

CapMan Oyj Pörssitiedote 5.11.2010 kello 8.30

CapMan Oyj -konsernin osavuositiedote 1.1.–30.9.2010

Tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat tammi–syyskuussa 2010:

- Konsernin liikevaihto oli 29,7 milj. euroa (26,3 milj. euroa tammi–syyskuussa 2009).
- Konsernin liikevoitto oli 6,0 milj. euroa (-2,2 milj. euroa).
- Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 4,6 milj. euroa (2,1 milj. euroa) ja Rahastosijoitustoiminnan liikevoitto oli 1,3 milj. euroa (-4,4 milj. euroa).
- Konsernin tulos ennen veroja oli 8,6 milj. euroa (-3,4 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 7,0 milj. euroa (-3,0 milj. euroa).
- Emoyhtiön omistajien osuus kauden tuloksesta oli 6,8 milj. euroa (-3,2 milj. euroa). Tulos/osake oli 5,9 senttiä (-6,6 senttiä).
- Rahavarat ja lyhytaikaiset sijoitukset olivat yhteensä 22,1 milj. euroa 30.9.2010 (30,7 milj. euroa 30.9.2009).
- Hallinnoitavat pääomat nousivat 3 578,3 milj. euroon (3 504,1 milj. euroa 30.9.2009 ja 3 504,3 milj. euroa 31.12.2009).
- Lennart Simonsen aloitti CapMan Oyj:n toimitusjohtajana 1.6.2010.
- Odotamme vuoden 2010 kokonaistuloksen ylittävän edellisvuoden tuloksen.
- CapMan harkitsee kiinteistökonsultointitoimintansa myyntiä sitoutuen samalla kehittämään kiinteistöpääomarahastojen hallinnointiliiketoimintaa myös tulevaisuudessa.

Toimitusjohtaja Lennart Simonsen kommentoi katsauskauden tapahtumia ja tulevaisuuden näkymiä:

”Katsauskausi oli aktiivinen sijoitus- ja irtautumistoiminnassa. Teimme kaikkiaan kahdeksan uutta sijoitusta ja irtauduimme lopullisesti 11 sijoituskohteesta. Sijoituskohteidemme arvonkehitystyö jatkui sekä pohjoismaisella tasolla että Venäjällä. Kohdeyritystemme taloudellinen kehitys on ollut katsauskaudella pääosin hyvää.

Yrityskauppamarkkinaan liittynyt epävarmuus on vähentynyt syksyn aikana, ja sijoitusmahdollisuuksien määrä on hyvällä tasolla kaikilla sijoitusalueillamme. Pankkirahoituksen saatavuus yritysjärjestelyihin ja kiinteistösijoituksiin on hyvällä tasolla. Rahastoillamme on valmisteilla useita irtautumisia, ja odotamme osan niistä toteutuvan seuraavan puolen vuoden aikana.

Varainhankintamarkkina pysyi odotetusti vaikeana myös vuoden kolmannella neljänneksellä. Olemme tyytyväisiä CapMan Mezzanine V -rahaston ensimmäisen varainhankintakierroksen tulokseen 60 milj. euroa.

Vuoden kolmannella neljänneksellä aloitimme strategiamme läpikäymisen, jonka tuloksista tulemme kertomaan erikseen. Keskeisiä ja toisiaan tukevia tavoitteita CapManin kehittämisessä ovat kannattavuuden parantaminen ja toiminnan yksinkertaistaminen.

Katsauskauden tulos verojen jälkeen, 7,0 milj. euroa, oli tyydyttävä.”

Liiketoiminta

CapMan on vaihtoehtoisen sijoitusluokan toimija, joka tekee myös itse sijoituksia rahastoihinsa. Konsernin hallinnoimien rahastojen sijoitustoiminnassa keskeinen periaate on aktiivinen vaikuttaminen sijoituskohteiden arvonnousuun. Konsernilla on kaksi toimintasegmenttiä, jotka ovat Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta.

Hallinnointiliiketoiminnan tulonlähteitä ovat hallinnointipalkkiot, voitonjako-osuustuotot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot. Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultointituotot 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, konsernin taloudellista kehitystä tulee seurata pidemmällä aikajänteellä kuin vuosineljänneksittäin.



Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys tammi–syyskuussa 2010

Konsernin liikevaihto kasvoi vertailukaudesta ja oli 29,7 milj. euroa tammi–syyskuussa 2010 (26,3 milj. euroa tammi–syyskuussa 2009). Operatiivisen toiminnan kulut olivat 25,4 milj. euroa (24,4 milj. euroa).

Konsernin liikevoitto nousi 6,0 milj. euroon (-2,2 milj. euroa). Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 0,2 milj. euroa (-0,4 milj. euroa). Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta nousi selvästi vertailukaudesta ja oli 2,5 milj. euroa (-0,8 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 8,6 milj. euroa (-3,4 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen oli 7,0 milj. euroa (-3,0 milj. euroa).

Emoyhtiön omistajien osuus tuloksesta oli 6,8 milj. euroa (-3,2 milj. euroa). Tulos/osake oli 5,9 senttiä (-6,6 senttiä).

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

Hallinnointiliiketoiminta

Hallinnointiliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 29,7 milj. euroa (26,3 milj. euroa). Hallinnointipalkkiot kasvoivat vertailukaudesta ja olivat 25,2 milj. euroa (24,6 milj. euroa).

Kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 1,2 milj. euroa (1,3 milj. euroa). Yhteensä hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 26,4 milj. euroa (25,9 milj. euroa).

Voitonjako-osuustuotot olivat katsauskaudella 2,6 milj. euroa (0,0 milj. euroa). Voitonjako-osuustuottoja saatiin pääasiassa Finnventure V -rahastolta sen irtauduttua taloushallinnon palveluyritys Pretaxista ja sen myytyä vuonna 2007 Hantro Products Oy:stä irtautumisen seurauksena saadut amerikkalaisen On2 Technologiesin osakkeet.

Hallinnointiliiketoiminnan liikevoitto oli 4,6 milj. euroa (2,1 milj. euroa) ja tulos 4,0 milj. euroa (3,4 milj. euroa).

CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Rahastosijoitustoiminta

Rahastosijoituksiin liittyvä käyvän arvon muutos oli tammi–syyskuussa 1,7 milj. euroa (-4,2 milj. euroa), mikä vastaa 2,7 prosentin arvon nousua katsauskaudella. Vuoden kolmannella neljänneksellä käyvän arvon muutos oli 1,3 milj. euroa (0,4 milj. euroa), mikä vastaa 2,1 prosentin arvon nousua tällä jaksolla. Käyvän arvon muutoksiin vaikutti kohdeyritysten oman kehityksen lisäksi niiden listattujen verrokkiyritysten markkina-arvojen kehitys. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 30.9.2010 yhteensä 62,7 milj. euroa (53,9 milj. euroa 30.9.2009).

Rahastosijoitustoiminnan liikevoitto oli 1,3 milj. euroa (-4,4 milj. euroa) ja tulos 3,0 milj. euroa (-6,3 milj. euroa). Tulokseen vaikutti positiivisesti osuus Maneq-osakkuusyhtiöiden tuloksesta. Maneq-yhtiöiden tulokseen vaikuttivat niiden tekemien rahastosijoitusten käyvän arvon muutokset.

CapMan teki katsauskaudella uusia sijoituksia rahastoihinsa 7,8 milj. eurolla (9,2 milj. eurolla). Sijoituksia tehtiin mm. CapMan Buyout IX, CapMan Buyout VIII, CapMan Russia ja CapMan Technology 2007 -rahastoihin. CapMan sai rahastoilta pääomapalautuksia 5,9 milj. euroa (0,4 milj. euroa). Valtaosa pääomanpalautuksista saatiin toteutuneiden irtautumisten seurauksena CapMan Equity VII, CapMan Buyout VIII, CapMan Mezzanine IV ja CapMan Public Market -rahastoilta. CapMan antoi vuoden kolmannella neljänneksellä 5 milj. euron sijoitusitoumuksen CapMan Mezzanine V -rahastoon.

Jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli 39,7 milj. euroa 30.9.2010 (47,6 milj. euroa 30.9.2009). Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat yhteensä 102,4 milj. euroa (101,6 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 30.9.2010

CapManin taseen loppusummassa ei tapahtunut katsauskaudella oleellisia muutoksia ja se oli 146,4 milj. euroa 30.9.2010 (142,9 milj. euroa 30.9.2009). Pitkäaikaiset varat olivat syyskuun lopussa 117,4 milj. euroa (101,6 milj. euroa). Liikearvossa ei tapahtunut muutoksia katsauskaudella, ja se oli 10,2 milj. euroa 30.9.2010 (10,2 milj. euroa 30.9.2009).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset nousivat 62,7 milj. euroon (53,9 milj. euroa). Pitkäaikaisien saamisten määrä oli 26,1 milj. euroa (24,0 milj. euroa), ja niistä 25,4 milj. euroa (22,0 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 markkinaehtoisen koron.

Lyhytaikaiset varat olivat 29,0 milj. euroa (41,3 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat yhteensä 22,1 milj. euroa (30,7 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. Hybridilainan korkoa maksettiin kesäkuussa 1,6 milj. euroa. CapMan Oyj:llä oli katsauskauden lopussa 50,6 milj. euron (56,9 milj. euron) pankkirahoituskokonaisuus, josta oli käytössä 40,6 milj. euroa (46,9 milj. euroa). Korollisten velkojen määrässä ei tapahtunut katsauskaudella oleellisia muutoksia. Ostovelat ja muut velat olivat 21,4 milj. euroa (17,7 milj. euroa). Maksamattomat hybridilainan korot kuluvalta vuodelta sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin. Konsernin korolliset nettovelat olivat 19,8 milj. euroa (16,2 milj. euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 12,3 milj. euroa (2,6 milj. euroa). Rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiotulot maksetaan kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Investointien rahavirta -1,4 milj. euroa (-8,8 milj. euroa) liittyy pääasiassa tehtyihin rahastosijoituksiin ja saatuihin pääoman palautuksiin. Rahavirta ennen rahoitusta oli 10,9 milj. euroa (-6,2 milj. euroa) ja rahoituksen rahavirta -7,7 milj. euroa (10,0 milj. euroa). Rahoituksen rahavirta sisältää huhtikuussa maksetun 3,4 milj. euron osingon.

Avainlukuja 30.9.2010

CapManin omavaraisuusaste 30.9.2010 oli 57,3 prosenttia (55,3 prosenttia 30.9.2009). Oman pääoman tuotto oli 11,9 prosenttia (-5,5 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 10,6 prosenttia (-2,0 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on yli 50 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 25 prosenttia.

Avainlukuja

	30.9.10	30.9.09	31.12.09
Tulos / osake, senttiä	5,9	-6,6	-3,0
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	5,9	-6,6	-3,0
Oma pääoma / osake, senttiä *	94,4	91,3	94,2
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	84 255 467	82 727 824	83 015 987
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	84 281 766	83 674 965	84 281 766
Ulkona olevien osakkeiden määrä	84 255 467	83 648 666	84 255 467
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	26 299	26 299	26 299
Oman pääoman tuotto, % p.a.**	11,9	-5,5	0,2
Sijoitetun pääoman tuotto,% p.a.**	10,6	-2,0	2,8
Omavaraisuusaste,%	57,3	55,3	55,1
Nettovelkaantumisaste,%	24,8	21,4	34,8

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

** Tunnusluvut on muutettu vastaamaan vuositason tietoja.



Varainhankinta tammi–syyskuussa ja hallinnoitavat pääomat 30.9.2010

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia ja jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. CapManin tavoitteena on kasvattaa hallinnoitavia pääomia keskimäärin 15 prosenttia vuodessa. Pääomat kasvavat uusien rahastojen varainhankinnan myötä ja laskevat tehtyjen irtautumisten seurauksena.

Varainhankintamarkkina säilyi katsauskaudella edelleen haastavana. Preqinin* viimeaikaisen tutkimuksen mukaan vuoden 2010 kolmannella neljänneksellä pääomarahastoihin kerättiin maailmanlaajuisesti 20 prosenttia enemmän pääomia kuin edeltävällä vuosineljänneksellä, jolloin pääomia kerättiin vähiten seitsemään vuoteen. Tutkimuksen mukaan kerätyt pääomat jäivät kuitenkin vuoden ensimmäistä neljänneistä alhaisemmiksi ja rahastojen varainhankinta-ajat pidentyivät keskimäärin yli 20 kuukauteen.

CapMan perusti 23.9.2010 CapMan Mezzanine V -rahaston. Rahaston koko on tällä hetkellä 60 milj. euroa CapManin 5 milj. euron sitoumus mukaan lukien. Rahaston tavoitekoko on 150 milj. euroa eli noin puolet CapMan Buyout IX -rahaston koosta. Rahastot tulevat tekemään sijoituksia pääosin samoihin kohteisiin.

CapMan Buyout IX -rahaston lopulliseksi kooksi muodostui 294,6 milj. euroa 30.6.2010. Lisäksi CapMan Hotels RE -rahaston sijoituskapasiteetti nousi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 872,5 milj. eurosta 950,0 milj. euroon, kun rahaston velkaosuutta nostettiin sen enimmäismäärää vastaavaksi.

Finnventure Rahasto II, Finnventure Rahasto III ja Finnventure Rahasto III G -rahastojen toiminta lakkasi katsauskaudella rahastojen irtauduttua viimeisestä sijoituskohteestaan Oy Turo Tailor Ab:sta.

CapMan selvittää edelleen mahdollisuuksia kiinteistömarkkinalla, ja tutkii esimerkiksi mahdollisuuksia toimia aktiivisesti pääkaupunkiseudun asuntokiinteistömarkkinoilla.

Hallinnoitavat pääomat olivat 3 578,3 milj. euroa 30.9.2010 (3 504,1 milj. euroa 30.9.2009). Pääomista 1 850,5 milj. euroa (1 845,0 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 727,8 milj. euroa (1 659,1 milj. euroa) kiinteistöpääomarahastoissa.

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

Muutokset yhtiön johdossa

CapMan Oyj:n talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 28.1.2010 Niko Haavisto. Haavisto aloitti tehtävässään 26.4.2010. CapMan Oyj:n toimitusjohtajaksi ja senior partneriksi nimitettiin 30.3.2010 Lennart Simonsen. Hän aloitti tehtävässään 1.6.2010. Nimityksiä on käsitelty tarkemmin 28.1.2010 ja 30.3.2010 annetuissa pörssitiedotteissa.

CapMan Oyj:n HR-johtaja ja johtoryhmän jäsen Hilikka-Maija Katajisto ilmoitti syyskuussa eroavansa yhtiön palveluksesta. Hänen työsuhteensa päättyy 31.12.2010.

Hallituksella olevat valtuutukset

CapMan Oyj:n hallituksella on varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä voimassa olevat valtuutukset päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja pantiksi ottamisesta, osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutukset ovat voimassa 30.6.2011 asti, ja niiden sisältöä on kuvattu tarkemmin 30.3.2010 annetussa pörssitiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 30.9.2010 yhteensä 149 henkilöä (147 henkilöä 30.9.2009), joista 102 (106) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Venäjällä tai Luxemburgissa. Henkilöstö maittain ja tiimeittäin on esitetty osavuositarkastuksen taulukko-osiossa.



Osakkeet ja osakepääoma

CapMan Oyj:n osakepääomassa tai osakemäärässä ei tapahtunut katsauskaudella muutoksia. Osakepääoma oli 771 586,98 euroa 30.9.2010. B-osakkeita oli 78 281 766 kappaletta ja A-osakkeita 6 000 000 kappaletta 30.9.2010. B-osakkeilla on kullakin yksi ääni ja A-osakkeilla 10 ääntä/osake.

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:llä oli 4 928 osakkeenomistajaa 30.9.2010 (4 729 osakkeenomistajaa 30.9.2009). Katsauskaudella ei tapahtunut merkittäviä muutoksia yhtiön omistuksessa eikä liputusilmoituksia annettu.

Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallussa oli yhteensä 26 299 yhtiön omaa B-osaketta 30.9.2010. Omia osakkeita ei hankittu 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. Merkintäaika 2008A-optioilla alkaa 1.5.2011 ja 2008B-optioilla 1.5.2012. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Katsauskauden lopussa 2008A-sarjan optio-oikeuksia oli jaettu 2 068 250 kappaletta ja 2008B-sarjan optio-oikeuksia oli jaettu 1 855 000 kappaletta.

Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 1,42 euroa 30.9.2010 (1,31 euroa 30.9.2009). Katsauskauden keskipurssi oli 1,60 euroa (1,02 euroa), ylin kurssi 1,98 euroa (1,63 euroa) ja alin 1,28 euroa (0,77 euroa). CapMan Oyj:n B-osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 9,0 milj. kappaletta (12,9 milj. kappaletta), mikä vastasi 14,4 milj. euron (14,1 milj. euron) vaihtoa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo 30.9.2010 oli 111,2 milj. euroa (101,8 milj. euroa). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 119,7 milj. euroa (109,6 milj. euroa).

Merkittävät riskit ja lähiajan epävarmuustekijät

CapManin hallinnointiliiketoiminta on vuositasolla kannattavaa, mutta yhtiön tuloksen ennustamiseen liittyy merkittävää epävarmuutta sekä mahdollisten voitonjako-osuustuottojen ajoittumisen että rahastosijoitusten käypien arvojen kehittymisen osalta. Pohjoismaisten vientiteollisuuden toimialojen rakennemuutos saattaa vaikuttaa joidenkin kohdeyritystemme toimintaan ja kannattavuuteen heikentävästi. Varainhankintaympäristön odotetaan jatkuvan haastavana ainakin seuraavan vuoden ajan, mikä saattaa vaikuttaa tällä jaksolla tapahtuvan varainhankinnan lopputulokseen, ja sitä kautta hallinnoitavien pääomien määrään ja saataviin uusiin hallinnointipalkkioihin.

Toimintaympäristö

Vaihtoehtoisen sijoitusluokan kysynnän pitkän aikavälin kasvunäkymät ovat edelleen säilyneet hyvinä. Talouden taantuma ja sen seuraukset ovat hidastaneet selvästi sijoitusluokan kasvua. Preqinin* viimeaikaisen tutkimuksen mukaan varainhankintamarkkina parani hieman vuoden kolmannella neljänneksellä, mutta lyhyellä aikavälillä markkinan odotetaan edelleen pysyvän vaikeana. Noin viidennes tutkimukseen osallistuneista institutionaalisista sijoittajista on kasvattamassa sijoituksiaan pääomarahastoihin seuraavien 12 kuukauden aikana, mikä toteutuessaan tarkoittaa markkinan vähittäistä paranemista ensi vuoden aikana. Yrityskaupparakennuksen vilkastuminen ja irtautumisista saatavat pääoman palautukset tulevat toteutuessaan tukemaan tätä kehitystä. Kansainvälisten



sijoittajien kiinnostus kohdistuu tällä hetkellä etenkin pieniin ja keskisuuriin buyout-rahastoihin. Pohjoismaisia eläkerahastoja kiinnostavat myös erilaiset kiinteistökohteet.

Sijoitustoiminnassa pääomasijoittaminen on vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa, ja sen tyypillisimpiä käyttökohteita ovat edelleen eri toimialojen konsolidointijärjestelyt, perheyriyten sukupolvenvaihdokset, julkisten palvelujen ja toimintojen yksityistäminen sekä tutkimus- ja kehityspanostuksen kaupallistaminen teknologia- ja life science -sektoreilla. Myös lisääntynyt yrittäjäaktiivisuus tuo alalle kasvua. Kiinteistörahastot ovat puolestaan saavuttaneet vakiintuneen aseman kiinteistöihin sijoittavien instituutioiden sijoitusallokaatioissa.

CapMan jatkaa kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen kohdalla sijoitusstrategiansa toteuttamista. Pankkirahoituksen saatavuus yritysjärjestelyihin ja kiinteistösijoituksiin on hyvällä tasolla. Kiinnostavien sijoituskohteiden määrä on pysynyt hyvänä kaikilla sijoitusalueillamme. Rahastojen salkuissa on useita kohteita, joissa arvonekehitystyö on saatettu loppuun ja joista ollaan valmiita irtautumaan.

Kohdeyritystemme kehitys on ollut katsauskaudella pääosin hyvää, ja tulos- ja kasvuennusteet vuodelle 2010 ovat kokonaisuudessaan positiivisia. IPEVG-arvonmääritysperiaatteiden mukaisesti kohdeyritysten käypien arvojen kehitykseen vaikuttaa myös pörssilistattujen yhtiöiden tulosennusteiden kehittyminen ja 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.

Pelkästään omalla pääomalla sijoittavat suomalaiset vakuutusyhtiöt ovat olleet aktiivisia kiinteistösijoitusmarkkinoilla, mutta myös ulkomaalaiset sijoittajat ovat palanneet markkinoille. Kiinteistöjen kysynnän heikentyminen ja tuottovaatimusten nousu ovat pysähtyneet, ja arvostustasot ovat vakiintuneet ja jopa nousseet niiden kohteiden osalta, joissa on alhainen vuokratkassavirtariski. Pitkäaikaisesti vuokrattujen kiinteistökohteiden kysyntä on hyvää. Odotamme kiinteistökauppojen lisääntyvän talvella 2010–2011. Toimistokiinteistöjen ja vähittäiskaupan kiinteistöjen vuokraustilanne ja kysyntä ovat pysyneet tyydyttävällä tasolla. Toimistokohteiden vajaakäytön odotetaan kuitenkin lisääntyvän pääkaupunkiseudulla, mikä luo paineita vuokratasoihin. Kiinteistökonsultoinnin kysyntä on säilynyt vakaana. Myös kiinteistörahastojen salkuissa on useita kohteita, joista ollaan valmiita irtautumaan.

Kohdeyritys-sijoituksia tekevillä rahastoilla on käytettävissään noin 790 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin, ja kiinteistö-pääomarahastoilla on noin 360 milj. euron sijoituskapasiteetti pääosin nykyisen salkun kehittämiseksi.

Euroopan parlamentin odotetaan äänestävän eurooppalaisen vaihtoehtoisen sijoitusluokan sääntelyä koskevasta AIFM-direktiivistä (Directive on Alternative Investment Fund Managers) 10.11.2010. Toteutuessaan direktiivi tulee mm. edellyttämään alan toimijoilta toimilupaa sekä asettamaan merkittäviä muita vaatimuksia mm. rahastosijoittaja- ja viranomaisraportoinnin osalta. CapMan on organisaationsa ja toimintamallinsa ansiosta hyvässä asemassa tulevan sääntelyn vastaanottamiseksi.

Tulevaisuuden näkymät

7.8.2010 julkaistussa osavuositarkastuksessa annettu ohjeistus:

Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat CapManin kiinteät kulut ja korkokulut vuonna 2010. Rahastoilla on salkuissaan useita kohdeyrityksiä ja kiinteistöjä, joiden irtautumisneuvottelut ovat käynnissä, mutta odottava markkinatunnelma saattaa edelleen lykätä rahastojemme kohdeyritysten suunniteltuja irtautumisia. Odotamme CapMan Equity VII A, B ja Sweden ja Finnmezzanine III A ja B -rahastojen siirtyvän voitonjaon piiriin vuonna 2011. Rahastosijoitusten käypien arvojen kehitys riippuu kohdeyritysten sekä yleisen markkinatilanteen kehityksestä, ja odotamme käypien arvojen kehityksen olevan loppuvuonna vähintään neutraalia.

Odotamme vuoden 2010 kokonaistuloksen ylittävän edellisvuoden tuloksen.

Uusi ohjeistus 5.11.2010:

Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat CapManin kiinteät kulut ja korkokulut vuonna 2010. Rahastoilla on salkuissaan useita kohdeyrityksiä ja kiinteistöjä, joiden irtautumisneuvottelut ovat käynnissä. Odotamme CapMan Equity VII A, B ja Sweden ja Finnmezzanine III A ja B -rahastojen siirtyvän voitonjaon piiriin vuonna 2011. Rahastosijoitusten käypien arvojen kehitys riippuu kohdeyritysten sekä yleisen markkinatilanteen kehityksestä, ja odotamme käypien arvojen kehityksen olevan loppuvuonna vähintään neutraalia.

Odotamme vuoden 2010 kokonaistuloksen ylittävän edellisvuoden tuloksen.



CapMan Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2010 julkistetaan perjantaina 4.2.2011.

Helsingissä 5.11.2010

CAPMAN OYJ
Hallitus

Tiedotustilaisuus:

Tiedotustilaisuus analyytikoille ja lehdistölle järjestetään tänään klo 12.00 CapManin toimitiloissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 32. CapManin toimitusjohtaja Lennart Simonsen esittelee tuloksen sekä luo katsauksen alan markkinatilanteeseen. Tilaisuudessa on tarjolla kevyt lounas.

Tiedotustilaisuuden esitysmateriaali julkaistaan suomeksi ja englanniksi konsernin internetsivuilla, kun tiedotustilaisuus on alkanut.

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

* Preqin Private Equity Spotlight October 2010. Preqin on vaihtoehtoiseen sijoitusluokkaan erikoistunut riippumaton markkinatietoyritys.

Liitteet (taulukko-osan jälkeen):

Liite 1: CapMan Oyj -konsernin hallinnoimat rahastot 30.9.2010, milj. euroa

Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta 1.1.–30.9.2010

Liite 3: Osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimat rahastot ja mandaatit 30.9.2010

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 "p" is also lowercase and has a distinctive shape. The "M" is uppercase and has a classic serif design. The "a" and "n" are lowercase and complete the word. The logo is set against a dark grey rectangular background.

Laatimisperiaatteet

Osavuositarkastus on laadittu IFRS -standardien mukaisesti noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuoden 2009 tilinpäätöksessä. 1.1.2010 voimaan tulleilla IFRS -standardeilla ja tulkinnoilla ei ole vaikutusta konsernin osavuositarkastukseen. Osavuositarkastuksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/10	1-9/09	1-12/09
Liikevaihto	29 662	26 349	36 257
Liiketoiminnan muut tuotot	65	57	137
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-15 644	-14 027	-18 464
Poistot ja arvonalentumiset	-661	-753	-957
Liikearvon arvonalentuminen	0	-700	-700
Liiketoiminnan muut kulut	-9 096	-8 966	-12 845
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	1 652	-4 190	-3 322
Liikevoitto / -tappio	5 978	-2 230	106
Rahoitustuotot ja -kulut	163	-361	-185
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	2 480	-847	1 293
Voitto / tappio ennen veroja	8 621	-3 438	1 214
Tuloverot	-1 593	478	-1 076
Konsernin voitto / tappio	7 028	-2 960	138
Muut laajan tuloksen erät:			
Muuntoerot	313	102	270
Konsernin laaja tulos yhteensä	7 341	-2 858	408
Kauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	6 790	-3 163	-210
Määräysvallattomille omistajille	238	203	348
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	7 103	-3 061	60
Määräysvallattomille omistajille	238	203	348
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta / tappiosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tulos/osake, senttiä	5,9	-6,6	-3,0
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	5,9	-6,6	-3,0

Hybridilainan korko katsauskaudelta on huomioitu osakekohtaisen tuloksen laskennassa.



KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR

30.9.10

30.9.09

31.12.09

VARAT**Pitkäaikaiset varat**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	609	959	838
Liikearvo	10 245	10 245	10 245
Muut aineettomat hyödykkeet	2 514	3 016	2 972
Osuudet osakkuusyrityksissä	8 003	4 310	6 547
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	62 679	53 945	59 421
Muut sijoitukset	618	737	585
Saamiset	26 050	23 985	25 304
Laskennalliset verosaamiset	6 712	4 375	6 177
	117 430	101 572	112 089

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	6 907	10 620	10 291
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	972	2 454	1 673
Rahavarat	21 125	28 221	17 978
	29 004	41 295	29 942

Varat yhteensä**146 434** 142 867 142 031**OMA PÄÄOMA JA VELAT****Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma**

Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	38 678	36 673	37 347
Muuntoerorahasto	-79	-560	-392
Kertyneet voittovarot	1 210	-565	1 097
	79 549	75 288	77 792

Määräysvallattomien omistajien osuus**342** 268 413**Oma pääoma yhteensä****79 891** 75 556 78 205**Pitkäaikaiset velat**

Laskennalliset verovelat	1 921	374	1 824
Pitkäaikaiset korolliset velat	35 638	40 625	40 625
Muut velat	1 303	2 369	2 291
	38 862	43 368	44 740



Lyhytaikaiset velat

Ostovelat ja muut velat	21 431	17 693	12 227
Lyhytaikaiset korolliset velat	6 250	6 250	6 250
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0	0	609
	27 681	23 943	19 086
Velat yhteensä	66 543	67 311	63 826
Oma pääoma ja velat yhteensä	146 434	142 867	142 031

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

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Ker- tyneet voitto- varat	Yht.	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1 000 EUR								
Oma pääoma								
31.12.2008	772	38 968	25 829	-226	3 585	68 928	221	69 149
Optioiden kirjaus					28	28		28
Osakemerkinnät optioilla			48			48		48
Osingonjako						0	-46	-46
Osakeanti			1 796			1 796		1 796
Oman pääoman ehtoinen joukkovelka- kirjalaina			9 000			9 000		9 000
Oman pääoman ehtoisen joukkovelka- kirjalainan korot (netto)					-1 015	-1 015		-1 015
Muut muutokset				-436		-436	-110	-546
Laaja tulos yhteensä				102	-3 163	-3 061	203	-2 858
Oma pääoma								
30.9.2009	772	38 968	36 673	-560	-565	75 288	268	75 556
Oma pääoma								
31.12.2009	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 joukkovelka- kirjalainan korot (netto)					-2 414	-2 414		-2 414
Laaja tulos yhteensä				313	6 790	7 103	238	7 341
Oma pääoma								
30.9.2010	772	38 968	38 678	-79	1 210	79 549	342	79 891



LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/10	1-9/09	1-12/09
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto / tappio	7 028	-2 960	138
Oikaisut tilikauden voittoon / tappioon	-1 289	5 636	5 352
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 739	2 676	5 490
Käyttöpääoman muutokset	10 115	2 945	-3 463
Rahoituserät ja verot	-3 587	-2 980	-3 825
Liiketoiminnan rahavirta	12 267	2 641	-1 798
Investointien rahavirta	-1 379	-8 792	-15 105
Rahavirta ennen rahoitusta	10 888	-6 151	-16 903
Maksetut osingot (ml. vähemmistön osuus)	-3 679	-46	-46
Rahoituksen muu nettorahavirta	-4 062	10 088	10 597
Rahoituksen rahavirta	-7 741	10 042	10 551
Rahavarojen muutos	3 147	3 891	-6 352
Rahavarat kauden alussa	17 978	24 330	24 330
Rahavarat kauden lopussa	21 125	28 221	17 978

Segmentti-informaatio

Konsernissa on kaksi toimintasegmenttiä: Hallinnointiliiketoiminta ja Rahastosijoitustoiminta

1-9/2010	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoitustoiminta	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 osakkuusyriyksissä	1 688	0	1 688	6 315	8 003

1-9/2009	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoitustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	20 032	6 317	26 349	0	26 349
Liikevoitto / -tappio	2 194	-48	2 146	-4 376	-2 230
Tilikauden tulos	3 398	-48	3 350	-6 310	-2 960
Pitkäaikaiset varat	16 952	1 347	18 299	83 273	101 572
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusyriyksissä	1 693	0	1 693	2 617	4 310

1-12/2009	Hallinnointiliiketoiminta			Rahastosijoitustoiminta	Konserni yhteensä
	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Yhteensä		
1 000 EUR					
Liikevaihto	27 263	8 994	36 257	0	36 257
Liikevoitto / -tappio	3 128	547	3 675	-3 569	106
Tilikauden tulos	3 197	544	3 741	-3 603	138
Pitkäaikaiset varat	17 528	1 272	18 800	93 289	112 089
Varat sisältävät:					
Osuudet osakkuusyriyksissä	1 962	0	1 962	4 585	6 547



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 2009 osinkoa maksettiin 0,04 euroa osakkeelta, yhteensä 3,4 milj. euroa. (Vuodelta 2008 ei maksettu osinkoa.)

Pitkäaikaiset varat

1 000 EUR	30.9.10	30.9.09	31.12.09
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden alussa	59 421	53 147	53 147
Lisäysten kassavirta	7 827	9 175	13 038
Palautusten kassavirta	-5 909	-377	-586
Vähennysten kassavirta	0	-3 616	-3 616
Käyvän arvon muutos	1 340	-4 384	-2 562
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	62 679	53 945	59 421

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa

	30.9.10	30.9.09	31.12.09
Buyout	37 083	31 032	34 233
Technology	4 412	3 504	3 616
Life Science	3 746	2 576	3 683
Russia	1 351	1 144	1 049
Public Market	2 027	1 734	3 422
Mezzanine	3 862	4 032	4 000
Muut	227	364	364
Real Estate	4 780	4 413	4 296
Access	5 191	5 146	4 758
Yhteensä	62 679	53 945	59 421

Liiketoimet lähipiiriin (osakkuusyrietykset) kanssa

1 000 EUR	30.9.10	30.9.09	31.12.09
Pitkäaikaiset saamiset kauden lopussa	24 371	21 260	22 598
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	1 032	423	779

Pitkäaikaiset velat

1 000 EUR	30.9.10	30.9.09	31.12.09
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	35 638	40 625	40 625



Liiketoiminnan kausiluonteisuus

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

Henkilöstö

Maittain	30.9.10	30.9.09	31.12.09
Suomi	102	106	107
Tanska	3	3	3
Ruotsi	22	18	21
Norja	7	7	7
Venäjä	14	13	12
Luxemburg	1	0	0
Yhteensä	149	147	150

Tiimeittäin

CapMan Private Equity	64	58	61
CapMan Real Estate	40	42	42
Sijoittajapalvelut	24	25	23
Sisäiset palvelut	21	22	24
Yhteensä	149	147	150

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	30.9.10	30.9.09	31.12.09
Muut vuokrasopimukset	9 786	8 493	10 927
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	65 896	69 814	68 164
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	39 727	47 616	42 624
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain			
Buyout	16 294	22 667	20 967
Technology	4 668	5 941	5 486
Life Science	3 354	5 338	4 160
Public Market	2 417	4 160	2 669
Russia	3 339	4 101	4 067
Mezzanine	5 904	912	910
Muut	427	586	510
Real Estate	1 292	1 634	1 582
Access	2 032	2 277	2 273
Yhteensä	39 727	47 616	42 624

Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin**Vuosi 2010**

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

Vuosi 2009

MEUR	1-3/09	4-6/09	7-9/09	1-9/09	10-12/09	1-12/09
Liikevaihto	8,1	8,7	9,5	26,3	10,0	36,3
Hallinnointipalkkiot	7,4	8,2	9,0	24,6	8,7	33,3
Voitonjako-osuustuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,6	0,4	0,3	1,3	1,1	2,4
Muut tuotot	0,1	0,1	0,2	0,4	0,2	0,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Operatiivisen toiminnan kulut	-8,4	-8,1	-7,9	-24,4	-8,6	-33,0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-4,3	-0,3	0,4	-4,2	0,9	-3,3
Liikevoitto / -tappio	-4,7	0,5	2,0	-2,2	2,3	0,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,5	0,3	-0,2	-0,4	0,2	-0,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,6	-1,8	0,3	-0,9	2,2	1,3
Tulos ennen veroja	-4,6	-1,0	2,2	-3,4	4,6	1,2
Konsernin kauden tulos	-3,7	-1,3	2,0	-3,0	3,1	0,1

Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä

CME VII C	23,1	19,7	11,2	7,8	0,3	8,2	20 %
CMB VIII 2)	440,0	352,9	298,1	274,7	2,1	12,2	14 %
CM LS IV	54,1	36,0	24,8	19,3	0,8		10 %
CMT 2007 2)	142,3	63,2	43,0	41,6	1,4		10 %
CMR	118,1	47,4	36,9	28,4	0,2		3,4 %
CMPM	138,0	72,4	50,2	53,9	0,9	46,8	10 %
CMB IX	294,6	99,6	87,9	92,5	2,4		10 %
CMM IV 4)	240,0	230,0	160,5	158,0	41,5	48,9	15 %
CMM V	60,0						10 %
Yhteensä	1 510,2	921,2	712,6	676,2	49,6	116,1	

Rahastot, joilla ei ole voitonjakopotentialia CapManille

FM III C, FV IV, FV V ET, SWE LS 3), SWE Tech 2), 3) ja FM II A, C, D 2)

Yhteensä	312,9	298,7	67,5	35,3	4,1	212,3	
----------	-------	-------	------	------	-----	-------	--

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot yht.	2 470,8	1 855,9	1 019,5	977,0	67,4	1 070,0	17,1
---	----------------	----------------	----------------	--------------	-------------	----------------	-------------

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Alku- peräi- nen sijoi- tus- kapsi- teetti	Kut- suttu pää- oma	Rahaston nykyisen salkun han- kinta- hintaa	Netto- kassa- varat käypä arvo	Toteutunut kassavirta sijoi- tajille hallin- nointi- yhtiölle (carried interest)	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahas- to on voiton- jaossa	
Rahastot, jotka eivät ole voitonjaon piirissä							
CMRE I 5)							
oma pääoma ja jvkl	200,0	188,5	66,4	51,7	193,3	27,4	
velkarahoitus	300,0	278,0	98,0	98,0			
Yhteensä	500,0	466,5	164,4	149,7	1,2	193,3	
CMRE II							
oma pääoma	150,0	87,8	96,4	84,1	0,5		
velkarahoitus	450,0	241,2	230,0	230,0			
Yhteensä	600,0	329,0	326,4	314,1	-6,7	0,5	
CMHRE							
oma pääoma	332,5	309,3	336,7	252,6	10,8		
velkarahoitus	617,5	526,8	508,2	508,2			
Yhteensä	950,0	836,1	844,9	760,8	5,8	10,8	
Kiinteistö- rahastot yht.	2 050,0	1 631,6	1 335,7	1 224,6	0,3	204,6	27,4
Kaikki rahastot yht.	4 520,8	3 487,5	2 355,2	2 201,6	67,7	1 274,6	44,5



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	SWE LS	= Swedestart Life Science
CMPM	= CapMan Public Market Fund	SWE Tech	= Swedestart Tech
CMR	= CapMan Russia Fund		

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

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

Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat esitetään erikseen liitteessä 3.

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) 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. Kiinteistö pääomarahastojen 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.

Taulukon alaviitteet

- ¹⁾ Fenno Rahasto, Skandia I ja Skandia II muodostavat yhdessä Fenno Ohjelman, jota hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.
- ²⁾ Rahastoon kuuluu kaksi tai useampia juridisia yksiköitä (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).
- ³⁾ Valuuttamääräiset erät on arvostettu 30.9.2010 keskikurssiin.
- ⁴⁾ CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 192 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.
- ⁵⁾ CapMan Real Estate I: Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille. Edellisen voitonjaon jälkeen kutsuttua pääomaa on palauttamatta sijoittajille yhteensä 56,8 milj. euroa.



Tämä pääoma ja sillä maksettava vuotuinen etuoikeutettu tuotto tulee maksaa sijoittajille, ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan jakaa. CapMan pitää markkinatilanteesta johtuen epätodennäköisenä, että CapMan Real Estate I -rahastolta saataisiin tulevaisuudessa uutta voitonjakoa. Rahasto on tämän vuoksi siirretty pois ryhmästä voitonjaon piirissä olevat rahastot. Rahaston vuonna 2007 maksamasta voitonjaosta jätettiin aikanaan tulouttamatta noin 6 milj. euroa siltä varalta, että saatua voitonjakoa jouduttaisiin tulevaisuudessa palauttamaan.

LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA 1.1.–30.9.2010

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui katsauskaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista pääasiassa Pohjoismaissa ja Venäjällä (CapMan Private Equity) sekä kiinteistösijoituksista pääasiassa Suomessa (CapMan Real Estate). Kohdeyrityssiioituksia tekevien rahastojen sijoitustoiminta käsittää keskisuuret yritysjärjestelyt eli buyout-sijoitukset valmistavaan teollisuuteen, palvelualoille ja kaupan toimialalle Pohjoismaissa, teknologiasijoitukset kasvuvaiheessa oleviin ja myöhemmän kasvuvaiheen teknologiayrityksiin Pohjoismaissa, life science -sijoitukset terveydenhuollon palveluyrityksiin ja lääketieteen teknologia erikoistuneisiin yrityksiin Pohjoismaissa, sijoitukset Venäjällä toimiviin keskisuuriin yrityksiin sekä merkittävät vähemmistösiioitukset listattuihin yrityksiin Pohjoismaissa.

CAPMAN PRIVATE EQUITY

Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi–syyskuussa 2010

Rahastot tekivät katsauskaudella seitsemän uutta sijoitusta ja useita lisäsiioituksia yhteensä 144,6 milj. eurolla. Lisäsiioitusten osuus summasta oli noin kolmannes. Uusia sijoituskohteita olivat Bank Europeiskij, Esperi Care Oy, Havator Oy, Hermelinen Hälsovård AB, INR Aspen, LMZ ja Oy Lunawood AB. Merkittävät lisäsiioitukset tehtiin Walki Group Oy:öön, Komax Group Oy:öön, Northern Alliance Oy:öön, Proxima AB:iin, Affecto Oy:öön, Papa John'siin ja Avelon Group Oy:öön. Vertailukaudella rahastot tekivät kolme uutta sijoitusta ja useita lisäsiioituksia yhteensä 95,8 milj. eurolla.

Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi–syyskuussa 2010

Rahastot irtautuivat katsauskaudella lopullisesti kymmenestä yrityksestä. Kokonaan irtauduttiin Exidio Oy:stä, Foreca Oy:stä, Gammadata Holding AB:sta, Inflight Service AB:sta, Inion Oy:stä, Nobia AB:sta, Oy Turo Tailor Ab:sta, PacketFront Sweden AB:sta ja Pretax Oy:stä. Lisäksi rahastot myivät vuonna 2007 Hantro Products Oy:stä irtautumisen seurauksena saadut amerikkalaisen On2 Technologiesin osakkeet. Rahastot irtautuivat myös Farnos Holding Oy:stä. Farmoksen myynti on rahastoille osittainen irtautuminen sijoituksesta, joka tehtiin alun perin vuonna 2003 Orionin kosmetiikkayksikkö Noiroon (nyk. Lumene). Rahastot irtautuivat lisäksi osittain MQ Sweden AB:sta. Katsauskauden aikana toteutuneiden irtautumisten hankintahinta oli yhteensä 99,7 milj. euroa. Vertailukaudella irtauduttiin lopullisesti kahdesta ja osittain yhdestä yrityksestä, joiden hankintahinta oli 19,6 milj. euroa.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin tammi–syyskuussa 2010

CapMan Hotels RE -rahasto teki katsauskaudella uuden sijoituksen Helsingin keskustassa sijaitsevaan kiinteistöön, joka on tarkoitus muuntaa hotelliksi. Lisäksi rahasto teki merkittävän lisäsiioituksen Vantaalla sijaitsevaan Rantasipi Airport -hotelliin ja merkittävän lisäsiioituspäätöksen Turun Centrum -liikerakennuksen peruskorjaukseen. Kiinteistö pääomarahastot tekivät myös useita muita jatkosijoituksia nykyisiin kohteisiinsa. Uusien ja lisäsiioitusten määrä oli yhteensä 18,2 milj. euroa. Lisäksi rahastot olivat 30.9.2010 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankeita ja -hankeita 35,0 milj. eurolla. Vertailukaudella rahastot tekivät kaksi uutta sijoitusta ja useita lisäsiioituksia yhteensä 92,9 milj. eurolla. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 50,0 milj. euroa 30.9.2009.



Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–syyskuussa 2010

Katsauskaudella toteutui CapMan Real Estate I -rahaston irtautuminen Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 20:stä. Toteutuneen irtautumisen hankintahinta oli 8,7 milj. euroa. Vertailukaudella toteutui irtautuminen Helsingin Ludviginkatu 3–5:ssä sijaitsevasta toimistokiinteistöstä. Irtautumisen hankintahinta oli 9,1 milj. euroa.

RAHASTOJEN SIJOITUSTOIMINTA LUKUINA

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-9/2010	1-9/2009	1-12/2009
Uudet ja jatkosijoitukset			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	144,6	95,8	172,0
Buyout	102,5	59,1	80,4
Teknologia	15,7	6,9	13,5
Life Science	3,8	1,9	8,1
Russia	13,0	6,9	7,1
Public Market	9,6	21,0	62,9
Kiinteistöpääomarahastot	18,2	92,9	104,9
Yhteensä	162,8	188,7	276,9
Irtautumiset*			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	99,7	19,6	32,4
Buyout	58,5	16,1	16,8
Teknologia	17,2	3,5	8,6
Life Science	4,9	-	3,9
Russia	-	-	-
Public Market	19,1	-	3,1
Kiinteistöpääomarahastot	8,7	9,1	9,1
Yhteensä	108,4	28,7	41,5

* ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat lisäksi 30.9.2010 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja -hankkeita 35 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku* 30.9.2010, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan	Salkku käypään arvoon	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	1 019,5	977,0	44,4
Kiinteistöpääomarahastot	1 335,7	1 224,6	55,6
Yhteensä	2 355,2	2 201,6	100,0
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	760,8	775,8	79,5
Teknologia	124,2	86,3	8,8
Life Science	47,4	32,6	3,3
Russia	36,9	28,4	2,9
Public Market	50,2	53,9	5,5
Yhteensä	1 019,5	977,0	100,0

*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.



Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyrityssijoituksia tekeillä rahastoilla oli 30.9.2010 jäljellä noin 790 milj. euroa uusiin kohdeyrityssijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 480 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 125 milj.euroa teknologiasijoituksiin, noin 25 milj.euroa life science -sijoituksiin, noin 80 milj. euroa CapMan Russia-tiimin sijoituksiin ja noin 80 milj. euroa CapMan Public Market-tiimin sijoituksiin. Kiinteistöpääomarahastojen jäljellä oleva sijoituskapasiteetti oli yhteensä noin 360 milj. euroa, ja se on varattu pääasiassa rahastojen nykyisten sijoituskohteiden kehittämiseen.

LIITE 3: ACCESS CAPITAL PARTNERSIN HALLINNOIMAT RAHASTOT JA MANDAATIT 30.9.2010

CapMan Oyj omistaa 35 prosenttia eurooppalaisesta rahastojen rahastojen hallinnointiyhtiöstä Access Capital Partnersista. Access hallinnoi 30.9.2010 noin 2,7 miljardin euron pääomia. CapMan Oyj -konsernin osuus voitonjaosta Accessin vuonna 2003 ja sen jälkeen perustamien rahastojen ja private equity -mandaattien osalta on 25 %. Aikaisempien Access-rahastojen kohdalla tämä osuus on korkeampi.

Lisätietoja Access Capital Partnersin liiketoiminnasta löytyy osoitteesta www.access-capital-partners.com.