

## CapMan Oyj -konsernin osavuositiedote tammi–maaliskuu 2008

### Katsauskauden tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat:

- Konsernin liikevaihto oli 7,2 milj. euroa (28,1 milj. euroa tammi–maaliskuussa 2007). Vertailukaudelle osuivat 21,0 milj. euron voitonjako-osuustuotot CapMan Real Estate I -rahaston salkun myynnin seurauksena.
- Liikevoitto oli 0,4 milj. euroa (25,4 milj. euroa CapMan Real Estate I -rahastolta saatujen 21,0 milj. euron voitonjako-osuustuottojen seurauksena).
- Tulos ennen veroja oli 0,7 milj. euroa (26,7 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 0,5 milj. euroa (19,9 milj. euroa).
- Emoyhtiön omistajien osuus tuloksesta oli 0,5 milj. euroa (14,3 milj. euroa), ja siitä laskettu tulos/osake oli 0,6 senttiä (18,5 senttiä).
- Hallinnoitavat pääomat nousivat alkuvuonna noin 38 prosenttia 3 016,7 milj. euroon (2 190,5 milj. euroa 31.12.2007), kun CapMan perusti uuden 835 milj. euron hotelli-kiinteistö-pääomarahasto CapMan Hotels RE Ky:n. Hallinnoitavien rahastojen koko yhteensä oli 3 853,6 milj. euroa 31.3.2008 (2 996,1 milj. euroa 31.3.2007).
- CapMan Oyj muuttaa hallinnoitavien pääomien esittämisperiaatetta. Jatkossa hallinnoitavalla pääomalla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia ja jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. Lukuun ei sisälly pääoma, josta on jo irtauduttu. Rahastojen koolla tarkoitetaan jatkossa rahastojen alkuperäistä pääomaa mukaan lukien pääoma, josta on jo irtauduttu.
- CapMan sijoittaa jatkossa uusiin rahastoihinsa 2–10 prosenttia niiden koosta.

### Toimitusjohtaja Heikki Westerlund kommentoi katsauskauden tulosta ja tulevaisuuden näkymiä:

”Katsauskauden tulos jäi selvästi vertailukaudesta, jolle osui merkittävä kiinteistösalkun myynti. Suuret neljännesvuosikohtaiset vaihtelut ovat tyypillisiä liiketoiminnassamme.

CapManin pitkän aikavälin toimintaedellytykset ovat säilyneet hyvinä, sillä vaihtoehtoisen sijoitusluokan kysyntä on jatkanut kasvuaan. Yhä useammat instituutiot alkoivat kasvavan määrän sijoituksistaan tähän sijoitusluokkaan. Uusien tuotteidemme kehityshankkeet Venäjällä ja julkisella markkinalla ovat edenneet konkreettiseen varainhankintavaiheeseen.

Rahastojemme sijoitus- ja irtautumistoiminnassa on alkanut näkyä kansainvälisen velkamarkkinakriisin leviäminen myös CapManin toiminta-alueille. Uskomme sijoitustiimeillämme olevan kuitenkin jatkossakin hyvät edellytykset uusien sijoitusten tekemiseksi. Irtautumismarkkinalle tilanne kuitenkin heijastuu matalampana hintatasona ja irtautumisten pitkittymisenä. Mikäli irtautumismarkkina jatkaa hidastumistaan, odotamme vuoden 2008 voitonjako-osuustuottojen jäävän edellisvuodesta.”

### Liiketoiminta

CapMan on vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoitaja, jolla on kaksi liiketoiminta-alueita eli CapMan Private Equity (kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi) ja CapMan Real Estate (kiinteistö-sijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi sekä kiinteistö-konsultointi). Rahastojen sijoitustoiminnan keskeinen periaate on aktiivinen suora vaikuttaminen sijoituskohteiden arvonnousuun. Liiketoiminta-alueiden tiedot raportoidaan osavuositiedotteissa omina segmentteinään.

CapMan Oyj:n tuotot muodostuvat rahastojen maksamista hallinnointipalkkioista, rahastoilta saatavista voitonjako-osuustuotoista, CapMan Oyj:n omasta taseestaan hallinnoimiinsa rahastoihin tekemien sijoitusten tuotoista sekä kiinteistö-konsultoinnin tuotoista. Voitonjako-osuustuotot ja rahastosijoitusten käyvät arvot voivat vaihdella eri vuosineljännesten välillä, minkä vuoksi CapManin taloudellista kehitystä tulisi seurata pidemmällä aikajänteellä kuin vuosineljänneksittäin.



## **Liikevaihto ja tuloskehitys tammi–maaliskuussa 2008**

CapManin liikevaihto oli katsauskaudella 7,2 milj. euroa (28,1 milj. euroa tammi–maaliskuussa 2007). Keskeisimpiä liikevaihtoon ja tulokseen vaikuttaneita eriä on kuvattu tarkemmin omissa osioissaan.

Konsernin liikevoitto oli 0,4 milj. euroa (25,4 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 0,7 milj. euroa (26,7 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 0,5 milj. euroa (19,9 milj. euroa).

Emoyhtiön omistajien osuus voitosta oli 0,5 milj. euroa (14,3 milj. euroa), ja siitä laskettu osakekohtainen tulos oli 0,6 senttiä (18,5 senttiä).

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

## **Hallinnointipalkkiot, kiinteistökonsultoinnit tuotot ja operatiivisen toiminnan kulut**

Hallinnointipalkkioiden määrä kasvoi vertailukaudesta ja oli 6,3 milj. euroa (5,8 milj. euroa).

Hallinnointipalkkioiden nousuun vaikutti etenkin uuden kiinteistö pääomarahaston, CapMan Hotels RE:n perustaminen katsauskaudella. Saatavien hallinnointipalkkioiden määrä on noussut myös CapMan Technology 2007 -rahaston varainhankinnan ja CapMan RE II -rahaston tekemien sijoitusten myötä.

Kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 0,7 milj. euroa (0,6 milj. euroa). Yhteensä hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 7,0 milj. euroa (6,4 milj. euroa), ja ne kattoivat operatiivisen toiminnan kulut 6,7 milj. euroa (6,8 milj. euroa huomioiden vertailukauden osalta tulokseen sidotut bonukset). Vertailukelpoiset kulut nousivat hieman vertailukaudesta organisaation kasvun myötä.

## **Voitonjako-osuustuotot**

CapMan saa voitonjako-osuustuottoja rahastoilta, jotka ovat jo siirtyneet voitonjaon piiriin eli palauttaneet sijoittajille kutsutun pääoman ja sille tietyn vuotuisen etuoikeutetun tuoton. Katsauskaudella ei tehty irtautumisia voitonjaon piirissä olevista rahastoista eikä voitonjako-osuustuottoja syntynyt. Vertailukauden voitonjako-osuustuotot olivat 21,2 milj. euroa, ja ne syntyivät pääasiassa CapMan Real Estate I -rahaston kiinteistösalkun myynnin seurauksena.

Katsauskaudella ei toteutunut irtautumisia, jotka olisivat siirtäneet muita rahastoja merkittävästi lähemmäksi voitonjakoa. CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

## **Tuotot omista rahastosijoituksista ja annetut sitoumukset**

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä rahastosijoitusten käyvän arvon muutokset jäivät lievästi tappiollisiksi. Alkuvuoden heikko markkinakehitys heijastui rahastosijoitusten tuottoihin sijoituskohteiden listattujen vertailuryhmien negatiivisen arvonkehityksen myötä. Rahastojen salkuissa kirjattiin myös yrityskohtaisia positiivisia arvonmuutoksia.

Rahastosijoituksiin liittyvät käyvän arvon muutokset olivat -0,1 milj. euroa (4,1 milj. euroa). Vertailukaudella käyvän arvon muutos olivat poikkeuksellisen suuri, ja siihen vaikutti etenkin arvonkehitys CapMan Equity VII -rahastojen kohdeyrityksessä Moventaksessa, josta irtauduttiin osin vertailukaudella. Rahastot eivät katsauskaudella irtautuneet sijoituskohteistaan, joten sijoitusten realisoituneita tuottoja ei syntynyt (vertailukaudella 0,3 milj. euroa). Omasta taseesta tehtyjen rahastosijoitusten tulosvaikutus oli yhteensä -0,1 milj. euroa (4,4 milj. euroa). CapMan Oyj:n taloudellisena tavoitteena on 15 prosentin vuosituotto rahastosijoituksille.

CapMan teki katsauskaudella uusia sijoituksia rahastoihinsa 10,8 milj. eurolla (7,4 milj. eurolla). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout VIII ja CapMan Hotels RE -rahastoihin. Kaikkien CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 31.3.2008 yhteensä 53,5 milj. euroa (38,4 milj. euroa 31.3.2007).



CapMan antoi katsauskaudella 5 milj. euron sijoitussitoumuksen CapMan Hotels RE -rahastoon. Jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli katsauskauden lopussa 50,9 milj. euroa (58,1 milj. euroa). Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat 31.3.2008 yhteensä 104,4 milj. euroa (96,4 milj. euroa 31.3.2007).

Tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon kohdeyritysten osalta EVCA:n suositusten mukaisesti ja kiinteistöjen osalta ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmääritysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla.

### Tase ja rahoitusasema 31.3.2008

CapManin taseessa ei tapahtunut tammi–maaliskuussa merkittäviä muutoksia, ja tase oli katsauskauden lopussa 121,7 milj. euroa (114,2 milj. euroa 31.3.2007). Pitkäaikaisten varojen määrä nousi katsauskauden aikana 88,9 milj. euroon (60,6 milj. euroa) pääasiassa tehtyjen rahastosijoitusten sekä saamisten kasvun seurauksena. Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 20,3 milj. euroa (12,1 milj. euroa), ja niistä 16,1 milj. euroa (9,0 milj. euroa) oli lainasaamisia Maneq-rahastoilta. Lyhytaikaiset varat laskivat alkuvuonna 32,9 milj. euroon (53,7 milj. euroa), kun vähemmistölle maksettiin osingot ja tehtiin rahastosijoituksia. Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat yhteensä 19,4 milj. euroa (43,7 milj. euroa). Vertailukaudella rahavarat olivat poikkeuksellisen suuret CapMan Real Estate I -rahaston kiinteistösalkun myynnin seurauksena saatujen voitonjako-osuustuottojen vuoksi.

Korolliset velat nousivat 19,0 milj. euroon (10,0 milj. euroa), kun CapMan käytti strategiansa mukaisesti velkarahoitusta osan rahastosijoituksista rahoittamiseksi. Ostovelat ja muut velat nousivat 43,0 milj. euroon (28,1 milj. euroa) mm. verovarausten ja osingonmaksuvelan seurauksena. Konsernin korolliset nettovelat olivat -0,4 milj. euroa (-33,7 milj. euroa).

### Avainlukuja

CapManin omavaraisuusaste 31.3.2008 oli 47,6 prosenttia (61,9 prosenttia 31.3.2007). Omavaraisuusaste laski alle 50 prosentin tavoitetason osingonmaksuvelan seurauksena. Mikäli osinko olisi maksettu vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, olisi omavaraisuusaste ollut 53,5 prosenttia. Oman pääoman tuotto oli 0,8 prosenttia (32,0 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 1,6 prosenttia (36,7 prosenttia). Tavoitetaso oman pääoman tuotolle on yli 25 prosenttia.

	31.3.08	31.3.07	31.12.07
Tulos / osake, senttiä	0,6	18,5	23,8
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	0,6	18,2	23,7
Oma pääoma / osake, senttiä	69,1	79,5	86,4
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	79 968 818	77 158 698	78 142 867
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	79 968 818	77 158 698	79 968 819
Ulkona olevien osakkeiden määrä	79 968 818	77 158 698	79 968 819
Oman pääoman tuotto, %	0,8	32,0	38,9
Sijoitetun pääoman tuotto,%	1,6	36,7	44,2
Omavaraisuusaste,%	47,6	61,9	57,6
Nettovelkaantumisaste,%	-0,7	-50,0	-27,5

### Uudet tuotteet ja tuotekehitys

CapMan Oyj perusti 18.1.2008 uuden hotellikiinteistöihin sijoittavan pääomarahaston, CapMan Hotels RE Ky:n. Hotellirahaston koko on perustamishetkellä 834,9 milj. euroa, ja se voi nousta maksimissaan 1,1 miljardiin euroon. Rahasto osti perustamisensa yhteydessä Northern European Properties Ltd:ltä (NEPR) yhteensä 39 hotellikiinteistöä, joiden arvo kaupassa oli yhteensä 805 milj. euroa.



Kaupan myötä CapMan-konsernin palvelukseen siirtyi seitsemän hotelli-kiinteistötoiminnan ammattilaista. CapMan Hotels RE Ky:n hallinnointiyhtiönä toimii CapMan Hotels RE Oy, josta CapMan Oyj omistaa 80 prosenttia. Rahaston perustamisella arvioidaan olevan lievästi positiivinen vaikutus CapManin kuluvaan vuoden tulokseen rahaston maksamien hallinnointipalkkioiden seurauksena.

CapMan jatkoi katsauskaudella selvityksiä toiminnan laajentamiseksi Venäjälle sekä selvityksiä listatulle markkinalle sijoittavan rahaston perustamiseksi. Maaliskuun lopussa tiedotettiin OMX Pohjoismaisen Pörssin ja Tukholman Pörssin toimitusjohtajan Jukka Ruuskan siirtymisestä CapManille vetämään julkisen markkinan rahaston kehityshanketta. Tavoitteena on perustaa pohjoismaiselle listatulle markkinalle sijoittava, aktiiviseen omistajuuteen perustuvia arvonaluontikeinoja hyödyntävä pääomarahasto. Ruuska aloittaa tehtävässä viimeistään syyskuussa 2008. Tavoitteena on saada molemmat kehityshankkeet valmiiksi vuoden 2008 aikana.

### Hallinnoitavien pääomien raportointi 1.1.2008 alkaen

CapMan Oyj muuttaa hallinnoitavien pääomien esittämisperiaatetta. Jatkossa hallinnoitavalla pääomalla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia ja jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. Lukuun ei sisälly pääoma, josta on jo irtauduttu. Hallinnoitavat pääomat kasvavat rahastojen varainhankinnan myötä, ja pienenevät irtautumisten myötä. Raportoitavaan hallinnoitavaan pääomaan kohdistuu tuotto-odotuksia hallinnointipalkkioiden ja mahdollisten voitonjako-osuustuottojen muodossa.

Rahastojen alkuperäiseen kokoon, mukaan lukien pääoma josta on jo irtauduttu, viitataan jatkossa termeillä hallinnoitavat rahastot tai rahastojen alkuperäiset pääomat. Alla olevat taulukot kuvaavat hallinnoitavien pääomien ja hallinnoitavien rahastojen euromääräistä kehitystä vuodesta 2003 lähtien.

CapManin tavoitteena on kasvattaa hallinnoitavia pääomia keskimäärin 15 prosenttia vuodessa.

### Hallinnoitavien pääomien ja rahastojen kehitys 2003–31.3.2008

	Hallinnoitavat pääomat	kasvu, %	Hallinnoitavat rahastot	kasvu, %
31.12.2003	980,1		1 153,0	
31.12.2004	1 051,4	7,3 %	1 274,1	10,5 %
31.12.2005	1 844,9	75,5 %	2 173,4	70,6 %
31.12.2006	2 115,8	14,7 %	2 544,4	17,1 %
31.12.2007	2 190,5	3,5 %	3 016,7	18,6 %
31.3.2008	3 016,7	37,7 %	3 853,6	27,8 %

Hallinnoitavat pääomat ovat kasvaneet vuodesta 2003 vuoteen 2007 keskimäärin 24,9 prosenttia vuodessa. Rahastojen valuttamääräiset pääomat on kurssitettu 31.3.2008 keskipäivään.

### Hallinnoitavat pääomat 31.3.2008

Hallinnoitavat pääomat kasvoivat tammi–maaliskuussa noin 38 prosenttia CapMan Hotels RE -rahaston perustamisen seurauksena ja olivat 3 016,7 milj. euroa 31.3.2008 (2 190,5 milj. euroa 31.12.2007 ja 2 237,6 milj. euroa 31.3.2007). Pääomista 1 386,2 milj. euroa (1 442,0 milj. euroa) oli kohdeyritys-sijoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 630,5 milj. euroa (795,6 milj. euroa) kiinteistö-pääomarahastoissa. Katsauskaudella pääomia kerättiin seuraavasti:

Rahasto	Perustettu	Pääomat 31.12.2007	Pääomat 31.3.2008	CapMan- konsernin sitoumus	CapMan- konsernin voitonjako- osuus (netto*)
CapMan Technology 2007	9.2.2007	140,3	142,3	15,0	10 %
CapMan Hotels RE Ky	18.1.2008	0,0	834,9	5,0	12 %



\* Huomioiden hallinnointiyhtiöiden mahdollisten muiden omistajien ja sijoitustiimien voitonjako-osuudet sen jälkeen, kun rahasto on siirtynyt voitonjaon piiriin.

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

### **Osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimat rahastot ja mandaatit**

Access Capital Partnersin hallinnoimien rahastojen ja mandaattien yhteenlaskettu koko nousi katsauskaudella 2 498,5 milj. euroon (1 662,1 milj. euroa 31.3.2007). Rahastojen pääomat ovat nousseet katsauskauden jälkeen etenkin pääomasijoitusmandaattien kasvun ja uuden ACF IV Growth Buy-out Europe -rahaston perustamisen seurauksena. Rahaston varainhankinta jatkuu vuonna 2008. Accessin hallinnoimia rahastoja on kuvattu tarkemmin liitteessä 3.

CapMan Oyj omistaa Access Capital Partnersin osakkeista 35 prosenttia. Osakkeet on arvostettu taseessa hankintahintaan.

### **Henkilöstö**

CapManin palveluksessa oli 31.3.2008 yhteensä 119 henkilöä (101 henkilöä), joista 94 (74) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa. Henkilöstön määrä kasvoi etenkin uuden hotellirahaston perustamisen myötä. Henkilöstö maittain ja tiimeittäin on esitetty osavuosisikatsauksen taulukko-osiossa.

### **Osakkeet ja osakepääoma**

CapMan Oyj:n osakepääomassa tai osakkeiden määrässä ei tapahtunut katsauskaudella muutoksia. Osakepääoma 31.3.2008 oli 771 586,98 euroa (771 586,98 euroa 31.3.2007). Noteerattujen B-osakkeiden määrä oli 73 968 819 ja noteeraamattomien A-osakkeiden määrä 6 000 000. B-osakkeilla on kullakin 1 ääni ja A-osakkeilla 10 ääntä per osake.

2003A- tai 2003B-optioilla ei merkitty katsauskaudella osakkeita. 2003A-optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 575 572 B-osaketta ja 2003B-optio-oikeuksilla 625 000 B-osaketta. 2003A-optio-oikeuksien merkintäaika päättyy 31.10.2008 ja 2003B-optio-oikeuksien merkintäaika päättyy 31.10.2009. Osakkeiden merkintähinnat merkitään sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

### **Osakkeenomistajat**

CapMan Oyj:llä oli 4 490 osakkeenomistajaa 31.3.2008 (4 813 osakkeenomistajaa 31.3.2007). Katsauskaudella ei tapahtunut merkittäviä muutoksia yhtiön omistuksessa eikä liputusilmoituksia annettu. CapMan Oyj:n tai sen tytäryhtiöiden hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita.

### **Markkina-arvo ja kaupankäynti**

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 2,55 euroa 31.3.2008 (3,48 euroa 31.3.2007). Katsauskauden keskimurssi oli 2,79 euroa (3,20 euroa). Ylin kurssi oli 3,40 euroa (3,64 euroa) ja alin 2,40 euroa (2,86 euroa). Yhtiön kappale- ja euromääräinen osakevaihto laskivat selvästi vertailukaudesta.

CapMan Oyj:n B-osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 4,2 milj. kappaletta (8,8 milj. kappaletta), mikä vastaa 11,6 milj. euron (28,2 milj. euron) vaihtoa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo 31.3.2008 oli 188,6 milj. euroa (242,1 milj. euroa). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 203,9 milj. euroa (269,9 milj. euroa).



## Yhtiökokouksen päätökset

CapMan Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2008 Helsingissä. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tilikaudelta 2007.

Yhtiökokous vahvisti osingoksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,16 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 8.4.2008. CapMan Oyj:n tavoitteena on jakaa nettotuloksesta vähintään puolet osinkoa, ja maksettu osinko vastasi 67 prosenttia vuoden 2007 osakekohtaisesta tuloksesta.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenmääräksi kuusi. Hallituksen jäseninä jatkavat Sari Baldauf, Tapio Hintikka, Lennart Jacobsson, Teuvo Salminen ja Ari Tolppanen. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin Conny Karlsson.

CapMan Oyj:n tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jan Holmberg. Varatilintarkastajaksi valittiin KHT Terja Artimo samasta tilintarkastusyhteisöstä.

Yhtiökokous päätti optio-oikeuksien antamisesta yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille (Optio-ohjelma 2008). Hallitus päättää optio-oikeuksien jakamisesta konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville avainhenkilöille. Ohjelmaan kuuluvien optio-oikeuksien määrä on enintään 4 270 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään enintään 4 270 000 yhtiön B-osaketta. Optio-oikeuksista 2 135 000 merkitään tunnuksella 2008A ja 2 135 000 tunnuksella 2008B. Osakkeen merkintähinta perustuu B-osakkeen vallitsevaan markkinahintaan OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki Oy:ssä touko–kesäkuussa 2008 lisätyn 10 prosentilla (optio-oikeudet 2008A) ja touko–kesäkuussa 2009 lisätyn 10 prosentilla (optio-oikeudet 2008B). Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2008A 1.5.2011–31.12.2012 ja optio-oikeuksilla 2008B 1.5.2012–31.12.2013. Osakkeiden merkintähinnat merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

## Yhtiökokouksen antamat valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista, joka sisältää oikeuden antaa uusia tai luovuttaa yhtiön hallussa olevia B-osakkeita sekä antaa optio-oikeuksia ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n mukaisia B-osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia. Valtuutus käsittää yhteensä enintään 20 000 000 yhtiön B-osaketta, ja sitä voidaan käyttää yrityskauppojen tai muiden liiketoiminnan järjestelyjen ja investointien rahoittamiseksi ja toteuttamiseksi tai henkilöstön kannustamiseksi. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien etuoikeudesta yhtiön osakkeisiin, mikäli tähän on osakeyhtiölain mukainen painava taloudellinen syy, oikeuden päättää osakeannista maksuttomana, mikäli siihen on osakeyhtiölain mukainen erittäin painava taloudellinen syy, sekä oikeuden päättää maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen. Osakeannissa yhtiölle itselle annettavien osakkeiden enimmäismäärä on alle 10 prosenttia yhtiön osakemäärästä. Valtuutus sisältää oikeuden määrätä osakeannin, optio-oikeuksien ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n mukaisten erityisten oikeuksien antamisen ehdoista ja toimenpiteisiin liittyvistä seikoista osakeyhtiölain mukaisilla tavoilla, mukaan lukien oikeuden päättää merkintähinnan kirjaamistavasta. Valtuutus on voimassa 30.6.2009 saakka.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien B-osakkeiden hankkimisesta ja pantiksi ottamisesta. Valtuutus käsittää enintään 8 000 000 B-osaketta. Hankittavien tai pantiksi otettavien osakkeiden enimmäismäärä on alle 10 prosenttia yhtiön osakemäärästä. Osakkeita voidaan hankkia tai ottaa pantiksi yrityskauppojen tai muiden liiketoiminnan järjestelyjen rahoittamiseksi ja toteuttamiseksi, yhtiön oman pääoman rakenteen kehittämiseksi, osakkeen likviditeetin parantamiseksi tai muutoin edelleen luovutettavaksi tai mitätöitäväksi. Osakkeiden hankinta alentaa vähentää yhtiön voitonjakokelpoisia varoja.

Osakkeet hankitaan OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingin julkisessa kaupankäynnissä muussa kuin osakkeenomistajien omistusten suhteessa ja noudattaen OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingin ja Suomen Arvopaperikeskus Oy:n sääntöjä ja ohjeita omien osakkeiden hankkimisesta. Kauppahinnan tulee perustua osakkeen hintaan julkisessa kaupankäynnissä. Valtuutus on voimassa 30.6.2009 saakka.





## Hallituksen järjestäytyminen ja riippumattomuus yhtiöstä

Välittömästi yhtiökokouksen päättymisen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ari Tolppanen ja varapuheenjohtajaksi Teuvo Salminen. Lisäksi hallitus arvioi jäsenen riippumattomuutta yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Riippumattomiksi jäseniksi todettiin Sari Baldauf, Tapio Hintikka, Conny Karlsson ja Teuvo Salminen.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Oyj on 7.5.2008 allekirjoittanut 50 milj. euron rahoitussopimuksen. Sopimus on viisivuotinen, ja sitä käytetään CapMan Oyj:n tulevien omien rahastosijoitusten rahoittamiseksi.

## Toimintaympäristö

Vaihtoehtoisen sijoitusluokan kysyntä on jatkanut kasvuaan, ja yhä useammat instituutiot allokoivat kasvavan määrän sijoituksistaan tähän sijoitusluokkaan. Pääomasijoittaminen on vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa, ja sen kasvua Pohjoismaissa vauhdittavat edelleen eri toimialojen konsolidoituminen, perheyritysten sukupolvenvaihdokset, julkisten palvelujen ja toimintojen yksityistäminen, vahva tutkimus- ja kehityspanostus teknologia- ja life science -sektoreilla sekä lisääntynyt yrittäjäaktiivisuus. Kiinteistömarkkinan kasvua vauhdittaa nopeutuva rakennemuutos, jossa erityisesti eläkeyhtiöt siirtävät kiinteistösijoituksia taseistaan rahastoihin.

CapMan jatkaa kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen kohdalla pohjoismaisen sijoitusstrategiansa toteuttamista. Velkamarkkinan hermostuneisuus on alkanut heijastua myös CapManin toiminta-alueelle. Pohjoismaiset pankit tarjoavat edelleen rahoitusta keskisuurille yritysjärjestelyille ja kiinteistötransaktioihin, mutta tarjotut velkakertoimet ovat maltillistuneet ja rahan hinta on selvästi noussut kevään aikana. Uusien potentiaalisten sijoituskohteiden määrä on pysynyt hyvällä tasolla, ja sijoitustiimeillämme hyvä asema uusien sijoitusten tekemiseksi myös jatkossa. Velkamarkkinan hermostuneisuus heijastuu kuitenkin irtautumismarkkinalle matalampana hintatasona ja irtautumisten pitkittymisenä.

Reaalitalouden kasvun hidastuminen on näkynyt sijoituskohteissamme erityisesti aloilla, joilla on sidonnaisuuksia esimerkiksi Yhdysvaltojen kuluttajakysyntään. Kokonaisuutena kohdeyritystemme kehitys on kuitenkin edelleen suotuisaa. Arvotasojen voimakas lasku listatulla markkinalla on heijastunut sijoituskohteidemme käypiin arvoihin.

Kiinteistömarkkinoilla velkamarkkinoiden epävakaisuus on näkynyt alkuvuonna heikentyneenä likviditeettinä. Korkojen nousu ja pankkien kiristynyt luotonanto tulevat edelleen vaikuttamaan alan kilpailutilanteeseen sekä kohteiden arvostustasoon, ja odotamme oman pääoman käytön kiinteistökaupoissa lisääntyvän. Hyvistä core-kohteista maksetaan jatkossakin korkeita hintoja, mutta opportunistisemmissä kohteissa tuottovaatimusten odotetaan kasvavan. Vuokrausmarkkinoilla toimistokiinteistöjen ja vähittäiskaupan kiinteistöjen vuokraustilanne ja kysyntä ovat olleet hyvällä tasolla. Uusia rakennusprojekteja on tänä vuonna käynnissä paljon, mikä vaikuttaa etenkin toimistotilojen tarjontaan.

Kaikki CapManin sijoitustiimit ovat hyvissä asemissa ja niillä on riittävät resurssit sijoitusstrategioidensa toteuttamiseksi Pohjoismaissa. Kohdeyrityssijoituksia tekeville rahastoille on käytettävissään noin 650 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin ja kiinteistöpääomarahastoilla on noin 340 milj. euron jäljellä oleva sijoituskapasiteetti hyvien sijoituskohteiden löytämiseksi ja nykyisen salkun kehittämiseksi.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Mikäli velkamarkkinoiden kriisi syvenee, saattaa rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen johtaa sekä sijoitustoiminnan hiljentymiseen että irtautumisten lykkääntymiseen. Velkakriisin heijastuminen reaalitalouden kasvuun saattaa heijastua rahastojen kohdeyritysten liiketoimintaan heikentävästi.



## Tulevaisuuden näkymät

CapManin strategiana on hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehtoisessa sijoitusluokassa. Nykyisten tuotealueiden (Private Equity, Real Estate) lisäksi sijoitusluokkaan kuuluvat mm. infrastruktuurirahastot, metsärahasotot ja osakemarkkinoille aktiivista omistusta hyväksikäyttäen sijoittavat rahastot. CapManin hankkeet laajentua maantieteellisesti Venäjälle ja perustaa CapManin arvonnousuosaamiseen perustuva, listatulle markkinalle sijoittava rahasto ovat edenneet varainhankintavaiheeseen. Tavoitteena on saada hankkeet valmiiksi vuoden 2008 aikana. CapManin omat sijoitukset rahastoihin tulevat olemaan jatkossa 2–10 prosenttia uusien rahastojen koosta riippuen rahaston kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista.

Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat CapManin kiinteät kulut. Vuoden 2008 lopullinen tulos riippuu siitä, kuinka paljon voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehdään uusia irtautumisia, siirrykö uusia rahastoja voitonjaon piiriin ja miten sijoitusten arvot kehittyvät niissä rahastoissa, joissa CapMan on merkittävä sijoittaja. Odotamme CapMan Equity VII A, B ja Sweden -rahastojen, Finnventure Rahasto IV:n sekä Finnmezzanine III A ja B -rahastojen siirtyvän voitonjaon piiriin vuosien 2008 ja 2009 aikana. Rahastoilla on useita irtautumisprosesseja käynnissä. Mikäli irtautumismarkkina jatkaa hidastumistaan, odotamme vuoden 2008 voitonjako-osuustuottojen jäävän edellisvuodesta.

Odotamme kohdeyritystemme ja kiinteistöjemme kehittyvän hyvin vuonna 2008. Vallitseva epävakaa markkinatilanne saattaa kuitenkin heijastua rahastojen sijoituskohteiden käypiin arvoihin niiden verrokkeina käytettävien listattujen yritysten arvonehityksen myötä ja tätä kautta heijastua myös CapManin rahastosijoitusten käypiin arvoihin vuonna 2008.

CapMan Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.6.2008 julkistetaan perjantaina 8.8.2008.

Helsingissä 7.5.2008

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. 0207 207 504 tai 050 559 6580  
talousjohtaja Kaisa Arovaara, puh. 0207 207 583 tai 050 370 3715

## Jakelu:

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





**KONSERNIN TASE (IFRS)**

1 000 EUR	31.3.08	31.3.07	31.12.07
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	809	642	819
Liikearvo	5 305	4 845	4 845
Muut aineettomat hyödykkeet	1 098	683	1 001
Osuudet osakkuusyriyksissä	3 515	2 866	3 407
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	53 496	38 378	44 230
Muut sijoitukset	825	846	878
Saamiset	20 296	12 062	16 191
Laskennalliset verosaamiset	3 547	230	3 547
	<b>88 891</b>	<b>60 552</b>	<b>74 918</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13 487	9 988	7 837
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	7 275	19 654	14 857
Rahavarat	12 100	24 053	19 741
	<b>32 862</b>	<b>53 695</b>	<b>42 435</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>121 753</b>	<b>114 247</b>	<b>117 353</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	2 961	1 235	2 961
Muuntoerorahasto	166	216	133
Kertyneet voittovarot	12 343	20 155	24 676
	<b>55 210</b>	<b>61 346</b>	<b>67 510</b>
<b>Vähemmistön osuus</b>	<b>74</b>	<b>6 036</b>	<b>34</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>55 284</b>	<b>67 382</b>	<b>67 544</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	3 702	3 258	3 734
Pitkäaikaiset korolliset velat	19 000	10 000	16 000
Muut velat	802	490	701
	<b>23 504</b>	<b>13 748</b>	<b>20 435</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	42 965	28 098	21 356
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0	5 019	8 018
	<b>42 965</b>	<b>33 117</b>	<b>29 374</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>66 469</b>	<b>46 865</b>	<b>49 809</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>121 753</b>	<b>114 247</b>	<b>117 353</b>

**KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)**

1 000 EUR	1-3/08	1-3/07	1-12/07
<b>Liikevaihto</b>	<b>7 181</b>	28 090	51 572
Liiketoiminnan muut tuotot	<b>0</b>	18	236
Henkilöstökulut	<b>-3 790</b>	-3 427	-15 381
Poistot ja arvonalentumiset	<b>-121</b>	-143	-581
Liiketoiminnan muut kulut	<b>-2 774</b>	-3 206	-11 783
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	<b>-119</b>	4 083	5 696
<b>Liikevoitto</b>	<b>377</b>	25 415	29 759
Rahoitustuotot ja -kulut	<b>252</b>	329	1 070
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	<b>76</b>	915	1 915
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>705</b>	26 659	32 744
Tuloverot	<b>-239</b>	-6 755	-8 509
<b>Konsernin voitto tilikaudelta</b>	<b>466</b>	19 904	24 235
<b>Jakautuminen:</b>			
Emoyhtiön omistajille	<b>462</b>	14 278	18 620
Vähemmistön osuus	<b>4</b>	5 626	5 615
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</b>			
Tulos/osake, senttiä	<b>0,6</b>	18,5	23,8
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu senttiä	<b>0,6</b>	18,2	23,7
Liikevoitto liikevaihdosta, %	<b>5,25</b>	90,50	57,7

## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

### Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Yli- kurssi rahasto	Muut rahas- tot	Muun- toero- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yht.
1 000 EUR								
<b>Oma pääoma</b>								
<b>31.12.2006</b>	772	38 968	1 218	316	15 074	56 348	599	56 947
Osakemerkinnät optioilla								
Muuntoerot				-100				
Optioiden kirjaus			17		61			
Tilikauden voitto					14 279		5 625	
Osingonjako					-9 259		-188	
Muut muutokset								
<b>Oma pääoma</b>								
<b>31.3.2007</b>	<b>772</b>	<b>38 968</b>	<b>1 235</b>	<b>216</b>	<b>20 155</b>	<b>61 346</b>	<b>6 036</b>	<b>67 382</b>
<b>Oma pääoma</b>								
<b>31.12.2007</b>	772	38 968	2 961	133	24 676	67 510	34	67 544
Osakemerkinnät optioilla								
Muuntoerot				33				
Optioiden kirjaus					462		4	
Tilikauden voitto					-12 795			
Osingonjako								
Muut muutokset							36	
<b>Oma pääoma</b>								
<b>31.3.2008</b>	<b>772</b>	<b>38 968</b>	<b>2 961</b>	<b>166</b>	<b>12 343</b>	<b>55 210</b>	<b>74</b>	<b>55 284</b>

**LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)**

1 000 EUR	1-3/08	1-3/07	1-12/07
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden voitto	466	19 904	24 235
Oikaisut tilikauden voittoon	252	2 082	239
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>718</b>	21 986	24 474
Käyttöpääoman muutokset	1 523	7 914	5 662
Rahoituserät ja verot	-385	135	-1 111
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>1 856</b>	30 035	29 025
<b>Investointien rahavirta</b>			
	<b>-10 039</b>	-4 602	-6 823
<b>Rahavirta ennen rahoitusta</b>			
	<b>-8 183</b>	25 433	22 202
Maksetut osingot	-5 794	-188	-9 687
Rahoituksen muu nettorahavirta	6 336	-15 329	-6 911
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>542</b>	-15 517	-16 598
<b>Rahavarojen muutos</b>			
	<b>-7 641</b>	9 916	5 604
Rahavarat kauden alussa	19 741	14 137	14 137
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>12 100</b>	24 053	19 741

**Laatimisperiaatteet**

Konsernin osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa on noudatettu samoja laskentaperiaatteita kuin vuoden 2007 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

**Segmentti-informaatio**

1 000 EUR	1-3/08	1-3/07	1-12/07
<b>Liikevaihto</b>			
CapMan Private Equity	5 549	5 654	25 840
CapMan Real Estate	1 632	22 436	25 732
Yhteensä	7 181	28 090	51 572
<b>Liikevoitto</b>			
CapMan Private Equity	262	4 579	9 484
CapMan Real Estate	115	20 836	20 275
Yhteensä	377	25 415	29 759

**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 2007 osinkoa maksettiin 0,16 euroa osakkeelta, yhteensä 12,8 milj. euroa. (2006: 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 9,3 milj. euroa.)

### Pitkäaikaiset varat

1 000 EUR	31.3.08	31.3.07	31.12.07
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden alussa	44 230	33 122	33 122
Lisäykset	10 826	7 393	15 384
Vähennykset	-1 441	-6 220	-9 972
Käyvän arvon muutos	-119	4 083	5 696
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	53 496	38 378	44 230

### Lisäykset ja rahastosijoitukset liiketoiminta-alueittain:

	1-3/08	1-3/07	1-12/07
<b>Lisäykset</b>			
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	5 862	7 066	14 500
Kiinteistöpääomarahastot	4 837	41	598
Access Capital Partnersin rahastot	127	286	286
Yhteensä	10 826	7 393	15 384

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa

	31.3.08	31.3.07	31.12.07
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	40 589	30 604	36 010
Kiinteistöpääomarahastot	5 328	52	526
Access Capital Partnersin rahastot	7 579	7 722	7 694
Yhteensä	53 496	38 378	44 230

### Liiketoimet lähipiirin (osakkuusyrietykset) kanssa

1 000 EUR	31.3.08	31.3.07	31.12.07
Pitkäaikaiset saamiset kauden lopussa	16 676	7 464	12 497
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	1 641	995	879

### Pitkäaikaiset velat

1 000 EUR	31.3.08	31.3.07	31.12.07
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	19 000	10 000	16 000

### Liiketoiminnan kausiluonteisuus

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



**Henkilöstö**

<b>Maittain</b>	<b>31.3.08</b>	31.3.07	31.12.07
Suomi	<b>94</b>	74	86
Tanska	<b>5</b>	5	4
Ruotsi	<b>15</b>	16	15
Norja	<b>5</b>	6	5
Yhteensä	<b>119</b>	101	110

**Tiimeittäin**

CapMan Private Equity	<b>37</b>	37	37
CapMan Real Estate	<b>37</b>	26	30
Sijoittajapalvelut	<b>26</b>	20	25
Sisäiset palvelut	<b>19</b>	18	18
Yhteensä	<b>119</b>	101	110

**Vastuusitoumukset**

1 000 EUR	<b>31.3.08</b>	31.3.07	31.12.07
Leasingvastuut ja muut vastuusitoumukset	<b>11 268</b>	10 421	11 797
Sitoumukset rahastoihin	<b>50 863</b>	58 093	55 994

**Sitoumukset rahastoihin liiketoiminta-alueittain**

Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	<b>46 409</b>	53 118	51 577
Kiinteistö pääomarahastot	<b>2 338</b>	2 732	2 174
Access Capital Partnersin rahastot	<b>2 116</b>	2 243	2 243
Yhteensä	<b>50 863</b>	58 093	55 994

Sijoitussitoumuksista 19,8 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.

**Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin****Vuosi 2008**

<b>MEUR</b>	<b>1-3/08</b>
Liikevaihto	<b>7,2</b>
Hallinnointipalkkiot	<b>6,3</b>
Voitonjako-osuustuotot	<b>0,0</b>
Tuotot rahastosijoituksista	<b>0,0</b>
Kiinteistö konsultoinnin tuotot	<b>0,7</b>
Muut tuotot	<b>0,2</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	<b>0,0</b>
Operatiivisen toiminnan kulut	<b>-6,7</b>
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	<b>-0,1</b>
Liikevoitto	<b>0,4</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	<b>0,3</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	<b>0,1</b>
Tulos ennen veroja	<b>0,7</b>
Konsernin kauden tulos	<b>0,5</b>



**Vuosi 2007**

<b>MEUR</b>	1-3/07	4-6/07	7-9/07	10-12/07	1-12/07
Liikevaihto	28,1	7,5	8,0	8,0	51,6
Hallinnointipalkkiot	5,8	6,5	6,2	6,1	24,6
Voitonjako-osuustuotot	21,2	0,2	1,0	1,2	23,6
Tuotot rahastosijoituksista	0,3	0,0	0,1	0,1	0,5
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,6	0,5	0,5	0,5	2,1
Muut tuotot	0,2	0,3	0,2	0,1	0,8
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8	-7,0	-6,0	-7,9	-27,7
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	4,1	0,5	2,9	-1,8	5,7
Liikevoitto	25,4	1,1	4,9	-1,6	29,8
Rahoitustuotot ja -kulut	0,3	0,2	0,2	0,4	1,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,9	0,2	0,8	0,0	1,9
Tulos ennen veroja	26,7	1,4	5,9	-1,3	32,7
Konsernin kauden tulos	19,9	1,0	4,6	-1,3	24,2

**LIITE 1: CAPMAN OYJ -KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 31.3.2008, milj. euroa**

Alla olevat taulukot kuvaavat CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta katsauskauden lopussa. Analysoitaessa aikataulua, jolla rahastot voivat siirtyä voitonjakoon, on verrattava sijoittajien jo saaman kumulatiivisen kassavirran suhdetta kutsuttuun pääomaan. Voitonjakoon siirtymisestä kutsuttu pääoma tulee palauttaa ja maksaa sille vuotuinen etuoikeutettu tuotto. Salkun käypä arvo, mukaan lukien rahaston mahdolliset nettokassavarat, kertoo sijoittajille jaettavissa olevan pääoman katsauskauden lopussa.

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

Voitonjaon piirissä olevista rahastoista CapMan Real Estate I on vielä aktiivisessa sijoitusvaiheessa, ja Finnventure V voi tehdä vielä lisäsijoituksia nykyisiin kohdeyrityksiinsä.

Sarakeotsikoiden määritelmät on esitettyjen taulukkojen alapuolella.



## SUORIA KOHDEYRITYSSIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu pääoma	Rahaston ny- kyisen salkun hankinta- hintaa	Netto- kassa varat	Toteutunut kassavirta	CapManin osuus		
			käypä arvo		sijoit- tajille hallin- nointi- yhtiölle (carried interest)	kassa- virrasta, jos rahasto on voitonjaossa		
<b>Voitonjaon piirissä olevat rahastot</b>								
FV II, FV III 1) ja FM II B								
yhteensä	58,6	57,4	3,1	2,8	0,4	179,7	44,1	20-35 %
FV V	169,9	161,8	59,5	55,5	4,2	218,1	1,1	20 %
Fenno Ohjelma (Fenno Rahasto, Skandia I ja Skandia II) yhteensä 2)	59,0	59,0	10,8	11,7	0,2	122,9	8,6	10-12 %
Yhteensä	287,5	278,2	73,4	70,0	4,8	520,7	53,8	
<b>Rahastot, joiden odotetaan siirtyvän voitonjaon piiriin vuoden 2009 loppuun mennessä</b>								
FV IV	59,5	59,5	10,3	14,0	0,7	65,7		20 %
CME VII A	156,7	129,8	83,6	153,2	11,4	81,0		20 %
CME VII B	56,5	51,6	33,4	73,4	6,1	36,5		20 %
CME SWE	67,0	55,3	35,8	64,8	5,2	35,0		20 %
FM III A	101,4	98,1	30,4	39,6	2,2	100,4		20 %
FM III B	20,2	19,8	8,1	11,4	0,5	17,8		20 %
Yhteensä	461,3	414,1	201,6	356,4	26,1	336,4		
<b>Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä</b>								
CME VII C	23,1	15,5	9,8	8,7	0,2	6,4		20 %
CMB VIII A	360,0	170,4	140,5	143,6	10,3			14 %
CMB VIII B	80,0	38,0	31,2	31,8	2,3			14 %
CM LS IV	54,1	20,1	16,3	12,2	0,5			10 %
CMT 2007 1)	142,3	25,6	18,3	18,3	3,0			10 %
FM III C	13,9	13,9	3,5	4,1	2,0	12,4		20 %
CMM IV 4)	240,0	116,2	93,3	103,2	3,0	21,0		15 %
Yhteensä	913,4	399,7	312,9	321,9	21,3	39,8		
<b>Rahastot, joilla on rajallinen voitonjako- potentiaali CapManille</b>								
NPEP II 3), FV V ET, SWE LS 3), SWE Tech ja FM II A, C, D 1)								
Yhteensä	256,5	232,3	80,8	71,2	4,9	122,1		
<b>Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot yht.</b>	<b>1 918,7</b>	<b>1 324,3</b>	<b>668,7</b>	<b>819,5</b>	<b>57,1</b>	<b>1 019,0</b>	<b>53,8</b>	

## KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Sijoitus kapasi- teetti	Kut- suttu pääoma	Rahaston ny- kyisen salkun hankinta- hintaa	Rahaston ny- kyisen salkun käypä arvo	Netto- kassa varat	Toteutunut kassavirta sijoit- tajille	hallin- nointi- yhtiölle (carried interest)	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voitonjaossa
<b>Voitonjaon piirissä olevat rahastot</b>								
CMRE I <sup>5)</sup>								
oma pääoma ja jvkl	200,0	151,7	27,9	29,1		184,8	27,4	26 %
velkarahoitus	300,0	206,8	65,1	65,1				
<b>Yhteensä</b>	<b>500,0</b>	<b>357,8</b>	<b>93,0</b>	<b>94,2</b>	<b>6,9</b>	<b>184,8</b>	<b>27,4</b>	
<b>Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä</b>								
CMRE II								
oma pääoma	150,0	43,7	40,5	41,8				12 %
velkarahoitus	450,0	118,0	118,0	118,0				
<b>Yhteensä</b>	<b>600,0</b>	<b>161,7</b>	<b>158,5</b>	<b>159,8</b>	<b>-1,0</b>			
CMHRE <sup>6)</sup>								
oma pääoma	294,9	269,1	258,7	256,2				12 %
velkarahoitus	540,0	526,0	551,8	551,8				
<b>Yhteensä</b>	<b>834,9</b>	<b>795,1</b>	<b>810,5</b>	<b>808,0</b>	<b>5,8</b>			
<b>Kiinteistörahastot yht.</b>	<b>1 934,9</b>	<b>1 314,6</b>	<b>1 062,0</b>	<b>1 062,0</b>	<b>11,7</b>	<b>184,8</b>	<b>27,4</b>	
<b>Kaikki rahastot yht.</b>	<b>3 853,6</b>	<b>2 638,9</b>	<b>1 730,7</b>	<b>1 881,5</b>	<b>68,8</b>	<b>1 203,8</b>	<b>81,2</b>	

### Rahastojen lyhenteet:

CMB	= CapMan Buyout Fund	CMT 2007	= CapMan Technology 2007
CME	= CapMan Equity	FM	= Finnmezzanine Fund
CMLS	= CapMan Life Science Fund	FV	= Finnventure Fund
CMM	= CapMan Mezzanine	NPEP	= Nordic Private Equity Partners
CMHRE	= CapMan Hotels RE	SWE LS	= Swedestart Life Science
CMRE	= CapMan Real Estate	SWE Tech	= Swedestart Tech

### Koko / Sijoituskapasiteetti:

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

Osakkuusyhtiö 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) 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.

**Nettokassavarat:**

Sijoittajan osuutta arvioitaessa on otettava huomioon salkun käyvän arvon lisäksi rahaston nettokassavarat. CapMan Mezzanine IV -rahastossa nettokassavarat saattavat olla negatiivisia, koska rahastossa käytetään senior-velkaa. Kiinteistö-pääomarahastojen nettokassavaroihin ei sisälly senior-velkaa, joka on esitetty taulukossa omalla rivillään.

**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) 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 31.3.2008 keskikurssiin.
- 4) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 96 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Rahaston nettokassavarat sisältävät lainalmiitin, jolla sijoitukset rahoitetaan seuraavan joukkovelkakirjalainaerän liikkeelle laskuun asti. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.
- 5) CapMan Real Estate I: Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille.
- 6) CapMan Hotels RE: MEUR 526 rahalaitoslainan (senior loan) lisäksi salkkua on rahoitettu MEUR 25,8 lyhytaikaisella lainalla.

## **LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA 1.1.–31.3.2008**

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui katsauskaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista pääasiassa Pohjoismaissa sekä kiinteistösijoituksista Suomessa. Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitustoiminta käsittää yritysjärjestelyt eli buyout-sijoitukset, teknologiasijoitukset ja sijoitukset life science -toimialalle. Yritysjärjestelyjä tehdään valmistavaan teollisuuteen, palvelualoilla sekä kaupan toimialalla keskisuudessa kokoluokassa. Teknologiasijoitukset kohdistuvat kasvuvaiheessa oleviin sekä myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayrityksiin. Life science -sijoituksissa pääpaino on lääketieteen teknologiaan erikoistuneissa yrityksissä ja terveydenhuollon palveluyrityksissä.

### **CAPMAN PRIVATE EQUITY**

#### **Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi–maaliskuussa 2008**

Rahastot tekivät kolme uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 38,2 milj. eurolla tammi–maaliskuussa 2008. Uusia sijoituskohteita olivat Barnebygg Gruppen, The New Black Oy (Varesvuo Partners Oy) ja CargoPartner Group. Vertailukaudella rahastot tekivät kolme uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 58,1 milj. eurolla.

Katsauskaudella osa CapMan Technology 2007 -rahaston vuonna 2007 tekemästä Mawell-sijoituksesta syndikoitiin CapMan Life Science IV -rahaston kanssa, minkä seurauksena teknologiasijoitusten määrä oli poikkeuksellisesti negatiivinen.

#### **Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi–maaliskuussa 2008**

Katsauskaudella toteutui lopullinen irtautuminen Solid Information Technology Oy:stä. Lisäksi CapMan Equity VII -rahaston kohdeyritys LUMENE Group jakautui katsauskaudella LUMENE Groupiksi ja Farnos Oy:ksi, mikä palautti osan alkuperäisestä sijoituksesta rahastojen sijoittajille. Katsauskauden lopulliset ja osittaiset irtautumiset hankintahintaan olivat yhteensä 10,7 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot irtautuivat lopullisesti kahdesta ja osittain useista muista yrityksistä, ja tuolloin tehtyjen irtautumisten hankintahinta mezzanine-lainojen lyhennykset mukaan lukien oli 25,5 milj. euroa.

### **CAPMAN REAL ESTATE**

#### **Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankkeisiin tammi–maaliskuussa 2008**

CapMan Hotels RE Ky -rahasto osti perustamisensa yhteydessä tammikuussa 39 hotellikiinteistöä Northern European Properties Ltd:ltä. Tammikuussa toteutuivat myös sijoitukset Turussa Yliopistonkatu 22:ssa ja Kristiinankatu 8:ssa sijaitseviin liikekiinteistöihin. Katsauskaudella käytettiin lisäksi aikaisemmin annettua sijoitussitoumusta kauppakeskus Skanssin rahoittamiseksi, ja tiedotettiin Vantaan kaupungin etuosto-oikeuspäätökselle ehdollisesta sijoituksesta Kivistössä sijaitsevaan maa-alueeseen.

Katsauskaudella tehtiin investointeja 902,0 milj. eurolla, ja lisäksi rahastot olivat 31.3.2008 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja -hankkeita lähivuosina yhteensä 233,0 milj. eurolla. Vertailukaudella tehtiin sijoitus kolmeen uuteen kohteeseen, ja tehtyjen investointien määrä oli 19,4 milj. euroa.

#### **Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–maalikuussa 2008**

Katsauskaudella rahastot eivät irtautuneet kohdekiinteistöistään. Vertailukaudella toteutui kauppa, jolla CapMan Real Estate I -rahasto myi 22 toimitilakiinteistöä koostuvan sijoitussalkkunsa Samson Properties Ltd:lle, The Royal Bank of Scotlandille (RBS) ja Ajanta Oy:lle 377,5 milj. euron kauppahintaan.



## Muut tapahtumat katsauskaudella

CapMan Real Estate solmi 18.1.2008 aiesopimuksen Holiday Club Resorts Oy:n kanssa neljän vireillä olevan kylpylähotellihankkeen toteuttamisesta tulevina vuosina Pohjoismaissa. Suunnitteilla olevat kohteet sijaitsevat Himoksella ja Saimaalla sekä Ruotsin Västervikissä ja Öresundissa.

## RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA LUKUINA

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

	1-3/2008	1-3/2007	1-12/2007
<b>Uudet ja jatkosijoitukset</b>			
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	<b>38,2</b>	58,1	164,7
Buyout	<b>36,5</b>	54,2	126,7
Teknologia	<b>-0,6</b>	2,3	28,6
Life Science	<b>2,3</b>	1,6	9,4
Kiinteistö pääomarahastot	<b>902,0</b>	19,4	160,0
Yhteensä	<b>940,2</b>	77,5	324,7
<b>Irtautumiset*</b>			
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	<b>10,7</b>	25,5	93,2
Buyout	<b>5,1</b>	22,5	74,1
Teknologia	<b>5,6</b>	3,0	19,1
Life Science	-	-	-
Kiinteistö pääomarahastot	-	304,4	304,4
Yhteensä	<b>10,7</b>	329,9	397,6

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

Kiinteistörahastot olivat 31.3.2008 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja hankkeita 233,0 milj. eurolla.

### Rahastojen yhteenlaskettu salkku\* 31.3.2008, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	668,7	819,5	43,6
Kiinteistö pääomarahastot	1 062,0	1 062,0	56,4
Yhteensä	<b>1 730,7</b>	<b>1 881,5</b>	<b>100,0</b>
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	515,2	686,0	83,7
Teknologia	108,8	96,6	11,8
Life Science	44,7	36,9	4,5
Yhteensä	<b>668,7</b>	<b>819,5</b>	<b>100,0</b>

\*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

### Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kuluja jälkeen kohdeyrityssijoituksia tekeillä rahastoilla oli 31.3.2008 jäljellä noin 650 milj. euroa uusiin kohdeyrityssijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 430 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 178 milj. euroa teknologiasijoituksiin ja noin 42 milj. euroa life science -sijoituksiin. Kiinteistö-pääomarahastojen jäljellä olevat sijoituskapasiteetti oli yhteensä 340 milj. euroa.

### LIITE 3: OSAKKUUSYHTIÖ ACCESS CAPITAL PARTNERSIN HALLINNOIMAT PÄÄOMAT 31.3.2008

CapMan omistaa 35 prosenttia 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](http://www.access-capital-partners.com).

Rahasto/mandaatit	Koko milj. euroa*
Access Capital Fund 1)	250,3
Access Capital Fund II Mid-market buy-out 1)	153,4
Access Capital Fund II Technology 1)	123,5
Access Capital Fund III Mid-market buy-out 1)	307,4
Access Capital Fund III Technology 1)	88,9
Access Capital Fund IV Growth buy-out 1)	413,0
Private Equity -mandaatit	1 162,0
<b>Yhteensä</b>	<b>2 498,5</b>

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

CapMan Oyj -konsernin osuus voitonjaosta Accessin rahastojen osalta: 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 %.