

Pörssitiedote - 31.10.2007

CapMan Oyj -konsernin osavuositiedote 1.1.–30.9.2007

Omien sijoitusten tulosvaikutus merkittäväällä tasolla

- Liikevaihto 43,6 milj. euroa (29,0 milj. euroa tammi-syyskuussa 2006).
- Liikevoitto 31,4 milj. euroa (12,0 milj. euroa).
- Voitonjako-osuustuotot 22,4 milj. euroa (7,5 milj. euroa) pääasiassa CapMan Real Estate I -rahastolta saatujen voitonjako-osuustuottojen seurauksena.
- Omien rahastosijoitusten tulosvaikutus 7,9 milj. euroa (3,4 milj. euroa), josta sijoitusten käyvän arvon muutokset 7,5 milj. euroa (2,7 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja 34,0 milj. euroa (12,6 milj. euroa).
- Tulos verojen jälkeen 25,5 milj. euroa (9,5 milj. euroa).
- Emoyhtiön omistajien osuus tuloksesta 19,8 milj. euroa (9,3 milj. euroa), ja siitä laskettu tulos/osake 0,25 euroa (0,12 euroa).
- Hallinnoitavat pääomat 3 019,3 milj. euroa 30.9.2007 (2 598,3 milj. euroa 30.9.2006).
- Rahastojen katsauskaudella julkistamien sijoitusten arvo yhteensä 539,9 milj. euroa, josta sijoitukset kohdeyrityksiin 152,0 milj. euroa (110,8 milj. euroa) ja sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin 387,9 milj. euroa (74,4 milj. euroa).
- Vuoden 2007 tulos ennen veroja ylittää selvästi vuoden 2006 tuloksen ennen veroja.

Liiketoiminta

CapMan on vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoitaja, jonka 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 (kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi) sekä CapMan Real Estate (kiinteistösijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi sekä kiinteistökonsultointi). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat pääasiassa Pohjoismaihin kolmelle sijoitusalueelle, jotka ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (CapMan Buyout), teknologiasijoitukset (CapMan Technology) sekä life science -sijoitukset (CapMan Life Science). Kiinteistöpääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa.

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

Liikevaihto ja tuloskehitys tammi-syyskuussa 2007

CapManin liikevaihto nousi katsauskaudella 43,6 milj. euroon (vertailukaudella 29,0 milj. euroa) pääasiassa voitonjako-osuustuottojen nousun seurauksena.

Rahastojen maksamien hallinnointipalkkioiden määrä pysyi vertailukauden tasolla ja oli 18,5 milj. euroa (18,7 milj. euroa). CapMan alkoi katsauskaudella saada hallinnointipalkkioita CapMan Technology 2007 ja CapMan RE II -rahastoilta, mutta toisaalta vanhemmilta rahastoilta saatavien hallinnointipalkkioiden määrä laski vertailukauden jälkeen tehtyjen irtautumisten seurauksena.

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 saamat voitonjako-osuustuotot olivat yhteensä 22,4 milj. euroa (7,5 milj. euroa). Voitonjako-osuustuotoista 21,0 milj. euroa saatiin CapMan Real Estate I -rahastolta kiinteistösalkun myynnin seurauksena, ja näistä tuotoista emoyhtiön omistajien osuus on 13,4 milj. euroa. Loput 1,4 milj. euroa muodostuivat muilta voitonjaon piirissä olevilta rahastoilta saaduista voitonjako-osuustuotoista.

Omasta taseesta tehtyjen rahastosijoitusten tulosvaikutus oli yhteensä 7,9 milj. euroa (3,4 milj. euroa). Sijoitusten realisoituneet tuotot olivat 0,4 milj. euroa (0,7 milj. euroa), ja rahastosijoituksiin liittyvät käyvän arvon muutokset olivat 7,5 milj. euroa (2,7 milj. euroa). Käyvän arvon muutoksiin vaikuttivat positiivisesti arvonnousu Moventas Oy:ssä, josta CapMan Equity VII -rahasto irtautui osittain katsauskaudella, arvonkehitys muissa CapMan Equity VII -rahaston sijoituskohteissa, arvonkehitys CapMan Buyout VIII -rahaston sijoituskohteissa sekä arvonkehitys osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimissa rahastoissa. Tärkein arvonnousutekijä CapManin rahastojen sijoitustoiminnassa on liikevaihdon kasvu, jota tukevat kannattavuuden parantaminen ja markkinaolosuhteiden hyödyntäminen. CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 30.9.2007 yhteensä 46,6 milj. euroa.

Kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 1,6 milj. euroa (1,4 milj. euroa) ja liikevaihtoon sisältyvät muut tuotot 0,7 milj. euroa (0,6 milj. euroa). Operatiivisen toiminnan kulut olivat 19,8 milj. euroa (20,3 milj. euroa). Vertailukautta alemmat kulut johtuvat pääosin vertailukaudelle kohdistuneista kertaluontoisista varainhankintakuluista sekä bonusten jakotuseroista. Vertailukelpoiset operatiivisen toiminnan kulut ovat kasvaneet noin viisi prosenttia vertailukaudesta.

Konsernin liikevoitto nousi 31,4 milj. euroon (12,0 milj. euroa). Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta nousi 1,9 milj. euroon (0,1 milj. euroa) pääasiassa CapManin osakkuusyhtiöihin lukeutuvien Maneq-rahastojen salkkujen arvonnousun myötä. Tulos ennen veroja oli 34,0 milj. euroa (12,6 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 25,5 milj. euroa (9,5 milj. euroa). Emoyhtiön omistajien osuus voitosta oli 19,8 milj. euroa (9,3 milj. euroa), ja siitä laskettu osakekohtainen tulos oli 0,25 euroa (0,12 euroa).

Vuoden kolmea ensimmäistä neljännestä tarkasteltaessa tulevat esiin etenkin voitonjako-osuustuottojen vaikutukset tulokseen. Vaihtelevasti kertyvien voitonjako-osuustuottojen seurauksena CapManin taloudellista kehitystä tulisi seurata pidemmällä aikajänteellä vuosineljännestarkastelun sijasta.

Tase ja rahoitusasema 30.9.2007

Taseen pitkäaikaisten varojen määrä nousi katsauskaudella 75,4 milj. euroon (53,0 milj. euroa 30.9.2006). Yhtiön omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten määrä kasvoi, ja niiden käypä arvo oli katsauskauden lopussa 46,6 milj. euroa (30,2 milj. euroa). Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 17,9 milj. euroa (13,9 milj. euroa). Saamisista 13,4 milj. euroa (10,1 milj. euroa) oli lainasaamisia Maneq-rahastoilta. Maneq-rahastot tekevät kohdeyrityssijoituksia CapManin hallinnoimien rahastojen rinnalla, ja niiden sijoittajina ovat CapMan ja CapManin henkilöstö tiettyjen periaatteiden mukaisesti. 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 36,7 milj. euroa (8,5 milj. euroa). Yhtiöllä oli korollista velkaa 16,0 milj. euroa (4,7 milj. euroa).

CapManin omavaraisuusaste oli katsauskauden lopussa 64,8 % (81,1 %). Oman pääoman tuotto oli katsauskaudella 39,0 % (18,5 %) ja sijoitetun pääoman tuotto 43,6 % (23,7 %). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on vähintään 50 % ja oman pääoman tuotolle yli 25 %.

Avainlukuja

30.9.2007 30.9.2006 31.12.2006

Tulos / osake, e	0,25	0,12	0,15
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, e	0,25	0,12	0,15
Oma pääoma / osake, e	0,95	0,70	0,74
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, kpl	77 796 919	76 127 208	76 212 849
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa, kpl	78 540 222	76 379 548	77 158 698
Ulkona olevien osakkeiden määrä, kpl	78 540 222	76 379 548	77 158 698
Oman pääoman tuotto, %	39,0	18,5	23,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	43,6	23,7	29,9
Omavaraisuusaste, %	64,8	81,1	71,6

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

Rahastojen varainhankinta

Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot

CapMan perusti 9.2.2007 uuden teknologiarahaston CapMan Technology 2007:n, jonka sijoitusfokus on kasvuvaiheen ja myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayrityksissä Pohjoismaissa. Rahaston pääomat olivat katsauskauden lopussa 140,3 milj. euroa, ja sen varainhankinta jatkuu edelleen. CapManin oma sijoitussitoumus rahastoon on 15 milj. euroa, ja CapManin osuus rahastolta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 50 % ja teknologiatiiimin osuus 50 %.

CapMan Life Science IV -rahaston varainhankinta päättyi toukokuussa, ja sen lopulliseksi kooksi muodostui 54 milj. euroa. Rahasto tekee sijoituksia lääketieteen teknologiayrityksiin pääasiassa Pohjoismaissa. CapManin oma sijoitus rahastoon on 10 milj. euroa, ja CapManin osuus rahastolta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 50 % ja life science -tiiimin osuus 50 %.

Kiinteistö-pääomarahastot

CapMan RE II -rahasto saavutti 600 milj. euron maksimisijoituskapasiteettinsa 31.3.2007. Rahaston sijoituksia pyritään rahoittamaan keskimäärin 75 % lainarahoituksella, eli sen 600 milj. euron sijoituskapasiteetista 150 milj. euroa on omaa pääomaa ja loput lainarahoitusta. CapMan RE II:n sijoitusfokus on kiinteistökehityskohteissa Suomessa. Rahaston hallinnointiyhtiön 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 kiinteistösijoitustiiimin ja hallinnointiyhtiön toisen omistajan Corintium Oy:n yhteenlaskettu osuus 40 %.

Hallinnoitavat pääomat

CapManin hallinnoimien rahastojen pääomat olivat 30.9.2007 yhteensä 3 019,3 milj. euroa (2 598,3 milj. euroa 30.9.2006). Kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen pääomat olivat yhteensä 1 919,3 milj. euroa (1 822,3 milj. euroa). Pääomat ovat nousseet vertailukauden jälkeen CapMan Technology 2007 ja CapMan Life Science IV -rahastojen varainhankinnan seurauksena ja laskeneet Finnmezzanine Rahasto I:n ja Alliance ScanEast Fundin päätettyä toimintansa katsauskauden jälkeen. Kiinteistörahastojen pääomat nousivat katsauskaudella CapMan RE II -rahaston varainhankinnan seurauksena ja olivat 30.9.2007 lopussa 1 100 milj. euroa (776 milj. euroa 30.9.2006).

Osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat

CapMan Oyj:n osakkuusyhtiön Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat nousivat katsauskaudella yhteensä 2 160,5 milj. euroon (1 301,5 milj. euroa 30.9.2006). Näistä rahastojen pääomat olivat 1 023,5 milj. euroa (832,1

milj. euroa) ja pääomasijoitusmandaattien pääomat 1 137,0 milj. euroa (469,4 milj. euroa). Pääomat kasvoivat etenkin vuoden kolmannella neljänneksellä, jolloin Access sai 300 milj. euron pääomasijoitusmandaatin Ranskan valtion eläkerahastolta ja perusti neljännen sukupolven buyout-rahastojen rahaston, ACF IV Growth Buy-out European. Rahaston koko oli 100,0 milj. euroa 30.9.2007, ja sen varainhankinta jatkuu.

Rahastojen toiminta katsauskaudella

Kohdeyritysijoituksia tekevät rahastot

Rahastot tekivät tammi-syyskuussa 11 uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 152,0 milj. eurolla. Uusia sijoituskohteita olivat Global Intelligence Alliance Group Oy, IT2 Treasury Solutions, KMW Energi AB, Komax Oy, Mawell Oy, Mirasys Oy, Movial Oy, Nacka Närsjukhus Proxima AB, Skandia Autologistics Oy, Telemark Røntgen Group ja Walki Group. Katsauskaudella julkistettiin lisäksi merkittävä lisäsijoitus OneMed Groupiin.

Rahastot irtautuivat katsauskaudella kokonaan kuudesta yrityksestä, jotka olivat Avitec AB, Copterline Oy, Distocraft Oy, LindPlast A/S, MediaNorth Oy ja Synerco AB, sekä osittain Moventas Oy:stä. Lisäksi rahastot myivät omistamansa SysOpenDigia Oy:n osakkeet. Katsauskaudella tehtyjen irtautumisten hankintahinta oli mezzanine-lainojen lyhennykset ja osittaiset irtautumiset mukaan lukien yhteensä 60,6 milj. euroa. Katsauskaudella julkistettiin lisäksi irtautumiset Segco Software Oy:stä ja Hantro Products Oy:stä. Katsauskauden jälkeen rahastot myivät omistamansa Affecto Oy:n osakkeet.

Kiinteistöpääomarahastot

Kiinteistöpääomarahastot julkistivat katsauskaudella 14 uutta sijoitusta tai sijoituspäätöstä, joista kymmenen valmiisiin kiinteistöihin, kolme rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä yhden maa-alueeseen. Valmiista kiinteistöistä kuusi sijaitsee Helsingissä, kaksi Hämeenlinnassa, yksi Tampereella ja yksi Vantaalla, ja ne ovat pääosin toimitilakiinteistöjä. Rakenteilla olevista kohteista kauppakeskus Entresse sijaitsee Espoossa, Tokmannin logistiikkakeskus Mäntsälässä ja kauppakeskus Skanssi Turussa. Kivistön maa-alue sijaitsee Vantaalla. Katsauskaudella tehtiin investointeja 132,4 milj. eurolla, ja lisäksi rahastot sitoutuivat rahoittamaan em. kiinteistöihankintoja ja -hankkeita lähivuosina 255,5 milj. eurolla.

CapMan Real Estate I -rahasto irtautui katsauskaudella lopullisesti 22 kiinteistöistä, kun niiden muodostaman kiinteistösalkun myynti Samson Properties Ltd:lle, The Royal Bank of Scotlandille (RBS) ja Ajanta Oy:lle toteutui 31.1.2007. Kiinteistösalkun hankintahinta oli 304,4 milj. euroa ja myyntihinta 377,5 milj. euroa.

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-9/2007	1-9/2006	1-12/2006
Uudet ja jatkosijoitukset			
Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot	152,0	110,8	158,8
Buyout	116,0	90,2	127,8
Teknologia	28,1	9,1	16,8
Life Science	7,9	11,5	14,2
Kiinteistö-pääomarahastot	132,4	74,4	78,7
Yhteensä	284,4	185,2	237,5

Irtautumiset*

Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot	60,6	102,0	173,8
Buyout	42,6	83,9	144,7
Teknologia	18,0	13,8	24,7
Life Science	-	4,3	4,4
Kiinteistö-pääomarahastot	304,4	-	-
Yhteensä	365,0	102,0	173,8

* ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

CapManin hallinnoimien rahastojen sijoitustoimintaa on kuvattu tarkemmin liitteessä 2.

Hallinnoitavien rahastojen tilanne 30.9.2007

Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot

Kohdeyrittys-sijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset hankintahintaan olivat katsauskauden lopussa 662,0 milj. euroa. Sijoitusten käypä arvo oli 841,7 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 480 milj. euroa on varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 175 milj. euroa teknologiasijoituksiin ja noin 45 milj. euroa life science -sijoituksiin.

Kiinteistö-pääomarahastot

Rahastojen sijoitukset kiinteistöihin hankintahinnalla olivat katsauskauden lopussa 132,4 milj. euroa, ja sijoitusten käypä arvo oli 130,6 milj. euroa. Salkku muodostuu kokonaan katsauskaudella hankituista kohteista. Salkussa olevien valmiiden kiinteistöjen vajaakäyttöaste oli katsauskauden lopussa 9,6 %. Kiinteistö-pääomarahastot olivat 30.9.2007 mennessä lisäksi sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö-hankintoja ja -hankkeita lähivuosina yhteensä 255,5 milj. eurolla. Uusiin sijoituksiin kiinteistö-pääomarahastoilla on jäljellä noin 405 milj. euroa.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku* 30.9.2007, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrittysinvestointeja tekevät rahastot	662,0	841,7	86,6
Kiinteistöomistusrahasastot	132,4	130,6	13,4
Yhteensä	794,4	972,3	100,0

Kohdeyrittysinvestointeja tekevät rahastot

Buyout	504,5	680,7	80,9
Teknologia	116,2	118,0	14,0
Life Science	41,3	43,0	5,1
Yhteensä	662,0	841,7	100,0

*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

Tammikuussa toteutuneen kiinteistösalkun myynnin ja nykyisen kiinteistösalkun lyhyen pitoajan seurauksena kiinteistökohteiden suhteellinen osuus kaikkien CapManin hallinnoimien rahastojen yhteenlasketusta salkusta on alhaisella tasolla.

Voitonjaon piirissä olevat rahastot 30.9.2007

Pääomarahasto siirtyy voitonjaon piiriin, kun rahasto on tuottanut sijoittajilleen tietyn, tyyppillisesti noin 7-8 %:n vuotuisen etuoikeutetun tuoton. Katsauskaudella voitonjaon piiriin siirtyvät CapMan Real Estate I ja Finnventure V -rahastot, joista CapMan Real Estate I on edelleen aktiivisessa sijoitusvaiheessa. Katsauskauden lopussa voitonjaon piirissä olivat seuraavat rahastot:

	CapManin osuus kassavirrasta*	Salkun käypä arvo 30.9.2007 milj. euroa
Finnventure II ja III sekä Finnmezzanine II B - rahastot yhteensä:	20-35 %	2,8
Finnventure Rahasto V:	20 %	57,0
Fenno Ohjelma (Fenno Rahasto, Skandia I ja II) yhteensä:	10-12 %	21,6
CapMan Real Estate I:	25 %	81,2**

* Netto, huomioiden Fenno Ohjelman osalta Fenno Management Oy:n ja CapMan Real Estate I:n osalta Corintium Oy:n sekä sijoitustiimin osuudet.

** Rahasto jatkaa edelleen aktiivista sijoitustoimintaa, salkun käyvästä arvosta on rahoitettu 58,5 milj. euroa velkarahoituksella.

Voitonjaon piirissä olevien rahastojen salkkujen käyvät arvot olivat 30.9.2007 yhteensä 162,6 milj. euroa, mikä edustaa 16,7 % kaikkien rahastojen salkkujen käyvästä arvosta 30.9.2007 (972,3 milj. euroa). Tiedot kunkin rahaston sijoituskohteista löytyvät CapManin Internet-sivuilta osoitteesta www.capman.com/Fi/InvestorRelations/Funds.

Hallinnointiyhtiön osuus voitonjaon piirissä olevien rahastojen saamista kassavirroista on tyypillisesti ennen vuotta 2004 perustettujen rahastojen osalta 20-25 % (ns. voitonjako-osuustuotto) ja sen jälkeen perustetuista 10-15 %. Uusien rahastojen alempi voitonjakoprosentti johtuu siitä, että niiden 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. Yhtiö sijoittaa omasta taseestaan kohdeyritys-sijoituksia tekeviin oman pääoman ehtoisiin rahastoihin noin 5-10 % kunkin rahaston kokonaispääomasta. Omien rahastosijoitusten tarkoituksena on tehostaa yhtiön oman pääoman tuottoa ja tasata tulovaihteluita 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 ja rahastojen kulut.

CapMan antaa muiden sijoittajien tavoin rahastoille sijoitussitoumukset aina rahastojen perustamisen yhteydessä. Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat 30.9.2007 yhteensä 103,8 milj. euroa (84,9 milj. euroa 30.9.2006), josta jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli 57,2 milj. euroa (54,7 milj. euroa). Näistä sitoumuksista 24,0 milj. euroa kohdistuu CapMan Buyout VIII -rahastoon, 12,4 milj. euroa CapMan Technology 2007 -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 määrä oli yhteensä 14,2 milj. euroa (8,7 milj. euroa). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout VIII -rahastoon. Kaikkien CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten käypä arvo oli 30.9.2007 yhteensä 46,6 milj. euroa (30,2 milj. euroa).

Sijoitukset ja sitoumukset 30.9.2007, milj. euroa

	Sijoitukset käypään arvoon	Jäljellä olevat sitoumukset	Yhteensä
Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot			
Oman pääoman ehtoiset	34,9	48,3	83,2
Mezzanine-rahastot	3,1	4,5	7,6
Rahastojen rahastot*	8,3	2,2	10,5
	46,3	55,0	101,3
Kiinteistö-pääomarahastot	0,3	2,2	2,5
Yhteensä	46,6	57,2	103,8

* Hallinnointiyhtiönä CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners.

CapManin omat sijoitukset rahastoihin

1-9/2007 1-9/2006 1-12/2006

Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot

Oman pääoman ehtoiset rahastot	11,8	6,3	9,8
Mezzanine-rahastot	1,5	0,7	0,7
Rahastojen rahastot*	0,3	1,6	2,6
	13,6	8,6	13,1
Kiinteistö-pääomarahastot	0,6	0,1	0,1
Yhteensä	14,2	8,7	13,2

* Hallinnointiyhtiönä CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners.

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 30.9.2007 yhteensä 105 henkilöä (99 henkilöä), joista 81 (71) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa.

	30.9.2007	30.9.2006	31.12.2006
CapMan Private Equity	36	38	38
CapMan Real Estate	26	24	24
Sijoittajapalvelut	25	16	14
Sisäiset palvelut	18	21	22
Yhteensä	105	9998	

Lisäksi kuusi senior advisoria ja yksi neuvonantaja toimivat konsulttisuhteessa CapManin kanssa. Senior advisorista viisi oli Suomessa ja yksi Tanskassa. CapManin pohjoismaiseen Advisor-verkostoon kuuluu senior advisorien lisäksi 14 industrial advisoria. Katsauskaudella advisor-verkoston jäseniksi kutsuttiin Peter Augustsson sekä Jukka Härmälä.

Muutokset yhtiön johdossa

CapMan Oyj tiedotti 20.9.2007 muutoksista yhtiön johtoryhmässä ja organisaatiossa. Kaisa Arovaara nimitettiin CapMan Oyj:n talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi vastuualueenaan uusi Sisäiset palvelut -yksikkö, johon kuuluvat konsernin talous ja hallinto sekä IT- ja toimistopalvelut. Senior partner Olli Liitola jatkaa toimitusjohtajan sijaisena, jolle CapMan Real Estate -liiketoiminta-alue raportoi. Jerome Bouix nimitettiin senior partneriksi ja hän siirtyi johtamaan uutta Sijoittajapalvelut-yksikköä, joka vastaa konsernin varainhankinnasta, rahastojen hallinnosta, sijoittajasuhteista ja viestinnästä sekä tuotekehityksestä. Torben von Lowzow nimitettiin partneriksi ja johtoryhmän jäseneksi. Johtoryhmään nimitettiin myös senior partner Kai Jordahl, henkilöstöjohtaja Hilikka-Maija Katajisto ja legal counsel Martti Timgren. Kaikki muutokset astuivat voimaan 1.10.2007.

Muutokset yhtiön omistuksessa

CapMan Oyj:n A-osakkeiden omistajat myivät 4.5.2007 julkistetussa ja 16.5.2007 toteutuneissa osakekaupoissa yhteensä 3 000 000 yhtiön A-osaketta ja 2 000 000 yhtiön B-osaketta perustetulle uudelle yhtiölle CapMan Partners B.V.:lle. CapMan Partners B.V.:n omistus jakautuu tasaosuuksin CapManin senior partnereiden määräysvalta-yhtiöille. Samassa yhteydessä CapMan Oyj:n hallitus hyväksyi hakemukset yhteensä 2 000 000 CapMan Oyj:n noteeraamattoman A-osakkeen muuntamiseksi listatuiksi B-osakkeiksi. Osakekauppojen ja -muuntojen seurauksena CapMan Partners B.V.:stä tuli CapMan Oyj:n toiseksi suurin omistaja ja suurin äänivallan käyttäjä. Edellä mainittuihin osakekauppihin ja -muuntoihin liittyen katsauskaudella annettiin toukokuussa yhteensä seitsemän liputusilmoitusta.

CapMan Oyj:llä oli katsauskauden lopussa 4 521 osakkeenomistajaa (5 178 osakkeenomistajaa). Osakkeenomistajien määrä on laskenut vertailuajankohdasta, ja samalla ulkomaalaisten ja hallintarekisteröityjen omistajien osuus (pois lukien

CapMan Partners B.V.:n osuus 6,4 %) on kasvanut 30,2 %:sta 35,8 %:iin.

Osakepääoma, osakevaihto ja kurssikehitys

CapMan Oyj:n osakepääoma oli katsauskauden lopussa yhteensä 771 586,98 euroa. Yhtiöllä oli 72 540 222 noteerattua B-osaketta ja 6 000 000 noteeraamatonta A-osaketta. B-osakkeilla on kullakin 1 ääni ja A-osakkeilla 10 ääntä per osake.

B-osakkeiden kappalemääräinen vaihto kasvoi noin 60 % vertailukaudesta ja euromääräinen vaihto kaksinkertaistui. B-osakkeiden päätöskurssi oli katsauskauden lopussa 3,55 euroa. Yhtiön markkina-arvo oli katsauskauden lopussa 257,5 milj. euroa (188,0 milj. euroa), ja markkina-arvo A-osakkeet mukaan lukien 278,8 milj. euroa (210,0 milj. euroa).

Myös 2000A/B-optioiden kappalemääräinen vaihto kasvoi selvästi vertailukaudesta. Katsauskaudella merkittiin ja vietiin kaupparekisteriin yhteensä 1 381 524 B-osaketta. Osakkeiden merkintähinnat, yhteensä 828 914,4 euroa, kirjattiin yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Lisäksi katsauskaudella merkittiin ko. optioilla 86 796 B-osaketta, jotka vietiin kaupparekisteriin 12.10.2007. B-osakkeiden merkintäaika ko. optioilla päättyy 31.10.2007.

Lokakuussa 2006 listatuilla 2003A-optioilla ei merkitty osakkeita katsauskaudella.

Osakkeiden ja optioiden vaihto ja kurssikehitys

	B-osakkeet		2000A/B-optiot		2003A-optiot
	1-9/2007	1-9/2006	1-9/2007	1-9/2006	1-9/2007
Vaihto, kpl	25 738 832	16 260 386	1 979 377	1 061 392	447 688
Vaihto, milj. euroa	89,2	44,6	5,5	2,3	0,8
Kurssikehitys, euroa					
Ylin	4,07	3,15	3,40	2,27	2,55
Alin	2,86	2,33	2,06	1,62	1,40
Kaupankäyntimäärillä					
painotettu keskimurssi	3,50	2,73	2,78	2,12	1,85
Päätöskurssi 30.9.	3,55	2,75	2,94	2,00	2,11

Yhtiökokouksen päätökset

CapMan Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 29.3.2007. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallitukselle sekä toimitusjohtajalle tilikaudelta 2006 sekä päätti vuodelta 2006 maksettavaksi osingoksi 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 12.4.2007.

Yhtiökokous valitsi hallituksen jäseniksi Sari Baldaufin, Tapio Hintikan, Lennart Jacobssonin, Urban Janssonin, Teuvo Salmisen ja Ari Tolppasen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jan Holmberg ja varatilintarkastajaksi valittiin KHT Terja Artimo samasta tilintarkastusyhteisöstä.

Yhtiökokous päätti lisäksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiöjärjestyksen muuttamista sekä valtuutti hallituksen päättämään enintään 20 000 000 B-osakkeen antamisesta tai uuden osakkeen luovuttamisesta ja päättämään enintään 8 000 000 oman B-osakkeen hankkimisesta yhtiön vapaata omaa pääomaa käyttäen. Lisäksi yhtiökokous päätti liikkeessä olevien optio-oikeuksien perusteella annettavien osakkeiden merkintähintojen kirjaaminen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Yhtiökokouksen päätökset ja muutettu yhtiöjärjestys kokonaisuudessaan löytyvät CapManin Internet-sivuilla kohdassa www.capman.com/Fi/InvestorRelations/AnnualGeneralMeetings ja www.capman.com/Fi/AboutCapMan/CorporateGovernance/ArticlesofAssociation/

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Oyj:n 2003B-optio-oikeuksien noteeraus alkoi 1.10.2007 OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä. 2003B-optio-oikeuksia yhteensä 625 000 kappaletta, ja kukin optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään yhden CapMan Oyj:n B-osakkeen. Optio-oikeuksilla 2003B merkittävien osakkeiden merkintähinta on tällä hetkellä 1,35 euroa per osake, ja siitä vähennetään vuosittain maksettavat osingot. Osakkeiden merkintähinnat merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeiden merkintäaika optio-oikeuksilla 2003B alkoi 1.10.2007 ja se päättyi 31.10.2009.

Tulevaisuuden näkymät

CapMan Private Equity

Pääomasijoitustoiminnan arvioidaan kasvavan Euroopassa keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Kasvun perustana on se, että yhä useammat institutionaaliset sijoittajat ja muut merkittäviä pääomia sijoittavat tahot, varakkaat yksityishenkilöt mukaan lukien, ovat ottaneet pääomasijoitukset osaksi sijoitusallokaatiotaan.

Pääomasijoittaminen on vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa. Pääomasijoitustoiminnan kasvua Pohjoismaissa vauhdittavat edelleen eri toimialojen konsolidoituminen, perheyrittysten sukupolvenvaihdot, julkisten palvelujen ja toimintojen yksityistäminen, vahva tutkimus- ja kehityspanostus teknologia- ja life science -sektoreilla sekä lisääntynyt yrittäjäaktiivisuus.

Kilpailu keskisuurista buyout-kohteista on kireää useiden toimijoiden ja lainarahoituksen saatavuuden vuoksi. Suurien buyout-sijoitusten kohdalla syndikoitujen velkapakettien keräämisessä on ollut hermostuneisuutta, mikä on heijastunut lainarahoituksen hintaan kaikilla aloilla. Keskisuurten buyout-kohteiden osalta saatavuus ei ole ollut haaste. CapManin paikallinen läsnäolo eri Pohjoismaissa mahdollistaa sijoituskohteiden aktiivisen etsimisen koko alueella, mikä on mm. buy-and-build-strategioihin ja kasvuun perustuvan arvonkehitystyön ohella 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. CapManin sijoitustiimien markkinoiden kattavuus eli mahdollisuus nähdä valtaosa potentiaalisista sijoituskohteista on säilynyt hyvänä, ja niillä 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 Real Estate

Kiinteistömarkkinoiden likviditeetti on säilynyt edelleen hyvänä ja kauppojen kokonaisvolyymien odotetaan säilyvän edellisvuoden tasolla. Rahoitusmarkkinoilla tapahtunut korkojen nousu ja pankkien kiristynyt kiinteistöluotonanto tulevat vaikuttamaan kiinteistömarkkinoiden kilpailutilanteeseen sekä maksettaviin hintoihin. Oman pääoman käyttö lisääntyy, ja korkealla vieraan pääoman määrällä tehdyt kaupat vähenevät. Hyvistä core-kohteista maksetaan edelleen markkinoilla korkeita hintoja, mutta tuottovaatimusten odotetaan nousevan opportunistisimmassa kohteissa.

Yleisen hyvän taloudellisen kehityksen myötä toimistokiinteistöjen vuokraustilanne on ollut hyvä. Uusia rakennusprojekteja on aloitettu paljon, mikä vaikuttaa tilojen tulevaan tarjontaan etenkin toimistopuolella. Vähittäiskaupan kiinteistöjen kysyntä on ollut edelleen korkealla tasolla.

CapManin kiinteistöpääomarahastojen käytössä olevia resursseja on edelleen vahvistettu. Tällä hetkellä kahdella rahastolla on riittävät henkilöstöresurssit, kilpailukykyinen rakenne sekä yhteensä noin 405 milj. euron jäljellä oleva sijoituskapasiteetti hyvien sijoituskohteiden löytämiseksi ja nykyisen salkun kehittämiseksi Suomessa. Resurssit ja tiimin joustava toimintatapa ja luotettavuus ovat tuoneet rahastoille runsaasti sijoitusmahdollisuuksia, ja CapMan Real Estate on onnistunut hankkimaan uusia investointikohteita vuoden aikana noin 400 milj. euron arvosta. Markkinoilta on mahdollista löytää jatkossakin rahastojen sijoitusfokuksiin sopivia kohteita rahastojen tavoitteiden mukaisesti.

CapMan Oyj -konserni

CapManin strategiana on hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehtoisessa sijoitusluokassa. Nykyisten tuotealuiden (Private Equity, Real Estate) lisäksi sijoitusluokkaan kuuluvat mm. infrastruktuurirahastot, metsärahasot ja

osakemarkkinoille aktiivista omistusta hyväksikäyttäen sijoittavat rahastot. CapMan selvittää mahdollisuuksia laajentua joillekin näistä alueista ja maantieteellisesti erityisesti Venäjälle.

Vuoden 2007 tulos ennen veroja ylittää selvästi vuoden 2006 tuloksen ennen veroja. Lopullinen tulos riippuu siitä, kuinka moni voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehtävistä irtautumisista ajoittuu vuoden 2007 puolelle, ja miten sijoitusten arvot kehittyvät niissä rahastoissa, joissa CapMan on merkittävä sijoittaja.

Irtautumismarkkinoiden odotetaan edelleen säilyvän hyvinä ja CapMan Equity VII A, B ja Sweden -rahastojen sekä Finnventure Rahasto IV:n siirtyvän voitonjaon piiriin vuoden 2008 aikana. Kohdeyrityssijoituksia tekeville rahastoilla on useita irtautumisprosesseja käynnissä.

CapMan Oyj:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2007 julkistetaan 31.1.2008.

Helsingissä 31.10.2007

CAPMAN OYJ
Hallitus

Tiedotustilaisuus:

Tiedotustilaisuus analyytikoille ja lehdistölle järjestetään tänään klo 12.00 CapManin toimitiloissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 32. CapManin toimitusjohtaja Heikki Westerlund esittelee osavuosituloksen sekä luo katsauksen alan markkinatilanteeseen. 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
talousjohtaja Kaisa Arovaara, puh. 09 6155 8383 tai 050 370 3715

Jakelu:

Helsingin Pörssi
keskeiset tiedotusvälineet
www.capman.com

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	30.9.07	30.9.06	31.12.06
-----------	----------------	---------	----------

VARAT

Pitkäaikaiset varat

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	852	821	672
Liikearvo	4 845	4 845	4 845
Muut aineettomat hyödykkeet	694	625	710
Osuudet osakkuusyriyksissä	3 374	1 126	2 860

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti

kirjattavat sijoitukset

Rahastosijoitukset	46 561	30 240	33 122
Muut sijoitukset	882	1 269	848
Saamiset	17 946	13 897	13 835
Laskennalliset verosaamiset	262	204	231
	75 416	53 027	57 123

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	7 146	10 551	5 521
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	16 867	1 699	2 779
Rahavarat	19 877	6 826	14 137
	43 890	19 076	22 437
Varat yhteensä	119 306	72 103	79 560

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Osakepääoma	772	764	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 480	38 968
Muut rahastot	2 118	1 183	1 218
Muuntoerorahasto	259	49	316
Kertyneet voittovarot	25 829	12 903	15 074
	67 946	53 379	56 348
Vähemmistön osuus	5 806	318	599
Oma pääoma yhteensä	73 752	53 697	56 947

Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	4 132	1 069	2 234
Pitkäaikaiset korolliset velat	16 000	0	10 000
Muut velat	490	485	430
	20 622	1 554	12 664

Lyhytaikaiset velat

Ostovelat ja muut velat	20 326	12 015	7 409
Lyhytaikaiset korolliset velat	0	4 650	1 944
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4 606	187	596

	24 932	16 852	9 949
--	---------------	--------	-------

Velat yhteensä	45 554	18 406	22 613
-----------------------	---------------	--------	--------

Oma pääoma ja velat yhteensä	119 306	72 103	79 560
-------------------------------------	----------------	--------	--------

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/07	1-9/06	1-12/06
Liikevaihto	43 561	28 988	38 032
Liiketoiminnan muut tuotot	108	622	687
Henkilöstökulut	-10 588	-10 951	-13 958
Poistot ja arvonalentumiset	-444	-527	-726
Liiketoiminnan muut kulut	-8 720	-8 835	-11 958
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	7 460	2 740	3 549
Liikevoitto	31 377	12 037	15 626
Rahoitustuotot ja -kulut	693	457	420
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 889	120	1 279
Voitto ennen veroja	33 959	12 614	17 325
Tuloverot	-8 472	-3 109	-4 893
Konsernin voitto tilikaudelta	25 487	9 505	12 432
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	19 791	9 259	11 455
Vähemmistön osuus	5 696	246	977
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tulos/osake, EUR	0,25	0,12	0,15
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu EUR	0,25	0,12	0,15
Liikevoitto liikevaihdosta, %	72,0	41,5	41,1

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN
MUUTOSLASKELMA**

		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
		Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahasto	Muunto- ero- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yht. mistön osuus	Vähem- mistön pääoma yht.
1 000 EUR								
Oma pääoma								
31.12.2005		759	38 157	948	-148	9 156	220	49 092
Osakemerkinnät								
optioilla		5	323					
Muuntoerot					197		6	
Optioiden kirjaus				235	-197			
Tilikauden voitto						9 259	245	
Osingonjako						-5 315	-153	
Oma pääoma								
30.9.2006		764	38 480	1 183	49 12 903	53 379	318	53 697
Oma pääoma								
31.12.2006		772	38 968	1 218	316 15 074	56 348	599	56 947
Osakemerkinnät								
optioilla				883				
Muuntoerot					-57			
Optioiden kirjaus				17	223			
Tilikauden voitto						19 791	5 696	
Osingonjako						-9 259	-428	
Muut muutokset							-61	
Oma pääoma								
30.9.2007		772	38 968	2 118	259 25 829	67 946	5 806	73 752

LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/07	1-9/06	1-12/06
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	19 791	9 259	11 455
Oikaisut tilikauden voittoon	4 514	547	352
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	24 305	9 806	11 807
Käyttöpääoman muutokset	11 030	719	889
Rahoituserät ja verot	-1 036	-2 276	-1 548
Liiketoiminnan rahavirta	34 299	8 249	11 148
Investointien rahavirta	-7 248	-7 704	-9 466
Rahavirta ennen rahoitusta	27 051	545	1 682
Maksetut osingot	-9 687	-5 467	-5 923
Rahoituksen muu nettorahavirta	-11 624	4 902	11 532
Rahoituksen rahavirta	-21 311	-565	5 609
Rahavarojen muutos	5 740	-20	7 291
Rahavarat kauden alussa	14 137	6 846	6 846
Rahavarat kauden lopussa	19 877	6 826	14 137

Laatimisperiaatteet

Konsernin osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa on noudatettu samoja laskentaperiaatteita kuin vuoden 2006 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

1.1.2007 voimaan tulleen IFRS 7 mukaiset liitetiedot on sisällytetty osavuositarkastukseen siltä osin kuin niillä on merkitystä konsernin taloudelliselle informaatiolle.

Segmentti-informaatio

1 000 EUR	1-9/07	1-9/06	1-12/06
Liikevaihto			
CapMan Private Equity	18 990	25 438	33 116
CapMan Real Estate	24 571	3 550	4 916
Yhteensä	43 561	28 988	38 032

Liikevoitto

CapMan Private Equity	10 337	11 603	15 404
CapMan Real Estate	21 040	434	222
Yhteensä	31 377	12 037	15 626

Tuloverot

Tilikauden aikana konsernin verot on laskettu käyttäen keskimääräistä, arvioitua verokantaa. Laskennalliset verot on laskettu kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä.

Osingot

Vuodelta 2006 osinkoa maksettiin 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 9,3 milj. euroa (0,07 euroa osakkeelta, yhteensä 5,3 milj. euroa vuodelta 2005).

Pitkäaikaiset varat

1 000 EUR	30.9.07	30.9.06	31.12.06
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden alussa	33 122	20 288	20 288
Lisäykset	14 147	8 723	13 233
Vähennykset	-8 168	-1 511	-4 117
Käyvän arvon muutos	7 460	2 740	3 718
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	46 561	30 240	33 122

Liiketoimet lähipiirin (osakkuusyrietykset) kanssa

1 000 EUR	30.9.07	30.9.06	31.12.06
Pitkäaikaiset saamiset kauden lopussa	14 281	7 881	7 940
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	125	125	125

Pitkäaikaiset velat

1 000 EUR	30.9.07	30.9.06	31.12.06
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	16 000	0	10 000

Korollinen velka liittyy rahoitusliimitisopimukseen, limiitin määrä 16 milj. euroa.

Liiketoiminnan kausiluonteisuus

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

Henkilöstö	30.9.07	30.9.06	31.12.06
Suomi	81	71	72
Tanska	4	7	5
Ruotsi	15	16	16
Norja	5	5	5
Yhteensä	105	99	98

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	30.9.07	30.9.06	31.12.06
Leasingvastuut ja muut vastuusitoumukset	9 810	13 749	13 451
Sitoumukset rahastoihin	57 237	54 703	50 529

**Liikevaihto ja tulos
vuosineljänneksittäin**

Vuosi 2007

MEUR	1-3/07	4-6/07	7-9/07
Liikevaihto	28,1	7,5	8,0
Hallinnointipalkkiot	5,8	6,5	6,2
Voitonjako-osuustuotot	21,2	0,2	1,0
Tuotot rahastosijoituksista	0,3	0,0	0,1
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,6	0,5	0,5
Muut tuotot	0,2	0,3	0,2
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	4,1	0,5	2,9
Liikevoitto	25,4	1,1	4,9
Rahoitustuotot ja -kulut	0,3	0,2	0,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,9	0,2	0,8
Tulos ennen veroja	26,7	1,4	5,9
Konsernin kauden tulos	19,9	1,0	4,6

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	38,0
Hallinnointipalkkiot	5,6	6,8	6,3	6,2	24,9
Voitonjako-osuustuotot	2,6	1,2	3,7	1,9	9,4
Tuotot rahastosijoituksista	0,0	0,7	0,0	0,2	0,9
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,5	0,6	0,4	0,5	2,0
Muut tuotot	0,2	0,2	0,2	0,2	0,8
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2,2	-0,5	1,0	0,8	3,5
Liikevoitto	5,2	2,4	4,4	3,6	15,6
Rahoitustuotot ja -kulut	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,2	0,2	0,1	1,2	1,3
Tulos ennen veroja	5,1	2,8	4,7	4,7	17,3
Konsernin kauden tulos	3,7	2,2	3,6	2,9	12,4

**LIITE 1: CAPMAN OYJ -KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 30.9.2007,
milj. euroa**

Koko	Kut-	Rahaston ny-	Toteutunut Netto-
*	suttu	kyisen salkun	kassavirta kassa
	pääoma hankinta-	käypä sijoit-	hallin- varat
	** hinta arvo	tajille	nointi- *****

yhtiölle
(carried
interest)

Voitonjaon piirissä

olevat rahastot

FV II, FV III 1) ja FM II
B

yhteensä	58,6	57,4	3,1	2,8	179,6	44,1	0,5
FV V	169,9	159,8	58,6	57,0	217,4	1,1	4,1
Fenno Ohjelma (Fenno Rahasto, Skandia I ja Skandia II) yhteensä 2)	59,0	59,0	13,8	21,6	114,7	7,5	0,4
CMRE I 5)	500,0	351,1	82,6	81,2	183,0	28,5	-54,4
Yhteensä	787,5	627,3	158,1	162,6	694,7	81,2	-49,4

**Rahastot, joiden
odotetaan siirtyvän
voitonjaon piiriin
vuonna 2008**

FV IV	59,5	59,5	11,8	15,8	64,0		0,6
CME VII A	156,7	126,3	85,5	154,9	74,0		3,8
CME VII B	56,5	49,9	33,9	72,5	33,3		1,9
CME SWE	67,0	53,6	36,6	66,4	31,8		1,0
Yhteensä	339,7	289,3	167,8	309,6	203,1		7,3

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

CME VII C	23,1	15,2	10,2	10,2	5,9		0,1
CMB VIII A	360,0	130,4	114,3	125,2			2,2
CMB VIII B	80,0	29,0	25,4	27,8			1,4
CM LS IV	54,1	16,0	13,1	13,1			0,4
CMT 2007 1)	140,3	23,4	19,7	19,7			1,5
FM III 1)	135,5	131,3	63,4	74,5	106,6		4,2
CMM IV 4)	240,0	108,0	88,9	99,0	13,7		7,1
CMRE II 6)	600,0	60,2	49,8	49,4			-28,7
Yhteensä	1 633,0	513,5	384,8	418,9	126,2		-11,8

**Rahastot, joilla on
rajallinen voitonjako-**

**potentiaali
CapManille**

NPEP II 3), FV V ET,

SWE LS 3), SWE Tech
1), 3)

ja FM II A, C, D 1)

Yhteensä	259,1	233,6	83,7	81,2	119,2	6,4
----------	-------	-------	------	------	-------	-----

Pääomarahastot yhteensä	3 019,3	1 663,7	794,4	972,31	143,2	81,2	-47,5
------------------------------------	----------------	----------------	--------------	---------------	--------------	-------------	--------------

**OSAKKUUSYHTIÖ ACCESS CAPITAL PARTNERSIN HALLINNOIMAT
PÄÄOMAT 30.9.2007, milj. euroa**

Rahasto	Koko*
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)	88,9
ACF IV 1)	100,0
Private Equity Mandaatit	1 137,0
Pääomat yhteensä	2 160,5

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
ACF IV	= Access Capital Fund IV Growth Buyout
CMB	= CapMan Buyout Fund
CME	= CapMan Equity
CMLS	= CapMan Life Science Fund
CMM	= CapMan Mezzanine
CMRE	= CapMan Real Estate
CMT 2007	= CapMan Technology 2007
FM	= Finnmezzanine Rahasto
FV	= Finnventure Rahasto
NPEP	= Nordic Private Equity Partners
SWE LS	= Swedestart Life Science
SWE Tech	= Swedestart Tech

* Sijoittajien kokonaissitoutumus rahastoon. CapManin tilastoissa hallinnoitavalla pääomalla eli rahaston koolla tarkoitetaan tätä bruttomääräistä kokonaissitoutumusta. 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 kohdeyrityksiin on arvostettu käypään arvoon (fair value) EVCA:n (European Private Equity and Venture Capital Association) 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. Kohdeyritysten käypää arvoa määritettäessä sijoituskohteet arvostetaan hankintahintaan 12 kuukautta sijoituksen tekohetkestä eteenpäin, minkä jälkeen ne arvostetaan ensi kertaa käypään arvoon. EVCA:n varovaisuusperiaatteiden mukaan teknologia- ja life science -kohteet on tyypillisesti arvostettu hankintahintaan tai sen alle aina irtautumiseen saakka.

**** CapMan Oyj -konsernin osuus voitonjakotutoista.

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 Real Estate I: 40 %.

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 Technology 2007: 50 %, 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 Capital Fund IV: 25 %, Access/Private Equity Mandaatit: 25 %.

***** Sijoittajan osuutta arvioitaessa on otettava salkun käyvän arvon lisäksi huomioon rahaston nettokassavarat. Kiinteistörahastoissa nettokassavarat ovat tyypillisesti negatiivisia, koska rahastoissa käytetään senior-velkaa.

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

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

3) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 30.9.2007 keskipäivään.

4) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 96 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Rahaston likvidit varat sisältävät lainalimitin, 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 201,3 milj. euron rahalaitoslainan (senior loan). Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille. Sijoittajien ja hallinnointiyhtiön osuuden rahaston varoista saa vähentämällä käyvästä arvosta nettokassavarat.

6) CapMan Real Estate II: Rahaston koosta 25 % eli 150 milj. euroa on omaa pääomaa ja loput 75 % lainarahoitusta. Sijoittajien osuuden rahaston varoista saa vähentämällä käyvästä arvosta nettokassavarat.

LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA 1.1.-30.9.2007

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 neljää 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.

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 keski- ja suurteollisuudessa. Teknologiasijoitukset kohdistuvat kasvuvaiheessa oleviin sekä myöhäisen kasvuvaiheen teknologia-yrityksiin. Life science -sijoituksissa pääpaino on lääketieteen teknologiaan erikoistuneissa yrityksissä.

Sijoitukset kohdeyrityksiin katsauskaudella

Rahastot tekivät tammi-syyskuussa 11 uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 152,0 milj. eurolla. Vertailukaudella rahastot tekivät kuusi uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 110,8 milj. eurolla.

Sijoitukset kohdeyrityksiin heinä-syyskuussa

Heinäkuussa toteutui kesäkuussa julkistettu kauppa, jolla CapMan Technology 2007 -rahasto, SEB Venture Capital sekä energia- ja ympäristörahastoihin erikoistunut Aloe Private Equity hankkivat enemmistön KMW Energi AB:sta. KMW Energi on johtava biopolttolaitosten valmistaja Ruotsissa. Yrityksen liikevaihto vuonna 2006 oli 21,6 milj. euroa ja se työllistää 40 henkilöä.

Elokuussa alussa toteutui kauppa, jolla CapMan Buyout VIII ja CapMan Life Science IV -rahastot hankkivat omistukseensa ruotsalaisen Nacka Närsjukhus Proxima AB:n yhdessä yrityksen johdon kanssa. Nacka Närsjukhus Proxima on yksityinen

hoitoalan yritys, joka tuottaa erikoissairaanhoidon- ja päivystyspoliklinikkapalveluja Suur-Tukholman alueelle. Yrityksen liikevaihto oli vuonna 2006 noin 19,3 milj. euroa.

Elokuussa toteutui myös CapMan Buyout VIII ja CapMan Life Science IV -rahastojen sijoitus norjalaiseen Telemark Røntgen -ryhmään, jonka muodostavat Telemark Røntgensenter AS, Haugesund Røntgeninstitut AS, Nordland Medisinske Senter Røntgeninstitut AS ja Tromsø MR-Senter AS. Yritykset tarjoavat korkealaatuisia lääketieteellisiä kuvantamispalveluja kuten röntgen-, magneettikuvaus-, tietokonetomografia-, mammografia- ja ultraäänitutkimuksia Norjassa. Vuonna 2006 ryhmä työllisti 50 henkilöä, ja sen liikevaihto oli noin 15 milj. euroa.

CapMan Technology 2007 -rahasto sijoitti syyskuussa suomalaiseen Mawell Oy:öön, joka tarjoaa potilasturvallisuutta, laatua ja tuottavuutta parantavia ratkaisuja yksityisen ja julkisen terveydenhuollon toimijoille sekä lääketeollisuudelle pääasiassa Pohjoismaissa. Sijoituksella rahoitetaan yhtiön kansainvälistä kasvua. Mawellin palveluksessa on noin 120 henkilöä, ja yhtiö tavoittelee noin 10 milj. euron liikevaihtoa vuonna 2007.

Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi-kesäkuussa

Rahastot tekivät vuoden ensimmäisellä puoliskolla uudet sijoitukset suomalaisiin buyout-kohteisiin Komax Oy:öön ja Skandia Autologistics Oy:öön (ent. John Nurminen Ajoneuvologistiikka-yksikkö) ja Walki Groupiin (ent. Walki Wisa). Lisäksi rahastot sijoittivat neljään teknologiayritykseen, jotka ovat suomalaiset Mirasys Oy, Global Intelligence Alliance Group Oy (ent. Novintel Oy) ja Movial Oy sekä tanskalainen IT2 Treasury Solutions.

Irtautumiset kohdeyrityksistä katsauskaudella

Rahastot irtautuivat katsauskaudella kokonaan kuudesta ja osittain useista muista yrityksistä. Katsauskaudella tehtyjen irtautumisten hankintahinta oli mezzanine-lainojen lyhennykset ja osittaiset irtautumiset mukaan lukien yhteensä 60,6 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot irtautuivat lopullisesti kymmenestä yrityksestä ja osittain useista muista yrityksistä, ja tuolloin tehtyjen irtautumisten hankintahinta mezzanine-lainojen lyhennykset mukaan lukien oli 102,0 milj. euroa.

Irtautumiset kohdeyrityksistä heinä-syyskuussa

CapMan Equity VII, Finnventure V ET ja Swedestart Tech -rahastot irtautuivat heinäkuussa ruotsalaisesta telekommunikaatioverkkojen vahvistimia valmistavasta Avitec AB:sta. Avitecin osti englantilainen pääomasijoittaja ECI. Avitecin liikevaihto oli 22,1 milj. euroa vuonna 2006, ja yhtiö työllistää 64 henkilöä. CapManin rahastot sijoittivat Aviteciin alun perin vuonna 2002, ja ne omistivat yhtiöstä 43,1 % ennen irtautumista. Sijoitus yhtiöön on ollut kohtalainen CapManin hallinnoimien rahastojen sijoittajille. Irtautumisella ei ole oleellista vaikutusta CapMan Oyj:n vuoden 2007 tulokseen.

Finnventure Rahasto V myi syyskuussa 14,7 prosentin omistuksensa Copterline Oy:ssä suomalaiselle sijoittajaryhmälle. Copterline tarjoaa muun muassa pelastus- ja lääkärihelikopteripalveluja sekä tilauslentoja. Finnventure Rahasto V sijoitti yhtiöön vuonna 2000. Irtautumisella ei ole oleellista vaikutusta CapMan Oyj:n kuluvan vuoden tulokseen.

Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi-kesäkuussa

Rahastot irtautuivat vuoden ensimmäisellä puoliskolla kahdesta buyout-kohteesta, jotka olivat ruotsalainen Synerco AB ja tanskalainen LindPlast A/S, sekä kahdesta suomalaisesta teknologiakohteesta, jotka olivat Distocraft Oy ja Medianorth Oy. Rahastot myivät omistamansa suomalaisen SysOpenDigia Oyj:n listatut osakkeet ja irtautuivat osittain suomalaisesta buyout-kohteesta Moventas Oy:stä.

Muut tapahtumat katsauskaudella

Huhtikuun lopussa julkistettiin kauppa, jolla Finnventure IV, Finnventure V ja Finnventure V ET -rahastot myivät omistuksensa suomalaisesta tietoturvaohjelmistoja ja verkkoratkaisuja toimittavasta Secgo Software Oy:stä norjalaiselle pörssiyritykselle Birdstep ASA:lle. Kauppa toteutui toukokuussa, ja rahastot saivat kaupassa Birdstep ASA:n Oslon pörssissä listattuja osakkeita. Koska kauppa tehtiin osakevaihtona, ei sillä ole välitöntä vaikutusta CapMan Oyj:n vuoden 2007 tulokseen. Lopullinen irtautuminen yhtiöstä tapahtuu, kun kaupassa saadut osakkeet myydään. Rahastot sijoittivat Secgoon vuonna 2004, ja niiden omistusosuus yhtiöstä oli ennen kauppaa 18 %.

Finnventure V ja Finnventure V ET -rahastot myivät toukokuussa osuutensa langattomien multimediatarvikkeiden toimittajasta Hantro Products Oy:stä amerikkalaiselle On2 -pörssiyritykselle. Kaupan odotetaan toteutuvan marraskuun

alussa osakevaihtona, minkä vuoksi rahastojen irtautumisella Hantrosta ei ole välittömää vaikutusta CapMan Oyj:n vuoden 2007 tulokseen. Lopullinen irtautuminen yhtiöstä tapahtuu, kun rahastot myyvät saamansa On2:n osakkeet. Rahastot sijoittivat Hantroon alun perin vuonna 2002 ja omistivat noin 30 % yhtiöstä ennen kauppaa.

Swedestart Life Science -rahaston kohdeyritys Aerocrine AB listautui kesäkuun puolivälissä Tukholman pörssiin. Aerocrine on lääketieteen teknologiayritys, joka on kehittänyt NIOX- ja NIOX MINO -testauslaitteet hengitystieinfektioiden kuten astman havaitsemiseksi ja hoidon seuraamiseksi. Rahasto ei myynyt listautumisen yhteydessä osakkeitaan yhtiössä, ja osakkeisiin liittyy 12 kuukauden lock up -periodi. Sijoitus yhtiöön on tehty vuonna 2005, ja yhtiön liiketoiminta on kehittynyt sijoitusaikana hyvin.

Syyskuussa julkistettiin merkittävä lisäsijoitus CapMan Buyout VIII, CapMan Mezzanine IV ja Finnmezzanine III -rahastojen sijoituskohteeseen OneMed Groupiin, joka myy, markkinoi ja jakelee terveydenhuollon tarvikkeita ja laitteita sekä laboratoriotuotteita. OneMed Group hankkii enemmistön eli 75 prosenttia Puolan johtavasta terveydenhuoltoalan tuotteiden tukkurista Hand-Prod -konsernista. Kauppa vahvistaa merkittävästi yhtiön asemaa Pohjois-Euroopassa, ja sen odotetaan toteutuvan marraskuussa 2007. OneMedin liikevaihdon arvioidaan olevan noin 320 milj. euroa vuonna 2007 Hand-Prod -konserni mukaan lukien.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapManin ja Fenno Management Oy:n yhdessä hallinnoima Fenno Rahasto myi lokakuun alussa omistamansa 1 913 044 Affecto Oyj:n osaketta. Fenno Rahasto sijoitti vuonna 1999 Affecto Oy:öön, joka yhdistyi Genimap Oy:n kanssa syksyllä 2004 ja listautui Helsingin pörssiin vuonna 2005. Fenno Rahasto myi pääosan omistamistaan osakkeista listautumisannin yhteydessä. Lokakuussa 2007 tapahtuneen lopullisen irtautumisen vaikutus CapMan Oyj:n vuoden 2007 tulokseen on noin 0,8 milj. euroa Fenno Rahastolta saatavien voitonjako-osuustuottojen seurauksena. Sijoitus Affectoon on ollut erinomainen CapManin hallinnoimien rahastojen sijoittajille.

Finnmezzanine Rahasto III myi lokakuun alussa omistamansa Indufor Oy:n koko osakekannan yhtiön toimivalle johdolle. Indufor Oy oli siirtynyt rahaston omistukseen maaliskuussa 2007 Savcor Groupilta, joka on Finnmezzanine Rahasto III:n sijoituskohde.

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOJEN TOIMINTA

Katsauskaudella annetut sijoituspäätökset

Kiinteistö pääomarahastot julkistivat katsauskaudella 14 uutta sijoitusta, joista seitsemän olemassa oleviin kiinteistöihin, kaksi rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä yhden maa-alueeseen. Katsauskaudella tehtiin investointeja 132,4 milj. eurolla, ja lisäksi rahastot olivat 30.9.2007 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja -hankkeita lähivuosina yhteensä 255,5 milj. eurolla. Vertailukaudella tehtiin sijoitus neljään uuteen kohteeseen, ja tehtyjen investointien määrä oli 74,4 milj. euroa.

Sijoituspäätökset heinä-syyskuussa

CapMan RE II -rahasto ja Hartela Oy allekirjoittivat heinäkuun alussa sopimuksen, jolla Skanssin Kauppakeskus Oy siirtyy rahaston omistukseen. Skanssin sijaitsee itäisessä Turussa neljän kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Kauppakeskukseen tulee kahteen kerrokseen yhteensä noin 37 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja valmistuessaan huhtikuussa 2009 Skanssi tulee palvelemaan vuosittain arviolta noin 4,5 miljoonaa kävijää. Hartela tulee jatkamaan kohteen rakentajana ja osallistumaan sen kehittämiseen. Kauppakeskushankkeeseen tehty sijoitussitoumus tullaan käyttämään vaihteittain vuosien 2007-2009 aikana.

CapMan Real Estate I -rahasto osti elokuussa Yrjö Jahnssonin säätiöltä Helsingin ydinkeskustassa Ludviginkatu 3-5 sijaitsevan toimitilakiinteistön. Viisikerroksinen kiinteistö on rakennettu vuonna 1891, ja siinä on vuokrattavaa pinta-alaa noin 4 000 m². Lisäksi rahasto osti Yrjö Jahnssonin säätiöltä Helsingin Vallilassa Elimäenkatu 9A ja 9B:ssä sijaitsevan kiinteistön. Kiinteistön rakennuksissa on vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä noin 12 900 m², ja ne on rakennettu vuosina 1926 ja 1974.

CapMan Real Estate I -rahasto osti elokuussa myös Helsingissä Hankasuontie 3:ssa sijaitsevan varasto- ja toimistokiinteistön, joka on rakennettu vuonna 1974. Kiinteistössä on vuokrattavaa pinta-alaa noin 7055 m², ja se on sijoitushetkellä täyteen vuokrattu.

Sijoituspäätökset tammi-kesäkuussa

Vuoden ensimmäisellä puoliskolla CapMan Real Estate I -rahasto teki sijoitukset seuraaviin valmiisiin kiinteistöihin:

Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 20, Helsinki
Kiinteistö Oy Malminkaari 9, Helsinki
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 20, Helsinki
Kiinteistö Oy Helsingin Ludviginkatu 3-5, Helsinki
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 9, Helsinki
Kiinteistö Oy Hankasuontie 3, Helsinki
Kiinteistö Oy Mastolan keskusvarasto

Lisäksi rahasto sitoutui ostamaan rakenteilla olevan kauppakeskus Entressen YIT Rakennus Oy:ltä. Entresse sijaitsee Espoon keskuksessa ja se valmistuu joulumyyntiin 2008. Kauppakeskuksen ostamiseksi annettu sijoitussitoumus tullaan käyttämään vuoden 2008 aikana.

CapMan RE II -rahasto osti vuoden ensimmäisellä puoliskolla seuraavat valmiit kiinteistöt:

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 4, Hämeenlinna
Kiinteistö Oy Parolantie 104, Hämeenlinna
Kiinteistö Oy Viinikankatu 49, Tampere

Lisäksi rahasto solmi sopimuksen Tokmanni Oy:n kanssa Mäntsälään rakennettavan logistiikkakeskuksen hankkimisesta. Logistiikkakeskus valmistuu syksyllä 2008, ja siihen tehty sijoitussitoumus tullaan käyttämään vuoden 2008 aikana. CapMan RE II -rahasto teki myös sijoituksen Vantaan Kivistössä sijaitsevaan maa-alueeseen. Vantaan kaupunki ilmoitti kuitenkin katsauskaudella käyttävänsä etu-osto-oikeuttaan maa-alueen ostamiseksi. Kauppa, jolla maa-alue siirtyi Vantaan kaupungille, toteutui katsauskauden jälkeen lokakuussa.

CapMan Real Estate I -rahaston salkun myynti tammikuussa

Tammikuun lopussa toteutui kauppa, jolla CapMan Real Estate I -rahasto myi 22 toimitilakiinteistöä koostuvan sijoitussalkkunsä Samson Properties Ltd:lle, The Royal Bank of Scotlandille (RBS) ja Ajanta Oy:lle. Salkun hankintahinta oli 304,4 milj. euroa ja kauppahinta 377,5 milj. euroa. CapMan Real Estate I on jatkanut aktiivista sijoitustoimintaansa kaupan jälkeen.

Muut tapahtumat katsauskaudella

CapMan RE II -rahasto solmi syyskuussa yhteistyösopimuksen Finesco Invest Oy:n kanssa kauppakeskuksen kehittämisestä Hyvinkään keskustaan. Kohteen asemakaavoitus on parhaillaan käynnissä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan RE II -rahasto osti lokakuun alussa Jyväskylän Ylistönmäentie 33:ssa sijaitsevan toimistokiinteistön, joka on rakennettu vuonna 1991. Kiinteistössä on vuokrattavaa pinta-alaa noin 5 790 m², ja se on sijoitushetkellä täyteen vuokrattu TietoEnator Oy:lle.

[Takaisin edelliselle sivulle](#)