

Pörssitiedote - 2.2.2007

## CapMan Oyj -konsernin tilinpäätöstiedote 2006

**Liikevaihto ja tulos kasvoivat merkittävästi, hallituksen osinkoehdotus 0,12 euroa osakkeelta**

- Hallinnoitavat pääomat nousivat edellisvuodesta 17 % ja olivat katsauskauden lopussa 2549,6 milj. euroa (2176,1 milj. euroa 31.12.2005).
- Liikevaihto nousi 32 % 38,0 milj. euroon (28,7 milj. euroa).
- Liikevoitto nousi 86 % 15,6 milj. euroon (8,4 milj. euroa).
- Katsauskauden tulos ennen veroja nousi 84 % 17,3 milj. euroon (9,4 milj. euroa).
- Tulos verojen jälkeen nousi 77 % 12,4 milj. euroon (7,0 milj. euroa).
- Osakekohtainen tulos oli 0,15 euroa osakkeelta, hallituksen osinkoehdotus yhtiökokoukselle on 0,12 euroa osakkeelta.
- Hallinnointipalkkiot nousivat 23 % 24,9 milj. euroon (20,3 milj. euroa).
- Voitonjako-osuustuotot nousivat 9,4 milj. euroon (6,6 milj. euroa). Rahastot irtautuivat vuoden aikana kokonaan 14 yrityksestä (19 yrityksestä vuonna 2005).
- Kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 2,0 milj. euroa (0,9 milj. euroa heinä-joulukuussa 2005).
- Liikevaihtoon sisältyvät muut tuotot olivat 0,8 milj. euroa (0,4 milj. euroa).
- Omasta taseesta tehtyjen rahastosijoitusten tulosvaikutus oli yhteensä 4,4 milj. euroa (2,1 milj. euroa), josta 0,9 milj. euroa (0,5 milj. euroa) kertyi realisoituneista tuotoista ja 3,5 milj. euroa (1,6 milj. euroa) sijoitusten käyvän arvон muutoksista.
- CapMan Real Estate I -rahasto myi joulukuussa silloisen 22 kiinteistön salkkunsaa. Kauppa toteutui 31.1.2007, ja sen vaikutus CapMan Oyj:n vuoden 2007 tulokseen on vähemmistöosuus huomioon ottaen 13,5 milj. euroa voitonjako-osuustuottojen seurauksena.
- CapMan Oyj julkisti vuoden viimeisellä neljänneksellä uudistetut taloudelliset tavoitteet, vision, mission ja arvot.

### Liiketoiminta

CapManin pääliiketoiminta on pääomarahastojen hallinnointi. Hallinnoitavat pääomarahastot sijoittavat pääasiassa listaamattomiin pohjoismaisiin yrityksiin tai kiinteistöihin. CapMan Oyj:n tuotot muodostuvat rahastojen maksamista hallinnointipalkkioista, rahastoilta saatavista voitonjako-osuustuotoista, CapMan Oyj:n suoraan omasta taseestaan hallinnoimiinsa rahastoihin tekemien sijoitusten tuotoista sekä kiinteistökonsultoinnista saatavista tuotoista.

### CapMan Oyj:n liiketoiminta-alueet

CapManilla on kaksi liiketoiminta-aluetta eli CapMan Private Equity (kohdeyritys-sijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi) sekä CapMan Real Estate (kiinteistösijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi sekä kiinteistökonsultointi). Kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat pääasiassa Pohjoismaihin kolmelle sijoitusalueelle, jotka ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (CapMan Buyout), teknologiasijoitukset (CapMan Technology) sekä life science -sijoitukset (CapMan Life Science). Kiinteistö-pääomarahastojen sijoitusfokus on pääkaupunkiseudun toimitilakiinteistöissä ja kiinteistökehityskohteissa Suomessa.

Liiketoiminta-alueiden tiedot raportoidaan osavuosisikatsauksissa omina segmentteinään. Osakkuusyhtiö Access Capital Partners on konsernin luvuissa sisällytetty CapMan Private Equityyn lukuihin. Rahastojen osalta Access Capital Partnersin luvut esitetään erikseen.

### Liikevaihto ja tuloskehitys vuonna 2006

### Uusimmat tiedotteet

1.4.2015

CapMan Nordic Real Estate -rahasto ylitti alkuperäisen tavoitekokonsa

18.3.2015

CapMan Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokouksen päätökset

18.3.2015

CapMan Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

16.3.2015

CapMan päivittää taloudellisia tavoitteitaan

25.2.2015

CapManin vuosikertomus vuodelta 2014 on julkaistu

Kaikki tiedotteet >

CapManin liikevaihto muodostuu hallinnointipalkkioista, voitonjako-osuustuotoista, rahastosijoitusten realisoituneista tuotoista, kiinteistökonsultoinnin tuotoista sekä muista tuotoista. Liikevaihto nousi 38,0 milj. euroon vuonna 2006 (28,7 milj. euroa vuonna 2005).

Rahastojen maksamien hallinnointipalkkioiden määrä nousi 24,9 milj. euroon (20,3 milj. euroa) CapMan Real Estate I, CapMan Buyout VIII ja CapMan Life Science IV -rahastojen maksamien hallinnointipalkkioiden seurauksena. Toisaalta vanhemmilta rahastoilta saatavien hallinnointipalkkioiden määrä laski vuoden aikana tehtyjen irtautumisten myötä.

CapMan Oyj:n voitonjaon piirissä olevilta rahastoilta saamat voitonjako-osuustuotot olivat yhteensä 9,4 milj. euroa (6,6 milj. euroa). Voitonjako-osuustuotoista noin 3,4 milj. euroa kertyi Tiimari-irtautumisen, noin 2,2 milj. euroa PPTH-Norden-irtautumisen, noin 0,9 milj. euroa Puulämpö Yhtiöt -irtautumisen ja noin 1,7 milj. euroa CTC Media -irtautumisen seurauksena. CTC Media -irtautumisesta saatavista voitonjako-osuustuotoista vähemmistön osuus on 1,0 milj. euroa ja emoyhtiön omistajien osuus 0,7 milj. euroa. Loput 1,2 milj. euroa kertyivät voitonjaonpiirissä olevilta rahastoilta saaduista useista pienemmistä voitonjako-osuustuotoista.

Omasta taseesta tehtyjen rahastosijoitusten tulosvaikutus oli yhteensä 4,4 milj. euroa (2,1 milj. euroa). Sijoitusten realisoituneet tuotot olivat 0,9 milj. euroa (0,5 milj. euroa), ja ne liittyivät pääosin katsauskaudella toteutuneisiin Finnventure V -rahaston irtautumisiin Mehiläinen Oyj:stä ja Nordkalk Oyj:stä. Rahastosijoituksiin liittyvät käyvän arvon muutokset olivat 3,5 milj. euroa (1,6 milj. euroa), ja ne liittyivät etenkin arvonkehitykseen CapMan Equity VII -rahastossa. Kaikkien CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten käypä arvo oli 31.12.2006 yhteensä 33,1 milj. euroa.

Kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 2,0 milj. euroa. Vuonna 2005 konsultointituottoja kertyi heinä-joulukuussa, jolloin niiden suuruus oli 0,9 milj. euroa. Liikevaihtoon sisältyvät liiketoiminnan muut tuotot olivat 0,8 milj. euroa (0,4 milj. euroa).

Operatiivisen toiminnan kulut olivat 26,6 milj. euroa (21,9 milj. euroa). Kulujen nousu kohdistuu lähinnä CapMan Real Estaten toimintakuluihin, katsauskaudelle kohdistettuihin CapMan Buyout VIII ja CapMan Life Science IV -rahastojen varainhankintakuluihin sekä muihin sijoitustoiminnan ja varainhankinnan kehittämis- ja valmistelukuluihin. Henkilöstökulujen nousua selittävät osaksi myös bonukset, jotka tuloskehityksen mukaisesti nousivat edellisvuodesta.

Kesäkuussa toteutetun Access Capital Partnersin osakkeiden myynnin vaikutus CapMan Oyj:n vuoden 2006 tulokseen on noin 0,6 milj. euroa. Kaupan jälkeen CapMan Oyj:n omistus Accessin hallinnointiyhtiöissä on 35 % ja yrityksen johdon omistus on 65 %. CapManin osuudet Accessin rahastojen ja pääomamandaattien mahdollisesti tuottamista voitonjako-osuustuotoista säilyvät kaupan jälkeen ennallaan.

Koko vuoden liikevoitto nousi 15,6 milj. euroon (8,4 milj. euroa). Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta oli 1,3 milj. euroa (0,3 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 17,3 milj. euroa (9,4 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 12,4 milj. euroa (7,0 milj. euroa). Tulos/osake oli 0,15 euroa (0,09 euroa).

### **Tase ja rahoitusasema 31.12.2006**

Taseen pitkäaikaisten varojen määrä nousi vuoden aikana 57,1 milj. euroon (40,4 milj. euroa). CapManin strategian mukaisesti yhtiön omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten määrä kasvoi, ja niiden käypä arvo oli katsauskauden lopussa 33,1 milj. euroa (20,3 milj. euroa). Lisäksi pitkäaikaisten saamisten määrä nousi 13,8 milj. euroon (10,8 milj. euroa). Saamisista 10,1 milj. euroa (8,2 milj. euroa) oli lainasaamisia Maneq-rahastoilta, joiden sijoittajina on CapManin henkilöstö tiettyjen periaatteiden mukaisesti, ja jotka tekevät kohdeyrityssijoituksia CapManin hallinnoimien rahastojen rinnalla. Liikearvo oli 4,8 milj. euroa (4,8 milj. euroa), ja se kohdistuu valtaosin Swedestart Management AB:n ostoon vuonna 2002. Yhtiön rahavarat lyhytaikaiset sijoitukset mukaan lukien olivat 16,9 milj. euroa (10,3 milj. euroa). Yhtiöllä oli korollista velkaa 11,9 milj. euroa (0,0 milj. euroa).

### **Avainlukuja**

	<b>31.12.06</b>	<b>31.12.05</b>
Tulos / osake, e	<b>0,15</b>	0,09
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, e	<b>0,15</b>	0,09
Oma pääoma / osake, e	<b>0,74</b>	0,64
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, kpl	<b>76 212 849</b>	75 041 938
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa, kpl	<b>77 158 698</b>	75 923 348
Ulkona olevien osakkeiden määrä, kpl	<b>77 158 698</b>	75 923 348
Oman pääoman tuotto, %	<b>23,4</b>	14,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	<b>29,9</b>	20,2
Omavaraisuusaste, %	<b>71,6</b>	85,8

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

### **Hallituksen ehdotus osingon jaoksi**

CapMan Oyj:n tavoitteena on jakaa nettotuloksesta vähintään puolet osinkoa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuodelta 2006 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta (0,07 euroa) eli 80 prosenttia (78 prosenttia) osakekohtaisesta tuloksesta.

### **Taloudelliset tavoitteet**

CapMan Oyj:n hallitus hyväksyi marraskuussa yhtiölle tarkennetut taloudelliset tavoitteet. Samalla hallitus hyväksyi yhtiön uudistetut vision, mission ja arvot.

Tarkennetut taloudelliset tavoitteet ovat:

- Kasvattaa hallinnoitavien rahastojen pääomia keskimäärin vähintään 15 % vuodessa
- Oman pääoman tuotto yli 25 % vuodessa
- Pääomarahastojen nettotuotto rahastosijoittajille yli 15 % vuodessa
- Rahoittaa noin puolet CapMan Oyj:n omista sijoituksista rahastoihinsa velkarahoituksella
- Omavaraisuusaste vähintään 50 %
- Maksaa osinkoa vähintään 50 % nettotuloksesta

### **Rahastojen varainhankinta**

#### **Kohdeyritys sijoituksia tekevät rahastot**

CapMan Buyout VIII -rahaston varainhankinta päättyi 14.6.2006, ja rahaston lopulliseksi kooksi muodostui 440 milj. euroa. Rahaston sijoitusfokus on keskikokoisissa yritysjärjestelyissä Pohjoismaissa. CapManin osuus sijoitussitoumuksista on 37,5 milj. euroa, ja CapManin osuus rahastolta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 70 % ja buyout-tiimin osuus on 30 %.

CapMan Life Science IV -rahastoon, joka perustettiin 23.3.2006, kerättiin vuoden 2006 loppuun mennessä yhteensä 46,1 milj. euroa. Rahasto tekee sijoituksia pohjoismaisiin lääketieteen teknologiayrityksiin, ja sen varainhankinta jatkuu edelleen. CapManin osuus sijoitussitoumuksista on 5 milj. euroa, ja CapManin osuus rahastolta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 50 % ja life science-tiimin osuus 50 %.

Vuoden 2006 jälkimmäisellä puoliskolla alkoi lisäksi CapMan Technology 2007 -rahaston varainhankinta.

#### **Kiinteistö pääomarahastot**

CapManin toiseen kiinteistö pääomarahastoon CapMan RE II:een kerättiin 26.9.2006 päättyneellä ensimmäisellä varainhankintakierroksella yhteensä 69 milj. euroa kahdeksalta institutionaaliselta sijoittajalta. Rahaston sijoituksia pyritään rahoittamaan keskimäärin 75 % lainarahoituksella, jolloin sen sijoituskapasiteetti on yhteensä 276 milj. euroa. CapMan RE II:n sijoitusfokus on kiinteistökehityskohteissa

Suomessa. Rahaston hallinnointiyhtiön, CapMan Oyj:n tytäryhtiö CapMan RE II GP Oy:n sijoitussitoumus rahastoon on 2 milj. euroa. CapMan Oyj:n osuus CapMan RE II:lta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 60 % ja kiinteistösisjoitustiimin ja hallinnointiyhtiön toisen omistajan Corintium Oy:n yhteenlaskettu osuus 40 %.

### **Hallinnoitavat pääomat**

CapManin hallinnoimien rahastojen pääomat olivat 31.12.2006 yhteensä 2 549,6 milj. euroa (2 176,1 milj. euroa 31.12.2005). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen pääomat olivat yhteensä 1 773,6 milj. euroa (1 676,1 milj. euroa). Pääomat nousivat vuoden aikana CapMan Buyout VIII ja CapMan Life Science IV -rahastojen varainhankinnan seurauksena ja laskivat Swedestart II ja Finnmezzanine I -rahaston sekä Alliance ScanEast Fundin päätettyä sijoitustoimintansa. Kiinteistörahastojen pääomat nousivat CapMan RE II -rahaston varainhankinnan seurauksena ja olivat vuoden aikana 776 milj. euroa (500 milj. euroa).

### **Osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat**

CapMan Oyj:n osakkuusyhtiön Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat olivat 31.12.2006 yhteensä 1 637,5 milj. euroa (1 076,7 milj. euroa). Näistä rahastojen pääomat olivat 918,1 milj. euroa (671,7 milj. euroa) ja pääomasijoitusmandaattien pääomat 719,4 milj. euroa (405,0 milj. euroa).

Vuonna 2006 jatkui buyout- ja teknologiarahastoista koostuvan Access Capital Fund III:n varainhankinta. Access Capital Fund III Technology Europe varainhankinta päättyi vuoden viimeisellä neljänneksellä, ja sen lopulliseksi kooksi tuli 83,5 milj. euroa. Alarahasto Access Capital Fund III Mid-market Buyout Europen varainhankinta päättyi vuoden 2006 lopussa, ja sen lopulliseksi kooksi tuli 307,4 milj. euroa.

### **Rahastojen toiminta vuonna 2006**

#### **Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot**

Rahastot tekivät vuonna 2006 kahdeksan uutta sijoitusta, yhdeksän merkittävää lisäsijoitusta sekä useita pienempiä lisäsijoituksia yhteensä 158,8 milj. eurolla. Uusia sijoituskohteita olivat Maintpartner Oy, MQ Sweden AB, Neoventa Medical AB, ProstaLund AB, OneMed Group Oy (ent. Tamro MedLab Oy), 42Networks AB (nyk. PacketFront Sweden AB), QuickCool AB sekä Spintop Netsolution AB. Merkittävät lisäsijoituskohteet olivat Animex AB, Ascade AB, InfoCare Holding AS, OneMed Group Oy, Tokmanni Oy, TriTech Technology AB, SciBase AB, Silex Microsystems AB ja Solid Information Technology Ltd. Lisäksi vuoden viimeisellä neljänneksellä julkistettiin uusi, vuoden 2007 alkupuolella toteutunut sijoitus Komax Oy:ön.

Rahastot irtautuivat vuonna 2006 lopullisesti 14 yhtiöstä, jotka olivat AtBusiness Communications Oy, CTC Media Inc., Drobe VAB, Kultajousi Oy, Matkatoimisto Oy Matka-Vekka, Mehiläinen Oyj, Modultek Oy, Nordkalk Oyj, PPTH-Norden Oy, ProstaLund AB, Puulämpö-Yhtiöt Oy, Quartal Oyj, RGS90 A/S sekä Tiimari Oyj. Lisäksi Finlayson & Co Oy ja Staffpoint Oy maksoivat takaisin mezzanine-lainansa ja Lumene Oy lyhensi omaansa merkittävästi. Katsauskaudella tehtyjen irtautumisten hankintahinta oli mezzanine-lainojen lyhennykset ja osittaiset irtautumiset mukaan lukien yhteensä 173,8 milj. euroa.

#### **Kiinteistöpääomarahastot**

CapMan Real Estate I -rahasto teki vuonna 2006 neljä uutta sijoitusta. Uudet sijoituskohteet ovat Kiinteistöosakeyhtiö Erottajankatu 15-17, Kiinteistöosakeyhtiö Malmin Nova, Kiinteistö Oy Tikurilantie 136 sekä Henry Fordinkatu 6:ssa sijaitsevan tontin vuokraoikeus ja rakennus. Lisäksi tammikuussa 2006 toteutuivat viimeiset CapMan Real Estate I -rahaston perustamisen yhteydessä solmituista kiinteistökaupoista. Tilikauden kokonaisinvestointien määrä oli 78,7 milj. euroa.

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

	1-12/2006	1-12/2005
<b>Uudet ja jatkosijoitukset</b>		
Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot	158,8	127,3
Buyout	127,8	96,7
Teknologia	16,8	25,6
Life Science	14,2	5,0
Kiinteistö-pääomarahastot	78,7	225,7
Yhteensä	237,5	353,0

#### **Irtautumiset\***

Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot	173,8	118,7
Buyout	144,7	78,0
Teknologia	24,7	31,8
Life Science	4,4	8,9
Kiinteistö-pääomarahastot	-	-
Yhteensä	173,8	118,7

\* ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset

CapManin hallinnoimien rahastojen sijoitustoimintaa on kuvattu tarkemmin liitteessä 2.

#### **Hallinnoitavien rahastojen tilanne 31.12.2006**

##### **Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot**

Kohdeyrittys-sijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset hankintahintaan olivat vuoden lopussa 571,8 milj. euroa. Sijoitusten käypä arvo oli 677,5 milj. euroa. Rahastojen salkut on arvostettu käypään arvoon EVCA:n suositusten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla.

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen rahastoilla oli uusiin kohdeyrittys-sijoituksiin ja jatkosijoituksiin jäljellä noin 700 milj. euroa. Jäljellä olevista pääomista noin 590 milj. euroa on varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 65 milj. euroa teknologiasijoituksiin ja noin 45 milj. euroa life science -sijoituksiin.

##### **Kiinteistö-pääomarahastot**

Rahastojen sijoitukset kiinteistöihin hankintahinnalla olivat katsauskauden lopussa 304,4 milj. euroa, ja sijoitusten käypä arvo oli 377,5 milj. euroa. Kiinteistöjen käyvät arvot perustuvat joulukuussa julkistettuun ja tammikuun 2007 lopussa toteutuneeseen kauppaan, jossa CapMan Real Estate I -rahasto myi 22 kiinteistöä koostuneen salkkunsu kansainväliselle sijoittajaryhmälle. Vuoden lopussa salkun pääpaino oli kiinteistöissä, joiden riski/tuotto-profiili edusti keskitasoa. Kiinteistöjen vajakäyttöaste oli katsauskauden lopussa 3,2 % ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,4 vuotta. Helmikuun 2007 alussa päättyneen CapMan RE II -rahaston toisen varainhankintakerroksen jälkeen rahastoilla on uusiin sijoituksiin jäljellä noin 750 milj. euroa.

**Rahastojen yhteenlaskettu salkku\* 31.12.2006, milj. euroa**

	<b>Salkku</b>	<b>Salkku</b>	<b>Osuus</b>
	<b>hankinta-</b>	<b>käypään</b>	<b>salkusta</b>
	<b>hintaan</b>	<b>arvoon</b>	<b>(käypä</b>
	<b>MEUR</b>	<b>MEUR</b>	<b>arvo) %</b>
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	571,8	677,5	64,2
Kiinteistö pääomarahastot	304,4	377,5	35,8
<b>Yhteensä</b>	<b>876,2</b>	<b>1 055,0</b>	<b>100,0</b>
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	431,0	539,5	79,6
Teknologia	106,8	105,7	15,6
Life Science	34,0	32,3	4,8
<b>Yhteensä</b>	<b>571,8</b>	<b>677,5</b>	<b>100,0</b>

\*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

### **Voitonjaon piirissä olevat rahastot 31.12.2006**

Pääomarahasto siirtyy voitonjaon piiriin, kun rahasto on tuottanut sijoittajilleen tietyn, tyypillisesti noin 7-8 %:n vuotuisen etuoikeutetun tuoton. Vuoden 2006 lopussa CapManin hallinnoimista rahastoista voitonjaon piirissä olivat Finnventure Rahasto II (vuodesta 1997), Finnventure Rahasto III (vuodesta 2000), sekä CapManin ja Fenno Management Oy:n yhdessä hallinnoimat Fenno/Skandia II (vuodesta 2004), Fenno/Skandia I (vuodesta 2005), Fenno Rahasto (vuodesta 2005) sekä Finnmezzanine II B (vuodesta 2006). Finnmezzanine II B -rahasto siirtyi katsauskaudella voitonjaon piiriin Finlayson & Co Oy:n maksettua rahastolle mezzanine-lainansa, ja irtautumiset Mehiläinen Oyj:stä ja Nordkalk Oyj:stä siirsivät Finnventure Rahasto V:n voitonjakovaiheen tuntumaan.

Vuoden lopussa voitonjaon piirissä olevien rahastojen nykyisten salkkujen käypä arvo oli 31.12.2006 yhteensä 22,2 milj. euroa, mikä edustaa 3,3 % kaikkien kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen salkkujen käyvästä arvosta (677,5 milj. euroa) ja 2,1 % kaikkien rahastojen salkkujen käyvästä arvosta 31.12.2006 (1 055,0 milj. euroa). Tiedot kunkin rahaston sijoituskohteista löytyvät CapManin Internet-sivuilta osoitteesta [www.capman.com/Fi/InvestorRelations/Funds](http://www.capman.com/Fi/InvestorRelations/Funds).

Hallinnointiyhtiön osuus voitonjaon piirissä olevien rahastojen saamista kassavirroista on ennen vuotta 2004 perustettujen rahastojen osalta 20-25 % (ns. voitonjako-osuustuotto) ja sen jälkeen perustetuista 10-15 %. Alempi voitonjakoprosentti johtuu siitä, että uudempien rahastojen voitonjako-osuustuotoista jaetaan osa rahastojen sijoitustoiminnasta niiden elinajan (tyypillisesti 10 vuotta) vastanneiden sijoitustiimien jäsenille pääomasijoitusalan vakiintuneen käytännön mukaisesti.

### **CapManin omat sijoitukset rahastoihin**

CapMan Oyj on vuodesta 2002 lähtien ollut merkittävä sijoittaja konsernin hallinnoimissa rahastoissa. Yhtiön tavoitteena on sijoittaa omasta taseestaan tuleviin rahastoihinsa noin 5-10 % kunkin rahaston kokonaispääomasta. Tavoite koskee sijoituksia kohdeyrityssijoituksia tekeviin oman pääoman ehtoihin rahastoihin, ja sen tarkoituksena on tehostaa yhtiön oman pääoman tuottoa ja tasata yhtiön tulevien vuosien tulosvaihteluista näistä sijoituksista saatavilla tuotoilla. Tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon EVCA:n suositusten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla. Sijoitusten käyvän arvon muutokset saattavat vaihdella vuosineljännesten välillä, ja niihin vaikuttavat sijoituskohteiden arvonkehityksen lisäksi toteutuneet irtautumiset.

CapMan antaa muiden sijoittajien tavoin rahastoille sijoitussitoumukset aina rahastojen perustamisen yhteydessä. Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat 31.12.2006 yhteensä 83,6 milj. euroa, josta jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli 50,5 milj. euroa. Näistä sitoumuksista 30,8 milj. euroa kohdistuu CapMan Buyout VIII -rahastoon ja loput pääasiassa CapMan Life Science IV, CapMan Mezzanine IV, CapMan Equity VII ja Access

Capital Fund II –rahastoihin. Sitoumukset kutsutaan sisään vähitellen seuraavien 3-5 vuoden aikana kun uusia sijoituksia tehdään. Katsauskaudella tehtyjen rahastosijoitusten (eli kutsuttujen sitoumusten) määrä oli yhteensä 13,2 milj. euroa (7,7 milj. euroa). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout VIII, Swedestart Tech ja Access Capital Fund II –rahastoihin. Kaikkien CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten käypä arvo oli 31.12.2006 yhteensä 33,1 milj. euroa.

#### Sijoitukset ja sitoumukset 31.12.2006, milj. euroa

	Sijoitukset käypään arvoon	Jäljellä olevat sitoumukset	Yhteensä
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot			
Oman pääoman ehtoiset rahastot	24,1	39,2	63,3
Mezzanine-rahastot	1,7	6,0	7,7
Rahastojen rahastot*	6,7	2,5	9,2
	32,5	47,7	80,2
Kiinteistöpääomarahastot	0,6	2,8	3,4
Yhteensä	33,1	50,5	83,6

\* Hallinnointiyhtiönä CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners.

#### CapManin omat sijoitukset rahastoihin 1.1.-31.12 milj. euroa

	1-12/2006	1-12/2005
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot		
Oman pääoman ehtoiset rahastot	9,8	5,0
Mezzanine-rahastot	0,7	0,3
Rahastojen rahastot*	2,6	2,2
	13,1	7,5
Kiinteistöpääomarahastot	0,1	0,2
Yhteensä	13,2	7,7

\* Hallinnointiyhtiönä CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners.

#### Henkilöstö

	31.12.2006	31.12.2005
CapMan Private Equity	38	39
CapMan Real Estate	24	15
Hallinnolliset tiimit	36	33
Yhteensä	98	87

CapManin palveluksessa oli 31.12.2006 yhteensä 98 henkilöä (87 henkilöä), joista 72 (59) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa. Lisäksi viisi senior advisoria ja kaksi muuta neuvonantajaa toimi konsulttisuhteessa CapManin kanssa. Senior advisoreista neljä oli Suomessa ja yksi Tanskassa.

## Muutoksia yhtiön johdossa

Senior partner Petri Saavalainen nimitettiin 15.5.2006 CapMan Oyj:n johtoryhmän jäseneksi 1.8.2006 lähtien vastuualueenaan konsernin liiketoiminnan kehittäminen. Senior partner Vesa Vanha-Honko siirtyi pois johtoryhmän jäsenyydestä 1.8.2006 ja hän siirtyi pois operatiivisista tehtävistä CapManissa 1.9.2006. Kiinteistöliiketoiminta siirtyi raportoimaan talousjohtaja, senior partner Olli Liitolalle 1.8.2006.

## Osake ja osakkeenomistajat

CapMan Oyj:n osakepääomaa korotettiin katsauskaudella 12 353,50 eurolla, kun 2000A/B-optioilla merkittiin yhtiön B-osakkeita. Osakepääoma oli 31.12.2006 yhteensä 771 586,98 euroa. B-osakkeiden määrä oli 69 158 698 kappaletta ja A-osakkeiden määrä oli 8 000 000 kappaletta. Osakkeiden nimellisarvo on 0,01 euroa.

## Osakkeiden ja optioiden vaihto ja kurssikehitys

	B-osakkeet		2000A/B-optiot		2003A-optiot
	1-12/2006	1-12/2005	1-12/2006	1-12/2005	10-12/2006
Vaihto, kpl	<b>21 162 823</b>	19 141 024	<b>1 574 249</b>	1 868 300	<b>92 450</b>
Vaihto, milj. euroa	<b>58,3</b>	49,9	<b>3,3</b>	3,4	<b>0,1</b>
Kurssikehitys, euroa					
Ylin	<b>3,15</b>	3,23	<b>2,28</b>	2,45	<b>1,53</b>
Alin	<b>2,33</b>	2,24	<b>1,62</b>	1,35	<b>1,19</b>
Kaupankäyntimäärillä					
painotettu keskikurssi	<b>2,74</b>	2,61	<b>2,11</b>	1,82	<b>1,40</b>
Päätöskurssi 31.12.	<b>3,02</b>	2,84	<b>2,20</b>	1,98	<b>1,49</b>

B-osakkeiden kappale- ja euromääräinen vaihto nousivat vuonna 2006 edellisvuodesta. B-osakkeiden markkina-arvo oli vuoden lopussa 208,9 milj. euroa (192,9 milj. euroa), ja koko osakekannan markkina-arvo A-osakkeet mukaan lukien oli 233,0 milj. euroa (215,6 milj. euroa).

2000A/B-optioiden kappalemääräinen vaihto jäi hieman edellisvuodesta, mutta euromääräinen vaihto oli vuoden 2005 tasolla. 2000A/B-optioiden merkintäaika päättyy 31.10.2007. Lokakuussa 2006 alkoi 2003A-optioiden noteeraus. 2003A-optioilla ei ollut merkitty osakkeita 31.12.2006 mennessä.

CapMan Oyj:llä oli vuoden lopussa 5 103 osakkeenomistajaa (5 683 osakkeenomistajaa). Katsauskaudella ei tapahtunut oleellisia muutoksia omistusrakenteessa eikä liputusilmoituksia annettu.

## Hallituksen valtuutukset 31.12.2006

CapMan Oyj:n 22.3.2006 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta enintään 150 000 eurolla, päättämään enintään 7 500 000 CapMan Oyj:n B-osakkeen hankkimisesta sekä päättämään enintään 7 500 000 CapMan Oyj:n B-osakkeen luovuttamisesta. Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuutuksia ei ollut käytetty 31.12.2006 mennessä.

## Muut tapahtumat katsauskaudella

### CapMan Real Estate I -rahaston salkun myynti

CapMan Real Estate I -rahasto myi joulukuussa silloisen, 22 toimitilakiinteistöstä koostuvan sijoitussalkkunsu Samson Properties Ltd:lle, The Royal Bank of Scotlandille (RBS) ja Ajanta Oy:lle. Salkun kauppahinta oli 377,5 milj. euroa. Kauppa toteutui 31.1.2007. Kiinteistöosaston myynti siirsi CapMan Real Estate I -rahaston voitonjaon piiriin, ja sen vaikutus CapManin vuoden 2007 tulokseen on vähemmistöosuus huomioon ottaen noin 13,5 milj. euroa rahastolta saatavien voitonjako-osuustuottojen seurauksena. CapMan Real Estate I ja II -rahastot jatkavat aktiivista sijoitustoimintaansa kaupan jälkeen.



## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapManin toisen kiinteistö pääomarahaston CapMan RE II Ky:n sijoituskapasiteetti nousi 1.2.2007 päättyneellä toisella varainhankintakierroksella noin 550 milj. euroon. Rahaston sijoitusfokus on kiinteistökehityskohteissa Suomessa, ja sen sijoituskapasiteetti voi nousta maksimissaan 600 milj. euroon rahaston varainhankinnan jatkuessa vuonna 2007.

Tammikuun lopussa julkistettiin rahastojen osittainen irtautuminen suomalaisesta Moventas Oy:stä. CapMan Oyj on merkittävä sijoittaja Moventaksesta osittain irtautuvassa CapMan Equity VII -rahastossa, ja kaupasta johtuvan rahastosijoituksen käyvän arvon muutoksen vaikutus CapManin vuoden 2007 tulokseen on 1,5 milj. euroa.

## Tulevaisuuden näkymät

### CapMan Private Equity

Pääomasijoitustoiminnan arvioidaan kasvavan Euroopassa keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Kasvun perustana on se, että yhä useammat institutionaaliset sijoittajat ja muut merkittävät pääomia sijoittavat tahot ovat ottaneet pääomasijoituksen osaksi sijoitusallokaatiotaan. Pääomasijoittaminen on myös ottanut osan pörssin perinteisestä roolista yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa. Perinteisen listaamattomiin yrityksiin kohdistuvan pääomasijoitustoiminnan kasvua Pohjoismaissa vauhdittavat edelleen eri toimialojen konsolidoituminen, perheyristysten sukupolven vaihdokset, julkisten palvelujen ja toimintojen yksityistäminen, vahva tutkimus- ja kehityspanostus teknologia- ja life science -sektoreilla sekä lisääntynyt yrittäjäaktiivisuus.

Buyout-markkinoilla kilpailu keskisuurista sijoituskohteista on kireää useiden toimijoiden ja lainarahoituksen runsaan saatavuuden vuoksi. Euromääräisesti suurin ja julkisesti näkyvin sijoitusvolyymi kohdistuu edelleen suuriin buyout-järjestelyihin, kun taas CapManin sijoitusfokus on keskisuurissa yritysjärjestelyissä. Kilpailu näkyy markkinoilla myös sijoitusammattilaisten kompensaatiotasojen nousuna. CapManin paikallinen läsnäolo eri Pohjoismaissa mahdollistaa sijoituskohteiden aktiivisen etsimisen koko alueella, mikä on nykyisessä kilpailutilanteessa tärkeää. Teknologia- ja life science -aloilla kilpailu on vähäisempää, ja sijoitusten syndikointimahdollisuudet ovat hyvät.

CapMan jatkaa pohjoismaisen sijoitusstrategiansa toteuttamista. Uusien potentiaalisten sijoituskohteiden määrä on edelleen hyvällä tasolla, ja CapManilla on käytettävissään laajat resurssit kohdeyritysten arvon kehittämiseen aktiivisen hallitustyöskentelyn kautta.

Kohdeyrityssijoituksia tekeillä rahastoilla on hyvät mahdollisuudet toimia aktiivisesti pääomasijoitusmarkkinoilla, sillä niillä on käytettävissään noin 700 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin. CapMan Life Science IV ja CapMan Technology 2006 -rahastojen varainhankinta jatkuu edelleen.

### CapMan Real Estate

Kiinteistö pääomarahastot, jotka tarjoavat institutionaalisille sijoittajille mahdollisuuden epäsuoriin kiinteistösijoituksiin, ovat jatkaneet suosiotaan Euroopassa. Rahastojen lukumäärä on myös Suomessa kasvussa. Kiinteistömarkkinoiden globalisoinnin, euron käyttöönoton ja korkomarkkinoiden tason seurauksena ulkomaiset sijoittajat ovat tulleet tärkeiksi markkinaosapuoliksi myös Suomen suhteellisen pienille kiinteistömarkkinoille. Ulkomaisten sijoittajien määrän ja kysynnän kasvu ovat edelleen nostaneet kiinteistöjen hintoja, mutta toisaalta myös parantaneet kiinteistösijoitusten likviditeettiä. Viimeisen kahden vuoden aikana ulkomaiset sijoittajat ovat voittaneet merkittävän osan pääkaupunkiseudulla tehdyistä kiinteistökaupoista, ja ilmiö jatkui myös vuonna 2006, jolloin kauppojen kokonaismäärän Suomessa ennustetaan saavuttavan uuden ennätyksen yli viisi miljardia euroa. Uusi kysyntä on levinnyt myös muualla Suomessa sijaitseviin kohteisiin.

Vuonna 2007 Suomen talouskehityksen odotetaan jatkuvan positiivisena, millä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja sitä kautta vuokratilojen kysyntään ja vajaakäyttöasteeseen. Vuokralaisten kiinnostus kohdistuu nyt hyvän sijainnin omaaviin, korkealuokkaisiin tiloihin, jotka tukevat käyttäjiensä liiketoimintaa. Kasvatavat laatuvaatimukset luovat mahdollisuuksia konsultointitoiminnallemme.

CapManin kiinteistö pääomarahastoilla on vahvat henkilöstöresurssit ja yhteensä noin 750 milj. euron sijoituskapasiteetti uusien kiinteistösijoitusten tekemiseen ja nykyisen salkun kehittämiseen. Tiukasta kilpailutilanteesta huolimatta markkinoilta on mahdollista löytää jatkossakin yksittäisiä, rahastojen sijoitusfokuksiin sopivia kohteita edelleen kehitettäväksi kilpailukykyisin hinnoin.

## CapMan Oyj -konserni

Vuoden 2007 tulos ennen veroja ylittää vuoden 2006 tuloksen ennen veroja. Tämä arvio perustuu tammikuun loppupuolella toteutuneeseen CapMan Real Estate I -rahaston salkun myyntiin ja rahastojen julkistamaan osittaiseen irtautumiseen Moventas Oy:stä. Näillä kaupoilla on vähemmistön osuus huomioon ottaen yhteensä noin 15 milj. euron vaikutus vuoden 2007 tulokseen. Lopullinen tulos riippuu siitä, kuinka paljon tehdään irtautumisia jo voitonjaon piirissä olevista rahastoista, siirtyykö uusia rahastoja voitonjaon piiriin ja miten sijoitusten arvot kehittyvät niissä rahastoissa, joissa CapMan on merkittävä sijoittaja.

Irtautumismarkkinoiden odotetaan säilyvän hyvinä. Finnventure Rahasto V:n, Finnventure Rahasto IV:n sekä CapMan Equity VII A, B ja Sweden -rahastojen odotetaan siirtyvän voitonjaon piiriin vuosien 2007-2008 aikana. Finnventure Rahasto V:n siirtyminen voitonjaon piiriin edellyttää noin 2 milj. euron nettokassavirtaa rahastosijoittajille. Kohdeyrityssijoituksia tekevillä rahastoilla on useita irtautumisprosesseja käynnissä.

CapMan Oyj:n osavuositiedot 1.1.-31.3.2007 julkistetaan 3.5.2007.

Helsingissä 2.2.2007

CAPMAN OYJ  
Hallitus

### Tiedotustilaisuus:

Tiedotustilaisuus analyytikoille ja lehdistölle järjestetään tänään klo 12.00 CapManin toimitiloissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 32. CapMan Oyj -konsernin osavuosituloksen esittelee toimitusjohtaja Heikki Westerlund. Tilaisuudessa on tarjolla kevyt lounas.

Tiedotustilaisuuden esitysmateriaali julkaistaan suomeksi ja englanniksi konsernin Internet-sivuilla, kun tiedotustilaisuus on alkanut.

### Lisätietoja:

toimitusjohtaja Heikki Westerlund, puh. 09 6155 8304 tai 050 559 6580  
talusjohtaja Olli Liitola, puh. 09 6155 8306 tai 0400 605040

JAKELU:  
Helsingin Pörssi  
keskeiset tiedotusvälineet  
[www.capman.com](http://www.capman.com)

### KONSERNIN TASE

	IFRS	IFRS
EUR	31.12.06	31.12.05

### VARAT

#### Pitkäaikaiset varat

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	672 155	979 558
Liikearvo	4 845 174	4 845 174
Muut aineettomat hyödykkeet	709 754	767 059

Osuudet osakkuusyrityksissä	<b>2 860 458</b>	1 098 828
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset		
Rahastosijoitukset	<b>33 121 817</b>	20 288 252
Muut sijoitukset	<b>848 290</b>	1 037 361
Saamiset	<b>13 834 881</b>	10 794 785
Laskennalliset verosaamiset	<b>230 562</b>	544 759
	<b>57 123 091</b>	40 355 776

#### **Lyhytaikaiset varat**

Myyntisaamiset ja muut saamiset	<b>5 521 345</b>	6 535 585
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	<b>2 779 410</b>	3 462 307
Rahavarat	<b>14 136 732</b>	6 846 487
	<b>22 437 487</b>	16 844 379

<b>Varat yhteensä</b>	<b>79 560 578</b>	57 200 155
-----------------------	-------------------	------------

#### **OMA PÄÄOMA JA VELAT**

##### **Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma**

Osakepääoma	<b>771 587</b>	759 233
Ylikurssirahasto	<b>38 968 186</b>	38 156 548
Muut rahastot	<b>1 218 624</b>	948 431
Muuntoerorahasto	<b>316 780</b>	-148 970
Kertyneet voittovarot	<b>15 073 517</b>	9 156 871
	<b>56 348 694</b>	48 872 113

<b>Vähemmistön osuus</b>	<b>598 720</b>	220 327
--------------------------	----------------	---------

<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>56 947 414</b>	49 092 440
----------------------------	-------------------	------------

##### **Pitkäaikaiset velat**

Laskennalliset verovelat	<b>2 233 718</b>	679 974
Pitkäaikaiset korolliset velat	<b>10 000 000</b>	0
Muut velat	<b>430 000</b>	1 298 468
	<b>12 663 718</b>	1 978 442

##### **Lyhytaikaiset velat**

Ostovelat ja muut velat	<b>7 409 436</b>	5 777 379
-------------------------	------------------	-----------

Lyhytaikaiset korolliset velat	<b>1 943 697</b>	0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	<b>596 313</b>	351 894
	<b>9 949 446</b>	6 129 273
<b>Velat yhteensä</b>	<b>22 613 164</b>	8 107 715
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>79 560 578</b>	57 200 155

**KONSERNIN TULOSLASKELMA**

	IFRS	IFRS
EUR	1-12/06	1-12/05
<b>Liikevaihto</b>	<b>38 032 121</b>	28 688 601
Liiketoiminnan muut tuotot	687 133	56 858
Henkilöstökulut	-13 957 949	-11 137 269
Poistot ja arvonalentumiset	-725 993	-774 431
Liiketoiminnan muut kulut	-11 958 181	-9 998 270
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3 549 490	1 583 196
<b>Liikevoitto</b>	<b>15 626 621</b>	8 418 685
Rahoitustuotot ja -kulut	420 027	757 488
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 279 086	250 211
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>17 325 734</b>	9 426 384
Tuloverot	-4 892 972	-2 451 346
<b>Konsernin voitto tilikaudelta</b>	<b>12 432 762</b>	6 975 038
<b>Jakautuminen:</b>		
Emoyhtiön omistajille	11 455 302	6 815 777
Vähemmistön osuus	977 460	159 261
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</b>		
Tulos/osake, EUR	0,15	0,09
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu EUR	0,15	0,09

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA**

**Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma**

1 000 EUR	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- ero rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yht.
<b>Oma pääoma</b>								
<b>31.12.2005</b>	759	38 157	948	-148	9 156	48 872	220	49 092
Osakemerkinnät								
optioilla	13	811						
Muuntoerot				464			9	
Optioiden kirjaus			270		-222			
Tilikauden voitto					11 455		977	
Osingonjako					-5 315		-607	
<b>Oma pääoma</b>								
<b>31.12.2006</b>	772	38 968	1 218	316	15 074	56 348	599	56 947

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	IFRS	IFRS
EUR	1-12/06	1-12/05
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Tilikauden voitto	11 455 302	6 815 777
Poistot ja muut oikaisut	352 225	790 023
Käyttöpääoman muutokset	889 351	1 708 633
Rahoituserät ja verot	-1 549 100	-3 047 214
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>11 147 778</b>	<b>6 267 219</b>
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-9 466 501</b>	<b>-4 444 305</b>
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>5 608 968</b>	<b>-4 975 905</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>7 290 245</b>	<b>-3 152 991</b>
Rahavarat kauden alussa	6 846 487	9 999 478
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>14 136 732</b>	<b>6 846 487</b>

## LAATIMISPERIAATTEET

Konsernin tilinpäätöstiedote on laadittu entisin laatimisperiaattein, tilikauden aikana tulleet IFRS tulkinnat huomioiden.

## TILINTARKASTUS

Tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

	IFRS	IFRS
EUR	1-12/06	1-12/05
<b>Liikevaihto</b>		
CapMan Private Equity	33 115 589	26 333 264
CapMan Real Estate	4 916 532	2 355 337
Yhteensä	38 032 121	28 688 601
<b>Liikevoitto</b>		
CapMan Private Equity	15 404 707	8 064 880
CapMan Real Estate	221 914	353 805
Yhteensä	15 626 621	8 418 685

## LIIKETOIMINNAN KAUSILUONTEISUUS

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

## LIIKEVAIHTO JA TULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

### Vuosi 2006

MEUR	1-3/06	4-6/06	7-9/06	10-12/06	1-12/06
Liikevaihto	8,9	9,5	10,6	9,0	<b>38,0</b>
Hallinnointipalkkiot	5,6	6,8	6,3	6,2	<b>24,9</b>
Voitonjako-osuustuotot	2,6	1,2	3,7	1,9	<b>9,4</b>
Tuotot rahastosijoituksista	0,0	0,7	0,0	0,2	<b>0,9</b>
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,5	0,6	0,4	0,5	<b>2,0</b>
Muut tuotot	0,2	0,2	0,2	0,2	<b>0,8</b>
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2,2	-0,5	1,0	0,8	<b>3,5</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	0,1	0,2	0,2	-0,1	<b>0,4</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,2	0,2	0,1	1,2	<b>1,3</b>
Tulos ennen veroja	5,1	2,8	4,7	4,7	<b>17,3</b>
Kauden tulos	3,7	2,2	3,6	2,9	<b>12,4</b>

### Vuosi 2005

MEUR	1-3/05	4-6/05	7-9/05	10-12/05	1-12/05
Liikevaihto	5,5	10,4	5,9	6,9	28,7
Hallinnointipalkkiot	5,3	4,6	5,0	5,4	20,3
Voitonjako-osuustuotot	0,0	5,7	0,0	0,9	6,6
Tuotot rahastosijoituksista	0,0	0,0	0,2	0,3	0,5
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,0	0,0	0,5	0,4	0,9
Muut tuotot	0,2	0,1	0,1	0,0	0,4
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0,5	0,3	0,0	0,8	1,6
Rahoitustuotot ja -kulut	0,2	0,2	0,1	0,3	0,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	0,1	0,1	0,2	0,3
Tulos ennen veroja	1,6	6,2	0,0	1,6	9,4
Kauden tulos	1,2	4,5	0,2	1,1	7,0



HENKILÖSTÖ	31.12.06	31.12.05
Suomi	72	59
Tanska	5	8
Ruotsi	16	15
Norja	5	5
Yhteensä	98	87

#### VASTUUSITOUMUKSET

EUR	31.12.06	31.12.05
Leasingvastuut ja muut vastuusitoumukset	13 451 476	11 414 748
Sitoumukset rahastoihin	50 528 624	50 367 273

#### LIITE 1: CAPMAN OYJ -KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 31.12.2006, milj. euroa

	Koko *	Kut- suttu **	Rahaston ny- kyisen salkun hankinta- hinta **	Rahaston ny- käypä arvo ***	Toteutunut Sijoit- tajille ****	Lik- vidit hallin- nointi yhtiölle (carried interest) ****
<b>Voitonjaon piirissä olevat rahastot</b>						
FV II	11,9	11,9	1,1	0,8	41,7	16,1
FV III 1)	29,7	29,7	2,0	1,6	116,7	27,5
Fenno Rahasto 2)	42,5	42,5	9,0	12,8	76,7	4,3 0,2
Skandia I 2)	8,4	8,4	4,2	4,4	10,4	0,3
Skandia II 2)	8,1	8,1	3,0	2,1	26,1	2,7
FM II B	17,0	15,8	0,1	0,5	21,2	0,5 0,4
Yhteensä	117,6	116,4	19,4	22,2	292,8	51,4 0,6

Rahastot, joiden  
odotetaan siirtyvän  
voitonjaon piiriin

**vuosina 2007-2008**

FV IV	59,5	59,5	14,3	13,9	62,2	0,6
FV V	169,9	159,8	65,4	55,4	211,3	4,3
CME VII A	156,7	121,0	88,5	141,1	17,4	13,9
CME VII B	56,5	49,9	37,0	65,1	3,5	7,8
CME SWE	67,0	51,9	37,8	60,4	7,5	6,4
CMRE I 5)	500,0	301,1	304,4	377,5	22,1	-11,2
Yhteensä	1 009,6	743,2	547,4	713,4	324,0	21,8

**Muut rahastot, jotka****eivät vielä ole****voitonjaon piirissä**

CME VII C	23,1	13,3	9,1	9,9	4,6	0,3
CMB VIII A	360,0	65,3	53,1	53,1		3,4
CMB VIII B	80,0	14,5	11,8	11,8		0,9
CMLS IV	46,1	10,9	8,7	8,7		0,6
FM III 1)	135,5	130,9	75,3	87,1	88,0	3,4
CMM IV 4)	240,0	49,9	59,7	66,5	3,4	-17,0
CMRE II 6)	276,0	0,1	0,0	0,0		0,0
Yhteensä	1 160,7	284,9	217,7	237,1	96,0	-8,4

**Rahastot, joilla on****rajallinen  
voitonjako-****potentiaali  
CapManille**

NPEP II 3)	20,6	20,6	7,1	3,5	11,4	0,4
FV V ET	34,0	34,0	14,7	12,0	3,4	1,2
SWE LS 3)	50,9	40,0	25,3	23,6	0,2	0,1
SWE TECH 1), 3)	84,9	63,5	35,7	33,4	21,4	1,9
FM II A,C,D 1)	71,3	71,3	8,9	9,8	72,8	2,1
Yhteensä	261,7	229,4	91,7	82,3	109,2	5,7

**Kaikki yhteensä      2 549,6   1 373,9      876,2   1 055,0   822,0      51,4   19,7**

**OSAKKUUSYHTIÖ ACCESS CAPITAL PARTNERSIN HALLINNOIMAT  
PÄÄOMAT 31.12.2006, MEUR**

<b>Rahasto</b>	<b>Koko*</b>
ACF 1)	250,3
ACF II A 1)	153,4
ACF II B 1)	123,5
ACF III A 1)	307,4
ACF III B 1)	83,5
Private Equity Mandaatit	719,4
<b>Pääomat yhteensä</b>	<b>1637,5</b>

#### **Rahastojen lyhenteet:**

ACF	= Access Capital Fund
ACF II A	= Access Capital Fund II Mid-market Buyout
ACF II B	= Access Capital Fund II Technology
ACF III A	= Access Capital Fund III Mid-market Buyout
ACF III B	= Access Capital Fund III Technology
CMB	= CapMan Buyout Fund
CME	= CapMan Equity
CMLS	= CapMan Life Science Fund
CMM	= CapMan Mezzanine
CMRE	= CapMan Real Estate
FM	= Finnmezzanine Rahasto
FV	= Finnventure Rahasto
SWE LS	= Swedestart Life Science
SWE Tech	= Swedestart Tech

\* Sijoittajien kokonaissitoumus rahastoon. CapManin tilastoissa hallinnoitavalla pääomalla eli rahaston koolla tarkoitetaan tätä bruttomääräistä kokonaissitoumusta. Hallinnoitaviin pääomiin ei lueta mukaan osakkuusyhtiö Baltcap Management Oy:n hallinnoimia rahastoja (CapManin osuus Baltcap Management Oy:stä 20 %; rahastojen koko yhteensä noin 31,2 milj. euroa). Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat esitetään erikseen.

\*\* Sijoittajien rahastoon maksama pääoma.

\*\*\* Rahastojen sijoitukset on arvostettu käypään arvoon (fair value) EVCA:n (European Private Equity and Venture Capital Association) suositusten 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.

\*\*\*\* CapMan Oyj -konsernin osuus voitonjakotuotoista.

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. Voitonjako-osuus jäljellä olevista kassavirroista rahastoittain (tällä hetkellä voitonjaon piirissä olevat rahastot): Finnventure Rahasto II: 35 %,

Finnventure Rahasto III: 25 %, Fenno Ohjelma/Fenno Rahasto: 20 %, Fenno Ohjelma/Skandia I: 20 %, Fenno Ohjelma/Skandia II: 20 %, Finnmezzanine Rahasto II B 20 %.

CapMan Oyj -konsernin osuus voitonjaosta poikkeaa 100 %:sta seuraavien rahastojen osalta: CapMan Buyout VIII A ja B: 70 %, CapMan Mezzanine IV: 75 %, CapMan Real Estate I: 64 %, CapMan Real Estate II: 60 %, Fenno Rahasto ja Fenno Ohjelma (Skandia I,II): 50 - 60 %, CapMan Life Science IV: 50 %, Swedestart Tech: 12 %, Swedestart Life Science: 10 %, Access Capital Fund: 47,5 %, Access Capital Fund II: 45 %, Access Capital Fund III: 25 %, Access/Private Equity Mandaatit: 25 %.

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

2. Fenno Ohjelma, Skandia I ja Skandia II muodostavat yhdessä Fenno Ohjelman, jota hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.

3. Valuuttamääräiset erät on arvostettu 31.12.2006 keskipurssiin.

4. CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 48 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Rahaston likvidit varat sisältävät lainalimiitin, jolla sijoitukset rahoitetaan seuraavan joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskuun asti. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.

5. CapMan Real Estate I: Kutsuttu sitoumus sisältää 100 milj. euron suuruisen, Real Estate Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan ja 178,5 milj. euron rahalaitoslainan (senior loan), jonka vakuutena on rahaston nykyinen portfolio. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille. Rahasto siirtyi voitonjaon piiriin 31.1.2007 toteutuneen kiinteistösalkun myynnin myötä. 31.1.2007 toteutuneen kaupan myötä Real Estate Leverator Oyj ja sen liikkeeseen laskeman joukkovelkakirjalainan haltijat ovat sopineet joukkovelkakirjalainan ennakaisesta takaisinmaksusta siten, että Real Estate Leverator Oyj lunastaa lainan sen haltijoilta ja mitätöi sen. Rahasto jatkaa sijoitustoimintaansa äänettömien yhtiömiesten yhtiöpanoksilla ja pankkirahoituksella.

6. CapMan Real Estate II: Rahaston sijoituksia pyritään rahoittamaan keskimäärin 75 % lainarahoituksella. Kerätyllä pääomalla sijoituskapasiteetti on 31.12.2006 MEUR 276,0.

## **LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA 1.1.-31.12.2006**

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostuu suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista pääasiassa Pohjoismaissa sekä kiinteistösijoituksista. Tässä liitteessä käsitellään ensin kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen toimintaa ja sen jälkeen kiinteistösijoituksia tekevien pääomarahastojen toimintaa.

CapMan omistaa lisäksi 35 % Pariisissa, Münchenissä ja Guernseyllä toimivasta Access Capital Partnersista, joka hallinnoi kolmea rahastojen rahastoa sekä pääomasijoitusmandaatteja. Hallinnointiyhtiönä toimivan Access Capital Partnersin rahastot sijoittavat keskikokoisiin eurooppalaisiin buyout- ja teknologiarahastoihin. Lisätietoja Access Capital Partnersin liiketoiminnasta löytyy osoitteesta [www.access-capital-partners.com](http://www.access-capital-partners.com).

## **KOHDEYRITYSSIJOITUKSIA TEKEVIEN RAHASTOJEN TOIMINTA**

Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitustoiminta käsittää yritysjärjestelyt eli buyout-sijoitukset, teknologiasijoitukset ja sijoitukset life science -toimialalle. Yritysjärjestelyjä tehdään valmistavaan teollisuuteen, palvelualoilla sekä kaupan toimialalla keskiuudessa kokoluokassa. Teknologiasijoitukset kohdistuvat kasvuvaiheessa oleviin sekä myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayrityksiin. Life science -sijoituksissa pääpaino on lääketieteen teknologiaan erikoistuneissa yrityksissä.

### **Sijoitukset kohdeyrityksiin vuonna 2006**

Rahastot tekivät katsauskaudella kahdeksan uutta sijoitusta, yhdeksän merkittävää lisäsijoitusta sekä useita pienempiä lisäsijoituksia yhteensä 158,8 milj. eurolla. Vertailukaudella rahastot tekivät kahdeksan uutta sijoitusta, 11 merkittävää lisäsijoitusta sekä useita pienempiä lisäsijoituksia yhteensä 127,3 milj. eurolla.

### **Sijoitukset kohdeyrityksiin loka-joulukuussa**

Lokakuussa toteutui CapMan Buyout VIII -rahaston sijoitus suomalaiseen Maintpartner Oy:ön. Rahasto ja Fortum allekirjoittivat syyskuussa sopimuksen, jolla rahastot ostivat Fortumilta teollisuuden kunnossapitopalveluja tarjoavan Industrial Services -liiketoiminnan perustetun uuden yhtiön, Maintpartner Oy:n lukuun.

CapMan Life Science IV -rahasto sijoitti joulukuussa 1,4 milj. euroa ruotsalaiseen lääketieteen teknologiayritykseen QuickCool AB:iin. QuickCool kehittää uutta menetelmää aivovammojen ehkäisemiseen jäähdyttämällä potilaan aivoja.

Marraskuussa toteutuivat yrityskaupat, joilla CapMan Buyout VIII ja CapMan Mezzanine IV -rahastot ostivat ruotsalaiset terveydenhuoltoalan yritykset SelefaTrade AB:n ja Förbandsmaterial AB:n. Yritykset on yhdistetty kesällä ostetun Tamro MedLab Oy:n kanssa yhdeksi konserniksi, jonka nimi muuttui alkuvuonna 2007 OneMed Group Oy:ksi. OneMed Group on alansa johtava yritys Pohjoismaissa.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä tehtiin lisäsijoituspäätökset norjalaiseen buyout-kohteeseen InfoCare Holding ASA:an, ruotsalaiseen teknologiayrityksiin Animex AB:iin, Ascade AB:iin ja Trittech Technology AB:iin, suomalaiseen teknologiakohteeseen Solid Information Technology Ltd:een sekä ruotsalaiseen teknologia- ja life science -yritykseen Silex Microsystems AB:iin.

### **Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi-syyskuussa**

Uusia sijoituskohteita ruotsalainen teknologiayritys 42Networks AB helmikuussa, ruotsalainen buyout-kohde MQ Sweden AB huhtikuussa, ruotsalainen teknologiayritys Spintop NetSolution AB toukokuussa ja suomalainen buyout-kohde Tamro MedLab Oy (nykyinen OneMed Oy) sekä ruotsalaiset life science -yritykset Neovanta Medical AB ja ProstaLund AB kesäkuussa. Lisäksi tehtiin merkittävät lisäsijoitukset suomalaiseen buyout-kohteeseen Tokmanni Oy:ön ja ruotsalaiseen life science -yritykseen SciBase AB:iin.

### **Irtautumiset kohdeyrityksistä vuonna 2006**

CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat katsauskaudella lopullisesti 14 yrityksestä ja osittain useista muista yrityksistä. Katsauskaudella tehtyjen irtautumisten hankintahinta oli ml. mezzanine-lainojen lyhennykset yhteensä 173,8 milj. euroa. Vertailukaudella irtaututtiin yhteensä 19 yrityksestä, ja niiden sekä osittaisten irtautumisten ja mezzanine-lainojen lyhennysten yhteenlaskettu hankintahinta oli 118,7 milj. euroa.

### **Irtautumiset kohdeyrityksistä loka-joulukuussa**

CapMan Equity VII ja Finnventure V -rahastot myivät lokakuun alussa omistussuutensa tanskalaisessa RGS 90 A/S:ssä DSV Miljø A/S:lle. RGS 90 tarjoaa kierrätys- ja maa-aineksen käsittelypalveluja teollisuudelle. Rahastot sijoittivat RGS 90:een kesällä 2002.

Marraskuun lopussa CapManin ja Alliance Capital Management Corp:n yhdessä hallinnoima Alliance ScanEast Fund L.P. (ASEF) irtautui CTC Media Inc:stä, joka on yksi Venäjän suurimmista kaupallisista televisiotoimijoista. Irtautumisen seurauksena rahasto siirtyi voitonjaon piiriin, ja sen vaikutus CapManin vuoden 2006 tulokseen oli vähemmistöosuus huomioon ottaen noin 0,7 milj. euroa voitonjako-osuustuottojen seurauksena. ASEF sijoitti CTC Mediaan lokakuussa 1997 ja irtautui yhtiöstä osittain jo kesäkuussa 2006, kun CTC Media listattiin NASDAQ:iin. CTC Media oli rahaston viime sijoituskohte, ja rahaston toiminta päättyi irtautumisen seurauksena.

Joulukuun lopussa toteutui lokakuussa julkistettu kauppa, jolla Finnventure V ja CapMan Equity VII -rahastot myivät omistussuutensa kalkkikivituotteita valmistavasta Nordkalk Oyj Abp:stä pääosin Rettigille ja Ahlström Capitalille. Rahastot sijoittivat yhtiöön helmikuussa 2003 osana laajempaa sijoittajaryhmää. Irtautuminen Nordkalkista siirsi Finnventure Rahasto V:n merkittävästi lähemmäksi voitonjakoa.

Irtautuminen Finnventure II ja IV sekä Finnmezzanine II -rahastojen sijoituskohteesta toteutui lopullisesti vuoden viimeisellä neljänneksellä. AtBusiness Communications Oyj myi huhtikuussa operatiivisen toimintansa yhtiön toimivalle johdolle ja Sentic Partners Oy:n hallinnoimille rahastoille. AtBusiness on asiakaskohtaisten ratkaisujen, asiakkuudenhallinnan ja Business Intelligence -ratkaisujen toimittaja. Rahastot sijoittivat yhtiöön vuonna 1996.

Finnventure Rahasto III irtautui vuoden viimeisellä neljänneksellä sijoituskohteestaan Alta-Berkeley Nordic Partners Ky -rahastosta (ABNP). ABNP:n sijoitusfokus on ollut teknologiayrityksissä, ja sijoitus rahastoon oli tehty vuonna 1997.

Lisäksi Staffpoint Oy maksoi takaisin mezzanine-lainansa Finnmezzanine II ja III -rahastoille ja Lumene Oy lyhensi merkittävästi mezzanine-lainansa Finnmezzanine III -rahastolle.

### **Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi-syyskuussa**

Vuoden ensimmäisten kolmen neljänneksen aikana rahastot irtautuivat seitsemästä suomalaisesta buyout-kohteesta, jotka olivat Drobe Wool Company, Kultajousi Oy, Matkatoimisto Oy Matka-Vekka, Mehiläinen Oyj, PPTH-Norden Oy, Puulämpö-Yhtiöt Oy:stä ja Tiimari Oy, kahdesta suomalaisesta teknologiayrityksestä, jotka olivat Modultek Oy ja Quartal Oy, sekä ruotsalaisesta life science -yritys Prostalund AB:sta.

Rahastot irtautuivat kesäkuussa osittain suomalaisesta teknologiayritys Sentera Oyj:stä. Lisäksi Finlayson & Co Oy maksoi helmikuussa mezzanine-lainansa takaisin mezzanine-rahastoille.

### **Muut tapahtumat katsauskaudella**

CapMan Equity VII ja Swedestart Tech -rahastot myivät elokuussa osuutensa suomalaisesta Distocraft Oy:stä Ericssonille. Distocraft toimittaa ohjelmistotuotteita televerkkojen operaattoreille. Irtautumisen odotetaan toteutuvan vuoden 2007 ensimmäisellä neljänneksellä. Rahastot sijoittivat Distocraftiin vuonna 2003.

CapMan Equity VII, Swedestart Tech ja Finnventure V ET -rahastot myivät joulukuussa tanskalaisen ECO-DAN A/S:n liiketoiminnan eurooppalaiselle maatalouskoneiden valmistajalle. ECO-DAN valmistaa tarkkuudenohjausjärjestelmiä maatalouden käyttöön. Kaupan odotetaan toteutuvan vuoden 2007 ensimmäisellä neljänneksellä. Rahastot sijoittivat ECO-DANIin vuonna 2002.

CapMan Equity VII ja Swedestart Tech -rahastojen kohdeyritys 42Networks AB myytiin joulukuussa ruotsalaiselle PacketFront Sweden AB:lle. Rahastoilla jäi kaupassa lainasaatava. Lopullinen irtautuminen yhtiöstä tapahtuu, kun lainasaatava on maksettu. Rahastot sijoittivat 42Networksiin helmikuussa 2006.

Joulukuun lopussa julkistettiin CapMan Buyout VIII ja CapMan Mezzanine IV -rahastojen sijoitus suomalaiseen Komax Oy:ön. Komax tuottaa konepajateollisuudelle mekaanisia valmistuspalveluja. Kauppa toteutui vuoden 2007 tammikuussa.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

CapMan hallinnoimat rahastot sekä Industri Kapitalin hallinnoima Industri Kapital 2004 -rahasto allekirjoittivat 29.1.2007 sopimuksen, jonka mukaan CapManin rahastot myyvät enemmistön omistuksestaan Moventas Oy:ssä Industri Kapitalille. Moventas Oy on yksi maailman johtavista teollisten ja tuuliturbiinivaihteiden valmistajista sekä vaihteiden huoltopalvelujen tarjoajista. Finnmezzanine III ja CapMan Mezzanine IV -rahastot irtautuvat yhtiöstä kokonaan, kun taas CapMan Equity VII -rahastolle jää yhtiössä 16 prosentin omistusosuus.

Kauppan toteutuminen edellyttää kilpailuviranomaisten hyväksyntää, ja sen odotetaan toteutuvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Rahastot sijoittivat Moventakseen huhtikuussa 2005, ja niiden sijoitusyhtiöön on ollut erittäin hyvä CapManin hallinnoimien rahastojen sijoittajille. CapMan Oyj on merkittävä sijoittaja Moventaksesta osittain irtautuvassa CapMan Equity VII -rahastossa, ja kaupasta johtuvan rahastosijoituksen käyvän arvon muutoksen vaikutus CapManin vuoden 2007 tulokseen on 1,5 milj. euroa.

CapMan Buyout VIII ja CapMan Mezzanine IV -rahastot ja John Nurminen Oy julkistivat 1.2.2007 sopimuksen, jolla John Nurminen Ajoneuvologistiikkayksikkö siirtyy rahastojen enemmistöomistukseen. Ajoneuvologistiikka-yksikkö tuottaa logistiikkapalveluita ajoneuvojen valmistajille, maahantuojille ja jälleenmyyjille. Kaupan toteutuminen edellyttää kilpailuviranomaisten hyväksyntää ja sen odotetaan toteutuvan maaliskuun loppuun mennessä. CapManin hallinnoimat rahastot omistavat järjestelyn jälkeen yhtiöstä 60 %.

### **KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOJEN TOIMINTA**

CapMan Real Estate I -rahasto teki katsauskaudella neljä uutta sijoitusta. Lisäksi kaudella toteutuivat viimeiset CapMan Real Estate I -rahaston perustamisen yhteydessä solmituista kiinteistökaupoista. Tilikauden kokonaisinvestointien määrä oli 78,7 milj. euroa. Vertailukaudella rahasto sijoitti 18 uuteen kohteeseen 225,7 milj. euroa. Valtaosa vertailukauden sijoituksista tehtiin rahaston perustamisen yhteydessä kesäkuussa 2005.

### **Sijoitukset loka-joulukuussa**

Vuoden viimeisellä neljänneksellä ei hankittu uusi kohteita.

### **Sijoitukset tammi-syyskuussa**

Heinäkuussa toteutui kauppa, jolla CapMan Real Estate I -rahasto osti Helsingissä, Henry Fordinkatu 6:ssa sijaitsevan tontin vuokraoikeuden ja tontilla olevan toimisto- ja varastotiloja käsittävän rakennuksen Aker Yards Oy:ltä. CapMan Real Estate I -rahasto osti toukokuun alussa Kiinteistöosakeyhtiö Erottajankatu 15-17:n ja kesäkuun lopussa Kiinteistö Oy Malmin Novan koko osakekannan sekä Kiinteistö Oy Tikkurilantie 136:n. Tammikuussa toteutui osa kesäkuussa solmituista, CapMan Real Estate I -rahaston perustamisen yhteydessä solmituista kiinteistökaupoista, jotka kohdistuivat Kiinteistö Oy Espoon Tietäjantie 2:een ja Kiinteistö Oy Helsingin Strömbergintie 1:een.

### **CapMan Real Estate I -rahaston salkun myynti**

CapMan Real Estate I -rahasto myi joulukuussa silloisen, 22 toimitilakiinteistöstä koostuvan sijoitussalkkunsu Samson Properties Ltd:lle, The Royal Bank of Scotlandille (RBS) ja Ajanta Oy:lle. Salkun kauppahinta oli 377,5 milj. euroa. Kauppa toteutui 31.1.2007. Kiinteistösalkun myynti siirsi CapMan Real Estate I -rahaston voitonjaon piiriin, ja sen vaikutus CapManin vuoden 2007 tulokseen on vähemmistöosuus huomioon ottaen noin 13,5 milj. euroa rahastolta saatavien voitonjako-osuustuottojen seurauksena. CapMan Real Estate I ja II -rahastot jatkavat aktiivista sijoitustoimintaansa kaupan jälkeen.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

CapMan Real Estate I osti tammikuun alussa Kalevankatu 20:ssa sijaitsevan kiinteistön ja tontin Kuntien Eläkevakuutukselta. Kalevankatu 20 sijaitsee Helsingin Kampissa, ja on ensimmäinen sijoituskohde rahastolle joulukuussa julkistetun kiinteistösalkun myynnin jälkeen. Kalevankatu 20 on rakennettu vuonna 1968, ja siinä on vuokrattavaa alaa yhteensä noin 3 500 m<sup>2</sup>.

[Takaisin edelliselle sivulle](#)