

CapMan Oyj Pörssitiedote 3.11.2011 kello 9.00

## CapMan Oyj -konsernin osavuositiedote 1.1. –30.9.2011

### Tuloskehitys katsauskaudella:

- Konsernin liikevaihto oli 25,6 milj. euroa (29,7 milj. euroa tammi–syyskuussa 2010).
- Konsernin liikevoitto oli 11,0 milj. euroa (6,0 milj. euroa).
- Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 1,2 milj. euroa (4,6 milj. euroa). Rahastosijoitustoiminnan liikevoitto oli 9,8 milj. euroa (1,3 milj. euroa), josta toteutuneiden irtautumisten osuus oli noin puolet.
- Konsernin tulos ennen veroja oli 14,0 milj. euroa (8,6 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 10,5 milj. euroa (7,0 milj. euroa).
- Emoyhtiön omistajien osuus kauden tuloksesta oli 10,3 milj. euroa (6,8 milj. euroa). Tulos/osake oli 10,1 senttiä (5,9 senttiä).
- Hallinnoitavat pääomat olivat 3 315,1 milj. euroa 30.9.2011 (3 578,3 milj. euroa 30.9.2010). CapMan Mezzanine V -rahastoon on kerätty katsauskauden jälkeen 30 milj. euroa uutta pääomaa, ja sen koko on noussut 90 milj. euroon.
- Tulosennusteemme säilyy ennallaan. Odotamme vuoden 2011 liikevoiton ylittävän vuoden 2010 liikevoiton lähinnä omien rahastosijoitustemme positiivisen arvonkehityksen seurauksena. Vuoden 2010 liikevoitto ilman kertaluonteisia eräiä oli 6,3 milj. euroa. Ennusteemme on laadittu olettaen, että omien rahastosijoitusten käypien arvojen kehitys on neutraalia vuoden viimeisellä neljänneksellä.

### Toimitusjohtaja Lennart Simonsen:

”CapManin tuloskehitys ja rahastojemme sijoituskohteiden kehitys oli katsauskaudella hyvää. Potentiaalisten sijoituskohteiden määrä on edelleen hyvällä tasolla, ja rahastoilla on käynnissä useita irtautumisprosesseja kohdeyrityksistä ja -kiinteistöistä. Rahoitusmarkkinoiden levottomuus on toistaiseksi näkynyt toiminnassamme vain rajallisesti. Katsauskaudella toteutuneiden irtautumisten seurauksena CapManin taloudellinen tilanne on hyvä, ja sitä tukee yhtiön 59,9 %:n omavaraisuusaste. Näkyvyys loppuvuodelle 2011 ja alkuvuodelle 2012 on tällä hetkellä heikko, ja epävarma markkinatilanne saattaa jatkuessaan viivästyttää irtautumisprosesseja sekä rajoittaa pankkirahoituksen saatavuutta yrityskauppoihin ja kohdeyritysten toiminnan kehittämiseen. Onnistuneen varainhankinnan seurauksena CapMan Mezzanine V -rahaston koko on noussut 30 milj. eurolla katsauskauden jälkeen. CapManin seuraavat merkittävät varainhankintakierrokset ajoittuvat vuodelle 2012.”

### Liiketoiminta

CapMan on Pohjoismaissa ja Venäjällä toimiva pääomarahastojen hallinnointiyhtiö, joka tekee myös itse sijoituksia rahastoihinsa. CapManin hallinnoimien rahastojen sijoitustoiminnassa keskeinen periaate on aktiivinen vaikuttaminen sijoituskohteiden arvonnousuun. Konsernilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta.

Hallinnointiliiketoiminnan tulonlähteitä ovat rahastojen maksamat hallinnointipalkkiot ja voitonjako-osuustuotot. Hallinnointipalkkiot kattavat pääsääntöisesti yhtiön operatiivisen toiminnan kulut ja ovat luonteeltaan yleensä hyvin ennustettavia.

Rahastosijoitustoimintaan liittyvillä CapManin omien rahastosijoitusten käyvän arvon muutoksilla ja realisoituneilla tuotoilla saattaa olla rahastojen sijoituskohteiden kehityksestä ja yleisestä markkinakehityksestä riippuen merkittävä positiivinen tai negatiivinen tulosvaikutus.

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

### Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys tammi–syyskuussa 2011

Konsernin liikevaihto laski vertailukaudesta ja oli 25,6 milj. euroa (29,7 milj. euroa tammi–syyskuussa 2010). Liikevaihdon laskuun vaikuttivat vertailukautta alemmat hallinnointipalkkiot. Operatiivisen toiminnan kulut olivat 25,4 milj. euroa (25,4 milj. euroa).



Konsernin liikevoitto nousi 11,0 milj. euroon (6,0 milj. euroa). Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 0,2 milj. euroa (0,2 milj. euroa). Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta oli 2,8 milj. euroa (2,5 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 14,0 milj. euroa (8,6 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 10,5 milj. euroa (7,0 milj. euroa).

Emoyhtiön omistajien osuus tuloksesta oli 10,3 milj. euroa (6,8 milj. euroa). Tulos/osake oli 10,1 senttiä (5,9 senttiä).

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

### Hallinnointiliiketoiminta

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 25,6 milj. euroa (29,7 milj. euroa). Hallinnointipalkkiot laskivat odotetusti vertailukaudesta ja olivat 20,7 milj. euroa (25,2 milj. euroa). Laskua selittävät vertailukauden jälkeen tehdyt irtautumiset sekä vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä tehty päätös leikata CapMan Technology 2007 -rahaston kokoa.

Kiinteistökonsultointitoiminnan myynnin seurauksena konsultointituottoja ei kertynyt enää vuoden kolmannella neljänneksellä. Koko katsauskauden konsultointituotot olivat 1,0 milj. euroa (1,2 milj. euroa). Yhteensä hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 21,7 milj. euroa (26,4 milj. euroa).

Voitonjako-osuustuotot olivat katsauskaudella 3,0 milj. euroa, ja niitä saatiin pääasiassa Finnventure V -rahastolta Å&R Carton -irtautumisen seurauksena sekä Finnmezzanine III B -rahastolta sen siirryttyä voitonjaon piiriin OneMed-irtautumisen seurauksena. Vertailukaudella voitonjako-osuustuotot olivat 2,6 milj. euroa.

Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 1,2 milj. euroa (4,6 milj. euroa) ja tulos 1,0 milj. euroa (4,0 milj. euroa). CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

### Rahastosijoitustoiminta

Rahastosijoituksiin liittyvä käyvän arvon muutos oli katsauskaudella 10,2 milj. euroa (1,7 milj. euroa), mikä vastaa 16,8 prosentin arvon nousua tammi–syyskuussa 2011 (2,7 prosentin arvon nousua vertailukaudella). Käypien arvojen kehitys oli hyvää siitä huolimatta, että kohdeyritysten arvonmäärittyskertoimissa on huomioitu niiden listattujen verrokkiyritysten negatiivinen markkina-arvojen kehitys katsauskauden aikana. Positiivinen kehitys on seurausta kohdeyritysten hyvästä taloudellisesta kehityksestä vuonna 2011. Toteutuneiden irtautumisten osuus käypien arvojen muutoksesta on noin puolet. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 30.9.2011 yhteensä 67,7 milj. euroa (62,7 milj. euroa 30.9.2010).

Rahastosijoitustoiminnan liikevoitto oli 9,8 milj. euroa (1,3 milj. euroa) ja tulos 9,5 milj. euroa (3,0 milj. euroa). Tulokseen vaikutti osuus Maneq-osakkuusyhtiöiden tuloksesta. Maneq-yhtiöiden tulokseen vaikuttivat niiden tekemien sijoitusten käyvän arvon muutokset.

CapMan teki katsauskaudella uusia sijoituksia rahastoihinsa 10,6 milj. eurolla (7,8 milj. eurolla). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout IX ja CapMan Public Market -rahastoihin. CapMan sai rahastoilta pääomanpalautuksia 18,3 milj. euroa (5,9 milj. euroa). Valtaosa pääomanpalautuksista saatiin OneMed- ja Proxima-irtautumisten seurauksena CapMan Buyout VIII -rahastolta. CapMan ei tehnyt katsauskaudella uusia sijoitussitoumuksia rahastoihin.

Jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli 23,9 milj. euroa 30.9.2011 (39,7 milj. euroa 30.9.2010). Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat yhteensä 91,6 milj. euroa (102,4 milj. euroa). CapManin tavoitteena on sijoittaa hallinnoimiinsa rahastoihin jatkossa 1–5 prosenttia uusien rahastojen koosta, rahaston kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista riippuen.

Tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon kohdeyritysten osalta IPEVG:n suositusten (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) mukaisesti ja kiinteistöjen osalta ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmäärittysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla. Käyvän arvon muutos ei ole kassavirtavaikutteinen.

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



## Tase ja rahoitusasema 30.9.2011

CapManin taseen loppusumma oli 150,6 milj. euroa 30.9.2011 (146,4 milj. euroa 30.9.2010). Pitkäaikaiset varat olivat 109,2 milj. euroa (117,4 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 6,2 milj. euroa (10,2 milj. euroa). Liikearvosta tehtiin myydyin kiinteistökonsultoinnin osuutta vastannut 0,2 milj. euron alaskirjaus katsauskaudella. Liikearvo laski vertailukaudesta myös vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä tehdyn teknologiatoiminnan uudelleenjärjestelyyn liittyneen alaskirjauksen seurauksena.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset olivat 67,7 milj. euroa (62,7 milj. euroa). Pitkäaikaisen saamisen määrä oli 19,4 milj. euroa (26,1 milj. euroa), ja niistä 18,5 milj. euroa (25,4 milj. euroa) oli lainasaamia Maneq-rahastoilta. CapMan Oyj:n lisäksi CapManin henkilökunta on sijoittajina Maneq-rahastoissa. CapMan Oyj:n tuotto-odotus Maneq-rahastoilta vastaa pitkälti muiden CapManin rahastosijoitusten tuotto-odotusta. Maneq-rahastot maksavat CapMan Oyj:ltä saamilleen lainoille markkinaehtoisin koron.

Lyhytaikaiset varat olivat 37,9 milj. euroa (29,0 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat katsauskaudella toteutuneiden OneMed- ja Proxima-irtautumisten seurauksena 32,0 milj. euroa (22,1 milj. euroa).

CapMan Oyj:n oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina) koko on 29,0 milj. euroa. Osingonjakoon liittyen hybridilainan korot on kirjattu koko vuoden osalta omasta pääomasta lainasopimusehtojen mukaisesti, ja ne maksetaan puolivuositain. CapMan Oyj:llä oli katsauskauden lopussa 44,4 milj. euron (50,6 milj. euron) pankkirahoituskokonaisuus, josta oli käytössä 34,4 milj. euroa (40,6 milj. euroa). Ostovelat ja muut velat olivat 24,1 milj. euroa (21,4 milj. euroa). Konsernin korolliset nettovelat olivat 3,1 milj. euroa (19,8 milj. euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 1,0 milj. euroa (12,3 milj. euroa). Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiotuotot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien rahavirta 15,4 milj. euroa (-1,4 milj. euroa) sisältää tehdyt rahastosijoitukset ja saadut pääoman palautukset. Rahavirta ennen rahoitusta oli 16,4 milj. euroa (10,9 milj. euroa) ja rahoituksen rahavirta -18,8 milj. euroa (-7,7 milj. euroa). Rahoituksen rahavirta sisältää osakkeenomistajille huhtikuussa maksetun 10,3 milj. euron osingon.

## Avainlukuja 30.9.2011

CapManin omavaraisuusaste 30.9.2011 oli 59,9 prosenttia (57,3 prosenttia 30.9.2010). Oman pääoman tuotto oli 15,7 prosenttia (11,9 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 15,9 prosenttia (10,6 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on vähintään 60 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 20 prosenttia.

### Avainlukuja

	30.9.11	30.9.10	31.12.10
Tulos / osake, senttiä	10,1	5,9	17,7
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	9,9	5,9	17,7
Oma pääoma / osake, senttiä *	103,3	94,4	107,7
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	84 255 467	84 255 467	84 255 467
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	84 281 766	84 281 766	84 281 766
Ulkona olevien osakkeiden määrä	84 255 467	84 255 467	84 255 467
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto, % p.a.*	15,7	11,9	20,8
Sijoitetun pääoman tuotto,% p.a.	15,9	10,6	19,7
Omavaraisuusaste,%	59,9	57,3	58,5
Nettovelkaantumisaste,%	3,6	24,8	7,3

\* IFRS:n mukaan 29,0 milj. euron joukkovelkakirjalaina on luettu mukaan omaan pääomaan osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa ja oman pääoman tuoton laskemisessa. Osakekohtaisen tuloksen laskemisessa on huomioitu myös katsauskaudelle kohdistuvat joukkovelkakirjalainan korot (netto).



## Varainhankinta katsauskaudella ja hallinnoitavat pääomat 30.9.2011

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

Uusiin rahastoihin kerättyjen pääomien määrä on maailmanlaajuisesti tarkasteltuna ollut huomattavan matalalla tasolla vuonna 2011. Varainhankintamarkkinan odotetaan pysyvän haastavana myös jatkossa.\* CapMan jatkoi katsauskaudella varainhankintaa CapMan Mezzanine V -rahastoon, jonka koko nousi katsauskauden jälkeen lokakuussa 60 milj. eurosta 90 milj. euroon. Lisäksi CapMan aloitti varainhankintavalmistelut pohjoismaisen kiinteistö-pääomarahaston perustamiseksi. CapManin seuraavat merkittävät varainhankintakerrokset ajoittuvat vuodelle 2012.

Fenno Ohjelmaan kuuluneen Skandia II -rahaston toiminta päättyi katsauskaudella, kun se irtautui viimeisestä sijoituskohteestaan Å&R Cartonista. Hallinnoitavat pääomat laskivat katsauskaudella 3 315,1 milj. euroon (3 578,3 milj. euroa 30.9.2010). Laskua selittävät vertailukauden jälkeen tehdyt irtautumiset sekä vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä tehty päätös leikata CapMan Technology 2007 -rahaston kokoa. Pääomista 1 599,1 milj. euroa (1 850,5 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 716,0 milj. euroa (1 727,8 milj. euroa) kiinteistö-pääomarahastoissa.

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

### Hallituksella olevat valtuudet

CapMan Oyj:n hallituksella on varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä voimassa olevat valtuutukset päättää omien B-osakkeiden hankkimisesta ja pantiksi ottamisesta, osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutukset ovat voimassa 30.9.2012 asti, ja niiden sisältöä on kuvattu tarkemmin 30.3.2011 annetussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

### Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 30.9.2011 yhteensä 127 henkilöä (149 henkilöä 30.9.2010), joista 82 (102) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Venäjällä tai Luxemburgissa. Henkilöstön määrä laski katsauskaudella pääosin kiinteistökonsultointitoiminnan myynnin seurauksena. Henkilöstö maittain ja tiimeittäin on esitetty tilinpäätöstiedotteen taulukko-osiossa.

### Osakkeet ja osakepääoma

CapMan Oyj:n osakepääomassa tai osakemäärässä ei tapahtunut katsauskaudella muutoksia. Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 30.9.2011. B-osakkeita oli 78 281 766 kappaletta ja A-osakkeita 6 000 000 kappaletta 30.9.2011.

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

### Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakkeenomistajien lukumäärä on noussut vertailukaudesta yli 10 prosenttia ja oli katsauskauden päättyessä 5 512 (4 928 osakkeenomistajaa 30.9.2010). Katsauskaudella ei annettu liputusilmoituksia.

### Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa B-osaketta 30.9.2011. Omien osakkeiden määrässä ei tapahtunut muutoksia katsauskaudella.

### Optio-ohjelmat

CapMan Oyj:llä oli katsauskauden lopussa voimassa yksi optio-ohjelma henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi, Optio-ohjelma 2008. Optio-ohjelma 2008:aan kuuluu enintään 4 270 000 optio-oikeutta, jotka



oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 4 270 000 yhtiön B-osaketta. Optio-ohjelma 2008 jakautuu A- ja B-sarjoihin, joihin kuuluu molempiin enintään 2 135 000 optio-oikeutta. Yhden B-osakkeen merkintähinta 2008A-optioilla on 2,53 euroa ja 2008B-optioilla 0,96 euroa. Merkintäaika 2008A-optioilla alkoi 1.5.2011, ja alkaa 2008B-optioilla 1.5.2012. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. 2008A-sarjan optio-oikeuksia oli jaettu 1 811 500 kappaletta ja 2008B-sarjan optio-oikeuksia oli jaettu 1 630 000 kappaletta 30.9.2011.

### **Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys**

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 1,07 euroa 30.9.2011 (1,42 euroa 30.9.2010). Katsauskauden keskikurssi oli 1,52 euroa (1,60 euroa), ylin kurssi 1,84 euroa (1,98 euroa) ja alin 0,90 euroa (1,28 euroa). CapMan Oyj:n B-osakkeiden vaihto kasvoi selvästi vertailukaudesta. Osakkeita vaihdettiin tammi–syyskuussa 13,3 milj. kappaletta (9,0 milj. kappaletta), mikä vastasi 20,5 milj. euron (14,4 milj. euron) vaihtoa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo 30.9.2011 oli 83,8 milj. euroa (111,2 milj. euroa 30.9.2010). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 90,2 milj. euroa (119,7 milj. euroa).

### **Muut tapahtumat katsauskaudella**

CapMan myi kesäkuun lopussa kiinteistökonsultointitoimintansa sen toimivalle johdolle. Kaupalla ei ole oleellista vaikutusta CapManin vuoden 2011 tulokseen. CapMan Real Estate keskittyy kaupan jälkeen kiinteistöpääomarahastojen hallintaan. Partneri Mika Matikainen nimitettiin CapMan Real Estate -tiimin vetäjäksi 1.7.2011 alkaen.

CapMan osti kesäkuun lopussa Corintium Oy:lta sen omistamat 20 prosentin omistusosuudet CapManin nykyisten kiinteistöpääomarahastojensa hallinnointiyhtiöistä, ja omistaa hallinnointiyhtiöt nyt sataprosenttisesti. Kaupoilla ei ole oleellista vaikutusta CapManin vuoden 2011 tulokseen tai olemassa olevien kiinteistöpääomarahastojen hallintaan ja voitonjakosopimukseen.

CapMan allekirjoitti syyskuussa yhteistyösopimuksen NEP Partnersin kanssa. NEP Partners on vuonna 2005 perustettu kiinteistösijoitus- ja hallinnointiyhtiö, joka on toiminut pääasiassa Ruotsin markkinoilla. Yhteistyön tavoitteena on laajentaa CapMan Real Estaten kiinteistösijoitustoimintaa pohjoismaiseksi, ja sen seurauksena CapMan on käynnistänyt varainhankintavalmistelut pohjoismaisen kiinteistöpääomarahaston perustamiseksi.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

CapMan Oyj:n A-osakkeenomistajien 6.10.2011 tekemien osakekauppojen seurauksena Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen osuus CapMan Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja osakkeiden tuottamasta äänivallasta ylitti 5 %, Ari Tolppasen ja hänen määräysvaltayhtiönsä Oy Aristo-Invest Ab:n yhteenlaskettu osuus CapMan Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä alitti 10 % ja osuus kaikkien osakkeiden tuottamasta äänivallasta ylitti 20 %, Heikki Westerlundin ja hänen määräysvaltayhtiönsä Heiwes Oy:n yhteenlaskettu osuus CapMan Oyj:n kaikkien osakkeiden tuottamasta äänivallasta ylitti 10 %, ja CapMan Partners B.V:n osuus CapMan Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja osakkeiden tuottamasta äänivallasta alitti 5 %. Omistusmuutoksiin liittyvät liputusilmoitukset julkaistiin 6.10.2011.

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

CapManin hallinnointiliiketoiminta on vuositasolla pääsääntöisesti kannattavaa, mutta yhtiön tuloksen ennustamiseen liittyy merkittävää epävarmuutta sekä mahdollisten voitonjako-osuustuottojen ajoittumisen että rahastosijoitusten käypien arvojen kehittymisen osalta. Mikäli vallitseva epävarmuus yleisen taloudellisen kehityksen osalta jatkuu ja osakemarkkinoiden negatiivinen kehitys osoittautuu pitkäaikaiseksi, vaikuttavat ne CapManin toimintaan sekä irtautumismarkkinoiden heikkenemisen että rahastosijoitusten käypien arvojen laskun kautta.

Pitkittyessään epävarma markkinatilanne vaikuttaa todennäköisesti myös varainhankintaan vähentämällä rahastosijoittajien halukkuutta antaa uusia sitoumuksia rahastoihin pääomanpalautusten viivästyessä ja vaikuttamalla eri omaisuuslajeihin allokoitujen pääomien määrään. Varainhankintaympäristön odotetaan pysyvän haastavana ainakin seuraavan vuoden ajan, mikä saattaa vaikuttaa tällä ajanjaksolla tapahtuvan varainhankinnan lopputulokseen.



EU:n sääntelyhankkeista Basel III ja Solvency II saattavat rajoittaa eurooppalaisten pankkien ja vakuutusyhtiöiden mahdollisuuksia sijoittaa pääomasijoitusrahastoihin. Tällä on mahdollisesti vaikutusta myös CapManin varainhankintaan ja sitä kautta hallinnoitavien pääomien määrään ja saataviin uusiin hallinnointipalkkioihin.

## Toimintaympäristö

Pääomasijoitusrahastojen kysynnän pitkän aikavälin kasvunäkymät ovat edelleen säilyneet hyvinä, mutta talouden taantuma ja sen seuraukset ovat kuitenkin hidastaneet selvästi alan kasvua. On epäselvää, miten nykyinen epävarma markkinatilanne vaikuttaa sijoittajien halukkuuteen tehdä uusia sitoumuksia lähikuukausina. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus kohdistuu tällä hetkellä etenkin pieniin ja keskisuuriin buyout-rahastoihin.\*

Sijoitustoiminnassa pääomasijoittaminen on vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa, ja sen tyypillisimpiä käyttökohteita ovat edelleen eri toimialojen konsolidointijärjestelyt, perheyristysten sukupolvenvaihdokset ja julkisten palvelujen ja toimintojen yksityistäminen. Kiinteistörahastot ovat puolestaan saavuttaneet vakiintuneen aseman kiinteistöihin sijoittavien instituutioiden sijoitusallokaatioissa.

CapMan jatkaa kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen kohdalla sijoitusstrategiansa toteuttamista. Pankkirahoituksen saatavuus yritysjärjestelyihin ja kiinteistö-sijoituksiin on ollut Pohjoismaissa hyvällä tasolla. Kiinnostavien sijoituskohteiden määrä on pysynyt hyvänä kaikilla sijoitusalueillamme. Rahoitusmarkkinoilla jatkuva epävakaus saattaa heikentää näkyvyyttä loppuvuodelle sekä sijoitusmahdollisuuksien että pankkirahoituksen osalta. Rahastojen salkuissa on useita kohteita, joista ollaan valmiita irtautumaan.

Kohdeyritystemme kehitys on ollut katsauskaudella pääosin hyvää, ja tulos- ja kasvuennusteet vuodelle 2011 ovat pääasiassa positiivisia. IPEVG-arvonmäärittämissä mukaisesti kohdeyritysten käypien arvojen kehitykseen vaikuttaa myös pörssilistattujen yhtiöiden tulosennusteiden kehittyminen ja niiden markkina-arvojen kehitys sekä toiminta-alueemme valuuttojen kurssikehitykset suhteessa euroon. Aiomme pitää rahastoissamme riittävät reservit yritysten kasvun ja rahoituksen tukemiseksi. Pitkäaikainen yhteistyö pohjoismaisten pankkien kanssa on meille erityisen tärkeää ja yhteistyö on toiminut hyvin.

Kiinteistömarkkinalla huomattava osa viime vuosina tehdyistä transaktioista on ollut kotimaisten, lähinnä institutionaalisten sijoittajien välisiä kauppia. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus on kuitenkin selkeästi kasvussa, mutta toistaiseksi ne ovat keskittyneet lähinnä alhaisemman riskin kohteisiin, joissa kysyntä pysyi hyvänä myös vuoden kolmannella neljänneksellä. Kiinteistökauppojen määrä on kuitenkin toistaiseksi pysynyt melko matalana, koska ns. prime-kohteita on ollut vähän tarjolla, ja sijoittajat ovat suhtautuneet varovaisesti sekundäärisiin kohteisiin. Uskomme kuitenkin myös sekundääristen kohteiden kysynnän lisääntyvän jossakin määrin vuoden 2011 viimeisellä neljänneksellä ja vuoden 2012 aikana johtuen erityisesti kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta matalamman riskin kohteissa ja sekundääristen kohteiden tarjoamasta houkuttelevasta tuotosta. Vuokraustilanne on pysynyt toimistomarkkinoilla yleisesti ottaen tyydyttävällä tasolla. Vähittäiskaupan kasvu jatkui vahvana myös vuoden kolmannella neljänneksellä, mikä heijastui positiivisesti erityisesti suurten kauppakeskusten kävijämääriin ja myynteihin.

Kohdeyritys-sijoituksia tekevillä rahastoilla on käytettävissään noin 545 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin, ja kiinteistö-pääomarahastoilla on noin 300 milj. euron sijoituskapasiteetti pääosin nykyisen salkun kehittämiseksi.

Vaihtoehtoista sijoitusluokkaa sääntelevä EU:n AIFM-direktiivi (Directive on Alternative Investment Fund Managers) astui voimaan 21.7.2011. Kansalliseen lainsäädäntöön direktiivi on saatettava voimaantuloa seuraavien 24 kuukauden kuluessa. Direktiivi mm. edellyttää alan toimijoilta toimilupaa sekä asettaa merkittäviä muita vaatimuksia mm. rahastosijoittaja- ja viranomaisraportoinnin osalta. CapMan pystyy organisaationsa ja toimintamallinsa ansiosta sopeutumaan uuteen sääntelyyn hyvin.

## Tulevaisuuden näkymät

Hallinnointipalkkiot jäävät vuonna 2011 vuoden 2010 tasosta irtautumisten pienentäessä hallinnointipalkkiopohjaa ja seuraavien merkittävien varainhankintakierrosten ajoittuessa vuodelle 2012. Vuonna 2010 tehdyn uudelleenorganisoinnin seurauksena myös operatiivisen toiminnan kulut laskevat, mutta eivät samassa suhteessa kuin hallinnointipalkkiot. Jatkamme organisaatiomme kehittämistä keskeisten sijoitusalueiden kasvun varmistamiseksi. Hallinnointipalkkiot eivät kata operatiivisen toiminnan kuluja täysimääräisesti vuonna 2011.

Rahastoilla on salkuissaan useita kohdeyrityksiä ja kiinteistöjä, joiden irtautumisneuvottelut ovat käynnissä. Odotamme CapMan Equity VII A, B ja Sweden ja Finnmezzanine III A -rahastojen siirtyvän voitonjaon piiriin vuosina



2011–2012. Rahastosijoitusten käypien arvojen kehitys riippuu kohdeyritysten sekä yleisen markkinatilanteen kehityksestä.

Tulosennustemme säilyy ennallaan. Odotamme vuoden 2011 liikevoiton ylittävän vuoden 2010 liikevoiton lähinnä omien rahastosijoitustemme positiivisen arvonkehityksen seurauksena. Vuoden 2010 liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä oli 6,3 milj. euroa.

Ennustemme on laadittu olettaen, että omien rahastosijoitusten käypien arvojen kehitys on neutraalia vuoden viimeisellä neljänneksellä.

CapMan Oyj -konsernin tilinpäätöstiedote vuodelta 2011 julkistetaan perjantaina 3.2.2012.

Helsingissä 3.11.2011

CAPMAN OYJ  
Hallitus

**Lisätietoja:**

toimitusjohtaja Lennart Simonsen, puh. 0207 207 567 tai 0400 439 684  
talousjohtaja Niko Haavisto, puh. 0207 207 583 tai 050 465 4125

**Jakelu:**

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

\* The Preqin Private Equity Quarterly, Q3 2011

**Liitteet (taulukko-osan jälkeen):**

Liite 1: CapMan Oyj -konsernin hallinnoimat rahastot 30.9.2011, milj. euroa  
Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta tammi–syyskuussa 2011

The logo for CapMan, featuring the word "CapMan" in a stylized, serif font. The "C" is large and prominent, and the "a" is lowercase. The "M" is also large and prominent, and the "an" is lowercase. The logo is set against a dark grey rectangular background.

## Laatimisperiaatteet

Osavuositarkastus on laadittu IFRS-standardien mukaisesti noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuoden 2010 tilinpäätöksessä. 1.1.2011 voimaan tulleilla IFRS-standardeilla ja tulkinnoilla ei ole vaikutusta konsernin osavuositarkastukseen. Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<b>Liikevaihto</b>	<b>25 608</b>	29 662	38 150
Liiketoiminnan muut tuotot	641	65	22 963
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-16 374	-15 644	-25 241
Poistot ja arvonalentumiset	-633	-661	-884
Liikearvon arvonalentuminen	0	0	-3 839
Liiketoiminnan muut kulut	-8 418	-9 096	-12 835
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	10 220	1 652	2 707
<b>Liikevoitto</b>	<b>11 044</b>	5 978	21 021
Rahoitustuotot ja -kulut	213	163	560
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	2 753	2 480	2 358
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>14 010</b>	8 621	23 939
Tuloverot	-3 499	-1 593	-6 383
<b>Konsernin voitto</b>	<b>10 511</b>	7 028	17 556
<b>Muut laajan tuloksen erät:</b>			
Muuntoerot	1	313	461
<b>Konsernin laaja tulos yhteensä</b>	<b>10 512</b>	7 341	18 017
<b>Kauden tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille	10 323	6 790	17 328
Määräysvallattomille omistajille	188	238	228
<b>Kauden laajan tuloksen jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille	10 324	7 103	17 789
Määräysvallattomille omistajille	188	238	228
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</b>			
Tulos/osake, senttiä	10,1	5,9	17,7
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	9,9	5,9	17,7

Hybridilainan korko katsauskaudelta on huomioitu osakekohtaisen tuloksen laskennassa.





**KONSERNIN TASE (IFRS)**1 000 EUR **30.9.11** 30.9.10 31.12.10**VARAT****Pitkäaikaiset varat**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	<b>467</b>	609	602
Liikearvo	<b>6 204</b>	10 245	6 406
Muut aineettomat hyödykkeet	<b>1 995</b>	2 514	2 424
Osuudet osakkuusyrityksissä	<b>9 068</b>	8 003	6 400
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	<b>67 671</b>	62 679	66 504
Muut sijoitukset	<b>597</b>	618	619
Saamiset	<b>19 392</b>	26 050	24 778
Laskennalliset verosaamiset	<b>3 800</b>	6 712	4 923
	<b>109 194</b>	117 430	112 656

**Lyhytaikaiset varat**

Myyntisaamiset ja muut saamiset	<b>5 837</b>	6 907	4 619
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	<b>378</b>	972	980
Rahavarat	<b>31 664</b>	21 125	34 049
	<b>37 879</b>	29 004	39 648
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	<b>3 501</b>	0	3 501
<b>Varat yhteensä</b>	<b>150 574</b>	146 434	155 805

**OMA PÄÄOMA JA VELAT****Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma**

Osakepääoma	<b>772</b>	772	772
Ylikurssirahasto	<b>38 968</b>	38 968	38 968
Muut rahastot	<b>38 679</b>	38 678	38 679
Muuntoerorahasto	<b>70</b>	-79	69
Kertyneet voittovarot	<b>8 582</b>	1 210	12 241
	<b>87 071</b>	79 549	90 729

**Määräysvallattomien omistajien osuus**

<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>87 071</b>	79 891	91 002
----------------------------	---------------	--------	--------

**Pitkäaikaiset velat**

Laskennalliset verovelat	<b>3 019</b>	1 921	3 078
Pitkäaikaiset korolliset velat	<b>28 905</b>	35 638	35 371
Muut velat	<b>1 238</b>	1 303	1 331
	<b>33 162</b>	38 862	39 780



**Lyhytaikaiset velat**

Ostovelat ja muut velat	<b>24 091</b>	21 431	17 395
Lyhytaikaiset korolliset velat	<b>6 250</b>	6 250	6 250
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	<b>0</b>	0	1 378
	<b>30 341</b>	27 681	25 023
<b>Velat yhteensä</b>	<b>63 503</b>	66 543	64 803
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>150 574</b>	146 434	155 805

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA****Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma**

1 000 EUR	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kerty- neet- voitto- varat	Yht.	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
<b>Oma pääoma</b>								
<b>31.12.2009</b>	772	38 968	37 347	-392	1 097	77 792	413	78 205
Optioiden kirjaus			1 331		-893	438		438
Osingonjako					-3 370	-3 370	-309	-3 679
Oman pääoman ehtoisen jvkl:n korot (netto)					-2 414	-2 414		-2 414
Laaja tulos yhteensä				313	6 790	7 103	238	7 341
<b>Oma pääoma</b>								
<b>30.9.2010</b>	772	38 968	38 678	-79	1 210	79 549	342	79 891
<b>Oma pääoma</b>								
<b>31.12.2010</b>	772	38 968	38 679	69	12 241	90 729	273	91 002
Optioiden kirjaus					317	317		317
Osingonjako					-10 114	-10 114	-222	-10 336
Oman pääoman ehtoisen jvkl:n korot (netto)					-2 414	-2 414		-2 414
Laaja tulos yhteensä				1	10 323	10 324	188	10 512
Määräys- vallattomien omistajien osuuksien hankinnat					-1 771	-1 771	-239	-2 010
<b>Oma pääoma</b>								
<b>30.9.2011</b>	<b>772</b>	<b>38 968</b>	<b>38 679</b>	<b>70</b>	<b>8 582</b>	<b>87 071</b>	<b>0</b>	<b>87 071</b>

**LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)**

1 000 EUR	1-9/11	1-9/10	1-12/10
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden voitto	10 511	7 028	17 556
Oikaisut tilikauden voittoon	-7 453	-1 289	-15 958
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>3 058</b>	5 739	1 598
Käyttöpääoman muutokset	2 276	10 115	9 003
Rahoituserät ja verot	-4 310	-3 587	-4 580
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>1 024</b>	12 267	6 021
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>15 407</b>	-1 379	19 979
<b>Rahavirta ennen rahoitusta</b>	<b>16 431</b>	10 888	26 000
Maksetut osingot (ml. määräysvallattomien omistajien osuus)	-10 336	-3 679	-3 679
Rahoituksen muu nettorahavirta	-8 480	-4 062	-6 250
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-18 816</b>	-7 741	-9 929
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-2 385</b>	3 147	16 071
Rahavarat kauden alussa	34 049	17 978	17 978
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>31 664</b>	21 125	34 049

**Segmentti-informaatio**

Konsernissa on kaksi toimintasegmenttiä: Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta.

1-9/2011	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	19 206	6 402	25 608	0	25 608
Liikevoitto / -tappio	1 557	-339	1 218	9 826	11 044
Tilikauden tulos	1 382	-339	1 043	9 468	10 511
Pitkäaikaiset varat	8 687	577	9 264	99 930	109 194
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusyrityksissä	0	0	0	9 068	9 068
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	3 501	0	3 501	0	3 501

1-9/2010	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	23 319	6 343	29 662	0	29 662
Liikevoitto / -tappio	4 560	85	4 645	1 333	5 978
Tilikauden tulos	3 931	102	4 033	2 995	7 028
Pitkäaikaiset varat	14 910	1 459	16 369	101 061	117 430
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusyrityksissä	1 688	0	1 688	6 315	8 003

1-12/2010	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoi- tustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	29 745	8 405	38 150	0	38 150
Liikevoitto / -tappio	19 844	-908	18 936	2 085	21 021
Tilikauden tulos	15 326	-1 235	14 091	3 465	17 556
Pitkäaikaiset varat	9 272	1 519	10 791	101 865	112 656
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusyrityksissä	0	0	0	6 400	6 400
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	3 501	0	3 501	0	3 501



## Tuloverot

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

## Osingot

Vuodelta 2010 osinkoa maksettiin 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 10,1 milj. euroa. Osinko maksettiin omistajille 11.4.2011. (Vuodelta 2009 osinkoa maksettiin 0,04 euroa osakkeelta, yhteensä 3,4 milj. euroa.)

### Pitkäaikaiset varat

1 000 EUR	30.9.11	30.9.10	31.12.10
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden alussa	66 504	59 421	59 421
Lisäysten kassavirta	10 619	7 827	11 822
Palautusten kassavirta	-18 313	-5 909	-6 759
Käyvän arvon muutos	8 861	1 340	2 020
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	67 671	62 679	66 504
<b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa</b>	<b>30.9.11</b>	<b>30.9.10</b>	<b>31.12.10</b>
Buyout	35 567	37 083	36 933
Mezzanine	4 625	3 862	4 238
Russia	2 459	1 351	1 488
Public Market	3 069	2 027	3 610
Real Estate	5 716	4 780	5 302
Muut	11 840	8 385	10 307
Access	4 395	5 191	4 626
Yhteensä	67 671	62 679	66 504

### Liiketoimet lähipiirin (osakkuusyrietykset) kanssa

1 000 EUR	30.9.11	30.9.10	31.12.10
Pitkäaikaiset saamiset kauden lopussa	18 512	24 371	23 126
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	702	1 032	765

### Pitkäaikaiset velat

1 000 EUR	30.9.11	30.9.10	31.12.10
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	28 905	35 638	35 371

## Liiketoiminnan kausiluonteisuus

Voitonjako-osuustuotot kertyvät vaihtelevasti riippuen irtautumisten toteutumisajankohdasta. Yhdellä irtautumisella saattaa olla merkittävä vaikutus CapMan Oyj:n koko vuoden tulokseen.



**Henkilöstö**

<b>Maittain</b>	<b>30.9.11</b>	30.9.10	31.12.10
Suomi	<b>82</b>	102	103
Tanska	<b>3</b>	3	3
Ruotsi	<b>19</b>	22	22
Norja	<b>8</b>	7	7
Venäjä	<b>14</b>	14	14
Luxemburg	<b>1</b>	1	1
<b>Yhteensä</b>	<b>127</b>	149	150

**Tiimeittäin**

CapMan Private Equity	<b>57</b>	64	64
CapMan Real Estate	<b>23</b>	40	43
CapMan Platform	<b>47</b>	45	43
<b>Yhteensä</b>	<b>127</b>	149	150

**Vastuusitoumukset**

1 000 EUR	<b>30.9.11</b>	30.9.10	31.12.10
Muut vuokrasopimukset	<b>7 699</b>	9 786	9 191
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	<b>68 292</b>	65 896	68 146
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	<b>23 852</b>	39 727	36 299

## Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain

Buyout	<b>9 808</b>	16 294	15 910
Mezzanine	<b>4 281</b>	5 904	5 069
Russia	<b>2 247</b>	3 339	3 225
Public Market	<b>315</b>	2 417	1 443
Real Estate	<b>1 078</b>	1 292	1 215
Muut	<b>4 214</b>	8 449	7 414
Access	<b>1 909</b>	2 032	2 023
<b>Yhteensä</b>	<b>23 852</b>	39 727	36 299

## Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin

### Vuosi 2011

MEUR	1-3/11	4-6/11	7-9/11	1-9/11
Liikevaihto	8,2	7,6	9,8	<b>25,6</b>
Hallinnointipalkkiot	7,1	6,8	6,8	<b>20,7</b>
Voitonjako-osuustuotot	0,4	0,0	2,6	<b>3,0</b>
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,5	0,5	0,0	<b>1,0</b>
Muut tuotot	0,2	0,3	0,4	<b>0,9</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,6	0,0	<b>0,6</b>
Operatiivisen toiminnan kulut	-8,3	-9,2	-7,9	<b>-25,4</b>
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	4,1	6,2	-0,1	<b>10,2</b>
Liikevoitto	4,0	5,2	1,8	<b>11,0</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	0,4	0,0	-0,2	<b>0,2</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,5	1,9	0,4	<b>2,8</b>
Tulos ennen veroja	4,8	7,2	2,0	<b>14,0</b>
Konsernin kauden tulos	3,7	5,2	1,6	<b>10,5</b>

### Vuosi 2010

MEUR	1-3/10	4-6/10	7-9/10	1-9/10	10-12/10	1-12/10
Liikevaihto	11,4	9,6	8,7	29,7	8,5	38,2
Hallinnointipalkkiot	8,4	8,9	7,9	25,2	7,7	32,9
Voitonjako-osuustuotot	2,4	0,1	0,1	2,6	0,0	2,6
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,4	0,4	0,4	1,2	0,4	1,6
Muut tuotot	0,2	0,2	0,3	0,7	0,4	1,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	0,0	0,1	22,9	23,0
Operatiivisen toiminnan kulut	-8,3	-8,6	-8,5	-25,4	-17,4	-42,8
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	1,1	-0,7	1,3	1,7	1,0	2,7
Liikevoitto	4,3	0,2	1,5	6,0	15,0	21,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,1	0,1	0,2	0,2	0,4	0,6
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,8	1,1	0,6	2,5	-0,1	2,4
Tulos ennen veroja	5,0	1,4	2,2	8,6	15,3	23,9
Konsernin kauden tulos	3,5	1,7	1,8	7,0	10,6	17,6

**LIITE 1: CAPMAN OYJ -KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 30.9.2011, milj. euroa**

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta 30.9.2011. 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. Salkun käypä arvo, mukaan lukien rahaston mahdolliset nettokassavarat, kertoo sijoittajille jaettavissa olevan pääoman katsauskauden lopussa.

Voitonjaon piiriin siirtymiseksi tarvittavaa kassavirtaa arvioidessa on lisäksi huomioitava, että osassa rahastoista on vielä pääomaa kutsumatta. Viimeisen sarakkeen prosenttiosuus kertoo CapManin osuuden rahaston kassavirroista, jos rahasto on voitonjaon piirissä. Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee kuitenkin palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa.

Sarakeotsikoiden määritelmät on esitetty taulukoiden alapuolella.



## SUORIA KOHDEYRITYSSIIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu pääoma	Rahaston nykyisen salkun hankinta- hintaa	käypä arvo	Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta sijoit- tajille	hallin- nointi- yhtiölle (carried interest)	CapManin osuus kassavir- rasta jos rahasto on voiton- jaossa
<b>Voitonjaon piirissä olevat rahastot</b>								
Fenno Ohjelma <sup>1)</sup> ja FM II B, FM III B ja FV V								
Yhteensä	258,0	252,2	18,1	13,0	2,1	406,6	17,4	10-20 %
<b>Rahastot, joiden odotetaan siirtyvän voitonjaon piiriin vuosien 2011–2012 aikana</b>								
CME VII A	156,7	152,9	72,4	73,3	4,3	148,0		20 %
CME VII B	56,5	56,5	26,3	29,9	2,3	69,1		20 %
CME SWE	67,0	66,4	31,0	31,4	1,8	63,6		20 %
FM III A	101,4	100,6	22,6	21,2	2,9	120,3		20 %
Yhteensä	381,6	376,4	152,3	155,8	11,3	401,0		
<b>Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä</b>								
CMB VIII <sup>2)</sup>	440,0	372,7	245,0	242,7	5,5	153,1		14 %
CM LS IV	54,1	47,1	29,9	32,9	3,1	12,1		10 %
CMT 2007 <sup>2)</sup>	99,6	66,4	45,4	51,8	0,5	0,5		10 %
CMR	118,1	70,5	43,9	51,3	3,3			3,4 %
CMPM	138,0	128,9	100,9	82,5	0,8	53,4		10 %
CMB IX	294,6	198,5	178,4	197,6	3,2			10 %
CMM V	60,0	19,1	18,0	19,5	1,4			10 %
Yhteensä	1 204,4	903,2	661,5	678,3	17,8	219,1		
<b>Rahastot, joilla ei ole voitonjako- potentiaalia CapManille</b>								
FV IV, FV V ET, SWE LS <sup>3)</sup> , SWE Tech <sup>2), 3)</sup> , CME VII C ja FM II A, C, D <sup>2)</sup> , FM III C, CMM IV <sup>4)</sup>								
Yhteensä	574,4	547,6	184,4	163,4	21,9	350,4		
<b>Kohdeyritys- sijoituksia tekevät rahastot yht.</b>	<b>2 418,4</b>	<b>2 079,4</b>	<b>1 016,3</b>	<b>1 010,5</b>	<b>53,1</b>	<b>1 377,1</b>	<b>17,4</b>	



## KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Alku- peräinen sijoitus- kapasi- teetti	Kut- suttu pää- oma	Rahaston nykyisen salkun han- kinta- hintaa		Netto- kassa- varat	Toteutunut kassavirta		CapManin osuus Kassavir- rasta jos rahasto on voiton- jaossa
			käypä arvo			sijoit- tajille	hallin- nointi- yhtiölle (carried interest)	
<b>Rahastot, jotka eivät ole voitonjaon piirissä</b>								
CMRE I <sup>5)</sup> oma pääoma ja jvkl velka- rahoitus	200,0	188,5	62,1	49,2		201,8	27,4	26 %
Yhteensä	500,0	465,7	140,3	127,4	1,1	201,8	27,4	
CMRE II oma pääoma velka- rahoitus	150,0	106,2	109,9	98,0		0,5		12 %
Yhteensä	600,0	375,2	364,5	352,6	3,0	0,5		
CMHRE oma pääoma velka- rahoitus	332,5	309,3	353,9	285,7		21,1		12 %
Yhteensä	950,0	844,0	864,6	796,4	-1,7	21,1		
PSH Fund oma pääoma velka- rahoitus	5,0	3,5	3,4	5,6		0,5		10 %
Yhteensä	13,0	11,5	11,3	13,5	0,1	0,5		
<b>Kiinteistö- rahastot yht.</b>	<b>2 063,0</b>	<b>1 696,4</b>	<b>1 380,7</b>	<b>1 289,9</b>	<b>2,5</b>	<b>223,9</b>	<b>27,4</b>	
<b>Kaikki rahastot yht.</b>	<b>4 481,4</b>	<b>3 775,8</b>	<b>2 397,0</b>	<b>2 300,4</b>	<b>55,6</b>	<b>1 601,0</b>	<b>44,8</b>	

## Rahastojen lyhenteet:

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



CMR = CapMan Russia Fund

SWE Tech = Swedestart Tech

## Rahastotaulukoiden sarakeotsikoiden selitteet

### Koko / Alkuperäinen sijoituskapasiteetti:

Sijoittajien kokonaissitoutumus rahastoon eli rahaston alkuperäinen koko. Kiinteistöpääomarahastojen kohdalla sijoituskapasiteetti käsittää myös rahaston velkaosuuden.

### Kutsuttu pääoma:

Sijoittajien rahastoon maksama pääoma katsauskauden loppuun mennessä.

### Rahaston nykyisen salkun käypä arvo:

Rahastojen sijoitukset kohdeyrityksiin on arvostettu käypään arvoon (fair value) IPEVG:n (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, [www.privateequityvaluation.com](http://www.privateequityvaluation.com)) suositusten mukaisesti ja sijoitukset kiinteistöihin ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmääritysten mukaisesti.

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

### Nettokassavarat:

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

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

Kun rahasto on tuottanut sijoittajille rahastosopimuksissa määritellyn kumulatiivisen etuoikeutetun tuoton, siirtyy rahasto voitonjaon piiriin ja hallinnointiyhtiölle jaetaan voitonjako-osuutta tulevista kassavirroista voitonjakosopimusten mukaisesti (ns. carried interest).

Kassavirralla tarkoitetaan sekä rahastojen jakamaa voittoa että pääomanpalautuksia. 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

<sup>1)</sup> Fenno Rahasto (perustettu 1997, voitonjakoon 2005) ja Skandia I (perustettu 1997, voitonjakoon 2005) muodostavat yhdessä Fenno Ohjelman, jota hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.

<sup>2)</sup> Rahastoon kuuluu kaksi tai useampia juridisia yksiköitä (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).

<sup>3)</sup> Valuuttamääräiset erät on arvostettu 30.9.2011 keskikurssiin.

<sup>4)</sup> CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 192 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.

<sup>5)</sup> CapMan Real Estate I: Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille. Edellisen voitonjaon jälkeen kutsuttua pääomaa on palauttamatta sijoittajille yhteensä 47,4 milj. euroa. Tämä pääoma ja sille maksettava vuotuinen etuoikeutettu tuotto tulee maksaa sijoittajille, ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan jakaa.

CapManin johto pitää epätodennäköisenä, että CapMan Real Estate I -rahastolta saataisiin tulevaisuudessa uutta voitonjakoa. Rahasto on tämän vuoksi siirretty pois ryhmästä voitonjaon piirissä olevat rahastot. Rahaston vuonna 2007 maksamasta voitonjaosta jätettiin aikanaan tulouttamatta noin 6 milj. euroa siltä varalta, että saatua voitonjakoa jouduttaisiin tulevaisuudessa palauttamaan.



## LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA TAMMI-SYYSKUUSSA 2011

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui katsauskaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista Pohjoismaissa ja Venäjällä (CapMan Private Equity) sekä kiinteistösijoituksista (CapMan Real Estate). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat kahdelle keskeiselle sijoitusalueelle Pohjoismaissa ja yhdelle sijoitusalueelle Venäjällä. Sijoitusalueet ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (CapMan Buyout), sijoitukset pääasiassa keskisuuriin Venäjällä toimiviin yrityksiin (CapMan Russia) ja merkittävät vähemmistö-sijoitukset pieniin ja keskisuuriin listattuihin yrityksiin (CapMan Public Market). Kiinteistöpääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa pääasiassa Suomessa. Lisäksi CapManilla on kaksi muuta sijoitusaluetta (CapMan Technology ja CapMan Life Science), jotka eivät tee uusia sijoituksia, vaan keskittyvät nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen. Nämä sijoitusalueet raportoidaan CapMan Private Equityn alla ryhmässä Muut.

### CAPMAN PRIVATE EQUITY

#### Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi-syyskuussa 2011

Rahastot tekivät katsauskaudella kahdeksan uutta sijoitusta ja useita lisäsijoituksia yhteensä 160,3 milj. eurolla. Lisäsijoitusten osuus summasta oli alle kolmannes. Uusia sijoituskohteita olivat B&B Tools AB, Design-Talo Oy, Eastway Oy, Expert Photo, Siberian Networks, Solera AS, Virial sekä vielä julkaisematon Public Market -sijoituskohte. Merkittävät lisäsijoitukset tehtiin Espero Care Oy:öön, Nice Entertainment Oy:öön ja Walki Group Oy:öön. Vertailukaudella rahastot tekivät seitsemän uutta sijoitusta ja useita lisäsijoituksia 144,6 milj. eurolla.

#### Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi-syyskuussa 2011

Rahastot irtautuivat katsauskaudella lopullisesti 13 yrityksestä. Kokonaan irtauduttiin Aerocrine AB:sta, Affecto Oyj:stä, EM4 Inc:sta, Fastrax Oy:stä, Jolife AB:sta, Mirasys Oy:stä, Moventas Oy:sta, OneMed Groupista, Proxima Intressenter AB:sta, Region Aviasta, SaaSplaza B.V:sta, SMEF Group A/S:stä ja Å&R Carton AB:sta. Lisäksi irtauduttiin osin Cardinal Foods Oy:stä ja Ordyhna Holdingista. Katsauskaudella toteutuneiden irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 200,0 milj. euroa. Vertailukaudella irtauduttiin lopullisesti kymmenestä ja osittain kahdesta yrityksestä, joiden hankintahinta oli 99,7 milj. euroa.

#### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Russia -rahasto sijoitti katsauskauden jälkeen lokakuussa venäläiseen Lumex Instrumentsiin. CapMan Technology 2007 -rahasto irtautui katsauskauden jälkeen lokakuussa Movial Applications Oy:stä.

### CAPMAN REAL ESTATE

#### Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin tammi-syyskuussa 2011

CapMan RE II -rahasto sijoitti toukokuussa Helsingissä sijaitsevaan toimistokiinteistöön. Lisäksi kiinteistöpääomarahastot tekivät useita lisäsijoituksia, joista merkittävimmät Hyvinkäällä sijaitsevaan kauppakeskusiinteistöön ja Turussa sijaitsevaan liikekiinteistöön. Uusien ja lisäsijoitusten määrä oli yhteensä 42,4 milj. euroa, ja niistä valtaosa kohdistui nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen. Lisäksi kiinteistöpääomarahastot olivat 30.9.2011 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankeita ja -hankkeita yhteensä 38 milj. eurolla. Vertailukaudella rahastot tekivät yhden uuden sijoituksen ja useita lisäsijoituksia yhteensä 18,2 milj. eurolla. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 35,0 milj. euroa 30.9.2010.

#### Irtautumiset kiinteistökohteista tammi-syyskuussa 2011

Katsauskaudella toteutuivat CapMan Real Estate I -rahaston irtautumiset Kiinteistö Oy Munkkiniemen puistotie 25:stä ja Kiinteistö Oy Tuusulan Pysäkkikuja 1:stä. Irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 24,8 milj. euroa. Vertailukaudella toteutui yksi irtautuminen, jonka hankintahinta oli 8,7 milj. euroa.



## RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA LUKUINA

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

	1-9/2011	1-9/2010	1-12/2010
<b>Uudet ja jatkosijoitukset</b>			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	<b>160,3</b>	144,6	196,2
Buyout	<b>108,9</b>	102,5	118,0
Russia	<b>15,7</b>	13,0	14,4
Public Market	<b>31,1</b>	9,6	35,6
Muut	<b>4,6</b>	19,5	28,2
Kiinteistöpääomarahastot	<b>42,4</b>	18,2	45,6
<b>Yhteensä</b>	<b>202,7</b>	162,8	241,8
<b>Irtautumiset*</b>			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	<b>200,0</b>	99,7	114,4
Buyout	<b>159,3</b>	58,5	66,3
Russia	<b>10,0</b>	-	-
Public Market	<b>6,5</b>	19,1	19,1
Muut	<b>24,2</b>	22,1	29,0
Kiinteistöpääomarahastot	<b>24,8</b>	8,7	8,7
<b>Yhteensä</b>	<b>224,8</b>	108,4	123,1

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

Kiinteistörahastot olivat lisäksi 30.9.2011 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja -hankkeita 38 milj. eurolla.

### Rahastojen yhteenlaskettu salkku\* 30.9.2011, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan	Salkku käypään arvoon	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	1 016,3	1 010,5	43,9
Kiinteistöpääomarahastot	1 380,7	1 289,9	56,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2 397,0</b>	<b>2 300,4</b>	<b>100,0</b>
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	717,9	738,0	73,0
Russia	43,9	51,3	5,1
Public Market	100,9	82,5	8,2
Muut	153,6	138,7	13,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 016,3</b>	<b>1 010,5</b>	<b>100,0</b>

\*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

### Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyrityssijoituksia tekevillä rahastoilla oli 30.9.2011 jäljellä noin 545 milj. euroa uusiin kohdeyrityssijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 360 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 73 milj. euroa teknologiasijoituksiin, noin 17 milj. euroa life science-sijoituksiin, noin 65 milj. euroa CapMan Russia-tiimin sijoituksiin ja noin 30 milj. euroa CapMan Public Market -tiimin sijoituksiin. Kiinteistöpääomarahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 300 milj. euroa, ja se on varattu pääasiassa rahastojen nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen.

