojen takaisinmaksut	-42 000	-4 729
Osinkojen ennakonpidätysvelan maksu	-6 151	
Maksetut osingot	-13 047	-6 040
Rahoituksen nettorahavirta	-51 777	-10 769
Rahavarojen muutos	-21 710	23 425
Rahavarat tilikauden alussa	45 001	21 576
Rahavarat tilikauden lopussa	23 291	45 001

*Sisältää kauden tuloslaskelmaan kirjatut ja kauden päättymisen jälkeen saatavat voitonjako-osuustuotot.

LAATIMISPERIAATTEET

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu standardin IAS 34 Osavuositiedot mukaisesti noudattaen samoja laadintaperiaatteita ja laskentamenetelmiä kuin edellisessä tilinpäätöksessä. Tiedotteessa esitetyt koko vuoden luvut on

tilintarkastettu. Esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

VERTAILUKELPOISUUTEEN VAIKUTTAVAT ERÄT JA VAIHTOEHTOISET TUNNUSLUVUT

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. Vaihtoehtoiset tunnusluvut johdetaan IFRS:n mukaan raportoiduista tunnusluvuista lisäämällä tai vähentämällä vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja ne nimetään oikaistuksi.

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, viranomaispäätöksistä aiheutuvat merkittävät kulut sekä merkittävät voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointiin liittyvät voitot tai tappiot.

1 000 EUR	10-12/17	10-12/16	1-12/17	1-12/16
Liikevaihto	8 842	4 633	34 843	26 677
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:				
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	117	2 278	117	2 278
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	117	2 278	117	2 278
Oikaistu liikevaihto	8 959	6 911	34 960	28 955
Liikevoitto	-3 445	8 675	19 482	18 672
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:				
Norvestian hankintaan liittyvät erät	930	-7 324	1 849	-7 109
Norvestian hankinnasta aiheutuneet menot	433	2 604	645	2 819
Norvestian integraatioon liittyvät kulut	497		1 204	
Edullisesta kaupasta syntyvä voitto		-13 885		-13 885
Aiemman omistusosuuden uudelleenarvostustappio		3 957		3 957
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	117	2 278	117	2 278

Uudelleenjärjestelykulut	956		956	
Liikearvon arvonalentuminen	1 500		1 500	
Arvonlisäverosaamisen alaskirjaus				975
Saadut vakuutuskorvaukset				-294
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	3 503	-5 046	4 422	-4 150
Oikaistu liikevoitto	58	3 629	23 903	14 522
Katsauskauden tulos	-3 195	8 227	15 468	15 286
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:				
Norvestian hankintaan liittyvät erät	862	-7 419	1 678	-7 247
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	94	1 822	94	1 822
Uudelleenjärjestelykulut	759		759	
Liikearvon arvonalentuminen	1 500		1 500	
Arvonlisäverosaamisen alaskirjaus				1 255
Saadut vakuutuskorvaukset				-236
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	3 215	-5 597	4 031	-4 406
Oikaistu katsauskauden tulos	20	4 189	19 498	10 880
Osakekohtainen tulos, senttiä	-2,2	8,4	10,4	16,2
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	2,2	-5,9	2,8	-5,0
Oikaistu osakekohtainen tulos, senttiä	0,0	2,5	13,1	11,2
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-2,2	8,4	10,2	16,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	2,1	-5,9	2,7	-4,9
Oikaistu osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-0,1	2,5	13,0	11,2

SEGMENTTI-INFORMAATIO

CapManilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta sekä Sijoitustoiminta.

Hallinnointiliiketoiminta jakautuu edelleen kahdelle liiketoiminta-alueelle, jotka ovat kohdeyritysijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi (CapMan Private Equity) sekä kiinteistöijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi (CapMan Real Estate).

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan tuotot muodostuvat palkkiotuotoista ja rahastoilta saatavista voitonjako-osuustuotoista. Palkkiotuottoihin lukeutuvat rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot, jotka liittyvät CapManin asemaan rahastojen hallinnointiyhtiönä sekä palkkiot CapManin

palveluliiketoiminnasta, johon kuuluvat muun muassa CapManin hankintapalvelu (CaPS), varainhankinnan konsultointipalvelut sekä muut rahastojen hallinnointiin liittyvät palvelut.

Sijoitustoiminta käsittää CapManin omasta taseestaan hallinnoimiinsa rahastoihin tekemät sijoitukset sekä muut rahastosijoitukset, kasvusijoitukset eli suorat vähemmistöijoitukset kasvuhakuisiin yrityksiin, sijoitukset Maneq-rahastoihin ja osakkuusyhtiöihin sekä lyhytaikaiset kaupankäyntitarkoituksessa tehdyt markkinasijoitukset. Sijoitustoiminnan tuotot muodostuvat sijoitusten realisoituneista voitoista ja tappioista sekä niiden realisoitumattomista käyvän arvon muutoksista.

10-12/2017	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	6 293	2 318	8 612	230	8 842
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	0	117	117	0	117
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0	117	117	0	117
Oikaistu liikevaihto	6 293	2 435	8 729	230	8 959
Liikevoitto / -tappio	-1 766	-637	-2 402	-1 043	-3 445
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	0	117	117	0	117
Norvestian hankinnasta aiheutuneet menot	0	0	0	433	433
Norvestian integraatioon liittyvät kulut	0	0	0	497	497
Uudelleenjärjestelykulut	772	184	956	0	956
Liikearvon arvonalentuminen	1 500	0	1 500	0	1 500
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 272	301	2 573	930	3 503
Oikaistu liikevoitto / -tappio	506	-336	170	-113	58
Katsauskauden tulos	-1 713	-509	-2 222	-973	-3 195
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	0	94	94	0	94
Norvestian hankinnasta aiheutuneet menot	0	0	0	402	402
Norvestian integraatioon liittyvät kulut	0	0	0	460	460
Uudelleenjärjestelykulut	611	147	759	0	759
Liikearvon arvonalentuminen	1 500	0	1 500	0	1 500
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 111	241	2 352	863	3 215
Oikaistu katsauskauden tulos	399	-269	130	-110	20

Osakekohtainen tulos, senttiä	-2,2
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	2,2
Oikaistu osakekohtainen tulos, senttiä	0,0
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-2,2
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	2,1
Oikaistu osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-0,1

10-12/2016	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	4 563	70	4 633	0	4 633
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi		2 278	2 278	0	2 278
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0	2 278	2 278	0	2 278
Oikaistu liikevaihto	4 563	2 348	6 911	0	6 911
Liikevoitto / -tappio	-579	-2 035	-2 614	11 289	8 675
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Norvestian hankintaan liittyvät erät				-7 324	-7 324
Edullisesta kaupasta syntyvä voitto				-13 885	-13 885
Aiemman omistusosuuden uudelleenarvostustappio				3 957	3 957
Hankinnasta aiheutuneet menot				2 604	2 604
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi		2 278	2 278		2 278
Arvonlisäverosaamisen alaskirjaus					0
Saadut vakuutuskorvaukset					0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä		2 278	2 278	-7 324	-5 046
Oikaistu liikevoitto / -tappio	-579	243	-336	3 965	3 629
Katsauskauden tulos	-896	-1 628	- 2524	10 751	8 227
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Norvestian hankintaan liittyvät erät	0			-7 419	-7 419
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi		1 822	1 822		1 822
Arvonlisäverosaamisen alaskirjaus	0		0		0
Saadut vakuutuskorvaukset	0		0		0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0	1 822	1 822	-7 419	-5 597

Oikaistu katsauskauden tulos	-896	194	-702	3 332	2 630
Osakekohtainen tulos, senttiä					8,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä					-5,9
Oikaistu osakekohtainen tulos, senttiä					2,5
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä					8,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä					-5,9
Oikaistu osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä					2,5

1-12/2017	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	23 091	8 018	31 109	3 735	34 843
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	0	117	117	0	117
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0	117	117	0	117
Oikaistu liikevaihto	23 091	8 135	31 226	3 735	34 960
Liikevoitto / -tappio	2 129	-650	1 480	18 002	19 482
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	0	117	117	0	117
Norvestian hankinnasta aiheutuneet menot	0	0	0	645	645
Norvestian integraatioon liittyvät kulut	0	0	0	1 204	1 204
Uudelleenjärjestelykulut	772	184	956	0	956
Liikearvon arvonalentuminen	1 500	0	1 500	0	1 500
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 272	301	2 573	1 849	4 422
Oikaistu liikevoitto / -tappio	4 401	-349	4 052	19 851	23 903
Katsauskauden tulos	1 403	-520	884	14 584	15 468
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi	0	94	94	0	94
Norvestian hankinnasta aiheutuneet menot	0	0	0	653	653
Norvestian integraatioon liittyvät kulut	0	0	0	1 025	1 025
Uudelleenjärjestelykulut	611	147	759	0	759
Liikearvon arvonalentuminen	1 500	0	1 500	0	1 500
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 111	241	2 352	1 678	4 031

Oikaistu katsauskauden tulos	3 515	-279	3 236	16 263	19 498
Osakekohtainen tulos, senttiä					10,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä					2,8
Oikaistu osakekohtainen tulos, senttiä					13,1
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä					10,2
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä					2,7
Oikaistu osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä					13,0
Pitkäaikaiset varat	4 563	613	5 177	96 920	102 099
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset				0	0
Yhteisyritykset				4 917	4 917

1-12/2016	Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta			Sijoitustoiminta	Konserni yhteensä
1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
Liikevaihto	20 430	6 247	26 677	0	26 677
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi		2 278	2 278	0	2 278
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0	2 278	2 278	0	2 278
Oikaistu liikevaihto	20 430	8 525	28 955	0	28 955
Liikevoitto / -tappio	412	-1 905	-1 493	20 165	18 672
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Norvestian hankintaan liittyvät erät	215		215	-7 324	-7 109
Edullisesta kaupasta syntyvä voitto				-13 885	-13 885
Aiemman omistusosuuden uudelleenarvostustappio				3 957	3 957
Hankinnasta aiheutuneet menot	215		215	2 604	2 819
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi		2 278	2 278		2 278
Arvonlisäverosaamisen alaskirjaus	975		975		975
Saadut vakuutuskorvaukset	-294		-294		-294
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	896	2 278	3 174	-7 324	-4 150
Oikaistu liikevoitto / -tappio	1 308	373	1 681	12 841	14 522
Katsauskauden tulos	-103	-1 524	-1 627	16 913	15 286
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Norvestian hankintaan liittyvät erät	172		172	-7 419	-7 247
Voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointi		1 822	1 822		1 822
Arvonlisäverosaamisen alaskirjaus	1 255		1 255		1 255
Saadut vakuutuskorvaukset	-236		-236		-236
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 191	1 822	3 013	-7 419	-4 406

Oikaistu katsauskauden tulos	1 088	298	1 386	9 494	10 880
Osakekohtainen tulos, senttiä					16,2
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä					-5,0
Oikaistu osakekohtainen tulos, senttiä					11,2
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä					16,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä					-4,9
Oikaistu osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä					11,2
Pitkäaikaiset varat	6 219	591	6 810	104 821	111 631
Varat sisältävät:					
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	0	0	0	87	87
Yhteisyritykset	0	0	0	5 376	5 376

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

CapMan Oyj:n hallitus ehdottaa, että osinkoa jaetaan vuodelta 2017 0,11 euroa per osake, eli yhteensä noin 16 milj. euroa. Vuodelta 2016 osinkoa maksettiin 0,09 euroa osakkeelta, yhteensä noin 13,0 milj. euroa.

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Konserni käyttää standardoituja johdannaissopimuksia tehostaakseen arvopaperisalkun hallintaa. Alla olevassa taulukossa esitetään johdannaissopimusten käyvät arvot ja kohde-etuuksien arvot. Käyvät arvot oikaistaan osakkeiden vastaavilla osinkotuotoilla. Johdannaissopimukset kirjataan käypään arvoon kaupantekopäivänä ja arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Futuurien käyvät arvot vastaavat futuurin voittoa tai tappiota. Suojauslaskentaa ei sovelleta.

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
Indeksijohdannaiset, ostetut osto-optiot, asetetut myyntioptiot ja asetetut futuurit		
Käypä arvo	37	-113
Kohde-etuuden arvo	-21 962	-14 416

PITKÄAIKAISET VARAT

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
Kirjanpitoarvo kauden alussa	51 394	47 249
Yrityshankinnat	0	6 393
Lisäykset	10 543	7 539
Vähennykset	-35	0
Palautukset	-7 157	-14 416
Käyvän arvon muutos	3 422	4 315
Siirrot	97	314
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	58 264	51 394
Rahastosijoitukset sijoitusalueittain:		
Buyout	22 020	20 617
Credit	1 749	2 491
Russia	4 505	4 399
Real Estate	17 885	13 163
Muut	2 795	2 078
Rahastojen rahastot	511	1 657
Norvestia	8 799	6 989
Yhteensä	58 264	51 394

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo katsauskauden lopussa oli 28,0 milj. euroa. Tämän yhtiön rahavarat esitetään osana rahastosijoituksia ja erässä Siirrot esitetään yhtiön rahavarojen muutos.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat kasvusijoitukset

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
Kirjanpitoarvo kauden alussa	37 856	0
Yrityshankinnat	0	37 940
Lisäykset	1 856	-
Vähennykset	-20 920	-
Käyvän arvon muutos	9 959	-84
Siirrot	89	0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	89	37 856

Kasvusijoitukset sisältävät suoria vähemmistösijoituksia pohjoismaisiin listaamattomiin yrityksiin. Kasvusijoituksiin kuuluvat osakkuusyhtiöt on arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti IAS 28 -standardissa mainitun pääomaosuusmenetelmän soveltamista koskevan poikkeuksen mukaisesti. Mikäli sijoituksille ei ole aktiivista markkinaa, käypä arvo määritetään sisäisesti neljännesvuosittain käyttäen IPEVG:n mukaisia arvonmääritysmenetelmiä, jotka pohjautuvat ennustettuihin kassavirtoihin tai verrokkiryhmän kertoimiin. Arvonmäärityksessä käytetään kunkin sijoituksen tilanteeseen, luonteeseen ja olosuhteisiin parhaiten soveltuvaa menetelmää.

CapMan Growth Equity -rahaston perustamisen yhteydessä CapMan myi rahastolle omituksensa kuudessa kasvuyrityksessä 26,6 miljoonalla eurolla ja teki rahastoon vastaavan suuruisen sijoitussitoumuksen. Kauppahinta perustui sijoitusten käypään arvoon eikä sillä ollut tulosvaikutusta.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut sijoitukset

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
Kirjanpitoarvo kauden alussa	179	48 784
Lisäykset	0	124
Vähennys	-5	0
Palautukset	0	-18 191
Yrityshankinnat	0	-31 637
Käyvän arvon muutos	-32	1 099
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	142	179

Ennen Norvestia Oyj:n määräysvallan hankintaa 19.12.2016 muut sijoitukset sisälsivät pääasiassa osakkuusyhtiö Norvestia Oyj:n osakkeita.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset yhteisyrityksiin

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
Kirjanpitoarvo kauden alussa	5 376	7 651
Lisäykset	173	0
Vähennykset	-63	0
Palautukset	-210	-2 484
Käyvän arvon muutos	-359	209
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	4 917	5 376

Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat lyhytaikaiset rahoitusvarat 31.12.2017

	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Rahastosijoitukset	58 264	0	19	58 245
Kasvusijoitukset	28 840	0	0	28 840
Yhteisyritykset	4 917	0	0	4 917
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	142	0	124	18
Lyhytaikaiset rahoitusvarat*	77 144	66 121	11 023	0

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 pitkäaikaiset sijoitukset				
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa		41	51 353	51 394
Lisäykset			10 543	10 543
Vähennykset			-35	-35
Palautukset		-22	-7 135	-7 157
Käyvän arvon muutos			3 422	3 422
Siirrot*			97	97
Kauden lopussa		19	58 245	58 264
Kasvusijoitukset				
Kauden alussa			37 856	37 856
Lisäykset			1 856	1 856
Vähennykset			-20 920	-20 920
Käyvän arvon muutos			9 959	9 959
Siirrot			89	89
Kauden lopussa			28 840	28 840
Muut sijoitukset				
Kauden alussa		124	55	179
Vähennykset			-5	-5
Käyvän arvon muutos			-32	-32
Kauden lopussa		124	18	142
Yhteisyritykset				
Kauden alussa			5 376	5 376

Lisäykset	173	173
Vähennykset	-63	-63
Palautukset	-210	-210
Käyvän arvon muutos	-359	-359
Kauden lopussa	4 917	4 917

* Tytäryhtiön CapMan Fund Investments SICAV-SIF rahastosijoituksiin luokiteltavien rahavarojen muutos.

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat lyhytaikaiset rahoitusvarat 31.12.2016

	Käypä arvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Rahastosijoitukset	51 394		41	51 353
Kasvusijoitukset	37 856			37 856
Yhteisyritykset	5 376			5 376
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	179		124	55
Lyhytaikaiset rahoitusvarat	86 213	75 818	10 395	

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 pitkäaikaiset sijoitukset				
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa		548	46 701	47 249
Yrityshankinnat			6 393	6 393
Lisäykset			7 539	7 539
Palautukset		-480	-13 936	-14 416
Siirrot*		-27	4 342	4 315
Käyvän arvon muutos			314	314
Kauden lopussa		41	51 353	51 394
Kasvusijoitukset				
Kauden alussa			0	0
Yrityshankinnat			37 940	37 940
Käyvän arvon muutos			-84	-84
Kauden lopussa			37 856	37 856
Muut sijoitukset				
Kauden alussa		0	48 784	48 784
Lisäykset		124	0	124
Vähennykset			-18 191	-18 191
Yrityshankinnat			-31 637	-31 637
Käyvän arvon muutos			1 099	1 099
Kauden lopussa		124	55	179
Yhteisyritykset				
Kauden alussa			7 651	7 651
Palautukset			-2 484	-2 484
Käyvän arvon muutos			209	209

Kauden lopussa	5 376	5 376
----------------	-------	-------

* Tytäryhtiön CapMan Fund Investments SICAV-SIF rahastosijoituksiin luokiteltavien rahavarojen muutos.

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

Tason 3 muut sijoitukset sisälsivät Norvestia Oyj:n osakkeita määräysvallan hankintahetkeen 19.12.2016 saakka.

Tason 3 yhteisyritykset sisältävät sijoitukset Maneq Investments Luxembourg S.a.r.l. -yhtiöön.

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

Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.12.2017

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Muutos arvostukseen, mikäli syöttötieto muuttuu +/- 10%
	31.12.2017				
Kasvusijoitukset	28,8	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/Sales 2017 1.1x EV/EBITDA 2017 10.9x	+/- 2.1 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	26 %	-/+ 0.8 MEUR
Buyout	22,0	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2017 9.4x	+ 3.7 / - 3.8 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	26 %	+/- 1.4 MEUR
Real Estate	17,9	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus			
Ulkopuoliset pääomarahastosijoitukset	8,8	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit			
Yhteisyritykset	4,9	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2017 9.5x	+/- 0.6 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	29 %	-/+ 0.3 MEUR

Russia	4,5	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2017 11.5x	+/- 0.4 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	30 %	+/- 0.1 MEUR
Credit	1,7	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipremio	10 %	- 0.1 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Rahastojen rahastot	0,5	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit			
Muut sijoitusalueet	2,4	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2017 8.9x	+/- 0.1 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	15 %	-/+ 0.0 MEUR

Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.12.2016

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 31.12.2016	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Muutos arvostukseen (milj. euroa), mikäli syöttötieto muuttuu +/- 10%
Kasvusijoitukset	37,9	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko	12 %	-2,3 / +3,0 MEUR
		Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/Sales 2017 1,3x EV/EBITDA 2017 11.8x	+/- 1,4 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	4 %	-/+ 0,5 MEUR
Buyout	20,6	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 9,1x	+/- 3,2 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	23 %	+/- 1,1 MEUR
Real Estate	13,2	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus			
Norvestian pääoma- rahastosijoitukset	7,0	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit			
Yhteisyritykset	5,4	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko	15 %	- 0,2 MEUR/ diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata

Russia	4,4	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 13.0x	- 0,4 / + 0,3 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	35 %	- 0,2 / + 0,1 MEUR
Credit	2,5	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipremio	11 %	- 0,1 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonnousua ei kirjata
Rahastojen rahastot	1,7	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit			
Muut sijoitusalueet	2,0	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2016 9.0x	+/- 0,1 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	20 %	-/+ 0,0 MEUR

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 herkkyysoanalyysia.

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

Arvonmääritykset ovat tehty euromääräisinä. Mikäli kohdeyhtiön raportointivaluutta on muu kuin euro, arvonmäärityksessä käytetyt tuloslaskelmaerät ovat käännetty vastaavan vuoden keskimääräisillä valuuttakursseilla ja tase-erät raportointihetken valuuttakursseilla. Valuuttakurssien muutoksilla ei CapManin arvion mukaan ole välitöntä merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen markkinakertoimiin perustuvien arvostusten kautta vuonna 2017.

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

Suorien kohdeyhtiösijoitusten ja suoria kohdeyhtiösijoituksia 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 kohdeyhtiön arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyhtiöiden arvostustasoon nähden. Tuottokertoimiin perustuvassa arvostuksessa CapMan oikaisee aina verrokkiyhtiöiden kertoimia alaspäin muun muassa likviditeetin puutteen takia ("negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin"). Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

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

konsernin talousjohtajasta ja sijoitustiimin vetäjästä. Jokaisen kohdeyhtiön arvonmääritys käsitellään arvonmäärityskomiteassa vuosineljänneksittäin. Arvonmäärityksiä verrataan jälkikäteen toteutuneisiin irtautumisiin ja vertailun tulokset raportoidaan vuosittain hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Kiinteistörahastojen osalta käyvät arvot määritetään itsenäisten ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvonmääritysten perusteella. Arvioitsijoiden työn perustana ovat kotimaiset ja kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards). Kohteiden arvonmäärityksessä käytetään aina kiinteistön käyttötarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaisinta menetelmää tai niiden yhdistelmiä. Yleisimmin käytetty menetelmä on diskontattujen kassavirtojen menetelmä, joka perustuu merkittävässä määrin ei-havaittavissa oleviin syöttötietoihin. Näitä syöttötietoja ovat mm: 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.

Yhteisyrityksien arvo muodostuu lähes kokonaan sijoituksesta Maneq Investments Luxembourg-yhtiöön, joka on epäsuorasti sijoittanut CapManin hallinnoimien rahastojen kohdeyhtiöihin. Kohdeyhtiösijoitukset ovat arvostettu samalla periaatteella kuin suoria kohdeyhtiösijoituksia tekevissä rahastoissa. Sijoitus on tehty useiden eri instrumenttien kautta, joiden arvot riippuvat toisistaan. Siksi kyseinen sijoitus on arvostettu yhtenä kokonaisuutena, perustuen alla olevien kohdeyhtiöiden arvostuksiin.

PITKÄAIKAISET VELAT

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	45 215	48 065

LIIKETOIMINNAN KAUSILUONTEISUUS

Voitonjako-osuustuotot kertyvät vaihtelevasti riippuen irtautumisen toteutumisajankohdasta.

Yhdellä irtautumisella saattaa olla merkittävä vaikutus CapMan konsernin koko vuoden tulokseen.

HENKILÖSTÖ

Maittain	31.12.17	31.12.16
Suomi	74	69
Ruotsi	22	22
Tanska	4	2
Venäjä	12	11
Luxemburg	1	1
Iso-Britannia	5	3
Yhteensä	118	108

VASTUUSITOUMUKSET

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
Muut vuokrasopimukset	4 012	3 817
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	35 765	42 139
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	67 086	36 518
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain		
Buyout	13 178	12 919
Credit	2 316	3 407
Russia	1 477	1 831
Real Estate	10 584	1 003
Muut	3 272	4 747
Rahastojen rahastot	717	722
Growth Equity*	26 626	0
Norvestia	8 911	11 889
Yhteensä	67 081	36 518

*Sitoumus liittyy 11.12.2017 perustettuun uuteen kasvusijoitukseen keskittyvään rahastoon, johon liittyy CapMan myi rahastolle omistuksensa kasvuyrityksissä tammikuussa 2018.

LÄHIPIIRI

Lainat lähipiirille

CapMan on myöntänyt johtoryhmän jäsenelle lyhytaikaisen lainan 133 tuhatta euroa, jonka korko on sidottu 12 kk:n Euriboriin + 1 %:n marginaali. Laina on myönnetty alun perin tammikuussa 2016 ja se on uusittu tammikuussa 2017. Laina erääntyy joulukuussa 2018.

Sitoumukset lähipiirille

1 000 EUR	31.12.17	31.12.16
Sijoitussitoumukset Maneq -rahastoihin	3 903	4 075

Kutsumattomista sijoitussitoumuksista kutsutaan arviolta noin 50-55 milj. euroa seuraavien neljän vuoden aikana, johtuen erityisesti vanhempien rahastojen käyttämättömästä sijoituskapasiteetista.

YRITYSHANKINNAT

1-12/2017

Tilikaudella 2017 ei ollut yrityshankintoja.

1-12/2016

Norvestian hankinta

CapMan toteutti Norvestia-konsernin hankinnan 19.12.2016 vapaaehtoisella julkisella vaihtotarjouksella. Tämän jälkeen CapMan jätti hakemuksen Keskuskauppakamarin lunastuslautakunnalle välimiesmenettelyn aloittamisesta koskien kaikkia Norvestia Oyj:n vähemmistöosakkeenomistajien osakkeita. CapManin lunastusmenettelyssä tekemä tarjous oli 7,14 euroa osakkeelta. Välimiesoikeus antoi 9.10.2017 päätöksen, jonka mukaan Norvestian osakkeen lunastushinta on 7,31 euroa osakkeelta. CapMan maksoi välitystuomion mukaisen lunastushinnan Norvestian vähemmistöosakkeenomistajille 12.1.2018 ja kirjasi tappion 0,1 milj. euroa tilikauden 2017 konsernituloslaskelmaan rahoitusvelan käyvän arvon muutoksena.

Kauppahinnan kohdistaminen on valmistunut ja tehdyt muutokset koskevat ainoastaan kauppahintavelkaa. Seuraavassa taulukossa esitetään vastike, hankittujen omaisuuserien ja velkojen käypä arvo hankintahetkellä sekä edullisesta kaupasta syntyvä voitto.

€ ('000)

Vastike

Käypä arvo

Osakevastike (58 644 414 x 1,20 EUR)

70 373

Aikaisemman omistusosuuden käypä arvo hankintahetkellä

31 637

Kauppahintavelka (1 130 925 x 7,31 EUR)

8 267

Vastike yhteensä

110 277

VARAT**Pitkäaikaiset varat**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	15
Aineettomat hyödykkeet	5
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset	
Kasvusijoitukset	37 939
Rahastosijoitukset	6 393
	44 352

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 691
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	115 390
Rahavarat	24 716
	141 797
Varat yhteensä	186 149

Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	7 805
	7 805

Lyhytaikaiset velat

Ostovelat ja muut velat	1 723
Osingonjakovelka	51 310
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	1 217
	54 250

Velat yhteensä	62 055
Nettovarallisuus	124 094
Vastike	110 277
Kauppahintavelan uudelleenarvostus	-67
Edullisesta kaupasta syntyvä voitto	13 884

LIKEVAIHTO JA TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

Vuosi 2017

MEUR	1-3/17	4-6/17	7-9/17	10-12/17	1-12/17
Liikevaihto	7,5	9,1	9,4	8,8	34,8
Palkkiot	6,4	6,9	6,2	7,3	26,7
Voitonjako-osuustuotot	0,0	0,0	3,1	1,3	4,4
Osinko- ja korkotuotot					
kaupankäyntitarkoituksessa pidettävistä					
rahoitusvaroista	1,1	2,2	0,1	0,2	3,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatiivisen toiminnan kulut	-7,3	-7,4	-6,3	-12,0	-33,0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	10,3	5,6	2,0	-0,3	17,6
Liikevoitto	10,5	7,3	5,1	-3,5	19,4
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,9	-0,8	-0,7	-0,8	-3,2
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien					
sijoitusten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Tulos ennen veroja	9,6	6,4	4,5	-4,4	16,1
Konsernin kauden tulos	9,1	5,8	3,8	-3,2	15,5

Vuosi 2016

MEUR	1-3/16	4-6/16	7-9/16	10-12/16	1-12/16
Liikevaihto	7,5	7,9	6,6	4,6	26,6
Palkkiot	6,5	7,4	6,3	6,4	26,6
Voitonjako-osuustuotot	1,0	0,5	0,3	-1,8	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8	-7,5	-6,7	-9,7	-30,7
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3,1	2,9	2,9	13,7	22,6
Liikevoitto	3,8	3,3	2,8	8,7	18,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,8	-0,9	-0,8	-0,6	-3,1
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistettävien sijoitusten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tulos ennen veroja	3,0	2,5	2,1	8,0	15,6
Konsernin kauden tulos	2,9	2,3	1,9	8,2	15,3

Liite 1: CapMan-konsernin hallinnoimat rahastot 31.12.2017

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta 31.12.2017. CapMan ryhmittelee hallinnoimansa rahastot niiden elinkaaren vaiheen mukaan neljään kategoriaan, jotka ovat (1) Voitonjaon piirissä olevat rahastot, (2) Nykystrategian mukaiset irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevat rahastot, (3) Nykystrategian mukaiset aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot ja (4) Muut rahastot.

Voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehtävät irtautumiset tuovat välittömästi voitonjako-osuustuottoja CapManille, kun taas irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevien rahastojen voitonjakopotentiaalin voidaan arvioida realisoituvan seuraavien 1–5 vuoden kuluessa. Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevien rahastojen voitonjakopotentiaali realisoituu todennäköisesti seuraavien 5–10 vuoden kuluessa. Viimeisen ryhmän muodostavat rahastot, jotka eivät kuulu CapManin nykystrategiaan tai joilla ei CapManin näkemyksen mukaan 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 KOHDEYRITYSSIIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT, MILJ. EUROA

	Koko	Kutsuttu pääoma	Rahaston nykysalkun		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta		31.12.2017 tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voiton- jaon piiriin	CapManin osuus kassa-virrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä (sijoitustiimin osuus vähennetty)
			Hankinta- hintaa	Käypä arvo		Sijoit- tajille	Hallinnointi- yhtiölle		
Voitonjaon piirissä olevat rahastot FM IIIB, CME VII B, FM III A, CME VII A, CM Sweden, CMPM									
Yhteensä	539,8	535,6	33,3	2,9	0,5	846,3	17,8		10-20 %
Nykystrategian mukaiset irtautumis- ja arvonkehitysvaiheessa olevat rahastot									
CMB VIII ¹⁾	440,0	407,8	112,1	116,1	0,5	382,5		297,6	12 %
CMR	118,1	118,1	65,3	73,3	9,7	23,3		168,0	3,4 %
CMB IX	294,6	308,9	179,7	167,9	1,5	173,0		288,7	10 %
CMM V	95,0	85,2	19,0	24,3	0,1	88,1		8,1	10 %
Yhteensä	947,7	920,0	376,1	381,6	11,8	666,9			
Nykystrategian mukaiset aktiivisessa sijoitus- vaiheessa olevat rahastot									
CMB X ¹⁾	244,5	229,2	147,6	194,1	0,2	106,7			8 %
CMR II	99,1	45,0	34,2	24,8	0,3	1,2			8 %
NC 2015	100,5	31,5	29,1	30,2	0,4	0,4			6 %
CapMan Growth Equity Fund 2017 Ky	86,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
Yhteensä	530,1	305,7	210,9	249,1	0,9	108,3			
Muut rahastot SWE Tech ^{1), 2)} , CME VII C, CMM IV ³⁾ , CMLS IV, CMT 2007 ¹⁾									
Yhteensä	484,8	482,1	47,3	33,1	3,3	464,9			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot yhteensä	2 502,4	2 243,4	667,6	666,7	16,5	2 086,4	17,8		

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT, MILJ. EUROA

	Sijoitus- kapa- siteetti	Kutsuttu pääoma	Rahaston nykysalkun		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta		31.12.2017 tarvittava kassavirta, jotta rahasto siirtyy voitonjakoon	CapManin osuus kassavirrasta, jos rahasto on voitonjaossa (sijoitustiimin osuus vähennetty)
			Hankinta- hintaa	Käypä arvo		Sijoi- tajille	Hallin- nointi- yhtiölle		
Nykystrategian mukaiset irtautumis- ja arvonkehitys- vaiheessa olevat rahastot/yhtiöt									
CMRE I ⁴⁾									
Oma pääoma, jvkl	200,0	200,0	8,3	7,0		232,8	27,4		
Velkarahoitus	300,0	276,6	0,0	0,0					
Yhteensä	500,0	476,6	8,3	7,0	0,8	232,8	27,4		
CMRE II									
Oma pääoma	150,0	150,0	82,8	62,8		87,2		197,4	12 %
Velkarahoitus	450,0	301,7		0,0					
Yhteensä	600,0	451,7	82,8	62,8	0,2	87,2			
CMHRE									
Oma pääoma	332,5	325,1	452,1	356,7		137,7		345,2	12 %
Velkarahoitus	617,5	542,6	413,9	413,9					
Yhteensä	950,0	867,7	866,0	770,6	7,9	137,7			
Kokoelmakeskus Ky									
Oma pääoma	19,3	19,3	19,3	18,0	1,1	1,6		19,0	10 %
Velkarahoitus									
	19,3	19,3	19,3	18,0	1,1	1,6		19,0	10 %
Nykystrategian mukaiset aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot	2 069,3	1 815,3	976,4	858,4	10,0	459,3	27,4		
CMNRE I	273,3	265,3	147,3	204,1	16,7	169,5			8 %
CMNRE II	425,0	3,1	49,2	55,1	-49,2	0,0			6 %
CapMan Nordic Property Income Fund	25,0	25,0	10,6	10,6	14,4	0,0			n/a
Yhteensä	723,3	293,4	207,1	269,8	-18,1	169,5	0,0		
Kiinteistö pääomarahastot yhteensä	2 792,6	2 108,7	1 183,5	1 128,2	-8,1	628,8	27,4		

Hallinnoitavien rahastojen lisäksi yhteensä 149,6 milj. euroa oli kiinteistösijoitusmandaateissa 31.12.2017 (113,2 milj. euroa 31.12.2016).

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	NC 2015	= Nest Capital 2015 Fund Ky
CMHRE	= CapMan Hotels RE	SWE LS	= Swedestart Life Science
CMNRE	= CapMan Nordic Real Estate	SWE Tech	= Swedestart Tech
CMPM	= CapMan Public Market Fund		
CMR	= CapMan Russia Fund		

Rahastotaulukoiden sarakeotsikoiden selitteet

Koko / Alkuperäinen sijoituskapasiteetti:

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

Kutsuttu pääoma:

Sijoittajien rahastoon maksama pääoma katsauskauden loppuun mennessä.

Rahaston nykyisen salkun käypä arvo:

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

ottaen huomioon kyseisen rahaston kokonaistilanne. Arvonmäärityksessä otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos sekä yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. Kullekin sijoitukselle parhaiten soveltuvaa arvonmääritysmenetelmää valittaessa pyritään arvioimaan kaikkia niitä tekijöitä, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa sijoituskohteen arvoon.

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

Kiinteistörahastojen osalta käyvät arvot määritetään itsenäisten ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvonmääritysten perusteella. Arvioitsijoiden työn

perustana ovat kotimaiset ja kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards). Kohteiden arvonmäärittämisessä 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- ja 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 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). Voitonjaon piiriin

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

Taulukoiden alaviitteet

- 1) Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain, jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).
- 2) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 31.12.2017 keskipäivään.
- 3) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 192 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeeseen 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 28,8 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

kirjannut 7,6 miljoonan euron suuruisen mahdollisen palautusvarauksen (nk. clawback) CapMan Real Estate I Ky -rahaston osalta. Varauksen riittävyttä tarkastellaan johdon toimesta kvartaaleittain, mutta sen todellinen määrä tiedetään vasta kun kaikki rahaston sijoituskohteet on realisoitu. Clawback-vastuun

realisoitumisella olisi negatiivinen kassavirtavaikutus ja on mahdollista, että tehty varaus ei ole riittävä.

Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta tammi-joulukuussa 2017

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui tilikaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista Pohjoismaissa ja Venäjällä (CapMan Private Equity) sekä kiinteistösjoiituksista (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 yritysisiin (CapMan Russia). Kiinteistöpääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa ja muissa Pohjoismaissa. Lisäksi CapMan hallinnoi muutamia vanhoja rahastoja ja ne raportoidaan CapMan Private Equityn alla ryhmässä muut.

CAPMAN PRIVATE EQUITY

Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi-joulukuussa 2017

CapMan Buyout X -rahasto teki sijoituksen KotiSun Groupiin ja lisäksi CapManin hallinnoimat rahastot tekivät uusia lisäsijoituksia kohdeyrityksiin tilikaudella yhteensä 17,1 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot tekivät lisäsijoituksia kohdeyrityksiin yhteensä 35,6 milj. eurolla.

Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi-joulukuussa 2017

CapMan Buyout X -rahasto irtautui Oral Hammaslääkäreistä ja lisäksi rahastot irtautuivat osittain kohdeyrityksistä, joiden yhteenlaskettu hankintahinta oli 8,7 milj. euroa. Tilikaudella toteutuneiden ja osittaisten irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 55,0 milj. euroa. Vertailukaudella toteutuneiden ja osittaisten irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 132,2 milj. euroa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden jälkeen kohdeyrityörahastoissa ei ollut merkittäviä tapahtumia.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin tammi-joulukuussa 2017

CapMan Nordic Real Estate II teki kaksi sijoitusta joulukuussa ostamalla liikekiinteistöön Oslostä sekä toimisto- ja liikekiinteistöön Tukholmasta. CapMan Nordic Property Income Fund ("CMNPI") sijoitti joulukuussa aparthotelli kiinteistöön Espoon Leppävaarassa.

CapMan Nordic Real Estate teki kaksi sijoitusta kesäkuussa ostamalla asuinkiinteistön Aarhusin keskustasta Frederiks Allé 75:stä ja toimisto- ja liikekiinteistön Oslon keskustasta St. Olavs Gate 23:sta.

Tilikaudella lisäsijoituksia tehtiin useisiin kiinteistökohteisiin yhteensä 22,7 milj. eurolla. Kiinteistöpääomarahastot olivat 31.12.2017 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankeita ja -hankkeita yhteensä 50,4 milj. eurolla. Vertailukaudella kiinteistöpääomarahastot tekivät uusia ja lisäsijoituksia yhteensä 129,2 milj. eurolla.

Irtautumiset kiinteistökohteista tammi-joulukuussa 2017

CapMan Nordic Real Estate -rahasto irtautui toimitila- ja asuinkiinteistöstä Kööpenhaminassa Amagerbrogade ostoskadulla heinäkuussa. CapMan Real

Estate I ja II -rahastot irtautuivat kahdesta toimistorakennuksesta Helsingissä sijaitsevasta Elimäenkatu 9:sta ja 15:sta heinäkuussa. Lisäksi CapMan Real Estate II -rahasto irtautui heinäkuussa toimistorakennuksesta Hämeenlinnassa sijaitsevasta Kasarmikatu 4:stä.

Tilikaudella CapMan Real Estate -rahastot irtautuivat kauppakeskus Skanssista ja Plaza Prestosta toukokuussa. CapMan RE I -rahasto irtautui kokonaan kauppakeskus Entressestä huhtikuussa. CapMan Hotels RE -rahasto irtautui kokonaan Original Sokos Hotel Seurahuoneesta maaliskuussa. Lisäksi CapMan Nordic Real Estate irtautui toimistokiinteistöstä Kööpenhaminassa tammikuussa.

Tilikaudella kiinteistörahastot irtautuivat kokonaan ja osittain hankintahinnaltaan yhteensä 311,4 milj. euron suuruista kiinteistöistä. Vertailukaudella kiinteistörahastot irtautuivat yhteensä hankintahinnaltaan 166,4 milj. euron suuruudesta kiinteistöistä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden jälkeen kiinteistörahastoissa ei ollut merkittäviä tapahtumia.

RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA LUKUINA

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-12/2017	1-12/2016	
Uudet ja jatkosijoitukset			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	59,7	35,6	
Buyout	15,0	34,1	
Credit	29,1	0,0	
Russia	15,3	1,5	
Growth	0,0	0,0	
Muut	0,3	0,0	
Kiinteistö pääomarahastot	100,3	129,3	
Yhteensä	160,0	164,9	
Irtautumiset*			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	55,0	132,2	
Buyout	27,6	68,1	
Credit	22,0	12,0	
Russia	5,4	0,2	
Growth	0,0	0,0	
Muut	0,0	51,9	
Kiinteistö pääomarahastot	311,4	166,4	
Yhteensä	366,4	298,6	

*ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 31.12.2017 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja hankkeita 50,4 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku* 31.12.2017, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	667,4	667,5	37,1
Kiinteistö pääomarahastot	1 183,6	1 131,0	62,9
Yhteensä	1 851,0	1 798,5	100,0
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	484,6	491,6	73,6
Credit	48,1	54,5	8,2
Russia	99,5	98,1	14,7
Growth	0,0	0,0	0,0
Muut	35,2	23,4	3,5
Yhteensä	667,4	667,5	100,0

*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus

Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyrityssijoituksia tekevillä rahastoilla oli 31.12.2017 jäljellä noin 507 milj. euroa uusiin kohdeyrityssijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 235 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset vanhempiin mezzanine-rahastoihin), noin 86 milj. euroa Nest Capital-tiimin (ent. CapMan Credit) sijoituksiin, noin 86 milj. euroa Growth Equity -tiimin sijoituksiin, noin 35 milj. euroa teknologiasijoituksiin ja noin 65 milj. euroa CapMan Russia -tiimin sijoituksiin. Kiinteistö pääomarahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 420,4 milj. euroa, ja se on varattu uusiin sijoituksiin sekä rahastojen nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen.

Liite 3: CapManin liiketoimintamallin kuvaus

CapMan on johtava pohjoismainen aktiivista arvonluontityötä tekevä pääomasijoitusalan asiantuntija. CapManin harjoittamalla 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. Rahastosijoittamisessa yhden sijoituksen pitoaika on keskimäärin 4-6 vuotta ja koko pääomarahaston elinkaari on noin 10 vuotta. Suorien sijoitusten pitoaika on joustavampi mutta perustuu yhtä lailla arvonluontipotentiaalın realisoimiseen. Pitkällä aikavälillä pääomasijoitukset ovat tuottaneet selkeästi muita sijoitusluokkia paremmin,¹ ja alan näkymät ovat suotuisat. CapManin osakkeen kautta sekä instituutioilla että yksityisillä sijoittajilla on mahdollisuus hyötyä hajautetusti pääomasijoitusalan tuottopotentialista. CapMan-konsernilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat 1) Hallinnointi- ja palveluliiketoiminta sekä 2) Sijoitustoiminta.

1) HALLINNOINTI- JA PALVELULIIKETOIMINTA

Hallinnointi- ja palveluliiketoiminnassa CapMan hallinnoi pääomarahastoja, joiden pääomia partnership-mallilla toimivat sijoitustiimit sijoittavat. Kohteet ovat pohjoismaisia tai venäläisiä pääosin listaamattomia yrityksiä tai pohjoismaisia kiinteistöjä. 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 tulonlähdettä: 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

¹ Bain & Company Global Private Equity Report 2017

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) SIOITUSTOIMINTA

Sijoitustoiminnassa CapMan sijoittaa taseestaan aktiivisesti pääomasijoitusluokkaan ja hajautetusti listatulle markkinalle. Pääomasijoitukset tehdään joko suoraan pääosin vähemmistömuotoisina kasvusijoituksina listaamattomiin yrityksiin tai pääosin CapManin hallinnoimiin rahastoihin. CapManilla on likviditeetin hallintaan tarkoitettu kaupankäyntisalkku, joka on sijoittanut pääasiassa pohjoismaisiin listattuihin osakkeisiin, hedge-rahastoihin ja joukkovelkakirjalainoihin.

Sijoitustoiminnan tulonlähteitä ovat sijoitusten käypien arvojen muutos sekä irtautumisten ja juoksevien tuottojen, kuten korkojen ja osinkojen, myötä realisoituneet tuotot. Käypiin arvoihin vaikuttavat muun muassa sijoituskohteiden ja niiden verrokkiyhtiöiden kehitys sekä yleinen markkinatilanne. Sijoitusten tuotot voivat olla myös negatiivisia.

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