

FORWARD

Ota askel eteenpäin kanssamme.

CapMan

2007

CapMan

CapMan on Pohjoismaiden johtavia vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoidajia ja hallinnoi noin 3,9 miljardin euron pääomia pohjoismaisissa pääomarahastoissaan. Yhtiöllä on neljä sijoitusaluetta (CapMan Buyout, CapMan Technology, CapMan Life Science ja CapMan Real Estate), joista jokaisesta vastaa oma sijoitustiimi, ja joilla on omat rahastot. Yhteensä CapManin palveluksessa on 110 ammattilaista Helsingissä, Tukholmassa, Kööpenhaminassa ja Oslossa. CapMan on perustettu vuonna 1989, ja yhtiön B-osake on listattu Helsingin pörssissä vuodesta 2001.

Vuosikertomuksen ensimmäisessä osassa kerrotaan CapMan Oyj:stä sijoituskohteena ja CapManin hallinnoimista rahastoista. Toisessa osassa kuvataan rahastojen sijoitustoimintaa. Kolmas osa käsittää CapMan Oyj:n hallintoperiaatteet sekä vuoden 2007 toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen.

Vuosikertomuksen kuvitus perustuu CapManin henkilöstön omista kuva-albumeista valitsemiin kuviin. He antavat näiden kuviensa kertoa suhteestaan elämään ja vapaa-aikaan. Kunnianhimo, energia ja osaaminen ovat se moottori, joka rakentaa CapManin liiketoimintaa ja sen sijoituskohteiden menestystä.

Kuvat sivuilla 42, 47, 52 ja 60: Kohdeyritysten kuva-arkistot.

Muut kuvat: Heikki Tuuli, Studio Heikki Tuuli.

SITOUTUMINEN

Sitoudumme tavoitteidemme saavuttamiseen.

Olemme innovatiivisia ja haluamme olla edelläkävijä alallamme.

Työntekijät ovat tärkein voimavaramme.

CAPMAN SIOITUSKOHTENA

Toimitusjohtajan katsaus 2 Missio, visio ja arvot 4 Strategia ja tavoitteet 6 Organisaatio 8 CapMan sijoituskohtena 9 Osakkeet ja osakkeenomistajat 14
Sijoittajapalvelut 18 Rahastojen sijoittajat – Asiakkaamme 22 Hallinnoitavat rahastot 23 Rahastojen tuotot sijoittajille 26 Rahastojen sijoitustoiminta 28
Access Capital Partners 30 Yhteiskuntavastuu 31 Henkilöstö 32

RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA 35

HALLINNOINTI JA TILINPÄÄTÖS 73

Toimitusjohtajan katsaus

”Oma kauteni CapManin toimitusjohtajana on nyt kestänyt kolme vuotta. Tavoitteenani ovat olleet tasainen tulosparannus, liiketoimintaportfolion laajentaminen ja yksittäisistä henkilöistä riippumattoman organisaation rakentaminen. Olemme saavuttaneet näissä tavoitteissa merkittäviä edistysaskelia, mutta emme vielä ole hyödyntäneet kaikkia mahdollisuuksiamme.”



Heikki

VAIHTOEHTOINEN SIIJOITUSLUOKKA JATKAA KASVUAAN

Toimialamme kehitysnäkymät antavat hyvän pohjan lisäkasvulle. Sijoittajien kiinnostus vaihtoehtoisen sijoitusluokan tuotteita kohtaan kasvoi edelleen vuonna 2007, ja suurten instituutioiden rinnalla myös pienemmät sijoittajat ovat löytäneet sijoitusluokan. Kasvu oli vahvaa etenkin pääomarahastojen kohdalla. Pääomarahastojen tuotot sijoittajille pärjäisivät hyvin osakemarkkinan tuottoihin verrattuna myös vuonna 2007.

Sijoittajien kasvavat allokaatiot vaihtoehtoisen sijoitusluokan eri tuotteisiin tuovat kasvumahdollisuuksia myös CapManille. CapManin sijoittajakunta on laajentunut viimeisten vuosien aikana Pohjoismaista Eurooppaan ja Yhdysvaltoihin. Uskon, että tulevana vuosina pystymme hyödyntämään yhä paremmin CapManin vahvuudet vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoitajana myös kansainvälisten sijoittajien keskuudessa.

VAHVA TULOSVUOSI TOI ESIIN KIIINTEISTÖSIIJOITTAMISEN MERKITYKSEN

Vuosi 2007 nosti osakekohtaisen tuloksemme uudelle tasolle. Yli 50 prosentin parannus edellisestä vuodesta on saavutus, josta rohkenen olla ylpeä. Eväät myös tulevien vuosien kasvulle ovat hyvät.

”Vuosi 2007 oli CapManin liiketoiminnan ja tuloksen kannalta erinomainen. Edellytykset tulevien vuosien kasvulle ovat hyvät.”

Osakkeenomistajien on kuitenkin hyvä muistaa, että ansaintamallistamme johtuen tulostamme tulee tarkastella vuosineljänneksiä pidemmällä aikavälillä.

Valtaosa vuoden 2007 tuloksesta syntyi irtautumisesta CapMan Real Estate I -rahaston salkusta. Kiinteistösijoittaminen onkin kasvanut perinteisen pääomasijoitustoimintamme rinnalle hallinnoitavien pääomien määrällä ja tulosvaikutuksella mitattuna. Koko kiinteistöliiketoiminnan kasvu perustuu merkittävään murrokseen, jossa eläkeyhtiöiden omasta taseestaan tekemät kiinteistösijoitukset muuttuvat rahastomuotoisiksi. Kiinteistösijoittamisen mahdollisuuksista tuorein esimerkki oli CapManin 835 miljoonan euron hotellirahaston perustaminen tammikuussa 2008.

ASKEL ETEENPÄIN

Uusien tuotteiden osalta korkeimmalla tärkeysjärjestyksessä ovat toiminnan laajentaminen hyödyntämään kasvavaa Venäjän markkinaa sekä CapManin arvonnousukonseptien tuominen listatulle markkinalle. Venäjällä varsinainen instituutionaalinen pääomasijoittaminen on vasta alkuvaiheessa. Monet sijoittajat ovat kiinnostuneita kasvattamaan sijoituksiaan Venäjällä, jos tarjolla on CapManin kaltainen vakiintunut toimija. Kohdeyrityksille Venäjä on kasvun lähde, koska useat sektorit kasvavat monia kymme-

niä prosentteja vuodessa.

Tänään rahastomme sijoittavat listaamattomiin yrityksiin. Listatulla markkinalla on kuitenkin useita mielenkiintoisia kohteita, joissa pääomasijoittajan tapa kasvattaa arvoa olisi tervetullutta kaikkien omistajien näkökulmasta. Siksi tutkimme mahdollisuutta perustaa oma tiimi tekemään sijoituksia listattuihin yhtiöihin Pohjoismaissa.

Vuonna 2007 muutimme organisaatiotamme vastaamaan paremmin tulevia kasvuaasteita. Perustetut kolme palveluyksikköä eli Sijoittajapalvelut, Sisäiset palvelut ja Henkilöstöhallinto tukevat partnership-tyyppisesti toimivia sijoitustiimejämme sekä tuottavat ensiluokkaisia raportointi-, seuranta- ja hallinnointipalveluja sidosryhmillemme.

ARVOSTUSTASOT PALANNEET NORMAALILLE TASOLLE

Laajentunut velkamarkkinan epävarmuus leimasi vuoden 2007 jälkimmäistä puoliskoa. Markkinaturbulenssilla ei ole ollut lainarahoituksen saatavuuden osalta merkittävää vaikutusta CapManin markkina-segmentteihin keskiisuuriin yritysjärjestelyihin ja maltillisilla velkarakenteilla tehtiin kiinteistösijoituksiin. Yritysten ja kiinteistöjen arvostustasot maltillistuivat kuitenkin vuoden loppua kohden. Käsitteemme mukaan markkina on nyt palannut hinnoittelun ja velkakertoimien osalta normaalille tasolle

muutaman erittäin aggressiivisen ja aktiivisen vuoden jälkeen, mikä on uuden sijoitustoiminnan kannalta myönteistä. Odotamme levottomuudesta huolimatta irtautumismarkkinoiden säilyvän aktiivisina, vaikka velkamarkkinan epävarmuus voikin laajentuessaan heijastua rahastojemme irtautumisiin siirtäen niitä eteenpäin.

TAVOITTEENA PYSYVÄ JA PITKÄJÄNTEINEN ARVONLUONTI

Kaikkien nykyisten ja uusien sijoitusalueidemme toiminnan ydin on aktiivinen omistajuus. Salkuissamme oli vuodenvaihteessa yhteensä 55 yritystä ja 16 kiinteistökohdetta. Kohteiden yhteenlaskettu liikevaihto on arviolta 3,4 miljardia euroa, henkilöstön määrä on noin 20 000 ja kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on noin 108 600 m². Omistajana haluamme luoda yrityksiiimme hyvän ja kasvuhakuisen hengen. Osaavan toimivan johdon tehtävänä on operatiivisten ratkaisujen tekeminen yritystasolla. Yhdessä yritysten sitoutuneen henkilöstön kanssa voimme luoda yritysten arvonnoususta kestäväää. Kiinteistökohteissamme hyödynnämme kiinteistökehittämisen parhaita käytäntöjä palvelen kiinteistöjen käyttäjiä.

Haluan kiittää rahastosijoittajiamme luottamuksesta CapMania kohtaan varojen hallinnoijana, koh-

deyritysten johtoa ja työntekijöitä, jotka ovat mahdollistaneet sijoituskohteidemme vahvan kehityksen, sekä osakkeenomistajia ja henkilöstöä sitoutuneisuudesta yhteisiin tavoitteisiimme.



Heikki Westerlund

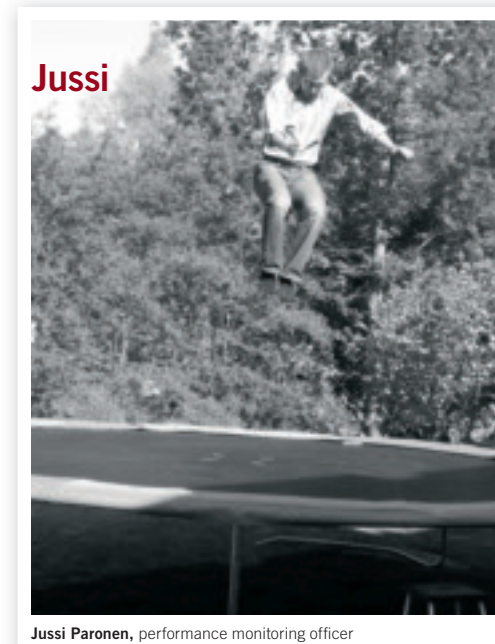
toimitusjohtaja, senior partner

Missio, visio ja arvot



Missionamme on luoda taloudellista lisäarvoa aktiivisen omistajuuden kautta.

Toimimme korkealaatuisena palveluntarjoajana sijoittamalla pääomaa yrityksiin, kiinteistöihin tai muihin vaihtoehtoisen sijoitusluokan kohteisiin. Näiden sijoitusten pysyvää arvoa luodaan kasvun, muutoksen ja ammattimaisen hallinnoinnin kautta.



Visionamme on olla haluttu pääomasijoitusalan ja vaihtoehtoisen sijoitusluokan yhteistyökumppani instituutioille ympäri maailman sekä yrittäjille paikallisesti.

Sitoutuminen.

Korkea moraalii.



Kaisa

Kaisa Arovaara, talousjohtaja, Sisäiset palvelut -tiimin vetäjä



Anne

Anne Christina Kyhn, toimistoassistentti



Teemu

Teemu Telsavaara, toimistokoordinaattori



Olli

Olli Liitola, senior partner,
CapMan Oy:n toimitusjohtajan sijainen



Michael

Michael Ekström, vuokrauspäällikkö



Mari

Mari Huuhka, sijoituspäällikkö

Aktiivinen omistajuus.

Strategia ja tavoitteet

CapManin strategiana on hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehtoisessa sijoitusluokassa. Kasvustrategian kulmakiviä ovat rahastosijoittajien vaihtoehtoisten sijoitusten kasvavaa kysyntää vastaava laaja rahastotuotevalikoima, toiminnan pohjoismaisuus sekä tehokas taseen hyödyntäminen omistaja-arvon kasvattamiseksi.

LAAJA TUOTEPORTFOLIO JA POHJOISMAISUUS KASVUN TAUSTALLA

CapManin liiketoiminta on laajentunut voimakkaasti koko yhtiön toimintahistorian ajan. Kasvu on perustunut sekä uusien tuotteiden lanseeraamiseen että toiminnan laajentamiseen 2000-luvulla Suomesta muihin Pohjoismaihin. Nykyiseen tuoteportfolioon kuuluvat buyout-, mezzanine-, teknologia-, life science sekä kiinteistöpääomarahastot. Sijoitustiimeistä CapMan Buyout, CapMan Technology ja CapMan Life Science vastaavat kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitustoiminnasta Pohjoismaissa ja muodostavat oman liiketoiminta-alueensa CapMan Private Equityyn. Kiinteistöpääomarahastojen sijoitustoiminnasta ja kiinteistökohteiden kehittämisestä vastaa CapMan Real Estate.

CapMan laajensi toimintaansa vuosina 2001 ja 2002 yrityskauppojen kautta Tanskaan ja Ruotsiin ja perusti vuonna 2004 toimiston Osloon. Laaja rahastotuotevalikoima, läsnäolo kaikissa Pohjoismaissa sekä tunnettu brändi erottavat CapManin selvästi alan muista toimijoista ja tuovat synergioita niin rahastosijoittajapinnassa tapahtuvaan varainhankintaan ja raportointiin kuin sijoitustoimintaan.

CapManin kasvustrategian kolmas kulmakivi on taseen tehokas hyödyntäminen. CapMan on merkittävä sijoittaja hallinnoimissaan rahastoissa ja sijoittaa uusiin, kohdeyrityssijoituksia tekeviin oman pääoman rahastoihin 5–10 prosenttia näiden rahastojen pääomista. Taseen tehostamiseksi ja oman pääoman tuoton parantamiseksi omista rahastosijoituksista rahoitetaan noin puolet velkarahoituksella.

STRATEGIA POHJAA AKTIIVISEEN OMISTAJUUTEEN

CapManin strategiana on hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehtoisessa sijoitusluokassa. Pääomarahastojen ja kiinteistörahastojen lisäksi tähän sijoitusluokkaan kuuluvat mm. infrastruktuurirahastot, metsärahasot ja osakemarkkinoille sijoittavat aktiiviseen omistukseen perustuvat rahastot. CapMan alkoi vuonna 2007 selvittää mahdollisuuksia laajentua joillekin näistä alueista ja maantieteellisesti erityisesti Venäjälle. Tutkittavia alueita yhdistää se, että niillä kaikilla on mahdollista hyödyntää CapManin nykyistä hallinnointi- ja sijoitusosaamista sekä kasvattaa sijoituskohteiden arvoa aktiivisen omistajuuden kautta.

Laaja rahastotuotevalikoima ja läsnäolo kaikissa Pohjoismaissa erottavat CapManin muista alan toimijoista.

TULEVAISUUDEN MENESTYSTEKIJÄT

CapManin menestys tulee jatkossa perustumaan kasvuun, korkeatasoiseen asiakaspalveluun, sitoutuneeseen ja ammattitaitoiseen henkilökuntaan sekä asemaan alansa johtavana toimijana Pohjoismaissa. Tavoitteena on olla rahastosijoittajille kattavan tuotevalikoiman tarjoava hallinnointiyhtiö, jonka asiakaspalvelu on ensiluokkaista. Sijoitustoiminnassa tavoitteena on nykyisten sijoitustiimien erinomaisen track recordin säilyttäminen.

UUDISTETTU ORGANISAATORAKENNE TUKEE KASVUA

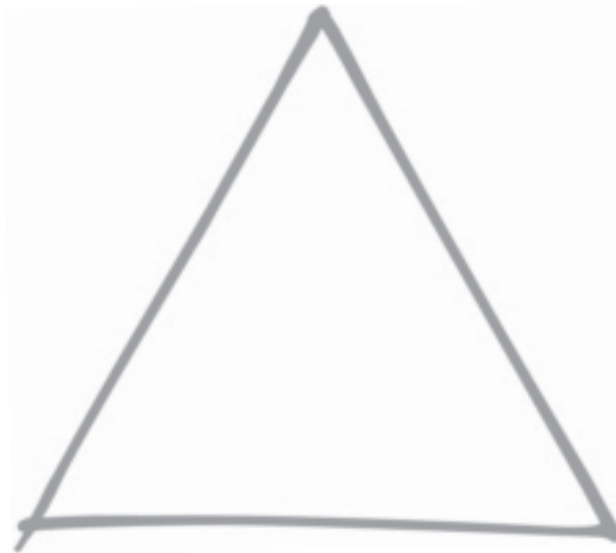
CapMan muutti lokakuussa 2007 organisaatiotaan vastaamaan yhtiön nykyistä kasvustrategiaa, ja perusti sijoitustiimien rinnalle sijoittajapalveluihin ja sisäisiin palveluihin keskittyneet tiimit. Samalla konsernin henkilöstöhallinto erotettiin omaksi tiimikseen.

Uudet palvelutiimit täydentävät sijoitustiimien nykyistä partnership-tyyppistä toimintamallia. Palvelutiimeihin keskitetyt varainhankintaan, raportointiin, kohdeyritysten kehityksen seurantaan sekä yhtiön sisäiseen toimintaan liittyvät prosessit takaavat rahastosijoittajille ja muille sidosryhmille parhaan mahdollisen palvelun sekä mahdollistavat sijoitusammattilaisten keskittymisen sijoitustoimintaan ja kohdeyritysten arvon kehittämiseen täysimääräisesti.

STRATEGIAN KULMAKIVET

Laaja rahastotuotevalikoima

- mahdollistaa hallinnoitavien pääomien kasvun
- tasoittaa riskejä
- mahdollistaa yhteisten arvonluontikonseptien hyödyntämisen
- perustuu kasvavaan sijoittajakysyntään vaihtoehtoisessa sijoitusluokassa.



Pohjoismaisuus

- takaa riittävän määrän sijoitusmahdollisuuksia ja mahdollistaa sijoituskohteiden vertailun sekä selektiivisyyden niiden valinnassa
- luo hyvät edellytykset arvonkehittämistyölle.

Taseen hyödyntäminen

- rahastosijoitukset omasta taseesta yhdenmukaistavat entisestään CapManin intressejä sijoittajien kanssa
- sijoituksiin liittyy merkittävä tuottopotentiali.

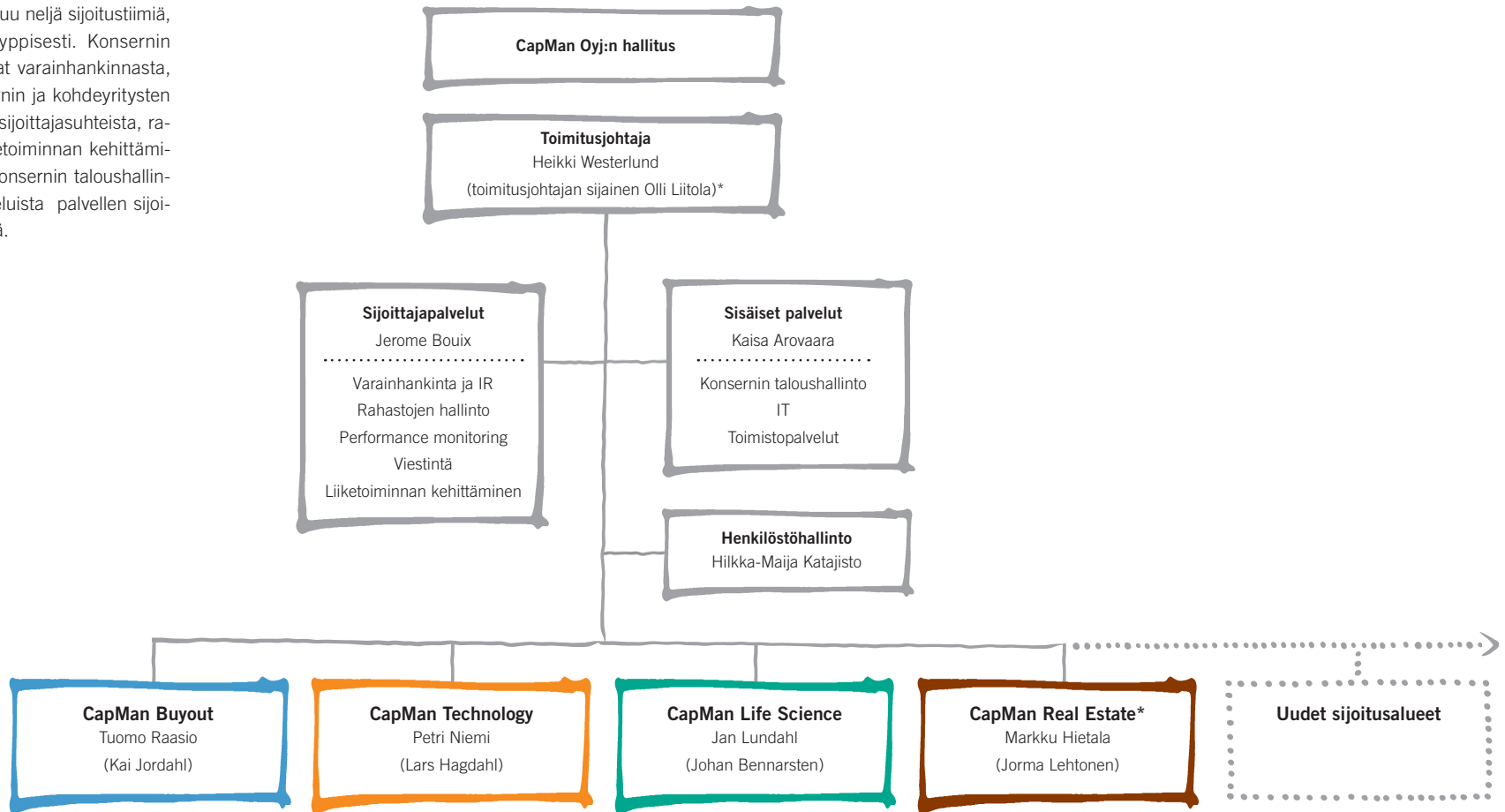
Tavoitteet

- Kasvattaa osakkeen arvoa ja likviditeettiä.
- Kehittää CapMania pörssiyhtiönä säilyttämällä samalla partnership-malli sijoitustoiminnassa.
- Parantaa yhtiön kannattavuutta onnistuneella sijoitustoiminnalla, kasvattamalla hallinnoitavien pääomien määrää ja kehittämällä uusia rahastotuotteita institutionaalisille sijoittajille.
- Kansainvälistää ja monipuolistaa rahastosijoittajakuntaa.
- Huolehtia henkilökunnasta ja työnantajakuvasta siten, että yhtiön palveluksessa on myös tulevaisuudessa motivoitunut, ammattitaitoinen ja sitoutunut henkilöstö.
- Varmistaa pohjoismaisten sijoitustiimien ja paikallisen läsnäolon kautta laadukkaiden sijoituskohteiden riittävä määrä kaikissa Pohjoismaissa (proprietary deal flow).
- Luoda edellytyksiä sijoituskohteiden arvonnousulle pohjoismaisella tasolla ja pohjoismaisissa rakennejärjestelyissä.
- Saavuttaa markkinajohtajuus valituilla sijoitusalueilla.

Taloudelliset tavoitteet on esitelty sivulla 12.

Organisaatio

CapManin organisaatioon kuuluu neljä sijoitustiimiä, jotka toimivat partnership-tyyppisesti. Konsernin kolme palvelutiimiä huolehtivat varainhankinnasta, rahastojen hallinnosta, konsernin ja kohdeyritysten menestyksen seuraamisesta, sijoittajasuhteista, raportoinnista, viestinnästä, liiketoiminnan kehittämisestä, henkilöstöhallinnosta, konsernin taloushallinnosta sekä IT- ja toimistopalveluista palvelen sijoitustiimejä ja muita sidosryhmiä.



Jokaisella sijoitusalueella on omat erikoistuneet rahastot ja senior partnereista, partnereista ja konsernin toimitusjohtajasta muodostuvia rahastokohtaisia sijoituskomiteoita. Sijoituskomiteat valmistelevat rahastojen päätöksentekoilimille esitykset uusista sijoituksista, lisäsijoituksista sekä irtautumisista.

* CapMan Real Estate raportoi toimitusjohtajan sijaiselle Olli Liitolalle.

CapMan sijoituskohteena

CapMan Oyj:n B-osake on noteerattu Helsingin pörssissä huhtikuusta 2001 lähtien, ja CapMan on yksi harvoista listatuista pääomarahastojen hallinnointiyhtiöistä Euroopassa.

LIIKETOIMINNAN PERUSEDellyTYKSET

CapManin liiketoiminnan perusedellytyksenä on onnistunut varainhankinta. Tämä edellyttää, että rahastoihin sijoitettujen pääomien tuotot ovat rahastosijoittajien tuottotavoitteita vastaavia. Pitkällä aikavälillä toiminnan edellytyksenä on sijoitustoiminnan onnistuminen, johon liittyvät mm. hyvien sijoituskohteiden löytäminen, menestys kohdeyritysten tai kohdekiinteistöjen arvon kehittämisessä sekä syntyneen arvonnousun realisointi irtautumalla kohteesta.

Varainhankinnan ja sijoitustoiminnan onnistuminen riippuu pitkälti näitä tehtäviä hoitavien henkilöiden ammattitaidosta sekä raportointi-, seuranta- ja hallintoprosessien korkeasta laadusta. Onnistuneet sijoitukset ja irtautumiset lisäävät rahastosijoittajien luottamusta CapMania kohtaan, mikä edesauttaa uusien rahastojen varainhankintaa. Uskollinen sijoitajakunta on yksi CapManin vahvuuksista. Rahastojen varainhankintaa ja sijoittajia on kuvattu tarkemmin sivuilla 18, 22 ja 23.

PITKÄN AIKAVÄLIN LIIKETOIMINTAA

CapManin hallinnoimien rahastojen elinkaari on tyypillisesti 10 vuotta ja useimmat sijoituskohteet ovat rahastojen salkuissa 4–6 vuoden ajan. Rahastoissa riski hajautuu useiden kohteiden kesken, ja yksi sijoituskohteeseen ei tyypillisesti ylitä 15 prosenttia rahaston kokonaispääomasta. CapMan pyrkii sijoittamaan kohdeyrityksiin ja kiinteistöihin tasaisesti suhdanteesta riippumatta. Pohjoismaiden välillä pyritään hyödyntämään laajan deal flown avulla mahdollisia hinnoittelueroja eli ostamaan yrityksiä niistä maista, joissa hintataso on kohtuullinen.

Rahastojen ja sijoitustoiminnan pitkät aikajänteet vaikuttavat myös CapMan Oyj:n taloudelliseen kehitykseen. Hyvinä irtautumisvuosina syntyy todennäköisesti enemmän voitonjakoosuustuottoja kuin huonoina. Eri tulonlähteet ja elinkaaren eri vaiheissa olevat rahastot tasaavat kuitenkin tulovaihteluita.

TULOKSEN MUODOSTUMINEN

CapMan Oyj:n tuotot muodostuvat pääasiassa rahastojen maksamista hallinnointipalkkioista, rahastoilta saatavista voitonjako-osuustuotoista sekä CapMan Oyj:n omasta taseestaan hallinnoimiinsa rahastoihin tekemien sijoitusten tuotoista. Tuottoja syntyy myös mm. kiinteistökonsultoinnista sekä osuudesta osakkuusyhtiöiden tuloksesta.

TALOUDELLISEN KEHITYKSEN ANALYSOINTI

CapManin tuloskomponenteista hallinnointipalkkiot ovat lyhyellä aikavälillä verrattain hyvin ennustettavissa, kun taas voitonjako-osuustuottojen ja rahastosijoituksista saatavien tuottojen ajoittuminen on satunnaisempaa. Voitonjako-osuustuottojen tarkastelussa kannattaa seurata rahastojen kehitystä kohdeyritysten tarkastelun sijaan. Yhdessä rahastossa on tyypillisesti 10–15 sijoitusta, joten rahaston menestys ei ole riippuvainen yksittäisen sijoituksen menestymisestä tai epäonnistumisesta. Rahastojen salkkuja tarkasteltaessa huomiota kannattaa kiinnittää etenkin kutsutun pääoman ja sijoittajille palautetun pääoman suhteeseen sekä salkun käypään arvoon. Näitä tiedot raportoidaan vuosineljänneksittäin CapMan Oyj:n osavuosiraportoinnin yhteydessä.

Myös CapMan Oyj:n omasta taseesta tehtävien rahastosijoitusten osalta kannattaa seurata salkun käyvän arvon kehitystä rahastotasolla. Omien sijoitusten kokonaismäärän kasvaessa yksittäisten sijoitusten arvonkehitys tulee tosin vaikuttamaan aikaisempaa nopeammin CapManin tulokseen, erityisesti mikäli CapMan Oyj on merkittävä sijoittajana ko. yritykseen sijoittaneessa rahastossa. Kohdeyritysten arvonmääritys perustuu EVCA:n arvonmäärityksiperiaatteisiin, ja se suoritetaan vuosineljänneksittäin CapMan Oyj:n osavuosiraportoinnin yhteydessä.

Miksi sijoittaa CapManin osakkeeseen?

- Mahdollisuus osallistua listaamattomien pohjoismaisten yritysten ja kiinteistöjen arvonnousuun CapManin osakkeen kautta.
- Houkutteleva ansaintamalli
 - Useita tulolähteitä.
 - Tavoitteena on, että hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat operatiivisen toiminnan kulut.
 - Liiketoiminnan kannattavuus riippuu rahastojen kokonaissalkkujen kehityksestä eikä yksittäisten sijoitusten onnistumisesta tai epäonnistumisesta.
 - Vielä voitonjaon ulkopuolella oleviin rahastoihin sekä omasta taseesta tehtäviin rahastosijoituksiin liittyy merkittävä ansaintapotentiaali.
- Tavoitteena maksaa osinkoa yli 50 prosenttia nettotuloksesta.
- Yksi harvoista listatuista pääomasijoitusyhtiöistä.
- Kasvuyhtiö kasvualalla.

Milloin kannattaa tarkastella yksittäisiä sijoituskohteita?

- Kun rahasto on voitonjaon piirissä, voi rahaston salkun käypää arvoa arvioida yksittäisiä kohteita tarkastelemalla ja näin etukäteen arvioida voitonjakopotentiaalia yksittäisten kohteiden osalta.
- Kun CapMan on merkittävä sijoittaja rahastossa, heijastuu muutos rahaston sijoituskohteen käyvässä arvossa CapMan Oyj:n tulokseen omien sijoitusten käyvän arvon muutoksena.

PÄÄTULONLÄHTEET

Hallinnointipalkkiot

Rahastojen maksamat hallinnointipalkkiot määräytyvät sijoitusaikana rahaston alkuperäisen koon mukaan ja sen jälkeen jäljellä olevan salkun hankintahinnan perusteella. Oman pääoman ehtoisissa rahastoissa hallinnointipalkkio on tyypillisesti 1,5–2,5 prosenttia ja mezzanine-rahastoissa 1,25–1,5 prosenttia vuodessa hallinnoitavien rahastojen pääomista. Kiinteistörahastoissa palkkio on tyypillisesti oman pääoman ehtoisia rahastoja ja mezzanine-rahastoja alhaisempi. CapManin tavoitteena on, että hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat operatiivisen toiminnan kulut.

Voitonjako-osuustuotot

Hallinnointiyhtiönä CapMan tulee rahaston osalta voitonjaon piiriin, kun rahasto on tuottanut sijoittajilleen tietyn, yleensä noin 7–8 prosentin vuotuisen etuoikeutetun tuoton. CapManin saama voitonjako-osuus eli osuus voitonjaon piirissä olevien rahastojen saamista kassavirroista on ennen vuotta 2004 perustettujen rahastojen kohdalla tyypillisesti 20–25 prosenttia. Vuonna 2004 ja sen jälkeen perustetuista rahastoista saatavista voitonjako-osuustuotoista jaetaan osa sijoitustoiminnasta vastanneiden sijoitustiiimien jäsenille, minkä seurauksena CapManin osuus voitonjaosta on näiden rahastojen kohdalla tyypillisesti 10–15 prosenttia.

Voitonjako-osuustuotot voivat vaihdella voimakkaasti eri vuosina sen mukaan, tehdäänkö voitonjaon piirissä olevista rahastoista irtautumisia vai ei. Vuoden 2007 lopussa voitonjaon piirissä olivat Finnventure II, III ja V, Finnmezzanine II B ja CapMan Real Estate I -rahastot sekä Fenno Ohjelma.

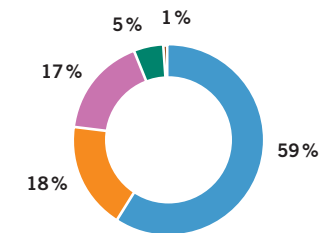
Suorista rahastosijoituksista saatavat tuotot

CapMan Oyj on vuodesta 2002 lähtien ollut merkittävä sijoittaja konsernin hallinnoimissa rahastoissa.

Yhtiön tavoitteena on sijoittaa oman pääoman ehtoisia kohdeyrityssijoituksia tekeviin rahastoihin 5–10 prosenttia kunkin rahaston kokonaispääomasta. Omasta taseesta tehtävillä sijoituksilla tehostetaan yhtiön oman pääoman tuottoa ja tasataan tulosvaihteluita. Näiden sijoitusten tulosvaikutus oli jo vuonna 2007 merkittävä, ja niiden merkityksen odotetaan kasvavan vielä tulevaisuudessa, kun sijoitetun pääoman määrä kasvaa.

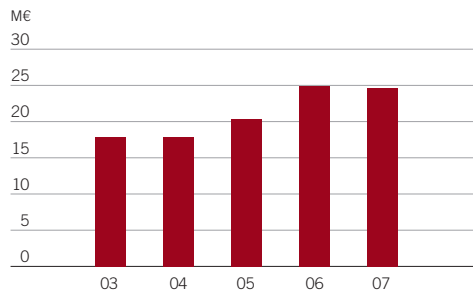
Toistaiseksi merkittävät sijoituspäätökset on tehty CapMan Buyout VIII, CapMan Technology 2007, CapMan Equity VII, CapMan Mezzanine IV, CapMan Life Science IV, Swedestart Tech ja Access Capital Fund II -rahastoihin.

CapMan Oyj:n omat rahastosijoitukset käypään arvoon 31.12.2007

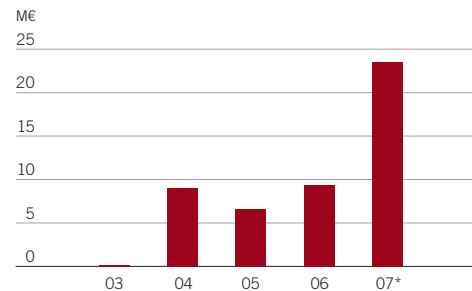


- Buyout-rahastot
- Teknologiarahastot
- Rahastojen rahastot (Access)
- Life science -rahastot
- Kiinteistöpääomarahastot

Hallinnointipalkkiot ovat kasvaneet hallinnoitavien pääomien kasvun myötä

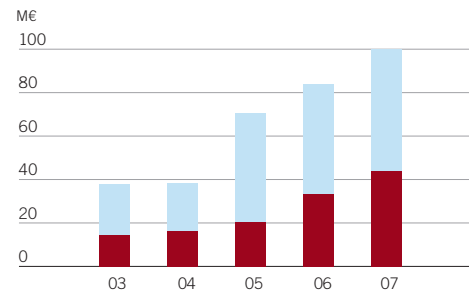


Voitonjako-osuustuotot voivat vaihdella voimakkaasti eri vuosina



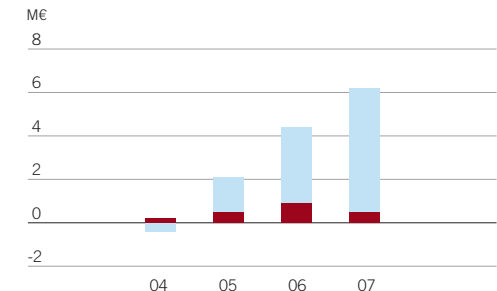
* Vuodelta 2007 vähemmistön osuus 7,6 milj. euroa.

Omasta taseesta tehtyjen sitoumusten ja sijoitusten kasvu...



- Jäljellä olevat sitoumukset
- Sijoitukset käypään arvoon

...heijastuu omien sijoitusten kasvavana tulosvaikutuksena



- Sijoitusten käyvän arvon muutokset
- Tuotot rahastosijoituksista

TEOREETTINEN ESIMERKKI PÄÄOMARAHASTON KASSAVIRROISTA

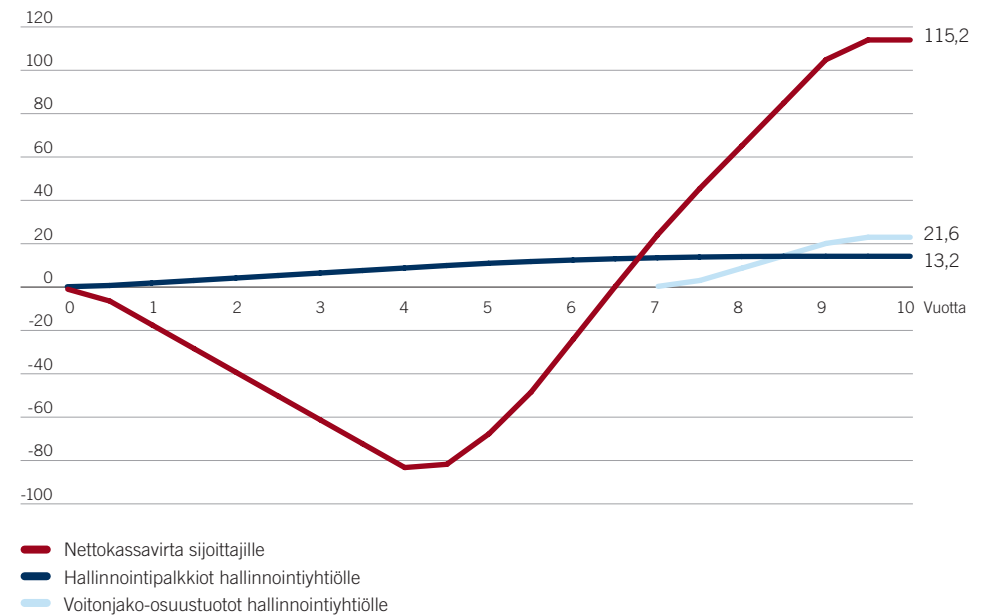
Perusoleukset esimerkkirahastosta

- ❑ Rahaston koko on 100 milj. euroa.
- ❑ Rahasto tekee kymmenen sijoitusta, joista jokaisen koko 10 milj. euroa. Sijoitukset tehdään kuuden kuukauden välein, ja ensimmäinen sijoitus tehdään kuusi kuukautta rahaston perustamisen jälkeen.
- ❑ Jokaisen sijoituksen arvo kasvaa 2,5-kertaiseksi neljän vuoden pitoajan aikana. Viimeinen sijoitus myydään siis yhdeksän vuotta rahaston perustamisen jälkeen.
- ❑ Rahaston hallinnointipalkkio on kaksi prosenttia vuodessa, ja se perustuu rahaston sijoitusperiodin ajan (esimerkissä 4,5 vuotta) rahaston kokonaissitoumusten määrään (100 milj. euroa) ja sen jälkeen jäljellä olevan salkun hankintahintaan.
- ❑ Rahaston kynnystuotto on kahdeksan prosenttia ja hallinnointiyhtiön voitonjako-osuus on 20 prosenttia. Hallinnointiyhtiö saa esimerkkitapauksessa 100 prosenttia voitonjako-osuustuotoista.

Edellä mainituilla oletuksilla

- ❑ Rahaston tuottokerroin (brutto) on 2,5.
- ❑ Nettotuotto sijoittajille on 2,2.
- ❑ Netto-IRR sijoittajille on 20 prosenttia vuodessa.
- ❑ Rahasto siirtyy voitonjaon piiriin seitsemäntenä toimintavuotenaan.
- ❑ Hallinnointiyhtiön rahastolta saama voitonjako-osuus on yhteensä 21,6 milj. euroa.
- ❑ Hallinnointiyhtiön saamat hallinnointipalkkiot ovat yhteensä 13,2 milj. euroa.

Kumulatiiviset kassavirrat rahaston elinaikana



TALOUDELLISET TAVOITTEET

Kasvu

- Kasvattaa hallinnoitavien rahastojen pääomia keskimäärin vähintään 15 prosenttia vuodessa.

Kannattavuus

- Oman pääoman tuotto yli 25 prosenttia vuodessa.
- Oman pääoman ehtoisten pääomarahastojen nettotuotto sijoittajille yli 15 prosenttia vuodessa (IRR % p.a.).

Pääomarakenne

- Rahoittaa noin puolet CapMan Oyj:n omista sijoituksista rahastoihinsa velkarahoituksella.
- Omavaraisuusaste vähintään 50 prosenttia.

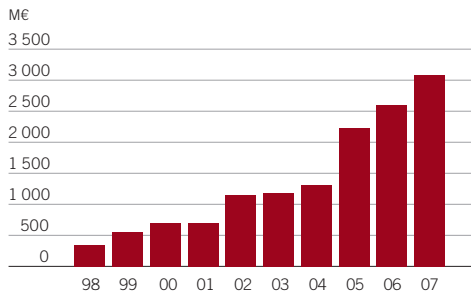
Osinkopolitiikka

- Maksaa osinkoa vähintään 50 prosenttia nettotuloksesta.

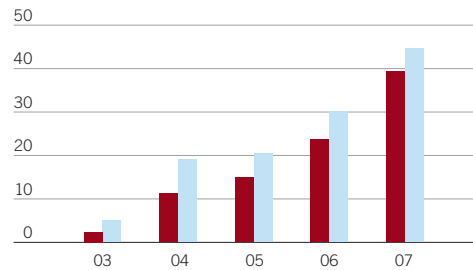
Toteuma vuonna 2007

- Pääomien kasvu 18 prosenttia.
- Oman pääoman tuotto 38,9 prosenttia.
- Toimintansa lopettaneiden ja toiminnassa olevien oman pääoman ehtoisten rahastojen historialliset tuotot sijoittajille on esitetty sivuilla 26–27.
- Velkarahoituksen osuus 36 prosenttia.
- Omavaraisuusaste 57,6 prosenttia.
- Vuodelta 2007 hallituksen ehdotus osingoksi 67 prosenttia nettotuloksesta eli 0,16 euroa osakkeelta.

Hallinnoitavat pääomat kasvaneet vuosittain merkittävästi

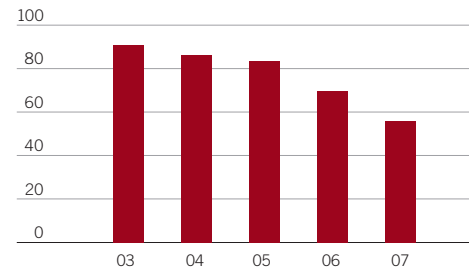


ROE ja ROI, %

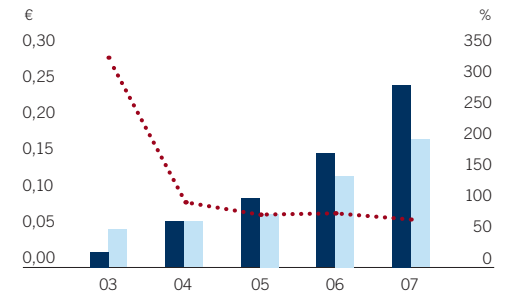


- Oman pääoman tuotto (ROE), %
- Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %

Omavaraisuusaste, %



Tulos/osake, osinko/osake ja osinko/tulos



- Tulos/osake, €
- Osinko/osake, €*
- Osinko/tulos %*

* Vuodelta 2007 hallituksen esitys yhtiökokoukselle.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut (konserni) 2003–2007

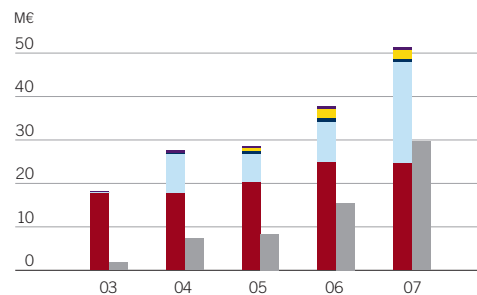
Milj. euroa	FAS 2003	IFRS 2004	IFRS 2005	IFRS 2006	IFRS 2007
Liikevaihto	18,7	27,7	28,7	38,0	51,6
Hallinnointipalkkiot	17,8	17,8	20,3	24,9	24,6
Voitonjako-osuustuotot	0,2	9,1	6,6	9,4	23,6
Tuotot rahastosijoituksista	-	0,2	0,5	0,9	0,5
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	-	-	0,9*	2,0	2,1
Muut tuotot	0,4	0,6	0,5	0,8	0,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,3	-	-	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,1	0,7**	0,2
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-	-0,4	1,6	3,5	5,7
Liikevoitto	1,8	7,4	8,4	15,6	29,8
Rahoitustuotot ja -kulut	0,4	0,5	0,8	0,4	1,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	0,4	0,3	1,3	1,9
Tilikauden voitto	1,1	4,9	7,0	12,4	24,2
Oman pääoman tuotto (ROE), %	2,3	11,1	14,8	23,4	38,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	4,9	18,9	20,2	29,9	44,2
Omavaraisuusaste, %	93,6	88,8	85,8	71,6	57,6
Osingonjako	3,7	4,5	5,3	9,3	12,8***
Henkilöstön määrä (tilikauden lopussa)	71	74	87	98	110

* Vuodelta 2005 heinä–joulukuun tuotot.

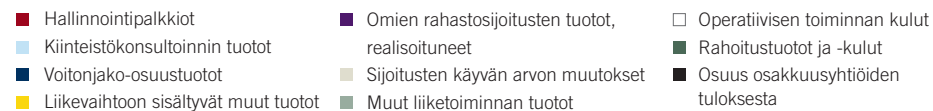
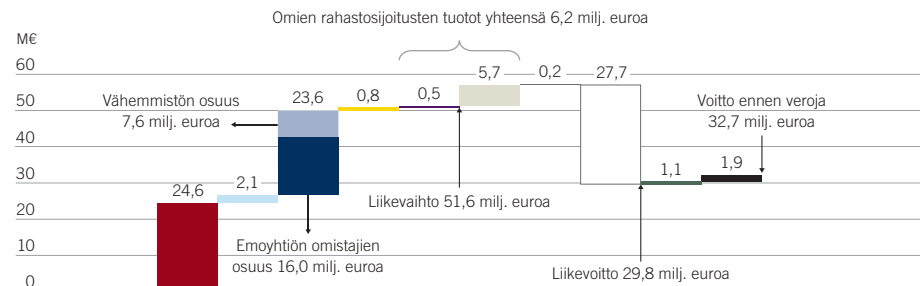
** Access Capital Partnersin osakkeiden myynnistä (12,5 prosenttia osakkeista) saadun myyntivoiton osuus 0,6 milj. euroa.

*** Vuodelta 2007 hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle.

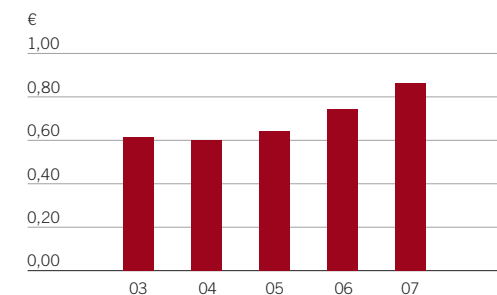
Liikevaihto ja liikevoitto



Tuloksen muodostuminen vuonna 2007



Oma pääoma/osake



Osakkeet ja osakkeenomistajat

CapManilla oli vuoden 2007 lopussa 4 489 osakkeenomistajaa. Henkilöstön ja hallintarekisterissä olevien omistajien osuus osakkeista oli yhteensä lähes 70 prosenttia.

OSAKEPÄÄOMA

CapMan Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2007 alussa ja lopussa 771 568,98 euroa. CapMan Oyj:n yhtiökoukous 2007 poisti yhtiön vähimmäis- ja enimmäispääomaa koskevat määräykset sekä osakkeiden nimelisarvon. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinöistä saatavat varat kirjataan yhtiökoukous 2007 päätöksellä sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

OSAKESARJAT JA OSAKEMÄÄRÄ

CapMan Oyj:llä on kaksi osakesarjaa, A (10 ääntä) ja B (1 ääni). A- ja B-osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon.

A-osakkeita oli tilikauden päättyessä 6 000 000 kappaletta ja pörssinoteerattavia B-osakkeita 73 968 819 kappaletta. A-osakkeet oikeuttavat 44,8 prosenttiin ja B-osakkeet 55,2 prosenttiin äänivallasta yhtiössä. A-osakkeet ovat CapMan Oyj:n nykyisten senior partnereiden tai heidän määräys- tai vaikutusvalta-yhtiöidensä omistuksessa. CapMan Oyj:n osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Vuoden 2007 aikana CapMan Oyj:n osakemäärä kasvoi 2 810 121 osakkeella. A-osakkeiden määrä laski vuoden aikana 8 000 000 kappaleesta 6 000 000 kappaleeseen, kun yhtiön entiset senior partnerit muunsivat osan omistamistaan A-osakkeista B-osakkeiksi. B-osakkeiden määrä kasvoi toteutettujen osakemuuntojen lisäksi 2 810 121 osakkeella, kun yhtiön 2000A/B- ja 2003A-optioilla merkittiin yhtiön B-osakkeita.

LUNASTUSVELVOLLISUUSLAUSEKE

Osakkeenomistaja, jonka osuus yhtiön kaikista osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä

Osakekohtaiset tunnusluvut

	FAS 2003	IFRS 2004	IFRS 2005	IFRS 2006	IFRS 2007
Milj. euroa					
Tulos/osake, €	0,02	0,06	0,09	0,15	0,24
Laimennusvaikutuksella oikaistu	0,02	0,06	0,09	0,15	0,24
Oma pääoma/osake, €	0,61	0,60	0,64	0,74	0,86
Osinko/osake, €*	0,05	0,06	0,07	0,12	0,16
Osinko/tulos, %*	327,0	94,4	78,0	80,0	67,0
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän keskiarvo tilikauden aikana	74 681 630	74 709 330	75 041 938	76 212 849	78 142 867
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa	74 681 630	74 709 330	75 923 348	77 158 698	79 968 819
Ulkona olevien osakkeiden määrä	74 681 630	74 709 330	75 923 348	77 158 698	79 968 819

* Vuodelta 2007 hallituksen ehdotus yhtiökoukokselle.

yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyin ehdoin saavuttaa tai ylittää 33,3 prosenttia tai 50 prosenttia, on velvollinen lunastamaan muiden osakkeenomistajien vaatimuksesta näiden osakkeet ja niihin liittyvät arvopaperit yhtiöjärjestyksen määrittelemällä tavalla.

Lisäksi äänivaltaisia A-osakkeita koskee lunastuslauseke, jonka mukaan A-osakkeenomistajilla on oikeus yhtiöjärjestyksessä tarkemmin kuvatuin ehdoin lunastaa sellaiset A-osakkeet, jotka ovat siirtyneet sellaiselle uudelle osakkeenomistajalle, joka ei aikaisemmin ole omistanut yhtiön A-osakkeita.

OSAKKEEN NOTEERAUS JA KAUPANKÄYNTITUNNUS

CapMan Oyj:n B-osakkeet on noteerattu Helsingin Pörssissä 2.4.2001 lähtien. CapManin yhtiötunnus on CPM ja B-osakkeiden kaupankäyntitunnus

CPMBV. Markkina-arvoltaan CapMan Oyj kuuluu Mid Cap -ryhmään, ja GICS-toimialaluokitukseltaan Rahoitus-luokkaan.

MARKKINA-ARVON KEHITYS

B-osakkeiden markkina-arvo oli vuoden 2007 lopussa 240,4 milj. euroa (208,9 milj. euroa). Yhtiön koko osakekannan markkina-arvo A-osakkeet mukaan lukien oli 259,9 milj. euroa (233,0 milj. euroa).

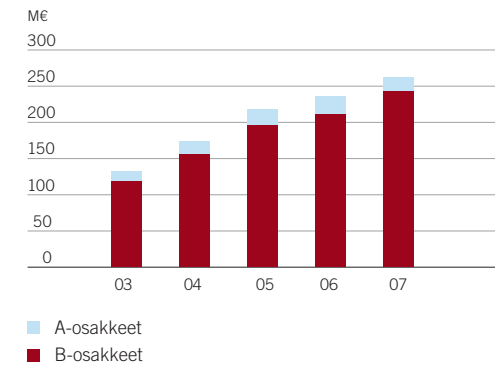
CapMan Oyj:llä oli 4 489 osakkeenomistajaa 31.12.2007 (5 178 osakkeenomistajaa 31.12.2006).

Osakkeiden ja optioiden kurssikehitys ja vaihto

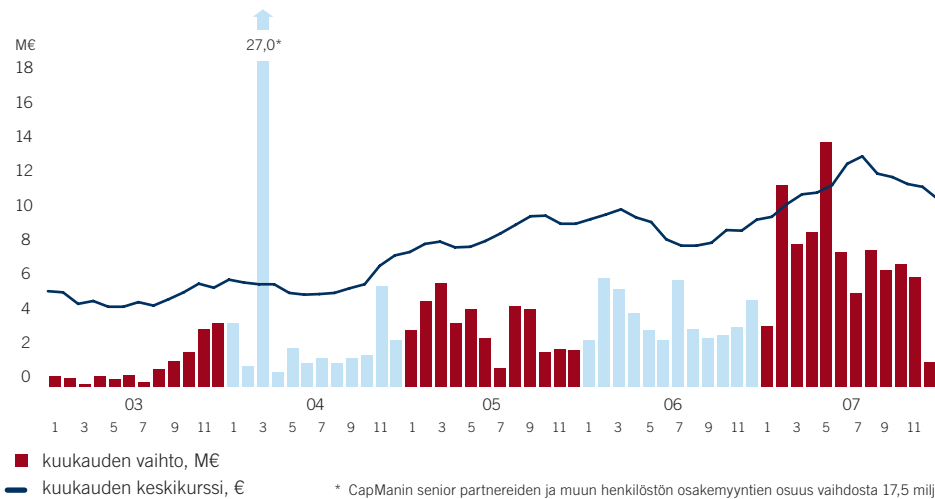
	Kurssikehitys								Vaihto			
	Ylin		Alin		Kaupankäyntimäärällä painotettu keskipurssi		Päätöskurssi 31.12.		Vaihto milj. kappaletta		Vaihto milj. euroa	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
B-osakkeet	4,07	3,15	2,86	2,33	3,49	2,74	3,25	3,02	30,9	21,2	107,0	58,3
2003A-optiot	2,55	1,53	1,40	1,19	1,85	1,40	2,20	1,49	0,5	0,9	0,8	0,1
2003B-optiot*	2,25	-	2,09	-	2,15	-	2,10	-	0,1	-	0,3	-

* Noteeraus alkoi 1.10.2007.

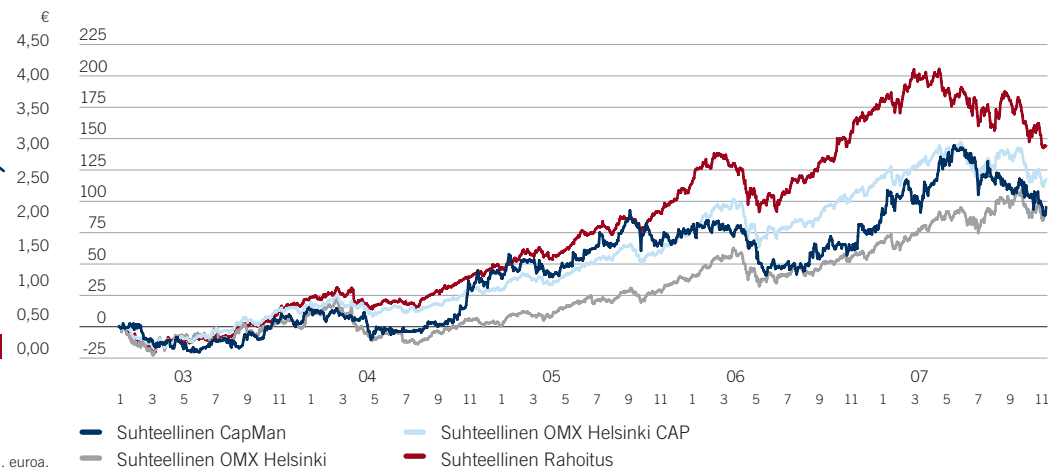
Markkina-arvon kehitys



CapManin B-osakkeen vaihto ja keskipurssi 1.1.2003–31.12.2007



CapManin B-osakkeen ja OMX-indeksien suhteellinen kehitys 1.1.2003–31.12.2007



OPTIO-OHJELMA 2003

CapMan Oyj:llä oli vuoden 2007 lopussa voimassa yksi optio-ohjelma henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi. Optio-ohjelma 2003:n piirissä ovat yhtiön henkilöstö ja hallituksen jäsenet. Ohjelma kokonaisuudessaan sekä tiedot osakkeiden merkitsemisestä optioilla löytyvät CapManin Internet-sivuilta www.capman.com.

CapMan Oyj:n yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille vuosittain jaettavien optio-oikeuksien määräästä. Hallituksen jäsenille voidaan jakaa optio-ohjelman 2003 optioita yhteensä enintään 125 000 kappaletta. Muille kuin hallituksen jäsenille annettavien optioiden jakamisesta päättää hallitus.

Käyttämättä olevien 2003-optio-oikeuksien perusteella merkittävien osakkeiden osuudet yhtiön osakkeista ja äänivallasta 31.12.2007 olivat 1,5 ja 0,9 prosenttia.

OPTIO-OHJELMA 2000

Optio-ohjelma 2000 päättyi 31.10.2007. Ohjelman piirissä oli alun perin 5 270 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttivat merkitsemään vastaavan määrän CapMan Oyj:n B-osakkeita. Optio-ohjelman puitteissa merkittiin 2 760 693 B-osaketta vuonna 2007 ja kaiken kaikkiaan 5 055 943 B-osaketta.

MUUTOKSET YHTIÖN OMISTUKSESSA

CapMan Oyj:n A-osakkeiden omistajat myivät 4.5.2007 julkistetuissa 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 muuntami-

seksi 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 osakekauppoihin ja -muuntoihin liittyen katsauskaudella annettiin toukokuussa yhteensä seitsemän liputusilmoitusta. Lisäksi amerikkalainen sijoitusyhtiö Legg Mason Inc. antoi marraskuussa liputusilmoituksen omistuksensa noustua 5,4 prosenttiin yhtiön osakkeista.

CapMan Oyj:llä oli vuoden lopussa 4 489 osakkeenomistajaa (5 178 osakkeenomistajaa 31.12.2007).

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2007 suoraan ja määräysvalta-yhtiöidensä kautta yhteensä 15 563 501 A- ja B-osaketta, jotka edustavat 19,5 prosenttia osakkeista ja 26,9 prosenttia äänistä. Tämän lisäksi

CapMan Partners B.V., joka on toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen sekä CapManin senior partnereiden vaikutusvalta-yhtiö, omistaa 3 000 000 A- ja 2 000 000 B-osaketta.

OMAT OSAKKEET

CapMan Oyj:n tai sen tytäryhtiöiden hallussa ei ollut tilikauden päättyessä yhtiön omia osakkeita.

OSINKOPOLITIikka

Yhtiön tavoitteena on käyttää nettotuloksesta vähintään 50 prosenttia osingonmaksuun. Osakesarjoilla on yhtäläinen oikeus osinkoon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuodelta 2007 jaetaan osinkoa 0,16 euroa osakkeelta.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

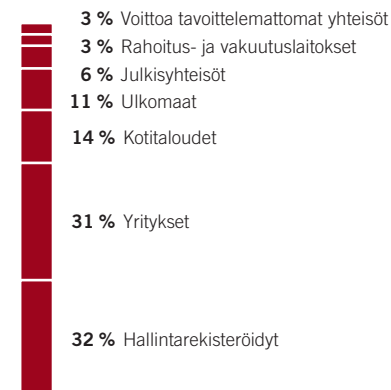
CapMan Oyj:n 29.3.2007 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antamia valtuutuksia on ku-

Optio-ohjelma 2003

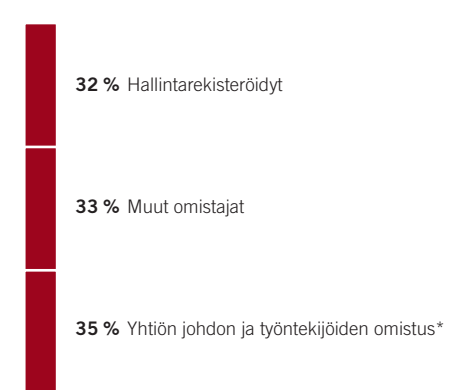
	2003A-optiot	2003B-optiot
Optioiden määrä, kpl	625 000	625 000
Oikeuttavat merkitsemään B-osakkeita, kpl	625 000	625 000
Osakkeen merkintähinta 31.12.2007	B-osakkeen vaihdolla painotettu keskimurssi Helsingin Pörssissä 1.12.–31.12.2003 (1,72 euroa) miinus osingot vuodelta 2003 lähtien eli 1,42 euroa 31.12.2007	B-osakkeen vaihdolla painotettu keskimurssi Helsingin Pörssissä 1.6.–30.6.2004 (1,60 euroa) miinus osingot vuodelta 2004 lähtien eli 1,35 euroa 31.12.2007
Osakkeen merkintäaika alkoi	1.10.2006	1.10.2007
Osakkeen merkintäaika päättyi	31.10.2008	31.10.2009
Optioilla merkityt osakkeet 31.12.2007	49 428	-
Optioiden kaupankäyntitunnus Helsingin pörssissä	CPMBVEW103	CPMBVEW203

OSAKKEENOMISTAJAT RYHMITTÄIN 31.12.2007

Osuus osakkeista ryhmittäin



Osuus osakkeista ryhmittäin



* Sadan suurimman omistajan joukossa olevat henkilöstön omistukset (suoraan, määräysvalta- tai vaikutusvalta-yhtiöiden kautta). Omistuksen jakautuminen määrän ja ryhmän mukaan on kuvattu tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa sivulla 95.

vattu hallituksen toimintakertomuksen yhteydessä sivulla 84.

SISÄPIIRI

Yhtiön sisäpiiriasioiden hallintaa on kuvattu sivulla 75 CapMan-konsernin hallinnointiperiaatteiden yhteydessä.

HALLINTAREKISTERÖIDYT OSAKKEET

Vuonna 2007 ulkomaalaisten ja hallintarekisteröityjen omistajien osuus CapMan Oyj:n osakkeista nousi 30,8 prosentista 35,9 prosenttiin. CapMan Oyj:n suoraan sijoittajilta saamien tietojen mukaan hallintorekisteröityjen omistajien joukossa oli vuoden 2007 lopussa seuraavia kansainvälisten sijoittajien hallinnoimia rahastoja: Dunedin Enterprise Investment Trust Plc, Explora Capital Management ASA, Legg Mason Inc., Partners Group, Sjunde AP-fonden, Royce & Associates ja Troy Asset Management. Edellä mainittujen lisäksi Barwon Investment Partners, C Brooke Investment Partners Ltd. ja Hermes Investment Management hallinnoivat vuoden lopussa CapManin osakkeita täyden valtakirjan omaisuudenhoidoasiakkaidensa (discretionary clients) lukuun. Näiden tahojen osuus osakkeista on CapMan Oyj:n saamien tietojen mukaan hieman yli 20 prosenttia.

CapManin suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2007

	A-osakkeet	B-osakkeet	Yhteensä	Osuus osakkeista	Ääniä	Osuus äänistä
1 Aristo Invest Oy + Ari Tolppanen*	1 220 200	7 418 720	8 638 920	10,80 %	19 620 720	14,02 %
2 CapMan Partners B.V.**	3 000 000	2 000 000	5 000 000	6,25 %	32 000 000	22,86 %
3 Winsome Oy + Tuomo Raasio*	680 663	3 080 873	3 761 536	4,70 %	9 887 503	7,06 %
4 Vesasco Oy		3 275 158	3 275 158	4,10 %	3 275 158	2,34 %
5 Heiwes Oy + Heikki Westerlund*	258 020	2 718 260	2 976 280	3,72 %	5 298 460	3,79 %
6 Geldegal Oy + Olli Liitola*	796 564	1 982 520	2 779 084	3,48 %	9 948 160	7,11 %
7 Valtion Eläkerahasto		2 500 000	2 500 000	3,13 %	2 500 000	1,79 %
8 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma		1 660 924	1 660 924	2,08 %	1 660 924	1,19 %
9 Novestra Ab		1 526 891	1 526 891	1,91 %	1 526 891	1,09 %
10 OP-Suomi Pienyhtiöt-sijoitusrahasto		1 241 800	1 241 800	1,55 %	1 241 800	0,89 %
11 Degato International SARL (Lennart Jacobsson****)		1 129 217	1 129 217	1,41 %	1 129 217	0,81 %
12 Guarneri Oy + Petri Saavalainen*	44 553	882 663	927 216	1,16 %	1 328 193	0,95 %
13 Ruotsalaisen kirjallisuuden seura r.y.		912 000	912 000	1,14 %	912 000	0,65 %
14 Mateus International SARL (Jan Lundahl***)		839 218	839 218	1,05 %	839 218	0,60 %
15 Stiftelsen för Åbo Akademi		800 000	800 000	1,00 %	800 000	0,57 %
16 Torpet International SARL (Lars Hagdahl***)		753 936	753 936	0,94 %	753 936	0,54 %
17 Jensen Leif		699 469	699 469	0,87 %	699 469	0,50 %
18 Joensuun Kauppa ja Kone Oy		554 622	554 622	0,69 %	554 622	0,40 %
19 Nordea Henkivakuutus Suomi Oy		550 638	550 638	0,69 %	550 638	0,39 %
20 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen		548 500	548 500	0,69 %	548 500	0,39 %
Yhteensä	6 000 000	35 075 409	41 075 409	51,36 %	95 075 409	67,93 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet		25 269 769	25 269 769	31,60 %	25 269 769	18,05 %
Johdon ja työntekijöiden omistus****	6 000 000	22 495 769	28 495 769	35,63 %	82 495 769	58,94 %

* Kuuluu CapManin henkilöstöön.

** CapMan Partners B.V.:n omistus jakautuu tasaosuuksin CapManin senior partnereiden määräysvalta-yhtiöille.

*** Em. yhtiössä määräysvaltaa käyttävä CapManin henkilöstön jäsen, joka ei omista suoraan yhtiön osakkeita.

**** Sadan suurimman omistajan joukossa olevat omistukset.

Sijoittajapalvelut

Sijoittajapalvelut toimii asiakkaiden ja sijoitustiimien välisessä rajapinnassa vastaten rahastojen varainhankinnasta, tuotekehityksestä, rahastojen hallinnosta, konsernin ja kohdeyritysten menestyksen seuraamisesta, sijoittajasuhteista sekä viestinnästä.

ASIAKASKYSYNTÄ JA KASVUPOTENTIAALI UUSIEN TUOTTEIDEN TAUSTALLA

Menestyksellä varainhankinta uusiin rahastoihin on CapManin liiketoiminnan jatkumisen edellytys. Rahastojen varainhankinnasta ja uusien tuotteiden kehityksestä vastaa nimetty tiimi, joka tekee tiivistä yhteistyötä konsernin ylimmän johdon ja sijoitustiimien kanssa. Institutionaalisten sijoittajien kiinnostus uusia tuotteita kohtaan ja tuotteisiin liittyvä markkina- ja kasvupotentiaali ovat merkittävässä asemassa uusia tuotteita tutkittaessa. Tuotekehitykseen kuuluu myös rahastorakenteiden kehittäminen: esimerkiksi vuonna 2004 ja 2005 CapMan perusti osin arvopaperistetut mezzanine- ja kiinteistöpääomarahastot.

CapManin tavoitteena on kehittää sijoittajakunnalleen uudentyypisiä rahastotuotteita, jotka vastaavat asiakaskunnan tarpeita. Institutionaalisten sijoittajien kiinnostus erilaisia vaihtoehtoisen sijoitusluokan tuotteita kohtaan kasvoi edelleen vuonna 2007. CapMan tutki kuluneena vuonna mm. mahdollisuuksia perustaa metsärahassto, infrastruktuurirahasto, listatulle markkinalle sijoittava rahasto tai Venäjällä toimiva rahasto. CapMan laajensi toimintaansa vaihtoehtoisen sijoitusluokan sisällä jo vuonna 2005 ensimmäisen kiinteistöpääomarahaston myötä.

Varainhankintatiimin tärkeänä tavoitteena on lisätä kansainvälistää rahastojen nykyistä sijoittajakuntaa. Vuonna 2007 varainhankintatiimi jatkoi uusien kansainvälisten potentiaalisten sijoittajien tapaan, mikä luo pohjaa tulevien rahastojen varainhankinnalle.

INSTITUUTIOIDEN ALLOKAATIOT EDELLEEN KASVUSSA

Pääomasijoittaminen on viime vuosina vakiinnuttanut asemansa osana institutionaalisten sijoittajien sijoitusstrategiaa. Globaalilla tasolla merkittävimmät instituutiot allokoivat pääomasijoituksiin noin seitsemän prosenttia sijoitusvarallisuudestaan, Pohjoismaissa vastaava luku on vain noin kaksi prosenttia. Eurooppalaisten ja pohjoismaisten instituutioiden allokatioiden odotetaan kasvavan tulevaisuudessa, ja vaihtoehtoiseen sijoitusluokkaan odotetaan lisää uusia sijoittajia.

Ennakoidun alan kasvun taustalla on sijoittajien lisääntyvä kiinnostus vaihtoehtoisten sijoitusmahdollisuuksien luokkaa kohtaan, sillä instituutiot etsivät paremmin tuottavia sijoituskohteita täydentämään perinteisiä osake- ja lainasijoituksia. Maailmanlaajuisesti lisääntynyt kiinnostus pääomasijoitustoimintaa

kohtaan on näkynyt uusiin pääomarahastoihin kerätyn pääoman voimakkaana kasvuna. Vuonna 2006 Euroopassa kerättiin uusiin pääomarahastoihin ennätykselliset 112 miljardia euroa, josta merkittävä osa eläkeyhteisöiltä ja pankeilta. Myös julkishallinto, rahastojen rahastot sekä vakuutusyhteisöt ovat merkittäviä sijoittajia pääomarahastoissa.

Vuoden 2007 alustavat tilastot tukevat pääomasijoitusalan kasvutrendin jatkumista. Instituutioiden kiinnostus kohdistuu edelleen etenkin buyout-rahastoihin, ja valtaosa sijoittajista on ennustanut allokatioidensa eurooppalaisiin buyout-rahastoihin kasvavan. Kiinnostuksen eurooppalaisia venture-tuotteita odotetaan sen sijaan olevan jatkossakin rajallista.

Muissa vaihtoehtoisen sijoitusluokan tuotteissa sijoittajien kiinnostus kiinteistösijoituksia kohtaan jatkaa kasvuaan. Sijoitusallokatioiden nousun odotetaan kiinteistöpuolella tapahtuvan etenkin epäsuoria kiinteistösijoituksia tekevien rahastojen kautta.

MENESTYKSEKÄS VARAINHANKINTAVUOSI

Vuoden 2007 aikana CapMan perusti uuden CapMan Technology 2007 -rahaston ja vei päätökseen edellisvuonna perustettujen CapMan Life Science IV ja CapMan RE II -rahastojen varainhankinnan. CapMan

Technology 2007 -rahaston varainhankinta onnistui hyvin haastavasta teknologiarahastojen yleisestä markkinatilanteesta huolimatta, ja tammikuussa 2008 sen lopulliseksi kooksi varmistui 142 milj. euroa. CapMan RE II:n lopulliseksi sijoituskapasiteetiksi muodostui 600 milj. euroa ja CapMan Life Science IV:n kooksi 54 milj. euroa.

Vuoden lopulla aloitettiin myös CapMan Private Access IV -rahaston varainhankinta. Kaiken kaikkiaan rahastojen hallinnoitavat pääomat kasvoivat noin 18 prosenttia vuonna 2007.

TAVOITTEENA ENSILUOKKAINEN ASIAKASPALVELU

CapManin nykyisiä rahastosijoittajia palvelee etenkin Sijoittajapalveluihin kuuluva Rahastojen hallinto -tiimi, joka valvoo rahastojen sopimusehtojen noudattamista, huolehtii sijoitustoimintaan liittyvästä päivittäisestä rahaliikenteestä sekä vastaa rahastoraporttien laatimisesta sijoittajakunnalle. Jokaisella rahastolla on oma vastuuhenkilönsä tehokkaan ja laadukkaan asiakaspalvelun takaamiseksi.

Rahastojen hallinto -tiimin yhteydessä toimiva Legal counsel ja compliance -tiimi osallistuu tiiviisti uusien rahastojen suunnitteluun ja rahastosopimus-

ten laatimiseen. Rahastojen hallintoon ja sijoitustointaan liittyvien juridisten kysymysten lisäksi sillä on vastuu CapMan Oyj -konsernin lakiasioista ja hallinnointiperiaatteisiin liittyvistä kysymyksistä.

TEHOKAS SEURANTA PALVELEE KAIKKIA SIDOSRYHMIÄ

Performance monitoring -tiimi vastaa muun muassa kohdeyritysten taloudellisen kehityksen seurannasta ja tukee sijoitustiimien johtoa EVCA:n arvostusperiaatteisiin perustavassa kohdeyrityssijoituskohteiden arvonmäärittämisprosessissa. Sijoituskohteiden arvonmäärittäminen heijastuu myös CapMan Oyj:n tulokseen CapManin omien rahastosijoitusten käyvän arvonmuutosten kautta. Performance monitoring -tiimi analysoi kohdeyritysten lisäksi rahastojen kassavirta- ja voitonjako-potentiaalia CapMan Oyj:n osakkeenomistajien näkökulmasta.

Sijoittajapalvelut lukuina

■ Sijoittajakontaktien määrä (henkilöä)	noin 1 150
■ Sijoittajataapaamisten (rahastosijoittajat) määrä vuonna 2007	noin 240
■ Rahastojen lukumäärä (juridiset yksiköt)	47
■ Rahastojen kohdeyritysten lukumäärä 31.12.2007	55
■ Rahastoraporttien lukumäärä vuonna 2007	noin 700
■ Rahastojen kassatapahtumien lukumäärä vuonna 2007	noin 5 000
■ Rahastojen päätöksentekokokoukset vuonna 2007	noin 110
■ Osakkeenomistajien lukumäärä 31.12.2007	4 489
■ Sijoittajataapaamisten (osakesijoittajat) määrä vuonna 2007	viisi road showta ja 20 muuta tapaamista
■ Pörssi- ja lehdistötiedotteiden lukumäärä vuonna 2007	76
■ Asiakastilaisuuksien lukumäärä vuonna 2007	8

Syksyllä 2007 muodostettu Sijoittajapalvelut-tiimi vastaa uusien rahastotuotteiden ja liiketoiminnan kehityksestä, rahastojen varainhankinnasta, rahastojen hallinnosta sekä liiketoimintaviestinnästä ja palvelee CapMan Oyj:n osakkeesta kiinnostuneita tahoja huolehtimalla konsernin talousviestinnästä ja sijoittajasuhteista. Lisäksi tiimi vastaa kohdeyritysten ja rahastojen kehityksen seuraamisesta sekä rahastojen ja konsernin lakiasioista.

**Petri**

Petri Saavalainen
senior partner, kehitysjohtaja

**Yrjö**

Yrjö E. K. Wichmann, varainhankintaohjaaja

**Jerome**

Jerome Bouix
senior partner, Sijoittajapalvelut-tiimin vetäjä

**Maija**

Maija Nykänen
varainhankintapäällikkö

**Mari**

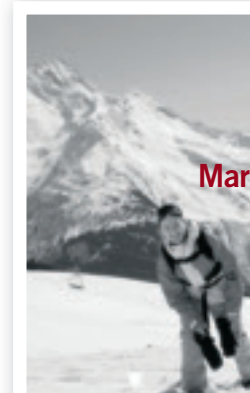
Mari Reponen, viestintäjohtaja

**Sanna**

Sanna Loikkanen, tiimiassistentti

**Johanna**

Johanna Lindroos, sijoitusjohtaja

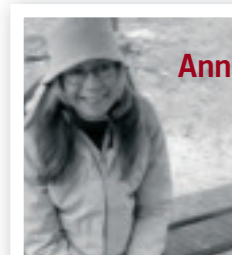
**Mari**

Mari Maunula
varainhankinta- ja IR-analyytikko

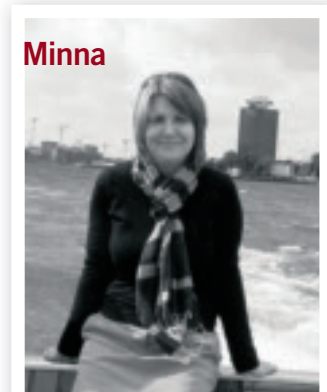
**Reetta**

Reetta Peltonen, tiedottaja

Sijoittajapalvelut

**Anna**

Anna Ojansivu
tapahtumakoordinaattori,
johdon assistentti

**Minna**

Minna Lyijynen, tiedottaja

Eija

Eija Mäkinen, fund administrator

Tiina

Tiina Oikarainen, compliance assistant

Katharina

Katharina Sandberg, fund administrator

Heli

Heli Rantala, fund administration manager

Milla

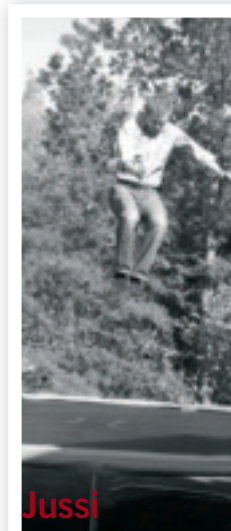
Milla Karjalainen, performance monitoring officer

HeidiHeidi Ahlgren
compliance officer,
lakimies**Eija**

Eija Peltola, fund assistant

AnneliAnneli Lautanen
compliance administrator**Sari**

Sari Ahonen, fund administrator

MarttiMartti Timgren
Rahastojen hallinto -tiimin vetäjä,
vanhempi lakimies**Helena**Helena Nikkola
fund administration manager**Andrei**Andrei Novitsky
compliance manager, lakimies**Annica**Annica Hillman
fund administration
manager**Jussi**Jussi Paronen
performance monitoring officer

Rahastojen sijoittajat – Asiakkaamme

CapManin asiakaskunnan muodostavat rahastoihin sijoittavat instituutiot. Rahastosijoittajien määrä on kasvanut ja kansainvälistynyt uusien rahastojen myötä, ja vuoden 2007 lopussa rahastoissa oli yli 110 sijoittajaa. Uskollinen rahastosijoittajakunta on yksi CapManin vahvuuksista.

SIJOITTAJAKUNTAMME KANSAINVÄLISTYY

Viime vuosina CapManin rahastosijoittajakunta on merkittävästi kansainvälistynyt, ja rahastoihin on sijoittanut useita eurooppalaisia ja yhdysvaltalaisia sijoittajia pohjoismaisten instituutioiden rinnalla. Rahastojen suurimpia sijoittajia ovat alalle tyypillisesti eläkevakuutusyhtiöt, -säätiöt ja kassat sekä henki- ja vahinkovakuutusyhtiöt. Valtaosa sijoittajista on mukana useammassa kuin yhdessä rahastossa, ja monet ovat mukana sekä oman pääoman rahastoissa että mezzanine-rahastoissa.

Rahastojen koon kasvun myötä myös yksittäisten sijoitussitoumuksien määrä on vuosien kuluessa noussut. Viiden suurimman sijoittajan osuus kaikista pääomista oli vuoden 2007 lopussa noin 720 milj. euroa.

CAPMAN RAHASTOSIJOITTAJANA

CapMan on merkittävä sijoittaja vuonna 2002 ja sen jälkeen perustetuissa oman pääoman ehtoisisa, suoria kohdeyrittysijoituksia tekevissä rahastoissa. CapManin omien sijoitusten käypä arvo oli 31.12.2007 yhteensä 44,2 milj. euroa, ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä 56,0 milj. euroa.

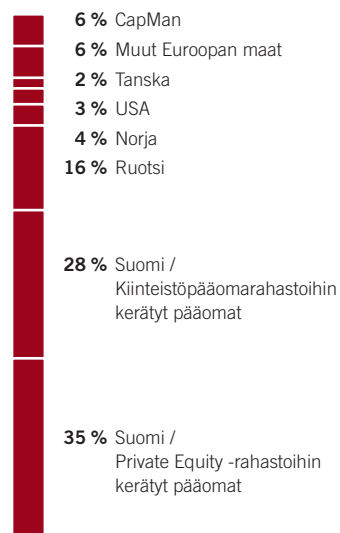
PRIVATE- JA MANEQ-RAHASTOT

CapMan hallinnoi vuoden lopussa viittä yksityishenkilöille ja pienille instituutioille suunnattua Private-rahastoa. Private-rahastot ovat puolestaan sijoittajina CapManin rahastoissa. CapManin henkilökunnalla on mahdollisuus sijoittaa kohdeyrittäisiin rahastojen rinnalla Maneq-rahastojen kautta. Vuoden 2007 lopussa Private-rahastojen pääomat olivat noin 70 milj. euroa ja Maneq-rahastojen pääomat noin 33 milj. euroa.

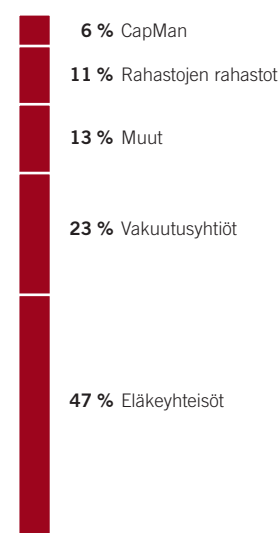
Sijoittajien vuonna 2004 ja sen jälkeen perustettuihin rahastoihin antamat sitoumukset

Sisältää CapMan Mezzanine IV, CapMan Buyout VIII, CapMan Life Science IV, CapMan Technology 2007, CapMan Real Estate I ja CapMan RE II -rahastojen sijoitussitoumukset. Rahastojen alkuperäinen sijoituskapasiteetti oli yhteensä 1 974,4 milj. euroa 31.12.2007.

Pääomat maantieteellisen jakauman mukaan



Pääomat sijoittajaryhmän mukaan



Pääomat asiakasuskollisuuden mukaan



Hallinnoitavat rahastot

CapManin hallinnoimien rahastojen pääomat nousivat vuoden aikana 3,0 miljardiin euroon ja edelleen CapMan Hotels RE -rahaston perustamisen seurauksena noin 3,9 miljardiin euroon tammikuussa 2008.

RAHASTOJEN PÄÄOMAT

CapMan hallinnoi vuoden 2007 lopussa 17 pääomarahastoa. Näiden rahastojen pääomat olivat 31.12.2007 yhteensä 3 016,1 milj. euroa (2 549,6 milj. euroa 31.12.2006), joista 1 916,1 milj. euroa (1 773,6 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 100 milj. euroa (776 milj. euroa) kiinteistöpääomarahastoissa.

Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen pääomista 1 452,3 milj. euroa (1 309,8 milj. euroa) oli oman pääoman ehdoin sijoitavissa equity-rahastoissa ja 463,8 milj. euroa (463,8 milj. euroa) mezzanine-rahastoissa. Näiden rahastojen pääomat nousivat katsauskaudella CapMan Technology 2007 ja CapMan Life Science IV -rahastojen varainhankinnan seurauksena.

Kiinteistöpääomarahastojen yhteenlaskettu sijoituskapasiteetti nousi vuoden aikana 324 milj. eurolla CapMan RE II -rahaston varainhankinnan myötä ja oli vuoden lopussa 1 100 milj. euroa (776 milj. euroa). Kiinteistörahastojen sijoituskapasiteetti nousi CapMan Hotels RE -rahaston perustamisen seurauksena 1 935 milj. euroon tammikuussa 2008.

CAPMANIN RAHASTOJEN TOIMINTAMALLI

Pääomarahastot perustetaan yleensä 10 vuoden määräajaksi. Rahastot tekevät sijoituksia julkisesti noteeraamattomiin kohdeyrityksiin tai kiinteistöihin pääasiassa rahaston ensimmäisten 3–4 toimintavuoden aikana. Yksi rahasto voi koostua useista rinnakkaisista rahastoista, joiden sijoitusfokus tai portfolio poikkeavat toisistaan. Sijoitustoiminnasta vastaa jokaisen sijoitusalueen osalta nimetty tiimi.

CapMan osallistuu aktiivisesti sijoituskohteiden kehittämiseen. Tavoitteena on luoda edellytykset yrityksen tai kiinteistön merkittävälle arvonnousulle. Omistusaika on keskimäärin 4–6 vuotta, jonka jälkeen yrityksestä tai kiinteistöstä irtaudutaan esimerkiksi pörssilistautumisen tai yritys/kiinteistökaupan kautta. Irtautumisen jälkeen sijoitetut varat sekä niille saatu tuotto palautuvat pääomarahastolle, josta ne edelleen jaetaan rahaston yhtiömiehille eli sijoittajille ja hallinnointiyhtiölle sovitun voitonjakopolitiikan mukaisesti. Rahastojen kommandiittiyhtiömuoto mahdollistaa sen, että sijoituksista irtauduttaessa kohdeyrityksistä rahastoon palautuvia pääomia ja voittoja voidaan maksaa sijoittajille myös kesken tilikauden.

Rahaston hallinnointiyhtiönä toimivalle vastuunalaiselle yhtiömiehelle maksetaan hallinnointipalkkiota koko rahaston toiminta-ajalta. Lisäksi hallinnointiyhtiö saa rahastosta voitonjako-osuustuottoja. Hallinnointiyhtiö tulee voitonjaon piiriin, kun rahasto on ensin tuottanut sijoittajilleen tietyn, tyypillisesti 7–8 prosentin vuotuisen etuoikeutetun tuoton. Hallinnointiyhtiön osuus voitonjaon piirissä olevien rahastojen saamista kassavirroista on ennen vuotta 2004 perustettujen rahastojen osalta 20–25 prosenttia (ns. voitonjako-osuustuotto) ja sen jälkeen perustetuista 10–15 prosenttia. CapManin osuutta rahastojen voitonjako-osuustuotoista on kuvattu sivulla 24.

Pääomasijoitusyhtiön toiminnan jatkuvuus turvataan perustamalla uusia rahastoja, kun edelliset on sijoitettu täyteen.

Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot 31.12.2007

CapMan Buyout

- CapMan Buyout VIII, perustettu 2005, koko 440 milj. euroa.
- CapMan Mezzanine IV, perustettu 2004, koko 240 milj. euroa.

CapMan Technology

- CapMan Technology 2007, perustettu 2007, koko 142 milj. euroa.

CapMan Life Science

- CapMan Life Science IV, perustettu 2006, koko 54 milj. euroa.

CapMan Real Estate

- CapMan RE II, perustettu 2006, koko 600 milj. euroa.
- CapMan Real Estate I, perustettu 2005, koko 500 milj. euroa.

Lisäksi CapMan Equity VII- ja Swedestart Tech, Swedestart Life Science ja Finnventure V -rahastoilla on mahdollisuus tehdä lisäsijoituksia rahastojen nykyisiin sijoituskohteisiin.

Voitonjaon piirissä olevat rahastot 31.12.2007

- Vuoden 2007 lopussa voitonjaon piirissä olivat Finnventure Rahasto II, Finnventure Rahasto III, Finnventure Rahasto V, Fenno Ohjelma, Finnmezzanine Rahasto II:n alarahasto II B sekä CapMan Real Estate I.
- Näiltä rahastoilta saatujen voitonjako-osuustuottojen määrä oli vuonna 2007 yhteensä 23,6 milj. euroa, josta vähemmistön osuus oli 7,6 milj. euroa.
- Rahastojen siirtyminen voitonjaon piiriin on nykyisten ja jo lakkautettujen rahastojen kohdalla kestänyt keskimäärin 6,6 vuotta.
- Toimintansa aikana CapMan on saanut nyt voitonjaon piirissä olevilta sekä jo toimintansa lakkautaneilta rahastoilta vähemmistöosuudet huomioiden yhteensä 85,1 milj. euron voitonjako-osuustuotot.

CapMan Oyj -konsernin hallinnoimat rahastot per 31.12.2007, milj. euroa

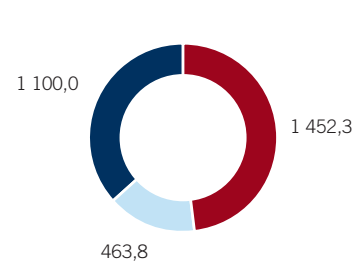
	Perustettu/ siirtynyt voitonjaon piiriin	Kokonais- sitoumus *	Kutsuttu pääoma **	Sitoumusta jäljellä ***	Rahaston nykyisen salkun		Nettokassa- varat *****	Toteutunut kassavirta		Seuraava saavutettava kynnystuotto, IRR %, p.a.	Hallinnointi- yhtiön voitonjako- osuus, %	CapManin osuus voitonjaosta
					hankinta- hintaa	käypä arvo ****		sijoittajille	hallinnointi- yhtiölle (carried interest) *****			
Voitonjaon piirissä olevat rahastot												
Finnventure Rahasto II ¹⁾ ,	1994/1997									-	35 %	100 %
Finnventure Rahasto III ¹⁾ ja	1996/2000									-	25 %	100 %
Finnmezzanine Rahasto II B yhteensä	1998/2006	58,6	57,4	1,2	3,1	2,8	0,4	179,6	44,1	-	20 %	100 %
Finnventure Rahasto V	1999/2007	169,9	161,8	8,1	59,5	54,5	4,2	218,1	1,3	-	20 %	100 %
Fenno Ohjelma/Skandia I ²⁾ ,	1997/2005											
Fenno Ohjelma/Skandia II ²⁾ ja	1997/2004											
Fenno Ohjelma/Fenno Rahasto ²⁾ yhteensä	1997/2005	59,0	59,0	0,0	10,8	11,7	0,2	122,9	8,6	-	20 %	50–60 %
CapMan Real Estate I ⁵⁾	2005/2007	500,0	355,9	144,1	93,1	92,5	-56,4	183,0	28,5	-	40 %	64 %
		787,5	634,1	153,4	166,5	161,5	-51,6	703,6	82,5			
Rahastot, joiden odotetaan siirtyvän voitonjaon piiriin vuoden 2009 loppuun mennessä												
Finnventure Rahasto IV	1998	59,5	59,5	0,0	10,3	14,2	0,8	65,7		5 %	20 %	100 %
CapMan Equity VII A	2002	156,7	128,3	28,4	84,6	148,4	3,6	77,2		8 %	20 %	100 %
CapMan Equity VII B	2002	56,5	51,0	5,5	33,4	70,0	1,9	35,1		8 %	20 %	100 %
CapMan Equity Sweden	2002	67,0	54,4	12,6	36,2	63,6	2,0	33,1		8 %	20 %	100 %
Finnmezzanine Rahasto III A	2000	101,4	98,1	3,3	33,0	42,9	2,1	97,6		7 %	20 %	100 %
Finnmezzanine Rahasto III B	2000	20,2	19,8	0,4	8,7	11,9	0,3	17,2		7 %	20 %	100 %
		461,3	411,1	50,2	206,2	351,0	10,7	325,9				
Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä												
CapMan Equity VII C	2002	23,1	15,2	7,9	10,2	9,3	0,1	5,9		8 %	20 %	100 %
CapMan Buyout VIII Fund A	2005	360,0	134,7	225,3	118,2	126,0	-0,5	-		8 %	20 %	70 %
CapMan Buyout VIII Fund B	2005	80,0	30,0	50,0	26,2	28,0	-0,2	-		8 %	20 %	70 %
CapMan Technology 2007 ¹⁾	2007	140,3	23,4	116,9	19,7	19,7	1,3	-		8 %	20 %	50 %
CapMan Life Science IV Fund	2006	54,1	17,0	37,1	14,0	11,9	-0,2	-		8 %	20 %	50 %
Finnmezzanine Rahasto III C	2000	13,9	13,9	0,0	4,0	4,8	2,0	11,8		7 %	20 %	100 %
CapMan Mezzanine IV ⁴⁾	2004	240,0	108,0	132,0	85,4	95,5	4,2	21,0		7 %	20 %	75 %
CapMan RE II ⁶⁾	2006	600,0	73,6	526,4	67,0	68,0	-44,4	-		10 %	20 %	60 %
		1 511,4	415,8	1 095,6	344,7	363,2	-37,7	38,7				
Rahastot, joilla on rajallinen voitonjakopotentiali CapManille												
Nordic Private Equity Partners II ³⁾	1995											
Finnventure Rahasto V ET	1999											
Swedestart Life Science ³⁾	2000											
Swedestart Tech ^{1), 3)}	2000											
Finnmezzanine Rahasto II A, C ja D ¹⁾	1998											
		255,9	231,7	24,2	83,2	77,0	5,1	119,8				
Pääomarahastot yhteensä		3 016,1	1 692,7	1 323,4	800,6	952,7	-73,5	1 188,0	82,5			

Taulukon alaviitteet

- * Sijoittajien kokonaissitoutus rahastoon. CapManin tilastoissa hallinnoitavalla pääomalla eli rahaston koolla tarkoitetaan tätä bruttomääräistä kokonaissitoutumusta.
- ** Sijoittajien rahastoon maksama pääoma.
- *** Sijoittajien jäljellä oleva sijoitussitoutus rahastoon.
- **** Rahastojen sijoitukset on arvostettu käypään arvoon (fair value) EVCA:n (European Private Equity and Venture Capital Association) uudistettujen suositusten mukaisesti, ja sijoitukset kiinteistöihin ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmäärittysten mukaisesti. Käypä arvo on määrä, jolla sijoitus voisi raportointipäivänä vaihtaa omistajaa asiaa tuntevien ja liike-toimeen halukkaiden osapuolten välillä. Pääomasijoitustoiminnan luonteen mukaisesti rahastojen salkuissa on sekä yrityksiä, joiden käypä arvo ylittää hankintahinnan että yrityksiä, joiden käypä arvo alittaa hankintahinnan. Kohdeyritysten käypää arvoa määritettäessä sijoituskohteet arvostetaan hankintahintaan 12 kuukautta sijoituksen tekoheikistä eteenpäin, minkä jälkeen ne arvostetaan ensi kertaa käypään arvoon. EVCA:n varovaisuusperiaatteiden mukaan teknologia- ja life science -kohteet on tyyppillisesti arvostettu hankintahintaan tai sen alle aina irtautumiseen saakka.
- ***** Sijoittajan osuutta arvioitaessa on otettava salkun käyvän arvon lisäksi huomioon rahaston nettokassavarat. Kiinteistörahastoissa nettokassavarat ovat tyyppillisesti negatiivisia, koska rahastoissa käytetään senior-velkaa.
- ***** Kun rahasto on tuottanut sijoittajille rahastosopimuksissa määritellyn kumulatiivisen etuoikeutetun tuoton, siirtyy rahasto voitonjako-osuuteen ja hallinnointiyhtiölle jaetaan voitonjako-osuutta tulevasta kassavirroista voitonjakosopimusten mukaisesti (ns. carried interest). Kassavirralla tarkoitetaan sekä rahastojen jakamaa voittoa että pääomanpalautuksia.
- 1) Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan). Hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.
- 2) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 31.12.2007 keskipäivän.
- 3) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää MEUR 96 suuruisen Leverator Oy: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 MEUR 100 suuruisen, Real Estate Leverator Oy:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan ja MEUR 206,1 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 prosenttia eli 150 MEUR on omaa pääomaa ja loput 75 prosenttia on velkarahoitusta. Sijoittajien osuuden rahaston varoista saa vähentämällä käyvästä arvosta nettokassavarat.

Hallinnoitavat pääomat equity-, mezzanine- ja kiinteistöpääomarahastoissa, milj. euroa

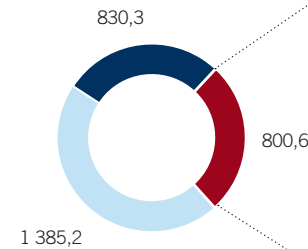
- Equity-, mezzanine- ja kiinteistöpääomarahastoihin liittyy erilainen tuottopotentiaali.
- Rahastot poikkeavat toisistaan hallinnointipalkkio- ja voitonjako-osuusprosenttien sekä sijoituskohteiden arvonnousupotentiaalin myötä.
- Suurin potentiaali liittyy equity-rahastoihin.



- Oman pääoman ehtoiset (equity) rahastot
- Mezzanine-rahastot
- Kiinteistörahastot

Merkittävät pääomat jäljellä uusiin sijoituksiin, milj. euroa

- Hallinnoitavista pääomista lähes puolet käytettävissä uusiin sijoituksiin eli sijoitustoiminnan edellytykset ovat erittäin hyvät.
- Pääoman, josta on jo irtauduttu, osuus edustaa noin kolmasosaa hallinnoitavista pääomista.



- Sijoitettu hankintahintaan
- Sijoituksiin jäljellä*
- Irtautumiset hankintahintaan

* Sisältää toteutuneet ja arvioidut kulut niiden rahastojen osalta, joissa osa rahastojen pääomista on varattu kuluihin.

Rahastojen salkku hankintahintaan 800,6 milj. euroa, 31.12.2007

- Rahastojen sijoitukset hankintahintaan jakautuvat neljän sijoitusalueen kesken.
- Hajautuminen tasaa sijoituksiin liittyviä riskejä.
- Salkku sisältää eri kehitysvaiheissa olevia yrityksiä ja kiinteistöjä.



Rahastojen tuotot sijoittajille

Toimintansa lopettaneet rahastot

Rahasto	Toiminta alkanut*	Toiminta päätynyt	Rahaston koko	Nettotuotto sijoittajille (IRR %p.a.)**	Tuottokerroin sijoittajille (netto)***
Finnventure Rahasto I	1990	2005	11,1	15,4 %	3,0
Nordic Private Equity Partners I	1991	2004	13,5	10,3 %	2,1
Alliance ScanEast Fund	1994	2006	21,5	9,0 %	1,8
Finnmezzanine Rahasto I	1995	2006	31,4	17,5 %	1,7
Swedestart II	1997	2006	26,2	168,5 %	6,5
Fenno Ohjelma / Muut	2001	2004	6,0	73,7 %	6,4

Toiminnassa olevat oman pääoman ehtoiset rahastot

Rahastot, jotka on perustettu v.1990–2005 (rahastot, jotka ovat olleet toiminnassa yli kaksi vuotta).

Rahasto	Toiminta alkanut*	Rahaston koko	Nettotuotto sijoittajille (IRR %p.a.) 31.12.2007 mennessä**	Tuottokerroin sijoittajille (netto) 31.12.2007 mennessä***
Yli 5 vuotta toimineet rahastot:				
Finnventure Rahasto II	1994	11,9	55,8 %	3,5
Nordic Private Equity Partners II	1995	20,6	-	0,9
Finnventure Rahasto III	1996	29,7	63,4 %	4,0
Fenno Ohjelma / Fenno Rahasto	1997	42,5	15,7 %	2,1
Fenno Ohjelma / Skandia I	1997	8,4	20,1 %	1,7
Finnventure Rahasto IV	1998	59,5	5,4 %	1,3
Finnventure Rahasto V	1999	169,9	11,3 %	1,6
Finnventure Rahasto V ET	2000	34,0	-	0,5
Swedestart Tech	2001	81,3	-	0,9
Swedestart Life Science	2001	48,7	-	0,7
Fenno Ohjelma / Skandia II	2001	8,1	44,7 %	3,3
2–5 vuotta toimineet rahastot:				
CapMan Equity VII A	2002	156,7	18,5 %	1,7
CapMan Equity VII B	2002	56,5	21,2 %	1,9
CapMan Equity VII C	2002	23,1	0,3 %	1,0
CapMan Equity VII KB	2002	67,0	17,9 %	1,7
CapMan Buyout VIII A	2005	360,0	-	0,9
CapMan Buyout VIII B	2005	80,0	-	0,9
CapMan Real Estate I****	2005	200,0	27,6 %	1,4

* Toiminnan aloittamisvuosi poikkeaa seuraavien rahastojen osalta perustamisvuodesta: Finnventure Rahasto V ET (perustettu 1999), Swedestart Tech ja Swedestart Life Science (perustettu 2000) ja Fenno Ohjelma / Skandia II ja Muut (Perustettu 1997).

** IRR sijoittajille % p.a. = Tuotto sijoittajille IRR p.a.; sijoittajien ja rahaston välinen kumulatiivinen kassavirta + portfolio.

*** Tuottokerroin sijoittajille (netto) = (sijoittajille maksettu kassavirta+rahaston nykyisen portfolion arvo)/kutsuttu pääoma 31.12.2007. Sijoittajien osuus portfolioista sisältää sijoitusten lisäksi mahdolliset likvidit varat. Portfoliot on arvostettu EVCA:n suositusten mukaisesti.

**** Muista taulukoista poiketen tässä ei ole huomioitu rahalaitoslainaa (senior loan) rahaston koossa, joka on rahoituslaina huomioiden 500,0 milj. euroa. Rahaston koko ja kutsuttu pääoma sisältää MEUR 100,0 suuruisen, Real Estate Leverator Oy:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjan. Sijoittajien osuus sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille.

Taulukko löytyy kattavammissa muodossa CapManin Internet-sivuilta www.capman.com.

Valtaosa CapManin oman pääoman ehtoisista rahastoista kuuluu rahastojen tuotolla mitattuna eurooppalaisten pääomarahastojen parhaaseen neljännekseen. Toiminnassa olevien rahastojen tuottolukuihin vaikuttavat rahaston sijoituskohteiden kehityksen ohella rahaston ikä ja kohteiden arvostusperiaatteisiin vaikuttava sijoitusfokus.

1990–1997 TOIMINTANSA ALOITTANEET RAHASTOT

CapManin Finnventure- ja Finnmezzanine-rahastot ovat tehneet tyypillisesti sijoituksia sekä buyout- että teknologiakohteisiin. Vanhemmista rahastoista vain Nordic Private Equity Partners -rahastoilla on ollut puhdas buyout-fokus ja Swedestart II -rahastolla on ollut puhdas venture-fokus.

CapMan on onnistunut hyödyntämään vallitsevia markkinaolosuhteita hyvin 1990–1997 perustettujen rahastojen osalta. Alan pioneerina CapMan teki 90-luvun puolivälissä Finnventure I, II ja III -rahastoista useita sijoituksia, joihin liittyvä arvonnousupotentiaali realisoitiin 90-luvun loppupuolella. 90-luvun lopun aktiivista listautumismarkkinaa hyödynnettiin myös Swedestart II -rahaston irtautumisissa. Finnventure II ja III -rahastojen hyvä menestys heijastui niiden rinnalla sijoittaneen Finnmezzanine I-rahaston tuottolukuihin.

1990–1997 toimintansa aloittaneissa rahastoista vielä viisi on toiminnassa, ja niillä on yhteensä viisi sijoituskohdetta jäljellä. Kohteiden pienen määrän vuoksi rahastoihin vielä liittyvä tuottopotentiaali on varsin pieni, ja tulevien irtautumisten vaikutus rahastojen tuottolukuihin tulee olemaan vähäinen.

Muista rahastoista poiketen vuonna 1994 perustetun Alliance ScanEast Fundin sijoitusfokus oli Itä-Euroopassa. Muihin saman aikakauden Itä-Eurooppa-rahastoihin verrattuna ovat ASEF:in tuottoluvut hyvät.

1998–2001 TOIMINTANSA ALOITTANEET RAHASTOT

Vuosina 1998–2001 toimintansa aloittaneista rahastoista Fenno Ohjelma/Muut on jo päättänyt toimin-

tansa. Finnventure IV ja V -rahastojen sijoituksista 80 prosenttia on tehty buyout- ja 20 prosenttia teknologiakohteisiin. Rahastojen buyout-sijoitukset on tehty kohtuulliseen hintaan, ja niiden arvot ovat kehittyneet pääosin odotusten mukaisesti. Teknologiasijoitusten osalta vuosituhanen vaihteen teknologiasuhdanne vaikutti sijoitusten hintaa nostavasti. Tuolloiset teknologiasijoitukset on tehty korkeilla arvostustasoilla, mikä näkyy etenkin teknologiarahasto Finnventure V ET:n tuottoosuuksissa ja -kertoimissa.

Vuonna 2001 toimintansa aloittaneet Swedestart Tech ja Swedestart Life Science -rahastot keskittyvät nimensä mukaisesti teknologia- tai life science -sijoituksiin. Venture-rahastoille tyypillisesti ja EVCA:n suositusten mukaisesti rahastojen sijoituskohteet on arvostettu hankintahintaan tai sen alle. Tämän sekä rahastojen alkuvaihetta rasittaneiden toimintakulujen ja hallinnointipalkkioiden vuoksi rahastojen tuottoluvut ja kertoimet ovat varsin alhaisella tasolla. Rahastojen salkut ovat kuitenkin hyvässä kunnossa.

Vuonna 2001 aloittaneen Fenno Ohjelma/Skandia II -alarahaston sijoitusfokus on ollut buyout-kohteissa, ja sen tuottoluvuissa näkyy muiden Fenno Ohjelman rahastojen tavoin vuonna 2004 tehty Eltel Networks -irtautuminen. Skandia II:n salkussa on jäljellä enää kaksi sijoituskohdetta.

CAPMAN EQUITY VII JA CAPMAN BUYOUT VIII -RAHASTOT

Vuosina 2002 ja 2005 perustetut CapMan Equity VII ja CapMan Buyout VIII -rahastot ovat tehneet sijoituksia kohtuullisilla arvostustasoilla. Molempien rahastojen salkut kehittyivät vuonna 2007 hyvin, mikä heijastui CapManin omien rahastosijoitusten kautta myös CapManin tulokseen. Buyout-sijoituksiin kes-

kittyneen CapMan Buyout VIII-rahaston tuottoluvuissa näkyy vielä rahaston ja sen salkun tuoreus. CapMan Equity VII -rahasto on sen sijaan tehnyt jo useita irtautumisia, mikä näkyy etenkin sen alarahastojen A, B ja Sweden tuottoluvuissa. CapMan Equity VII:n alarahastoista B tekee sijoituksia vain buyout-kohteisiin, A ja Sweden tekevät sekä buyout- että teknologiakohteisiin (suhteessa 65/35 %) ja C vain teknologiayrityksiin.

OSA RAHASTOISTA TARKASTELUN ULKOPUOLELLA

Vuonna 2006 perustettu CapMan Life Science IV -rahasto ja vuonna 2007 perustettu CapMan Technology 2007 -rahasto vastaavat uusien life science ja teknologiasijoitusten tekemisestä. Rahastot eivät lyhyen toimintahistoriansa vuoksi ole vertailukelpoisia vanhempien rahastojen kanssa, sillä uusien rahastojen tuottolukuja rasittavat niiden alkuvaiheen kulut. Nämä rahastot otetaan mukaan vertailuun niiden oltua toiminnassa yli kahden vuoden ajan.

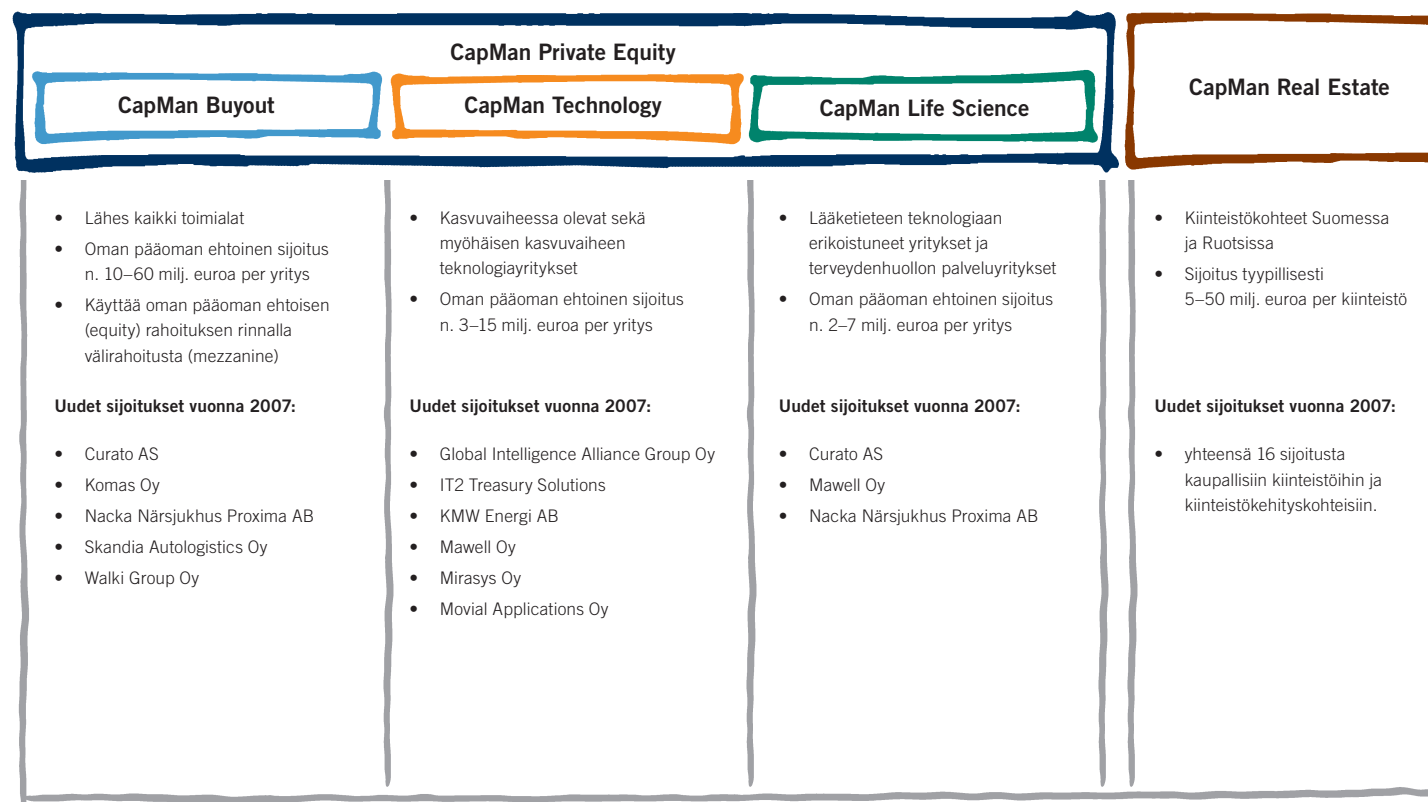
Vertailun ulkopuolella ovat myös vuosina 1998, 2000 ja 2004 perustetut Finnmezzanine II, Finnmezzanine III ja CapMan Mezzanine IV -rahastot, jotka eivät sijoitustoiminnan erillaisuuden vuoksi ole suoraan vertailukelpoisia oman pääoman ehtoisten rahastojen kanssa. Myös vuonna 2006 perustettu, velkavipua hyödyntävä kiinteistö-pääomarahasto CapMan RE II on tarkastelun ulkopuolella. Mezzanine- ja kiinteistö-pääomarahastojen tuottoja tullaan tarkastelemaan tarkemmin rahastojen toiminnan päätyttyä.

Rahastojen sijoitustoiminta

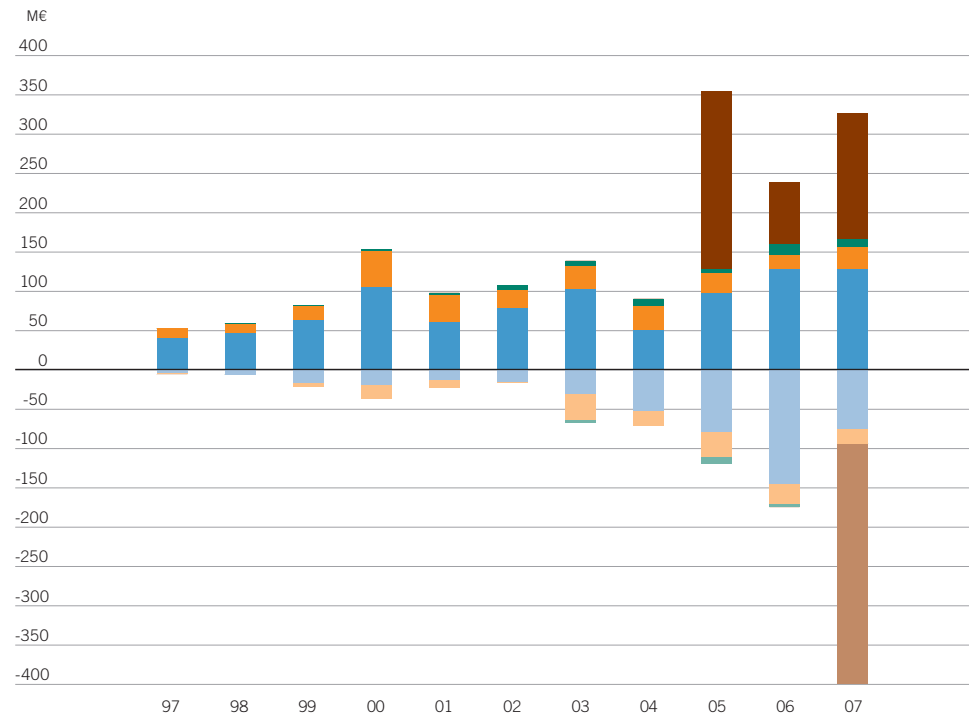
CapManin rahastot tekevät sijoituksia pääasiassa listaamattomiin pohjoismaisiin yrityksiin tai kiinteistöihin.

Kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat Pohjoismaihin kolmelle sijoitusalueelle, jotka ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (CapMan Buyout), kasvuvaiheen ja myöhäisen kasvuvaiheen teknologiasijoitukset (CapMan Technology) ja lääketieteen teknologiasijoitukset (CapMan Life Science).

Kiinteistö-pääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa ja Ruotsissa. Vuoden 2007 loppuun mennessä suoria kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot olivat sijoittaneet yhteensä yli 160 yritykseen ja irtautuneet yli sadasta yrityksestä. CapMan Real Estate oli sijoittanut yhteensä 38 kiinteistöön ja irtautunut 22 kiinteistöstä. Lisätietoa nykyisistä ja entisistä sijoituskohteista sekä sijoitustimien strategioista ja sijoitusfokuksista löytyy sivuilta 40–72 ja CapManin Internet-sivuilta www.capman.com.



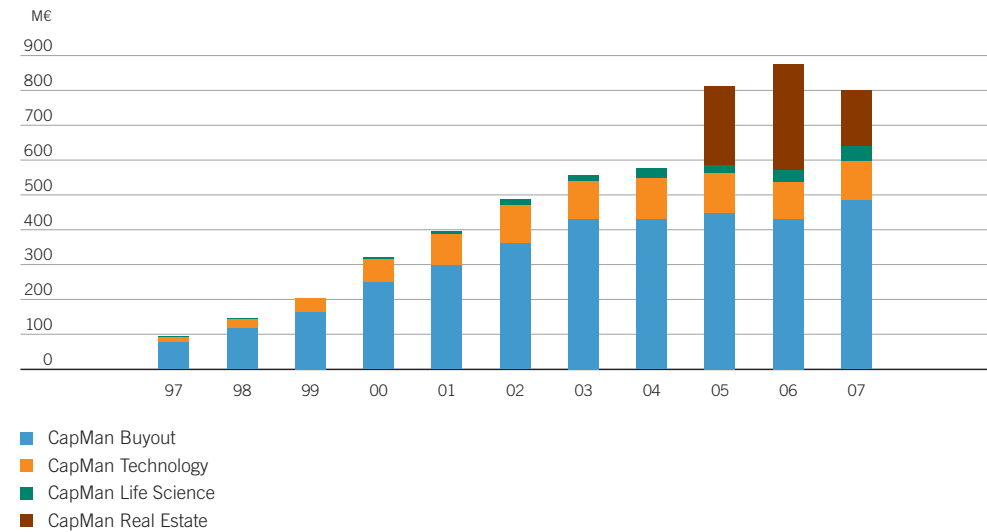
Sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan 1997–2007, milj. euroa*



- Buyout-sijoitukset
- Teknologiasijoitukset
- Life Science -sijoitukset
- Kiinteistösijoitukset
- Buyout-irtautumiset
- Teknologiairtautumiset
- Life Science -irtautumiset
- Kiinteistöirtautumiset

* Sisältää NPEP- ja Swedestart-rahastojen sijoitukset ja irtautumiset takautuvasti yrityskauppoja edeltäviä vuosilta. Irtautumisiin on laskettu mukaan myös osittaiset irtautumiset. Valuuttamääräiset erät on kurssitettu vuoden 2007 päätöspäivän kurssiin. Luvuissa on mukana 31.12.2007 mennessä toteutuneet kaupat. Vuonna 2007 kiinteistö pääomarahastot sitoutuivat lisäksi rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja -hankkeita yhteensä 302,1 milj eurolla.

Kumulatiivinen salkku hankintahintaan 1997–2007, milj. euroa



- CapMan Buyout
- CapMan Technology
- CapMan Life Science
- CapMan Real Estate

Access Capital Partners



CapMan Oyj:n osakkuusyhtiö Access Capital Partners on Euroopan johtavia rahastojen rahastojen hallinnointiyhtiötä. Yhtiön hallinnoimat rahastot sijoittavat pääasiassa Länsi-Euroopassa toimiviin buyout- ja teknologiarahastoihin. Access jatkoi kasvuaan vuonna 2007 ja vuoden lopussa yhtiö hallinnoi yhteensä 2,3 miljardin euron pääomia.

HALLINNOITAVAT PÄÄOMAT KASVOIVAT MERKITTÄVÄSTI

Accessin hallinnoimat pääomat kasvoivat edellisestä vuodesta 42 prosenttia etenkin neljännen sukupolven buyout-rahaston perustamisen ja Ranskan valtion Accessille antaman merkittävän pääomasijoitusmandaatin myötä. Access Capital Fund IV Growth Buy-out Europe -rahastoon (ACF IV) oli kerätty vuoden loppuun mennessä yhteensä 241 milj. euroa, ja sen varainhankinta jatkuu vuonna 2008. Vuoden lopussa Access hallinnoi yhteensä 1 164,5 milj. euron pääomia rahastojen rahastoissaan. Pääomasijoitusmandaattien arvo oli yhteensä 1 162 milj. euroa.

HAJAUTETTUJA SIOITUKSIA EUROOPPALAISILLE KASVUALOILLE

Access tarjoaa sijoittajilleen mahdollisuuden pääomasijoitussalkun hajauttamiseen useille kasvualoille Euroopassa. Sijoittajat voivat sijoittaa joukkoon pieniä tai keskisuuria buyout-rahastoja, tiettyyn sektoriin erikoistuneisiin rahastoihin sekä teknologiarahastoihin. Access tekee molemmilla markkinoilla myös aktiivisesti ns. secondary-sijoituksia, eli ostaa sijoitusosuuksia jo olemassa olevista rahastoista.

Accessin hallinnoimien rahastojen sijoittajat ovat eläkeyhteisöjä, vakuutusyhtiöitä ja muita instituutionaalaisia sijoittajia, mutta joukossa on myös family officeja ja yksityishenkilöitä.

HUOLELLISESTI VALITTU SIOITUSSALKKU

Access Capital Partnersin tavoitteena on muodostaa huolellisesti valittu sijoitussalkku eurooppalaisten, parhaiten tuottaneiden rahastojen joukosta. Useiden eri hallinnointiyhtiöiden hallinnoimat rahastot sijoittavat eri kehitysvaiheessa oleviin yrityksiin, kuten korkean tuottopotentiaalin omaaviin teknologiayrityksiin, kypsempiin kasvuyrityksiin ja buyout-yrityksiin.

Sijoitusvaiheessa Access etsii sijoitustiimejä, jotka ovat työskennelleet yhdessä useita vuosia ja hallinnoineet rahastoja menestyksekkäästi. Tiimeillä tulee olla näyttöä vahvasta hinnoittelutaidosta sekä kyvystä lisätä kohdeyritysten arvoa. Buyout-rahastojen koot vaihtelevat 100 miljoonasta eurosta miljardiin euroon.

Teknologiapuolella Accessin hallinnoimat rahastot sijoittavat rahastoihin, joiden kohdeyritykset toimivat johtavilla eurooppalaisilla teknologiaklustereilla

kuten Isossa-Britanniassa, Saksassa, Pohjoismaissa ja Ranskassa. Optimaalisen riski-tuottosuhteen saavuttamiseksi Accessin portfolioista merkittävä osa on rahastoja, joiden salkussa on buyout-kohteita ja myöhemmän kasvuvaiheen teknologiayrityksiä.

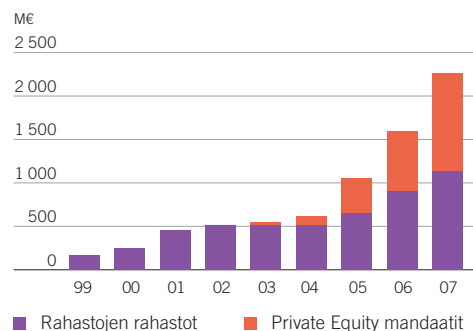
KOKENUT JA PITKÄÄN YHDESSÄ TYÖSKENNELLYT TIIMI

Accessin Pariisin ja Münchenin toimistoissa työskentelee yhteensä 28 hengen ammattitaitoinen ja monikansallinen tiimi. Tiimiä johtaa Accessin kolme perustajajäsentä Dominique Peninon, Agnès Nahum ja Philippe Poggioli, joilla on yhteensä 58 vuoden kokemus eurooppalaisesta pääomasijoitustoiminnasta sekä rahastojen että suorien kohdeyrityssijoitusten osalta.

CapMan omistaa Access Capital Partnersista 35 prosenttia ja perustajajäsenet loput.

Lisätietoja Accessista www.access-capital-partners.com.

Hallinnoitavien pääomien kehitys 1999–2007



Hallinnoitavat pääomat 31.12.2007, milj. euroa

	Perustettu	Kokonais-sitoumus	CapManin osuus voitonjaosta, %
Access Capital Fund I*	1999	250,3	47,5
Access Capital Fund II Mid-market Buy-out*	2001	153,4	45
Access Capital Fund II Technology*	2001	123,5	45
Access Capital Fund III Mid-market Buy-out Europe*	2005	307,4	25
Access Capital Fund III Technology Europe*	2005	88,9	25
Access Capital Fund IV Growth Buy-out*	2007	241,0	25
Private Equity mandaatit	2003	1 162,0	25
Yhteensä		2 326,5	

* Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö.

Yhteiskuntavastuu

Pääomasijoitustoiminnalla on merkittävä rooli yhteiskunnassa rahastosijoittajien varojen hallinnoijana ja kohdeyritysten kehittäjänä. CapMan pyrkii toimimaan vastuullisena yritys-kansalaisena ja eettisesti oikein kaikissa sidosryhmäsuhteissaan.

CAPMAN VAROJEN HALLINNOIJANA

CapManilla on yhteiskunnassa tärkeä asema rahastoihin sijoittaneiden institutionaalisten sijoittajien varojen hallinnoijana. Merkittävä osa CapManin hallinnoimiin rahastoihin sijoitetuista pääomista tulee pohjoismaisilta eläkevakuutusyhteisöiltä, joiden sijoitus- ja investointitavoitteet edustavat noin 47 prosenttia rahastojen pääomista. Sijoitustoiminnan onnistuminen vaikuttaa suoraan rahastosijoittajien tulokseen ja koskettaa sitä kautta heidän sidosryhmiään kuten eläkkeensaajia.

CapMan raportoi hallinnoimiensa rahastojen tilanteesta EVCA:n suosituksen ja vallitsevien lakien, kirjanpitosäännösten ja muiden asetusten mukaisesti. Rahastot sijoittavat kohdeyrityksiin ja kiinteistöihin yhdessä rahastosijoittajien kanssa sovitujen periaatteiden mukaisesti. Sijoituspäätöstä tehtäessä CapManin lähtökohtana on, että yritykset toimivat vallitsevien lakien ja ohjeiden sekä yleisesti hyväksytyjen ja yhteiskunnallisesti sekä ympäristöllisesti kestävien liiketoiminta- ja hallinnointiperiaatteiden mukaisesti. Samat periaatteet koskevat myös yrityksessä tehtävää kehitystyötä. Sijoituskriteereistä ja vastuullisesta kohteiden valinnasta kertoo se, että CapManin sijoitustiimit käyvät vuosittain läpi useita satoja sijoitusmahdollisuuksia, joista sijoitus tehdään noin kahteen prosenttiin. Sijoitustoimintaan liittyviä riskejä ja niiden hallintaa on käsitelty sivulla 75.

PÄÄOMASIOITTAJIEN KOHDEYRITYKSET KASVAVAT VAKAASTI

Pääomasijoitustoiminnan yhteiskunnallisia vaikutuksia kuvataan tyypillisesti kohdeyritysten liikevaihdon ja henkilöstömäärän kehityksen kautta. Kohdeyritykset arvostavat yleisesti pääomasijoittajan mukanaan tuoman sparrausavun ja strategisen osaamisen korkealle.

Vuoden 2007 tutkimuksissa on osoitettu, että pääomasijoittajien kohdeyritykset vauhdittavat ta-

louskasvua ja luovat työpaikkoja nopeammin kuin muut yksityisen sektorin yritykset^{1) 2)}. Esimerkiksi Ruotsissa pääomasijoittajien kohdeyritysten vuosittainen liikevaihdon kasvu vuosina 2000–2005 oli 23 prosenttia, kun vertailuryhmän eli Tukholman pörssissä listattujen yhtiöiden kasvu oli yhdeksän prosenttia. Isossa-Britanniassa vastaavat luvut olivat yhdeksän ja seitsemän prosenttia, ja vertailuryhmänä olivat Lontoon pörssin sata suurinta yhtiötä. Samoisten lähteiden mukaan ruotsalaisten kohdeyritysten henkilöstö kasvoi tutkimusajan aikana kymmenen prosenttia, kun vertailuryhmässä kasvua ei tapahtunut lainkaan. Isossa-Britanniassa pääomasijoittajien kohdeyritysten henkilöstön lukumäärä kasvoi yhdeksän prosenttia ja vertailuryhmän yhden prosentin.

FVCA:n tutkimuksen mukaan vuosina 2002–2004 pääomasijoittajien suomalaisista kohdeyrityksistä buyout-kohteet yli kolminkertaisivat, venture-kohteet kaksinkertaisivat ja palvelusektorin yritykset lähes viisinkertaisivat liikevaihtonsa keskimääräisen kolmen vuoden tarkkailujakson aikana³⁾.

CAPMANIN KOHDEYRITYSTEN KEHITYS

CapManin pohjoismaiset kohdeyritykset työllistivät vuonna 2007 yli 20 000 henkilöä, ja niiden arvioitu yhteenlaskettu liikevaihto on noin 3,4 miljardia euroa. CapManilla oli 31.12.2007 hallussaan noin 690 milj. euron sijoituskapasiteetti, joka mahdollistaa yritysten kehittämisen ja pääomien siirtymisen kohdeyritysten kasvuun, kilpailukyvyyn ja innovaatioiden tukemiseen*. Sijoitukset ja irtautumiset yhteenlaskettuna CapMan tekee vuosittain ratkaisuja, jotka vaikuttavat noin 1,1 mrd. euron arvoisen pohjoismaisen yritysjoukon tulevaisuuteen**.

CapMan osallistui vuonna 2007 Tekesin vetämään projektiin, jossa selvitetään laajasti pääomasijoitustoiminnan vaikutuksia Suomessa. Osana selvitystä valmistui vaikuttavuustutkimus, jossa tarkastel-

tiin CapManin kohdeyritysten kehitystä CapManin sijoitusaikana vuosina 1990–2003 tehtyjen sijoitusten osalta. Tulokset osoittivat, että CapManin mukaantulo yritykseen oli vaikuttanut positiivisesti sekä liikevaihtoon että henkilöstön lukumäärään vertailuryhmään nähden⁴⁾.

MUU YHTEISKUNNALLINEN TOIMINTA

CapManin laaja rahastotuotevalikoima mahdollistaa sijoitukset monipuolisesti eri toimialoille. Sijoitukset esimerkiksi terveydenhuollon teknologiaratkaisuja tuottaviin yrityksiin, yksityisiin terveydenhuoltopalvelujen tuottajiin, energia-alan clean-tech yrityksiin sekä toisaalta panostukset kotimaisiin yrityksiin vahvistavat kansantaloutta. Samalla ne tukevat innovaatioiden syntymistä ja mahdollistavat ratkaisujen etsimisen pääomasijoittamisen keinoin esimerkiksi huoltosuhteen muutoksen, palveluyhteiskunnan, globalisaation tai ilmastomuutoksen asettamiin haasteisiin.

CapManin henkilöstö toimii aktiivisesti FVCA:ssa sekä EVCA:ssa edistäen pääomasijoitusalan kehittymistä sekä kansainvälistä yhteistyötä. CapMan toimii myös Perheyritysten liiton yhteistyökumppanina Suomessa. CapMan on lisäksi tukenut alan koulutusta ja ollut mukana lahjoittamassa viisivuotista pääomasijoittamisen professorin virkaa Teknillisen korkeakoulun tuotantotalouden osastolle.

1) BVCA: The Economic Impact of Private Equity in the UK 2006

2) SVCA: Portföljbolagsstudie 2006 Utvecklingen för riskkapitalbolagens portföljbolag 2000–2005

3) FVCA: Vaikuttavuus- ja merkittävyystutkimus 2007

4) Helsinki University of Technology, Department of Industrial Engineering and Management Institute of Strategy and International Business, Tomi Lähdemäki: Assessing the Economic and Societal Impact of Private Equity Investments

* Perustuu CapMan Oyj:n hallinnoimien rahastojen jäljellä olevaan sijoituskapasiteettiin 31.12.2007.

** Niiden yritysjärjestelyiden arvo, joissa CapManin hallinnoimat rahastot olivat mukana joko ostajina tai myyjinä vuonna 2007.

Henkilöstö

CapManin palveluksessa on 110 henkilöä Helsingissä, Tukholmassa, Kööpenhaminassa ja Oslossa. CapManin menestys riippuu yhtiön kyvystä rekrytoida, kehittää, motivoida ja pitää palveluksessaan pääomasijoitus-alan parhaita osaajia kaikissa tiimeissä.

RUNSAASTI UUSIA REKRYTOINTEJA

Vuoden 2007 lopussa CapManin palveluksessa oli yhteensä 110 (2006: 98) henkilöä, joista 109 henkilöä työskenteli vakituisessa työsuhteessa. Lisäksi viisi senior advisoria toimi konsulttisuhteessa CapManin kanssa. Henkilöstön keski-ikä on 39,7 vuotta.

Vuoden aikana työsuhteen aloitti 26 (23) uutta capmanilaista. Tulovaihtuvuus vastaa 28 prosenttia vuoden 2006 lopun henkilöstömäärästä. Osa uusista henkilöistä rekrytoitiin korvaamaan yrityksen palveluksesta lähteneitä yhteensä 12 (12) henkilöä, mutta henkilöstömäärän kasvuun vaikutti etenkin liiketoiminnan volyymin kasvu ja kasvun mukanaan tuomat resurssitarpeet.

Rekrytointiprosessien myötä on huomattu, että CapManilla on vakaa ja houkutteleva maine työnantajana sekä kokeneiden ammattilaisten että uusien

kykyjen piirissä. CapManin työnantajakuva on hyvä ja tunnettu erityisesti Suomessa ja enenevässä määrin myös muissa Pohjoismaissa. CapManin nähdään erottuvan muista työnantajista muun muassa monipuolisella liiketoiminnalla ja toimintaympäristöllä sekä arvopohjaisella toiminnalla.

TOISIAAN TÄYDENTÄVÄT SIOJITUSTIIMIT JA KOLME PALVELUTIIMIÄ

CapManin henkilökunta jakautuu neljään toisiaan täydentävään sijoitustiimiin, jotka ovat CapMan Buyout, CapMan Technology, CapMan Life Science ja CapMan Real Estate, sekä kolmeen sisäisiä ja ulkoisia sidosryhmiä palvelevaan konsernitason tiimiin, jotka ovat Sijoittajapalvelut, Sisäiset palvelut ja Henkilöstöhallinto. Henkilöstöstä 67 työskentelee sijoitustiimeissä ja 43 kolmessa palvelutiimissä. Nykyinen suhde sijoitusammattilaisten ja palvelutiimissä työ-

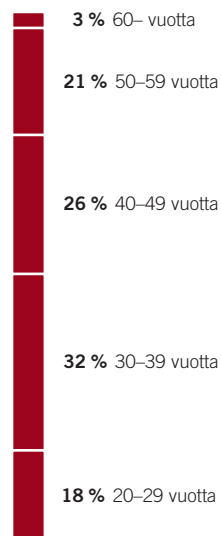
kentelevien ammattilaisten kesken vastaa toiminnan tarpeita ja mahdollistaa laadukkaat varainhankintaan, raportointiin, kohdeyritysten seurantaan sekä yhtiön sisäiseen toimintaan liittyvät prosessit sekä laajentamisen uusille toiminta-alueille.

SITOUTUNUT JA MENESTYKSEEN USKOVA HENKILÖSTÖ

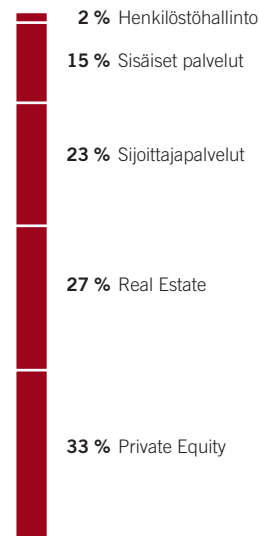
CapManin tavoitteena on varmistaa henkilöstön työtyytyväisyys ja pitkäjänteinen sitoutuminen. CapManin suoriutumista työnantajana mitataan vuosittaisella henkilöstötutkimuksella. Vuoden 2007 CapPeople-tutkimukseen vastasi 85 prosenttia henkilöstöstä.

Tulokset osoittavat, että CapManin henkilöstö on vahvasti sitoutunut ja uskoo yrityksen menestykseen myös tulevaisuudessa. 80 prosenttia vastaajista ilmoitti, että CapManin arvot ohjaavat heitä päivittäis-

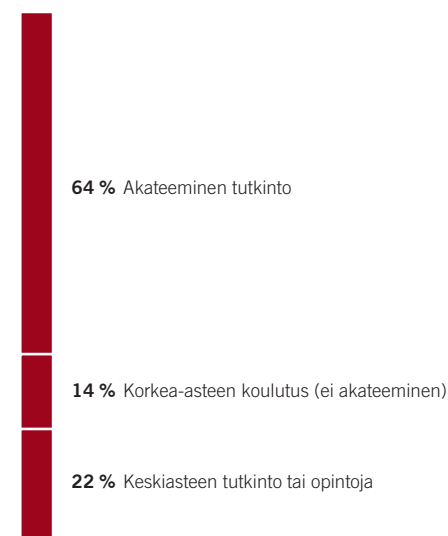
Henkilöstön ikäjakauma



Henkilöstö liiketoiminta-alueittain



Koulutustasot*



sessä päätöksenteossa. Tuloksia tarkisteltiin tiimitäin säilyttäen yksittäisten vastausten luottamuksellisuus. Tuloksissa oli selkeitä konsernitason teemoja, mutta esille nousi myös tiimien erityisvahvuuksia ja toisaalta kehitysalueita. CapManin pohjoismainen yrityskulttuuri on tulosten perusteella vahva, sillä maakohtaisia eroavaisuuksia tuloksissa ei esiintynyt.

HENKILÖSTÖN KEHITTÄMINEN JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

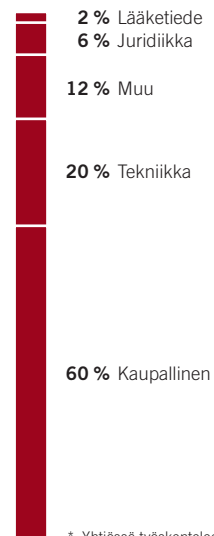
CapManilla on henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi koko henkilökuntaa koskeva tulossidonnainen ja henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen sidottu bonusjärjestelmä. Kaikkien capmanilaisten henkilökohtainen työsuoritus arvioidaan kaksi kertaa vuodessa pidettävissä kehityskeskusteluissa. Palautteen antamisen lisäksi kehityskeskusteluissa sovitaan kunkin vuoden tavoitteet ja henkilökohtaiset kehittä-

mis- ja koulutustarpeet. Vuonna 2007 henkilöstön koulutukseen ja yhteisiin kehityspäiviin käytettiin yhteensä 300 000 euroa (340 000 euroa) eli keskimäärin 2 752 euroa jokaista työntekijää kohden.

Vuoden 2007 lopussa CapManilla oli yksi voimassaoleva optio-ohjelma. Optio-ohjelman piiriin kuuluvat yhtiön henkilöstö ja hallituksen jäsenet. Henkilöstön optio-ohjelmaa samoin kuin henkilöstön osakeomistuksia on käsitelty tarkemmin sivulla 16.

CapManin sijoitusammattilaisille jaetaan pääomasijoitusalan vakiintuneen käytännön mukaisesti osuus CapManin hallinnoimien rahastojen tuottamista voitonjako-osuustuotoista. Henkilökunnalla on myös mahdollisuus sijoittaa kohdeyrityksiin CapManin hallinnoimien rahastojen rinnalla Maneq-rahastojen kautta.

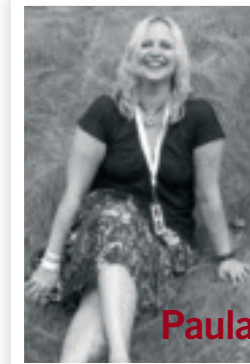
Koulutusalat*



* Yhtiössä työskentelee yhdeksän henkilöä, joilla on akateeminen loppututkinto kahdelta alalta.



Satu Kannelvirta, financial controller



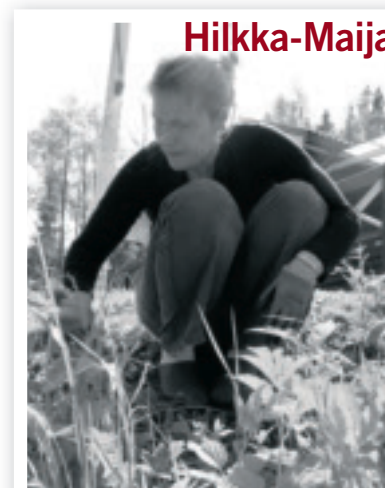
Paula Lehtilä, projektipäällikkö



Niina Jokinen, toimistoassistentti



Maria Ljungeld, henkilöstökoordinaattori



Hilkka-Maija Katajisto, henkilöstöjohtaja



Pia Kankaanpää, johdon assistentti

Syksyllä 2007 perustettu Sisäiset palvelut -tiimi vastaa konsernin taloushallinnosta, tietohallinnosta ja toimistopalveluista. Henkilöstöhallinto eriytettiin omaksi tiimikseen, jonka vastuulla on konsernin henkilöstöhallinto sekä henkilöstön kehittäminen. Osa Sisäiset palvelut -tiimin jäsenistä sekä kaksihenkinen Henkilöstöhallinto-tiimi on esitelty edellisellä sivulla.



Anne

Anne Christina Kyhn, toimistoassistentti



Teemu

Teemu Telsavaara, toimistokoordinaattori



Tuija

Tuija Morottaja, kirjanpitäjä



Kaisa

Kaisa Arovaara, talousjohtaja, Sisäiset palvelut -tiimin vetäjä



Eija

Eija Ovaskainen
office administrator



Tuija

Tuija Souru, laskentapäällikkö



Anne

Anne Immonen
kirjanpitoassistentti



Antti

Antti Kiviluoto
IT-päällikkö



Kira

Kira Mannerblom, kirjanpitäjä



Stina

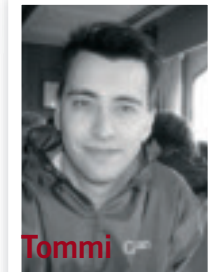
Stina Roitto, kirjanpitäjä

Sisäiset palvelut



Mika

Mika Moisander
business intelligence -koordinaattori



Tommi

Tommi Oksanen
IT support advisor

AKTIIVINEN OMISTAJUUS

Olemme aktiivinen teollinen toimija, jolla on myös vahva rahoituksellinen osaaminen.
Luomme pysyvää arvoa kasvun, muutoksen ja ammattimaisen hallinnoinnin kautta.

CAPMAN SIOITUSKOHTENA 1

RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA

Arvonkehitys sijoituskohteissa 36 CapMan Buyout 40 CapMan Technology 50 CapMan Life Science 58 CapMan Real Estate 64

HALLINNOINTI JA TILINPÄÄTÖS 73

Arvon kehittäminen sijoituskohteissa

CapManin sijoitustoiminnan päätavoitteena on sijoituskohteiden arvonnousu. Tarkoituksena on luoda pysyvää ja pitkäjänteistä lisäarvoa kasvun, muutoksen ja ammattimaisen hallinnoinnin kautta. Kehitys on ollut vahvaa sekä nykyisten kohdeyritysten että jo tehtyjen irtautumisten osalta.

KAIKKIEN SIOJITUSTIIMIEN MARKKINAKATTAVUUS HYVÄLLÄ TASOLLA

CapManin kohdeyrityssijoituksia tekevät tiimit käyvät vuosittain läpi satoja sijoitusmahdollisuuksia ja arvioivat sijoitusprosessiensa yhteydessä lähes kaikki Pohjoismaissa tehtävistä, CapManin rahastojen sijoitusfokuksiin sopivista sijoitusmahdollisuuksista.

Vuonna 2007 kaikista tiimien tietoon tulleista sijoitusmahdollisuuksista 39 päätyi tarkemman analysoinnin kohteeksi, mikä vastaa noin kymmentä prosenttia kaikista tiimien läpikäymistä potentiaalisista sijoitusmahdollisuuksista. Lopulta sijoitukset tehtiin 11 uuteen yritykseen.

Buyout-tiimin vuoden aikana läpi käymistä mahdollisuuksista 24 analysoitiin tarkemmin. Lopulta sijoituspäätös tehtiin viiteen uuteen yritykseen. Teknologia-tiimin tarkempaan analyysiin päätyi 12 yritystä, joista sijoituspäätös tehtiin kuuteen. Vuoden 2007 sijoituksista kaksi oli CapMan Buyoutin ja CapMan Life Sciencen yhteissijoituksia ja yksi CapMan Technologyn ja CapMan Life Sciencen yhteissijoitus. Kiinteistötiimi analysoi vuoden aikana yli 110 uutta sijoitusmahdollisuutta, ja teki sijoituspäätöksen 16 uuteen kohteeseen.

ARVONKEHITYSTYÖ PERUSTUU AKTIIVISEEN OMISTAJUUTEEN

CapMan on kohdeyrityksissään aktiivinen omistaja, jonka tavoitteena on luoda pysyvää arvoa kasvun,

muutoksen ja ammattimaisen hallinnoinnin kautta. CapManin sijoitusammattilaiset ovat aktiivisesti mukana muun muassa kohdeyrityksen strategian kehittämisessä, kansainvälisessä laajentumisessa, fuusioissa ja yrityskaupoissa. Heidän tärkeimmät työkalut kehitystyössä ovat hallitustyöskentely ja yhteistyö johdon kanssa.

Sijoitusaikana kohdeyritysvastaavat hyödyntävät aikaisempaa kokemustaan johtamisen, teollisuuden tai rahoituksen alueilta ja tuovat arvokkaita näkökulmia ja suosituksia kohdeyritysten operatiivisiin, strategiaan ja taloudellisiin päätöksentekoprosesseihin. Heidän laaja kontaktiverkosto kattaa eri toimialojen edustajia, yrittäjiä ja muita yhteistyökumppaneita, ja sen kautta löytyy osaamista kohdeyritysten operatiiviseen johtoon ja hallitustyöskentelyyn.

CapMan on ainoa pääomasijoittaja, jolla on sijoitustiimit ja toimistot Helsingissä, Tukholmassa, Kööpenhaminassa ja Oslolla. Paikallinen läsnäolo markkinoilla ja paikalliset kontaktiverkostot mahdollistavat sen, että lähes kaikki sijoitusmahdollisuudet tulevat tiimien tietoon ja että kohteiden arvonnousupotentiaalia voidaan verrata pohjoismaisella tasolla kattavasti jo ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Kiinteistöjen arvonkehitys perustuu paitsi hyvin rakennettuun salkkuun myös etenkin yksittäisten kohteiden aktiiviseen kehittämiseen kiinteistöomaisuuden johdon, rakennuttamisen, palvelukonseptien tuottamisen ja aktiivisen vuokrauksen keinoin.

CapManin rooli kohdeyrityksissä

Omistajuus

- Aktiivinen omistaja, joka vaikuttaa ammattimaisen hallitustyöskentelyn kautta.
- Kunnioittaa johdon operatiivista vastuuta.
- On aina mukana hallituksessa (nimeää tyypillisesti hallituksen ja hallituksen puheenjohtajan sekä toimii usein hallituksen puheenjohtajana).
- Sopeuttaa hallituksen kokoonpanon yhtiön kehitysvaiheeseen sopivaksi.
- On enemmistöomistaja tai määräysvaltaa käyttävä vähemmistöomistaja.

Kehitys

- Painopiste pitkän aikavälin kehityksessä ja huolella määritellyissä arvonnousutekijöissä.
- Kehittää hallitustyöskentelyn kautta yrityksen strategisia tavoitteita (esim. buy-and-build-strategiaa) ja tukee johtoa niiden toteuttamisessa.
- Osallistuu aktiivisesti ylimmän johdon rekrytointeihin sekä yrityksen kansainvälistymis- ja konsolidointikehityksen, yrityskauppojen ja irtautumisen toteuttamiseen.

Verkostot

- Avustaa ulkopuolisen rahoituksen järjestämisessä.
- Suunnittelee ja toteuttaa johdon kannustinjärjestelmiä.
- Antaa kohdeyrityksen käyttöön laajan kansainvälisen kontaktiverkoston.
- Tarjoaa tunnetun kumppanin ja brändin kohdeyrityksen arvonnousun tueksi.

ARVONNOUSUTEKIJÄT SIOITUKSEN ERI VAIHEISSA

Sijoitusvaihe

- **Laadukas ja laaja deal flow**
 - sijoitustiimien markkinatuntemus
 - tehokas ja proaktiivinen toimialojen ja sijoitusmahdollisuuksien analysoiminen
 - ammattimainen toimintatapa
 - kyky löytää kiinnostavia sijoituskohteita myös huutokauppojen ulkopuolelta
- **Sijoitushetken kohtuullinen arvostustaso**
- **Sijoituksen rakenne**
 - kokemus erilaisista sijoitus- ja omistusrakenteista
 - vakiintuneet prosessit

Sijoituskohteiden kehittäminen

Kohdeyritykset

- liikevaihdon kasvattaminen ja kannattavuuden parantaminen
- yritysostot
- toiminnallisen tehokkuuden parantaminen
- strategiatyö, strateginen asema
- johto- ja organisaatiomuutokset
- kansainvälistyminen

Kohdeyritykset ja kiinteistöt

- työkalut strategiseen suunnitteluun, budjettiin, raportointiin, hallintoihin (corporate governance) ja kiinteistökehittämiseen
- laajat resurssit ja kontaktiverkostot
- kokemus useilta teollisuuden aloilta, rahoituksesta, kiinteistösijoittamisesta ja -johtamisesta sekä pääomasijoittamisesta

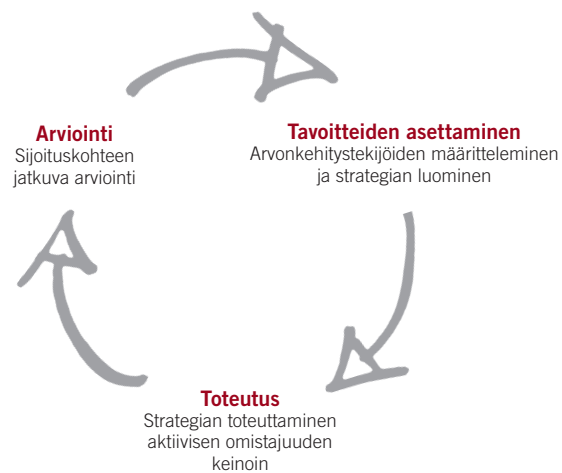
Kiinteistöt

- kaupallinen ja toiminnallinen suunnittelu
- rakennuttamisen ja projektinjohdon palvelut
- vuokraustoiminta

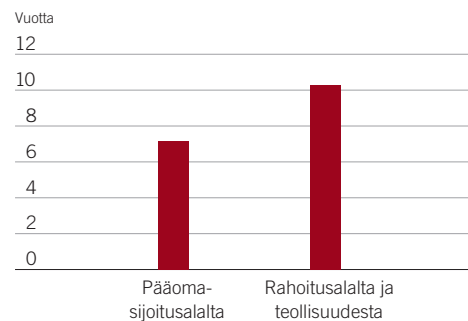
Irtautuminen

- irtautumisen ajoitus
- irtautumisen rakenne
- ostaja, joka haluaa kehittää yhtiötä edelleen
- aktiivinen rooli neuvotteluissa
- kattava advisor-verkosto

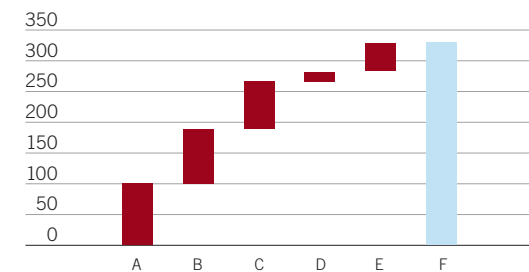
Tavoitteena sijoituskohteen kehitys ja sijoituksen arvonnousu



Sijoitusammattilaisten kokemus keskimäärin



Arvonnousutekijät buyout-irtautumisissa*



- A Arvo sijoitushetkellä = 100
 B Liikevaihto
 C Kannattavuus
 D Velan vähentäminen
 E Strateginen asema
 F Arvo irtautumishetkellä

*) Indeksioitu, sijoitushetki = 100. Perustuu 37 irtautumiseen oman pääoman ehtoisista rahastoista.

CAPMANIN SIOJITUSKOHTEIDEN KEHITYS VUONNA 2007

	CAPMAN BUYOUT	CAPMAN TECHNOLOGY	CAPMAN LIFE SCIENCE	CAPMAN REAL ESTATE
Sijoituskohteita salkussa 31.12.2007	23	24	13	16
Salkun käypä arvo, milj. euroa	648,1	104,5	39,6	160,5
Kohdeyritysten liikevaihto, milj. euroa*	3 166,9	426,5	32,4	-
Kohdeyritysten liikevaihdon kasvu vuonna 2007*	18 %	37 %	34 %	-
Kohdeyritysten henkilöstömäärä*	n. 18 500	n. 4 000	n. 300	-
Kohdeyritysten henkilöstömäärän kasvu vuonna 2007*	14 %	38 %	22 %	-
Yrityskauppoja buyout-kohteissa	33	-	-	-
Vuokrattavan pinta-alan kasvu vuonna 2007	-	-	-	126 142 m ²
Vuokrasopimusten määrän kasvu vuonna 2007	-	-	-	148 kpl
Vajaakäyttöaste 31.12.2007	-	-	-	6,8 %

* Kohdeyritysten liikevaihto ja henkilöstömäärä perustuvat vuoden 2007 ennusteisiin. Kohdeyritysten liikevaihdon kasvu ja henkilöstömäärän kasvu vuonna 2007 perustuu vuoden 2006 lukuihin ja vuoden 2007 ennusteisiin. Mukana ovat yritykset, jotka ovat olleet salkussa 1.1.–31.12.2007.

SIOJITUSALUEIDEN TRACK RECORD

	CAPMAN BUYOUT	CAPMAN TECHNOLOGY	CAPMAN LIFE SCIENCE	CAPMAN REAL ESTATE
Irtautumisten lukumäärä (equity-rahastot)	38	37	8	22
Sijoitusten vuosittainen tuotto, IRR % p.a. rahastoille	40,8 %	127,5 %	129,9 %	26,1 %**
Keskimääräinen pitoaika	5,4 vuotta	4,2 vuotta	4,2 vuotta	1,7 vuotta
Sijoitusten arvonnousu rahastoille, kerroin***				

Sector	Sijoitushetki	Irtautumishetki
CAPMAN BUYOUT	100	331
CAPMAN TECHNOLOGY	100	334
CAPMAN LIFE SCIENCE	100	253
CAPMAN REAL ESTATE	100	134

** Luvut laskettu rahaston equity-osuudelle.

*** Indeksoitu, sijoitushetki = 100. Irtautumiset sisältävät osingot, korkotuotot ja myyntituotot.

HALLITUSTYÖSKENTELY KOHDEYRITYKSISSÄ

Hallitustyöskentely on CapManin merkittävin keino kohdeyrityksen kehittämiseksi.

Kohdeyrityksen hallituksen kokoonpano ja hallitustyöskentelyn painopistealueet riippuvat yrityksen kehitysvaiheesta ja tarpeista. Buyout-kohteissa ja kypsemmän sijoitusvaiheen teknologiayrityksissä sijoitusammattilaiset keskittyvät etenkin strategiaan kasvattaakseen keskisuurista tai paikallisista yrityksistä orgaanisen kasvun ja yritysostojen kautta suurempia ja kansainvälisempiä toimijoita. Sijoituksen toteututtua yrityksille laaditaan ns. 100 päivän ohjelma, jonka sisältämät toimenpiteet ja päätökset luovat pohjan sovitun strategian toteutukselle. Tässä vaiheessa täydennetään usein yhtiön johtoa ja hallitusta alan ammattilaisilla.

Varhaisemman vaiheen teknologia- ja life science-yrityksissä hallitustyöskentelyn painopiste on lähempänä yrityksen operatiivista johtamista, vaikka vastuu

operatiivisesta toiminnasta onkin yhtiön johdolla. Life science -kohteissa tämä tarkoittaa tyypillisesti panostuksia yhtiön tuotteiden tai palvelujen laajempaan kaupallistamiseen.

Tarvittaessa kohdeyritysvastaavat vaikuttavat myös yrityksen tuotevalikoimaan ja tuotteiden aseointiin, johtamiseen, markkinointiin, myyntiin, jakeiluun ja immateriaalioikeuksien hallintaan. Etenkin life science -sijoituksissa tuotteiden testauksella ja markkinoiden sääntelyllä on merkittävä vaikutus yrityksen menestymiseen.

CapMan panostaa hallitusten kokoonpanoon, työskentelytapoihin ja kompensaatioon, toimivaan yhteistyöhön operatiivisen johdon kanssa sekä aktiiviseen yrityksen taloudellisen tilanteen, riskienhallinnan ja liiketoimintaympäristön seuraamiseen sekä muutoksiin reagoimiseen. CapMan kehittää hallitustyöskentelyä pitkäjänteisesti mm. hallitustyöskente-

lytöskimusten kautta ja jakaa kokemuksia ja parhaita käytäntöjä kohdeyritysten välillä.

CapManin mukanaan tuomista resursseista ja kokemuksesta huolimatta merkittävin osa yrityksen arvonnoususta perustuu toimivan johdon kyvykkyyteen toimia markkinoilla kilpailijoita paremmin.

NORDIC ADVISOR NETWORK

CapManin sijoitusammattilaisten osaamista täydentää pohjoismainen advisor-verkosto, Nordic Advisor Network. Advisorit ovat pitkään liike-elämässä toimineita vaikuttajia, joilla on uusia kontakteja sekä vankkaa toimialaosaaamista.

Senior advisorit toimivat täysipäiväisesti CapManin ja sen kohdeyritysten hyväksi, ja työskentelevät CapManin toimistoista käsin. He ovat olleet keskeisessä roolissa muun muassa Flander-, IT2 Treasury Solutions, Komax-, Maintpartner-, Maxwell-

ja Moventas-sijoituksissa. Industrial advisorit osallistuvat toimintaan osa-aikaisesti esimerkiksi kohdeyritysten hallitusjäsenyyksien kautta.

Advisorien päätehtävänä on auttaa löytämään kiinnostavia sijoituskohteita eri toimialoilta ja maista, avustaa muuttuvien, kasvavien tai konsolidoitumassa olevien toimialojen analysoinnissa sekä tukea kohdeyritysten arvonnousua mm. hallitustyöskentelyn kautta. He auttavat myös identifioimaan kohdeyrityksille sopivia ostokohteita, yhteistyökumppaneita ja markkinamahdollisuuksia sekä irtautumisvaiheessa sopivia omistajia.

Advisor-konsepti otettiin käyttöön CapManissa 90-luvun lopussa ensimmäisten senior advisorien myötä. Vuonna 2004 konseptia laajennettiin ja verkostoon kutsuttiin mukaan industrial advisoria. Verkostoon kuului vuoden 2007 lopussa kuusi senior advisoria ja 15 industrial advisoria.

Nordic Advisor Network



SUOMI

- J.T. Bergqvist, industrial advisor
- Jukka Härmälä, senior advisor
- Jukka Iivari, industrial advisor
- Esko Mäkeläinen, industrial advisor
- Jari Pasanen, industrial advisor
- Orvo Siimestö, senior advisor
- Timo Tiihonen, senior advisor
- Jarkko Virtanen, senior advisor
- Kari Österlund, senior advisor



RUOTSI

- Peter Augustsson, industrial advisor
- Joachim Berner, industrial advisor
- Conny Karlsson, industrial advisor
- Björn Norrbom, industrial advisor
- Jon Risfelt, industrial advisor



NORJA

- Erik Prydz Mathisen, industrial advisor
- Stein Revelsby, industrial advisor
- Terje Thon, industrial advisor
- Rune Thoralfsson, industrial advisor



TANSKA

- Jørgen Ajslev, industrial advisor
- Jesper Jarlbæk, industrial advisor
- Peter Langkjær, senior advisor

CapMan Buyout

CapMan Buyout oli jälleen vuonna 2007 pohjoismaisen markkinan aktiivisimpia toimijoita, mistä oli osoituksena viisi uutta sijoitusta. Yhteistyö kohdeyritystemme johdon kanssa toimi erinomaisesti, ja yritykset kehittyivät hyvin.



Buyout

SIJOITUKSIA MUUTOSVAIHEESSA OLEVILLE TOIMIALOILLE

Tiimimme sijoitusfokus on eri toimialoilla toimivissa, keskisuurissa yrityksissä Pohjoismaissa. Kohdeyritysten liikevaihto on tyypillisesti 50–500 milj. euroa, ja niillä on selkeä kasvupotentiaali sekä orgaanisesti että yritysostojen kautta. Yritykset toimivat tyypillisesti toimialoilla, jotka ovat konsolidoitumassa tai muussa muutosvaiheessa.

Analysoimme aktiivisesti eri toimialoja hyvien sijoituskohteiden löytämiseksi. Esimerkiksi terveydenhuolto- ja metsäteollisuussektorin muospaineet saattavat tarjota meille mielenkiintoisia mahdollisuuksia. Julkisten palvelujen yksityistäminen, teollisuuden palvelujen ulkoistaminen ja perheyriyten sukupolvenvaihdokset näkyvät myös sijoitusmahdollisuuksien kasvuna.

SALKKU TÄYDENTYI UUSILLA KOHTEILLA

Vuoden 2007 aikana teimme viisi uutta sijoitusta, joista ensimmäiset konepajateollisuuden mekaanisia valmistuspalveluja toimittavaan Komax Oy:öön ja ajoneuvologistiikkayhtiö Skandia Autologistics Oy:öön. Keväällä toteutui myös ensimmäinen sijoituksemme paperiteollisuuteen, kun UPM-Kymmene Oyj myi teollisuuskääreitä ja yhdistelmämaterialiaaleja valmistavan Walki Groupin rahastoillemme.

Teimme lisäksi kaksi mielenkiintoista sijoitusta pohjoismaiselle terveydenhuoltosektorille CapMan Life Sciencen kanssa. Ruotsalainen Nacka

Närsjukhus Proxima AB tuottaa erikoissairaanhoidon palveluja ja päivystyspoliklinikkapalveluja Suur-Tukholman alueella. Curato AS on Norjan johtava lääketieteellisiä kuvantamispalveluja tarjoava yritys, joka syntyi neljän yrityksen yhdistämisen myötä. Molempien yritysten tavoitteena on kasvaa voimakkaasti lähivuosina yrityskauppojen kautta.

Uusien sijoitusten ohella tiimimme teki yritysostojen rahoittamiseksi tai investointien toteuttamiseksi useita lisäsijoituksia olemassa oleviin kohdeyrityksiin. Vuonna 2005 perustettu CapMan Buyout VIII -rahastomme oli vuoden 2007 loppuun mennessä tehnyt kahdeksan sijoitusta, ja vuonna 2008 alamme valmistella seuraavan rahaston varainhankintaa.

.....
"Kohdeyrityksemme toteuttivat yhteensä 33 yritysostoa vuonna 2007."
.....

AKTIIVINEN OMISTAJUUS NÄKYVÄ TULOKSISSA

Tavoitteenamme on olla kohdeyrityksillemme aktiivinen, lisäarvoa tuova omistaja. Asetamme yrityksille sijoitusvaiheessa selkeät tavoitteet, joista keskeisimpiä ovat kasvu, kannattavuuden parantaminen ja hyvän strategisen aseman luominen.

Yrityskaupat ovat keskeinen osa kohdeyritystemme kehittämistä. Vuonna 2007 yritykset toteuttivat

yhteensä 33 yritysostoa, joista merkittävimpiä olivat OneMed Groupin toiminnan laajentaminen Puolaan Hand-Prod-yrityskaupan kautta ja InfoCare ASA:n Powermill-fuusio Ruotsissa. Myös mm. Komax Oy, Maintpartner Oy ja Pretax Oy tekivät useita yritysostoja.

Kokonaisuutena kohdeyritystemme liiketoiminta kehittyi vuonna 2007 vahvasti. Yritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi arviolta 18 prosenttia ja kannattavuus (EBITA) noin 37 prosenttia. Yritysten hyvästä kehityksestä kertoo myös se, että vuoden aikana useat yhtiöt maksoivat mezzanine- ja pääomalojaan takaisin ennenaikaisesti.

NELJÄ IRTAUTUMISTA SALKUSTA

Irtautumisten osalta vuosi 2007 oli selvästi kahta edellisvuotta hiljaisempi. Osittainen irtautuminen Moventas Oy:stä (ks. sivu 47) palautti alkuperäisen sijoituksen sijoittajille yli nelinkertaisena tammikuussa. Integroituja kiinteistö-, turvallisuus- ja toimitilapalveluja tuottava Synerco AB päättyi keväällä suuremman teollisen toimijan omistukseen ja helikoptereiden operointi- ja huoltotoimintaa harjoittava Copterline Oy syksyllä suomalaisen sijoittajaryhmän omistukseen. Vuoden lopulla irtauduimme myös mezzaninekohde Savcor Groupista ja myimme kaikki omistamamme Affecto Oyj:n osakkeet. Olemme tyytyväisiä, että yrityksille löytyi omistajat, jotka jatkavat niiden kehittämistä.

MARKKINAKATTAVUUTEMME HYVÄ, KILPAILU SÄILYY KIREÄNÄ

Pohjoismaissa tehdään vuositasolla noin 50 sijoitusfokukseen sopivaa keskisuurta yritysjärjestelyä. Asemamme pohjoismaisella markkinalla on hyvä, sillä tiimimme on analysoinut yli 70 prosenttia kaikista viime vuosina Pohjoismaissa toteutuneista sijoituksista. Toteutuneiden sijoitusten määrällä mitattuna CapMan on ollut aktiivisimpia toimijoita pohjoismaisten keskisuurten buyoutien kohdalla.

Vuoden 2007 ensimmäisellä puoliskolla yritysten arvostustasot olivat korkealla tasolla. Havaintojemme mukaan pystyimme tekemään sijoituksia jonkin verran keskimääräisiä arvostustasoja alemmilla hinnoilla ja alemmilla velkakertoimilla. Johdonmukainen linjamme sijoitusten hinnoittelussa johti vuoden aikana myös siihen, että joissakin huutokauppaprosesseissa hinnat nousivat meille liian korkeiksi.

Loppukesällä alkanut velkamarkkinoiden hermostuneisuus heijastui jossain määrin myös Pohjoismaihin ja loppuvuonna markkina hiljentyi selvästi. Lainarahoituksen saatavuus on vaikeutunut etenkin suurten yritysjärjestelyjen kohdalla, minkä seurauksena niihin keskittyneet toimijat saattavat kiinnostua myös keskiuurista yrityksistä. Lisäksi alhaisempien arvostustasojen myötä teollisten toimijoiden kiinnostus saattaa kasvaa. Uskommekin kilpailun säilyvän kireänä myös vuonna 2008.

MENESTYMISEN EDELLYTYKSET

CapManin vahvuuksia ovat tulevaisuudessakin tiimin paikallinen läsnäolo ja pohjoismainen toimintatapa. Tiimimme kattava kokemus buyout-sijoituksista, toimivat työkalut ja prosessit sekä laaja asiantuntijaverkosto luovat hyvät edellytykset vastata toiminnan haasteisiin. Jatkamme tiivistä yhteistyötämme kohdeyritysten johdon kanssa. Yritysten johto on aina yrityksessä mukana myös omistajina, ja heillä on keskeinen rooli yritysten menestyksessä.



Tuomo Raasio

Buyout-tiimin vetäjä

Mihin sijoitamme?

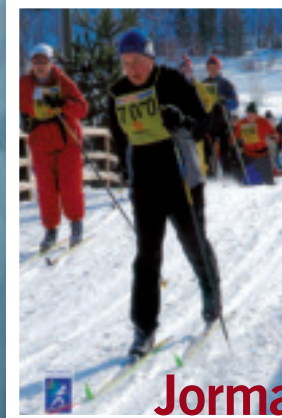
- ▣ lähes kaikki toimialat Pohjoismaissa
- ▣ keskikokoiset, kassavirtapositiiviset yritykset
- ▣ yritysten liikevaihto tyypillisesti 50–500 milj. euroa ja markkina-arvo 50–250 milj. euroa
- ▣ sijoituksen koko tyypillisesti 10–60 milj. euroa omaa pääomaa ja/tai 10–30 milj. euroa mezzanine-lainaa
- ▣ määräysvalta-aseman tuovat sijoitukset

Mitä etsimme?

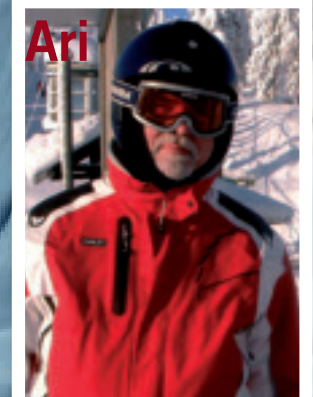
- ▣ kilpailukykyinen ja säilytettävissä oleva markkina-asema
- ▣ ainutlaatuinen liiketoiminta, selvästi erottuvat tuotteet ja palvelut
- ▣ selvä kasvupotentiaali sekä orgaanisesti että täydentävien yritysostojen kautta
- ▣ konsolidoitumassa olevat tai muussa muutosvaiheessa olevat toimialat
- ▣ kokenut, yrittäjähenkinen johtoryhmä



OneMed kasvoi Itämeren johtavaksi terveydenhuollon tuotteiden ja laitteiden toimittajaksi runsaassa vuodessa.



Jorma Turunen
toimitusjohtaja, OneMed Group Oy



Ari Tolppanen, senior partner,
CapMan Buyout, CapMan Oyj:n
hallituksen puheenjohtaja

KASVU CAPMANIN SIJOITUSAIKANANA: LIIKEVAIHTO **+138%** HENKILÖSTÖ **+122%** YRITYSKAUPAT **5 kpl**

OneMed on kasvanut runsaassa vuodessa Itämeren alueen johtavaksi terveydenhuollon tarvikkeiden ja laitteiden toimittajaksi. Ryhmä syntyi kesäkuussa 2006, kun CapMan osti suomalaiselta Tamro-konsernilta Tamro MedLab -liiketoimintayksikön. Alkuperäistä sijoitusta ovat seuranneet merkittävät yritysostot Ruotsissa, Puolassa ja Suomessa.

Mikä tekee OneMedin toimialasta houkuttelevan kasvumarkkinan?

Jorma Turunen: Kasvun mahdollisuuksia luovat väestön ikääntyminen, kroonisten sairauksien lisääntyminen, terveydenhuollon teknologisten ratkaisujen kehittyminen sekä lisääntynyt tutkimus- ja tuotekehitys. Lisäksi terveydenhuoltoon käytettävissä olevat varat ovat kasvussa.

Ari Tolppanen: Demografisten tekijöiden ohella sektorin houkuttelevuutta pääomasijoittajan näkökulmasta lisäävät alan suhteellinen vakaus, syklittömyys ja konsolidointimahdollisuudet. Itämeren alueella on edelleen paljon kasvumahdollisuuksia, ja kilpailijakenttä koostuu vielä pitkälti paikallisista toimijoista.

Miksi yritysostot ovat OneMedin kasvustrategian kulmakivi?

AT: OneMedin menestyksen edellytys on riittävän suuri koko, joten rakennamme yritysostoin OneMedille strategista asemaa. Yritysostojen myötä saadut mittakaavaedut ja paikallinen läsnäolo mahdollistavat sen, että OneMed voi vastata markkinan keskeisiin trendeihin.

JT: Asiakkaidemme eli sairaanhoitopiirien, laboratoriodien ym. terveydenhuollon palveluntarjoajien standardisoidut hankintaprosessit, tiivistynyt hankintayhteistyö sekä terveydenhuollon tarvikkeiden ja laitteiden valmistajien maailmanlaajuisen konsolidoituminen tarkoittavat, että menestyäksemme myös meidän toimittajana on oltava kooltamme ja neuvotteluvoimaltamme riittävän suuri.

Mitä synergiat ovat käytännössä?

JT: Tuotevalikoimamme on laajentunut merkittävästi. Kaikki ryhmän yritykset voivat hyödyntää konserninaajuista jakeluverkostoa sekä yhteisiä tutkimus-, tuotekehitys- ja markkinointitoimintoja. Etenkin omilla merkkituotteillamme on mitattavaa cross selling -potentiaalia.

AT: Ryhmän synergiat liittyvät mittakaavaetujen lisäksi strategisesti tärkeisiin hallinnointi- ja johtamisjärjestelmiin ja niiden tehokkuuteen sekä liiketoimintayksikköjen uudelleenorganisointiin. Synergiaedut yritysostoin hankittujen yksiköiden välillä sekä operatiivisen toiminnan tehokas järjestäminen luovat puolestaan perustan koko ryhmän orgaaniselle kasvulle.

Miksi suurimmat lisäyritysostot on tehty juuri Ruotsissa ja Puolassa?

AT: SelefaTraden ja Förbandsmaterialin liittäminen konserniin vuonna 2006 vahvisti merkittävästi OneMedin aiemmin vaatimatonta asemaa Ruotsissa ja nosti konsernin Pohjoismaiden johtavaksi toimijaksi. Terveydenhuollon tarvikkeiden ja laitteiden markkinan odotetaan kasvavan Pohjoismaissa noin viiden prosentin vuosivauhtia, Puolassa kasvuvauhti on nopeampi ja kasvupotentiaali siten merkittävä.

JT: CapManin pohjoismaisen liiketoimintaympäristön ja terveydenhuoltoalan tunteminen ovat olleet oleellisessa asemassa oikeiden yritysostokohteiden löytymisessä.

Mitkä ovat OneMedin tavoitteet tulevaisuudessa?

JT: Tavoitteenamme on kasvun jatkuminen, omien merkkituotteidemme aseman vahvistaminen, kustannustehokkuus sekä asiakkaidemme tyytyväisyys. Jälkimmäinen liittyy niin tuotevalikoimaan, asiakaspalvelun tasoon, hintoihin kuin mahdollisuuteemme palvella monikansallisia asiakkaita.

AT: OneMedin liikevaihto on kaksinkertaistunut runsaassa vuodessa. CapManin ja johdon yhteinen tavoite on kasvattaa liikevaihtoa vielä huomattavasti tulevina vuosina. Haluamme rakentaa OneMedistä markkinajohtajan valituilla maantieteellisillä alueilla tuottaen hyötyä sekä ryhmään kuuluville yrityksille, terveydenhuolto-sektorin asiakkaille Pohjoismaissa ja Baltiassa sekä sijoittajille. Lähiajan tavoitteena on saattaa yritysostoista seuranneet integraatioprosessit päätökseen.

Avaintietoja sijoituksesta

Sijoitusajankohta

- kesäkuu 2006

CapManin hallinto-osuuden omistusosuus

- 72 %

Muut omistajat

- Ilmarinen, yhtiön johto ja henkilökunta, Plena AB

Hallituspaikat

- 2 (Ari Tolppanen, puheenjohtaja, Kai Jordahl)

Vastuulliset sijoitusammattilaiset

- Ari Tolppanen, Kai Jordahl, Mari Huuhka, Markus Sjöholm

CapManin rooli OneMedissä

- Lisäyritysostojen suunnittelu ja toteutus.
- Organisaatorakenteen muuttaminen asiakaslähtöisemmäksi.
- Ylimmän johdon ja operatiivisen johdon rekrytoinnit.
- Koko konsernin kattavan palkitsemisjärjestelmän luominen.

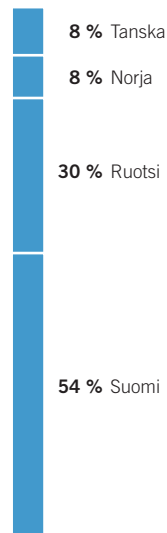
Buyout-sijoitukset

Vuoden 2007 loppuun mennessä Buyout-tiimi oli tehnyt yhteensä 65 sijoitusta. Vuoden lopussa buyout-portfoliossa oli 23 yritystä, joiden yhteenlaskettu liikevaihto on arviolta noin 3,1 miljardia euroa ja yhteenlaskettu henkilöstön lukumäärä noin 18 500.

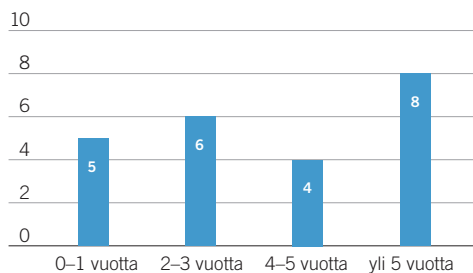
Sijoitukset toimialoittain perustuen kohdeyritysten lukumäärään ja EVCA:n toimialaluokitukseen



Salkun 483,7 milj. euroa hankintahintaan jakautuminen maittain



Salkun ikä perustuen kohdeyritysten lukumäärään



Kaupan ja palvelun kohdeyritykset

Uudet sijoitukset vuonna 2007



Curato AS
(ent. Telemark Røntgen -ryhmä)
Lääketieteelliset kuvantamispalvelut



Komas Oy
Teollisuuden mekaanisten osakokoonpanojen järjestelmätoimittaja



Nacka Närsjukhus Proxima AB
Erikoissairaanhoido- ja päivystyspoliklinikkapalvelut



Skandia Autologistics Oy
(ent. John Nurminen Ajoneuvologiikka)
Logistiikkapalvelut ajoneuvojen valmistajille, maahantuojille ja jälleenmyyjille

Muut kohdeyritykset



Inflight Service AB
Matkailualan tuotteet, palvelut ja liiketoimintaratkaisut



InfoCare AS
IT-alan ja kodin-elektronikan palvelut



Maintpartner Oy
Teollisuuden kunnossapito- ja käyttöpalvelut



MQ Sweden AB
Merkkivaatteiden erikoiskauppa



OneMed Group Oy
Terveystieteiden laitteet ja tarvikkeet



Pretax Oy
Taloushallinnon palvelut



SMEF Group A/S
Kone- ja laite-toimitukset sekä tuotantolinjojen suunnittelu huonekaluteollisuudelle



StaffPoint Oy
Henkilöstövuokraus



Tokmanni Oy
Halpakauppatuotteita

Teollisuuden kohdeyritykset



Walki Group Oy
(ent. Walki Wisa)
+ Teollisuuskääreet ja yhdistelmäateriaalit



Anhydro A/S
+ Haihdutus- ja kuivauslaitteet



Cardinal Foods AS
+ Siipikarjatuotteiden valmistus, markkinointi ja jakelu



Finlayson & Co Oy
+ Vuodevaatteet, sisustustekstiilit, vaahtomuovit ja patjat



Lumene Oy
+ Kosmetiikkatuotteet ja suurta louksien puhdistustuotteet



Metallfabriken Ljunghäll AB
+ Alumiinipainevalutuotteet



Moventas Oy*
+ Mekaaniset voimansiirtolaitteet



RTO Holding Oy**
(ent. Reima-Tutta Oy)
+ Aikuisten ja lasten ulkoiluvaatteet



Turo Tailor Oy Ab
+ Miesten puvut ja takit



Å&R Carton AB
+ Kartonkiset kuluttajapakkaukset

” Lukuisten yrityskauppojen ja aktiivisen uusperustannan myötä kasvaneessa konsernissamme jatkuu mittava integraatiovaihe, jonka suurin hanke on Mäntsälään kesäksi 2008 valmistuvat logistiikkakeskus ja pääkonttori. Toimintojen keskittyminen yksiin tiloihin tulee tehostamaan toimintaamme monella eri osa-alueella.

Tokmanni Oy

” Vuonna 2007 kaikki liiketoiminta-alueemme kasvoivat ja kannattavuutemme parani edelleen. Keskityimme menestyksekkäästi nykyisten asiakkuuksien kehittämiseen ja uusien hankintaan. Vahvistimme myös asemaamme yhtenä johtavista matkustajaliikennekaupan toimijoista valitsemillamme maantieteellisillä alueilla.

Inflight Service AB

” Teimme vuonna 2007 neljä yritysostoa ja tammikuussa 2008 allekirjoitimme jälleen uuden yrityskaupan. Vahvistimme näin kasvustrategiamme mukaisesti asemaamme Ruotsissa ja erityisesti Suomessa, jossa olemme jo kolmen merkittävimmän teollisuuden kunnossapitopalvelujen tuottajan joukossa.

Maintpartner Oy

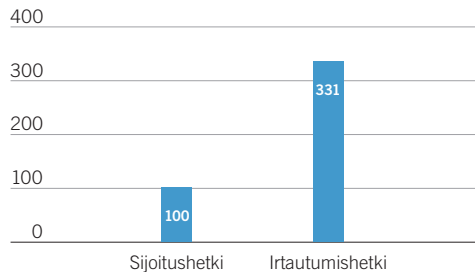
* Rahastot myivät enemmistön omistuksestaan Moventas Oy:ssä tammikuussa 2007. Rahastojen omistusosuus yhtiöstä oli vuoden 2007 lopussa 16 prosenttia.

** Nordic Private Equity Partnersin tekemä sijoitus. Nordic Private Equity Partnersin tekemät sijoitukset eivät ole mukana tehtyjen sijoitusten kokonaismäärässä.

Buyout-irtautumiset

Vuoden 2007 loppuun mennessä Buyout-tiimi on irtautunut yhteensä 40 pohjoismaisesta yrityksestä. Keskimääräinen sijoitusaika buyout-kohdeyrityksissä on ollut 5,4 vuotta.

Arvo irtautumishetkellä*



Irtautumistavat perustuen irtautumisten lukumäärään



Irtautumiset vuonna 2007

Affecto Oyj
Copterline Oy
Moventas Oy (osittainen irtautuminen)
Savcor Group Oy*
Synerco AB

Aiemmat irtautumiset

2006

Kultajousi Oy
Matkatoimisto Oy Matka-Vekka
Mehiläinen Oyj
Nordkalk Oyj Abp
PPTH-Norden Oy
Puulämpö Suomi Oy
RGS 90 A/S
Tiimari Oyj

2005

Aurajoki Oy
EuroProcessing International ASA*
Finndomo Oy
Holiday Club Finland Oy
Junttan Oy
Kuusamon Tropiikki Oy**
Normet Oy
Tamore Oy
Vogue Group Oy

2004

Eltel Networks Oyj
Karelia Yhtymä Oy
Kotipizza Oyj
Lohja Caravans Oy Ab
Sweco AB

2002

Arcorus Oyj
Euracon Oy
Royal Ravintolat Oy
Teknikum-Yhtiöt Oy

2001

Mari Group Oy AB

2000

Elcoteq Network Oyj*
Vital Petfood Group Oy

1999

Aldata Solution Oyj
Mercuri International Oy

1998

Chymos Juomat Oy**
Ramirent Oyj

1997

Nordic Aluminium Oyj
PKC Group Oyj
Rocla Oyj

1995

Schat Watercraft Oy

1994

Lappset Group Oy

* Puhdas mezzanine-sijoitus.

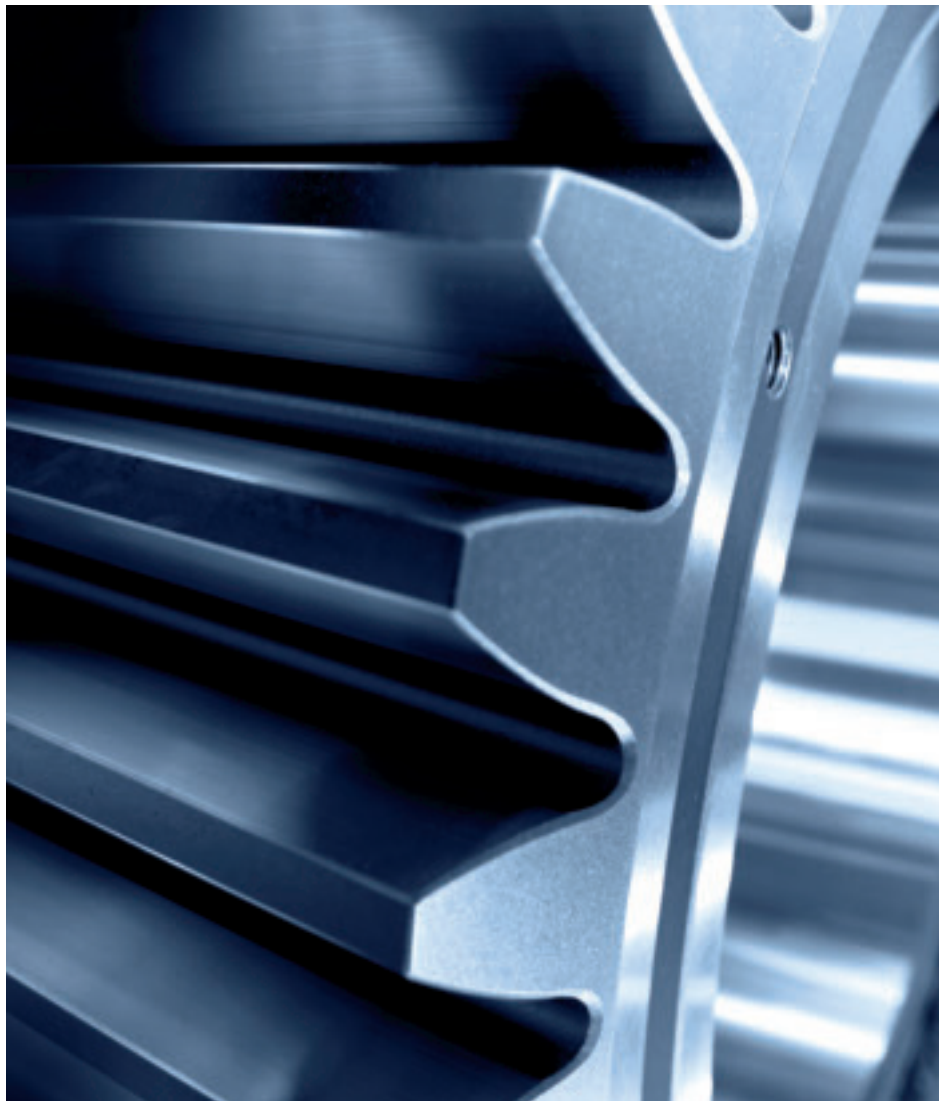
** Irtautumista ei lueta mukaan kokonaisirtautumisten määrään, koska irtautumien tapahtui fuusioimalla yhtiö toiseen CapManin kohdeyritykseen.

Tarkemmat tiedot entisistä kohdeyrityksistä ja niihin sijoittaneiden rahastojen omistusosuuksista löytyvät CapManin Internet-sivuilta www.capman.com.

* Indeksoitu, sijoitushetki = 100. Perustuu 38 irtautumiseen oman pääoman ehtoisista rahastoista. Irtautumiset sisältävät osingot, korkotuotot ja myyntituotot.



Moventaksessa iso kasvuvaihte päällä



Moventas on maailman johtavia teollisten ja tuuliturbiinivaihteiden valmistajia sekä vaihteiden huoltopalvelujen tarjoajia. Vastauksena markkinan voimakkaaseen kasvuun sekä Moventaksen erityisen vahvaan kehitykseen CapMan päätti laajentaa yhtiön omistuspohjaa talvella 2007.

VAHVAA ARVONNOUSPOTENTIAALIA

CapManin hallinnoimat rahastot ostivat Moventaksen eli entisen Metso Drivesin Metso-konsernilta. Osana sijoitusprosessia määriteltiin, että arvonkehitys Moventaksessa perustuu tuuliturbiinivaihteiden markkinan kasvuun, myynnin kasvattamiseen entisen emoyhtiön lisäksi sen kilpailijoille, huoltotoimintojen globaaliin kasvuun, kannattavuuden parantumiseen sekä yhtiön pääomarakenteen tehokkaaseen hyödyntämiseen. Metson aikana rakennetut vahva tekninen osaaminen ja hyvät asiakassuhteet loivat pohjan nopealle kasvulle ja kannattavuuden parantamiselle.

UUSI KASVUSTRATEGIA

Arvonkehitystyö aloitettiin heti sijoituksen toteutusta. Strategiatyön näkyvimmat toimenpiteet olivat uuden toimitusjohtajan rekrytointi sekä kasvualueiden ja uuden organisaation määrittely.

Strategiaprosessin tuloksena Moventakselle määriteltiin uusi strategia, joka tarkoitti volyymien kaksinkertaistamista, kannattavuuden kolminkertaistamista ja lisäarvon tuottamista kaikille sidosryhmille. Strategia perustui orgaaniseen kasvuun ja uuteen organisaatiomalliin, johon kuului kaksi liiketoimintayksikköä: Wind Gears ja Industrial Gears vahvoine kasvutavoitteineen.

CapManin tehtävä Moventaksessa oli etenkin aggressiivisen kasvustrategian luominen ja johdon tukeminen strategian toteuttamisessa.

KASVUTAVOITTEET SAAVUTETTIIN NOPEASTI

Kiinnostus Moventasta kohtaan kasvoi merkittävästi yhtiön kyettyä lyhyessä ajassa luomaan strategisen aseman itsenäisenä yrityksenä. Tuuliturbiinimarkkinan kasvuun vastaaminen vaati merkittäviä lisäinvestointeja. Moventakselle haluttiin löytää omistaja, joka pystyisi edelleen vastaamaan kasvun vaatimuksiin ja olisi sitoutunut yhtiön jatkuvaan kehittämiseen.

CapManin hallinnoimat rahastot irtautuivat osittain Moventaksesta tammikuussa 2007 säilyttäen 16 prosentin omistuksen yhtiöstä ja osallistuen edelleen aktiivisesti yhtiön kehittämiseen. Puolen vuoden aikana, jona CapMan oli Moventaksen suurin omistaja, yhtiön liikevaihto ja henkilöstömäärä nousivat merkittävästi ja tulos lähes kaksinkertaistui. CapManin hallinnoimat rahastot tuottivat sijoitetun pääoman takaisin nelinkertaisena rahastojen sijoittajille.

Avaintietoja sijoituksesta

Sijoitusajankohta

- huhtikuu 2005

Omistus ennen CapManin osittaista irtautumista

- CapManin hallinnoimat rahastot n. 77 %, Varma n. 17 %, johto n. 6 %

Omistus CapManin osittaisen irtautumisen jälkeen

- Industri Kapital 58 %, yhtiön johto 22 %, CapManin hallinnoimat rahastot 16 %, Varma 4 %

Hallituspaikat

- 1 (Orvo Siimestö)

Vastuulliset sijoitusammattilaiset

- Orvo Siimestö, Anders Björckell, Jan Mattlin

Tiimin pohjoismainen toimintatapa ja paikallinen läsnäolo mahdollistavat parhaiden käytäntöjen jakamisen kohdeyritysten kesken.



Anders

Anders Björkell, partneri

Buyout-sijoitustoiminnasta vastaa 29 hengen tiimi, jonka jäsenet toimivat Helsingin, Tukholman, Oslon ja Kööpenhaminan toimistoista käsin. Sijoitusammattilaiset työskentelevät keskimäärin 2–4 kohdeyrityksen kehittämisen parissa. Tiimin osaamista täydentää pohjoismainen Nordic Advisor Network, johon kuuluu neljä täysipäiväisesti tiimin hyväksi työskentelevää senior advisoria ja yhdeksän industrial advisoria.



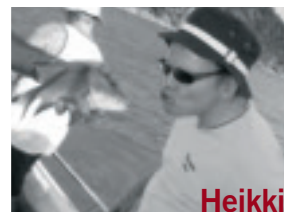
Tumppi

Tuomo Raasio
senior partner, Buyout-tiimin vetäjä



Tuula

Tuula Kamppari, johdon assistentti



Heikki

Heikki Westerlund, senior partner,
CapMan Oyj:n toimitusjohtaja



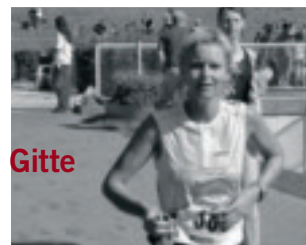
Hans

Hans G. Tindlund, partneri



Olli

Olli Liitola
senior partner,
CapMan Oyj:n
toimitusjohtajan sijainen



Gitte

Gitte Reitz, sijoituspäälikkö



Jukka

Jukka Härmälä, senior advisor



Henrik

Henrik Tholander
sijoituspäälikkö



Jerome

Jerome Bouix, senior partner, Sijoittajapalvelut-tiimin vetäjä

Kai

Kai Jordahl, senior partner,
Buyout-tiimin vetäjän sijainen

Riikka

Riikka Wärn
johdon assistentti

Jukka

Jukka Järvelä, partneri

Peter

Peter Langkjær, senior advisor

Espen

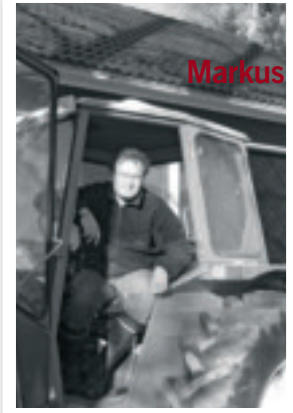
Espen Stenumgård
sijoitusjohtaja

Mats

Mats Gullbrandsson
partneri

Jan

Jan Mattlin, sijoitusjohtaja

Markus

Markus Sjöholm, senior partner

Göran

Göran Barsby, partneri

Sebastian

Sebastian Schauman
sijoitusanalyttikko

Mari

Mari Huuhka, sijoituspäälikkö

Malin

Malin Säfweräng, sijoituspäälikkö

Buyout-tiimi

Santeri

Santeri Lähdesmäki
sijoitusanalyttikko

Torben

Torben von Lowzow, partneri

Lasse

Lars Hagelstam, partneri

Ari

Ari Tolppanen, senior partner,
CapMan Oyj:n hallituksen
puheenjohtaja

Kari

Kari Österlund, senior advisor

Orvo

Orvo Siimestö, senior advisor

Kristin

Kristin Fladen
office administrator

CapMan Technology

Vuosi 2007 osoitti nykyisen sijoitusfokuksemme toimivuuden pohjoismaisilla teknologiamarkkinoilla. Hankimme salkkuumme kuusi uutta yritystä seitsemän irtautumisen vastapainoksi.



Pete

Technology

UUSI RAHASTO AVASI VUODEN

Tiimillemme vuoden 2007 ensimmäisiä merkittäviä tapahtumia oli CapMan Technology 2007 -rahaston perustaminen. Uuden rahastomme sijoitusfokus on kasvuvaiheen ja myöhäisen kasvuvaiheen teknologia-yrityksissä. Rahaston teknologiafokus on laaja, minkä ansiosta voimme hyödyntää sijoitustoiminnassamme alan pohjoismaisten klustereiden olemassaoloa.

Sijoituskohteemme ovat ensisijaisesti teollisuudelle ja yrityksille teknologiatuotteita, ratkaisuja tai teknologia pohjaisia palveluita tarjoavia yrityksiä, jotka ovat jo sijoitushetkellä osoittaneet tuote- tai palvelukonseptinsa toimivuuden asiakkaiden kanssa. Edellytämme kasvuvaiheen yrityksiltä arvonnousupotentiaalin lisäksi toimivaa liikeideaa, houkuttelevia kasvunäkymiä, vahvaa johtoa sekä liikevaihtoa olemassa olevilta asiakkailta. Kypsemmiltä yrityksiltä odotamme vakiintunutta teknologiaa tai tuotteita, kattavaa asiakaskuntaa tai muutamaa suurempaa asiakasta, toimivaa ansaintamallia sekä voimakasta halua nopeuttaa yrityksen kasvua. Lisäksi yrityksen tuotteelle tai palvelulle pitää olla kattavaa kysyntää paitsi kotimarkkinalla myös kansainvälisesti.

KANSAINVÄLISTYMINEN UUSIEN KOHDEYRITYSTEN TAVOITTEENA

Teknologia-yritykset tarjoavat edelleen runsaasti sijoitusmahdollisuuksia toiminta-alueellamme Pohjoismaissa, ja kulunut vuosi on edelleen vahvistanut

käsitystämme sijoitusfokuksemme sekä toimintatapamme kilpailukyvystä pohjoismaisilla markkinoilla. Vuonna 2007 salkkuumme päättyi kuusi uutta yritystä, joille on yhteistä tavoite kasvattaa ja kansainvälistää liiketoimintojaan voimakkaasti. Vuoden ensimmäiset sijoitukset julkistettiin maaliskuussa videoalvontaohjelmistoja valmistavaan Mirasys Oy:öön ja markkina- ja kilpailuseurantaratkaisuja tarjoavaan Global Intelligence Alliance Group Oy:öön. Alku-

.....
 ”Teimme ensimmäiset sijoituksemme clean tech ja terveydenhuoltosektoreille.”

kesästä salkkuumme päättyi rahoitusalan ohjelmisto- ja tuottava IT2 Treasury Solutions sekä IP-viestintä-ohjelmistotalo Movial Applications Oy.

Eriyisen kiinnostavia sijoituskohteita vuonna 2007 olivat KMW Energi AB ja Mawell Oy, jotka olivat tiimimme ensimmäiset sijoitukset nopeasti kasvaville clean tech ja terveydenhuoltosektoreille. KMW Energi on johtava biopolttoaineita käyttävien lämpö- ja sähköntuotantolaitosten sekä yhdistettyjen lämmön- ja sähköntuotantolaitosten valmistaja Ruotsissa. Laitoksissa on käytetty innovatiivisia teknologiaratkaisuja, jotka mahdollistavat biopolttoaineiden monipuolisen käytön. Mawell tarjoaa terveydenhuollon ICT-ratkaisuja

”Kasvuvaiheen ja myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayritykset tarjoavat edelleen runsaasti sijoitusmahdollisuuksia toiminta-alueellamme Pohjoismaissa.”

yksityisen ja julkisen terveydenhuollon toimijoille sekä lääketeollisuudelle. Mawellin arvonkehitystyöhön osallistuu myös CapMan Life Science, joka sijoitti kanssamme yhtiöön.

Vuoden aikana teimme myös useita lisäsijoituksia kohdeyrityksiimme. Tarjonta hyvistä sijoituskohdeista on ollut korkealla tasolla kaikissa Pohjoismaissa myös loppuvuonna.

AKTIIVINEN IRTAUTUMISVUOSI

Kohdeyrityksistämme Secgo Software Oy, Hantro Products Oy, Avitec AB ja Solid Information Technology Oy päätyivät kaikki suurempien teollisten toimijoiden omistukseen vuonna 2007. Kohdeyritysten myynti alansa johtaville toimijoille on osoitus siitä, että olemme yhdessä niiden johdon kanssa onnistuneet luomaan yrityksille houkuttelevan markkina-aseman tai strategisen aseman. Vuoden aikana irtauduimme myös Medianorth Oy:stä ja myimme jäljellä olevat osakkeemme SysOpenDigia Oyj:ssä ja Affecto Oyj:ssä.

KASVU TÄRKEIN ARVONNOUSUTEKIJÄ

Kohdeyritystemme arvonnousu perustuu ensisijaisesti liikevaihdon kasvuun, operatiivisen toiminnan tehostamiseen sekä strategisen aseman rakentamiseen. Vuonna 2007 kohdeyritystemme yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi arviolta 37 prosenttia ja yhteenlaskettu henkilöstömäärä arviolta 38 prosenttia. Myös yhtiöiden keskimääräinen kannattavuus parani. Sijoitussalkkumme muodostui vuoden lopussa 24 yrityksestä.

Osallistuimme arvonnousutyöhön ensisijaisesti hallitustyöskentelyn kautta muun muassa osallistuen strategiatyöhön ja konsultoiden yrityskaupoissa, ylimmän johdon rekrytoinneissa sekä kansainvälistymiskysymyksissä. Kohdeyritysten avainhenkilöt ovat keskeisessä asemassa muutosten läpiviennissä ja arvonnousun luonnissa.

MARKKINATILANNE

Institutionaalisten sijoittajien kiinnostus eurooppalaista venture-sijoitustoimintaa kohtaan on ollut historiallisen alhaisella tasolla viime vuosina, mikä on heijastunut teknologiarahastojen varainhankintaan. Markkinatilanteesta huolimatta CapMan Technology 2007 -rahaston varainhankinta onnistui hyvin, ja rahaston kooksi muodostui 142,3 milj. euroa tammi-kuussa 2008. Varainhankinnan onnistumisen taustalla vaikutti tiimimme sijoitusfokus, jonka mukaisesti olemme työskennelleet jo kymmenen vuoden ajan.

Kulunut vuosi oli tiimillemme aktiivinen sijoitus- ja irtautumisvuosi, vaikka pohjoismainen teknologia-sijoitusmarkkina oli tehtyjen sijoitusten arvolla ja määrällä mitattuna selvästi kutistumassa. Erityisesti Suomessa tehtyjen teknologiasijoitusten arvo laski, kun taas kappalemääräisesti suurin suhteellinen pudotus nähtiin Ruotsissa. Pohjoismaisen toimintatapamme ansiosta tiimimme markkinakattavuus oli edelleen vuonna 2007 hyvä, ja näimme yli 70 prosenttia kaikista sijoitusfokukseemme sopivista mahdollisuuksista sijoitusprosessimme yhteydessä. Uskomme, että tiimimme toimintaedellytykset säilyvät niin markkinatilanteen kuin omien resurssiemme puolesta hyvinä myös vuonna 2008.



Petri Niemi

Teknologiatiimin vetäjä

Mihin sijoitamme?

- ▣ kasvuvaiheen ja myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayritykset Pohjoismaissa
- ▣ laaja teknologiafokus, joka hyödyntää pohjoismaisten teknologiaklustereiden olemassaoloa
- ▣ infrastruktuuriin, sovelluksiin tai palveluihin keskittyneet yritykset, joiden asiakkaina ovat teolliset toimijat (OEM) tai B-to-B-yritykset
- ▣ kohdeyrityksen liikevaihto yrityksen kehitysvaiheesta riippuen noin kaksi milj. euroa tai enemmän
- ▣ sijoituksen koko tyypillisesti 3–15 milj. euroa omaa pääomaa

Mitä etsimme?

- ▣ selvä kasvupotentiaali paikallisesti tai kansainvälisesti ja orgaanisesti tai täydentävien yritysostojen kautta
- ▣ valmiit ja hyväksytyt tuotteet/palvelut
- ▣ vahva paikallinen asiakaskunta, huomattava markkina-asema
- ▣ ammattitaitoinen, yrittäjähenkinen johto



IT-palveluyhtiö Flanderin kasvutavoitteet ovat Pohjoismaissa ja Aasiassa.



Markus

Markus Suomi
toimitusjohtaja, Flander Oy



Vesa

Vesa Walldén, senior partner,
CapMan Technology

KASVU CAPMANIN
SIJOITUSAIKANA:

LIIKEVAIHTO

+35 %

HENKILÖSTÖ

+100 %



Suomalainen Flander on noussut kymmenen toimintavuotensa aikana langattomien järjestelmien ohjelmistotestauksen edelläkävijäksi. Yrityksen asiakkaita ovat maailman johtavat matkapuhelinvalmistajat, ohjelmistotoimittajat, verkko-operaattorit sekä mobiilipalvelujen tarjoajat. Flander on viimeisen kahden vuoden ajan investoinut voimakkaasti kansainväliseen kasvuun.

Mikä tekee ohjelmistotestauksesta kansainvälisen kasvualan?

Markus Suomi: Mobiililaitteet uudistuvat nykyisin erittäin nopeasti. Kaltaistemme riippumattomien testaajien kysyntää kasvattavat laitteiden ja ohjelmistojen määrän jatkuva kasvu, nopea uudistuminen ja monimutkaistuminen. Myös ohjelmistokomponenttien toimittajien määrä kasvaa voimakkaasti.

Vesa Walldén: Globaali markkina edellyttää useita eri versioita saman valmistajan ohjelmistosta tai palvelusta, mikä puolestaan kasvattaa testausmarkkinoita kaikkialla maailmassa. Lisäksi markkinan suuret pelurit kuten kännykkävalmistajat ovat siirtäneet tuotantoaan ja tuotekehitystään enenevässä määrin pois kotimaistaan.

Miksi kaksi edellistä vuotta ovat olleet aktiivisia laajentumisen vuosia?

MS: Olemme onnistuneet kasvamaan merkittävästi koko toimintahistoriamme ajan. Kasvua on vauhdittanut ohjelmistokehityksen ja testauksen lisääntynyt ulkoistamisaste. Lähes kaikki ulkoistettuja testauspalveluita käyttävät telekommunikaatioalan yritykset ovat maailmanlaajuisia toimijoita ja haluavat toimia niiden palveluntarjoajien kanssa, joilla on laaja palveluvalikoima ja paikallinen läsnäolo eri markkinoilla. Lähdimme hakemaan tukea kansainvälistymiselle vuoden 2005 rahoituskierroksen yhteydessä.

Miksi Flander sopi CapManin sijoitusfokukseen?

VW: Seurasimme Flanderia muutaman vuoden ajan ennen sijoitustamme vuonna 2005. Yritys osoitti tuona aikana palvelukonseptinsa toimivuuden ja onnistui hankkimaan merkittäviä asiakkuuksia. Olemme tyytyväisiä voidessamme panostaa menestyksen edellytykset omaavaan kasvuyritykseen tuomalla peliin paitsi rahoituksellista tukea myös tietotaitoa yritysjärjestelyistä, kansainvälistymisestä, johdon rekrytoinneista ja johto- ja hallintojärjestelmien kehittämisestä.

Miksi ensimmäiset ulkomaanyksiköt perustettiin juuri Pekingiin ja Tukholmaan?

VW: Pekingissä on hyvät edellytykset toimia. Infrastruktuuri on Kiinassa useisiin muihin Aasian maihin verrattuna edistyksestä ja maassa on saatavilla hyvin koulutettua työvoimaa. Lisäksi Kiina on itsessään suuri ja strategisesti tärkeä markkina. Ruotsi puolestaan on Suomen ohella monille telekommunikaatioalan yrityksille hyvin tärkeä markkina-alue. Palveluliiketoiminnassa on tärkeää kyetä tarjoamaan palveluita asiakkaiden tuotekehityksen lähellä.

MS: Pekingin yksikkö tuottaa asiakkaillemme kustannushyötyä Aasian alueen testauspalveluissa ja merkittävien kehityshankkeiden osakokonaisuuksien toteuttamisessa. Toimipiste tarjoaa palveluja sekä Kiinassa toimiville länsimaisille yrityksille että pohjoismaisille asiakkaillemme tasaten samalla tilauspiikkejä. Ruotsiin vuonna 2007 perustettu tytäryhtiö puolestaan palvelee tärkeimpiä pohjoismaisia asiakkaitamme.

Mitä kansainvälistyminen vaatii teknologiayritykseltä?

MS: Se vaatii vahvan ja erottuvan konseptin, verkottumista, asiakkaan liiketoiminnan ja prosessien ymmärtämistä sekä hyvät yhteistyökumppanit niin rahoitus- kuin konsultointimielessä.

VW: Avainasemassa on kokenut yritysjohto, hallitus ja näiden välinen yhteinen visio. Uuden toimintajohdajan ja hallituksen kokoonpanon täydennyksien myötä toimimme Flanderiin vankkaa kokemusta kansainvälisestä liiketoiminnasta ja teknologiamarkkinasta.

Mitkä ovat Flanderin seuraavat tavoitteet?

MS: Tavoitteenamme on mahdollistaa globaalien asiakkaidemme menestys tarjoamalla innovatiivisia ja luotettavia ratkaisuja. Tulemme seuraamaan markkinaa herkästi ja pysymään lähellä asiakkaitamme samalla kun kehitämme Kiinan yksikköme kykyä toimittaa palveluita myös pohjoismaisille asiakkaillemme.

VW: Kaiken kaikkiaan tavoitteenamme on kasvattaa Flanderia sekä organisaation että yritystason ja luoda yritykselle strateginen asema globaalilla testausmarkkinalla muutaman seuraavan vuoden aikana. Panostamme nyt kansainvälistymiseen ja sitä kautta organisaation, kannattavan kasvun luomiseen.

Avaintietoja sijoituksesta

Sijoitusajankohta

- lokakuu 2005

CapManin hallinto-osuuden omistusosuus

- 31 %

Muut omistajat

- yrityksen johto ja henkilökunta

Hallituspaikat

- 2 (Vesa Walldén, Timo Tiihonen)

Vastuulliset sijoitusammattilaiset

- Vesa Walldén, Timo Tiihonen, Janne Martola

Esimerkkejä Flanderin asiakkaista

- Elisa
- Google
- Huawei
- Motorola
- Nokia
- SonyEricsson
- TeliaSonera

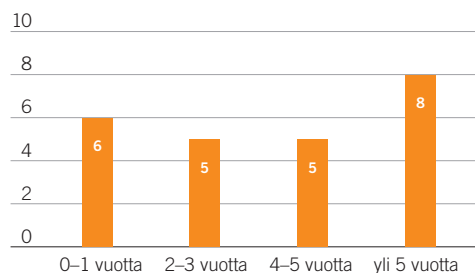
CapManin rooli Flanderissa

- Täydentää hallituksen kokoonpanoa tietotekniikka- ja rahoitusalojen erikoisosaajilla.
- Osallistua strategiatyöskentelyyn.
- Johdon ja henkilöstön rekrytointi.
- Konsultointi jo toteutuneissa ja vielä selvitettävissä yritysajankäytöissä.

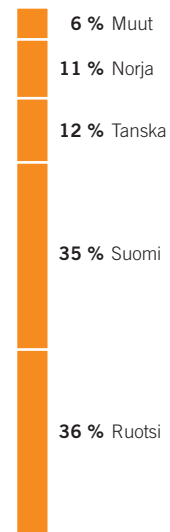
Teknologiasijoitukset

Vuoden 2007 loppuun mennessä Teknologijatiimi oli tehnyt 65 sijoitusta pääasiassa pohjoismaisiin teknologiayrityksiin. Vuoden lopussa salkussa oli 24 yritystä, joiden yhteenlaskettu liikevaihto on noin 430 milj. euroa ja henkilöstön lukumäärä noin 4 000.

Salkun ikä perustuen kohdeyritysten lukumäärään



Salkun 114,7 milj. euroa hankintahintaan jakaantuminen maittain




Infrastrukturi

Uudet sijoitukset vuonna 2007

KMW ENERGI

KMW Energi AB

 Bioenergia

Muut kohdeyritykset

42networks®

42Networks AB

(nyk. osa PacketFront Sweden AB:ta)

 Tuote- ja järjestelmäratkaisut


EM4

EM4 Inc.

 Optoelektroniset laitteet


Fastrax

Fastrax Oy

 GPS-teknologia

silex

Silex Microsystems AB

 MEMS-teknologiaan perustuvat komponentit

” Tilauskantamme vahvistui vuonna 2007 ja asiakaskuntamme laajentui Pohjoismais-
sa. Liikevaihtomme kasvoi merkittävästi edellisestä vuodesta ja säilytimme erittäin
vahvan markkina-aseman Ruotsissa. Tavoitteenamme on laajentaa asiakaspoh-
jamme pohjoismaisen markkinan ulkopuolelle vuoden 2008 aikana.

KMW Energi AB

Tarkemmat tiedot kohdeyrityksistä ja niihin sijoittaneiden rahastojen omistusosuuksista löytyvät CapManin Internet-sivuilta www.capman.com.

Sovellukset

Mawell

Mawell Oy

+ Terveydenhuollon ICT-ratkaisut

MOVIAL

Movial Applications Oy

+ IP-viestintäohjelmistot

MIRASYS

Mirasys Oy

+ Videovalvontaohjelmistot

IT2

Treasury Solutions

IT2 Holding ApS

+ Rahoitusalan ohjelmistot

animex

Animex AB

+ Automaatio- ja IT-sovellukset
muoviteollisuudelle**ASCADÉ**

Ascade Holding AB

+ Ohjelmistoratkaisut ja
konsultointi teleoperaattoreille**gammadata**

Gammadata Holding AB

+ Ydin-, atomi- ja pintafysiikan
tutkija, kehittäjä ja soveltaja**Locus**

Locus AS

+ Hälytys- ja kuljetusajoneuvojen
ohjaus- ja hallintajärjestelmät**SCANJOUR**

ScanJour A/S

+ Elektroniset dokumenttien
hallintajärjestelmät**SPINTOP**

Spintop Netsolution AB

+ Ohjelmistokehitys ja -palvelut

TR:TECH

Tritech Technology AB

+ Langattomat laitteisto- ja
ohjelmistoratkaisut teollisuudelle

Palvelut

Global Intelligence Alliance

Global Intelligence Alliance

Global Intelligence Alliance Group Oy

(ent. Novintel Oy)

+ Markkina- ja kilpailijaseurantaratkaisut

eoidio

Exidio Oy

+ Treasuryn hallintajärjestelmät

<flander>

Flander Oy

+ Langattomien järjestelmien
ohjelmistotestaus ja kehitys**FORECA**

Foreca Oy

+ Sääpalvelut

INFO CARE

InfoCare AS

+ IT-alan ja kodin-
elektronikan palvelut**Siennax**

Siennax International BV

+ Sovellusvuokraus/ASP

Tieturi

Tieturi Oy

+ Tietotekniikan koulutus

XLENT

XLENT AB

+ Liikkeenjohdon
konsultointi ja ratkaisut

” Vuoden 2007 aikana rekrytoimme uuden toimitusjohtajan ja vahvistimme myynti- ja markkinointitoimintojamme. Olemme kuluneen vuoden aikana solmineet useita merkittäviä sopimuksia videovalvontaratkaisujen toimittamisesta eri huoltamoketjuille Pohjoismaissa, Espanjassa, Baltiassa ja Puolassa.

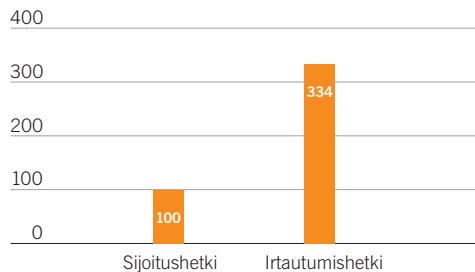
Mirasys Oy

Tarkemmat tiedot kohdeyrityksistä ja niihin sijoittaneiden rahastojen omistusosuuksista löytyvät CapManin Internet-sivuilta www.capman.com.

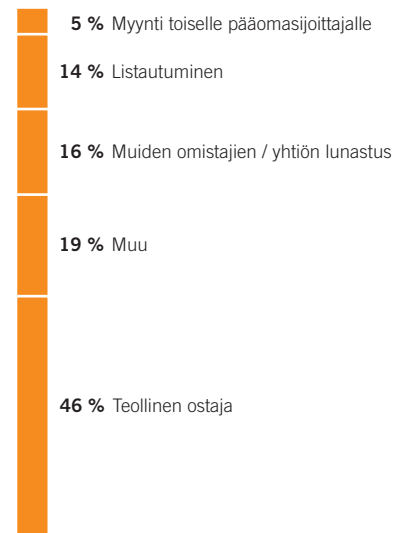
Teknologiairtautumiset

Vuoden 2007 loppuun mennessä Teknologiatimi on irtautunut yhteensä 41 yrityksestä. Keskimääräinen sijoitusaika teknologiakohdeyrityksissä oli 4,2 vuotta.

Arvo irtautumishetkellä*



Irtautumistavat perustuen irtautumisten lukumäärään



Irtautumiset vuonna 2007

Affecto Oyj
Avitec AB
Distocraft Oy
Hantro Products Oy*

Medianorth Group Oy
SecGo Software ASA*
Solid Information Technology Oy*

Aiemmat irtautumiset

2006

AtBusiness Communications Oyj
Eco-Dan A/S
Modultek Oy
Quartal Oy

2005

Netseal Oy
Northlight Optronics AB
Runaware AB
Setec Oy

2004

Cetevo AB (nyk. osa Displayit AB:ta)
Digiscope AB**
Handwise Ltd
Qliktech International AB
Takamaki Oy

2003

Multichannel Instruments AB
Republica Jyväskylä Oy
Tieturi Vision Oy (ent. Tieturi Online Oy / Talent Code Oy)
Tritech Teknik AB
Utfors AB***
XFG Holdings Oy (ent. LPG Innovations Oy)

2001

AltOptronic AB
DB2B, digital-business-to-business Oy
Equa AB
LGP Telecom AB
MatchOn Sports Oy
Read Soft AB

2000

AdraSoft AB
Altitun AB
Autograf International AB
Netwise AB
Satama Interactive Oyj
Universal Access AB

1999

Aldata Solution Oyj
Flexim Security Oy**
Nexor System Service Oy

1997

CECAP AB

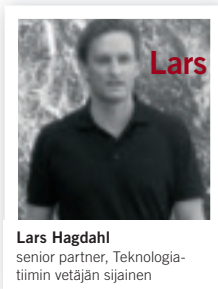
* Irtautuminen tiedotettu vuonna 2007.

** Irtautumista ei lueta mukaan kokonaisirtautumisten määrään, koska irtautumien tapahtui fuusioimalla yhtiö toiseen CapManin kohdeyritykseen.

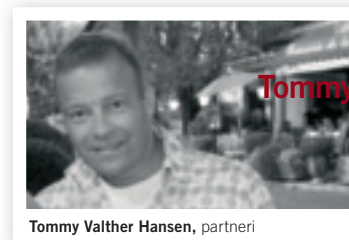
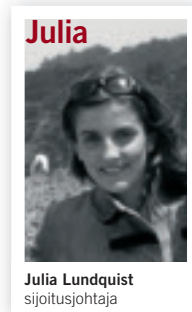
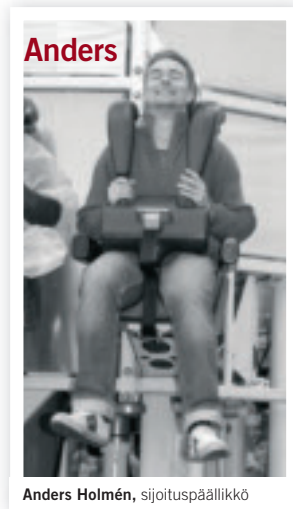
*** Puhdas mezzanine-sijoitus.

Tarkemmat tiedot entisistä kohdeyrityksistä ja niihin sijoittaneiden rahastojen omistusosuuksista löytyvät CapManin Internet-sivuilta www.capman.com.

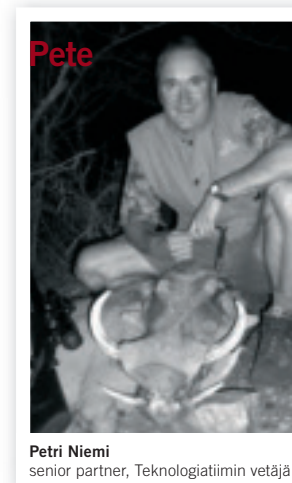
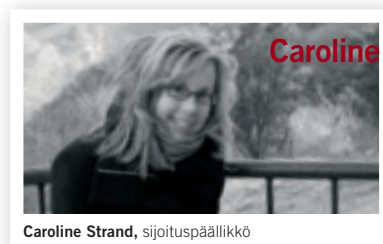
Teknologiatiimillä on kattavaa kokemusta pohjoismaisten kasvuyritysten ja yrittäjien kumppanina toimimisesta.



CapManin Teknologia-tiimin kuuluu 12 jäsentä. Tiimin jäsenillä on kattavaa kokemusta pohjoismaisilta teknologiaklustereilta sekä pankki- ja rahoitusosalta. Tiimin jäsenet työskentelevät keskimäärin 2–4 kohdeyrityksen kehittämisen parissa. Sijoitusammattilaisten osaamista täydentää pohjoismainen Nordic Advisor Network, joka muodostuu kahdesta tiimin hyväksi täysipäiväisesti työskentelevästä senior advisorista sekä viidestä industrial advisorista.



Teknologiatiimi



CapMan Life Science

Vuonna 2007 tekemämme sijoitukset painottuivat terveydenhuoltoalan palveluntarjoajiin täydentäen lääketieteen teknologiayrityksistä muodostuvaa salkkuamme. Terveydenhuollon trendit avaavat sijoitusmahdollisuuksia tiimillemme myös vuonna 2008.



Jan

Life Science

TERVEYDENHUOLLON MURROS TUO MAHDOLLISUUKSIA

Terveydenhuoltopalvelujen tarpeen kasvun odotetaan johtavan lääketieteen teknologia tuotteiden kysynnän voimakkaaseen kasvuun tulevaisuudessa. Terveydenhoitomenojen kasvu, väestön vanheneminen sekä elintapojen muutokset nopeuttavat uusien tuotteiden ja laitteiden käyttöönottoa. Samanaikaisesti ennaltaehkäisevän hoidon merkitys lisääntyy.

Eurooppalainen ihanne koko väestön kattavan julkisen terveydenhuollon säilyttämisestä edellyttää sen huomattavaa tehostamista. Tämä on mahdollista uusien innovatiivisten tuotteiden ja toimintamallien kautta. Pohjoismaissa yksityisen sektorin tuottamien palveluiden osuus julkisesta terveydenhuollosta on noussut ja tämän kehityksen odotetaan jatkuvan. Alalla tarvittavan erikoisosaamisen tarve on myös kasvussa, minkä seurauksena erikoistuneille terveydenhuoltopalveluiden- tai tuotteiden toimittajille on kasvavaa kysyntää.

SIOITUSKOHTENA TUOTTEET TAI PALVELUT

Tiimimme tekee sijoituksia pääasiassa pohjoismaisiin lääketieteen teknologiayrityksiin tai terveydenhuollon palveluyrityksiin. Kohdeyritystemme tuotteet tai palvelut vastaavat välittömään ja pitkäkestoiseen kysyntään, ja ne mahdollistavat tyypillisesti paremman hoitotuloksen alhaisemmilla kustannuksilla.

Kiinnostavia sijoituskohteita ovat erityisesti yritykset, jotka markkinoivat ja myyvät sairauksien diagnosoimisessa ja hoidossa käytettäviä tuotteita ja

laitteita. Kohdeyritystemme tuotteet ovat tyypillisesti innovatiivista teknologiaa hyödyntäviä laitteita ja/tai kulutushyödykkeitä, joihin liittyvät kehitysrisikit ovat maltillisia tai jo ohitettu. Lääketieteen teknologia-markkinan olosuhteet ovat kuitenkin koventuneet. Tuotteiden kliiniset kokeet ovat entistä laajempia, viranomaishyväksynnät ovat tiukentuneet ja tuotteiden markkinoille pääseminen on oleellisesti pitkittänyt aikaisemmasta. Samalla terveydenhuoltokustannusten kasvu on johtanut siihen, että tuotteiden päätyminen julkisista tai yksityisistä varoista korvattaviksi hoitotuotteiksi on aikaisempaa epävarmempaa. Lääketieteen teknologiayrityksiin liittyvät riskit ovatkin kasvaneet, ja sijoitusten pitoaika on venynyt tavoiteltua 4–6 vuotta selvästi pidemmäksi. Tämän seurauksena olemme siirtyneet katsomaan aktiivisemmin myös kypsemmän vaiheen yrityksiä ja alan palveluyrityksiä, jotka ovat selvästi kassavirtaposiitivia.

UUDET SIOITUKSET TÄYDENSIVÄT PORTFOLIOTA

Tiimimme markkinakattavuus on erittäin hyvä, ja näemme lähes kaikki sijoitusfokukseemme kuuluvat sijoitusmahdollisuudet Pohjoismaissa. Vuonna 2007 teimme kolme uutta sijoitusta, joista sijoitukset ruotsalaiseen Nacka Närsjukhus Proximaan AB:iin ja norjalaiseen Curato AS:ään yhdessä CapMan Buyoutin kanssa ja sijoituksen suomalaiseen Mawell Oy:öön yhdessä CapMan Technologyn kanssa. Yhteissijoituksissa voimme hyödyntää sijoitustiimimme täydentävää osaamista mm. yrityskauppojen,

“Viime kädessä johdon ja avainhenkilöiden syvälinen hoitomenetelmien, lääketieteen teknologian ja markkinoiden tuntemus on avainasemassa yritysten arvonnousussa.”

teknologisten ratkaisujen ja lääketieteen alueilla. Lääketieteen teknologiamarkkinan hiljentymisen myötä vuonna 2007 CapManin laaja deal flow on edesauttanut mielenkiintoisten myöhäisemmän kasvuvaiheen sijoitusmahdollisuuksien löytymisessä.

Uusista sijoituskohteistamme Nacka Närsjukhus Proxima tuottaa erikoissairaanhoidon palveluja ja päivystyspoliklinikkapalveluja Suur-Tukholman alueella ja Curato on Norjan johtava lääketieteellisiä kuvantamispalveluita tarjoava yritys. Molempien yritysten tavoitteena on kasvaa voimakkaasti lähivuosina yrityskauppojen kautta. Yritysten tietotaidon sekä hoitovälineiden ja -henkilöstön tehokas hyödyntäminen tulee olemaan keskeisessä asemassa niiden toimintaa laajennettaessa. Mawell puolestaan tarjoaa yksityisen ja julkisen terveydenhuollon toimijoille sekä lääketeollisuudelle ICT-ratkaisuja mm. lääketieteellisen kuvantamisen ja multimedian, omahoidon ja terveysneuvonnan sekä terveydenhuoltoalan johtamisen ja kehittämisen alueilla. Web-pohjaisen teknologian avulla potilastietoja voidaan käsitellä sähköi-

sesti ja terveydenhuollon eri tietojärjestelmien tiedot integroida reaaliaikaisesti yhteen, mikä tehostaa hoitotilanteita merkittävästi.

Tehdyt sijoitukset täydentävät erinomaisesti aikaisempaa portfoliotamme.

MENESTYS EDELLYTTÄÄ KATTAVAA LIIKETOIMINTAOSAAMISTA

Lääketieteellinen toimintaympäristö asettaa vaatimuksensa kohdeyritystemme arvonnousustrategioille. Osallistumme arvonkehitykseen ensisijaisesti hallitustyöskentelyn kautta, ja tuomme siihen etenkin toimialaan, strategioihin sekä lääketieteen teknologiatuotteiden kaupallistamiseen liittyvää osaamista. Strategisena tehtävänämmä on varmistaa, että kohdeyritysten myynti kehittyy hyvälle tasolle ja kannattavaksi.

Arvonnousun kannalta on tärkeää löytää yritykselle paras mahdollinen johto, sillä viime kädessä johdon ja avainhenkilöiden syvälinen hoitomenetelmien, teknologioiden ja markkinoiden tuntemus on avainasemassa. Kokeneen omistajan sitoutuminen yrityksen kehittämiseen luo puolestaan henkilöstölle menestymisen kannalta parhaan mahdollisen ympäristön.

Vuonna 2007 koko vuoden salkussamme olleiden yritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi noin 34 prosenttia. Vuoden aikana salkustamme tapahtui yksi listautuminen, kun ruotsalainen Aerocrine AB noteerattiin Tukholman pörssiin. Aerocrinen kehittämät NIOX-testauslaitteet mittaavat potilaan uloshen-

gitysilman typpioksidipitoisuutta ja mahdollistavat astman edistyskellisen hoidon ja seurannan. Olemme edelleen mukana Aerocrinessa omistajana. Merkittäviä edistysaskeleita tapahtui myös Silex Microsystemsissä, joka jatkoi voimakasta kasvuaan ja jonka kannattavuus parantui huomattavasti. Myös Neoventa Medical otti suuren harppauksen lanseeraamalla tuotteensa Yhdysvaltojen markkinoille (kts. sivut 60–61).

MARKKINANÄKYMÄT

Terveydenhuoltosektorin globaalit trendit tuovat jatkossakin uusia sijoitusmahdollisuuksia kaltaisellemme sijoittajalle. Verkostoituminen alan eri kehitysvaiheissa olevien yritysten, tutkijoiden ja muiden toimijoiden kanssa on meille ominaista, ja valtaosa sijoitusmahdollisuuksista tulee tietoomme yrittäjän henkilökohtaisen yhteydenoton tai alan muiden toimijoiden kautta. Pohjoismainen toimintatapamme ja mahdollisuutemme syndikoida sijoituksia CapManin muiden sijoitustiimien tai muiden toimijoiden kanssa luovat meille mahdollisuuksia olla mukana myös jatkossa terveydenhuoltoalan pohjoismaisessa konsolidaatiossa.



Jan Lundahl
Life Science -tiimin vetäjä

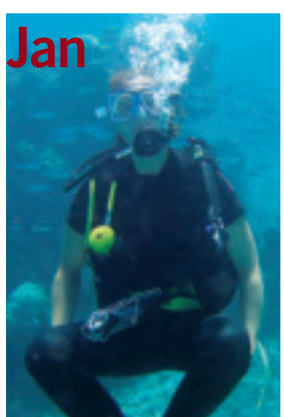
Mihin sijoitamme?

- ▣ lääketieteen teknologia, erityisesti sairauksien diagnosointiin ja hoitoon käytettävät tuotteet
- ▣ terveydenhuollon palveluyritykset
- ▣ pääasiassa pohjoismaiset ja valikoidusti eurooppalaiset yritykset
- ▣ yrityksen arvo tyypillisesti 2–20 milj. euroa
- ▣ sijoituksen koko tyypillisesti 2–7 milj. euroa omaa pääomaa life science -rahastosta



Vuonna 2007 Neoventa lanseerasi päätuotteensa STAN[®]in Yhdysvaltain markkinoille.

Jan



Jan Stålemark
toimitusjohtaja, Neoventa AB



Johan Bennarsten, partneri,
Life Science -tiimin vetäjän sijainen

Johan

KASVU CAPMANIN
SIJOITUSAIKANA:

LIIKEVAIHTO

+18 %

ENSIMMÄISEN
STAN[®]-KESKUKSEN
AVAAMINEN
YHDYSVALLOISSA



Ruotsalainen Neoventa Medical on erikoistunut sikiön elintoimintojen seuraamiseen synnytyksen aikana. Neoventan ainutlaatuista menetelmää käytetään vuosittain yli 100 000 synnytyksessä runsaassa 20 maassa. Neoventan päätuote STAN® on saavuttanut viime vuosina hyvän myyntivauhdin Pohjoismaissa ja muualla Euroopassa, ja yhtiö laajensikin toimintaansa Yhdysvaltoihin vuonna 2007.

Mitä vuoden 2006 rahoituskierron merkitys Neoventalle, ja miksi yhtiö sopi CapManin sijoitusstrategiaan?

Jan Stålemark: STAN® sai juuri ennen rahoituskierron Yhdysvaltain elintarvike- ja lääkeviraston (FDA) hyväksynnän, mikä avasi meille suurimman yksittäisen markkina-alueen. Haimme yhtiöön lisärahoitusta ja lääketieteen teknologiaosaamista, jotta pystyisimme vastaamaan Yhdysvaltain markkinoiden mahdollisuuksiin sekä edistämään kehittämämme menetelmän kaupallistamista nykyisillä markkina-alueilla.

Johan Bennarsten: Sijoituspäätös perustui Neoventan menetelmän kykyyn vastata selkeään kliiniseen tarpeeseen sekä sen tuottamaan terveydellistä taloudelliseen arvoon. Sikiön elintoimintojen seurantajärjestelmät olivat sijoitushetkellä – ja ovat edelleen – suhteellisen hyödyntämätön ja suurten toimijoiden dominoima markkina. Neoventan STAN® oli teknisesti huomattavasti kilpailijoiden menetelmiä kehittyneempi, sen käytöstä oli kattava kliininen aineisto ja menetelmä oli käytössä useilla asiakkailla. Yhdysvaltojen markkinaan liittyvä potentiaali oli myös houkutteleva mahdollisuus.

Mitä ensimmäisen STAN®-synnytysyksikön avaaminen Yhdysvalloissa syksyllä 2007 merkitsi?

JS: STAN®in käyttöönotto CRMC:ssä (California Community Regional Medical Center) oli tärkeä merkkipaalu. Sairaalalla on yksi Kalifornian suurimmista synnytysyksiköistä, jossa hoidetaan vuosittain yli 7 000 synnytystä. Sairaala on erittäin omistautunut tutkimukseen ja koulutukseen sekä parhaan mahdollisen raskaudenaikeisen hoidon tuottamiseen. Toinen merkkipaala-

lu laajentumisessa oli Yhdysvaltain terveysviraston hyväksyntä laajalle monikeskustutkimukselle vuonna 2007.

JB: Sairaalan erityisen laaja synnytystoiminta ja yliopistollinen yhteistyö UCSF Fresno kanssa sopivat Neoventan laajentumisstrategiaan erinomaisesti.

Millaisia kokemuksia Neoventalla on lupamenettelyistä etenkin Yhdysvalloissa?

JS: Tarvittavien lupien saaminen Yhdysvaltojen markkinoille on ollut pitkä ja osin odotettua hitaampi prosessi etenkin tuotemuutosten hyväksymisen osalta, vaikka kliiniset tutkimukset ovat osoittaneet menetelmän toimivuuden.

JB: Lupaprosessi ja FDA:n luvan ylläpitäminen on kallista ja vaatii kattavat resurssit. Neoventan tiimi on onnistunut huolehtimaan prosesseista kustannustehokkaasti.

Mitä medtech-yrityksen kansainvälistymiseen vaaditaan?

JS: CapManilla yhdessä muiden pääomasijoittajiemme kanssa on ollut keskeinen rooli Neoventan kasvustrategian luomisessa. He ovat antaneet kansainvälisen osaamisensa yhtiömme käyttöön. Menetelmämme on maailmanlaajuisesti ainutlaatuinen ja kilpailijoita on kourallinen, joten liiketoimintamme on luonnostaan kansainvälistä.

JB: Kansainvälistymisessä avainasemassa on yhtiön painopisteen siirtäminen tutkimuksesta ja tuotekehityksestä myyntiin ja markkinointiin, mikä on kliinisten tutkimusten, laadunvarmuuden ja viranomaissääntelyyn liittyvien asioiden ohella keskeistä. Tehtävänämmä on ollut

tukea yhtiötä myynti- ja markkinointiorganisaatioiden rakentamisessa sekä mahdollistaa liiketoimintamallin jatkuva kehittäminen ja tuotekehitys.

Miten painopistettä on käytännössä siirretty myyntiin ja markkinointiin?

JS: Olemme muuttaneet ajattelutapaamme. Lisäksi olemme vahvistaneet myynti- ja markkinointitiimiämme rekrytoimalla uusia henkilöitä ja allokoineet resursseja tukemaan nykyistä jakelijaverkostoaamme.

JB: Rekrytoimme Jan Stålemarkin etenkin hänen Yhdysvalloista kerryttämänsä pitkän myynti- ja markkinointikokemuksen vuoksi. Olemme myös vahvistaneet Neoventan hallitusta liikkeenjohton-, strategisen markkinoinnin ja lääketieteen teknologian aloilta.

Mitkä ovat Neoventan kasvutavoitteet tulevaisuudessa?

JS: Tavoitteenamme on tehdä menetelmästäme synnytyksen seurantastandardi kaikilla valitsemillamme markkinoilla.

JB: Pääkasvumarkkinat tulevat olemaan Yhdysvallat ja Eurooppa, joilla molemmilla tavoittelemme merkittävää vuosittaisen liikevaihdon kasvua sekä voitollista toimintaa seuraavien 3–4 vuoden aikana.

Avaintietoja sijoituksesta

Sijoitusajankohta

- kesäkuu 2006

CapManin hallinto-osuuden omistusosuus

- 30,1 %

Muut omistajat

- Investor Growth Capital 30,1 %
- ja SEB Företagsinvest 30,1 %

Hallituspaikat

- 1 (Johan Bennarsten)

Vastuullinen sijoitusammattilainen

- Johan Bennarsten

Lisää tietoa Neoventasta ja STAN®ista

- www.neoventa.se

CapManin rooli Neoventassa

- Myyntiin ja markkinointiin erikoistuneen toimitusjohtajan rekrytointi.
- Hallituksen vahvistaminen strategisen markkinoinnin osaamisella.
- Yhdysvaltojen ja Euroopan markkinointisuunnitelman valmistelu ja jalkauttaminen.
- Yhdysvaltojen organisaation kokoaminen.
- Liiketoimintamallin muutoksen valmistelu laitteiden myynnistä toimenpidelähtöiseen laskutukseen.

Life Science -sijoitukset

Vuoden 2007 loppuun mennessä Life Science -tiimi oli tehnyt yhteensä 21 sijoitusta. Vuoden lopussa salkussa oli 13 yritystä.

Uudet sijoitukset vuonna 2007

Sijoitukset



Curato AS
(ent. Telemark Røntgen -ryhmä)
Lääketieteelliset
kuvantamispalvelut



Mawell Oy
Terveystieteiden ICT-ratkaisut



Nacka Närsjukhus Proxima AB
Erikoissairaanhoidon- ja
päivystyspoliklinikkapalvelut

Muut kohdeyritykset



Aerocrine AB*
Astman diagnosoinnissa ja
seurannassa käytettävät laitteet, jotka
perustuvat tulehdusten diagnosointiin
typpikaasua mittaamalla



Millicore AB
Rintakehäleikkauksissa
käytettävät tuotteet



SciBase AB
Mittauslaitteet ihosyövän
ja muiden kudosuutosten
diagnosointiin ja seurantaan



Index Diagnostics AB
Suolistosairauksien
diagnosointi ja hoitomenetelmät



Neoventa Medical AB
Laitteet sikiön elintoimintojen
valvomiseen ennen syntymää



Silex Microsystems AB
MEMS-teknologiaan perustuvien
komponenttien valmistus



Inion Oy
Biomateriaaleihin
perustuvat siirännäiset



ProstaLund AB
Hyvänlaatuista eturauhasen
liikakasvua hoitavat laitteet



Jolife AB
Automaattiset sydämen
paineluevitystuotteet äkillisiin
sydänpysähdyksiin



QuickCool AB
Laitteet aivojen jäädyttämiseen
aivovammojen vähentämiseksi
esimerkiksi äkillisen sydänpysähdyk-
sen tai aivoveritulpan yhteydessä

* Aerocrine AB listautui Tukholman pörssiin kesäkuussa 2007. Annin jälkeen CapMan Life Science IV -rahasto omistaa kuusi prosenttia yhtiön osakekannasta.

Life Science -irtautumiset

Vuoden 2007 loppuun mennessä Life Science -tiimi on irtautunut yhteensä kahdeksasta yrityksestä.

Irtautumiset

2006
ProstaLund AB*

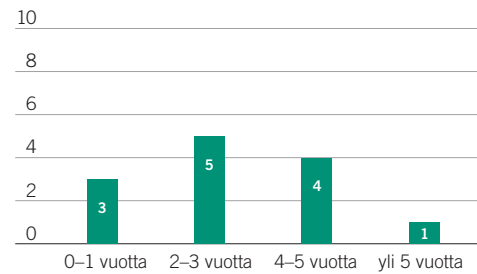
2005
Entific Medical Systems AB
Eutech Medical AB
Otre AB

2003
Hemapure AB
Vicore Pharma AB

1997
Biora AB
NeoPharma Production AB

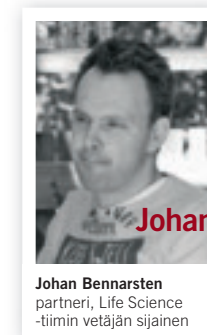
* Swedestart II KB -rahasto irtautui yhtiöstä vuonna 2006.

Salkun ikä perustuen kohdeyritysten lukumäärään



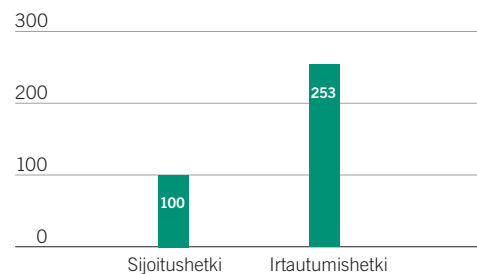
Life Science -tiimillä on täydentävää osaamista lääketieteen ja rahoituksen aloilta.

CapManin viiden hengen Life Science -tiimi on yksi Euroopan kokeneimmista lääketieteen teknologiasijoituksia tekevästä sijoitustiimeistä. Tiimin sijoitusammattilaisilla on yhteensä yli 80 vuoden kokemus life science -toimialalta sekä kattavat kontaktiverkostot Euroopassa, erityisesti Pohjoismaissa.



Life Science -tiimi

Arvo irtautumishetkellä*



* Indeksoitu, sijoitushetki = 100. Perustuu kahdeksaan irtautumiseen.



CapMan Real Estate

Vuoden 2007 avasi ykkösrahastomme portfolion myynti.

Vuosi jatkui aktiivisena ja teimme yhteensä 16 uutta sijoitusta Suomessa.



Markku

HUIPPUVUOSI IRTAUTUMISTEN JA SIOITUSTEN OSALTA

Kiinteistökehityskohteisiin sijoittavan CapMan RE II -rahastomme varainhankinta päättyi huhtikuussa 2007, ja rahaston lopulliseksi sijoituskapasiteetiksi muodostui 600 milj. euroa. Rahaston sijoitustoiminta käynnistyi aktiivisesti, ja rahaston sijoitusfokus on osoittautunut markkinaan sopivaksi. Onnistuimme hankkimaan salkkuamme useita kiinteistökehityskohteita, joiden arvonkehittämisessä tuleamme hyödyntämään organisaatiomme monipuolista osaamista. Kiinteistökehityskohteiden vastapainoksi onnistumme löytämään molempien rahastojemme salkkuihin myös tasaisemman tuoton ja alhaisemman riskin core ja value added -kohteita. Vuoden aikana teimme yhteensä 16 uutta sijoitusta, joista puolet ykkös- ja puolet kakkosrahastostamme.

Vuoden 2007 alussa toteutui CapMan Real Estate I -rahaston salkun myynti kansainväliselle sijoittajaryhmälle. 22 kiinteistön kokonaisuus myytiin 377,5 milj. euron kauppahinnasta, ja kauppa oli erinomainen sekä rahaston sijoittajille että CapManille. Vuoden alussa aloitimme ykkösrahastomme portfolion rakentamisen alusta, ja onnistuimme korvaamaan myytyä kokonaisuutta uusien kohtein.

Tehdyt sijoitukset, annetut sitoumukset ja irtautumiset huomioiden sijoitustoimintamme volyymi oli vuonna 2007 lähes 800 milj. euroa. Uskomme, että markkinoilta on mahdollista löytää jatkossakin rahas-

tojen sijoitusfokuksiin sopivia kohteita rahastojen tavoitteiden mukaisesti, mistä osoituksena ovat useat vireillä olevat neuvottelut uusista sijoituskohteista.

HOTELLIRAHASTO LAAJENSI CAPMAN REAL ESTATEN TOIMINTAA ALKUVUODESTA 2008

Tammikuussa 2008 perustettu CapMan Hotels RE -rahasto laajensi sijoitusfokustamme hotelli kiinteistöihin ensisijaisesti Suomessa ja Ruotsissa, ja vahvisti edelleen asemaamme yhtenä Suomen johtavista kiinteistösijoittajista. Hotellirahaston sijoituskapasiteetiksi muodostui ensimmäisellä, tammikuussa 2008 päättyneellä varainhankintakierroksella 835 milj. euroa. Rahaston varainhankinta jatkuu vuonna 2008, ja sen maksimikooksi voi muodostua 1,1 mrd. euroa. Rahasto tiedotti perustamisensa yhteydessä kaupasta, jolla se ostaa Northern European Properties Ltd:ltä 39 hotelli kiinteistöä Suomessa ja Ruotsissa. Kauppa on toteutuessaan arvoltaan kolmanneksi suurin Suomessa koskaan tehty kiinteistökauppa.

.....

”Toimintamme volyymi oli vuonna 2007 tehdyt sijoitukset, annetut sitoumukset ja irtautumiset huomioiden lähes 800 milj. euroa.”

.....

Real Estate

ARVONNOUSUA KIIINTEISTÖKEHITYKSEN KEINOIN

Haluamme toimia luotettavana partnerina kiinteistökehityshankkeissa ja tuoda hankkeisiin mukaan investoinnin lisäksi oman työpanoksemme ja osaamisemme. Kiinteistöjen kehittämisellä pyrimme turvaamaan pitkäaikaisen ja pysyvän arvonnousun sekä CapManin hallinnoimien kiinteistörahastojen että Realprojektin muiden asiakkaiden kiinteistöprojekteissa ja kiinteistöissä. Tällöin arvonnekehitys ei ole riippuvainen ainoastaan toimintaympäristössä tapahtuvista lyhyen aikavälin muutoksista. Osaamisellamme voimme myös vastata yleisten investointipaineiden aiheuttamaan hintakilpailuun ja luoda lisäarvoa muutenkin kuin rahoitusmarkkinoiden keinoin, jotka tärkeystään huolimatta ovat selvästi tällä hetkellä rajallisemmat.

KIIINTEISTÖKONSULTOINNIN KYSYNTÄ KORKEALLA TASOLLA

Aktiivinen toimintaympäristö näkyi myös konsulttitoiminnan kysynnän lisääntymisenä ja useiden uusien yhteistyöhankkeiden käynnistymisenä. Yleinen hyvä talouden vire ja kaupan volyymin kasvu näkyivät lukuisissa kaupan hankkeissa etenkin alkuvuonna 2007. Rakenteilla olevista rahastojen hankkeista projektinjohto- ja rakennuttamisresursseja vaativat muun muassa Turussa sijaitseva Skanssin kauppakeskus ja Espoossa sijaitseva kauppakeskus Entresse. Lisäksi tuotamme palveluja muille asiak-

kaillemme monissa muissa kiinteistökehitys- ja kaavoittamishankkeissa. Kiinteistökonsultoinnista vastaa CapManin tytäryhtiön Realprojektin ammattilaiset.

KILPAILU JATKUU KIREÄNÄ

Kiinteistömarkkinoiden likviditeetti heikentyi hieman loppuvuonna 2007, ja kauppojen kokonaisvolyymin odotetaan jäävän jonkin verran edellisvuoden tasosta. Rahoitusmarkkinoilla tapahtunut korkojen nousu ja pankkien kiristynyt kiinteistöluotonanto tulevat vaikuttamaan kiinteistömarkkinoiden kilpailutilanteeseen sekä maksettaviin hintoihin. Oman pääoman käyttö kiinteistösijoituksissa lisääntyy, ja korkealla vieraan pääoman määrällä tehdyt kaupat vähenevät. Hyvistä core-kohteista maksetaan edelleen markkinoilla korkeita hintoja, mutta tuottovaatimusten odotetaan nousevan opportunistisimmassa kohteissa. Vuokrausmarkkinalla kysynnän odotetaan olevan hyvällä tasolla myös vuonna 2008, ja uusia rakensuprojekteja on käynnissä paljon.

MENESTYKSEN EDELLYTYKSET VUONNA 2008

Kahdella rahastollamme on riittävät henkilöstöresurssit, kilpailukykyinen rakenne sekä yhteensä noin 340 milj. euron jäljellä oleva sijoituskapasiteetti hyvien sijoituskohteiden löytämiseksi ja nykyisen salkun kehittämiseksi. Uuden hotellirahaston perustaminen nostaa sijoituskapasiteettia vielä merkittävästi korkeammaksi. Rekrytoimme vuoden aikana kuusi

uutta osajajaa sekä sijoitus- että konsultointitiimeihimme. Hotellirahaston perustamisen myötä tiimiimme tulee kahdeksan uutta henkilöä. Henkilöstön kasvulla ja osaamisen lisäämisellä valmistaudumme edelleen kehittämään rahastotoimintoja, deal flow -osaamista ja aktiivisuutta, kiinteistöjen hyvää hoitoa ja vuokrausta. Näin pystymme lisäämään kiinteistökehitystyön volyymin sekä vahvistamaan resursseja omissa ja ulkopuolisten tilaajien kaupallisissa projekteissa. Voimme entistä paremmin turvata sijoittajien ja asiakkaidemme palvelun sekä lisäarvon tuottamisen meille uskotuissa hankkeissa.



Markku Hietala

Real Estate -tiimin vetäjä

Mihin sijoitamme?

- valmiit ja kehitysvaiheessa olevat kiinteistökohteet Suomessa
- sijoituksen koko tyypillisesti 5–50 milj. euroa, myös suuremmat sijoitukset mahdollisia
- hajautus koon, sijainnin ja vuokralaisten toimialojen mukaan

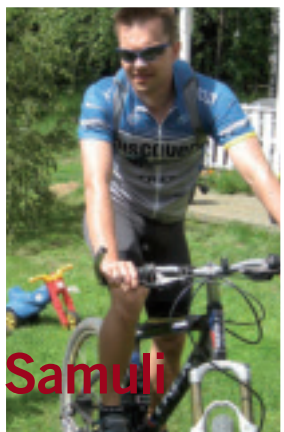
realprojekti

CapMan Oyj:n 80-prosenttisesti omistama tytäryhtiö Realprojekti Oy toimii CapManin hallinnoimien kiinteistöpääomarahastojen neuvonantajana ja harjoittaa kiinteistökonsultointia.

Realprojekti on erikoistunut kiinteistösi-joitustoimintaan, kiinteistökehitys- ja kiinteistömarkkinointipalveluiden tuottamiseen, projektinjohtoon ja rakennuttamispalveluihin sekä kiinteistövarallisuuden hoitoon. Realprojektin asiakkaina ovat rahastojen lisäksi suuret kiinteistönomistajat, kiinteistökehittäjät, kunnat ja valtion laitokset. Erityisen vahvaa osaamista Realprojektilla on kauppakeskushankkeissa sekä toimitilojen vuokraamisessa.

Realprojektin vakiintunut asema markkinoilla ja laaja tiimi verkostoineen ovat merkittävä kilpailuetu CapManin kiinteistösi-joitustoiminnalle. Realprojektin osaamista hyödynnetään voimakkaasti kaikkien CapManin kiinteistöpääomarahastojen toiminnassa.

Kiinteistökehitystä Helsingin Kalevankatu 20:ssä vuokralaisten ehdoilla.



Samuli

Samuli Koskela, partneri, Lexia Oy



Kalle

Kalle Myllymäki
kiinteistösijoituspäällikkö,
CapMan Real Estate



KASVU CAPMANIN SIOITUSAIKAN:

58 NÄYTTÖÄ VUODEN AIKANA

6 UUTTA VUOKRASOPIMUSTA

CapMan sijoitti tammikuussa 2007 Helsingin keskustassa sijaitsevaan Kalevankatu 20:een, joka on vuoden aikana käynyt läpi laajan remontin. Kiinteistöiimi on saanut mittavan projektin päätökseen, ja kiinteistö on täytynyt uusista vuokralaisista. Oikeudellisia asiantuntijapalveluita tarjoavan Lexia Oy:n partneri Samuli Koskela ja CapMan Real Estaten kiinteistösijoituspäällikkö Kalle Myllymäki ovat tyytyväisiä Kalevankadun muodonmuutokseen.

Miksi Kalevankatu 20 hankittiin CapManin kiinteistösalkkuun?

Kalle Myllymäki: Kiinteistö sopi erinomaisesti CapMan Real Estate I -rahaston fokukseen. Kalevankatu 20 oli sijoitushetkellä tyhjä, sen peruskunto oli kohtuullinen ja sijainti erittäin hyvä. Kiinteistö oli aiemmin ollut yhden vuokralaisen käytössä eikä vastannut yritysten toiveita nykyaikaisista toimintiloista, eli se oli erinomainen kiinteistökehityskohde jossa hyödynsimme koko kiinteistöiimimme ammattitaitoa.

Miten arvonnousupotentiaalia lähdettiin realisoimaan?

KM: Tärkeimpänä tavoitteena oli saada aula ja muut yleiset tilat hyvään kuntoon mahdollisimman nopeasti. Tilat organisoitiin siten, että ne saatiin vuokrattua usealle yritykselle. Vuokraustiimimme järjesti näyttöjä ja sopi uusien vuokralaisten kanssa heidän tiloihinsa tarvittavista muutostöistä. Kunnostus- ja muutostöistä vastasi meillä projektipäällikkö Juhani Erke, jolla on vankka kokemus vaativista rakennus- ja remontointikohteista.

Miksi Lexia valitsi Kalevankatu 20:n toimitilakseen?

Samuli Koskela: Etsimme koko kevään 2007 Helsingin ydinkeskustan alueelta uusia toimitiloja, koska entiset tilamme olivat käyneet ahtaiksi ja epäkäytännöllisiksi. Päädyimme Kalevankatu 20:een, koska sen sijainti on loistava ja tarjolla ollut tila kiinteistön viidennessä kerroksessa oli sopiva. Koko henkilöstö mahtui samaan kerrokseen ja kasvunvaraakin jäi hyvin.

Mitä muutostöitä Lexian tiloihin tehtiin?

SK: Kaikki sisäpinnat remontoitiin perusteellisesti. Tilojen alkuperäinen huono kunto ei ollut meille este vaan mahdollisuus saada mieleisemme tilat. Toimitilamme ovat osa Lexia-brändiä, joten käytimme omia suunnittelijoitamme varmistamaan oikeiden ratkaisujen löytymisen.

KM: Koko Kalevankatu 20 kävi läpi mittavan muodonmuutoksen. Lexian tilat ovat hyvät esimerkki vanhentuneiden toimitilojen päivittämisestä vastaamaan yritysten nykytarpeita. Muutostöitä tehdessämme pyrimme tekemään tiloista mahdollisimman joustavia, jotta mittavia muutostöitä ei tarvitsisi tehdä esimerkiksi henkilöstön kasvussa.

Kuinka muutostyöt sujuivat? Oletteko tyytyväisiä uusiin tiloihinne?

SK: Muutostyöt sujuivat erinomaisesti tiukasta aikataulusta huolimatta. Kolmen kuukauden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta olimme jo muuttaneet uusiin tiloihin Kalevankadulle. Ilman asiantuntevaa projektijohtoa remontin aikataulu olisi varmasti venynyt huomattavasti alkuperäisistä suunnitelmista. Sijainti on osoittautunut vielä paremmaksi kuin olimme etukäteen ajatelleet. Olemme olleet erittäin tyytyväisiä tähän toimitilaratkaisuun.

KM: Kiinteistöiimin puolesta projekti sujui myös hyvin, sillä vuokralaisella oli mietittynä muutostarpeet ja olimme molemmin puolin valmiita joustamaan. Pysyimme hyvin aikataulussa ja saimme tilat Lexialle toimiviksi.

Kohde oli tyhjänä sijoitushetkellä. Mikä kohteen vajaakäyttöaste on nyt?

KM: Peruskunnostuksen jälkeen monet yritykset ovat kiinnostuneet kohteesta ja kaikissa toimintiloissa on nyt pitkäaikaiset vuokralaiset. Parhaillaan teemme viimeisiä muutostöitä kiinteistöön.

Avaintietoja sijoituksesta

Sijoitusajankohta

- tammikuu 2007

Vuokrattavat neliöt

- 3 318 m²

CapMan Real Estate I:n omistus

- 100 %

Vastuuhenkilöt kiinteistöiimissä

- sijoitus Kalle Myllymäki
- kunnostus Juhani Erke
- vuokraus Norma Holmberg

CapManin rooli Kalevankatu 20:ssä

- tilojen remontoiminen vuokralaisten tarpeita vastaaviksi
- toimitilojen vuokraus

Kiinteistösijoitukset

Vuoden 2007 loppuun mennessä kiinteistösijoitustii- mi oli tehnyt yhteensä 38 sijoitusta eri puolella Suo- mea sijaitseviin kiinteistöihin tai kiinteistökehityskoh- teisiin. Kiinteistösalkussa oli vuoden 2007 lopussa 16 sijoitusta, joista yksi on korkeamman riski/tuotto- suhteen opportunistis-kohde ja loput keskitason riski/tuottosuhteen value added -kiinteistöjä. Kohtei- den vajaakäyttöaste vuonna 2007 oli 6,8 prosenttia ja vuokrasopimusten keskimääräinen pituus 10,4 vuotta.

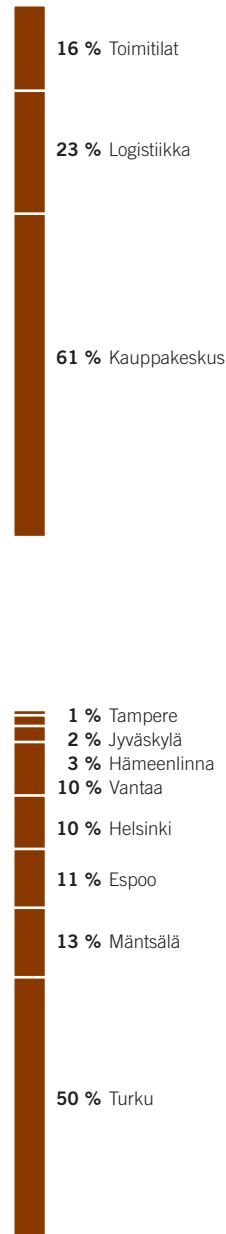
CapMan Real Estate I:n sijoitusfokus

- ▣ toimitilakiinteistöt pääkaupunkiseudulla
- ▣ riski/tuottotaso keskitasoa, pääpaino ns. value added -kohteissa
- ▣ sijoitukset valikoituihin core- ja opportunistis -kohteisiin mahdollisia

CapMan RE II:n sijoitusfokus

- ▣ kiinteistökehityskohteet Suomessa
- ▣ etenkin kaupalliset kohteet ja logistiikkahankkeet
- ▣ myös toimitilat, teollisuuskohteet, hotellit, asunto- ja julkishallinnolliset kohteet
- ▣ valikoidusti valmiit kiinteistökohteet

Vuonna 2007 julkistettuihin kiinteistösijoituksiin sitoutetut pääomat 462,1 milj. euroa



Uudet kiinteistösijoitukset vuonna 2007

CapMan Real Estate I -rahasto



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Kalevankatu 20
Osoite: Kalevankatu 20, Helsinki
Rakennettu: 1967



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Malminkaari 9
Osoite: Malminkaari 9, Helsinki
Rakennettu: 1987



Kiinteistö:
Kauppakeskus Entresse
Osoite: Espoon keskus
Rakennettu: rakenteilla



Kiinteistö:
Mastolan keskusvarasto
Osoite: Kanervatie 6, Vantaa
Rakennettu: 1987, osia myöhemmin



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 20
Osoite: Lönnrotinkatu 20, Helsinki
Rakennettu: 1972



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Ludviginkatu 3-5
Osoite: Ludviginkatu 3-5, Helsinki
Rakennettu: 1891



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Elimäenkatu 9A ja 9B
Osoite: Elimäenkatu 9A ja 9B, Helsinki
Rakennettu: 1926 ja 1974



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Hankasuontie 3
Osoite: Hankasuontie 3, Helsinki
Rakennettu: 1974



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Parolantie 104
Osoite: Parolantie 104, Hämeenlinna
Rakennettu: 1979



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Kasarminkatu 4
Osoite: Kasarminkatu 4, Hämeenlinna
Rakennettu: 1965



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Viinikankatu 49
Osoite: Viinikankatu 49, Tampere
Rakennettu: 1968



Kiinteistö:
Kauppakeskus Skanssi Oy
Osoite: Turku
Rakennettu: rakenteilla



Kiinteistö:
Tokmannin logistiikkakeskus
Osoite: Isolammintie, Mäntsälä
Rakennettu: rakenteilla



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Ylistönmäentie 33
Osoite: Ylistönmäentie 33, Jyväskylä
Rakennettu: 1991



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Kristiinankatu 8
Osoite: Kristiinankatu 8, Turku
Rakennettu: 1969



Kiinteistö:
Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 22
Osoite: Yliopistonkatu 22, Turku
Rakennettu: 1977

” Kauppakeskus Skanssin rakentaminen etenee aikataulussa. Liiketiloista on vuokrattu jo yli puolet, ja vuokralaisiksi tulevat mm. Citymarket, Alekski 13, Top-Sport, Tiimari ja Lindex. Kauppakeskus valmistuu huhtikuussa 2009.

Kauppakeskus Skanssi

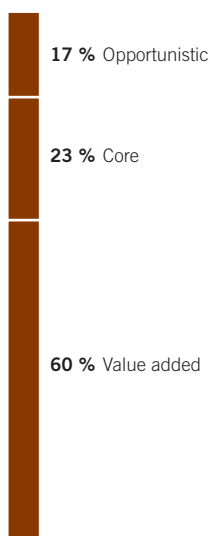
” CapMan RE II -rahaston ensimmäiset sijoituskohteet Parolantie 104 ja Kasarminkatu 4 Hämeenlinnassa laajensivat CapManin kiinteistöalkun pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Kiinteistökehityskohteisiin Suomessa sijoittavasta kakkosrahastosta tehtiin sijoituksia vuoden aikana mm. Jyväskylään, Mäntsälään ja Tampereelle.

Parolantie 104 ja Kasarminkatu 4

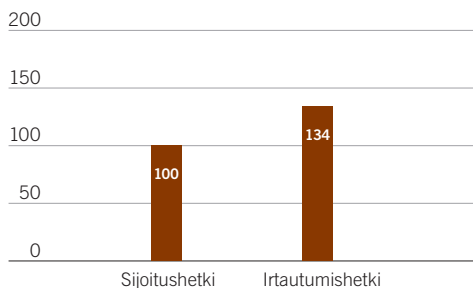
Kiinteistöirtautumiset

CapManin Real Estate I -rahaston 22 kiinteistön salkku myytiin vuoden 2006 lopussa kansainväliselle sijoittajaryhmälle. Kauppa toteutui tammikuussa 2007.

Irtautumiset kiinteistöjen riski/tuotto profiilin mukaan 304,4 milj. euroa hankintahintaan



Arvo irtautumishetkellä*



* Indeksoitu, sijoitushetki = 100. Perustuu 22 irtautumiseen.

Irtautumiset vuonna 2007

Core	Value added	Opportunistis
<p>Kiinteistö: Brondankulma Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Bulevardin Keittohuone Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p>	<p>Kiinteistö: Eliel Saarisen tie 2 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Espoon Keilaranta 5 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Espoon Keilaranta 7 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Espoon Tietäjantie 2 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p>	<p>Kiinteistö: Bulevardin Wiinanpolttimo Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Korkeavuorenkatu 32 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Helsingin Paciuksenkatu 27 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Helsingin Strömbergintie 1 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Stella Luna Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Vantaan Autoairport Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p>
		<p>Kiinteistö: Luonteisrinne 4 Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Niittykumpu 4 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p>
		<p>Kiinteistö: Pakkalanrinne Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Vantaan Sampotalo Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p>
		<p>Kiinteistö: Korkeavuorenkatu 34 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Erottajankatu 15–17 Kiinteistö Oy Sijoitusvuosi: 2006</p> <p>Kiinteistö: Porkkalankatu 3 Sijoitusvuosi: 2005</p> <p>Kiinteistö: Kiinteistö Oy Tikkurilantie 136 Sijoitusvuosi: 2006</p> <p>Kiinteistö: Kiinteistöosakeyhtiö Malmin Nova Sijoitusvuosi: 2006</p> <p>Kiinteistö: Henry Fordinkatu 6 Sijoitusvuosi: 2006</p>

Kiinteistöirtautumisten avainluvut (31.1.2007)

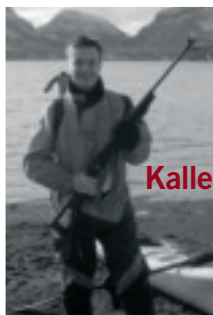
- 22 kiinteistöä pääkaupunkiseudulla, keskimääräinen pitoaika 1,7 vuotta
- Vuokrattava pinta-ala 154 309 m²
- Vajaakäyttöaste 3,2 prosenttia, muutos CapManin sijoitusaikana n. -1,8 prosenttia
- Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus 4,5 vuotta
- Vuokrasopimusten lukumäärä 262 kpl, CapManin sijoitusaikana solmittiin n. 60 uutta vuokrasopimusta

CapMan Real Estate on aktiivinen omistaja kiinteistökohteissaan.



Norma

Norma Holmberg
markkinointipäällikkö



Kalle

Kalle Myllymäki
kiinteistösijoituspäällikkö



Lea

Lea Jokinen, kiinteistöjohtaja

Jorma

Jorma Lehtonen
rahastojohtaja,
Realprojekti Oy:n
varatoimitusjohtaja



Hanna-Mari

Hanna-Mari Raitanen
markkinointiassistentti



Mervi

Mervi Roiha-Muilu,
analyttikko

CapMan Real Estate muodostuu Rahastotoiminnot- ja Kiinteistökonsultointitiimeistä. Rahastotoimintojen sijoitusammattilaiset ovat erikoistuneet kiinteistösalkun kehittämiseen ja kiinteistöomaisuudenhoitoon, ja Kiinteistökonsultointitiimi puolestaan harjoittaa kiinteistökonsultointia Realprojekti-brändin alla. Tiimi jakautuu edelleen Deal flow ja Asset management -tiimeihin. Kiinteistökonsultointi ja sen jäsenet on esitely seuraavalla sivulla.



Tuija

Tuija Fräntilä, kiinteistöpäällikkö



Ann-Lis

Ann-Lis Lubitz, hallintoassistentti



Mika

Mika Matikainen, kiinteistösijoituspäällikkö



Jukka

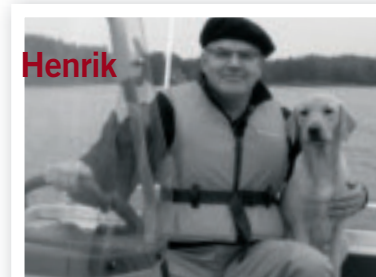
Jukka Iivari, CapMan Real Estate Oy:n hallituksen puheenjohtaja, industrial advisor



Markku

Markku Hietala, senior partner, CapMan Real Estate -tiimin vetäjä, Realprojekti Oy:n toimitusjohtaja

Rahastotoiminnot



Henrik

Henrik Winberg, kaupallinen johtaja



Michael

Michael Ekström
vuokrauspäällikkö



Heidi

Heidi Lepäntalo
CapMan Real Estaten
talousjohtaja

Kiinteistökonsultointitiimi vastaa erilaisista kiinteistöhankeista aina kaavoituksesta ja kaupallisista tutkimuksista rakennusprojektien toteutukseen, vuokralaisten etsimiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon saakka. Kiinteistökonsultointitiimi koostuu kolmesta alatiimistä, jotka ovat Kiinteistökehityspalvelut, Kaupallinen yksikkö ja Rakennuttamispalvelut.



Tuire

Tuire Nyberg, ostoskeskuspäällikkö



Johanna

Johanna Harjunmaa, kauppakeskusassistentti



Sanna

Sanna Kinnunen
markkinointipäällikkö



Jorma

Jorma Konsti
rakennuttajapäällikkö



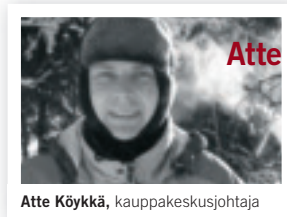
Petri

Petri Rignell, asiantuntija



Jukka

Jukka Mertanen, projektipäällikkö



Atte

Atte Köykkä, kauppakeskusjohtaja



Jorma

Jorma Kajander, projektipäällikkö



Tommi

Tommi Seppänen
vuokrausasiantuntija



Pertti

Pertti Myllymäki
vanhempi konsultti



Marjo

Marjo Kankaanranta
kauppakeskuspäällikkö



Heikki

Heikki Liukkonen
projektipäällikkö



Noora

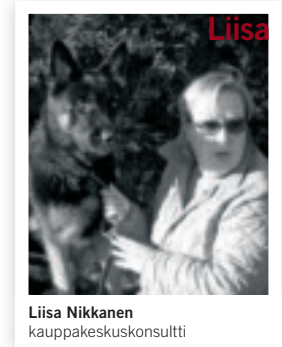
Noora Viranko, projekti-insinööri

Kiinteistökonsultointi



Matti

Matti Karlsson, kauppakeskusjohtaja



Liisa

Liisa Nikkanen
kauppakeskuskonsultti



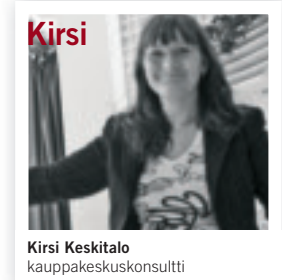
Mika

Mika Heiska, projektipäällikkö



Noora

Noora Kuvaja, projekti-insinööri



Kirsi

Kirsi Keskitalo
kauppakeskuskonsultti



Markku

Markku Hietala, senior partner,
CapMan Real Estate -tiimin vetäjä,
Realprojekti Oy:n toimitusjohtaja

KORKEA MORAALI

Uskomme rehellisyyteen ja läpinäkyvyyteen. Olemme luotettava kumppani ja kunnioitamme sidosryhmiämme.
Haluamme olla esimerkki korkeasta moraalista.

CAPMAN SIOITUSKOHTENA 1

RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA 35

HALLINNOINTI JA TILINPÄÄTÖS

CapMan-konsernin hallinnointiperiaatteet 74 Hallitus 76 Johtoryhmä 78 Hallituksen toimintakertomus 81 Konsernin tase ja tuloslaskelma 86

Laskelma omanpääomanmuutoksista (IFRS) ja konsernin rahavirtalaskelma 87 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot (IFRS) 88 Emoyhtiön tuloslaskelma ja tase 99

Emoyhtiön rahavirtalaskelma (FAS) ja tilinpäätöksen liitetiedot (FAS) 100 Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

ja tilintarkastuskertomus 104 Tunnuslukujen laskentakaavat ja sanasto 105 Tiedotekooste 107 Tietoja osakkeenomistajille 108

CapMan-konsernin hallinnointiperiaatteet

CapMan Oyj noudattaa Helsingin Pörssin, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton 2.12.2003 antamaa suositusta pörssiyhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä. CapMan Oyj:tä koskevien hallinnointiperiaatteiden vahvistamisesta vastaa yhtiön hallitus. Hallinnointiperiaatteet kokonaisuudessaan ovat yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

KONSERNIRAKENNE

CapMan-konserni muodostuu CapMan Oyj:stä ja sen tytä- ja osakkuusyhtiöistä. Merkittävimpiä tytäryhtiöitä ovat CapMan Capital Management Oy, CapMan Real Estate Oy, CapMan AB, CapMan Invest A/S, CapMan Norway AS, CapMan (Guernsey) Ltd, CapMan Mezzanine (Guernsey) Ltd, CapMan (Guernsey) Buyout VIII GP Ltd, CapMan (Guernsey) Life Science IV GP Ltd, CapMan (Guernsey) Technology 2007 Ltd ja Realprojekti Oy, jotka toimivat konsernin hallinnoimien, kohdeyritys- tai kiinteistö-sijoituksia tekevien rahastojen hallinnointiyhtiöinä ja/tai neuvonantajina. CapMan Oyj omistaa yhtiöiden äänivallan sataprosenttisesti lukuun ottamatta CapMan Real Estate Oy:tä ja Realprojekti Oy:tä, joista CapMan Oyj omistaa 80 prosenttia. Merkittävin osakkuusyhtiö on CapMan Oyj:n 35-prosenttisesti omistama Access Capital Partners S.A.

TOIMINNALLINEN ORGANISAATIO

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 yritysyritykset (CapMan Buyout), teknologiasijoitukset (CapMan Technology) sekä life science -sijoitukset (CapMan Life Science). Kiinteistö- ja pääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa Suomessa ja Ruotsissa.

Kullekin sijoitusalueelle on nimetty oma sijoitus-tiiminsä, joka vastaa uusien sijoituskohteiden etsimisestä ja sijoitusten tekemisestä, kohdeyritysten tai -kiinteistöjen arvon kehittämisestä sekä irtautumis-

projektien toteuttamisesta. Konsernilla on kolme palvelutiimiä, jotka ovat Sijoittajapalvelut, Sisäiset palvelut ja Henkilöstöhallinto. Niiden vastuulla on konsernin ja rahastojen talous ja hallinto, varainhankinta (fundraising), rahastotuotteiden kehittäminen, rahastojen ja konsernin menestyksen seuraaminen (performance monitoring), sijoittajasuhteet (rahasto-sijoittajat ja CapMan Oyj:n osakkeenomistajat), viestintä, lakiasiat, hallinnointiperiaatteet (corporate governance), liiketoiminnan kehittäminen sekä henkilöstöhallinto.

YHTIÖKOKOUS

CapMan Oyj:n yhtiökokous on konsernin ylin päättävä elin, jossa osakkeenomistajat käyttävät puhe- ja äänioikeuttaan. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä. Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus. Yhtiökokous päättää sille lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista tehtävistä. CapMan Oyj:n yhtiöjärjestys on esillä yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

Yhtiökokouskutsu julkaistaan vähintään yhdessä yhtiön hallituksen määräämässä valtakunnallisessa sanomalehdessä aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään 17 vuorokautta ennen yhtiökokousta. Kokouskutsussa esitetään hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle.

Hallituksen tiedossa olevat hallitukseen ehdolla olevat henkilöt julkistetaan ennen yhtiökokousta tiedotteella, jos ko. henkilöt ovat kirjallisesti suostuneet tehtävään ja heitä kannattavat osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Lisäksi hallituksen ehdotus yhtiön tilintarkastajaksi julkaistaan ennen yhtiökokousta.

Yhtiön tavoitteena on, että kaikki hallituksen jäsenet, jäsen ehdokkaat ja toimitusjohtaja ovat läsnä yhtiökokouksessa, ellei poissaololle ole erityisen painavaa syytä.

HALLITUS

Tehtävät ja vastuut

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät pääosin Suomen osakeyhtiölain pohjalta. Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä päättää yhtiön toiminnan laajuuteen ja laatuun nähden poikkeuksellisista tai laajakantoisista asioista. Näihin kuuluvat muun muassa konsernin liiketoimintastrategian vahvistaminen ja suurten investointien hyväksyminen. Hallituksella on yleistöimivalta kaikissa niissä yhtiön asioissa, joita ei lain tai yhtiöjärjestyksen nojalla ole määrätty toisten elinten päätettäväksi tai suoritettavaksi. Lain asettamien vaatimusten lisäksi hallitus on vahvistanut itselleen työjärjestyksen, joka sisältää:

1. Vuosittaisen tilannekatsauksen, jonka tarkoituksena on varmistaa, että
 - yhtiöllä on asianmukaiset strategiset tavoitteet
 - yhtiön toimintaan liittyviä riskejä seurataan ja yhtiöllä on riskienhallintajärjestelmä
 - yhtiöllä on tärkeisiin osa-alueisiin kohdistuva valvontajärjestelmä
 - yhtiöllä on asianmukaiset arvot
2. Vuosittaisen hallituksen toiminnan itsearviointin

Hallituksen puheenjohtajan tulee huolehtia ja valvoa, että hallitus täyttää sille lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat tehtävät.

Hallituksen kokoonpano ja toimikausi, hallituksen jäsenet, heidän riippumattomuutensa yhtiöstä ja

palkat ja palkkiot on esitelty sivulla 76 sekä yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, heidän tehtävät ja vastuut sekä palkat ja palkkiot on esitelty sivulla 78 sekä laajemmin yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

YHTIÖN MUU JOHTO

Johtoryhmä

CapMan Oyj:n johtoryhmän tehtävänä on valmistella ehdotuksia toimitusjohtajalle ja hallitukselle konsernin toimintaa koskevista asioista. Johtoryhmän kokoonpano ja johtoryhmän jäsenten vastualueet, palkat ja palkkiot sekä henkilö- ja taustatiedot on kuvattu sivulla 78 sekä laajemmin yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

Sijoituskomiteat

Yhtiössä toimii lisäksi rahastokohtaisia sijoituskomiteoita, jonka jäsenet ovat konsernin toimitusjohtajan lisäksi senior partnereita ja partnereita. Sijoituskomiteat eivät osallistu konsernin operatiivisen toiminnan johtamiseen, vaan antavat rahastojen päätöksenteoelimmille esitykset uusista kohdeyritys-sijoituksista sekä irtautumisista. Komitean puheenjohtajana toimii konsernin toimitusjohtaja tai tämän nimittämä henkilö. Toimitusjohtaja Heikki Westerlund toimi CapMan Equity VII ja CapMan Buyout VIII -rahastojen, Lennart Jacobsson CapMan Technology 2007 -rahaston, Jan Lundahl Life Science IV -rahaston ja Jukka Iivari CapMan Real Estate I -rahaston ja CapMan RE II -rahaston sijoituskomitean puheenjohtajana.

Sisäpiiriasiat

CapMan Oyj noudattaa 1.1.2006 voimaan tullutta Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta. Lisäksi yhtiöllä on

omia sisäpiirisäännöksiä, jotka ovat osin pörssin yleisohjetta tiukempia. Julkiseen sisäpiiriin kuuluville henkilöille lähetetään säännöllisin väliajoin sisäpiirirekisteriote tarkistettavaksi. Sisäpiiriasioista vastaa konsernin senior legal counsel.

CapMan Oyj:n julkiseen sisäpiiriin luetaan arvopaperimarkkinain määritelmien mukaan CapMan Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa, johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastajat, mukaan lukien tilintarkastusyhteisön yhtiöstä päävastuullinen tarkastaja. Yhtiökohtaiseen sisäpiiriin kuuluvat lisäksi toimitusjohtajan sihteeri, talousjohtaja, laskentapäällikkö, financial controller, konsernin performance monitoring officerit, viestintäjohtaja sekä yhtiön lakimiehet. CapMan Oyj:n sisäpiirirekisteriä ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. Yhtiön kuukausittain päivitettävä luettelo julkiseen sisäpiiriin kuuluvien henkilöiden sekä heidän lähipiirinsä osake- ja optio-oikeusomistukset esitetään yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

CapMan-konsernin henkilökunta ei saa käydä kauppaa yhtiön osakkeella tai optioilla ilman talousjohtajan lupaa. Kaupankäynti on kokonaan kielletty 14 vuorokautta ennen tulosjulkistuksia.

Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on yksi tilintarkastaja, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö tai Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymisessä. CapMan Oyj:n tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Jan Holmberg, vastaa tilintarkastustyön ohjeistuksesta ja koordinoinnista koko konsernin osalta.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilintarkastajalle maksetaan palkkio laskun mukaan. Tilintarkastajalle maksetut palkkiot olivat 128 000 euroa vuonna 2007.

Riskienhallinta sekä sisäinen valvonta- ja tarkastus

Kaikille CapManin tiimeille on määritelty selkeät taloudelliset ja muut toiminnalliset tavoitteet. Asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi ja toimintaan liittyvien riskien minimoimiseksi konsernissa on käytössä sisäiset toimintaohjeet sekä riskienhallintaohjelma. Suurimmista riskeistä tiedotetaan, elleivät ne ole liiketoiminnan kannalta luottamuksellista tietoa.

Sisäiset palvelut -tiimin vetäjänä toimiva talousjohtaja vastaa konsernin sisäisestä valvontaohjelmasta ja sen päivittämisestä. Ohjelma kattaa myös rahastojen ja niiden toiminnan lainmukaisuuden valvonnan, ja sen tarkoituksena on varmistaa että

- konsernin ja rahastojen maksuja koskevat valtuudet on selvästi määritelty
- konsernin nimissä tehtyjä sitoumuksia koskevat valtuudet on selvästi määritelty
- konserni ja rahastot noudattavat niitä koskevia sitoumuksia.

CapManin liiketoiminnan kannalta suurimpia riskejä ovat varainhankinnan epäonnistuminen ja avainhenkilöiden lähteminen yrityksestä. Varainhankinnan onnistuminen edellyttää pitkällä aikavälillä sijoitustoiminnassa onnistumista, joka puolestaan riippuu pitkälti henkilökunnan ammattitaidosta. Rahastojen sijoitustoimintaan liittyvää riskiä pyritään minimoimaan ja tuottoja kasvattamaan harkittujen sijoitusstrategioiden ja -kriteerien, moniportaisen sijoitus päätös-

prosessin sekä hajautetun kohdeyrityssalkun avulla. Lisäksi riskiä hallitaan ja tuottopotentiaalia kasvatetaan osallistumalla aktiivisesti kohdeyritysten toiminnan kehittämiseen mm. hallitustyöskentelyn kautta.

Sijoittajasuhteet ja viestintä

CapManin sijoittajasuhteiden ja viestinnän tavoitteena on palvella CapManin eri sidosryhmiä antamalla tietoa CapManin strategiasta, toiminnoista, tavoitteista ja liiketoimintaympäristöstä siten, että CapManista sijoituskohteena ja yhteistyökumppanina muodostuu oikea kuva.

Yhtiön tiedotteet, vuosikertomukset sekä osakkeisiin liittyvät tiedot löytyvät yhtiön Internet-sivuilta www.capman.com.

Hallitus

CapMan Oyj:n hallituksen jäsenet valitsee yhtiökoukous. Jäsenet valitaan vuoden toimikaudeksi, joka alkaa yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään kolme ja enintään yhdeksän jäsentä, joilla ei ole varajäseniä. Vuonna 2007 hallituksen jäsenet olivat Ari Tolppanen (puheenjohtaja), Teuvo Salminen (varapuheenjohtaja), Sari Baldauf, Tapio Hintikka, Lennart Jacobsson ja Urban Jansson. Heidän henkilö- ja taustatietonsa on kuvattu CapManin Internet-sivuilla www.capman.com.

Vuoden 2007 varsinaisen yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 3 500 euroa kuukaudessa ja varapuheenjohtajalle ja jäsenille 3 000 euroa kuukaudessa. Palkkioita ei makseta niille hallituksen jäsenille, jotka ovat CapMan-konsernin palveluksessa. Vuonna 2007 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot olivat yhteensä 136 500 euroa. Yhtiökoukous päätöksellä hallituksen jäsenille voidaan

maksaa korvausta hallitustyöskentelystä myös osakeoptioilla.

Hallitus kokoontui vuonna 2007 kahdeksan kertaa, ja jäsenen osallistumisprosentti oli 100.

Yhtiön ja hallituksen koon huomioon ottaen hallitus on päättänyt olla perustamatta valiokuntia. Hallitus on kuitenkin samalla päättänyt omassa työskentelyssään kiinnittää erityistä huomiota yhtiön riskien hallintaan, ulkoiseen tilintarkastukseen ja sisäiseen valvontaan.

Hallituksen jäsenistä enemmistö eli Sari Baldauf, Tapio Hintikka, Urban Jansson ja Teuvo Salminen ovat yhtiöstä riippumattomia. Lennart Jacobsson ja Ari Tolppanen eivät ole riippumattomia, sillä he ovat yhtiön palveluksessa ja lisäksi yhtiön merkittäviä osakkeenomistajia.

Hallituksen tehtäviä ja vastuita esitellään tarkemmin CapMan-konsernin hallinnointiperiaatteissa sivulla 74.

Osake- ja optio-omistustiedot ovat tilanteesta 31.12.2007. CapManin senior partnereiden omistama CapMan Partners B.V. omisti CapManin A-osakkeita 3 000 000 kpl ja B-osakkeita 2 000 000. CapManin senior partnerit omistavat valtaosan omistamistaan osakkeistaan määräysvaltayhtiöidensä kautta.



Ari Tolppanen, (s. 1953), DI

Hallituksen puheenjohtaja 31.3.2005 lähtien.

Hallituksen jäsen vuodesta 1993, CapManin senior partner, toiminut yhtiön toimitusjohtajana 1989–31.3.2005. Yhtiön palveluksessa vuodesta 1989.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Access Capital Partners S.A. (hallintoneuvoston puheenjohtaja), OneMed Group Oy (puheenjohtaja), Å&R Carton AB.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

A-osakkeet 1 220 200 kpl
B-osakkeet 7 418 720 kpl



Teuvo Salminen, (s. 1954), KTM, KHT

Hallituksen varapuheenjohtaja 31.3.2005 lähtien.

Hallituksen jäsen vuodesta 2001, Jaakko Pöyry Group Oy:n varatoimitusjohtaja.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

YIT-Yhtymä Oyj.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

B-osakkeet 20 000 kpl



Sari

Sari Baldauf, (s. 1955), KTM, TKT h.c. (Teknillinen korkeakoulu), KTT h.c. (Turun kauppakorkeakoulu) Hallituksen jäsen vuodesta 2007.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

F-Secure Oyj, Hewlett-Packard Company, SanomaWSOY (hallituksen varapuheenjohtaja), YIT-Yhtymä Oyj, International Youth Foundation, Savonlinnan Oopperajuhlat Oy (hallituksen puheenjohtaja), Suomen Kulttuurirahasto (hallintoneuvoston jäsen), Daimler AG (hallintoneuvoston jäsen).

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

-



Tapio

Tapio Hintikka, (s. 1942), DI Hallituksen jäsen vuodesta 2004.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Aina Group Oyj (puheenjohtaja), Evli Pankki Oyj, Teleste Corporation (puheenjohtaja).

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

-



Lennart

Lennart Jacobsson, (s. 1955), ekonomi Hallituksen jäsen vuodesta 2002. CapManin senior partner. Yhtiön palveluksessa vuodesta 1995.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Gammadata Holding AB, Xlent AB, Ascade AB.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

B-osakkeet 1 129 217 kpl



Urban

Urban Jansson, (s. 1945), ylempi pankkitutkinto Hallituksen jäsen vuodesta 2006.

Keskeiset hallitusjäsenyydet :

Siemens AB (puheenjohtaja), Tylö® (puheenjohtaja), Ahlström Corporation, Plantasjen A/S, SEB AB.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

B-osakkeet 20 000 kpl

Johtoryhmä

CapMan Oyj:n johtoryhmän tehtävänä on valmistella ehdotuksia toimitusjohtajalle ja hallitukselle konsernin toimintaa koskevissa asioissa.

Yhtiön toimitusjohtajan ja tämän sijaisen valitsee hallitus. Toimitusjohtaja johtaa ja valvoo yhtiön liiketoimintaa osakeyhtiölain ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysvallan mukaisesti. Pääsääntöisesti toimitusjohtaja vastaa itsenäisesti yrityksen operatiivisesta toiminnasta sekä tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvista päätöksistä ja niiden toteuttamisesta. Vuonna 2007 CapMan Oyj:n toimitusjohtajana toimi Heikki Westerlund ja varatoimitusjohtajana toimi Olli Liitola.

Toimitusjohtaja Heikki Westerlundille maksettiin palkkaa ja muita palkkioita vuonna 2007 yhteensä 349 461 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle Olli Liitolalle maksettiin palkkaa ja muita palkkioita 183 976 euroa. Johtoryhmän jäsenille maksetut palkat ja palkkiot olivat vuonna 2007 yhteensä 2 050 615 euroa.

Kunkin johtoryhmän jäsenen taustatiedot ja keskeinen työhistoria esitellään tarkemmin CapManin Internet-sivuilla www.capman.com.

Osake- ja optio-omistustiedot ovat tilanteesta 31.12.2007. CapManin senior partnereiden omistama CapMan Partners B.V. omisti CapManin A-osakkeita 3 000 000 kpl ja B-osakkeita 2 000 000. CapManin senior partnerit omistavat valtaosan omistamistaan osakkeistaan määräysvalta-yhtiöidensä kautta.



Heikki Westerlund, (s. 1966), KTM
CapMan Oyj:n toimitusjohtaja,
senior partner. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1994.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
LUMENE Oy.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
A-osakkeet 258 020 kpl
B-osakkeet 2 718 260 kpl



Kaisa Arovaara, (s. 1970), KTM
CapMan Oyj:n talousjohtaja,
Sisäiset palvelut -tiimin vetäjä.
Yhtiön palveluksessa vuodesta 2006.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
–

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
B-osakkeet 6 000 kpl
2003B-optiot 80 000 kpl



Jerome Bouix, (s. 1971), KTM
Sijoittajapalvelut-tiimin vetäjä,
senior partner. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 2000.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
European Private Equity and Venture
Capital Association (EVCA).

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
2003B-optiot 50 000 kpl



Markku

Markku Hietala,
(s. 1957), OTK, varatuomari
CapMan Real Estate -tiimin vetäjä,
Realprojekti Oy:n toimitusjohtaja,
senior partner. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 2005.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

–

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

B-osakkeet 181 818 kpl



Kai

Kai Jordahl, (s. 1960), KTM
CapMan Buyout -tiimin vetäjän sijainen,
senior partner. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 2004.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Cardinal Foods AS (puheenjohtaja),
Curato AS (puheenjohtaja),
OneMed Group Oy.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

2003B-optiot 50 000 kpl



Hilikka-Maija

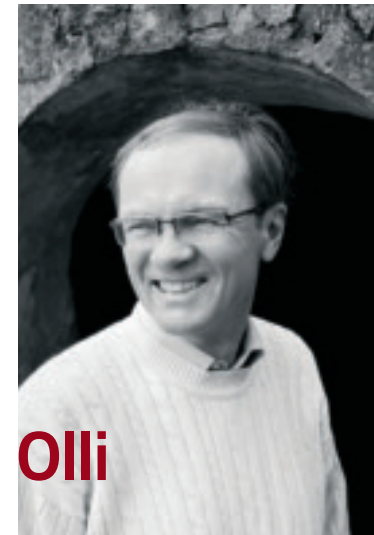
Hilikka-Maija Katajisto,
(s. 1967), KTM, henkilöstöjohtaja
Yhtiön palveluksessa vuodesta 2007.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

–

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

–



Olli

Olli Liitola, (s. 1957), DI
CapMan Oyj:n toimitusjohtajan sijainen,
senior partner. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1991.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Pretax Oy.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

A-osakkeet 796 564 kpl

B-osakkeet 1 982 520 kpl



Torben

Torben von Lowzow,
(s. 1962), KTM, DI, partneri
Yhtiön palveluksessa vuodesta 2007.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Gudme Raaschou Bank A/S,
Tanskan Arvopaperivälittäjien yhdistys,
Kööpenhaminan pörssi (hallinto-
neuvoston jäsen), Kredsen Mars og
Merkur Denmark, British Import Union.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

–



Jan Lundahl, (s. 1954), KTK
CapMan Life Science -tiimin vetäjä,
senior partner. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1997.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
ProstaLund AB.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
B-osakkeet 839 217 kpl



Petri Niemi, (s. 1961), DI
CapMan Technology -tiimin vetäjä,
senior partner. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1999.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
Mawell Oy.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
B-osakkeet 267 920 kpl
2003B-optiot 15 748 kpl



Tuomo Raasio, (s.1958), OTK
CapMan Buyout -tiimin vetäjä,
senior partner. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1988.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
Yleisradio Oy, StaffPoint Oy.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
A-osakkeet 680 663 kpl
B-osakkeet 3 080 873 kpl



Petri Saavalainen, (s. 1965), DI
Kehitysjohdaja, senior partner.
Yhtiön palveluksessa vuodesta 1995.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
Foreca Oy, Tieturi Oy.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
A-osakkeet 44 553 kpl
B-osakkeet 882 663 kpl



Martti Timgren, (s. 1955), OTK
Rahastojen hallinto -tiimin vetäjä, senior
legal counsel. Yhtiön palveluksessa
vuodesta 2003.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
–

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
2003B-optiot 25 000 kpl

Hallituksen toimintakertomus

LIIKETOIMINTA

CapMan on vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuuden hoitaja, 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 kiinteistökonstultoinnin tuotoista.

CAPMAN OYJ:N LIIKETOIMINTA-ALUEET

CapManilla on kaksi liiketoiminta-alueita eli CapMan Private Equity (kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi) sekä CapMan Real Estate (kiinteistöinvestointeja tekevien pääomarahastojen hallinnointi) sekä CapMan Real Estate (kiinteistöinvestointeja tekevien pääomarahastojen hallinnointi) sekä CapMan Real Estate (kiinteistöinvestointeja tekevien pääomarahastojen hallinnointi). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat pääasiassa Pohjoismaihin kolmelle sijoitusalueelle, jotka ovat keskikoiset yritysyritykset (CapMan Buyout), teknologiasijoitukset (CapMan Technology) sekä life science-sijoitukset (CapMan Life Science). Kiinteistöinvestointeja tekevien pääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa pääosin Suomessa ja Ruotsissa.

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

LIIVEVAIHTO JA TULOSKEHITYS VUONNA 2007

CapManin liikevaihto nousi 51,6 milj. euroon vuonna 2007 (38,0 milj. euroa vuonna 2006) pääasiassa voitonjako-osuustuottojen nousun seurauksena.

Rahastojen maksamien hallinnointipalkkioiden määrä pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 24,6 milj. euroa (24,9 milj. euroa). CapMan alkoi vuoden aikana saada hallinnointipalkkioita CapMan Technology 2007 ja

CapMan RE II-rahastoilta, mutta toisaalta vanhemmilta rahastoilta saatavien hallinnointipalkkioiden määrä laski vuoden aikana tehtyjen irtautumisten seurauksena.

CapManin saamat voitonjako-osuustuotot olivat yhteensä 23,6 milj. euroa (9,4 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 2,6 milj. euroa muodostuivat muilta voitonjaon piirissä olevilta rahastoilta saaduista voitonjako-osuustuotoista.

Omasta taseesta tehtyjen rahastosijoitusten tulosvaikutus oli yhteensä 6,2 milj. euroa (4,4 milj. euroa). Sijoitusten realisoituneet tuotot olivat 0,5 milj. euroa (0,9 milj. euroa), ja rahastosijoituksiin liittyvät käyvän arvon muutokset olivat 5,7 milj. euroa (3,5 milj. euroa). Vuoden viimeisellä neljänneksellä rahastosijoitusten käyvät arvon muutokset jäivät tappiollisiksi muutaman yksittäisen kohdeyrityksen arvomuutosten ja uusien rahastojen kulujen vuoksi. Kokonaisuutena rahastosijoitusten käyvät arvot kehittyivät vuonna 2007 hyvin ja niiden tuotto ylittää CapMan Oyj:n taloudellisen tavoitteen olevan 15 prosentin vuosituoton. CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 31.12.2007 yhteensä 44,2 milj. euroa.

Kiinteistökonstultoinnin tuotot olivat 2,1 milj. euroa (2,0 milj. euroa) ja liikevaihtoon sisältyvät muut tuotot 0,8 milj. euroa (0,8 milj. euroa). Operatiivisen toiminnan kulut olivat 27,7 milj. euroa (26,6 milj. euroa). Kulujen lievä nousu heijastaa organisaation kasvua vuonna 2007. Vuoden 2008 kulutason odotetaan nousevan hieman vuoden 2007 viimeisen vuosineljänneksen kulutasosta CapMan Hotels RE -rahaston perustamisen seurauksena.

Konsernin liikevoitto nousi 29,8 milj. euroon (15,6 milj. euroa). Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta nousi 1,9 milj. euroon (1,3 milj. euroa) pääasiassa CapManin osakkuusyhtiöihin lukeutuvien Maneq-rahastojen salkkujen arvonnousun myötä. Tulos ennen veroja oli 32,7 milj. euroa (17,3 milj. euroa) ja tulos ve-

rojen jälkeen 24,2 milj. euroa (12,4 milj. euroa). Emoyhtiön omistajien osuus voitosta oli 18,6 milj. euroa (11 milj. euroa), ja siitä laskettu osakekohtainen tulos oli 0,24 euroa (0,15 euroa). Osakekohtainen tulos tarkentui 16.1.2008 annetuista ennakkotiedosta osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin tarkentuneiden lukujen myötä.

Voitonjako-osuustuotot ja rahastosijoitusten käyvät arvot voivat vaihdella voimakkaasti eri vuosineljännten välillä, minkä vuoksi CapManin taloudellista kehitystä tulisi seurata pidemmällä aikajänteellä kuin vuosineljänneksittäin.

TASE JA RAHOITUSASEMA 31.12.2007

Taseen pitkäaikaisen varojen määrä nousi vuoden aikana 74,9 milj. euroon (57,1 milj. euroa 31.12.2006). Yhtiön omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten määrä kasvoi, ja niiden käypä arvo oli vuoden lopussa 44,2 milj. euroa (33,1 milj. euroa). Pitkäaikaisen saamisen määrä oli 16,2 milj. euroa (13,8 milj. euroa). Saamisista 11,6 milj. euroa (10,1 milj. euroa) oli lainasaamia Maneq-rahastoilta. Maneq-rahastot tekevät kohdeyrityssijoituksia CapManin hallinnoimien rahastojen rinnalla, ja niiden sijoittajina ovat CapMan ja CapManin henkilöstö. Liikearvo oli 4,8 milj. euroa (4,8 milj. euroa), ja se kohdistuu valtaosin Swedestart Management AB:n oston vuonna 2002. Yhtiön rahavarat lyhytaikaiset sijoitukset mukaan lukien olivat 34,6 milj. euroa (16,9 milj. euroa). Yhtiöllä oli korollista velkaa 16,0 milj. euroa (11,9 milj. euroa).

CapManin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 57,6 % (71,6 %). Oman pääoman tuotto oli 38,9 % (23,4 %) ja sijoitetun pääoman tuotto 44,2 % (29,9 %). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on vähintään 50 % ja oman pääoman tuotolle yli 25 %.

Avainlukuja

	31.12.2007	31.12.2006
Tulos / osake, e	0,24	0,15
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, e	0,24	0,15
Oma pääoma / osake, e	0,86	0,74
Osakkeiden osakeanti-oikaistu lukumäärä, kpl	78 142 867	76 212 849
Osakelukumäärä	79 968 819	77 158 698
Osakkeiden määrä, kpl	79 968 819	77 158 698
Oman pääoman tuotto, %	38,9	23,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	44,2	29,9
Omavaraisuusaste, %	57,6	71,6

HALLITUKSEN OSINKOEHDOTUS

CapMan Oyj:n tavoitteena on jakaa nettotuloksesta vähintään puolet osinkoa. Hallitus ehdottaa yhtiökoukselle, että vuodelta 2007 jaetaan osinkoa 0,16 euroa osakkeelta (0,12 euroa) eli 67 prosenttia (80 prosenttia) osakekohtaisesta tuloksesta.

RAHASTOJEN VARAINHANKINTA

Kohdeyrityssijoituksia 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 vuoden 2007 lopussa 140,3 milj. euroa, ja sen lopulliseksi kooksi muodostui 142,3 milj. euroa tammikuussa 2008. CapManin oma sijoitussitoumus rahastoon on 15 milj. euroa, ja CapManin osuus rahastolta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 50 % ja teknologiatiimin 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 tiimin 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 sijoituskapasiteettista 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:ta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 60 % ja kiinteistö sijoitustiimin ja hallinnointiyhtiön toisen omistajan Corintium Oy:n yhteenlaskettu osuus 40 %.

Hallinnoitavat pääomat

CapManin hallinnoimien rahastojen pääomat olivat 31.12.2007 yhteensä 3 016,1 milj. euroa (2 549,6 milj. euroa 31.12.2006). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen pääomat nousivat vuoden aikana CapMan Technology 2007 ja CapMan Life Science IV rahastojen varainhankinnan seurauksena yhteensä 1 916,1 milj. euroon (1 773,6 milj. euroa 31.12.2006). Kiinteistörahastojen pääomat nousivat vuonna 2007 CapMan RE II rahaston varainhankinnan seurauksena ja olivat 31.12.2007 yhteensä 1 100 milj. euroa (776 milj. euroa 31.12.2006).

Osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat

Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat nousivat vuonna 2007 merkittävästi ja olivat 2 326,5 milj. euroa 31.12.2007 (1 637,5 milj. euroa 31.12.2006). Näistä rahastojen rahastojen pääomat olivat 1 164,5 milj. euroa (918,1 milj. euroa) ja pääomasijoitusmandaattien pääomat 1 162,0 milj. euroa (719,4 milj. euroa). Pääomat kasvoivat etenkin vuoden jälkimmäisellä puoliskolla, jolloin Access sai 300 milj. euron pääomasijoitusmandaatin Ranskan valtion eläkerahastolta ja

perusti neljännen sukupolven buyout-rahastojen rahaston, ACF IV Growth Buyout European. Rahaston koko oli 241,0 milj. euroa 31.12.2007 ja sen varainhankinta jatkuu.

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

RAHASTOJEN TOIMINTA VUONNA 2007

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot

Rahastot tekivät 11 uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 164,7 milj. eurolla vuonna 2007. Uusia sijoituskohteita olivat Curato AS, Global Intelligence Alliance Group Oy, IT2 Treasury Solutions, KMW Energi AB, Komax Oy, Mawell Oy, Mirasys Oy, Movial Applications Oy, Nacka Närsjukhus Proxima AB, Skandia Autologistics Oy ja Walki Group Oy. Vuoden aikana tehtiin lisäksi merkittävät lisäsijoitukset OneMed Groupiin ja Metallfabriken Ljunghäll AB:iin.

Rahastot irtautuivat vuoden aikana lopullisesti seitsemästä yrityksestä, jotka olivat Avitec AB, Copterline Oy, Distocraft Oy, LindPlast A/S, Medianorth Oy, Savcor Group Ltd ja Synerco AB sekä myivät omistamansa Affecto Oyj:n ja SysOpenDigia Oyj:n osakkeet. Lisäksi rahastot irtautuivat osittain Moventas Oy:stä, ja Inflight Service AB maksoi takaisin mezzanine- ja pääomallainsa. Vuonna 2007 tehtyjen irtautumisten hankintahinta oli mezzanine-lainojen lyhennykset ja osittaiset irtautumiset mukaan lukien yhteensä 93,2 milj. euroa. Lisäksi julkistettiin irtautumiset Segco Software Oy:stä, Hantro Products Oy:stä ja Solid Information Technology Oy:stä.

Kiinteistö pääomarahastot

Kiinteistö pääomarahastot julkistivat 16 uutta sijoitusta tai sijoitus päätöstä, joista 13 valmiisiin kiinteistöihin ja kolme rakenteilla oleviin kiinteistöihin. Valmiista kiinteistöistä kuusi sijaitsee Helsingissä, kaksi Hämeenlinnassa, kaksi Turussa, yksi Tampereella ja yksi Vantaalla, ja ne ovat pääosin toimitilakiinteistöjä. Rakenteilla olevat kohteet ovat kauppakeskus Entresse Espoossa,

Tokmannin logistiikkakeskus Mäntsälässä ja kauppakeskus Skanssi Turussa. Vuoden aikana tehtiin investointeja 160,0 milj. eurolla, ja lisäksi rahastot sitoutuivat rahoittamaan em. kiinteistö hankintoja ja -hankkeita lähivuosina 302,1 milj. eurolla.

CapMan Real Estate I -rahasto irtautui vuonna 2007 lopullisesti 22 kiinteistöstä, 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

	1-12/2007	1-12/2006
Uudet ja jatkosijoitukset		
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	164,7	158,8
Buyout	126,7	127,8
Teknologia	28,6	16,8
Life Science	9,4	14,2
Kiinteistö pääomarahastot	160,0	78,7
Yhteensä	324,7	237,5

Irtautumiset*

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	93,2	173,8
Buyout	74,1	144,7
Teknologia	19,1	24,7
Life Science	-	4,4
Kiinteistö pääomarahastot	304,4	-
Yhteensä	397,6	173,8

* ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

HALLINNOITAVIEN RAHASTOJEN TILANNE 31.12.2007

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot

Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset hankintahintaan olivat vuoden lopussa 640,6 milj. euroa. Sijoitusten käypä arvo oli 792,2 milj. euroa. Rahas-

tojen salkut on arvostettu käypään arvoon EVCA:n suositusten mukaisesti.

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen rahastoilla oli uusiin kohdeyrityssijoituksiin ja jatkosijoituksiin jäljellä noin 690 milj. euroa. Jäljellä olevista pääomista noin 470 milj. euroa on varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 175 milj. euroa teknologia-sijoituksiin ja noin 45 milj. euroa life science -sijoituksiin.

Kiinteistö pääomarahastot

Rahastojen sijoitukset kiinteistöihin hankintahinnalla olivat vuoden lopussa 160,0 milj. euroa, ja sijoitusten käypä arvo oli 160,5 milj. euroa. Salkku muodostuu kokonaan vuoden 2007 aikana hankituista kohteista. Salkussa olevien valmiiden kiinteistöjen vajaan käytöstä oli 31.12.2007 lopussa 8,2 %. Kiinteistö pääomarahastot olivat 31.12.2007 mennessä lisäksi sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja -hankkeita lähivuosina yhteensä 302,1 milj. eurolla. Uusiin sijoituksiin kiinteistö pääomarahastoilla on jäljellä noin 340 milj. euroa.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku* 31.12.2007, milj. euroa

	Salkku hankintahintaan	Salkku käypään arvoon	Osuus salkusta (käypä arvo) %
	MEUR	MEUR	
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	640,6	792,2	83,2
Kiinteistö pääomarahastot	160,0	160,5	16,8
Yhteensä	800,6	952,7	100,0

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot

Buyout	483,7	648,1	81,8
Teknologia	114,7	104,5	13,2
Life Science	42,2	39,6	5,0
Yhteensä	640,6	792,2	100,0

* Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

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

VOITONJAON PIIRISSÄ OLEVAT RAHASTOT 31.12.2007

Pääomarahasto siirtyy voitonjaon piiriin, kun rahasto on tuottanut sijoittajilleen tietyn, tyypillisesti noin 7–8 %:n vuotuisen etuoikeutetun tuoton. Vuoden 2007 aikana voitonjaon piiriin siirtyivät CapMan Real Estate I ja Finnventure V rahastot, joista CapMan Real Estate I on edelleen aktiivisessa sijoitusvaiheessa. Vuoden lopussa voitonjaon piirissä olivat seuraavat rahastot:

	Salkun CapManin osuus kassa- virrasta*	käypä arvo 31.12.2007 milj. euroa
Finnventure II ja III sekä Finnmezzanine II B -rahastot		
yhteensä:	20–35 %	2,8
Finnventure Rahasto V: Fenno Ohjelma (Fenno Rahasto,	20 %	54,5
Skandia I ja II) yhteensä:	10–12 %	11,7
CapMan Real Estate I:	25 %	92,5**

* 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 56,1 milj. euroa velkarahoituksella.

Voitonjaon piirissä olevien rahastojen salkkujen käyvät arvot olivat 31.12.2007 yhteensä 161,5 milj. euroa, mikä edustaa 17,0 % kaikkien rahastojen salkkujen käyvästä arvosta 31.12.2007 (952,7 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 SIOITUKSET RAHASTOIHIN

CapMan Oyj on vuodesta 2002 lähtien ollut merkittävä sijoittaja konsernin hallinnoimissa rahastoissa. Yhtiö sijoittaa omasta taseestaan kohdeyrityssijoituksia tekeviin oman pääoman ehtoisin rahastoihin noin 5–10 % kunkin rahaston kokonaispääomasta. Omien rahastositousten tarkoituksena on tehostaa yhtiön oman pääoman tuottoa ja tasata tulostuottoja näistä sijoituksista saatavilla tuotoilla. Tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon EVCA:n suositusten mukaisesti. Sijoitusten käyvän arvon muutokset saattavat vaihdella vuosineljänneksen 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 31.12.2007 yhteensä 100,2 milj. euroa (83,6 milj. euroa 31.12.2006), josta jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli 56,0 milj. euroa (50,5 milj. euroa). Näistä sitoumuksista 23,2 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. Vuoden aikana tehtyjen rahastosijoitusten määrä oli yhteensä 15,4 milj. euroa (13,2 milj. euroa). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout VIII rahastoon. Kaikkien CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten käypä arvo oli 31.12.2007 yhteensä 44,2 milj. euroa (33,1 milj. euroa).

Sijoitukset ja sitoumukset 31.12.2007, milj. euroa

	Sijoitukset käypään arvoon	Jäljellä olevat sitoumukset	Yhteensä
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot			
Oman pääoman ehtoiset rahastot	33,7	47,1	80,8
Mezzanine-rahastot	2,3	4,5	6,8
Rahastojen rahastot*	7,7	2,2	9,9
	43,7	53,8	97,5
Kiinteistöpääomarahastot	0,5	2,2	2,7
Yhteensä	44,2	56,0	100,2

* Hallinnointiyhtiönä CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners.

CapManin omat sijoitukset rahastoihin, milj. euroa

	1–12/2007	1–12/2006
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot		
Oman pääoman ehtoiset rahastot	13,0	9,8
Mezzanine-rahastot	1,5	0,7
Rahastojen rahastot*	0,3	2,6
	14,8	13,1
Kiinteistöpääomarahastot	0,6	0,1
Yhteensä	15,4	13,2

* Hallinnointiyhtiönä CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners.

HENKILÖSTÖ

CapManin palveluksessa oli 31.12.2007 yhteensä 110 henkilöä (98 henkilöä), joista 86 (72) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa.

	31.12.2007	31.12.2006
CapMan Private Equity	37	38
CapMan Real Estate	30	24
Sijoittajapalvelut	25	21
Sisäiset palvelut	18	15
Yhteensä	110	98

Lisäksi kuusi senior advisoria toimi konsulttisuhteessa CapManin kanssa. Senior advisorista viisi oli Suomessa ja yksi Tanskassa. CapManin pohjoismaiseen Advisor-verkoston kuuluu senior advisorien lisäksi 15 industrial advisoria.

MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSE

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 -tiimi, 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-tiimiä, 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 Hilka-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 ja kautuu 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 osakekauppoihin ja -muuntoihin liittyen annettiin toukokuussa yhteensä seitsemän liputusilmoitusta.

CapMan Oyj antoi marraskuun lopussa liputusilmoituksen, kun amerikkalaisen Legg Mason Inc. osuus yhtiön osakkeista nousi 20.11.2007 tehtyjen osakekauppojen seurauksena yli yhden kahdeskymmenesosan (1/20) eli viiden prosentin.

CapMan Oyj:llä oli vuoden lopussa 4 489 osakkeenomistajaa (5 103 osakkeenomistajaa). Osakkeenomistajien määrä on laskenut vertailuajankohdasta, ja samalla ulkomaalaisten ja hallintarekisteröityjen omistajien osuus (pois lukien CapMan Partners B.V.:n osuus 6,3 %) nousi 30,8 %:sta 35,9 %:iin.

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTUS

Hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2007 suoraan ja määräysvalta-yhtiöidensä kautta yhteensä 15 563 501 A- ja B-osaketta, jotka edustavat 19,5 prosenttia osakkeista ja 26,9 prosenttia äänistä. Tämän lisäksi CapMan Partners B.V., joka on toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen vaikutusvalta-yhtiö, omistaa 3 000 000 A- ja 2 000 000 B-osaketta.

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

CapMan Oyj:n osakepääoma oli vuoden lopussa yhteensä 771 586,98 euroa. Yhtiöllä oli 73 968 819 noteerattua B-osaketta ja 6 000 000 noteeraamatonta A-osaketta. B-osakkeilla on kullakin 1 ääni ja A-osakkeilla 10 ääntä per osake. Vuoden 2007 aikana CapMan Oyj:n osakemäärä kasvoi 2 810 121 osakkeella. A-osakkeiden määrä laski vuoden aikana 8 000 000 kappaleesta 6 000 000 kappaleeseen, kun yhtiön entiset

senior partnerit muunsivat osan omistamistaan A-osakkeista B-osakkeiksi. B-osakkeiden määrä kasvoi toteutettujen osakemuuntojen lisäksi 2 810 121 osakkeella, kun yhtiö 2000A/B- ja 2003A-optioilla merkittiin yhtiön B-osakkeita.

LUNASTUSVELVOLLISUUSLAUSEKE

Osakkeenomistaja, jonka osuus yhtiön kaikista osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyin ehdoin saavuttaa tai ylittää 33,3 prosenttia tai 50 prosenttia, on velvollinen lunastamaan muiden osakkeenomistajien vaatimuksesta näiden osakkeet ja niihin liittyvät arvopaperit yhtiöjärjestyksen määrittelemällä tavalla.

Lisäksi äänivaltaisia A-osakkeita koskee lunastuslauseke, jonka mukaan A-osakkeenomistajilla on oikeus yhtiöjärjestyksessä tarkemmin kuvatuin ehdoin lunastaa sellaiset A-osakkeet, jotka ovat siirtyneet sellaiselle uudelle osakkeenomistajalle, joka ei aikaisemmin ole omistanut yhtiön A-osakkeita.

KURSSIKEHITYS JA MARKKINA-ARVO

B-osakkeiden kappalemääräinen vaihto kasvoi lähes 50 % edellisvuodesta ja euromääräinen vaihto lähes kaksinkertaistui. B-osakkeita vaihdettiin yhteensä 30 873 119 kappaletta (21 162 823 kappaletta vuonna 2006) 107,0 milj. eurolla (58,3 milj. eurolla). Vuoden korkein kaupankäyntikurssi oli 4,07 euroa (3,15 euroa), matalin 2,86 euroa (2,33 euroa) ja kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi 3,49 euroa (2,74 euroa). Vuoden päätöskurssi oli 3,25 euroa (3,02 euroa).

Yhtiön B-osakkeiden markkina-arvo oli 240,4 milj. euroa 31.12.2007 (208,9 milj. euroa 31.12.2006) ja koko yhtiön markkina-arvo A-osakkeen huomioiden 259,9 milj. euroa (233,0 milj. euroa).

OPTIO-OHJELMAT

2003A-optiot:

Lokakuussa 2006 listattuja 2003A-optioita vaihdettiin vuoden aikana 454 188 kappaletta. 2003A-optioita laskettiin alun perin liikkeelle 625 000 kappaletta, ja niillä voi merkitä vastaavan määrän yhtiön B-osakkeita

31.10.2008 asti. Vuoden 2007 aikana 2003A-optioilla merkittiin 49 428 B-osaketta ja osakkeiden merkintähinnat, yhteensä 70 187,76 euroa, merkittiin yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

2003B-optiot:

2003B-optiot listattiin OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki Oy:öön 1.10.2007. 2003B-optioita on yhteensä 625 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään vastaavan määrän yhtiön B-osakkeita 31.10.2009 mennessä. Osakkeiden merkintähinnat tullaan merkitsemään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. 2003B-optioilla ei ollut merkitty osakkeita 31.12.2007 mennessä.

2000A/B-optiot:

Optio-ohjelma 2000 päättyi 31.10.2007. Ohjelman piirissä oli alun perin 5 270 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttivat merkitsemään vastaavan määrän CapMan Oyj:n B-osakkeita. Optio-ohjelman puitteissa merkittiin 2 760 693 B-osaketta vuonna 2007, ja osakkeiden merkintähinnat 1 656 415,80 euroa merkittiin yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kaiken kaikkiaan 2000A/B-optioilla merkittiin ohjelman aikana 5 055 943 B-osaketta.

Käyttämättä olevien 2003-optio-oikeuksien perusteella merkittävien osakkeiden osuudet yhtiön osakkeista ja äänivallasta 31.12.2007 olivat 1,5 ja 0,9 prosenttia.

YHTIÖN HALLINTO JA HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

CapMan Oyj:n hallituksen kaikki jäsenet valitsee yhtiökokous. Jäsenet valitaan yhtiöjärjestyksen mukaan toimikaudeksi, joka alkaa yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy vaalia seuraavan yhtiökokouksen päättyessä. Vuoden 2007 yhtiökokouksessa hallituksen jäseniksi valittiin Sari Baldauf, Tapio Hintikka, Lennart Jacobsson, Urban Jansson, Teuvo Salminen ja Ari Tolppanen.

Yhtiön toimitusjohtajan ja tämän sijaisen valitsee hallitus. Toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa eläkeikä ja -edut määräytyvät työntekijäin eläkelain (TEL) mukaan. Heidän irtisanomisaikansa on puolin ja toisin 12 kuu-

kautta. Irtisanomisajalta maksetaan normaali kuukausipalkka. Vuonna 2007 toimitusjohtajana toimi Heikki Westerlund ja hänen sijaisenaan Olli Liitola.

CapMan Oyj:n 29.3.2007 pidetty yhtiökokous 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. Valtuutukset ovat voimassa 30.6.2008 saakka. Valtuutuksia ei ollut käytetty 31.12.2007 mennessä.

MUUT TAPAHTUMAT VUONNA 2007

CapMan Oyj myi vuoden viimeisellä neljänneksellä 20 %:n omistusosuutensa BaltCap Management Oy:stä yrityksen johdolle. Myynnillä ei ollut vaikutusta CapMan Oyj:n vuoden 2007 tulokseen eikä BaltCapin olemassa olevien Baltic Investment Fund III:n ja Baltic SME Fundin voitonjakosopimuksiin. CapMan jatkaa kaupan jälkeen mainittujen rahastojen hallinnointia BaltCap Management Oy:n ja Evli Pankki Oyj:n kanssa.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

CapMan Oyj perusti 18.1.2008 hotelli-kiinteistöihin sijoittavan pääomarahaston, CapMan Hotels RE Ky:n. CapMan Hotels RE Ky:n koko on perustamishetkellä 835 milj. euroa, ja se voi nousta maksimissaan 1,1 miljardiin euroon. Rahasto osti perustamisensa yhteydessä Northern European Properties Ltd:ltä (NEPR) yhteensä 39 hotelli-kiinteistöä, joiden arvo kaupassa oli yhteensä 805 milj. euroa.

Rahastoon on sijoittanut toistaiseksi 17 kotimaista instituutiota yhteensä 292 milj. euroa omaa pääomaa. Loput rahaston koosta on senior-lainaa. Rahasto on avoinna uusille sijoittajille 12 kuukautta, ja rahaston oma pääoma voi nousta enintään 400 milj. euroon.

CapMan Hotels RE Ky:n hallinnointiyhtiönä toimii CapMan Hotels RE Oy, josta CapMan Oyj omistaa 80 prosenttia ja Corintium Oy 20 prosenttia. Hallinnointiyhtiön oma sijoitussitoumus rahastoon on 5 milj. euroa. Rahaston perustamisella arvioidaan olevan lievästi positiivinen vaikutus CapManin kuluvan vuoden tulokseen.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Markkina ja sijoitustoiminta

Pääomasijoitustoiminnan arvioidaan kasvavan Euroopassa keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä, sillä yhä useammat institutionaaliset sijoittajat ja muut merkittäviä pääomia sijoittavat tahot ovat ottaneet pääomasijoitukset osaksi sijoitusallokaatiotaan. Pääomasijoittaminen on lisäksi vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa, ja sen kasvua Pohjoismaissa vauhdittavat edelleen eri toimialojen konsolidoituminen, perheyrittysten 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 kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen kohdalla pohjoismaisen sijoitusstrategiansa toteuttamista. Vuoden 2007 toista puoliskoa leimannut velkamarkkinoiden epävakaisuus ei ole toistaiseksi näkynyt suoraan Private Equity -sijoitustoiminnassamme. CapManin markkinasegmentissä keskisuurissa yritys-järjestelyissä pankit ovat jatkaneet yrityskauppojen rahoittamista. Kokemuksemme perusteella markkina on palannut sekä yritysten hinnoittelun että velkakertoimien osalta ns. normaalille tasolle parin erittäin aggressiivisen ja aktiivisen vuoden jälkeen. Uusien potentiaalisten sijoituskohteiden määrä on pysynyt hyvällä tasolla, ja sijoitusten syndikointimahdollisuudet ovat teknologia- ja life science -aloilla edelleen hyvät. Velkamarkkinoiden turbulenssi ei ole toistaiseksi näkynyt myöskään irtautumismarkkinoilla, mutta syventyessään se saattaa heijastua rahastojen irtautumisiin siirtäen niitä eteenpäin.

Buyout-, teknologia- ja life science -tiimien paikallinen läsnäolo Pohjoismaissa mahdollistaa sijoituskohteiden aktiivisen etsimisen koko alueella, ja tiimeillä on käytettävissään laajat resurssit kohdeyritysten arvon kehittämiseen aktiivisen hallitustyöskentelyn kautta. Kohdeyritys-sijoituksia tekevillä rahastoilla on hyvät mahdollisuudet toimia aktiivisesti pääomasijoitusmark-

kinoilla, sillä niillä on käytettävissään noin 690 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin.

Kiinteistömarkkinoilla velkamarkkinoiden epävakaisuus on näkynyt loppuvuonna hieman heikentyneenä likviditeettinä, ja Suomessa vuonna 2007 tehtyjen kauppojen kokonaisvolyymien odotetaan jäävän jonkin verran edellisvuodesta. Korkeiden nousu ja pankkien kiristynyt luotonanto tulevat 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 käynnissä paljon, mikä vaikuttaa etenkin toimistotilojen tarjontaan.

CapManin kiinteistö-pääomarahastoilla on riittävät henkilöstöresurssit, kilpailukykyinen rakenne sekä yhteensä noin 340 milj. euron jäljellä oleva sijoituskapasiteetti hyvien sijoituskohteiden löytämiseksi ja nykyisen salkun kehittämiseksi. Resurssit, tiimin joustava toimintatapa ja luotettavuus ovat tuoneet rahastoille runsaasti sijoitusmahdollisuuksia. Odotamme tammikuussa 2008 perustamamme hotelli-kiinteistörahaston edelleen vahvistavan markkina-asemaamme ja uskomme, että markkinoilta on mahdollista löytää jatkossakin rahastojemme sijoitusfokuksiin sopivia kiinteistökohteita rahastojen tavoitteiden mukaisesti.

CapMan Oyj -konserni

CapManin strategiana on hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehtoisessa sijoitusluokassa. Nykyisten tuotealueiden (Private Equity, Real Estate) lisäksi sijoitusluokkaan kuuluvat mm. infrastruktuurirahastot, metsärahasot ja osakemarkkinoille aktiivista omistusta hyväksikäyttäen sijoittavat rahastot. CapMan selvittää parhaillaan mahdollisuuksia laajentua maantieteellisesti Venäjälle ja CapManin arvonnousuosaamiseen perustuvan listatulle markkinalle sijoittavan rahaston perustamista. Tavoitteena on konkretisoida hankkeet vuoden 2008 aikana.

Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat CapManin kiinteät kulut. Vuoden 2008 tulos riippuu siitä, kuinka paljon voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehdään uusia irtautumisia, siirtykö 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.

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

Konsernin tase (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2007	31.12.2006
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	10	819	672
Liikearvo	11	4 845	4 845
Muut aineettomat hyödykkeet	12	1 001	710
Osuudet osakkuusyriyksissä	13	3 407	2 860
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat sijoitukset	14		
Rahastosijoitukset		44 230	33 122
Muut sijoitukset		878	848
Saamiset	15	16 191	13 835
Laskennalliset verosaamiset	16	3 547	231
		74 918	57 123
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	7 837	5 521
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat	18	14 857	2 779
Rahavarat		19 741	14 137
		42 435	22 437
Varat yhteensä		117 353	79 560
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	19	772	772
Ylikurssirahasto		38 968	38 968
Muut rahastot		2 961	1 218
Muuntoerorahasto		133	316
Kertyneet voittovarot		24 676	15 074
		67 510	56 348
Vähemmistön osuus		34	599
Oma pääoma yhteensä		67 544	56 947
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	16	3 734	2 234
Korolliset velat	20	16 000	10 000
Muut velat	21	701	430
		20 435	12 664
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	22	21 356	7 409
Lyhytaikaiset korolliset velat	23	0	1 944
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		8 018	596
		29 374	9 949
Velat yhteensä		49 809	22 613
Oma pääoma ja velat yhteensä		117 353	79 560

Konsernin tuloslaskelma (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.–31.12.2007	1.1.–31.12.2006
Liikevaihto	2	51 572	38 032
Liiketoiminnan muut tuotot	3	236	687
Henkilöstökulut	4	-15 381	-13 958
Poistot ja arvonalentumiset	5	-581	-726
Liiketoiminnan muut kulut	6	-11 783	-11 958
Sijoitusten käyvän arvon muutokset		5 696	3 549
Liikevoitto		29 759	15 626
Rahoitustuotot ja -kulut	7	1 070	420
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		1 915	1 279
Voitto ennen veroja		32 744	17 325
Tuloverot	8	-8 509	-4 893
Konsernin voitto tilikaudelta		24 235	12 432
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		18 620	11 455
Vähemmistön osuus		5 615	977
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tulos/osake, EUR	9	0,24	0,15
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, EUR	9	0,24	0,15
Liikevoitto liikevaihdosta, %		57,7	41,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista (IFRS)

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 EUR	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erorahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2005	759	38 157	948	-148	9 156	48 872	220	49 092
Osakemerkinnät optioilla	13	811						
Muuntoerot				464			9	
Optioiden kirjaus			270		-222			
Tilikauden voitto					11 455		977	
Osingonjako					-5 315		-607	
Oma pääoma 31.12.2006	772	38 968	1 218	316	15 074	56 348	599	56 947
Oma pääoma 31.12.2006	772	38 968	1 218	316	15 074	56 348	599	56 947
Osakemerkinnät optioilla			1 726					
Muuntoerot				-183				
Optioiden kirjaus			17		223			
Tilikauden voitto					18 620		5 615	
Osingonjako					-9 259		-6 222	
Muut muutokset					18		42	
Oma pääoma 31.12.2007	772	38 968	2 961	133	24 676	67 510	34	67 544

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

1 000 EUR	1.1.–31.12.2007	1.1.–31.12.2006
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	24 235	12 432
Poistot ja muut oikaisu	239	-625
Käyttöpääoman muutos	5 662	889
Maksetut korot	-704	-127
Saadut korot	918	901
Saadut osingot	812	57
Maksetut verot	-2 137	-2 379
Liiketoiminnan nettorahavirta	29 025	11 148
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-1 018	-337
Investoinnit rahastoihin ja muihin sijoituksiin	-5 896	-9 184
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	91	55
Investointien nettorahavirta	-6 823	-9 466
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut maksut	1 726	889
Myönnetty pitkäaikaiset lainasaamiset	-9 111	-7 185
Takaisin saadut pitkäaikaiset lainasaamiset	6 552	5 201
Pitkäaikaisten lainojen nostot	16 000	11 944
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10 000	0
Maksetut osingot	-9 687	-5 923
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien sijoitusosuuksien myynti	-12 078	683
Rahoituksen nettorahavirta	-16 598	5 609
Rahavarojen muutos	5 604	7 291
Rahavarat tilikauden alussa	14 137	6 846
Rahavarat tilikauden lopussa	19 741	14 137
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys / lisäys	-1 923	159
Lyhytaikaisten ostovelkojen ja muiden velkojen lisäys	7 585	730
	5 662	889

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot (IFRS)

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

CapMan Oyj on julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön pääliiketoiminta on pääomarahastojen hallinnointi. Hallinnoitavat pääomarahastot sijoittavat pääasiassa listaamattomiin pohjoismaisiin yrityksiin tai kiinteistöihin.

Konsernitilinpäätös vuodelta 2007 on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2007 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansissa euroissa.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserni- ja osakkuusyrietykset, toimimattomia tytäryrityksiä lukuun ottamatta. Tytäryhtiöt ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta (yli 50 % äänimäärästä tai sillä muutoin on määräysvalta yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista). Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan. Luovutetut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Tytäryhtiöt on yhdistetty konsernitilinpäätökseen hankintamenomenetelmällä. Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden 1.1.2004 jälkeen hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankintajakohdasta. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voittonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuus esitetään omana eräänä tuloslaskelmassa ja esitetään erikseen omasta pääomasta. Kertyneistä tappioista vähemmistölle on erotettu osuus ainoastaan siltä osin kuin vähemmistön osakepääoman sijoitus riittää sitä kattamaan.

Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Osakkuusyrietykset on yritys, jossa konserni omistaa yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on

muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Sijoitus osakkuusyhtiöön merkitään taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon. Hankintamenua oikaistaan muutoksilla, jotka ovat tapahtuneet hankinnan jälkeen konsernin osuudessa osakkuusyhtiön nettovarallisuuteen sekä mahdollisilla arvonalentumisilla. Konsernin omistussuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty rahoitusserissä.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut mitataan siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta ("toimintavaluutta"). Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksentoiminta- ja esittämisvaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisiksi käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia; käytännössä käytetään usein kurssia, joka vastaa likimain tapahtumapäivän kurssia. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaviin eriin liikevoiton yläpuolelle. Valuuttamääräisten lainasaatavien kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät rahoitus-tuottoihin ja -kuluihin. Konsernin valuuttamääräisiä erii ei ole suojattu.

Ulkomaisen tytäryhtiön tilinpäätösluvut on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän keskikurssin mukaan. Tuloslaskelman ja taseen muuntamisessa on käytetty samaa kurssia, koska kurssivaihteluista aiheutuva muutos on katsottu vähäiseksi. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista, hankinnan jälkeen kertyneiden oman pääoman erien syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

Kun tytäryritys myydään kokonaan tai osittain, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1.1.2004 on kirjattu muuntoerorahastoon, eikä IFRS 1:n standardin sallimaa helpotusta ole käytetty.

1.1.2004 lähtien ulkomaisten yksikköjen hankinnasta syntyvä liikearvo ja kyseisten ulkomaisten yksikköjen varojen ja velkojen kirjanpitoarvoihin hankinnan yhtey-

dessä tehtävät käyvän arvon oikaisu on käsitelty kyseisten ulkomaisten yksikköjen varoina ja velkoina ja muunnettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssia käyttäen. Ennen 1.1.2004 tapahtuneiden hankintojen liikearvo ja käyvän arvon oikaisu on kirjattu euromääräisinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon. Hyödykkeistä tehdään tasapoiset arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto	4–5 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotussa tapahtuneita muutoksia.

Liikearvo

Liikearvo edustaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää hankitun yrityksen (tytäryhtiö tai osakkuusyrietykset) nettovarallisuuden käyvin arvoin arvostettuna hankintahetkellä. Ennen 1.1.2004 tehtyjen hankintojen osalta liikearvo vastaa aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa, jota on käytetty oletushankintamenona.

Aineettomat hyödykkeet

Erikseen hankitut aineettomat hyödykkeet merkitään taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon. Aineeton hyödyke merkitään taseeseen vain, jos hyödykkeen hankintamenu on määritettävissä luotettavasti ja jos on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi. Aineettomat hyödykkeet, jotka on hankittu osana hankinnaksi luokiteltavaa yritysten yhteenliittymää, merkitään taseeseen erillään liikearvosta, jos ne vastaavat aineettoman hyödykkeen määritelmää ja niiden käypä arvo voidaan määrittää luotettavasti. Aineettomat hyödykkeet kirjataan tasa-

poistoina kuluksi tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa (enintään 10 vuotta). Jos ilmenee viitteitä siitä, että aineettomien hyödykkeiden kirjanpitoarvo ylittävät niistä kerrytettävissä olevat rahamäärät, suoritetaan arvonalentumistestaus.

Arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain seuraavista omaisuuseristä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä: liikearvo, aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika sekä keskeneräiset aineettomat hyödykkeet.

Arvonalentumistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla, eli sillä alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa muista rahavirroista. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioitua vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttokorkona käytetään korkoa, joka heijastaa markkinoiden käsitystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserän erityisiä riskejä. Arvonalennukset kirjataan suoraan tuloslaskelmaan kuluksi. Rahoitusvarojen kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko käypä arvo tai odotettavissa olevien vastaisten, alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen rahavirtojen nykyarvo.

Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan. Mikäli arvonalentumistappio kohdistuu rahavirtaa tuottavaan yksikköön, se kohdistetaan ensin vähentämään rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettua liikearvoa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tasasuhteisesti.

Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta.

Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa. Myöskään myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloksen kautta. Jaksotettuun hankintahintaan IAS 39:n mukaisesti käsiteltävistä saamisista kerrytetään arvonalentumiskirjauksen jälkeen korkotuottoa sillä korolla, jota on käytetty diskonttokorkona arvonalentumiskirjausta laskettaessa. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta tai useammin mikäli on viitteitä siitä, että olosuhteissa on tapahtunut muutoksia joiden johdosta arvonalentumisen saattaa olla todennäköistä.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 (muutettu 2004) Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen-standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

- 1) käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat,
- 2) eräpäivään asti pidettävät sijoitukset,
- 3) lainat ja muut saamiset ja
- 4) myytävissä olevat rahoitusvarat.

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai

kun se on siirtänyt merkittäviltä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmä on jaettu kahteen alaryhmään:

- 1) kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat ja
- 2) alkuperäisen kirjaamisen tapahtuessa käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi määrätty varat.

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiallisesti voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten, eli tilinpäätöspäivän ostonoteerausten pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Myytävissä olevat sijoitukset

Myytävissä olevat sijoitukset arvostetaan käypään arvoon käyttämällä tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Jos sijoitukselle ei ole noteerattua markkinahintaa tilinpäätöspäivänä, käypä arvo määritetään käyttäen perustena viimeaikaisia hintoja tai toisen olennaiselta osin samanlaisen instrumentin markkina-arvoa tilinpäätöshetkellä, tai käypä arvo lasketaan käyttäen perustana sijoitusten odotettuja rahavirtoja. Pääosa myytävissä olevista sijoituksista on rahastosijoituksia, joiden käypä arvo lasketaan European Private Equity and Venture Capital Associationin (EVCA) suositusten mukaisesti sekä huomioiden IAS 39 käyvän arvon arvostusperiaatteet noteeraamattomille sijoituksille käyttämällä kertoimia perustuen kohdeyhtiöiden tämänhetkiseen tulontuotantomiskykyyn. Sijoitukset, joiden käypää arvoa ei voida määrittellä luotettavasti, esitetään hankintahintaan tai

sitä alempaan arvoon, mikäli niihin kohdistuu pysyvä arvonalennus.

Lainat ja muut saamiset

Lainoihin ja muihin saamisiin sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa tai palveluja velalliselle. Lainat ja saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia sijoituksia, joilla on määrätty tai ennakoitavissa olevat maksut ja joita ei noteerata markkinoilla. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa tai palveluja velalliselle. Ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin: viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Tällaiset sijoitukset arvostetaan käyttäen efektiivisen koron menetelmää, mikäli se poikkeaa oleellisesti nimelliskorosta. Tuotot ja kulut kirjataan kun sijoituksista luovutaan tai jos niiden arvo on alentunut. Arvonalennus tehdään, jos tilinpäätöspäivänä ilmenee objektiivista näyttöä siitä, että kyseisen erän arvo on alentunut.

Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset arvostetaan niiden odotettuun realisoituarvoon, joka on alkuperäinen laskutusarvo vähennettynä näiden saatavien arvonalennuksella. Myyntisaamisiin tehdään arvonalennus, jos on olemassa perusteltu näyttö, että konserni ei tule saamaan kaikkia saamisiaan alkuperäisin ehdoin. Rahastojen varainhankintaan liittyvät ns. Placement Agent Fees on jaksotettu viidelle vuodelle.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Lyhytaikaiset rahastosijoitukset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi sijoituksiksi ja ne esitetään luonteensa mukaisesti siinä ryhmässä.

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäi-

seen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin kaikki rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuun. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Varaukset

Varaus merkitään taseeseen, jos konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena olemassa oleva oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite ja maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja sen suuruus voidaan luotettavasti määrittellä.

Eläkkeet

Konsernilla on maksupohjaisia eläkejärjestelyjä, jotka noudattavat eri maiden paikallisia säännöstöjä ja käytäntöjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jota veloitus koskee. Eläkkeet on järjestetty ulkopuolisten vakuutusyhtiöiden kautta.

Työsuhde-etuudet

Konserni on soveltanut IFRS 2 Osakeperusteiset maksu-standardia kaikkiin sellaisiin optiojärjestelyihin, joissa optiot on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005. Tätä aiemmasta optiojärjestelmästä ei ole esitetty kuluja tuloslaskelmasa. Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Käypä arvo määritetään Black-Scholes -hinnoittelumallin perusteella.

Konsernin avainhenkilöillä on mahdollisuus sapattivapaaseen, jonka perusteena on tietty määrä työvuosia. Sapattivapaasta aiheutuva velka on arvioitu ja kirjattu sen toteutumisen todennäköisyyden perusteella.

Tulotusperiaatteet

Tuotot kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että liiketoimintaan liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi ja tuotot ovat luotetta-

vasti määritettävissä. Seuraavien erityisten edellytysten tulee täytyä, jotta tuotto voidaan kirjata:

1. Rahastojen maksamat hallinnointipalkkiot tuloutetaan ajan kulumisen perusteella suoritusperusteisesti sopimuksessa määritettyjen ehtojen mukaan.
2. Rahastoilta saatava voitonjakotulo kirjataan kun rahastojen omistama kohdeyhtiön myynti toteutuu (closing) ja rahasto on voitonjaon piirissä. Kohdeyhtiön myynti on toteutunut, kun kauppa on kilpailuviranomaisten hyväksymä ja kun kaikki kohdeyhtiön liittyvät merkittävät riskit ja edut ovat siirtyneet ostajalle. Tuloutuksessa otetaan huomioon mahdollinen takaisinmaksuriski, (claw-back) joka saattaa syntyä esimerkiksi mikäli kohdeyhtiön kauppasopimukseen sisältyy merkittäviä myyjän vastuita, ja koko rahasto on elinkaarensa loppuvaiheessa tai jos on todennäköistä, että saavutettu aikakorko tullaan uudelleen alittamaan.
3. Rahastosijoitusten realisoituneet tuotot kirjataan tuloslaskelmassa joko liikevaihtoon tuotoiksi rahastosijoituksista tai vaihtoehtoisesti ne sisältyvät sijoitusten käyvän arvon muutokseen. Niissä rahastoisissa, joissa CapMan on merkittävä sijoittaja, realisoituneet kassavirrat kirjataan sijoituksia vastaan taseeseen, kunnes koko pääoma on palautettu. Pääoman palauttamisen jälkeen syntyvä kassavirta kirjataan tuloslaskelmaan tuotoiksi rahastosijoituksista.
4. Konsultointituotot kirjataan suoriteperusteisesti palvelun luovutuksen yhteydessä.

Tuloverot

Konsernituloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiiin kausiin liittyvillä veroilla. Tilikauden aikana konsernin verot kirjataan käyttäen keskimääräistä, arvioitua verokantaa.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoituksissa tehdyistä käypiin arvoihin arvotuksista. Verotuksessa vähennyskeltovottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien ja IFRIC-tulkintojen soveltaminen

IASB on julkistanut alla luetellut standardit ja tulkinnat, joiden soveltaminen on pakollista vuonna 2008 tai myöhemmin. Konserni on päättänyt olla soveltamatta näitä standardeja aikaisemmin ja ottaa ne käyttöön tulevina tilikausina.

Konserni ottaa käyttöön vuonna 2008 seuraavat standardit ja tulkinnat*:

- *IFRIC 11, Konsernin ja omia osakkeita koskevat liiketoimet.* Tulkinta selventää omia osakkeita tai konserniyhtiöitä koskevien liiketoimien käsittelyä emoyhtiön ja konserniyhtiöiden tilinpäätöksissä ohjeistamalla näiden luokittelua omana pääomana maksettaviin tai käteisvaroina maksettaviin osakeperusteisiin liiketoimiin. Tällä tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Seuraavilla vuonna 2008 voimaan tulevilla uusilla standardeilla ja tulkinnoilla ei tule olemaan vaikutusta konsernin tilinpäätökseen*:

- *IFRIC 12, Service Concession Arrangements.* Tulkinta koskee sopimusjärjestelyjä, joissa yksityinen taho osallistuu julkisten palveluiden kehittämiseen, rahoittamiseen, toteuttamiseen tai infrastruktuurin ylläpitoon.**

- *IFRIC 14, IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction.* Tulkinta sovelletaan IAS 19 -standardin mukaisiin työsuhteen päättymisen jälkeisiin etuusperusteisiin järjestelyihin ja muihin pitkäaikaisiin etuusperusteisiin työsuhte-etuuksiin silloin, kun järjestelyyn liittyy vähimmäisrahastointivaatimus. Tulkinta myös tarkentaa tulevien palautusten tai vastaisten järjestelyyn suoritettavien maksujen vähennysten kautta taseeseen merkittävän omaisuuserän kirjaamisedellytyksiä.**

Konserni ottaa käyttöön vuonna 2009 seuraavat IASB:n julkistamat standardit:

- *IAS 1 (Muutos), Tilinpäätöksen esittäminen.* Standardin muutoksen tarkoituksena on parantaa tilinpäätöksen käyttäjien mahdollisuuksia analysoida ja vertailla tilinpäätöslaskelmassa annettavia tietoja erottamalla yrityksen omassa pääomassa tapahtuvat muutokset, jotka liittyvät liiketoimiin yrityksen omistajien kanssa muista oman pääoman muutoksista. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.**

- *IAS 23, Vieraan pääoman menot -standardin muutos.* Standardin muutos edellyttää ehdot täyttäviin hyödykkeisiin liittyvien vieraan pääoman menojen aktiivista osaksi hyödykkeen hankintamenoa. Näiden menojen kirjaaminen suoraan kuluksi kielletään. Konsernin johto on selvittämässä tämän muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.**

- *IFRS 8, Operating Segments. Standardi korvaa IAS 14 -standardin.* Sen mukaan segmenttitietojen esittämisessä on käytettävä ”johdon lähestymistapaa”, jolloin tiedot esitetään samalla tavalla kuin sisäisessä raportoinnissa. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernin segmenttiraportointiin.

- *IFRIC 13, Customer Loyalty Programmes.* Tulkinta määrittelee liiketoimet, joissa tavaroita tai palveluita

myydään asiakasuskollisuutta kannustavalla tavalla myyntisopimuksiksi, joissa on erotettavia osia. Asiakkaalta saatava suoritus kohdistetaan myyntisopimuksen eri komponenteille niiden käypiin arvoihin perustuen. IFRIC 13 -tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen, sillä konserniyhtiöillä ei ole kanta-asiakasohjelmia.**

Konserni ottaa käyttöön vuonna 2010 seuraavat IASB:n julkistamat standardit:

- *IFRS 3 (Revised), Business combinations.* Uudistettu standardi edellyttää edelleen hankintamenomenetelmän käyttöä yritysten yhteenliittymien käsittelyssä, kuitenkin erällä merkittävillä muutoksilla. Esimerkiksi kaikki yritysten hankkimiseen liittyvät maksut tulee kirjata käypään arvoon hankinta-ajankohtana ja eräät ehdolliset vastikkeet arvostetaan hankinnan jälkeen käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Liikearvo voidaan laskea perustuen emoyhtiön osuuteen nettovarallisuudesta tai se voi sisältää vähemmistöosuudelle kohdistetun liikearvon. Kaikki transaktiomenot kirjataan kuluksi. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.**

- *IAS 27 (Revised), Consolidated and separate financial statements.* Uudistettu standardi edellyttää kaikkien vähemmistötransaktioiden kirjaamista omaan pääomaan, jos määräysvalta ei siirry. Näin ollen vähemmistötransaktiot eivät enää johda liikearvon eivätkä tulosvaikutteisen voiton tai tappion kirjaamiseen. Standardi määrittelee transaktioiden käsittelyn myös silloin, kun määräysvalta siirtyy. Mahdollisesti jäljelle jäävä osuus hankinnan kohteessa arvostetaan käypään arvoon ja syntyvä voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.**

* Ne standardien ja tulkintojen nimet, joista ei ole olemassa virallista käännöstä, esitetään englanninkielisinä.

** Kyseistä standardia/tulkintaa ei vielä ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja, joita konserni on soveltanut vuonna 2007

- IFRS 7, Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot -standardin ja IAS 1, Tilinpäätöksen esittäminen -standardin muutos. Tämän standardin ja muutoksen käyttöönotto lisää rahoitusinstrumentteihin liittyviä liitetietoja. Standardi edellyttää laadullisten ja määrällisten tietojen esittämistä rahoitusinstrumenteista johtuville riskeille altistumisesta ja sisältää minimiliitetietovaatimukset koskien luotto-, maksuvalmius- ja markkinariskiä mukaan lukien markkinariskin herkkyysoanalyysin. IAS 1 -standardin muutos edellyttää tietojen esittämistä yhtiön pääoman tasosta ja sen hallinnasta.
- IFRIC 8, IFRS 2:n soveltamisala. Tulkinta edellyttää, että liiketoimia, joissa myönnetään oman pääoman ehtoisia instrumentteja ja vastaanotettu yksilöity vastike alittaa kyseisten myönnettyjen instrumenttien käyvän arvon tulee arvioida sen määrittämiseksi, kuuluvatko ne IFRS 2 -standardin soveltamisalaan. Tällä tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IFRIC 10, Osavuosikatsaukset ja arvon alentuminen. Tulkinta kieltää osavuosikatsauksissa liikearvosta, myytävissä oleviksi luokitelluista oman pääoman ehtoisista instrumenteista ja hankintamenoonsa taaseeseen merkityistä noteeraamattomista oman pääoman ehtoisista instrumenteista kirjatun arvonalentumistappion palauttamisen myöhempänä tilinpäätöspäivänä. Tällä tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja, jotka tulivat voimaan 2007, mutta joilla ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen

- IFRIC 7, Tilinpäätöksen oikaisemiseen perustuvan lähestymistavan soveltaminen IAS 29:n Taloudellinen raportointi hyperinflaatiomaissa mukaisesti;
- IFRIC 9, Kytkeytyneiden johdannaisten uudelleenarviointi.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä raportointikauden tuottojen ja kulujen määrään. Arvioilla on merkittävä vaikutus konsernin liiketulokseen. Arvioita ja oletuksia on käytetty mm. liikearvon ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, poistoajojen määrittämisessä sekä laskennallisten verojen kirjauksessa.

Vuokrasopimukset

Konsernin kaikki vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, sillä niissä riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle. Muiden vuokrasopimusten perusteella maksetut vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

2. SEGMENTTI-INFORMAATIO

CapManilla on kaksi liiketoiminta-aluetta eli kohdeyrittysijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi (CapMan Private Equity tai kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot) sekä kiinteistöisijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi (CapMan Real Estate tai kiinteistöisijoituksia tekevät pääomarahastot). Liiketoiminta-alueiden tiedot raportoidaan omina segmentteinään. Konsernilla ei ole toissijaista segmenttijakoa.

Liiketoiminta-alueet

1000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Konserni yhteensä
2007			
Liikevaihto	25 840	25 732	51 572
Liikevoitto	9 484	20 275	29 759
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 915	0	1 915
Tilikauden tulos	9 385	14 850	24 235
Varat	94 938	22 415	117 353
Osuudet osakkuusyrityksissä	3 407	0	3 407
Velat	27 989	21 820	49 809
Investoinnit	811	207	1 018
Poistot	560	21	581
2006			
Liikevaihto	33 116	4 916	38 032
Liikevoitto	15 404	222	15 626
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 279	0	1 279
Tilikauden tulos	12 242	190	12 432
Varat	78 584	976	79 560
Osuudet osakkuusyrityksissä	2 860	0	2 860
Velat	20 979	1 634	22 613
Investoinnit	319	18	337
Poistot	711	15	726

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2007	2006
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntivoitot	55	18
Access Capital Partnersin osakkeiden myyntivoitto	0	604
Baltcap Management Oy:n osakkeiden myyntivoitto	114	0
Muut	67	65
Yhteensä	236	687

4. HENKILÖSTÖ

	2007	2006
Palkat	11 827	10 558
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	2 276	2 046
Myönnetty osake-optiot	238	238
Muut henkilösivukulut	1 040	1 116
Yhteensä	15 381	13 958

	2007	2006
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella		
CapMan Private Equity	37	38
CapMan Real Estate	30	24
Sijoittajapalvelu	25	21
Sisäiset palvelut	18	15
Yhteensä	110	98

Henkilöstön kannustinjärjestelmät

Optio-ohjelmien 2000 ja 2003 ehdot on esitetty kohdassa 28. Osakeperusteiset maksut.

5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

	2007	2006
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	303	305
Yhteensä	303	305

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	278	421
Yhteensä	278	421

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	581	726
--------------------------------------	-----	-----

6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2007	2006
Konsernin liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät seuraavat olennaisimmat erät:		
Muut henkilöstökulut	1 238	890
Toimistokulut	2 293	2 303
Matka- ja edustuskulut	1 031	961
Ulkopuoliset palvelut	2 709	3 026
Muut liiketoiminnan kulut	4 512	4 778
Yhteensä	11 783	11 958

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2007	2006
Korkotuotot lainasaamisista	785	493
Korkotuotot talletuksista	760	72
Korko- ja rahoitustuotot, muut	455	172
Valuuttakurssivoitot	0	8
Korkokulut rahoituslainoista	-560	-105
Muut korko- ja rahoituskulut	-363	-193
Valuuttakurssitappiot	-7	-27
Yhteensä	1 070	420

8. TULOVEROT

	2007	2006
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-10 023	-2 913
Edellisten tilikausien verot	-204	8
Laskennalliset verot	1 718	-1 988
Yhteensä	-8 509	-4 893

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (26 %) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Konsernin verokulut

	2007	2006
Tulos ennen veroja	32 744	17 325
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	8 513	4 505
Edellisten tilikausien verot	204	8
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	104	245
Verovapaat tulot	-248	-49
Vähennyskelvottomat kulut	31	414
Konserniyhdistelyn vaikutus	-95	-230
Konsernin verokulut yhteensä	8 509	4 893

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla tilikauden jakokelpoinen voitto tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla, lukuun ottamatta osakkeita, jotka yritys itse on ostanut ja jotka esitetään omina osakkeina.

	2007	2006
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (1 000 EUR)	18 620	11 455
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000 kpl)	78 143	76 213
Osakeoptioiden vaikutus (1 000 kpl)	776	4 085
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi (1 000 kpl)	78 919	80 280
Laimentamaton osakekohtainen tulos (EUR/osake)	0,24	0,15
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (EUR/osake)	0,24	0,15

Maksetut ja ehdotetut osingot

Vuodelta 2006 osinkoa maksettiin 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 9,3 milj. euroa. 27.3.2008 pidettävässä yhtiökokouksessa esitetään maksettavaksi osinkoa 0,16 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 12,8 milj. euroa.

10. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

	2007	2006
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	2 127	2 122
Lisäykset	464	201
Vähennykset	-227	-196
Hankintameno 31.12.	2 364	2 127
Kertyneet poistot 1.1.	-1 572	-1 263
Muutosten kertyneet poistot	185	112
Tilikauden poisto	-278	-421
Kertyneet poistot 31.12.	-1 665	-1 572
Kirjanpitoarvo 31.12.	699	555
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	117	121
Lisäykset / vähennykset	3	-4
Kirjanpitoarvo 31.12.	120	117
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	819	672

11. LIIKEARVO

	2007	2006
Hankintameno 1.1.	7 271	7 271
Hankintameno 31.12.	7 271	7 271
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-2 426	-2 426
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-2 426	-2 426
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 845	4 845

Arvonalennustestaus

Pääosa liikearvosta koostuu CapManin vuonna 2002 hankkimasta Swedestart Management AB:sta, jonka jäljellä oleva liikearvo 31.12.2007 oli 4,5 milj. euroa. Kaupalla hankittiin tiettyjen rahastojen hallinnointiin liittyvä liiketoiminta sekä osaava teknologia ja life science -sijoitustiimi. Näiden ruotsalaisten rahastojen hallinnointi sekä teknologia ja life science -tiimien konsernin muille hallintoyhtiöille tuottama neuvonantopalvelu muodostavat rahavirtaa tuottavan yksikön. Liikearvon mahdollista arvonalentumista on testattu käyttämällä tulevaisuuden ennustettuja diskontattuja kassavirtoja. Kassavirtaennusteet on laadittu viidelle vuodelle ja johdon hyväksymän ennustejakson jälkeiset rahavirrat on laskettu jäännösarvomenetelmällä, joka perustuu sijoitusyhtiön perusteella laskettuun keskimääräiseen kassavirtaan. Olemassa olevien rahastojen hallinnointipalkkiotulo perustuu voimassa oleviin pitkäaikaisiin sopimuksiin, ja niistä aiheutuvat kassavirrat on diskontattu käyttäen 9,20 % (2006: 8,75 %) diskonttokorkoa. Rahastoista mahdollisesti saatavaa voitonjako-osuustuottoa ei ole ennusteissa otettu lainkaan huomioon. Arvonalennustestin perusteella ei ollut tarvetta arvonalennuskirjaukseen.

Liikearvon tulevaisuuden kehitys riippuu varainhankinnan onnistumisesta. Mikäli tulevat varainhankintakierrokset viivästyvät tai rahastot jäävät ennakoitua pienemmiksi, saattaa arvonalennuskirjaus tulla kyseeseen.

12. MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2007	2006
Hankintameno 1.1.	1 909	1 661
Lisäykset	594	248
Hankintameno 31.12.	2 503	1 909
Kertyneet poistot 1.1.	-1 199	-894
Tilikauden poisto	-303	-305
Kertyneet poistot 31.12.	-1 502	-1 199
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 001	710

Muut aineettomat hyödykkeet koostuvat pääosin atk-ohjelmista 0,6 milj. euroa, tavaramerkkioikeuksista 0,1 milj. euroa sekä Realprojekti-yhtiöiden oston yhteydessä ko. erään kohdistetusta kilpailukiellosta 0,1 milj. euroa.

13. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

	2007	2006
Tilikauden alussa	2 860	1 099
Lisäykset / vähennykset	41	1 064
Käyvän arvon muutos	506	697
Tilikauden lopussa	3 407	2 860

2007

Osakkuusyrietykset:

	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Omistusosuus %
Access Capital Partners					
Group S.A., Belgia	n/a	n/a	n/a	1 600	35,0 %
BIF Management Ltd, Jersey	68	4	449	0	33,3 %
Baltic SME Management B.V., Hollanti	34	7	158	-1	33,3 %
Maneq 2002 AB, Ruotsi	543	528	812	-30	35,0 %
Maneq 2004 AB, Ruotsi	1 272	1	1 033	1 006	41,9 %
Maneq 2005 AB, Ruotsi	4 699	4 068	51	-20	35,0 %
Maneq 2006 AB, Ruotsi	6 782	5 803	0	-52	40,0 %
Maneq 2007 AB, Ruotsi	6 978	6 067	0	-28	40,0 %
Yewtree Holding AB, Ruotsi	1 375	1 294	0	-223	35,0 %

2006

Osakkuusyrietykset:

	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Omistusosuus %
Access Capital Partners S.A., Ranska	3 864	1 713	7 948	1 008	35,0 %
Access Capital Partners (Guernsey) Limited, Guernsey	1 241	154	4 943	1 035	35,0 %
Baltcap Management Oy, Suomi	1 313	116	646	-345	20,0 %
BIF Management Ltd, Jersey	70	7	623	4	33,3 %
Baltic SME Management B.V., Hollanti	34	5	210	3	33,3 %
Maneq 2002 AB, Ruotsi	1 024	933	83	73	35,0 %
Maneq 2004 AB, Ruotsi	1 229	643	19	53	41,9 %
Maneq 2005 AB, Ruotsi	4 647	3 977	70	7	35,0 %
Maneq 2006 AB, Ruotsi	5 279	4 887	0	-1	40,0 %

Maneq-rahastot ovat rahastoja, joiden kautta CapManin sijoitusammattilaisilla ja muilla avainhenkilöillä on mahdollisuus sijoittaa kohdeyrityksiin varsinaisten rahastojen rinnalla. CapMan osallistuu Maneq-rahastoihin yhtenä sijoittajana ja niiden rahoittajana markkinaehtoisin lainajärjestelyin.

Access Capital Partners on rahastojen rahasto, joka hallinnoi neljää rahastojen rahastoa ja pääomasijoitusmandaatteja. Rahasto tekee sijoituksia lähinnä Länsi-Euroopassa toimiviin pääomarahastoihin.

14. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT SIOITUKSET

	2007	2006
Rahastosijoitukset		
Tilikauden alussa	33 122	20 288
Lisäykset	15 384	13 233
Vähennykset	-9 972	-4 117
Käyvän arvon muutos	5 696	3 718
Tilikauden lopussa	44 230	33 122

Rahastosijoitusten kertynyt käyvän arvon muutos on 9,0 milj.euroa.

	2007	2006
Muut sijoitukset		
Tilikauden alussa	848	1 037
Lisäykset / vähennykset	30	-20
Käyvän arvon muutos	0	-169
Tilikauden lopussa	878	848

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset koostuvat pääosin CapManin omista sijoituksista rahastoihin. Arvostusperiaatteet esitetään kohdassa 1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.

15. PITKÄAIKAISET SAAMISET

	2007	2006
Lainasaamiset osakkuusyrietyksiltä ¹⁾	12 497	7 940
Muut pitkäaikaiset lainasaamiset ²⁾	1 500	3 256
Muut pitkäaikaiset saamiset ³⁾	2 194	2 639
Yhteensä	16 191	13 835

Lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä on lueteltu osakkuusyhtiöittäin kohdassa 26. Lähipiiriä koskevat tiedot. Muut pitkäaikaiset lainasaamiset ovat saamia Maneq 2002 Ky:ltä 0,8 milj. euroa ja Leverator Oyj:ltä 0,6 milj. euroa. Pitkäaikaisen saamisen käypä arvo on sama kuin niiden kirjanpitoarvo.

1) Lainasaamiset osakkuusyrietyksiltä

Senior lainat	5 006
Mezzanine lainat	6 060
Muut lainat	1 431
Yhteensä	12 497

2) Muut pitkäaikaiset lainasaamiset

Mezzanine lainat	800
Pääomalaina	600
Muut lainat	100
Yhteensä	1 500

Senior, mezzanine ja muut lainat ovat sidottu viitekorkoihin.

3) Muut pitkäaikaiset saamiset ovat korottomia.

16. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	2007	2006
Laskennalliset verosaamiset		
Jaksotuserot ja väliaikaiset erot	3 547	231
Yhteensä	3 547	231

Laskennalliset verovelat

Jaksotuserot ja väliaikaiset erot	1 689	1 638
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2 188	708
Työsuhde-etuudet	-143	-112
Yhteensä	3 734	2 234

17. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

	2007	2006
Myyntisaamiset	701	365
Saamiset osakkuusyrittäjänsiltä	878	127
Lainasaamiset	126	0
Siirtosaamiset	3 960	2 596
Muut saamiset	2 172	2 433
Yhteensä	7 837	5 521

Konsernilla ei ole ollut luottotappioita. Siirtosaamiset koostuvat pääosin edelleen laskutettavista eristä sekä verosaamisista.

18. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT RAHOITUSVARAT

	2007	2006
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	14 857	2 779
Yhteensä	14 857	2 779

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat pääosin sijoitusrahasto-osuuksia ulkopuolisilta sijoitusrahastoyhtiöiltä.

19. OSAKKEET

	A-osakkeet	B-osakkeet	Yhteensä
	1 000 kpl	1 000 kpl	1 000 kpl
31.12.2006	8 000	69 159	77 159
Osakeoptioiden käyttö		2 810	
Lisäys/vähennys	-2 000	2 000	
31.12.2007	6 000	73 969	79 969

CapMan Oyj:llä on kaksi osakesarjaa, A (10 ääntä) ja B (1 ääni). Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

A- ja B-osakkeiden omistus määrän ja ryhmän mukaan 31.12.2007

Alaraja	Omistajia		Osakemäärä		Äänimäärä	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%
1-100	927	20,65 %	41 589	0,05 %	41 589	0,03 %
101-1 000	2 198	48,96 %	1 151 250	1,44 %	1 151 250	0,86 %
1 001-10 000	1 182	26,33 %	3 641 100	4,55 %	3 641 100	2,72 %
10 001-100 000	130	2,90 %	3 211 070	4,02 %	3 211 070	2,40 %
100 001-	52	1,16 %	71 904 944	89,92 %	125 904 944	93,98 %
Yhteensä	4 489	100,00 %	79 949 953	99,98 %	133 949 953	99,99 %
joista hallintarekisteröityjä	8		25 292 313	31,63 %		
Yhteistilillä			18 866	0,02 %	18 866	0,01 %
Liikkeeseenlaskettu määrä			79 968 819	100,00 %	133 968 819	100,00 %

Sektori	Omistajia		Osakemäärä		Äänimäärä	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%
Yritykset	245	5,46 %	24 967 916	31,22 %	51 967 916	38,80 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	14	0,31 %	27 543 986	34,44 %	27 543 986	20,56 %
Julkisyhteisöt	6	0,13 %	5 146 802	6,44 %	5 146 802	3,84 %
Kotitaloudet	4 170	92,89 %	11 162 840	13,96 %	11 162 840	8,33 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	31	0,69 %	2 651 435	3,32 %	2 651 435	1,98 %
ULKomaat	23	0,51 %	8 476 974	10,60 %	35 476 974	26,49 %
Yhteensä	4 489	100,00 %	79 949 953	99,98 %	133 949 953	99,99 %
joista hallintarekisteröityjä			25 292 313	31,63 %		
Yhteistilillä			18 866	0,02 %	18 866	0,01 %
Liikkeeseenlaskettu määrä			79 968 819	100,00 %	133 968 819	100,00 %

Lähde: Suomen Arvopaperikeskus Oy, tilanne 31.12.2007. Luvut perustuvat osakkeiden kokonaismäärään 79 968 819 ja osakkeenomistajien kokonaismäärään 4 489. A-osakkeita on yhteensä 6 000 000 kpl, ja ne ovat CapMan Oyj:n senior partnereiden määräys- tai vaikutusvaltauyhtiöiden omistuksessa.

20. KOROLLISET VELAT – PITKÄAIKAISET

	2007	2006
Lainat rahoituslaitoksilta	16 000	10 000
Yhteensä	16 000	10 000

Laina-aika on viisi vuotta. Takaisinmaksu on sidottu palautuksina rahastosijoituksista saataviin määriin. Koronmaksu puolivuositain.

21. MUUT VELAT – PITKÄAIKAISET

	2007	2006
Muut pitkäaikaiset velat	701	430
Yhteensä	701	430

Muut pitkäaikaiset velat sisältää sapattivapaajaksotuksen 0,6 milj.euroa.

22. OSTOVELAT JA MUUT VELAT – LYHYTAIKAISET

	2007	2006
Ostovelat	975	587
Saadut ennakot	63	0
Siirtovelat	12 077	4 900
Muut velat	8 241	1 922
Yhteensä	21 356	7 409

Ostovelat erääntyvät normaalein kaupallisin maksuehdoin. Niihin ei sisälly erääntynyttä velkaa. Siirtovelat sisältävät palkka- ja sosiaalikulujaksotuksia. Muut velat sisältävät osingonjakovelan vähemmistöille.

23. LYHYTAIKAISET KOROLLISET VELAT

	2007	2006
Shekkiluottotili	0	1 944
Yhteensä	0	1 944

Korollisten velkojen käyvät arvot eivät poikkea oleellisesti niiden tasearvoista.

24. JOHDANNAISSOPIMUSTEN KÄYVÄT ARVOT

	2007	2007	2007
	Positiivinen käypä	Negatiivinen käypä	
Käyvät arvot	arvo (tasearvo)	arvo (tasearvo)	Nettoarvo
Ei suojauslaskennassa	261	-151	110

Korko-optioilla on suojattu konsernin korollisten velkojen korkotasoa. Ne on arvostettu taseessa tilinpäätöshetken käypään arvoon. Konserni ei tee suojaustarkoituksessa tehtäviä johdannaissitoumuksia. Valuuttamääräisiä saatavia ja velkoja, niiden nettopositiota tai tytäryhtiöiden pääomia ei ole suojattu.

25. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU ARVOSTUSRYHMITÄIN 2007

Arvostusperiaatteet	Käypään arvoon		Rahoitusvelat		Tasearvo	Käypä arvo
	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	tulosvaikutteisesti kirjattavat	Jaksotettuun hankintameno		
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Muut sijoitukset						
Myytavissä olevat sijoitukset	878		44 230		45 108	45 108
Saamiset						
Korolliset lainasaamiset						
osakkuusyhtiöiltä		12 497			12 497	12 497
Korolliset lainasaamiset muilta		1 500			1 500	1 500
Myyntisaamiset ja muut saamiset		2 194			2 194	2 194
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset		7 837			7 837	7 837
Rahavarat		19 741	14 857		34 598	34 598
Arvostusryhmittäin yhteensä	878	43 769	59 087	0	103 734	103 734
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			16 000		16 000	16 000
Muut velat			701		701	701
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Ostovelat ja muut velat			13 338		13 338	13 338
Verovelat			8 018		8 018	8 018
Arvostusryhmittäin yhteensä	0	0	0	38 057	38 057	38 057

26. MYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET SEKÄ OSTOVELAT JA MUUT VELAT VALUUTOITTAIN TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ

Myyntisaamiset ja muut saamiset	valuuttamäärä	euromäärä	osuus
EUR		5 524	70 %
NOK	1 353	170	3 %
SEK	18 704	1 981	25 %
DKK	1208	162	2 %

Ostovelat ja muut velat

EUR		18 442	86 %
NOK	4 600	578	3 %
SEK	19 525	2 068	10 %
DKK	1 999	268	1 %

27. VASTUUSITOUKUKSET

	2007	2006
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Yhden vuoden kuluessa	249	172
Yli vuoden mutta enintään viiden vuoden kuluttua	191	132
Yhteensä	440	304

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

	2007	2006
Yhden vuoden kuluessa	1 244	1 355
Yli vuoden mutta enintään viiden vuoden kuluttua	3 854	3 934
Yli viiden vuoden kuluttua	4 175	5 139
Yhteensä	9 273	10 428

Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimistotilat. Vuokrasopimusten pituudet ovat yhdestä viiteentoista vuoteen. Sopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan.

Muut vastuusitoumukset

	2007	2006
Pantattu talletus omasta sitoumuksesta	9	63
Muut vastuusitoumukset	2 075	2 657

Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin

Oman pääoman ehtoiset rahastot

	2007	2006
CapMan Equity VII	2 927	3 627
CapMan Buyout VIII	23 152	30 784
CapMan Life Science IV	6 892	3 364
CapMan Technology Fund 2007	12 444	0
Swedestart Tech KB	967	1 114
Muut	670	332
Yhteensä	47 052	39 221

<i>Mezzanine rahastot</i>		
CapMan Mezzanine IV L.P.	2 719	3 480
CapMan Mezzanine IV Clasic Ky	1 744	2 463
Muut	62	72
	4 525	6 015
<i>Rahastojen rahastot</i>		
Access Capital LP II	2 216	2 470
Muut	27	50
	2 243	2 520
<i>Kiinteistö pääomarahastot</i>		
CapMan Real Estate I Ky	502	775
CapMan RE II Ky	1 672	1 998
	2 174	2 773
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	55 994	50 529
Vastuositoumukset yhteensä	67 791	63 981

CapMan antaa muiden sijoittajien tavoin rahastoille sijoitussitoumukset aina rahastojen perustamisen yhteydessä. Suurin osa sitoumuksista tulee tyypillisesti maksuun kunkin rahaston viiden ensimmäisen toimintavuoden aikana.

28. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Konsernin optio-ohjelman 2003 piirissä ovat yhtiön henkilöstö ja hallituksen jäsenet. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005 on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 Osakeperusteiset maksut - standardin mukaisesti. Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Myönnettyjen optioiden käypä arvo myöntämispäivänä on määritetty käyttämällä Black-Scholes-optiohinnoittelumallia.

Optiojärjestelyiden keskeiset ehdot on esitetty alla olevissa taulukoissa.

	Optio-ohjelma 2003	
	2003 A-optiot	2003 B-optiot
Optioiden määrä, kpl	625 000	625 000
Oikeuttavat merkitsemään B-osakkeita, kpl	625 000	625 000
Osakkeen merkintäaika alkaa	1.10.2006	1.10.2007
Osakkeen merkintäaika päättyy	31.10.2008	31.10.2009
Osakkeen merkintähinta	B-osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin pörsissä 1.12.–31.12.2003 1,72 euroa miinus osingot vuodesta 2004 lähtien (1,42 euroa 31.12.2007)	B-osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin pörsissä 1.6.–30.6.2004 1,60 euroa miinus osingot vuodesta 2005 lähtien (1,35 euroa 31.12.2007)

Black-Scholes -mallissa käytetyt tiedot	Optio-ohjelma 2003	
	2003 A-optiot	2003 B-optiot
Odotettu volatiiliteetti	20,00 %	20,00 %
Riskitön korko	2,75 %	2,75 %

Optio-ohjelma 2000 päättyi 31.10.2007. Ohjelman piirissä oli alun perin 5 270 000 optio-oikeutta, jotka oikeutivat merkitsemään vastaavan määrän CapMan Oyj:n B-osakkeita. Optio-ohjelman puiteissa merkittiin 2 760 693 B-osaketta vuonna 2007, ja niiden merkintähinnat kirjattiin yhtiökokouksen päätöksellä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

2003 A-optio-oikeuksien alin kaupantekokurssi oli 1,40 euroa ja ylin 2,55 euroa. Tehtyjen kauppajen keski-kurssi oli 1,85 euroa. Vuoden päätöskurssi 31.12.2007 oli 2,20 euroa.

2003 B-optio-oikeuksien alin kaupantekokurssi oli 2,09 euroa ja ylin 2,25 euroa. Tehtyjen kauppajen keski-kurssi oli 2,15 euroa. Vuoden päätöskurssi 31.12.2007 oli 2,10 euroa.

29. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Konserniyhtykset	konsernin omistusosuus	emoyhtiön omistusosuus	oma pääoma
CapMan Capital Management Oy, Suomi	100 %	100 %	
Finnmezzanine Oy, Suomi	100 %		
EastMan Advisors Oy, Suomi	100 %		
ScanEast Managing Partner Ltd., Guernsey	70 %		
CapMan Invest A/S, Tanska	100 %	100 %	
NPE General Partner II Limited, Jersey	100 %	100 %	
CapMan Sweden AB, Ruotsi	100 %	100 %	
CapMan Holding AB, Ruotsi	100 %	100 %	
CapMan AB, Ruotsi	100 %		
CapMan Norway AS, Norja	100 %	100 %	
CapMan (Guernsey) Limited, Guernsey	100 %	100 %	
CapMan Mezzanine (Guernsey) Limited, Guernsey	100 %	100 %	
CapMan (Guernsey) Buyout VIII GP Limited, Guernsey	100 %	100 %	
CapMan (Sweden) Buyout VIII GP AB, Ruotsi	100 %	100 %	
CapMan Classic GP Oy, Suomi	100 %	100 %	
CapMan Real Estate Oy, Suomi	80 %	80 %	
Realprojekti Kiinteistökehitys Oy, Suomi	80 %	80 %	
Realprojekti Oy, Suomi	80 %	80 %	
CapMan RE II GP Oy, Suomi	80 %	80 %	
CapMan (Guernsey) Life Science IV GP Limited, Guernsey	100 %	100 %	
CapMan (Guernsey) Technology 2007 GP Limited	100 %	100 %	
CapMan (Sweden) Technology Fund 2007 GP AB	100 %	100 %	
CapMan (Guernsey) Investment Limited, Guernsey ¹⁾	100 %	100 %	EUR 100
Dissimilium Enumeratio Invest AB, Ruotsi ¹⁾	100 %	100 %	SEK 100 000
Praeveniensi Praesumitur Invest AB, Ruotsi ¹⁾	100 %	100 %	SEK 100 000
CapMan Germany GmbH, Saksa ¹⁾	100 %	100 %	EUR 25 000

¹⁾ ei yhdistetty konsernitilinpäätökseen, sisältyy muiden sijoitusten arvoon.

	konsernin omistusosuus	emoyhtiön omistusosuus
Osakkuusyritykset		
Access Capital Partners Group S.A., Belgia	35,0 %	35,0 %
BIF Management Ltd, Jersey	33,3 %	33,3 %
Baltic SME Management B.V., Hollanti	33,3 %	33,3 %
Maneq 2002 AB, Ruotsi	35,0 %	35,0 %
Maneq 2004 AB, Ruotsi	41,9 %	41,9 %
Maneq 2005 AB, Ruotsi	35,0 %	35,0 %
Maneq 2006 AB, Ruotsi	40,0 %	40,0 %
Maneq 2007 AB, Ruotsi	40,0 %	40,0 %
Yewtree Holding AB, Ruotsi	35,0 %	35,0 %

Palvelun myynti lähipiirille vuonna 2007

Konsernilla palvelun myynnistä saatu tuotto 0,4 milj.euroa Access Capital Partners (Guernsey) Ltd:ltä.

	Pitkäaikainen lainasaaminen 2007	Pitkäaikainen lainasaaminen 2006
Lainasaamisesta lähipiiriltä 31.12.2007 milj. euroa		
Access Capital Partners Group S.A.	0,4	0,0
Maneq 2002 AB	0,5	0,9
Maneq 2004 AB	0,0	0,6
Maneq 2005 AB	2,2	1,9
Maneq 2006 AB	3,9	4,5
Maneq 2007 AB	4,2	0,0
Yewtree Holding AB	1,3	0,0

Johdon palkat ja palkkiot

Vuonna 2007 toimitusjohtaja Heikki Westerlundille maksettiin palkkaa ja muita palkkioita yhteensä 349 641,32 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle Olli Liitolalle maksettiin palkkaa ja muita palkkioita 183 976,04 euroa. Hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 190 700,00 euroa. Toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa eläkeikä ja -edut määräytyvät työntekijäin eläkelain (TEL) mukaan. Heidän irtisanomisaikansa on puolin ja toisin 12 kuukautta. Irtisanomisajalta maksetaan normaali kuukausipalkka.

Hallituksen jäsenten osuus osakeomistukseen perustuvasta kannustinjärjestelmästä

Hallituksen jäsenillä ei ollut optio-oikeuksia 31.12.2007 (ei optio-oikeuksia 31.12.2006). Hallituksen jäsenten optio-oikeuksissa on samanlaiset ehdot kuin henkilökunnan optioissa.

30. RISKIEN HALLINTA

Riskien hallinnan periaatteet

Kaikille Capmanin tiimeille on määritelty selkeät taloudelliset ja muut toiminnalliset tavoitteet. Asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi ja toimintaan liittyvien riskien minimoimiseksi konsernissa on käytössä sisäiset toimintaohjeet sekä riskienhallinta.

a) Liiketoiminnan riskit

Varainhankintaan ja rahastojen sijoitustoimintaan liittyvät riskit

CapManin liiketoiminnan kannalta suurimpia riskejä ovat varainhankinnan epäonnistuminen. Varainhankinnan onnistuminen edellyttää pitkällä aikavälillä sijoitustoiminnassa onnistumista, joka puolestaan riippuu pitkälti henkilökunnan ammattitaidosta. Rahastojen sijoitustoimintaan liittyvää riskiä pyritään minimoimaan ja tuottoja

kasvattamaan harkittujen sijoitusstrategioiden ja -kriteerien, moniportaisen sijoituspäätösprosessin sekä hajautetun kohdeyrityssalkun avulla. Lisäksi riskiä hallitaan ja tuottopotentiaalia kasvatetaan osallistumalla aktiivisesti kohdeyritysten toiminnan kehittämiseen mm. hallitustyöskentelyn kautta.

Henkilöriskit

Henkilöstön kehittäminen ja avainhenkilöiden pitäminen CapManin organisaatiossa ovat merkittäviä tekijöitä liiketoiminnan kehityksen kannalta. Henkilöstön kehittämisohjelmien avulla CapMan pyrkii hallitsemaan osaamis- ja koulutusriskiä sekä minimoimaan riskiä menettää organisaation avainhenkilöitä.

b) Rahoitusriskit

Markkinariskit johtuvat valuuttojen, korkojen, hyödykkeiden, energian ja arvopapereiden kurssien tai hintojen muutoksista. Näillä muutoksilla saattaa olla merkittävä vaikutus konsernin tulokseen, rahavirtaan ja taseeseen. Sijoituksista aiheutuva merkittävin riski liittyy rahastosijoituksiin, jotka arvostetaan käypään arvoon European Private Equity & Venture Capital Association (EVCA) suositusten mukaisesti. Sijoitusten käypään arvoon vaikuttaa siten oleellisesti kohdeyhtiöiden kassavirran tuottamiskyky ja yleisen korkotason kehitys. Lisäksi kohdeyhtiöiden markkinaympäristössä tapahtuvat muutokset saattavat heijastua käyvän arvon laskennassa käytettävään diskonttokorkoon tai kassavirtoihin.

Valuuttariski

Konsernin myynti on lähes pelkästään euromääräistä. Merkittävä osa kuluista muodostuu euroissa, mutta myös Ruotsin, Tanskan ja Norjan kruunuissa. Rahastot tekevät kohdeyhtiösijoituksia Suomeen, Ruotsiin, Norjaan ja Tanskaan. Valuuttakurssiriski ei ole yhtiön johdon näkemyksen mukaan merkittävä riski, eikä sitä ole suojattu.

Luottoriski -ja vastapuoliriski

Valtaosa konsernin liiketoiminnasta perustuu rahastojen kanssa tehtyihin sopimuksiin, joiden perusteella konsernilla on oikeus saada hallinnointipalkkioita, neuvontapalkkioita sekä voitonjakotottoja. Luottoriskin vaikuttaa oleellisesti rahastojen kyky tuottaa positiivista kassavirtaa.

Maksuvalmiusriski

CapMan ylläpitää riittävää likvideettiä tehokkaalla kassanhallinnalla. Liiketoiminnan muutosvauhdin takia halutaan rahoituksen joustavuutta ylläpitää solmimalla pitkäaikaisia luottoliittisopimuksia. Nostetun lainan lisäksi käytettävissä oleva luottolimiitti oli vuoden 2007 lopussa 6 milj. euroa.

31. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

CapMan Oyj perusti 18.1.2008 hotellikiinteistöihin sijoittavan pääomarahaston, CapMan Hotels RE Ky:n. CapMan Hotels RE Ky:n koko on perustamishetkellä 835 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.

Rahastoon on sijoittanut toistaiseksi 17 kotimaista instituutiota yhteensä 292 milj. euroa omaa pääomaa. Loput rahaston koosta on senior-lainaa. Rahasto on avoinna uusille sijoittajille 12 kuukautta, ja rahaston oma pääoma voi nousta enintään 400 milj. euroon.

CapMan Hotels RE Ky:n hallinnointiyhtiönä toimii CapMan Hotels RE Oy, josta CapMan Oyj omistaa 80 prosenttia ja Corintium Oy 20 prosenttia. Hallinnointiyhtiön oma sijoitusosuus rahastoon on 5 milj. euroa. Rahaston perustamisella arvioidaan olevan lievästi positiivinen vaikutus CapManin kuluvan vuoden tulokseen.

Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.–31.12.2007	1.1.–31.12.2006
Liikevaihto	1	686	732
Liiketoiminnan muut tuotot	2	164	654
Henkilöstökulut	3	-4 032	-2 756
Poistot ja arvonalentumiset	4	-88	-1 480
Liiketoiminnan muut kulut		-3 559	-2 505
Liiketappio		-6 829	-5 355
Rahoitustuotot ja -kulut	5	15 490	2 857
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä		8 661	-2 498
Satunnaiset erät	6	6 100	9 500
Voitto ennen veroja		14 761	7 002
Tuloverot	7	-375	-1 759
Tilikauden voitto		14 386	5 243

Emoyhtiön tase (FAS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2007	31.12.2006
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	393	156
Aineelliset hyödykkeet	9	44	61
Sijoitukset	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		11 102	11 069
Osuudet osakkuusyrityksissä		341	864
Muut sijoitukset		33 160	28 118
Sijoitukset yhteensä		44 603	40 051
Pysyvät vastaavat yhteensä		45 040	40 268
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	11	18 907	12 446
Laskennallinen verosaaminen	12	1 574	195
Lyhytaikaiset saamiset	13	21 910	4 243
Rahoitusarvopaperit		3 082	0
Rahat ja pankkisaamiset		2 802	9 993
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		48 275	26 877
Vastaavat yhteensä		93 315	67 145
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	14		
Osakepääoma		772	772
Ylikurssirahasto		38 968	38 968
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 727	0
Edellisten tilikausien voitto		2 922	6 921
Tilikauden voitto		14 386	5 243
Oma pääoma yhteensä		58 775	51 904
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15	16 382	11 766
Lyhytaikainen vieras pääoma	16	18 158	3 475
Vieras pääoma yhteensä		34 540	15 241
Vastattavat yhteensä		93 315	67 145

Emoyhtiön rahavirtalaskelma (FAS)

1 000 EUR	1.1.–31.12.2007	1.1.–31.12.2006
Liiketoiminnan rahavirrat		
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	8 661	-2 498
Rahoitustuotot ja -kulut	-15 491	-2 857
Oikaisu liikevoittoon/-tappioon	-25	1 480
Käyttöpääoman muutos	-1 315	3 718
Maksetut korot	-729	-100
Saadut korot	518	985
Saadut osingot	15 341	2 449
Maksetut verot	-1 372	-1 423
Liiketoiminnan nettorahavirta	5 588	1 754
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-308	-134
Investoinnit muihin sijoituksiin	-4 552	-9 460
Investointien nettorahavirta	-4 860	-9 594
Rahoituksen rahavirrat		
Maksullinen osakeanti	1 727	890
Myönnetty lyhytaikaiset lainasaamiset	-150	0
Myönnetty pitkäaikaiset lainasaamiset	-12 328	-8 718
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	6 552	5 201
Rahalaitoslainojen nostot	16 000	13 710
Rahalaitoslainojen takaisinmaksut	-13 478	0
Maksetut osingot	-9 259	-5 315
Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat sijoitusrahastot	-3 082	0
Saadut konserniavustukset	6 100	9 500
Rahoituksen nettorahavirta	-7 918	15 268
Rahavarojen muutos	-7 190	7 428
Rahavarat tilikauden alussa	9 992	2 564
Rahavarat tilikauden lopussa	2 802	9 992
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys/vähennys	-7 055	3 146
Lyhytaikaisten velkojen lisäys	5 740	572
	-1 315	3 718

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot (FAS)

1 000 EUR	2007	2006
1. Liikevaihto markkina-alueittain		
Kotimaa	303	371
Ulkomaat	383	361
Yhteensä	686	732
2. Liiketoiminnan muut tuotot	2007	2006
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	12	0
Myyntivoitto osakkuusyritysten osakkeiden myynnistä	114	654
Muut	38	0
Yhteensä	164	654
3. Henkilöstö	2007	2006
Palkat ja palkkiot	3 250	2 273
Eläkekulut	449	362
Muut henkilösivukulut	333	121
Yhteensä	4 032	2 756
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hallituksen jäsenet	540	486
Henkilökunta keskimäärin tilikaudella	29	26
4. Poistot ja arvonalentumiset	2007	2006
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	7	4
Muut pitkävaikutteiset menot	63	56
Koneet ja kalusto	18	15
Yhteensä	88	75
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0	1 405
Yhteensä	88	1 480
5. Rahoitustuotot ja -kulut	2007	2006
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	14 529	2 392
Osakkuusyrityksiltä	812	57
Osinkotuotot yhteensä	15 341	2 449
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-465	-48
Muulle	-859	-223
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Yhteensä	-1 324	-271
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	15 490	2 857

6. Satunnaiset erät	2007	2006
Satunnaiset tuotot		
Saadut konserniavustukset	6 100	9 500
7. Tuloverot	2007	2006
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-1 754	-1 760
Laskennalliset verot	1 379	1
Yhteensä	-375	-1 759
8. Aineettomat hyödykkeet	2007	2006
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	43	19
Lisäykset	254	24
Hankintameno 31.12.	297	43
Kertyneet poistot 1.1.	-13	-9
Tilikauden poisto	-7	-4
Kertyneet poistot 31.12.	-20	-13
Kirjanpitoarvo 31.12.	277	30
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	375	307
Lisäykset	53	68
Hankintameno 31.12.	428	375
Kertyneet poistot 1.1.	-248	-193
Tilikauden poisto	-64	-56
Kertyneet poistot 31.12.	-312	-249
Kirjanpitoarvo 31.12.	116	126
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	393	156
9. Aineelliset hyödykkeet	2007	2006
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	129	87
Lisäykset	1	42
Vähennykset	-28	0
Hankintameno 31.12.	102	129
Kertyneet poistot 1.1.	-73	-59
Muutosten kertyneet poistot	28	0
Tilikauden poisto	-18	-14
Kertyneet poistot 31.12.	-63	-73
Kirjanpitoarvo 31.12.	39	56
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	5	5
Kirjanpitoarvo 31.12.	5	5
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	44	61

10. Sijoitukset	2007	2006
Osakkeet ja osuudet konserniyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	11 069	12 448
Lisäykset	34	26
Vähennykset	-1	-1 405
Hankintameno 31.12.	11 102	11 069
Osuudet osakkuusyriyksissä		
Hankintameno 1.1.	864	274
Lisäykset	53	638
Vähennykset	-576	-48
Hankintameno 31.12.	341	864
Muut sijoitukset		
Hankintameno 1.1.	28 118	18 678
Lisäykset	13 839	12 258
Vähennykset	-8 797	-2 818
Hankintameno 31.12.	33 160	28 118
Sijoitukset yhteensä	44 603	40 051
Konserniyritykset ja osakkuusyriyksiset esitetty konsernin liitetiedoissa kohdassa 29. Lähipiiriä koskevat tiedot.		
11. Pitkäaikaiset saamiset	2007	2006
Saamiset samaan konserniin kuuluivilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	4 648	1 250
Saamiset osakkuusyriyksiltä		
Lainasaamiset	12 498	7 940
Muut lainasaamiset	1 500	3 256
Muut saamiset	261	0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	18 907	12 446
12. Laskennallinen verosaaminen	2007	2006
Jaksotuserot ja väliaikaiset erot	1 574	195
Laskennallinen verosaaminen yhteensä	1 574	195

13. Lyhytaikaiset saamiset	2007	2006
Myyntisaamiset	90	6
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	123	86
Lainasaamiset	516	367
Muut saamiset	18 817	1 780
Yhteensä	19 456	2 233
Saamiset osakkuusyrityksiltä		
Myyntisaamiset	194	1
Lainasaamiset	0	126
Siirtosaamiset	685	118
Yhteensä	879	245
Lainasaamiset	126	0
Muut saamiset	931	962
Siirtosaamiset	428	797
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	21 910	4 243

14. Oma pääoma	2007	2006
Osakepääoma 1.1.	772	759
Osakeanti	0	13
Osakepääoma 31.12.	772	772
Ylikurssirahasto 1.1.	38 968	38 091
Emissiovoitto	0	877
Ylikurssirahasto 31.12.	38 968	38 968
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	0	0
Lisäykset	1 727	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 727	0
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	12 164	12 236
Osingonjako	-9 259	-5 315
Muu muutos	17	0
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	2 922	6 921
Tilikauden voitto	14 386	5 243
Oma pääoma yhteensä	58 775	51 904
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Voitto edellisiltä tilikausilta	2 922	6 921
Tilikauden voitto	14 386	5 243
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 727	0
Yhteensä	19 035	12 164

Emoyhtiön osakepääoman jakautumisesta osakelajeittain sekä niitä koskevat määräykset

	2007	2006
	1 000 kpl	1 000 kpl
A-sarja (10 ääntä/osake)	6 000	8 000
B-sarja (1 ääni/osake)	73 969	69 159
15. Pitkäaikainen vieras pääoma		
	2007	2006
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Muut velat	231	1 766
Lainat rahoituslaitoksilta	16 000	10 000
Muut velat	151	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 382	11 766
16. Lyhytaikainen vieras pääoma		
	2007	2006
Ostovelat	359	156
Shekkiluottotili	0	1 944
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	4 631	0
Muut velat	10 421	167
Siirtovelat	851	0
Yhteensä	15 903	167
Muut velat	101	212
Siirtovelat	1 795	996
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	18 158	3 475

17. Vastuusitoumukset

	2007	2006
Muut vastuut	2 075	0
<i>Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin</i>		
<i>Oman pääoman ehtoiset rahastot</i>		
CapMan Equity VII	2 927	3 396
CapMan Buyout VIII	23 152	27 182
CapMan Life Science IV	6 892	3 364
CapMan Technology Fund 2007	12 444	0
Swedestart Tech KB	967	1 114
Muut	590	231
	46 972	35 287
<i>Mezzanine rahastot</i>		
CapMan Mezzanine IV L.P.	2 719	3 480
CapMan Mezzanine IV Classic Ky	1 744	2 462
	4 463	5 942
<i>Rahastojen rahastot</i>		
Access Capital LP II	2 216	2 471
Muut	26	50
	2 242	2 521
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	53 677	43 750
Vastuusitoumukset yhteensä	55 752	43 750

CapMan antaa muiden sijoittajien tavoin rahastoille sijoitussitoumukset aina rahastojen perustamisen yhteydessä. Suurin osa sitoumuksista tulee tyypillisesti maksuun kunkin rahaston viiden ensimmäisen toimintavuoden aikana.

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsinki 31.1.2008

Ari Tolppanen
Hallituksen puheenjohtaja

Sari Baldauf

Tapio Hintikka

Lennart Jacobsson

Urban Jansson

Teuvo Salminen

Heikki Westerlund
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

CAPMAN OYJ:N OSAKKEENOMISTAJILLE

Olemme tarkastaneet CapMan Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

KONSERNITILINPÄÄTÖS

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolaisten tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, TOIMINTAKERTOMUS JA HALLINTO

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaisten tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolaisten ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaisten tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 5. maaliskuuta 2008

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Jan Holmberg, KHT

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto-% (ROE) =	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskimäärin)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) =	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}} \times 100$
Omavaraisuusaste (%) =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake (EPS) =	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin)}}$
Oma pääoma/osake =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko/osake =	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko/tulos (%) =	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Tulos/osake}} \times 100$

Sanasto

Buy-and-Build

Kohdeyrityksen aktiivinen kasvattaminen etenkin yritysostojen kautta.

Buyout

Yritysjärjestely, jossa tyypillisesti ostetaan yritys tai osa siitä joko yrityksen johdon tai ulkopuolisen ryhmän kanssa. CapMan Buyoutin toiminta käsittää yritysjärjestelyt Pohjoismaissa. Katso myös Management buyout (MBO).

Core

Kiinteistösisijoitustoiminnan riski/tuottosuhdetta kuvaava termi. Core-kiinteistöillä on pieni käyttöasteeriski ja pitkät vuokrasopimukset, ne ovat teknisesti moderneja ja niiden arvon kehitys on vakaata. Core-kiinteistöillä on suhteellisen alhainen tuotto ja alhainen riski. Nettovuokratuotto on alempi kuin value added- ja opportunistic-kiinteistöissä

Deal flow

Potentiaalisten sijoituskohteiden määrä.

EVCA (European Private Equity and Venture Capital Association)

Euroopan pääomasijoitusyhdistys, jonka jäsenet ovat pääomasijoitustoimintaa harjoittavia eurooppalaisia yhteisöjä ja yrityksiä.

FVCA (Suomen pääomasijoitusyhdistys ry.)

Pääomasijoitusalan yhteistyöelin Suomessa. Yhdistyksen varsinaiset jäsenet ovat Suomessa pääomasijoitustoimintaa harjoittavia yhteisöjä ja yrityksiä.

Hallinnointipalkkio (management fee)

Rahastosijoittajien hallinnointiyhtiölle maksama palkkio, joka on tyypillisesti tietty prosenttiosuus rahaston kokonaisitoumuksista. CapManin equity-rahastojen hallinnointipalkkiot ovat tyypillisesti 1,5–2,5 % ja mezzanine-rahastojen hallinnointipalkkiot 1,25–1,5 % rahaston sijoitussitoumuksista/jäljellä olevasta salkusta. Kiinteistörahastojen osalta hallinnointipalkkiot ovat tyypillisesti equity ja mezzanine-rahastoja alhaisemmat.

Hallinnoitavat pääomat (capital under management)

Hallinnoitavat pääomat yhteensä. Tarkoittaa vielä sijoittamatta olevaa pääomaa, pääomaa joka on jo sijoitettu,

mutta josta ei ole vielä irtauduttu, sekä pääomaa, joka on sijoitettu ja josta on jo irtauduttu.

Irtautuminen (exit)

Rahasto irtautuu kohdeyrityksestä realisoimalla sijoituksen. Irtautuminen voidaan toteuttaa mm. myymällä yritys teolliselle ostajalle, toiselle pääomasijoittajalle tai asettamalla se julkisen kaupankäynnin kohteeksi (listaaminen pörssiin).

Institutionaalinen sijoittaja

Sijoittaa pääomia yritysten tai yksityishenkilöiden puolesta. Esimerkkejä institutionaalista sijoittajista ovat eläkelaitokset ja -rahastot, vakuutusyhtiöt sekä pankit.

IRR – Sisäinen korkokanta

Sijoittajan saama keskimääräinen vuosittainen nettotuotto sijoitukselle koko sijoitusperiodin ajalta.

Kasvuvaihe (Expansion stage)

Vaihe yrityksen toiminnassa, jossa sijoituksen tarkoituksena on jo toimivan yrityksen kasvun ja laajentumisen mahdollistaminen.

Kiinteistökehitys

(real estate development, property development)

Toiminta, jonka tarkoituksena on lisätä yksittäisen kiinteistön tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa.

Kiinteistön ylläpito/aktiivinen hallinta

(real estate maintenance/management)

Toiminta, jonka tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat mm. kiinteistönhoito ja kunnossapito. Ylläpitoon liittyvistä palveluista käytetään yleisesti nimitystä kiinteistöpalvelut, jotka voidaan jakaa kiinteistönhoitopalveluihin ja kunnossapitopalveluihin.

Kiinteistösijoittaminen (real estate investment)

Pääoman sitominen kiinteistöön (tai sen osaan) tulevaisuudessa odotettavissa olevan taloudellisen tai muun hyödyn saavuttamiseksi. Kiinteistöihin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisesti esimerkiksi osakkeiden ja rahastojen kautta. Sijoittajan tavoitteena on taloudellinen hyöty sijoitusperiodin aikana saatavan kassavirran ja periodin päättyessä saatavan sijoituksen loppuarvon muodossa.

Kohdeyritys

Yritys, johon pääomasijoitus tehdään (portfolioyritys).

Kynnystuotto (hurdle rate)

Rahastosijoittajille jaettava vuotuinen etuoikeutettu tuotto (IRR), joka rahaston on tuotettava sijoittajille ennen kuin hallinnointiyhtiö itse pääsee osalliseksi voitonjaosta.

Käypä arvo

Käypä arvo on sijoituksen kulloinenkin markkina-arvo. CapMan arvostaa tehdyt kohdeyrityssijoitukset käypään arvoon EVCA:n suositusten mukaisesti. Kiinteistösijoitukset arvostetaan ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioiden mukaan.

Later stage

Myöhäisempi kehitysvaihe yrityksen liiketoiminnassa.

Life science

Käsittää lääketeollisuuden, lääketieteen teknologian ja bioteknologian. CapMan Life Science tekee sijoituksia pääasiassa myöhäisessä kasvuvaiheessa oleviin lääketieteen teknologiaan erikoistuneisiin yrityksiin ja terveydenhuoltosektorin palveluyrityksiin.

Likviditeetti

Rahaksi muutettavuus.

Lisäsijoitus (follow-on, add-on investment)

Rahaston sijoitussalkussa olevaan kohdeyritykseen tehtävä jatkosijoitus.

Lääketieteen teknologia (Medical technology, Med Tech)

Life science -alan sektori, joka käsittää lääketieteellisten laitteiden ja diagnostiikkalaitteiden tuotekehityksen ja jakelun sekä niihin liittyvät palvelut.

Management buyout (MBO)

Yrityskauppa, jossa yrityksen nykyiset johtajat ostavat yrityksen tai osan siitä pääomasijoittajien avustuksella.

Mezzanine-rahasto

Välirahoitusrahasto. Ks. Välirahoitus.

Opportunistic

Kiinteistösijoitustoiminnan riski/tuottosuhdetta kuvaava termi. Opportunistic-kiinteistöihin liittyy suhteellisen korkea riski. Kiinteistöt sijaitsevat alueilla, joiden sijainti ei ole vakiintunut, ja kohteet saattavat vaatia lisäinvestointeja. Opportunistic-kiinteistöillä voi olla erikoiskäyttötarkoitus, esim. varastona tai varastomyymälätilana, ja niiden vajaakäyttöaste voi olla korkea. Kiinteistöihin liittyy kehitystarpeita tai potentiaalia. Nettovuokratuotto on korkeampi kuin core- ja value added kiinteistöissä.

Private Equity

Yleisnimi pääomasijoitustoiminnalle. Kattaa yritysjärjestelyt (buyout) sekä sijoitukset teknologia- ja life science -yrityksiin (venture capital -sijoitukset). Yhdysvalloissa private equityllä tarkoitetaan lähinnä yritysjärjestelyjä.

Portfolio

Kohdeyritykset muodostavat yhdessä portfolion.

Pääomarahasto

Oman pääoman ehdoin sijoittava rahasto.

Pääomien kutsuminen (capital call)

Hallinnointiyhtiö kutsuu hallinnoimansa rahaston sijoittajilta pääomia. Yleensä rahastosijoittaja sitoutuu sijoittamaan rahastoon tietyn pääoman, jota hallinnointiyhtiö kutsuu useammassa erissä samanaikaisesti kun rahasto tekee uusia sijoituksia.

Pääomilla painotettu keskiarvo-IRR

Kaikkien rahastojen tuotoista laskettu keskiarvo-IRR, jossa jokainen rahasto vaikuttaa keskiarvotuottoon kokonsa mukaan.

Rahastojen rahasto

Rahasto, jonka sijoituskohteena ovat toiset rahastot.

Rahaston fokus

Rahaston sijoitusfokus määritetään päättämällä, missä elinkaaren vaiheessa, millä liiketoiminta-alalla ja millä maantieteellisellä alueella toimiviin yrityksiin rahasto sijoittaa.

Rahaston koko

Rahaston lopullinen koko, joka lasketaan yhtiömiesten rahastoon tekemien sijoitussitoumusten kokonaissummana.

Secondary-sijoitus

Sijoitusosuuksien ostamista jo olemassa olevista rahastoista.

Sitoumus (commitment)

Äänettömän yhtiömiehen velvollisuus sijoittaa rahastoon tietty ennalta sovittu määrä pääomaa.

Siemenvaihe (seed stage)

Liiketoimintaa aloittavan yrityksen vaihe, jossa yrityksellä ei vielä ole kaupallista toimintaa ja jossa yritys saattaa vielä olla tutkimus- ja kehitysvaiheessa.

Syndikaatti, sijoittajaryhmä

Useamman pääomasijoittajan muodostama ryhmä, joka yhdessä sijoittaa kohdeyritykseen.

Teknologia

CapMan Technologyn sijoitukset kohdistuvat kasvuvaiheessa ja myöhäisessä kasvuvaiheessa oleviin teknologiayrityksiin Pohjoismaissa.

Track record

Pääomasijoittajan (hallinnointiyhtiön) näytöt (sijoitukset, kokemus, historia, tuotot) vuosien varrelta.

Vaihtoehtoinen sijoitusluokka (alternative asset class)

Vaihtoehtoiseen sijoitusluokkaan luetaan pääomarahastojen ja kiinteistörahastojen lisäksi mm. infrastruktuurirahastot, metsärahasot ja osakemarkkinoille sijoittavat aktiiviseen omistukseen perustuvat rahastot. Institutionaaliset sijoittajat allokoivat tyypillisesti tietyn prosentiosuuden sijoituksistaan vaihtoehtoiseen sijoitusluokkaan.

Vajaakäyttöaste (vacancy rate)

Kiinteistösijoittamisen tunnusluku, joka kertoo vapaana olevien tilojen prosentuaalisen osuuden tilakannasta tietyillä osamarkkinoilla. Vajaakäyttöaste on yksi seuratuimpia kiinteistömarkkinoiden tunnuslukuja. Vajaakäyttöaste saadaan, kun osamarkkinan tilakannasta vähennetään käytössä olevat tilat (käyttöaste).

Value added

Kiinteistösijoitustoiminnan riski/tuottosuhdetta kuvaava termi. Kiinteistöt sijaitsevat vakiintuneilla työpaikka-alueilla, ja niiden arvonkehitykseen on mahdollista vaikuttaa aktiivisella vuokraus- ja kehitystoiminnalla. Value added -kiinteistöissä on tyypillisesti lyhemmät vuokratasot kuin core-kiinteistöissä, ja niissä saattaa olla vajaakäyttöä. Nettovuokratuotto on core- ja opportunistic-kiinteistöjen välillä.

Varhainen vaihe (early stage)

Siemen- ja kehitysvaihe liiketoiminnassa.

Varainhankinta (fundraising)

Prosessi, jossa pääomasijoittaja (hallinnointiyhtiö) kerää pääomaa lähinnä institutionaalisilta sijoittajilta perustaakseen pääomarahaston. Kun pääomat on kerätty, rahasto sijoittaa varat edelleen sijoitusfokuksensa mukaisesti.

Vastuunalainen yhtiömies (general partner)

Rahaston vastuunalainen yhtiömies, joka vastaa kaikista rahaston veloista ja vastuista.

Venture Capital

Pääomasijoitus, joka tehdään listaamattomaan, yleensä suhteelliseen nuoreen aloittavaan yritykseen. Pääomahoituksen tarkoituksena on tyypillisesti luoda yritykselle toimintaedellytykset, edesauttaa sen laajentumista sekä tukea sen liiketoimintamallin kehittämistä. Pääomasijoittaja odottaa itselleen keskiarvoa korkeampaa tuottoa kompensoimaan sijoitukseen liittyvää suurta riskiä.

Voitonjako-osuustuotto (carried interest)

Hallinnointiyhtiölle kertyvä voitonjako-osuustuotto. Hallinnointiyhtiö tulee rahaston osalta voitonjaon piiriin kun rahasto on palauttanut sijoittajilleen näiden sijoittamat pääomat sekä tuottanut pääomille tietyn vuotuisen etuoikeutetun tuoton (hurdle rate). Kutsutaan myös nimellä "carried interest" tai "carry"

Välirahoitus (mezzanine)

Välirahoitusinstrumentti jossa riski ja tuotto sijoittuvat oman ja vieraan pääoman väliin.

Tiedotekooste vuodesta 2007

Tammikuu

- 2.1.2007 CapManin kiinteistörahasto ostaa Kalevankatu 20:n
- 10.1.2007 Kilpailuviranomaiskäsitteilyn ehto poistunut CapMan Real Estaten I:n kiinteistökaupassa
- 29.1.2007 CapMan myy enemmistön Moventaksesta Industri Kapitalille
- 29.1.2007 Kutsu CapMan Oyj:n tiedotustilaisuuteen
- 31.1.2007 CapMan Real Estate I -rahaston kiinteistöalkun myynti on toteutunut

Helmikuu

- 1.2.2007 CapMan sijoittaa ajoneuvologiikkaan
- 1.2.2007 CapMan RE II:n sijoituskapasiteetiksi noin 550 milj. euroa toisella varainhankinta-kierroksella
- 2.2.2007 CapMan Oyj -konsernin tilinpäätöstiedote 2006
- 2.2.2007 CapMan Oyj:n hallitus kutsuu koolle varsinaisen yhtiökokouksen 2007, Sari Baldauf ehdolla hallituksen uudeksi jäseneksi
- 2.2.2007 CapMan Oyj:n vuosikooste vuodelta 2006
- 9.2.2007 CapMan Technology 2007 rahastoon 110 milj. euroa ensimmäisellä varainhankintakierroksella
- 15.2.2007 CapMan ostaa kaksi toimitilakiinteistöä Hämeenlinnasta sekä sijoittaa logistiikkakeskushankkeeseen Mäntsälässä
- 15.2.2007 Nimityksiä CapMan-konsernissa
- 26.2.2007 CapMan ostaa Walki Wisan UPM:ltä

Maaliskuu

- 2.3.2007 Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukainen ilmoitus omistussuuden muuttumisesta
- 9.3.2007 CapMan Oyj:n vuosikertomus 2006 on ilmestynyt
- 13.3.2007 CapMan sijoittaa Mirasysiin
- 19.3.2007 CapManin kiinteistöalkuun uusi kohde Tampereella
- 26.3.2007 CapMan sijoittaa markkinatietoyritys Novinteliin

- 27.3.2007 Finnventure Rahasto V siirtyi voitonjaoon piiriin
- 29.3.2007 CapMan Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Huhtikuu

- 2.4.2007 CapMan Technology 2007 -rahastoon lisää pääomaa
- 3.4.2007 CapMan RE II -rahaston lopulliseksi kooksi 600 milj. euroa
- 19.4.2007 CapMan irtautuu Synercosta
- 26.4.2007 Kutsu CapMan Oyj:n tiedotustilaisuuteen
- 30.4.2007 CapMan irtautuu Secgo Softwaresta

Toukokuu

- 3.5.2007 CapMan Oyj -konsernin osavuosikatsaus 1.1.–31.3.2007
- 4.5.2007 CapManin äänivaltaisten A-osakkeiden omistus laajenee kaikille senior partnereille, samalla 2 000 000 A-osaketta muunnetaan B-osakkeiksi
- 4.5.2007 Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 10 §:n mukainen ilmoitus
- 9.5.2007 Mäntsälän logistiikkakeskushanke etenee vauhdilla – CapMan RE II -rahaston ensimmäisen kiinteistöprojektin peruskivi murattiin tänään
- 11.5.2007 CapManin B-osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla 2000A/B
- 11.5.2007 Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukainen ilmoitus
- 15.5.2007 CapMan ostaa toimitilakiinteistön Helsingin Malmilta
- 16.5.2007 Jukka Härmälä CapManin senior advisoriksi
- 18.5.2007 CapMan Oyj:n osakemuunto rekisteröity
- 18.5.2007 Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 10 §:n mukainen ilmoitus
- 22.5.2007 CapMan irtautuu Hantrosta
- 24.5.2007 CapMan Life Science IV -rahaston lopulliseksi kooksi 54 milj. euroa
- 28.5.2007 CapMan sijoittaa ohjelmistotalo Movial Applicationsiin
- 29.5.2007 CapMan ostaa tanskalaisen IT2 Treasury Solutionsin SimCorp A/S:lta

- 31.5.2007 CapMan ostaa maa-alueen Vantaan Kivistöstä

Kesäkuu

- 4.6.2007 CapMan vahvistaa kiinteistötiimiään – Jorma Lehtonen nimitetty CapMan Real Estaten rahastojohtajaksi
- 7.6.2007 Peter Augustsson CapManin industrial advisoriksi
- 15.6.2007 CapManin kohdeyritys Aerocrine AB listautuu Tukholman pörssiin
- 15.6.2007 CapMan, SEB Venture Capital ja Aloe Private Equity sijoittavat ruotsalaiseen KMW Energi AB:iin
- 26.6.2007 CapMan irtautuu Medianorthista
- 26.6.2007 CapMan sijoittaa terveydenhuoltopalveluja tuottavaan Nacka Närsjukhus Proximaan
- 28.6.2007 CapMan ostaa kauppakeskus Entressen Espoosta
- 29.6.2007 CapManin kiinteistöalkuun Mastolan keskusvarasto Vantaalla ja Lönnotinkatu 20 Helsingissä

Heinäkuu

- 3.7.2007 CapMan ostaa Skanssin kauppa-keskuksen Turussa
- 4.7.2007 CapMan sijoittaa norjalaiseen terveydenhuoltopalvelujen tuottajaan
- 17.7.2007 CapMan irtautuu Avitecista

Elokuu

- 6.8.2007 Kutsu CapMan Oyj:n tiedotustilaisuuteen
- 10.8.2007 CapMan Oyj -konsernin osavuosikatsaus 1.1.–30.6.2007
- 20.8.2007 CapManin B-osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla 2000A/B
- 29.8.2007 CapMan ostaa kaksi toimistotaloa Helsingistä

Syyskuu

- 5.9.2007 CapMan irtautuu Copterlinesta
- 11.9.2007 CapMan sijoittaa Mawelliin
- 12.9.2007 Terveydenhuoltokonserni OneMed kasvaa – merkittävä yritysosto Puolassa

- 18.9.2007 CapMan ostaa toimitilakiinteistön Helsingin Konalasta
- 19.9.2007 CapMan RE II kehittämään kauppakeskusta Hyvinkäälle
- 20.9.2007 Muutoksia CapMan Oyj -konsernin johtoryhmässä ja organisaatiossa
- 24.9.2007 CapMan hakee vuoden 2003B-optio-oikeuksien listaamista OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki Oy:hyn
- 25.9.2007 Nimityksiä CapMan-konsernissa

Lokakuu

- 2.10.2007 CapMan myi omistamansa Affecto Oyj:n osakkeet
- 2.10.2007 CapMan ostaa toimistokiinteistön Jyväskylästä
- 12.10.2007 CapManin B-osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla 2000A/B
- 25.10.2007 Kutsu CapMan Oyj:n tiedotustilaisuuteen
- 31.10.2007 CapMan Oyj -konsernin osavuosikatsaus 1.1.–30.9.2007
- 31.10.2007 CapMan Oyj:n tulostulokset vuonna 2008

Marraskuu

- 1.11.2007 Mari Reponen nimitetty CapManin viestintäjohtajaksi
- 23.11.2007 CapManin B-osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla 2000A/B ja optio-oikeuksilla 2003A
- 28.11.2007 Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 10 §:n mukainen ilmoitus

Joulukuu

- 18.12.2007 CapMan irtautuu Savcorista
- 19.12.2007 CapMan ostaa kaksi liikekiinteistöä Turusta
- 21.12.2007 CapMan myy Solidin IBM:lle

Lehdistötiedote

Pörssitiedote

Tiedotteet ovat luettavissa kokonaisuudessaan CapManin Internet-sivuilla www.capman.com.

Tietoja osakkeenomistajille

YHTIÖKOKOUS

CapMan Oyj:n vuoden 2008 varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 27.3.2008 kello 10.00 Diana-auditoriossa, osoite Erottajankatu 5, 00130 Helsinki.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajilla, joka on maanantaina 17.3.2008 merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiölle viimeistään torstaina 20.3.2008 klo 12.00 mennessä. Ilmoittautua voi joko kirjallisesti yhtiön osoitteeseen (Korkeavuorenkatu 32, 00130 Helsinki) toimitetulla ilmoituksella, Internetissä osoitteessa www.capman.com/Fi/InvestorRelations/AnnualGeneralMeetings, puhelimitse Tiina Oikaraiselle numeroon 0207 207 519 tai Sanna Loikkaselle numeroon 0207 207 536, sähköpostitse tiina.oikarainen@capman.com, tai faksilla numeroon 0207 207 530. Ilmoittautumisen on oltava perillä määräaikaan mennessä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan edellä mainittuun postiosoitteeseen ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

OSINKO

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuodelta 2007 maksetaan osinkoa 0,16 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 1.4.2008 on merkittynä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään osakasluetteloon. Osingon maksupäivä on Suomessa 8.4.2008.

CAPMAN OYJ:N TALOUDELLISET KATSAUKSET VUONNA 2008

CapMan Oyj:n vuoden 2008 osavuositarkastukset julkaistaan seuraavasti:

1.1.–31.3.2008	keskiviikkona 7.5.2008
1.1.–30.6.2008	perjantaina 8.8.2008
1.1.–30.9.2008	torstaina 30.10.2008

Taloudelliset katsaukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Vuosikertomus, osavuositarkastukset sekä CapManin pörssi- ja lehdistötiedotteet ovat nähtävissä CapManin Internet-sivuilla www.capman.com. Yhtiön Internet-sivuilla on myös muuta sijoittajamateriaalia. Sivuille voi lisäksi liittyä tiedotteiden sähköpostilistalle ja vuosikertomuksen postituslistalle.

Vuosikertomuksia ja kopioita osavuositarkastuksista voi tilata postitse osoitteesta CapMan Oyj /Viestintä, Korkeavuorenkatu 32, 00130 Helsinki, puhelimitse Reetta Peltoselta numerosta 0207 207 585 tai sähköpostitse reetta.peltonen@capman.com.

OSOITTEENMUUTOKSET

Suomen Arvopaperikeskus Oy ylläpitää CapMan Oyj:n osake-, osakas- ja optioluetteloita. Osakkeen- ja optioomistajia pyydetään tekemään henkilö- ja osoitetietoja koskevat muutokset suoraan Arvopaperikeskukseen tai omalle tilinhoitajayhteisölle. Lisätietoja saa Arvopaperikeskuksen maksuttomasta palvelunumerosta 0800 180 500. CapMan ei pysty päivittämään osoitetietoja.

CAPMAN OYJ:TÄ SEURAAVAT ANALYYTIKOT

Carnegie

Jussi Karhunen, puh. (09) 61 871 233
jussi.karhunen@carnegie.fi

Cazenove, Lontoo

Christopher Brown, puh. +44 (0) 20 7155 8145
christopher.brown@cazenove.com

Glitnir Oyj

Kim Gorschel'nik, puh. (09) 6134 6234
kim.gorschel'nik@glitnir.fi

Nordea

Martti Larjo, puh. (09) 3694 9429
martti.larjo@nordea.com

OKO Pankki

Mikael Nummela, puh 010 252 4414
mikael.nummela@oko.fi

CapMan Oyj
CapMan Capital Management Oy
CapMan Real Estate Oy
CapMan RE II GP Oy
CapMan Hotels RE GP Oy
Realprojekti Oy

Korkeavuorenkatu 32
00130 Helsinki
Puh. 0207 207 500
Fax 0207 207 510

CapMan Invest A/S

Esplanaden 7
1263 Copenhagen K
Denmark
Puh. +45 35 26 02 12
Fax +45 35 26 02 14

CapMan AB

Grev Turegatan 30
P.O.Box 5745
114 87 Stockholm · Sweden
Puh. +46 8 545 854 70
Fax +46 8 545 854 89

CapMan Norway AS

Haakon VII's gate 1
P.O.Box 1235
Vika 0110 Oslo · Norway
Puh. +47 23 23 75 75
Fax +47 23 23 75 79

CapMan (Guernsey) Ltd
CapMan Mezzanine (Guernsey) Ltd
CapMan (Guernsey) Buyout VIII GP Ltd
CapMan (Guernsey) Technology 2007 GP Ltd
CapMan (Guernsey) Life Science IV GP Ltd

Hambro House, St. Julian's Avenue
P.O.Box 86 · St. Peter Port
Guernsey, GY1 3AE · Channel Islands
Puh. +44 1481 726 521
Fax +44 1481 710 376

www.capman.com