

CapMan Oyj | vuosikertomus 2008

growth



Sisältö

CAPMAN YRITYKSENÄ

CapMan lyhyesti _____	1
Toimitusjohtajan katsaus _____	2
Strategia ja tavoitteet _____	4
Liiketoiminta _____	6
Taloudelliset tavoitteet ja konsernin avainluvut _____	8
CapMan 20 vuotta _____	10
CapMan yritysten ja kiinteistöjen kehittäjänä _____	12

HALLINNOITAVAT RAHASTOT

Rahastojen sijoittajat – Asiakkaamme _____	14
Hallinnoitavat rahastot _____	15
Access Capital Partners _____	22

SIJOITUSALUEET

CapMan Buyout _____	24
CapMan Technology _____	26
CapMan Life Science _____	28
CapMan Russia _____	30
CapMan Public Market _____	32
CapMan Real Estate _____	34
CapManin nykyiset sijoituskohteet _____	36

YHTEISKUNTAVASTUU JA HENKILÖSTÖ

Yhteiskuntavastuu _____	38
Henkilöstö _____	39
CapManin arvot _____	40

HALLINNOINTI JA TILINPÄÄTÖS

Hallinnointiperiaatteet _____	42
Hallitus _____	45
Johtoryhmä _____	46
Hallituksen toimintakertomus _____	48
Konsernin tilinpäätös _____	52
Emoyhtiön tilinpäätös _____	70
Tunnuslukujen laskentakaavat _____	75
Allekirjoitukset _____	75
Tilintarkastuskertomus _____	76
Tiedotekooste vuodesta 2008 _____	77

SIJOITTAJATIETOA

Avaintiedot osakkeesta ja osakkeenomistajista _____	78
Tietoja osakkeenomistajille _____	80

Vuosikertomuksen kuvitus perustuu poimintoihin CapManin 20-vuotisen historian varrelta.

Kuvat sivuilla 4, 10–11, 13, 37 ja 41: CapManin kuva-arkistot

Kuvat sivuilla 10–11 ja 23: nykyisten ja entisten kohdeyritysten kuva-arkistot

Kuvat sivuilla 3–4, 10–11, 13, 23–34 ja 41: Heikki Tuuli, Studio Heikki Tuuli

CapMan on Pohjoismaiden ja Venäjän johtavia vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoitajia.

Tavoitteenamme on alamme parhaimmiston kuuluva tuottotaso.

Sijoitustoiminnassamme keskeistä on aktiivinen omistajuus.

CapMan www.capman.com

CapMan on Pohjoismaiden ja Venäjän johtavia vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoitajia ja hallinnoi institutionaalisilta sijoittajilta keräämiään noin 3,4 miljardin euron pääomia rahastoissaan. Yhtiöllä on kuusi sijoitusaluetta (CapMan Buyout, CapMan Technology, CapMan Life Science, CapMan Russia, CapMan Public Market ja CapMan Real Estate), joista jokaisesta vastaa oma sijoitustiimi ja joilla on omat rahastot. Yhteensä CapManin palveluksessa on yli 140 ammattilaista Helsingissä, Tukholmassa, Kööpenhaminassa, Osllossa ja Moskovassa. CapMan on perustettu vuonna 1989, ja yhtiön B-osake on listattu Helsingin pörsissä vuodesta 2001.



Buyout

- Buyout- ja mezzanine-rahastojen pääomat yhteensä 1 160,3 milj. euroa 31.12.2008
- 24 sijoitusammattilaista
- 27 kohdeyritystä

Technology

- Teknologiarahastojen pääomat 294,6 milj. euroa 31.12.2008
- 11 sijoitusammattilaista
- 24 kohdeyritystä

Life Science

- Life science -rahastojen pääomat 88,0 milj. euroa 31.12.2008
- 4 sijoitusammattilaista
- 12 kohdeyritystä

Russia

- CapMan Russia -rahaston pääomat 118,1 milj. euroa 31.12.2008
- 10 sijoitusammattilaista
- 2 kohdeyritystä

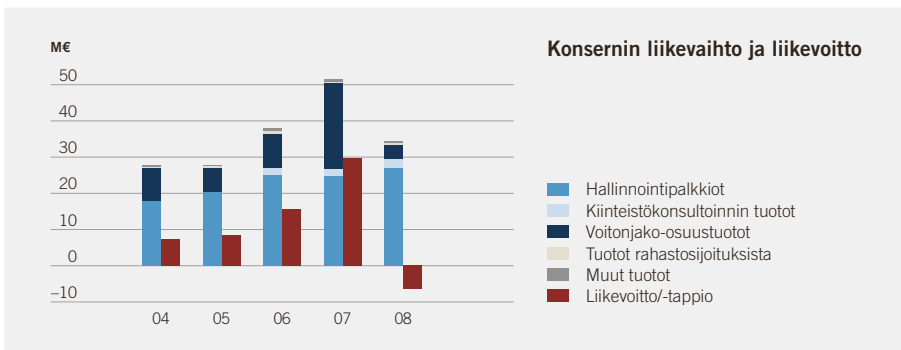
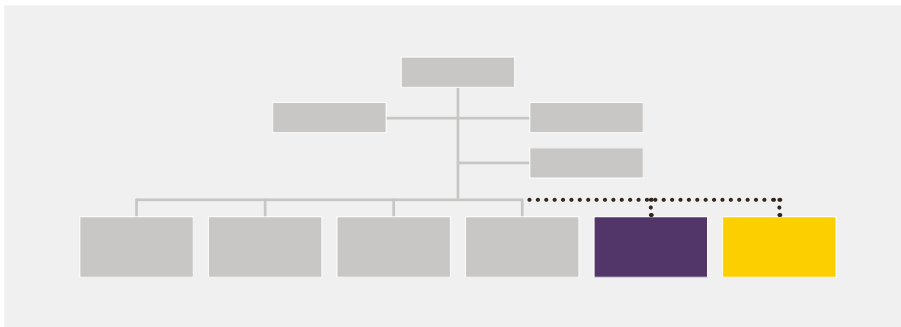
Public Market

- CapMan Public Market -rahaston pääomat 106,0 milj. euroa 31.12.2008
- 6 sijoitusammattilaista

Real Estate

- Kiinteistörahastojen pääomat 1 640,5 milj. euroa 31.12.2008
- 46 kiinteistösijoitustoiminnan ja kiinteistökonsultoinnin ammattilaista
- 57 kiinteistösijoituskohdetta

+56 %



Hallinnoitavien pääomien kasvu jatkui vahvana

- Hallinnoitavat pääomat kasvoivat vuoden aikana 56 prosenttia 3 407,5 milj. euroon.
- Onnistuimme varainhankinnassa myös vuoden toisella puoliskolla haastavasta varainhankintaympäristöstä huolimatta.
- Uusia rahastoja vuonna 2008 olivat CapMan Hotels RE, CapMan Russia, CapMan Public Market ja CapMan Buyout IX.

Toiminta laajeni strategian mukaisesti kahdelle uudelle sijoitusalueelle

- CapMan Russia -sijoitusalue perustettiin kesällä 2008 Norum-yrityskaupan myötä. Norum eli nykyinen CapMan Russia on yksi Venäjän pääomasijoitusmarkkinan kokeneimmista tiimeistä.
- Listattuihin pohjoismaisiin yhtiöihin sijoittava CapMan Public Market -rahasto perustettiin heinäkuussa 2008. Sijoitusalue hyödyntää pääomasijoitustoiminnan arvonluontikeinoja listatulla markkinalla.

Yleinen markkinatilanne heijastui konsernin tulokseen

- Hallinnointiliiketoimintamme kehittyi hyvin, ja liikevoitto ilman rahastosijoitusten tulosvaikutusta oli 7,1 milj. euroa.
- Irtautumismarkkina hiljentyi vuoden aikana, ja rahastoilta saatavat voitonjako-osuustuotot jäivät merkittävästi edellisestä vuodesta.
- Yleinen markkinatilanne heijastui omien rahastosijoitusten käypiin arvoihin. Käyvät arvot laskivat etenkin vuoden viimeisellä neljänneksellä, ja vetivät koko vuoden tuloksen tappiolliseksi.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS



CapManin viime vuosi jakoi tunteet. Saavutimme asettamamme strategiset tavoitteet, ja hallinnointiliiketoimintamme oli kannattavaa. Toisaalta rahastosijoitusten negatiivisen arvonkehityksen myötä tappiolle painunut tulos oli suuri pettymys. Kaiken kaikkiaan markkinaympäristön muutos on ollut viimeisen puolentoista vuoden aikana raju. Vaikka pääomasijoittamisen menestyksen ydin on aktiivisessa omistamisessa, näkyi rahoitusmarkkinan kriisi selvästi toiminnassamme.

Vuoden tärkeitä onnistumisia olivat uusien sijoitusalueiden, CapMan Russian ja CapMan Public Marketin, perustaminen sekä sijoitustoiminnan laajentuminen hotellikiinteistöihin. Norum-yritysoston sinetöi pitkään suunnitelmassamme olleen laajentumisen Venäjälle, jonka vielä nuoreen pääomasijoitusmarkkinaan liittyy merkittävää kasvupotentiaalia. CapMan Russia -tiimillä on yli 10 vuoden kokemus pääomasijoittamisesta, minkä ansiosta voimme aiempaa paremmin tukea myös pohjoismaisten kohdeyritystemme hankkeita Venäjällä.

Toisen uuden sijoitusalueemme, pääomasijoitustoiminnan arvonluontikeinoja listatulla markkinalla hyödyntävän CapMan Public Marketin toiminta käynnistyi heinäkuussa. Uskomme Public Market -konseptin toimivuuteen on vain vahvistunut. Pörssiilistailla yrityksillä on tarvetta päämäärätietoiselle, aktiiv-

viselle omistajalle, ja yhä useammin myös tarve vahvistaa omaa pääomaa. Odotamme ensimmäisiä Public Market -sijoituksia kevään aikana. Myös tähän markkinaan liittyy runsaasti kasvupotentiaalia.

Kiinteistösijoitustoimintamme laajeni kattamaan hotellikiinteistöt. Noin 845 milj. euron CapMan Hotels RE -rahaston perustamisen yhteydessä ostimme yhteensä 39 hotellikiinteistöä. Rahaston perusluonteeseen kuuluu vakaa ja ennustettava kassavirta muutamalta suurelta hotellioperaattorilta. CapMan Buyout IX -rahaston varainhankinta käynnistettiin alkusyksystä, ja rahaston perustaminen joulukuussa oli merkittävä onnistuminen haastavasta varainhankintaympäristöstä huolimatta.

Liiketoimintamme kuntoa arvioitaessa on tärkeää huomata, että hallinnointiliiketoimintamme on terveellä pohjalla ja kannattavaa. Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonstultoinnin tuotot kattavat operatiivisen toiminnan kulut. Vuoden 2008 tappiolliseen tulokseen ei luonnollisesti kuitenkaan voi olla tyytyväinen. Huonoon kokonaistulokseen vaikutti etenkin omien rahastosijoitusten negatiivinen arvonkehitys, ja markkinatilanne näkyi myös vähäisinä voitontulo-osuustuottoina. Omiin rahastosijoituksiimme ja mahdollisiin voitontulo-osuuksiin liittyy edelleen merkittävää potentiaalia. Osakkeenomistajien näkökulmasta on valitettavaa, etteivät yhtiön liiketoiminnan laajentuminen ja hallinnoitavien pääomien voimakas kasvu ole vielä heijastuneet tulokseen ja kurssikehitykseen. Osakettamme tulisi edelleen tarkastella vähintään 2–3 vuoden aikajänteellä.

Osa strategiaamme on ollut sijoitusten tekeminen omiin rahastoihimme kasvun tukemiseksi. Jatkossa kasvu pyritään saamaan nykyisestä liiketoimintaportfoliosta, eivätkä merkittävät lisäsitoumukset rahastoihin ole tarpeen. Vuonna 2008 annoimme vielä kasvustrategian mukaisesti sijoitussitoumuksia uusiin rahastoihimme, mikä yhdessä irtautumisten lykkäytymisen kanssa heijastui CapMan Oyj:n rahoitusasemaan. Omien rahastosijoitusten strategiaa linjatesamme olimme ennakoineet kohdeyrityssijoituksia tekevilta rahastoilta saatavan kassavirran – sekä voitontulo-osuustuotot että aikaisempien rahastosijoitusten realisoituneet tuotot – selvästi vuosina 2007 ja 2008 toteutunutta paremmiksi. Markkinatilanteesta johtuen kariutui myös heinäkuussa solmittu Ac-

cess-kauppa, joka olisi tuonut merkittävästi lisää varoja tuoreiden sijoitussitoumusten ja kasvun rahoittamiseen. Rahoitusasemamme parantamiseksi laskimme jouluna liikkeelle oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan rahastosijoitusten rahoittamista varten. Laina vahvistaa myös omaa pääomamme ja kykyämme toimia mahdollisesti pitkittyvässä taantumassa.

Julkista keskustelua pääomasijoittamisesta ovat alkuvuonna 2009 leimanneet analyysit pääomasijoittajien omistamien yritysten ja koko pääomasijoitustoimialan edellytyksistä selvitä nykyisestä kriisistä. Taantuma tulee väistämättä näkymään pääomasijoittajienkin omistamien yritysten toiminnassa. Myös CapManin noin 60 kohdeyrityksen joukkoon mahtuu yrityksiä, joissa on edessä vaikeita päätöksiä mm. uudelleenjärjestelyihin ja työvoiman leikkauksiin liittyen. Nämä omistajuuteen liittyvät vaikeat päätökset haluamme tehdä yhteistyössä kohdeyritystemme johdon ja työntekijöiden kanssa ja kohdeyritystemme pitkän aikavälin toimintaedellytykset turvaten. Myös hyvä ja vuosikymmeniä kestänyt yhteistyö pohjoismaisten pankkien kanssa on meille tärkeää.

Monille kohdeyrityksillemme nykyinen markkinatilanne tuo myös mahdollisuuksia. Lähivuodet tulevat olemaan rakennemuutosten aikaa monilla toimialoilla, mikä pakottaa yritykset hakemaan uusia toimintamalleja ja kustannustehokkuutta kilpailukyyn säilyttämiseksi. Aktiivisena omistajana CapMan pystyy toimimaan mielenkiintoisten toimialojen konsolidoijana ja tukemaan kohdeyrityksiään yritysostoissa sekä muissa muutostilanteissa.

Vuodesta 2009 odotetaan vaikeaa koko vaihtoehdoisen sijoitusluokan osalta, mutta uskomme vahvasti toimialan pitkän aikavälin menestykseen. Alan viime vuosien kasvua vauhdittivat instituutioiden kasvavat allokaatiot, lainarahoituksen runsas saatavuus sekä yritysten jatkuvat tulosparannukset ja siitä seurannut arvostustason ja tuottojen nousu. Pidemmällä aikavälillä alan kasvu perustuu kuitenkin pääomasijoittajien ainutlaatuisen omistajuuskonseptiin eli kykyyn viedä yrityksiä erilaisten muutosvaiheiden läpi. Nykyisestä markkinatilanteesta tulevatkin parhaiten selviämään ne toimijat, joilla arvonluonti on perustunut aitoon arvonkehitystyöhön. CapMan on vinyt aktiivisen omistajuuden käytäntöä menestyk-

sellisesti myös kiinteistösijoittamiseen ja viimeksi julkisen markkinan sijoituksiin.

CapManin perustamisesta tulee vuonna 2009 kuluneeksi 20 vuotta. Tänä aikana CapMan on käynyt läpi monta eri kasvuvaihetta. Alun perin instituutioiden omistamasta pienytyksestä tuli vuonna 1993 yrittäjäomisteinen, ja edelleen vuonna 2001 pörssi-yhtiö. Tänä CapMan on toiminnoltaan ja omistajakunnaltaan kansainvälinen yritys, jossa on avainhenkilöiden omistuksen kautta edelleen mukana vahva yrittäjäelementti. Olemme nähneet erilaisia suhdanteita ja markkinatilanteita, joista ammennamme kokemusta sekä CapManin että sijoituskohteidemme kehittämiseen.

Toimitusjohtajana keskeisiä tavoitteitani vuonna 2009 ovat yhtiön kasvupotentiaalın varmistaminen panostamalla nykyisten sijoitusalueiden kilpailukyyn sekä täyden hyödyn irtisaaminen rakentamamme liiketoimintamallista.

Haluan kiittää rahastosijoittajia, kohdeyritysten johtoa ja työntekijöitä, osakkeenomistajia ja CapManin henkilöstöä yhteistyöstä vuonna 2008 ja sitoutumisesta yhteisiin tavoitteisiimme.

Heikki Westerlund
toimitusjohtaja, senior partner



Missio

Missionamme on alamme parhaimmiston kuuluva tuottotaso. Toimimme korkealaatuisena palveluntarjoajana sijoittamalla pääomaa yrityksiin, kiinteistöihin tai muihin vaihtoehtoisen sijoitusluokan kohteisiin. Näiden sijoitusten pysyvää arvoa luodaan kasvun, muutoksen ja aktiivisen omistajuuden kautta.



Visio

Visiomme on olla haluttu pääomasijoitusalan ja vaihtoehtoisen sijoitusluokan yhteistyökumppani institutionaalisille sijoittajille ympäri maailman sekä yrittäjille paikallisesti.



Strategian kulmakivet

Aktiivinen omistajuus

- Arvonluonti sijoituskohteissamme
- Paikallinen läsnäolo ja verkostot
- Partnership-toimintamalli sijoitustoiminnassamme

Institutionaalinen toimintatapa

- Tehokas varainhankinta ja sijoittajaviestintä
- Yhtenevät rahastorakenteet ja -sopimukset
- Laadukas raportointi
- Täsmälliset sijoitusprosessit
- Jatkuva seuranta

Omat rahastosijoitukset

- Omat rahastosijoitukset yhdenmukaistavat entisestään CapManin intressejä rahastosijoittajien kanssa
- CapMan Oyj:n oma rahastosijoitus 2–10 % rahaston alkuperäisestä koosta rahaston kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista riippuen

STRATEGIA JA TAVOITTEET

Strategiana hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehdoisessa sijoitusluokassa

CapMan on vaihtoehdoisen sijoitusluokan omaisuudenhoidtaja, joka hallinnoi rahastoissaan institutionaalisilta sijoittajilta kerättyjä pääomia. Yhtiön strategian kulmakiviä ovat aktiivinen omistajuus, kasvun mahdollistava institutionaalinen toimintatapa sekä omat sijoitukset konsernin hallinnoimiin rahastoihin.

Russia ja Public Market uusia kasvualueita

CapManin strategiana on hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehdoisessa sijoitusluokassa. Vuonna 2008 CapMan vei päätökseen kaksi strategista hanketta, ja laajensi toimintaansa Norum-

yrityskaupan kautta Venäjälle ja uuden Public Market -rahaston myötä listatulle markkinalle tehtäviin sijoituksiin. Molemmilla uusilla markkinoilla on mahdollista hyödyntää CapManin nykyistä hallinnointi- ja sijoitusosaamista sekä kasvattaa sijoituskohteiden arvoa aktiivisen omistajuuden kautta. Molempiin liittyy lisäksi merkittävää hallinnoitavien pääomien kasvupotentiaalia.

Myös CapManin aikaisempi kasvu on perustunut uusien tuotteiden lanseeraamiseen ja toiminnan laajentamiseen maantieteellisesti. Buyout-sijoitukset ovat kuuluneet CapManin sijoitustoimintaan vuodesta 1989, mezzanine- ja teknologia-sijoitukset vuodesta 1995, life science -sijoitukset vuodesta 2002 ja kiinteistö-sijoitukset vuodesta 2005 lähtien. CapManin nykyiseen tuoteportfolioon kuuluu siis yhteensä seitsemän tuotetta. Yhtiön pohjoismainen laajentuminen toteutettiin vuosina 2001–2004, jolloin Kööpenhaminaan, Tukholmaan ja Osloon perustettiin omat toimistot.

CapManin lähivuosien tavoitteena on jatkaa kasvuaan nykyisten sijoitusalueiden kautta.

Strategia pohjaa aktiiviseen omistajuuteen

Aktiivinen omistajuus on yksi CapManin arvoista, ja tarkoittaa paitsi sijoituskohteiden aktiivista kehittä-

mistä myös aktiivista vastuunkantoa kaikessa CapManin toiminnassa.

Aktiivisen omistajuuden ja laajan rahastotuotevalikoiman ohella CapManin erottaa alan muista toimijoista läsnäolo kaikissa Pohjoismaissa ja Venäjällä. Paikallisuus sekä CapManin tunnettu brändi tuovat synergioita niin rahastosijoittajapinnassa tapahtuvaan varainhankintaan ja raportointiin kuin sijoitustoimintaan.

Strategiaa tukeva organisaatiomalli

CapManin kolme palvelutiimiä eli Sijoittajapalvelut, Taloushallinto ja IT sekä Henkilöstöhallinto ja toimistopalvelut täydentävät sijoitustiimien partnership-tyyppistä toimintamallia. Palvelutiimeihin keskitetyt varainhankintaan, raportointiin, sijoituskohdeiden kehityksen seurantaan sekä yhtiön sisäiseen toimintaan liittyvät prosessit takaavat rahastosijoittajille ja muille sidosryhmille parhaan mahdollisen palvelun. Lisäksi ne mahdollistavat sijoitusammattilaisten keskittymisen sijoitustoimintaan ja sijoituskohteiden arvon kehittämiseen täysimääräisesti. Nykyinen organisaatorakenne on mahdollistanut myös uusien tuotteiden lisäämisen tuoteportfolioon vaivattomasti.

Yhdenmukaiset intressit rahastosijoittajien kanssa

CapManin kasvustrategian kolmas kulmakivi on omat sijoitukset konsernin hallinnoimiin rahastoihin. CapMan on merkittävä sijoittaja hallinnoimissaan rahastoissa, ja yhtiön tavoitteena on sijoittaa niihin jatkossa 2–10 prosenttia uusien rahastojen alkupe- räisestä koosta rahastojen kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista riippuen. Omista rahastosijoituksista rahoitetaan tyypillisesti noin puolet velkarahoituksella. CapMan selvittää mahdollisuuksia yhtiöittää rahastosijoituksensa ja samalla selkeyttää hallinnointiliiketoiminnan ja sijoitustoiminnan eroa. Lisäksi CapMan selvittää mahdollisuutta hankkia näin syntyvään yhtiöön myös ulkopuolisia sijoittajia.

Tulevaisuuden menestystekijät

CapManin menestys tulee jatkossa perustumaan kasvuun, korkeatasoiseen asiakaspalveluun, sitoutuneeseen ja ammattitaitoiseen henkilökuntaan sekä asemaan alansa johtavana toimijana Pohjoismaissa ja Venäjällä.

Tavoitteet pörssiyhtiönä

- 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 institutionaalille sijoittajille.
- Huolehtia henkilökunnasta ja työnantajakuvasta siten, että yhtiön palveluksessa on myös tulevaisuudessa motivoitunut, ammattitaitoinen ja sitoutunut henkilöstö.

Tavoitteet hallinnoituyhtiönä

- Olla kattavan tuotevalikoiman hallinnoituyhtiö, jonka asiakaspalvelu on ensiluokkaista.
- Tarjota sijoittajille alan parhaimmiston kuuluva tuottotaso.
- Kansainvälistää ja monipuolistaa rahastosijoittajakuntaa.

Tavoitteet sijoittajana ja arvon kehittäjänä

- Varmistaa paikallisen läsnäolon kautta laadukkaiden sijoituskohteiden riittävä määrä kaikissa toimintamaissa myös huutokauppojen ulkopuolella (proprietary deal flow).
- Luoda edellytyksiä sijoituskohteiden arvonnousulle Pohjoismaissa ja Venäjällä.
- Säilyttää sijoitusalueiden erinomainen tuottotaso.
- Saavuttaa markkinajohtajuus valituilla sijoitusalueilla.

Vuoden 2009 painopistealueet

- Onnistua avoimena olevien rahastojen varainhankinnassa.
- Turvata sijoituskohteiden vakaa kehitys haastavassa markkinatilanteessa.
- Hyödyntää markkinatilanteen tuomia mahdollisuuksia CapManin toiminnassa.
- Vahvistaa konsernin rahoitusasemaa.
- Kehittää edelleen organisaatiota ja hyödyntää täysimääräisesti sisäisiä palveluja ja -prosesseja liiketoiminnan tukena.

LIIKETOIMINTA

Pitkän aikavälin luottamustoimintaa

CapManin liiketoiminta muodostuu pääomarahastojen hallinnoinnista sekä rahastojen sijoitustoiminnasta. Yhtiön päätulonlähteitä ovat rahastojen maksamat hallinnointipalkkiot, voitonjako-osuustuotot sekä tuotot omista rahastosijoituksista. CapMan Oyj:n B-osake on listattu Helsingin pörssissä vuodesta 2001.

Kaksi liiketoiminta-aluetta, kuusi sijoitustiimiä

CapManilla on kaksi liiketoiminta-aluetta eli kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi (CapMan Private Equity) sekä kiinteistösijoituksia tekevien rahastojen hallinnointi ja kiinteistö-konsultointi (CapMan Real Estate). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen toiminta käsittää keskisuur- et buyout-sijoitukset (CapMan Buyout), sijoitukset kasvuvaiheessa oleviin sekä myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayrityksiin (CapMan Technology), si-

joiitukset lääketieteen teknologiaan sekä terveydenhuollon palveluyrityksiin (CapMan Life Science), sijoitukset keskisuuriin Venäjällä toimiviin yrityksiin (CapMan Russia) sekä merkittävät vähemmistö-sijoitukset keskisuuriin listattuihin yrityksiin (CapMan Public Market). CapMan Russian sijoitusfokus on Venäjällä, CapMan Real Estaten pääasiassa Suomes- sa ja muiden tiimien Pohjoismaissa.

Liiketoiminnan perusedellytykset

CapManin liiketoiminnan perusedellytyksenä on onnistunut varainhankinta eli pääomien saanti perustettaviin uusiin rahastoihin. Tämä edellyttää, että rahastoihin sijoitettujen pääomien tuotot vastaavat rahastosijoittajien tuottotavoitteita. Pitkällä aikavälillä toiminnan edellytyksenä on sijoitustoiminnan onnistuminen eli hyvien sijoituskohteiden löytäminen, menestys kohdeyritysten tai -kiinteistöjen arvon kehittämisessä sekä syntyneen arvonnousun realisointi kohteesta irtauduttaessa.

Varainhankinnan ja sijoitustoiminnan onnistuminen riippuu pitkälti näitä tehtäviä hoitavien henkilöiden ammattitaidosta sekä sijoitustoimintaa tukevien ja täydentävien raportointi-, seuranta- ja hallintoprosessien korkeasta laadusta.

Taloudellisen kehityksen arviointi

CapManin päätulonlähteitä on kuvattu viereisellä sivulla. Päätulonlähteistä hallinnointipalkkiot ovat verrattain hyvin ennustettavissa, sillä rahastojen toiminta-ajat ovat pitkiä ja hallinnointipalkkioprosentit koko ajalle sovituja. Voitonjako-osuustuottojen ja rahastosijoituksista saatavien tuottojen ajoittuminen on satunnaisempaa.

Voitonjako-osuustuottojen analysointi riippuu siitä, missä elinkaaren vaiheessa rahastot ovat. Yksittäisten sijoituskohteiden kehitystä kannattaa seurata ainoastaan voitonjaon piirissä olevien rahastojen osalta, minkä kautta voidaan arvioida yksittäisten kohteiden vaikutusta voitonjako-osuustuottoihin. Kun tarkastellaan vielä voitonjaon ulkopuolella olevia rahastoja, kannattaa seurata puolestaan rahaston koko portfolion kehitystä yksittäisten sijoituskohteiden tarkastelun sijaan. Huomiota kannattaa kiinnittää rahastoon kutsutun pääoman ja sijoittajille palautetun pääoman suhteeseen sekä salkun käypään arvoon. Yhdessä rahastossa on tyypillisesti 10–15 sijoitusta, joten rahaston menestys ei ole riippuvainen yksittäisestä sijoituksesta. Kun rahasto on voitonjaossa, saa CapMan voitonjako-osuutta kaikista rahaston kassavirroista.

Myös omien rahastosijoitusten osalta kannattaa

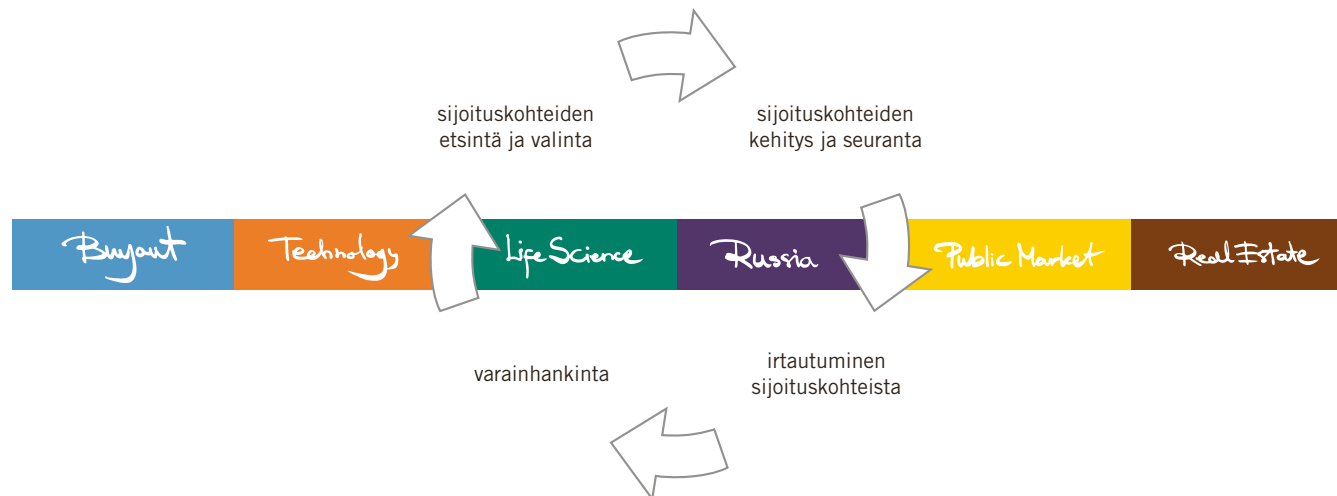
seurata salkun käyvän arvon kehitystä rahastotasolla. Mitä suuremmalla osuudella CapMan on rahastossa sijoittajana, sitä suurempi vaikutus yksittäisen sijoituskohteen kehityksellä on CapManille joko sijoitusten käyvän arvon muutoksen tai realisoituneiden tuottojen kautta.

Pitkän aikavälin liiketoimintaa

CapManin hallinnoimien rahastojen elinkaari on tyypillisesti 10 vuotta ja useimmat sijoituskohteet ovat rahastojen salkussa 4–6 vuotta. CapMan pyrkii sijoittamaan tasaisesti suhdannetilanteista riippumatta, mutta markkinatilanteen vaihtelut heijastuvat kuitenkin sijoitusten- ja irtautumisten määrään.

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

Sijoitusalueiden toiminta



Päätulonlähteet

Hallinnointipalkkiot

Rahastojen maksamat hallinnointipalkkiot määräytyvät sijoitusaikana rahaston alkuperäisen koon mukaan ja sen jälkeen jäljellä olevan salkun hankintahinnan perusteella. Oman pääoman ehtoissa rahastoissa hallinnointipalkkio on tyypillisesti 1,5–2,5 % ja mezzanine-rahastoissa 1,25–1,5 % vuodessa. Kiinteistörahastoissa palkkio on tyypillisesti oman pääoman ehtoisia rahastoja ja mezzanine-rahastoja alhaisempi.

CapManin tavoitteena on, että hallinnointipalkkiot kattavat yhdessä kiinteistökonsultointituottojen kanssa yhtiön operatiivisen toiminnan kulut.

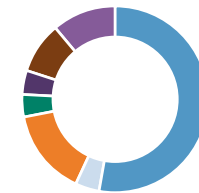
Voitonjako-osuustuotot

Hallinnointiyhtiönä CapMan tulee rahaston osalta voitonjaon piiriin, kun rahasto on palauttanut sijoittajille kutsutun pääoman ja sille rahastosopimuksissa määritellyn, yleensä noin 7–8 %:n 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 % ja sen jälkeen perustettujen rahastojen kohdalla tyypillisesti 10–15 %. Voitonjako-osuustuotoja on kuvattu tarkemmin sivuilla 16–18.

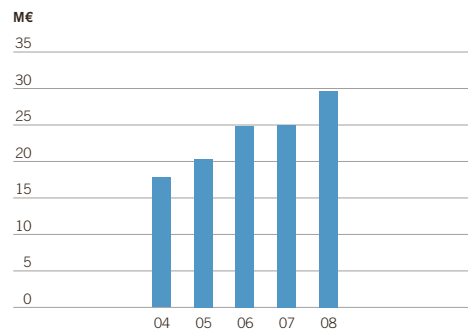
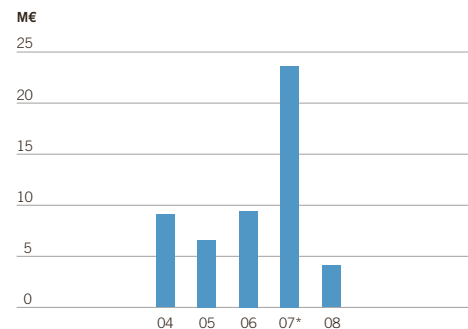
Voitonjako-osuustuotot voivat vaihdella voimakkaasti eri vuosina sen mukaan, tehdäänkö voitonjaon piirissä olevista rahastoista irtautumisia vai ei.

Rahastosijoituksista saatavat tuotot

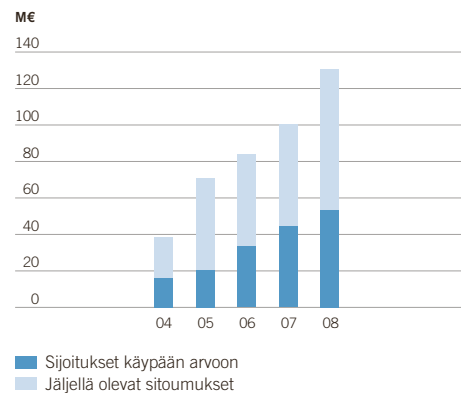
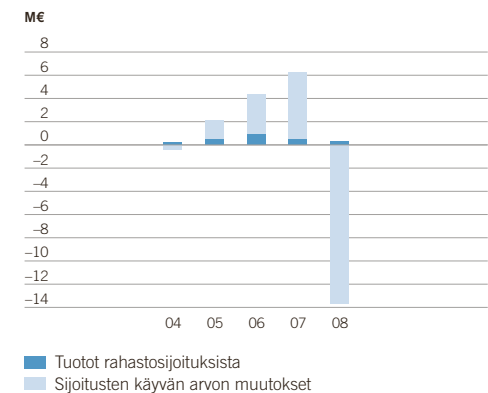
CapMan Oyj on vuodesta 2002 lähtien ollut merkittävä sijoittaja konsernin hallinnoimissa rahastoissa. Yhtiön tavoitteena on sijoittaa hallinnoimiinsa rahastoihin jatkossa 2–10 % uusien rahastojen alkuperäisestä koosta rahaston kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista riippuen. Osa sijoituksista rahoitetaan velkarakalla, minkä tavoitteena on tehostaa oman pääoman tuottoa. Omien sijoitusten tavoitteena on myös tasata tulosvaihteluita, sillä tuotot rahastosijoituksista heijastuvat tulokseen voitonjako-osuustuottoja nopeammin. Sijoitusten vaikutus näkyy tuloksessa sekä realisoituneiden tuottojen että käyvän arvon muutosten kautta.

CapMan Oyj:n omat rahastosijoitukset
käypään arvoon 31.12.2008,
53,1 milj. euroa

Buyout	53 %
Mezzanine	4 %
Technology	15 %
Life Science	4 %
Russia	4 %
Real Estate	9 %
Rahastojen rahastot (Access)	11 %

Hallinnointipalkkiot ovat kasvaneet
hallinnoitavien pääomien kasvun myötäVoitonjako-osuustuotot voivat vaihdella
voimakkaasti eri vuosina

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

Omasta taseesta tehtyjen sitoumusten ja
sijoitusten kasvu......heijastuu omien sijoitusten kasvavana
tulosvaikutuksena

KONSERNIN TALOUDELLISET TAVOITTEET JA AVAINLUVUT

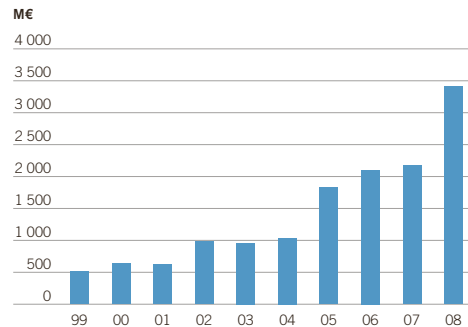
Taloudelliset tavoitteet

Kasvu	Kannattavuus	Pääomarakenne	Osinkopolitiikka
<ul style="list-style-type: none"> Kasvattaa hallinnoitavien rahastojen pääomia keskimäärin vähintään 15 % vuodessa. 	<ul style="list-style-type: none"> Oman pääoman tuotto yli 25 % vuodessa. Oman pääoman ehtoisten rahastojen nettotuotto sijoittajille yli 15 % vuodessa (IRR % p.a.). 	<ul style="list-style-type: none"> Rahoittaa noin puolet CapMan Oyj:n omista sijoituksista rahastoihinsa velkarahoituksella. Omavaraisuusaste vähintään 50 %. 	<ul style="list-style-type: none"> Maksaa osinkoa vähintään 50 % nettotuloksesta.

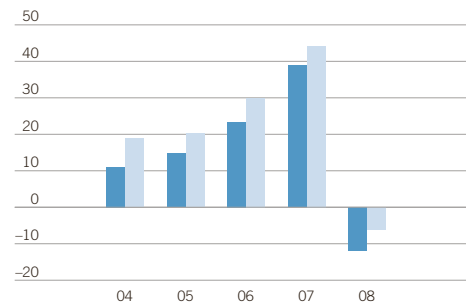
Toteuma 2008

<ul style="list-style-type: none"> Pääomien kasvu 56 %. 	<ul style="list-style-type: none"> Oman pääoman tuotto -11,8 %. Toimintansa lopettaneiden ja toiminnassa olevien oman pääoman ehtoisten rahastojen tuotot sijoittajille on esitetty sivulla 19. 	<ul style="list-style-type: none"> Omavaraisuusaste 50,3 %. Nettovelkaantumisaste 30,0 %. 	<ul style="list-style-type: none"> Vuoden 2008 tappiollisen tuloksen ja markkinatilanteeseen liittyvän epävarmuuden vuoksi hallitus ehdotti yhtiökokoukselle, ettei vuodelta 2008 jaeta osinkoa.
--	---	---	---

Hallinnoitavat pääomat kasvaneet merkittävästi

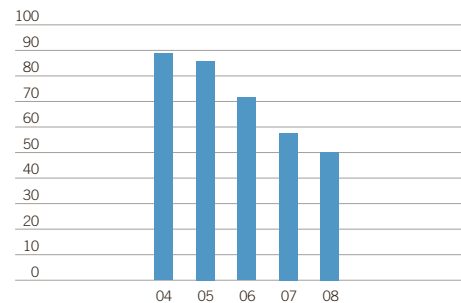


ROE ja ROI, %

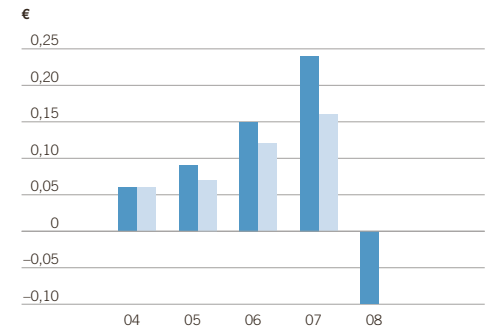


■ Oman pääoman tuotto (ROE), %
 ■ Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %

Omavaraisuusaste, %



Tulos/osake ja osinko/osake



■ Tulos/osake
 ■ Osinko/osake

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut (konserni) 2004–2008

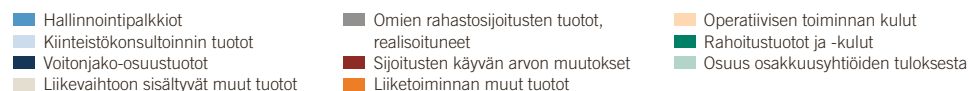
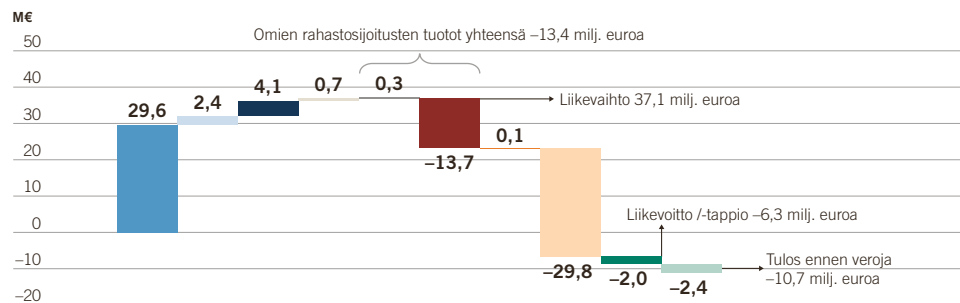
M€	IFRS 2004	IFRS 2005	IFRS 2006	IFRS 2007	IFRS 2008
Liikevaihto	27,7	28,7	38,0	51,6	37,1
Hallinnointipalkkiot	17,8	20,3	24,9	24,6	29,6
Voitonjako-osuustuotot	9,1	6,6	9,4	23,6	4,1
Tuotot rahastosijoituksista	0,2	0,5	0,9	0,5	0,3
Kiinteistökonsultoinnin tuotot*		0,9	2,0	2,1	2,4
Muut tuotot	0,6	0,4	0,8	0,8	0,7
Liiketoiminnan muut tuotot**	0,1	0,1	0,7	0,2	0,1
Operatiivisen toiminnan kulut	-18,9	-21,9	-26,6	-27,7	-29,8
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-0,4	1,6	3,5	5,7	-13,7
Liikevoitto /-tappio	7,4	8,4	15,6	29,8	-6,3
Rahoitustuotot ja -kulut	0,5	0,8	0,4	1,1	-2,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,4	0,3	1,3	1,9	-2,4
Tilikauden voitto	4,9	7	12,4	24,2	-8,1
Oman pääoman tuotto (ROE), %	11,1	14,8	23,4	38,9	-11,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	18,9	20,2	29,9	44,2	-6,3
Omavaraisuusaste, %	88,8	85,8	71,6	57,6	50,3
Osingonjako***	4,5	5,3	9,3	12,8	0,0
Henkilöstön määrä (tilikauden lopussa)	74	87	98	110	141

* Vuodelta 2005 heinä-joulukuun tuotot.

** Vuonna 2006 Access Capital Partnersin osakkeiden myynnistä (12,5 % osakkeista) saadun myyntivoiton osuus 0,6 milj. euroa.

*** Vuodelta 2008 hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle.

Tuloksen muodostuminen vuonna 2008



Teoreettinen esimerkki pääomarahaston kassavirroista

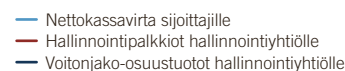
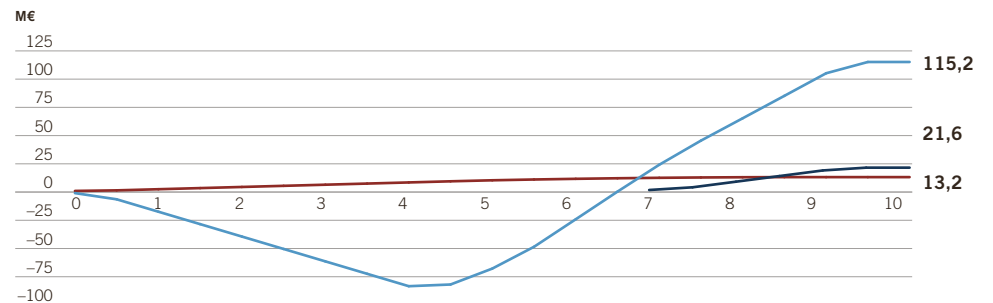
Perusoletukset esimerkkirahastosta

- Rahaston koko 100 milj. euroa.
- Rahasto tekee kymmenen 10 milj. euron sijoitusta puolen vuoden välein. Ensimmäinen sijoitus tehdään kuusi kuukautta rahaston perustamisen jälkeen.
- Jokaisen sijoituksen arvo kasvaa 2,5-kertaiseksi neljän vuoden pitoajan aikana.
- Rahaston hallinnointipalkkio 2 % vuodessa perustuu rahaston sijoitusperiodin ajan (esimerkissä 4,5 vuotta) rahaston kokonais-sitoumusten määrään (100 milj. euroa) ja sen jälkeen jäljellä olevan salkun hankintahintaan.
- Rahaston kynnystuotto on 8 % ja hallinnointiyhtiön voitonjako-osuus on 20 %.

Edellä mainituilla olettamuksilla

- Rahaston tuottokerroin (brutto) on 2,5.
- Nettotuotto sijoittajille on 2,2.
- Netto-IRR sijoittajille on 20 % vuodessa.
- Rahasto siirtyy voitonjakoon 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



CAPMAN 20 VUOTTA

Pääomasijoittamisen pioneeri

CapMan on 20 vuodessa vakiinnuttanut asemansa yhtenä Pohjoismaiden ja Venäjän johtavista vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoidtajista.

CapMan perustettiin 1980-luvun lopussa samaan aikaan kun pääomasijoitustoiminta alkoi aktivoitua myös muissa Pohjoismaissa. Yhtiön voimakas kasvu käynnistyi 1990-luvun puolivälissä, ja siitä lähtien uusia rahastoja on perustettu lähes vuosittain. Kasvuun on vaikuttanut lisääntyneen asiakaskysynnän

ja kansainvälistyneen sijoittajakunnan ohella tarve aktiiviselle ja pitkäjänteiselle omistajuudelle.

CapMan listautui yhtenä alansa ensimmäisistä toimijoista 2.4.2001. Listautuminen mahdollisti laajentumisen muihin Pohjoismaihin vuosina 2001–2004.

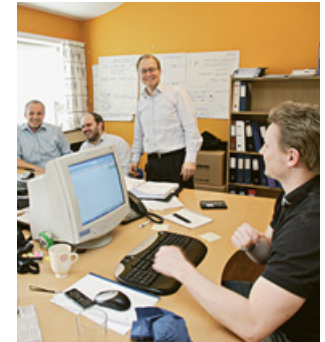
Pääomasijoitustoiminta on viimeisten vuosikymmenten aikana vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa. Kiinteistö- ja omarahastot ovat puolestaan viime vuosina saavuttaneet vakiintuneen aseman kiinteistöihin sijoittavien instituutioiden sijoitusallokaatioissa. Alan pitkän aikavälin näkymät ovat hyvät. CapManin menestyksessä keskeisessä asemassa myös tulevaisuudessa ovat yhtiön arvot Korkea moraalit, Sitoutuminen ja Aktiivinen omistajuus sekä hallinnointi- ja sijoitustoimintaa harjoittavien henkilöiden korkea ammattitaito.



Konsernin henkilöstö on kokoontunut vuosittain CapMan Daysille vuodesta 2002 lähtien. Tuolloin pohjoismaisia sijoitustiimejä vetivät Lennart Jacobsson (vas.), Jan Lundahl (kesk.) ja Heikki Westerlund (oik.).



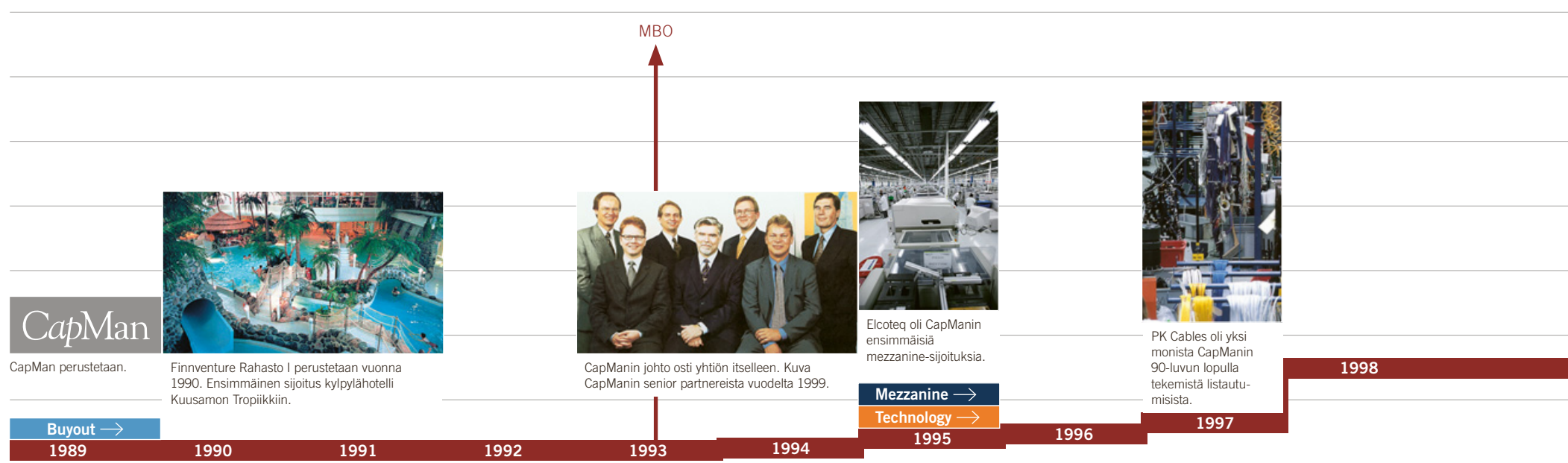
CapManin pitkäaikainen toimitusjohtaja, nykyinen hallituksen puheenjohtaja Ari Tolppanen CapManin sidosryhmätilaisuudessa Tukholmassa toukokuussa 2003.



ScanJour on viimeisimpiä Tanskassa tehtyjä sijoituksia.

Hallinnoitavien pääomien kasvu

Kotimainen toiminta 1989–2001



CapMan

CapMan perustetaan.



Finventure Rahasto I perustetaan vuonna 1990. Ensimmäinen sijoitus kylpylähotelli Kuusamon Tropiikkiin.



CapManin johto osti yhtiön itselleen. Kuva CapManin senior partnereista vuodelta 1999.



Elcoteq oli CapManin ensimmäisiä mezzanine-sijoituksia.



PK Cables oli yksi monista CapManin 90-luvun lopulla tekemistä listautumisista.

1998

Pohjoismainen toiminta 2001–2007

Laajentuminen Venäjälle 2008



Setecistä irtaautettiin vuonna 2005. Irtautuminen palautti sijoitetun pääoman CapManin rahastojen sijoittajille yli kuusinkertaisena.



Vuosittainen rahastosijoittajille tarkoitettu Limited Partners Day pidettiin vuonna 2007 Tukholmassa. Vieraspuhujana Ruotsin entinen pääministeri Göran Persson.



Mawell-sijoituksessa on hyödynnetty CapManin pohjoismaista läsnäoloa ja verkostoja. Sijoitus vuodelta 2007.



Vuoden 2008 sijoituskohteeksi Cargo Partner on yksi esimerkki sijoituksista konsolidoituille toimialoille.

Russia →	M€
Public Market →	3 500
2008	
	3 250
	3 000
	2 750
	2 500
845 milj. euron hotellirahasto perustetaan. Toiminnan laajentaminen Venäjälle ja julkiselle markkinalle tehtäviin sijoituksiin. Ensimmäinen CapMan Russian sijoitus Region Avia Airlinesiin.	2 250
	2 000
	1 750
	1 500
	1 250
	1 000
	750
	500
	250
	0

LISTAUTUMINEN



Toiminnan laajentaminen Ruotsiin. Ensimmäinen pohjoismainen rahasto CapMan Equity VII perustetaan.

Life Science →

2002



Synerco oli ensimmäisiä buyout-sijoituksia Ruotsissa.

2003

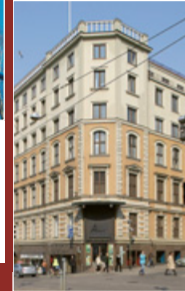


Toiminnan laajentaminen Norjaan. Irtautuminen Eltel Networksistä on CapManin 2000-luvun parhaimpia.

2004

Real Estate →

2005



Toiminnan laajentaminen asiakaskysynnän seurauksena kiinteistö- ja pääomarahastoihin.

2006



Toimintahistorian aktiivisimpana irtautumisvuonna myytiin mm. Nordkalk Oy. Norjassa sijoitettiin mm. Cardinal Foodsiin (kuvassa).

2007

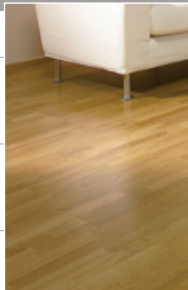


Irtautuminen CapMan Real Estate I -rahaston salkusta erinomaisella tuotolla.



CapMan mukana perustamassa osakkuusyhtiö Access Capital Partnersia.

1999



Yksi toimintahistorian aktiivisimmista sijoitusvuosista, jolloin sijoitettiin mm. Karelia Parkettiin.

2000



CapMan Oyj pörssi-yhtiöksi ja toiminnan laajentaminen Tanskaan.

2001



CAPMAN YRITYSTEN JA KIINTEISTÖJEN KEHITTÄJÄNÄ

Sijoituksia kasvuun

CapManin tavoitteena kaikilla sijoitusalueilla on sijoituskohteiden arvonnousu. Käytännössä tämä tarkoittaa sijoituskohteiden arvon kehittämistä kasvun, kannattavuuden parantamisen ja strategisen aseman vahvistamisen kautta.

Arvonkehitys perustuu aktiiviseen omistajuuteen

CapManin tavoitteena on luoda pysyvää ja pitkäjänteistä lisäarvoa kasvun, muutoksen ja aktiivisen omistajuuden kautta. CapMan on kohdeyrityksissään ja kiinteistöissään aina päätösvaltaa käyttävä omistaja, jolla on aito mahdollisuus vaikuttaa niiden kehitykseen. Kohdeyrityssijoituksissa myös yritysten johto on aina mukana omistajana, ja heidän osaamisensa on avainasemassa yritysten kehittämisessä.

CapManin sijoitusammattilaiset ovat tiiviisti mukana yrityksen strategian määrittelemisessä, yritys-kauppakohteiden analysoinnissa ja yritysjärjestelyiden toteuttamisessa sekä kansainvälisessä laajentumisessa. He työskentelevät läheisessä yhteistyössä johdon ja muiden omistajien kanssa ja panostavat aktiiviseen yrityksen taloudellisen tilanteen, riskienhallinnan ja liiketoimintaympäristön seuraamiseen sekä muutoksiin reagoimiseen. Työssään sijoitusammattilaiset hyödyntävät aikaisempaa kokemustaan johtamisen, teollisuuden tai rahoituksen alueilta.

Kiinteistörahastojen arvonkehitys perustuu hyvin rakennettuun salkkuun sekä erityisesti yksittäisten kohteiden aktiiviseen kehittämiseen kiinteistöomaisuuden johdon, rakennuttamisen, palvelukonseptien tuottamisen ja aktiivisen vuokrauksen keinoin. Toiminnassa hyödynnetään kiinteistöihin laajaa konsultointiosaamista.

Arvonnousu realisoidaan irtautumalla sijoituskohteesta tyypillisesti 4–6 vuoden kuluttua sijoituksen tekemisestä.

Täydentävää osaamista

Sijoitusalueille yhteiset arvonnouperiaatteet ovat tärkeitä sijoituskohteiden kehittämisessä. Yhteisten, pääomasijoitusalueille tyypillisten työkalujen lisäksi sijoitustiimeillä on toisiaan täydentävää toimialakohdasta osaamista, syvällistä teknologioiden ja hoitomenetelmien tuntemusta sekä maantieteellistä kokemusta Pohjoismaista ja Venäjältä.

Sijoitustiimien laaja-alaista osaamista on hyödynnetty mm. sijoitusalueiden yhteissijoituksissa.

Ainutlaatuinen paikallinen läsnäolo

CapMan on ainoa pääomasijoittaja, jolla on sijoitustiimit ja toimistot pohjoismaisissa pääkaupungeissa ja Moskovassa. Paikallinen läsnäolo ja paikalliset kontaktiverkostot mahdollistavat sen, että lähes kaikki sijoitusmahdollisuudet tulevat tiimien tietoon ja että kohteiden arvonnousupotentiaalia voidaan verrata laajalla maantieteellisellä tasolla kattavasti jo ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Sijoitustiimien laaja kontaktiverkosto kattaa eri toimialojen edustajia, yrittäjiä ja muita yhteistyökumppaneita kaikissa toimintamaissa, ja sen kautta löytyy osaamista myös kohdeyritysten operatiiviseen johtoon ja hallitustyöskentelyyn.

CapMan Advisor Network

CapManin sijoitusammattilaisten osaamista täydentää CapMan Advisor Network -verkosto, joka koostuu pitkään liike-elämässä toimineista vaikuttajista. Senior advisorit toimivat täyspäiväisesti CapManin, kohdeyritysten sekä kiinteistöjen hyväksi, ja työskentelevät CapManin toimistoista käsin. Industrial advisorit osallistuvat toimintaan osa-aikaisesti. Advisorien päätehtävinä on auttaa löytämään kiinnostavia sijoituskohteita eri toimialoilta ja maista, avustaa toimialojen analysoinnissa sekä tukea kohdeyritysten ja kiinteistöjen arvonnousua. He avustavat myös identifioimaan kohdeyrityksille sopivia ostokohteita, yhteistyökumppaneita ja markkinamahdollisuuksia sekä irtautumisvaiheessa sopivia omistajia. Advisor-konsepti otettiin käyttöön CapManissa 90-luvun lopulla.

CapManin rooli kiinteistökohteissa

Kiinteistökehityskohteet

- Aktiivinen omistaja, joka kehittää kohteen arvoa markkina- ja tuottoanalyysien, toiminnallisten ja liikeideoiden, suunnittelunohjauksen, projektinjohdon sekä rakennuttamisen keinoin.

Kaupalliset kiinteistöt

- Aktiivinen omistaja, joka kehittää kiinteistöjen arvoa kiinteistöomaisuuden johtamisen, palvelukonseptien luomisen ja aktiivisen vuokraustoiminnan keinoin.

Hotelli-kiinteistöt

- Vastaa sijoituskohteiden kehittämisestä, perusparannus- ja laajennushankkeista sekä vastaa vuokrasopimuksista ja työskentelee yhteistyössä vuokralaisten kanssa.

Eri osatekijöiden vaikutus arvonnousuun toteutuneissa Buyout-irtautumisissa*



- Liikevaihdon kasvattaminen 34 %
- Kannattavuuden parantaminen 29 %
- Strategisen aseman luominen 26 %
- Velan vähentäminen 11 %

* Indeksioitu, kunkin tekijän keskimääräinen osuus arvonnoususta. Perustuu 32 kokonaan tai osittain toteutuneeseen irtautumiseen oman pääoman ehtoista rahastoista. Huom. laskelmassa on tehty tietyt yksinkertaistuksia.

CapManin rooli kohdeyrityksissä

Omistajuus

- Aktiivinen omistaja, joka asettaa selkeät tavoitteet yrityksen kehittämiseksi.
- Kunnioittaa johdon operatiivista vastuuta.
- On aina mukana hallituksessa, ja rakentaa hallituksen kokoonpanon yhtiön kehitysvaiheeseen sopivaksi.
- On enemmistöomistaja tai määräysvaltaa käyttävä vähemmistöomistaja.

Kehitys

- Painopiste pitkän aikavälin kehityksessä ja huolella määriteltyssä arvonnousutekijöissä.
- Kehittää yrityksen strategisia tavoitteita 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 kontaktiverkostonsa.
- Tarjoaa tunnetun kumppanin ja brändin kohdeyrityksen arvonnousun tueksi.

Lue lisää

- ➔ Sijoitusalueet s. 24–36 ja www.capman.com
- ➔ CapMan Advisor Network www.capman.com
- ➔ Case-esimerkit s. 25, 27, 29, 31, 35 ja www.capman.com



TAVOITTEENA ENSILUOKKAINEN ASIAKASPALVELU

1. 24-henkinen Sijoittajapalvelut-tiimi vastaa rahastojen varainhankinnasta, hallinnosta sekä liiketoimintaviestinnästä, palvelee CapMan Oyj:n osakkeesta kiinnostuneita tahoja huolehtimalla konsernin talousviestinnästä ja sijoittajasuhteista, vastaa kohdeyritysten ja rahastojen kehityksen seuraamisesta sekä rahastojen ja konsernin lakiasioista. Kuvassa Mari Reponen (vas.), Heli Rantala, Martti Timgren, Jerome Bouix, Sanna Loikkanen ja Andrei Novitsky.

MONIPUOLINEN RAHASTOTUOTEVALIKOIMA

2. CapManin kasvu on osaltaan perustunut uusien rahastotuotteiden lanseeraukseen markkinoille. CapMan Russia -rahasto siirtyi CapManin hallinnoitavaksi kesällä 2008 toteutetun Norum-yrityskaupan myötä. CapMan Buyout IX -rahasto perustettiin joulukuussa 2008.

KANSAINVÄLINEN SIJOITAJAKUNTA

3. CapManin hallinnoimiin rahastoihin oli vuoden 2008 lopussa sijoittanut yli 120 instituutiota. Sijoittajista noin kolmannes tulee Suomen ulkopuolelta. Kuva vuoden 2007 Limited Partners Dayltä Tukholmasta.

MEZZANINE - RAHOITUKSEN PIONEERI

4. Mezzanine eli välirahoitus on ollut osa CapManin sijoitustoimintaa jo vuodesta 1995. Viimeisimmän vuonna 2004 perustetun mezzanine-rahaston CapMan Mezzanine IV:n koko on 240 milj. euroa. Kuvassa markkinointimateriaalia 1990-luvulta.

Hallinnoitavat rahastot

3 407,5 M€

Hallinnoitavat pääomat
vuoden 2008 lopussa

+56 %

Hallinnoitavien pääomien
kasvu vuonna 2008

+4

Neljä uutta rahastoa
vuonna 2008

20

Hallinnoitavista
rahastoista 14 equity-,
kolme mezzanine-, ja
kolme kiinteistörahastoa



RAHASTOJEN SIOITTAJAT – ASIAKKAAMME

Uskollinen rahastosijoittajakunta on CapManin vahvuus

CapManin asiakaskunnan muodostavat rahastoihin sijoittavat instituutiot, joiden määrä on kasvanut ja kansainvälistynyt uusien rahastojen myötä. Vuoden 2008 lopussa rahastoissa oli yli 120 sijoittajaa.

Sijoittajakuntamme kansainvälistyy

CapManin hallinnoimien rahastojen suurimpia sijoittajia ovat alalle tyypillisesti eläkeyhteisöt sekä henkija vahinkovakuutusyhtiöt. Viime vuosina joukkoon on tullut yhä enemmän myös kansainvälisiä rahastojen rahastoja. CapMan Oyj on lisäksi itse merkittävä sijoittaja hallinnoimissaan rahastoissa.

Valtaosa sijoittajista on mukana useammassa kuin yhdessä rahastossa. Rahastojen koon kasvun myötä myös yksittäisten sijoitussitoumusten määrä on vuosien kuluessa noussut. Viiden suurimman

sijoittajan osuus kaikista pääomista oli vuoden 2008 lopussa noin miljardi euroa. Yksittäisissä rahastoissa yhden sijoittajan osuus on tyypillisesti enintään 20 % sitoumuksista.

Pohjoismaiset instituutiot ovat hyvin edustettuina CapManin rahastoissa. CapManin varainhankintatiimin tärkeänä tavoitteena on kansainvälistää nykyistä sijoittajakuntaa. Rahastoihin on viime vuosina sijoittanut useita eurooppalaisia ja yhdysvaltalaisia sijoittajia pohjoismaisten instituutioiden rinnalla. Vuonna 2008 varainhankintatiimi jatkoi potentiaalisten kansainvälisten sijoittajien tapaamista, mikä luo pohjaa tulevien rahastojen varainhankinnalle. Kaiken kaikkiaan tiimi tapasi vuoden aikana rahastosijoittajia yli 300 tapaamisessa.

Asiakaskysyntä ja kasvupotentiaali uusien tuotteiden taustalla

CapManin tavoitteena on kehittää uudentyypisiä asiakaskysyntään vastaavia rahastotuotteita. Monet CapManin rahastotuotteet ovat olleet alansa ensimmäisiä yhtiön kotimarkkina-alueella Pohjoismaissa. Asiakaskysynnän sekä uusiin tuotteisiin liittyneen kasvupotentiaalin seurauksena CapMan lanseerasi vuonna 2008 markkinoille CapMan Hotels RE, CapMan Russia ja CapMan Public Market -rahastot.

Lisäksi CapMan perusti yhdeksännen buyout-rahaston CapMan Buyout IX:n. Näihin rahastoihin kerättiin yli miljardin euron arvosta pääomia vuonna 2008, ja niiden kaikkien varainhankinta jatkuu vielä vuonna 2009.

Allokaatiot kasvussa pitkällä aikavälillä

Institutionaalisten sijoittajien allokaatiot vaihtoehtoiseen sijoitusluokkaan ovat alan kehittyneimmillä markkinoilla USA:ssa ja Isossa-Britanniassa 7–15 %:n luokkaa. Pohjoismaisten sijoittajien allokaatiot ovat keskimäärin 5 %, mutta eri maiden välillä on merkittäviä eroja. Monet sijoittajat ovat Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa vasta aloittamassa sijoituksia pääomasijoitustoimintaan.

Huolimatta siitä, että vuonna 2008 alkanut talouskriisi on jäädyttänyt monien instituutioiden uudet sijoitukset väliaikaisesti, aikovat sijoittajat pitkällä aikavälillä lisätä sijoituksiaan vaihtoehtoiseen sijoitusluokkaan. Taustalla on instituutioiden halu löytää paremmin tuottavia sijoituskohteita täydentämään perinteisiä osake- ja lainasijoituksia.

Vaihtoehtoisen sijoitusluokan merkittävimmät alakategoriat ovat pääomasijoittaminen, kiinteistö-sijoittaminen ja hedge-rahastot, joista CapManin tuoteportfolio kattaa kaksi ensimmäistä. Viime vuo-

sina instituutioiden kiinnostus on kohdistunut etenkin buyout-rahastoihin, kun taas kiinnostus eurooppalaisiin venture-rahastoihin on ollut rajallista. Näiden trendien odotetaan jatkuvan. Sijoittajien kiinnostus kiinteistö-sijoituksia kohtaan jatkaa myös kasvuaan, ja allokaatioiden nousun odotetaan kiinteistöpuolella tapahtuvan etenkin epäsuoria kiinteistö-sijoituksia tekevien rahastojen kautta.

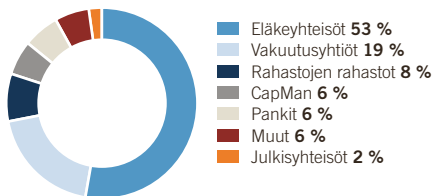
Vuoden 2009 varainhankintänäkymät

Varainhankintaympäristössä on viime vuosina koettu merkittäviä muutoksia. Vuodet 2006 ja 2007 olivat huippuvuosia eurooppalaisessa varainhankinnassa. Vuonna 2007 pääomarahastoihin kerättiin lähes 80 miljardia euroa. Alustavien tietojen mukaan vuonna 2008 eurooppalaisiin pääomarahastoihin kerätystä varoista pääosa kerättiin vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Vuoden toisella puoliskolla varainhankintaympäristö muuttui talouskriisin myötä erittäin haastavaksi.

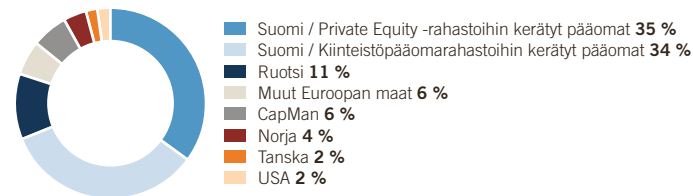
Vuodesta 2009 ennustetaan yleisesti vaikeaa varainhankintavuotta, ja varainhankintaprosessien kesken odotetaan pitenevän. CapManin vahvuuksia haastavassa markkinatilanteessa ovat hyvä track record ja pitkä toimintahistoria, laaja tuotevalikoima sekä uskollinen sijoittajakunta.

Sijoittajien rahastoihin antamat sitoumukset vuodesta 2004*

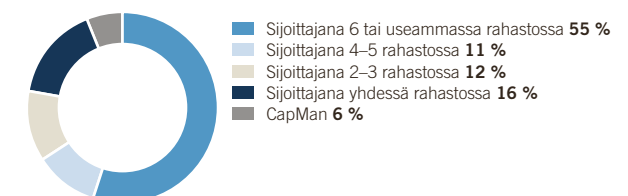
Pääomat sijoittajatyypin mukaan



Pääomat maantieteellisen jakauman mukaan



Pääomat asiakasuskollisuuden mukaan



* Sisältää vain rahastojen oman pääoman osuudet 1 958,3 milj. euroa. Kiinteistö-pääomarahastojen velkaosuudet huomioiden rahastojen alkuperäinen sijoituskapasiteetti oli 31.12.2008 yhteensä 3 248,3 milj. euroa. Lisätietoa rahastoista s. 15–19.

HALLINNOITAVAT RAHASTOT

Rahastoissa 3,4 miljardin euron pääomat

CapManin hallinnoimien rahastojen pääomat nousivat uusien CapMan Hotels RE, CapMan Russia, CapMan Public Market ja CapMan Buyout IX -rahastojen myötä noin 56 % vuonna 2008.

Hallinnoitavat pääomat

Vuoden 2008 lopussa CapManin hallinnoimista pääomista yhteensä 1 767,0 milj. euroa (1 394,3 milj. euroa 31.12.2007) oli kohdeyritys-sijoituksia tekevisä pääomarahastoissa ja 1 640,5 milj. euroa (795,7 milj. euroa) kiinteistö-pääomarahastoissa.

Kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen pääomat jakautuvat oman pääoman ehtoisiin rahastoihin ja väliarahoitusta tekeviin mezzanine-rahastoihin. Oman pääoman ehtoisten rahastojen pääomat olivat vuoden 2008 lopussa 1 480,6 milj. euroa, ja mezzanine-rahastojen pääomat olivat 286,4 milj. euroa.

Hallinnoitavalla pääomalla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia ja jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. Lukuun ei sisälly jo sijoitettu pääoma, josta on jo irtauduttu. Hallinnoitavat pääomat kasvavat rahastojen varainhankinnan myötä, ja pienenevät irtautumisten myötä.

Rahastot neljässä ryhmässä voitonjakovaiheen mukaan

CapMan hallinnoi vuoden 2008 lopussa 20 pääomarahastoa. Osa rahastoista on jo voitonjaon piirissä tai lähestymässä voitonjakoa, ja osa on vielä aktiivisessa sijoitus- tai varainhankintavaiheessa.

Voitonjaon piirissä olevien rahastojen pääomat edustivat noin kahdeksaa prosenttia CapManin rahastojen hallinnoimista pääomista 31.12.2008. Näistä rahastoista tehtävät irtautumiset tuovat voitonjako-osuustuottoja CapManille, ja niiden sijoitustoiminta on CapMan Real Estate I -rahastoa lukuunottamatta päättynyt.

Noin kahdeksan prosenttia pääomista oli vuoden lopussa rahastoissa, joiden odotetaan siirtyvän voitonjaon piiriin vuosien 2009–2010 aikana. Näiden rahastojen joukossa on rahastoja, jotka tekevät vielä aktiivisesti jatkosijoituksia nykyisiin kohteisiinsa. Keskipitkällä aikavälillä näihin rahastoihin liittyy merkit-

tävää arvonnousupotentiaalia.

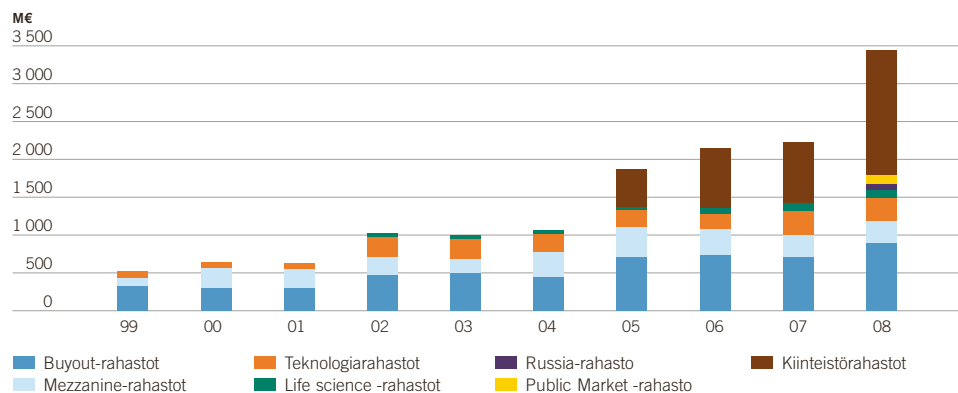
Hallinnoitavien pääomien osalta suurimman ryhmän, noin 80% pääomista, muodostavat pääasiassa viimeisen viiden vuoden aikana kerätyt aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot.

Lopuilla rahastoilla, jotka edustavat noin kolmea prosenttia pääomista, on rajallinen voitonjako-osuus-potentiaali CapManille. Voitonjakopotentiaali on rajallinen, koska salkun koko on pieni, rahastojen ei uskota siirtyvän voitonjakoon tai koska CapManin voitonjako-osuusprosentti kyseessä olevissa rahastoissa on alhainen.

Merkittävät pääomat uusiin sijoituksiin

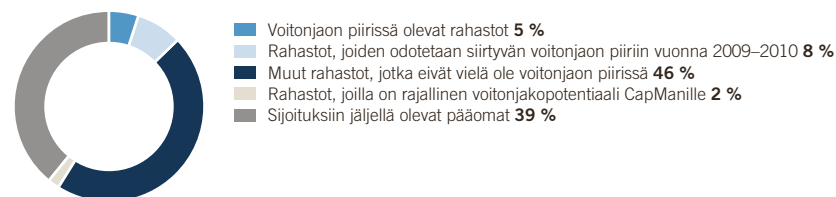
Vuoden lopussa kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen pääomista noin 875 milj. euroa eli lähes puolet oli jäljellä uusiin sijoituksiin ja nykyisiin kohdeyrityksiin tehtäviin lisäsijoituksiin. Kiinteistö-pääomarahastoilla oli jäljellä noin 320 milj. euron sijoituskapasiteetti uusiin kohteisiin tehtäviin sijoituksiin ja sitoumuksiin. Lisäksi kiinteistö-pääomarahastot olivat sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö-hankintoja ja -hankkeita yhteensä 95 milj. eurolla.

Hallinnoitavat pääomat 1999–2008



Rahastojen voitonjakopotentiaali 31.12.2008

Elinkaarensa eri vaiheissa olevien rahastojen osuus rahastojen yhteenlasketusta salkusta käypään arvoon (1 990 milj. euroa) ja rahastojen sijoituksiin jäljellä olevasta pääomasta (1 290,0 milj. euroa).



RAHASTOT

20 elinkaaren eri vaiheessa olevaa rahastoa

CapMan jakaa hallinnoimansa rahastot neljään eri ryhmään niiden voitonjakovaiheen mukaan. Tarkastelu tehdään erikseen kohdeyrityssijoituksia tekeville rahastoille ja kiinteistö-pääomarahastoille.

Rahastojen toimintamalli

Pääomarahasto perustetaan yleensä 10 vuoden

määräajaksi. Rahasto tekee sijoituksia kohdeyrityksiin tai kiinteistöihin pääasiassa ensimmäisten 3–4 toimintavuotensa aikana. Rahasto voi koostua useista rinnakkaisista rahastoista, joiden sijoitusfokus tai portfolio voivat poiketa toisistaan. Rahaston sijoitustoiminnasta vastaa aina nimetty tiimi.

CapMan osallistuu aktiivisesti rahastojen sijoituskohteiden kehittämiseen. Kohteen omistusaika on keskimäärin 4–6 vuotta, jonka jälkeen siitä irtautetaan esimerkiksi yritys- tai kiinteistökaupan kautta. Irtautumisen jälkeen sijoitetut varat sekä niille saatu tuotto palautuvat pääomarahastolle, josta ne edelleen jaetaan rahaston yhtiömiehille eli sijoittajille ja hallinnointiyhtiölle sovittu voitonjakopolitiikan mukaisesti. Rahastojen kommandiittiyhtiömuoto mahdollistaa sen, että sijoituksista irtaututtaessa rahastoon palautuvia pääomia ja voittoja voidaan maksaa sijoittajille

myös kesken tilikauden.

Rahaston hallinnointiyhtiönä toimivalle vastuunalaiselle yhtiömiehelle maksetaan hallinnointipalkkiota koko rahaston toiminta-ajalta. Hallinnointipalkkiota perustuu rahaston sijoitusaikana alkuperäisiin pääomiin ja sen jälkeen rahaston salkun hankintahintaan. Jos rahaston toiminta on menestyksellistä, voi hallinnointiyhtiö saada rahastolta myös voitonjako-osuustuottoja.

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

Voitonjaon piirissä olevat ja voitonjakoa lähestyvät rahastot

CapManin rahastoista Finnventure II, III ja V, Fenno

Ohjelma, Finnmezzanine II B sekä CapMan Real Estate I olivat voitonjaon piirissä 31.12.2008. Näiltä rahastoilta saadut voitonjako-osuustuotot olivat 4,1 milj. euroa vuonna 2008. Toimintansa aikana CapMan on saanut nyt voitonjaon piirissä olevilta sekä jo toimintansa lakkautaneilta rahastoilta vähemmistöosuudet huomioiden yhteensä 89,2 milj. euron voitonjako-osuustuotot.

CapMan Equity VII A, B ja Sweden sekä Finnmezzanine III A ja B -rahastojen odotetaan siirtyvän voitonjakoon vuosina 2009–2010.

Mitä voitonjako-osuustuotot ovat?

Voitonjako-osuustuotolla tarkoitetaan menestyneen pääomarahaston voiton jakamista rahaston sijoittajien ja sen sijoitustoiminnasta vastanneen hallin-

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot 31.12.2008, milj. euroa

	Perustettu/siirtynyt voitonjaon piiriin	Kokonaissitoutumus	Sitoumusta		Rahaston nykyisen salkun		Nettokassavarat	Toteutunut kassavirta		Seuraava saavutettava kynnystuotto, IRR %, p.a.	CapManin osuus kassavirrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä
			kutsuttu	jäljellä	hankintahinta	käypä arvo		sijoittajille	hallinnointiyhtiölle (carried interest)		
Voitonjaon piirissä olevat rahastot											
Ns. "vanhat rahastot" yhteensä ¹⁾		58,6	57,4	1,2	3,1	0,1	0,2	180,1	44,2	–	20–35 %
Finnventure Rahasto V	1999/2007	169,9	164,0	5,9	48,5	23,5	1,1	237,7	5,3	–	20 %
Fenno Ohjelma yhteensä ²⁾	1997/2005	59,0	59,0	0,0	10,7	6,3	0,1	123,2	8,7	–	10–12 %
Yhteensä		287,5	280,4	7,1	62,3	29,9	1,4	541,0	58,2		

Rahastot, joiden odotetaan siirtyvän voitonjaon piiriin vuosien 2009–2010 aikana

CapMan Equity VII A	2002	156,7	135,9	20,8	84,7	117,7	3,6	92,4		8 %	20 %
CapMan Equity VII B	2002	56,5	54,2	2,3	34,3	55,9	2,3	41,9		8 %	20 %
CapMan Equity Sweden	2002	67,0	58,1	8,9	36,2	50,4	1,5	39,8		8 %	20 %
Finnmezzanine Rahasto III A	2000	101,4	98,8	2,6	32,1	31,9	2,9	103,1		7 %	20 %
Finnmezzanine Rahasto III B	2000	20,2	19,8	0,4	8,4	10,0	0,4	18,6		7 %	20 %
Yhteensä		401,8	366,8	35,0	195,7	265,9	10,7	295,8			

Sivujen 16–17 sarakeotsikoiden määritelmät:

Perustettu/siirtynyt voitonjaon piiriin:

Vuosi, jolloin rahasto on perustettu tai siirtynyt voitonjaon piiriin.

Kokonaissitoutumus:

Sijoittajien kokonaissitoutumus rahastoon eli rahaston alkuperäinen koko.

Kutsuttu pääoma:

Sijoittajien rahastoon maksama pääoma 31.12.2008.

Sitoumusta jäljellä:

Rahaston alkuperäisen koon ja kutsutun pääoman välinen erotus. Pääoma, joka rahastolla on jäljellä uusiin sijoituksiin ja kuluihin (mm. hallinnointipalkkioihin).

Rahaston nykyisen salkun käypä arvo:

Rahastojen sijoitukset kohdeyrityksiin on arvostettu käypään arvoon (fair value) IPEVG:n suositusten mukaisesti. Käyvän arvon määrittämisperiaatteita on kuvattu tarkemmin sivulla 20.

Nettokassavarat:

Sijoittajan osuutta arvioitaessa on otettava huomioon salkun käyvän arvon lisäksi rahaston nettokassavarat. CapMan Mezzanine IV -rahastossa nettokassavarat saattavat olla negatiivisia, koska rahastossa käytetään lainalimiittä.

Toteutunut kassavirta:

Sijoittajien kohdalla kassavirralla tarkoitetaan sekä pääomanpalautuksia että rahastojen jakamaa voittoa. Hallinnointiyhtiön rahastolta 31.12.2008 mennessä saama kassavirta (voitonjako-osuustuotot) yhteensä.

nointiyhtiön kesken. Käytännössä voitonjako-osuustuotolla tarkoitetaan hallinnointiyhtiön saamaa osuutta rahastojen kassavirrasta sen jälkeen, kun rahasto kokonaisuutena on siirtynyt voitonjakoon.

Pääomasijoituslalle tyypillisesti voitonjako-osuustuoton saajina ovat rahaston sijoitustoiminnasta vastanneen hallinnointiyhtiön sijoitusammattilaiset. CapManin kohdalla voitonjako-osuustuotot jaetaan CapMan Oyj:n ja ko. rahaston sijoitustoiminnasta vastanneen tiimin kesken.

Milloin rahasto siirtyy voitonjakoon?

Voitonjaon piiriin siirtyäkseen rahaston on palautettava sijoittajille kutsuttu pääoma ja tälle vuotuinen etuoikeutettu tuotto (ns. kynnystuotto, tyypillisesti 7–8 % IRR p.a.). Kun rahasto on siirtynyt voiton-

jakoon, jaetaan loput rahaston kassavirroista sijoittajien ja hallinnointiyhtiön kesken. Voitonjakovaiheessa hallinnointiyhtiö saa voitonjako-osuustuottoja kaikesta rahaston kassavirrasta myös siinä tapauksessa, että sijoituskohteesta irtauduttaisiin alle hankintahinnan. Tyypillisin jako voitonjako-osuustuotoissa on 80 % sijoittajille ja 20 % hallinnointiyhtiölle. CapManin rahastojen kohdalla voitonjaon piiriin siirtyminen on kestänyt keskimäärin 6,6 vuotta.

Tarkasteltaessa aikataulua, jolla rahastot voivat siirtyä voitonjakoon, on verrattava sijoittajien jo saaman kumulatiivisen kassavirran suhdetta kutsuttuun pääomaan. Salkun käypä arvo, mukaan lukien rahaston mahdolliset nettokassavarat, kertoo sijoittajille jaettavissa olevan pääoman katsauskauden lopussa. Tarvittavaa kassavirtaa arvioidessa on huomioitava, että osassa rahastoista on vielä pääomaa kutsu-

matta. Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee kuitenkin palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa.

Miksi voittoa jaetaan hallinnointiyhtiölle?

Voitonjako-osuustuotot ovat pääomasijoituslalle tyypillinen rakenne sijoittajien ja hallinnointiyhtiön, yleensä sen sijoitusammattilaisten, intressien yhdenmukaistamiseksi. Niiden ansaintapotentiaali on hallinnointiyhtiön näkökulmasta merkittävä, minkä vuoksi on sen edun mukaista hoitaa sijoitustoimintaa mahdollisimman tuottavasti. Myös sijoittajat hyötyvät siitä, että sijoitusammattilaisilla on mahdollisimman suuri intressi tuoton maksimoimiseen. Voitonjakoon siirtyminen ja voitonjako-osuustuotot perustuvat

Kohdeyritysten määrä 31.12.2008

- Voitonjaon piirissä olevat rahastot – 6 yritystä, käypä arvo 29,9 milj. euroa
- Arvion mukaan vuosina 2009–2010 voitonjaon piiriin siirtyvät rahastot – 25 yritystä, käypä arvo 265,9 milj. euroa
- Muut rahastot jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä – 18 yritystä, käypä arvo 429,9 milj. euroa
- Rahastot, joilla rajallinen voitonjakopotentiaali – 12 yritystä, käypä arvo 50,8 milj. euroa

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot 31.12.2008, milj. euroa

	Perustettu	Kokonaissitoumus	Sitoumusta		Rahaston nykyisen salkun		Nettokassavarat	Toteutunut kassavirta		Seuraava saavutettava kynnystuotto, IRR %, p.a.	CapManin osuus kassavirrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä
			kutsuttu	jäljellä	hankintahinta	käypä arvo		sijoittajille	hallinnointiyhtiölle (carried interest)		
Rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä											
○	CapMan Equity VII C	2002	23,1	16,7	6,4	9,5	7,1	0,4	7,0	8 %	20 %
○	CapMan Buyout VIII Fund ³⁾	2005	440,0	300,5	139,5	264,1	222,7	2,8		8 %	14 %
○	CapMan Life Science IV Fund	2006	54,1	23,5	30,6	14,5	10,3	0,8		8 %	10 %
○	CapMan Technology 2007 ³⁾	2007	142,3	40,3	102,0	32,7	30,0	0,9		8 %	10 %
○	● CapMan Russia Fund ⁴⁾	2008	118,1	21,1	97,0	16,8	16,8	0,0		8 %	n/a
○	● CapMan Public Market Fund ⁵⁾	2008	106,0	1,3	104,7	0,0	0,0	0,2			10 %
○	● CapMan Buyout IX Fund	2008	203,0	0,0	203,0	0,0	0,0	0,0		8 %	10 %
	Finnmezzanine Rahasto III C	2000	13,9	13,9	0,0	3,8	2,8	2,0	12,9	7 %	20 %
○	CapMan Mezzanine IV ⁶⁾	2004	240,0	131,1	108,9	148,1	140,2	-38,2	28,8	7 %	15 %
	Yhteensä		1 340,5	548,4	792,1	489,5	429,9	-31,1	48,7		

Rahastot, joilla on rajallinen voitonjakopotentiaali CapManille

Rahastot, joilla on rajallinen voitonjakopotentiaali CapManille^{7), 8)}	277,7	262,1	15,6	78,5	50,8	3,6	174,7
---	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	------------	--------------

Sivujen 16–17 alaviitteet:

- = rahasto oli aktiivisessa sijoitusvaiheessa 31.12.2008.
- = rahasto oli varainhankintavaiheessa 31.12.2008.

¹⁾ Ns. "vanhat rahastot": Finnventure Rahasto II (perustettu 1994, voitonjakoon 1997), Finnventure Rahasto III (perustettu 1996, voitonjakoon 2000), Finnmezzanine Rahasto II B (perustettu 1998, voitonjakoon 2006).

²⁾ Fenno Rahasto, Skandia I ja Skandia II muodostavat

yhdessä Fenno Ohjelman, jota hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.

³⁾ Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisinä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).

⁴⁾ CapMan Russia -rahasto siirtyi CapManin hallinnoitavaksi Norum-yrityskaupan toteututtua. CapMan Oyj:n osuus voi-

tonjaosta riippuu rahaston lopullisesta koosta ja se tiedotetaan rahaston lopullisen koon julkistamisen yhteydessä.

⁵⁾ CapMan Public Market -rahasto: Rahaston kynnystuotto on sidottu markkinatuottoon.

⁶⁾ CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 96 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Rahastolla on käytössään lainalimitti, jolla sijoitukset rahoitetaan seuraavan joukkovelkakirjalainaerän

liikkeelle laskuun asti. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.

⁷⁾ Rahastot, joilla on rajallinen voitonjako-potentiaali CapManille: Finnventure Rahasto IV, Finnventure Rahasto V ET, Swedestart Life Science, Swedestart Tech, Finnmezzanine Rahasto II A, B ja D.

⁸⁾ Valuuttamääräiset erät on arvostettu 31.12.2008 keskiarvoon.

toteutuneisiin kassavirtoihin eivätkä laskennalliseen, vielä realisoitumattomaan tuottoon.

CapManin osuus voitonjaosta

CapManin osuus voitonjaon piirissä olevien rahastojen saamista kassavirroista on ennen vuotta 2004 perustettujen rahastojen osalta 20–25 % ja sen jälkeen perustetuista 10–15 %. Uudempien rahastojen alempi osuus johtuu siitä, että sijoitustiimit saavat suoraan osuuden vastuullaan olevien rahastojen voitonjaosta, kun aikaisemmin tämä osuus tuli ensin CapManille ja jaettiin edelleen bonusten muodossa

sijoitustiimeille. Nykyinen käytäntö selkeyttää voitonjakoa, ja kohdistaa tarkemmin voitonjaon sijoitustoiminnasta vastanneille tiimeille.

Kiinteistörahastojen sijoituskapasiteetissa mukana velkaosuus

CapManin kiinteistörahastot toimivat pitkälti kuten kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot. Niiden sijoituskapasiteettiin luetaan kuitenkin mukaan myös velkaosuus, jolla kiinteistösijoituksia rahoitetaan. Kiinteistörahastoissa ja CapMan Mezzanine IV -rahastossa, josta on osa arvopaperistettu, velkavipua

käytetään rahastotasolla, kun taas muissa rahastoissa vipua käytetään kohdeyritystasolla.

Velkarahoituksen osuus kiinteistörahastoissa on sovittu sijoittajien kanssa etukäteen, ja se vaihtelee 60 ja 75 %:n välillä. Kohdeyritys-sijoituksissa velkarahoituksen osuus on alhaisempi, ja sen suuruus saattaa vaihdella merkittävästikin eri sijoituskohteiden kesken. Toisin kuin kohdeyritys-sijoituksia tekevissä rahastoissa kiinteistörahastoissa hallinnointipalkkiota maksetaan myös sitoutuneelle velkapääomalle. Voitonjako-osuustuotot lasketaan kaikissa rahastoissa oman pääoman mukaan.

Kiinteistösijoitusten määrä 31.12.2008

- Voitonjaon piirissä olevat rahastot – 9 kiinteistöä, käypä arvo 148,3 milj. euroa
- Muut rahastot jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä – 48 kiinteistöä, käypä arvo 1 065,8 milj. euroa

Lue lisää

- ➔ Rahastot www.capman.com
- ➔ Sijoitustoiminta s. 24–36
- ➔ Rahastojen sijoituskohteet www.capman.com
- ➔ Rahastojen tuotot s. 19
- ➔ Arvonmääritysperiaatteet s. 20

Kiinteistöpääomarahastot 31.12.2008, milj. euroa

	Perustettu/siirtynyt voitonjaon piiriin	Pääomarakenne	Sijoituskapasiteetti	Sitoumusta		Rahaston nykyisen salkun		Nettokassavarat	Toteutunut kassavirta		Seuraava saavutettava kynnystuotto, IRR %, p.a.	CapManin osuus kassavirrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä	
				kutsuttu	jäljellä	hankintahinta	käypä arvo		sijoittajille	hallinnointiyhtiölle (carried interest)			
Voitonjaon piirissä olevat rahastot													
●	CapMan Real Estate I ¹⁾	2005/2007	oma pääoma ja jvkl	200,0	165,0	35,0	44,4	46,2		187,1	27,4	10,5 %	26 %
			velkarahoitus	300,0	252,1	47,9	102,1	102,1					
			yhteensä	500,0	417,1	82,9	146,5	148,3	-1,3	187,1	27,4		
Rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä													
●	CapMan RE II	2006	oma pääoma	150,0	68,1	81,9	72,7	72,9		0,5		10 %	12 %
			velkarahoitus	450,0	199,4	250,6	198,2	198,2					
			yhteensä	600,0	267,5	332,5	270,9	271,1	-7,0	0,5			
●	CapMan Hotels RE ²⁾	2008	oma pääoma	304,9	269,1	35,8	268,3	249,9		10,8		8 %	12 %
			velkarahoitus	540,0	526,0	14,0	544,8	544,8					
			yhteensä	844,9	795,1	49,8	813,1	794,7	4,5	10,8			
Yhteensä				1 944,9	1 479,7	465,2	1 230,5	1 214,1	-3,8	198,4	27,4		

Sarakeotsikoiden selitteet ja alaviitteet:

- = rahasto oli aktiivisessa sijoitusvaiheessa 31.12.2008.
- = rahasto oli varainhankintavaiheessa 31.12.2008.

Perustettu/siirtynyt voitonjakoon:

Vuosi, jolloin rahasto on perustettu tai siirtynyt voitonjaon piiriin.

Sijoituskapasiteetti:

Rahaston alkuperäinen sijoituskapasiteetti sijoittajien sitoumukset ja sovittu velkarahoitus huomioon ottaen.

Kutsuttu pääoma:

Sijoittajien rahastoon maksama pääoma ja käytössä oleva velka 31.12.2008.

Sitoumusta jäljellä:

Rahaston alkuperäisen koon ja kutsutun pääoman sekä käytettävissä olevan ja käytössä olevan velkakapasiteetin välinen erotus. Pääoma, joka rahastolla on jäljellä uusiin sijoituksiin ja kuluihin (mm. hallinnointipalkkioihin).

Rahaston nykyisen salkun käypä arvo:

Rahastojen sijoitukset kiinteistöihin on arvostettu käypään arvoon ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvonmääritysten perusteella. Käyvän arvon määritysperiaatteita on kuvattu tarkemmin sivulla 20.

Nettokassavarat:

Sijoittajan osuutta arvioitaessa on otettava huomioon salkun käyvän arvon lisäksi rahaston nettokassavarat. Kiinteistö-pääomarahastojen nettokassavaroihin ei sisälly senior-velkaa, joka on esitetty taulukossa omalla rivillään.

Toteutunut kassavirta:

Sijoittajien kohdalla kassavirralla tarkoitetaan sekä pääomanpalautuksia että rahastojen jakamaa voittoa. Hallinnointiyhtiön rahastolta 31.12.2008 mennessä saama kassavirta (voitonjako-osuustuotot) yhteensä.

¹⁾ CapMan Real Estate I: Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille.

²⁾ CapMan Hotels RE: 526 milj. euron rahalaitoslainan (senior loan) lisäksi salkkua on rahoitettu 26,2 milj. euron lyhytaikaisella lainalla.

RAHASTOJEN TUOTOT SIOITTAJILLE

Tavoitteena alan parhaimmiston kuuluva tuottotaso

Valtaosa CapManin oman pääoman ehtoista rahastoista on pärjännyt hyvin eurooppalaisiin pääomarahastoihin verrattuna.

Eri aikakausien merkitys rahastojen tuottoihin

CapMan on onnistunut hyödyntämään vallitsevia markkinaolosuhteita hyvin 1990–1997 perustettujen rahastojen osalta. 1990-luvun puolivälissä aktiivisessa sijoitusvaiheessa olleista rahastoista tehtiin useita sijoituksia, joihin liittyvä arvonnousupotentiaali realisoitiin 90-luvun loppupuolen aktiivisessa irtautumis-markkinassa.

2000-luvulla toimintansa aloittaneiden rahastojen buyout-sijoitukset on tehty kohtuulliseen hintaan. Sijoitusten arvot ovat kehittyneet pääosin odotusten mukaisesti. Vuoden 2008 loppua kohden rahastojen salkkujen käyvät arvot laskivat yleisen markkinatilan-

teen seurauksena, mikä heijastuu myös rahastojen tuottokertoimiin. Käypien arvojen laskuun vaikutti etenkin kohdeyritysten arvonnäärityksessä käytettävien listattujen verokkiyritysten arvostusten merkittävä aleneminen. Teknologiasijoitusten osalta vuosituuhannen vaihteen teknologiasuhdanne vaikutti sijoitusten hintaa nostavasti. Tuolloiset teknologiasijoitukset on tehty korkeilla arvostustasoilla, mikä näkyy kyseisen ajanjakson teknologiarahastojen tuotto-prosenteissa ja -kertoimissa. Vuosituuhannen vaihteen jälkeen tehdyt teknologiasijoitukset on tehty kohtuullisin arvostustasoin.

Uudet rahastot tarkastelun ulkopuolella

Tarkastelussa ovat mukana oman pääoman ehtoiset equity-rahastot. Vuosina 2007–2009 perustetut rahastot eivät ole lyhyen toimintahistoriansa vuoksi vertailukelpoisia vanhempien rahastojen kanssa, sillä uusien rahastojen tuottolukuja rasittavat niiden alkuvaiheen kulut. Pääomarahaston elinkaarta tarkastellaan s. 9 teoreettisessa esimerkissä. Vertailun ulkopuolella ovat myös mezzanine-rahastot, jotka eivät sijoitustoiminnan erilaisuuden vuoksi ole suoraan vertailukelpoisia oman pääoman ehtoisten rahastojen kanssa.

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot 31.12.2008

Rahasto	Toiminta alkanut	Toiminta päättynyt	Rahaston alkuperäinen koko, M€	Nettotuotto sijoittajille (IRR %, p.a.) (tavoite 15 %)	Tuottokerroin sijoittajille (netto, p.a.)
Toimintansa lopettaneet rahastot					
Finnventure Rahasto I	1990	2005	11,1	15,4 %	3,0
Alliance ScanEast Fund	1994	2006	21,5	9,0 %	1,8
Swedestart II	1997	2006	26,2	168,5 %	6,5
Fenno Ohjelma / Muut	2001	2004	6,0	73,7 %	6,4
Toiminnassa olevat rahastot					
Finnventure Rahasto II	1994		11,9	55,7 %	3,5
Finnventure Rahasto III	1996		29,7	63,3 %	3,9
Fenno Ohjelma / Fenno Rahasto	1997		42,5	15,3 %	2,1
Fenno Ohjelma / Skandia I	1997		8,4	17,8 %	1,6
Finnventure Rahasto IV	1998		59,5	4,0 %	1,4
Finnventure Rahasto V	1999		169,9	10,4 %	1,7
Finnventure Rahasto V ET	2000		34,0	–	0,4
Swedestart Tech	2001		70,6	–	0,8
Swedestart Life Science	2001		42,3	–	0,4
Fenno Ohjelma / Skandia II	2001		8,1	44,6 %	3,2
CapMan Equity VII A	2002		156,7	13,2 %	1,5
CapMan Equity VII B	2002		56,5	16,1 %	1,6
CapMan Equity VII C	2002		23,1	–	1,0
CapMan Equity VII KB	2002		67,0	13,3 %	1,4
CapMan Buyout VIII	2005		440,0	–	0,8
CapMan Life Science IV	2006		54,1	–	0,5

Kiinteistöpääomarahastot 31.12.2008

Rahasto	Toiminta alkanut	Rahaston alkuperäinen koko, M€	Nettotuotto sijoittajille (IRR %, p.a.) (tavoite 15 %)	Tuottokerroin sijoittajille (netto, p.a.)
Toiminnassa olevat rahastot				
CapMan Real Estate I	2005	200,0	28,2 %	1,4
CapMan RE II	2006	150,0	–	0,9

Sarakeotsikoiden selitteet ja alaviitteet:

Toiminta alkanut:

Vuosi, jolloin rahasto perustettiin. 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).

Rahaston alkuperäinen koko:

Sijoittajien kokonaissitoumus rahastoon eli rahaston alkuperäinen koko. CapMan Real Estate I:n kohdalla muista taulukoista poiketen tässä ei ole huomioitu rahalaitoslainaa (senior loan) rahaston koossa, joka on laina huomioiden 500,0 milj. euroa. Myöskään CapMan RE II:n kohdalla taulukossa ei ole huomioitu rahalaitoslainaa (senior loan) rahaston koossa, joka on laina huomioiden 600,0 milj. euroa.

Nettotuotto sijoittajille:

IRR sijoittajille % p.a 31.12.2008 mennessä. = Tuotto sijoittajille IRR p.a.; sijoittajien ja rahaston välinen kumulatiivinen kassavirta + portfolio.

Tuottokerroin sijoittajille:

Tuottokerroin sijoittajille (netto) = (sijoittajille maksettu kassavirta + rahaston nykyisen portfolion arvo) / kutsuttu pääoma 31.12.2008. Sijoittajien osuus portfolioista sisältää sijoitusten lisäksi mahdolliset likvidit varat. Portfoliot on arvostettu käypään arvoon (fair value) IPEVG:n suositusten mukaisesti.

Taulukko löytyy kattavammissa muodossa CapManin Internet-sivuilta www.capman.com/fi/funds/keyfiguresforfunds.

SIJOITUSKOHTEIDEN ARVONMÄÄRITYS

Käyvän arvon muutokset näkyvät CapManin tuloksessa

Sijoituskohteiden arvonnääritys pääomasijoitusosalalla perustuu kansainvälisiin arvonnäärityspeiraatteisiin, jotka ovat toimialan ja sijoittajien laajasti hyväksymät. CapMan pyrkii arvostamaan rahastojen sijoituskohteet aina niiden todelliseen arvoon.

Kohdeyritysten arvonnääritys

Käypä arvo on paras arvio määrästä, jolla sijoitus voisi raportointipäivänä aidosti vaihtaa omistajaa asiaa tuntevien ja liiketoimeen halukkaiden osapuolten välillä. CapMan noudattaa kohdeyritystensä arvonnäärityksessä kansainvälisiä IPEVG:n (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) arvonnääritysohjeita. Ohjeissa on huo-

mioitu IFRS:n ja US GAAP:n vaatimukset. Ohjeiden mukaisia käyvän arvon määritystapoja on useita, esimerkiksi viimeksi tehdyn sijoituksen arvostus, tuotto- ja velkakertoimet sekä muiden yritysten arvostustasoihin perustuva arvostus. Käytettävä arvonnääritystapa riippuu yrityksen tilasta, erityisesti siitä, onko yritys kassavirtapositiivinen.

Kassavirtapositiiviset yritykset

Kassavirtapositiiviset yritykset arvostetaan tyypillisesti 12 kuukauden ajan sijoituksen tekemisestä hankinta-arvoonsa. Tämän jälkeen kohteen arvostus perustuu sen liiketoiminnan tuottoon sekä listattujen verrokkiyritysten kertoiimiin. Verrokkiyritykset valitaan erikseen kaikille kohdeyrityksille yleensä jo sijoitushetkellä, ja ne pidetään mahdollisimman samana koko sijoitusperiodin ajan. Verrokkiyhmää voidaan perustellusti muuttaa yrityksen tai sen toimialan muuttuessa merkittävästi. Kertoimien mukaan saatua käypää arvoa voidaan muuttaa alaspäin yrityskohdeyritysten tekijöiden mukaan, jotta arvonnäärityksen kohteena olevan yrityksen ominaisuudet tulevat varmasti huomioiduiksi. Käypään arvoon voidaan tehdä esimerkiksi 25 %:n alennus sijoituskohteen pienen

koon tai epälikvidiuden vuoksi. Verrokkiyhmän kertoiimiin perustuva arvo voi vaihdella merkittävästi myös lyhyellä aikavälillä.

Varhaisen vaiheen yritykset

Varhaisen vaiheen sijoitukset ovat tyypillisesti venture-sijoituksia vielä kassavirtanegatiivisiin yrityksiin. Näiden kohteiden arvot pidetään tyypillisesti sijoitushetken arvostustasolla myös ensimmäisten 12 kuukauden jälkeen. Mikäli sijoituskohteen liiketoiminta ei kehity odotetulla tavalla tai poikkeaa arvonnkehitysuunnitelmasta, harkitaan aina arvon kirjausta alaspäin.

Kaikkien kohdeyritysten kohdalla kolmansien osapuolten tekemät yritysjärjestelyt kertoiimineen sekä irtautumisneuvotteluissa saadut hintaindikaatiot voivat vaikuttaa lopulliseen arvostustasoon.

Kiinteistöjen arvonnääritys

Sijoitukset kiinteistöihin on arvostettu käypään arvoon ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvonnääritysten perusteella. Arvioitsijoiden työn perustana ovat kotimaiset ja kansainväliset arviointistandardit

(International Valuation Standards). Kohteiden arvonnäärityksessä käytetään aina kiinteistön käyttötarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaisinta menetelmää tai niiden yhdistelmiä.

Tuottoarvomenetelmällä tarkoitetaan kiinteistön käyvän arvon määrittämistä siitä käyttöaikana saatavien tuottojen perusteella. Se perustuu vuosittaisten nettotuottojen pääomittamiseen soveltuvalla tuottovaateella.

Kauppa-arvomenetelmässä arvo määritetään kyseisellä markkina-alueella vallitsevissa markkinaolosuhteissa toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen perusteella. Vertailukelpoisessa kaupassa kaupan kohde vastaa keskeisiltä arvotekijöiltään arvion kohteena olevaa kiinteistöä.

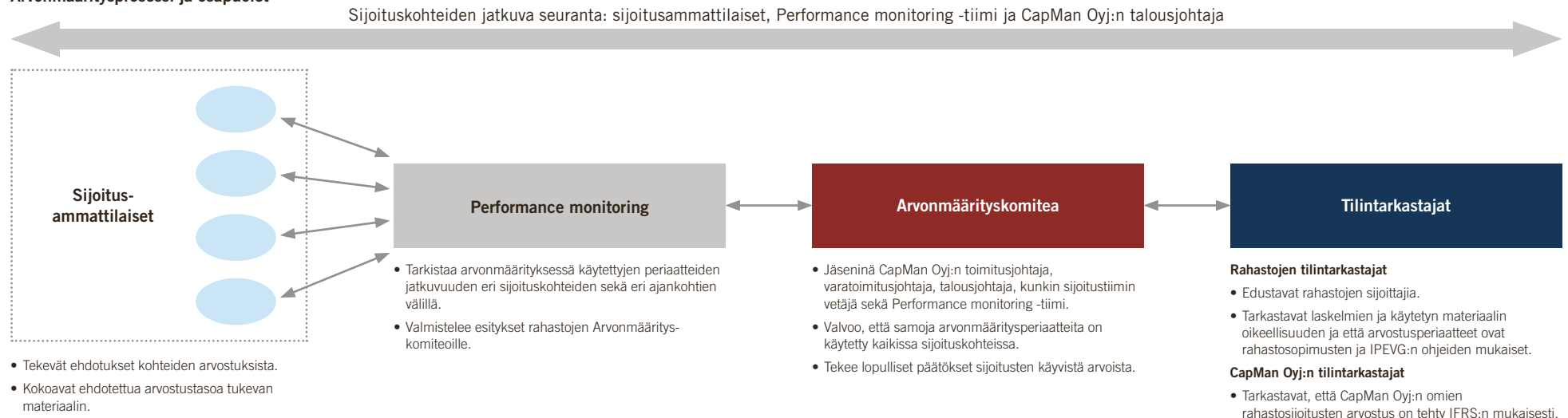
Kustannusarvomenetelmä perustuu kohteen hankinta- ja tuotantokustannuksiin. Menetelmää sovelletaan ensisijaisesti silloin, kun saatavilla ei ole riittävästi markkinainformaatiota muiden menetelmien soveltamiseen.

Lue lisää

➔ IPEVG www.privateequityvaluation.com

➔ International Valuation Standards Council www.ivsc.com

Arvonnääritysprosessi ja osapuolet



RAHASTOJEN SIOJITUSTOIMINTA

Tehdyt sijoitukset vuonna 2008 yli 1,3 miljardia euroa

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot sijoittavat Pohjoismaissa tai Venäjällä toimiviin pääasiassa listaamattomiin yhtiöihin sekä listattuihin pohjoismaisiin yhtiöihin. Kiinteistörahastojen sijoitusfokus on kaupallisissa kiinteistöissä, kiinteistökehityskohteissa ja hotelli-kiinteistöissä pääasiassa Suomessa.

Erittäin aktiivinen sijoitusvuosi

Kohdeyrityksiin sijoittavat rahastot tekivät kahdeksan uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 232,6 milj. eurolla vuonna 2008. Tästä lisäsijoitusten osuus oli noin kolmannes. Uusia sijoituskohteita olivat Barnebygg Gruppen, CargoPartner Group, Cederroth International AB, The New Black Oy (Varesvuo Partners Oy), Accanto Systems (LTE Innovations Oy), Crayon-konserni, Region Avia Airlines ja Russia Baltic Pork Invest A/S. Rahastojen salkussa oli yhteensä 59 yritystä 31.12.2008.

Kiinteistörahastot hankkivat vuoden aikana salkkuunsa 39 hotellia, yhden toimitilakiinteistön ja yhden maa-alueen, ja käyttivät aikaisemmin antamia sijoitussitoumuksia sijoituskohteiden hankkimiseksi tai kehittämiseksi. Kaikkiaan tehtyjen kiinteistösijoitusten arvo oli 1,1 miljardia euroa, josta hotellikiinteistöjen osuus oli noin 810 milj. euroa. Lisäksi rahastot olivat sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja -hankkeita lähivuosina yhteensä 95 milj. eurolla. Rahastojen salkussa oli yhteensä 57 kiinteistökohdetta 31.12.2008.

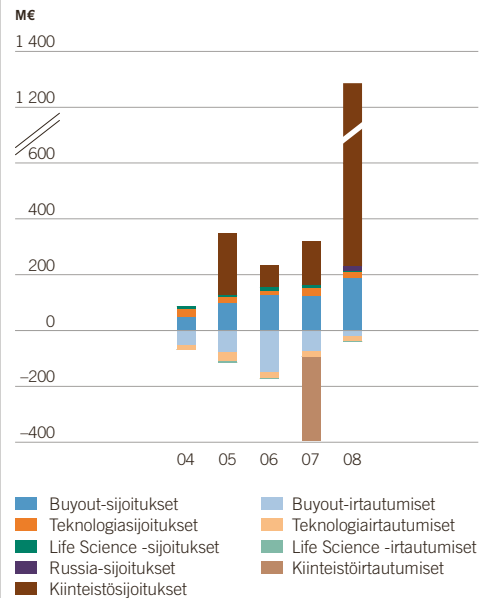
Heikko irtautumisvuosi

Irtautumiset jäivät ennätyskellisen alhaisella tasolle, ja loppuvuonna irtautumismarkkina pysähtyi kokonaan. Irtautumisten hankintahinta vuonna 2008 oli vain 39,4 milj. euroa.

Lue lisää

- Sijoitusalueet ja -fokukset tarkemmin s. 23–36
- Nykyiset sijoituskohteet s. 36 ja www.capman.com
- Entiset sijoituskohteet www.capman.com
- Aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevat rahastot s. 16–18

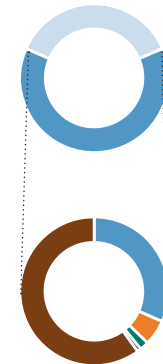
Sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan*



* Irtautumisiin on laskettu mukaan myös osittaiset irtautumiset. Valuuttamääräiset erät on kurssitettu vuoden 2008 päätöspäivän kurssiin. Luvuissa ovat mukana 31.12.2008 mennessä toteutuneet kaupat.

Merkittävät pääomat jäljellä uusiin sijoituksiin 31.12.2008

- Sijoitukset hankintahintaan 60 %
- Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti* 40 %



- Buyout-sijoitukset 653 milj. euroa
- Teknologiasijoitukset 116 milj. euroa
- Life Science -sijoitukset 40 milj. euroa
- Russia-sijoitukset 17 milj. euroa
- Kiinteistösijoitukset 1 231 milj. euroa

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

CapMan Private Equity

Buyout

- Lähes kaikki toimialat Pohjoismaissa (teollisuus, kauppa ja palvelut)
- Oman pääoman ehtoinen sijoitus tyypillisesti 20–70 milj. euroa per yritys
- Käyttää oman pääoman ehtoisen (equity) rahoituksen rinnalla välirahoitusta (mezzanine)
- 27 kohdeyritystä 31.12.2008

Technology

- Kasvuvaiheessa olevat sekä myöhäisen kasvuvaiheen teknologia-yritykset Pohjoismaissa
- Oman pääoman ehtoinen sijoitus n. 3–15 milj. euroa per yritys
- 24 kohdeyritystä 31.12.2008

Life Science

- Lääketieteen teknologia-yritykset ja terveydenhuollon palveluntarjoajat pääasiassa Pohjoismaissa
- Oman pääoman ehtoinen sijoitus n. 2–7 milj. euroa per yritys
- 12 kohdeyritystä 31.12.2008

Russia

- Pääasiassa keskisuuret Venäjällä toimivat yritykset
- Oman pääoman ehtoinen sijoitus n. 5–15 milj. euroa per yritys
- 2 kohdeyritystä 31.12.2008

Public Market

- Merkittävät vähemmistö-sijoitukset keskisuuriin listattuihin pohjoismaisiin yrityksiin
- Sijoituskohteiden markkina-arvo 100–1 000 milj. euroa

Real Estate

- Kaupalliset kiinteistöt, kiinteistökehityskohteet ja hotelli-kiinteistöt pääasiassa Suomessa
- Sijoitus tyypillisesti 5–50 milj. euroa per kiinteistö
- 57 kohdekiinteistöä 31.12.2008

ACCESS CAPITAL PARTNERS

Euroopan johtavia rahastojen rahastoja

CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners on Euroopan johtavia rahastojen rahastoja. Yhtiön hallinnoimat rahastot sijoittavat pääasiassa Länsi-Euroopassa toimiviin pieniin ja keskisuuriin buyout-sijoituksiin erikoistuneisiin rahastoihin, erikoistilanteiden rahastoihin sekä vähemmissä määrin myös myöhäisemmän vaiheen teknologiarahastoihin. Access hallinnoi vuoden 2008 lopussa yhteensä 2,5 miljardin euron pääomia.

Pääomat rahastojen rahastoissa ja pääomasijoitusmandaateissa

Vuonna 2008 Accessin hallinnoimien rahastojen rahastojen pääomat nousivat noin 1,4 miljardiin euroon. Vuoden lopussa yhtiön hallinnoimien pääomasijoitusmandaattien arvo oli noin 1,1 miljardia

euroa. Kaiken kaikkiaan yhtiö hallinnoi 2,5 miljardin euron pääomia.

Access hallinnoi yhteensä seitsemää rahastojen rahastoa, joista ensimmäinen rahasto Access Capital Fund I (ACF I) perustettiin vuonna 1999. Toisen sukupolven rahastot ACF II Mid-market Buy-out ja ACF II Technology perustettiin vuonna 2001, kolmannen sukupolven ACF III Mid-market Buy-out Europe -rahasto ja ACF III Technology Europe vuonna 2005, neljännen sukupolven ACF IV Growth Buyout -rahasto vuonna 2007 ja ACF IV High Growth Technology Europe -rahasto vuonna 2008.

Hajautettuja sijoituksia eurooppalaisille kasvualoille

Access tarjoaa sijoittajilleen mahdollisuuden pääomasijoitussalkun hajauttamiseen useille kasvualoille Euroopassa. Sijoittajat voivat sijoittaa joukkoon pieniä tai keskisuuria buyout-rahastoja, erikoistilanteiden rahastoihin sekä teknologiarahastoihin, jotka ovat erikoistuneet myöhäisemmän kasvuvaiheen sijoituksiin ja buyout-sijoituksiin. Access tekee molemmilla markkinoilla myös aktiivisesti ns. secondary-sijoituksia, eli ostaa sijoitusosuuksia jo olemassa olevista rahastoista. Markkinatilanteen muutoksen

seurauksena Access odottaa etenkin secondary-sijoitusten lukumäärän kasvavan aikaisemmasta.

Accessin hallinnoimien rahastojen sijoittajat ovat eläkeyhteisöjä, vakuutusyhtiöitä ja muita institutionaalisia sijoittajia sekä family officeja.

Huolellisesti valittu sijoitussalkku

Access Capital Partnersin tavoitteena on muodostaa huolellisesti valittu sijoitussalkku eurooppalaisten, parhaiten tuottaneiden rahastojen joukosta. Useiden eri hallinnointiyhtiöiden hallinnoimat rahastot sijoittavat eri kehitysvaiheissa oleviin 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 milj. eurosta miljardiin euroon.

Teknologiapuolella Accessin hallinnoimat rahastot sijoittavat rahastoihin, joiden kohdeyritykset ovat nopeasti kasvavia teknologiaorientoituneita yrityksiä, ja jotka tarvitsevat buyout tai kasvun rahoitusta. Access uskoo, että teknologia-alan kypsyminen tarjoaa mielenkiintoisia sijoitusmahdollisuuksia etenkin informaatio- ja viestintäteknologian, teollisuus-

teknologian, lääketieteen teknologian, clean tech -teknologian sekä energian ja median aloilla.

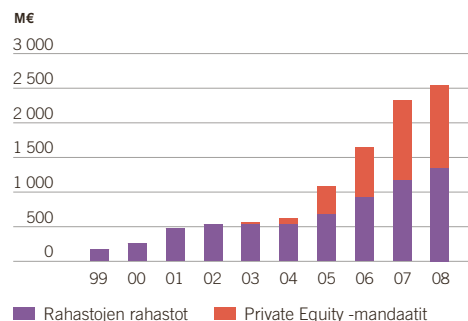
Kokenut ja pitkään yhdessä työskennellyt tiimi

Accessin Pariisin, Brysselin ja Münchenin toimistoissa työskentelee yhteensä 31 hengen ammattitaitoinen ja monikansallinen tiimi. Tiimiä johtaa Accessin kolme managing partneria Dominique Peninon, Agnès Nahum ja Philippe Poggioli, joilla on kattavaa kokemusta eurooppalaisesta pääomasijoitustoiminnasta sekä rahastojen että suorien kohdeyrityssijoitusten osalta.

CapManin osakkuusyhtiö

CapMan Oyj omistaa Access Capital Partners Group S.A.:n osakeista 35 % ja yhtiön managing partnerit 65 % osakeista.

Hallinnoitavien pääomien kehitys 1999–2008



Hallinnoitavat pääomat 31.12.2008, milj. euroa

	Perustettu	Kokonaissitoumus	CapManin osuus voitonjaosta, jos rahasto on voitonjaon piirissä
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	425,0	25 %
Access Capital Fund IV High Growth Technology Europe* ¹⁾	2008	n/a	25 %
Private Equity -mandaatit	2003–2008	1 162,0	25 %
Yhteensä		2 510,5	

* Rahastoon kuuluu yksi tai useampi juridinen yksikkö.

¹⁾ Rahasto oli varainhankintavaiheessa 31.12.2008.

Lue lisää

➔ www.access-capital-partners.com



TIIMIEN YHTEISTOIMINTAA

1. CapManin sijoitustiimit jakavat osaamistaan maiden ja tiimien välillä. Ruotsalainen terveydenhuoltoalan yritys Proxima AB on CapMan Buyoutin ja CapMan Life Sciencen yhteissijoitus vuodelta 2007.

KIINTEISTÖSIJOITUKSIA VUODESTA 2005

2. Brondankulma Helsingin ydinkeskustassa kuului CapManin hankkimaan ensimmäiseen kiinteistöportfolioon.

AVALUKSIA ULISILLE TOIMIALOILLE

3. CapMan etsii rohkeasti sijoitusmahdollisuuksia myös epätyypillisemmiltä toimialoilta. Norjalainen ulkoistettuja päivähoitopalveluita tuottava Barnebygg Gruppen päätyi buyout-salkkuun helmikuussa 2008.



MUKANA MUUTOKSESSA

4. Vuoden 2004 Tokmanni-sijoituksessa on hyödynnetty menestyksellisesti buy-and-build -strategiaa. Suomalainen Tokmanni on kasvanut CapManin sijoitusaikana paikallisesta toimijasta maanlaajuiseksi halpakaupan ykköseksi.



TUKEA KASVUUN

5. CapMan Technologyllä on erikoisosaamista myöhäisemmän kasvuvaiheen teknologiayritysten kasvun tukemisesta. Tätä osaamista on hyödynnetty mm. vuoden 2007 sijoituksessa tanskalaiseen IT2 Treasury Solutionsiin, jonka orgaaninen kasvu on ollut erittäin vahvaa CapManin sijoitusaikana.

Sijoitusalueet

+2

Uudet sijoitusalueet
CapMan Russia ja
CapMan Public Market

232,6 M€

Sijoitukset
kohdeyrityksiin
vuonna 2008

1 070,4 M€

Sijoitukset kiinteistöihin
vuonna 2008

CAPMAN BUYOUT



Sijoituksia pohjoismaisiin keskisuuriin yrityksiin

CapMan Buyout teki vuonna 2008 neljä uutta sijoitusta. Vuoden toisella puoliskolla yleinen markkinatilanne heijastui toimintaan etenkin irtautumisten pitkittymisenä. Yhdeksän buyout-rahaston varainhankinta alkoi syksyllä.

Sijoituksia muutosvaiheessa oleville toimialoille
CapMan Buyout sijoittaa eri toimialoilla toimiviin, keskisuuriin yrityksiin Pohjoismaissa. Erityisen kattavaa kokemusta tiimillä on sijoituksista valmistus- ja konepajateollisuuteen, teollisuuden palveluyhtiöihin, vähittäiskaupan alalle ja terveydenhuoltosektorille. Yleisen taloustilanteen luomat konsolidointi- ja muut muutospainee eri toimialoilla sekä toimialojen toimintamekanismien muutokset voivat luoda lähitulevaisuudessa uusia sijoitusmahdollisuuksia.

Neljä uutta sijoitusta kolmessa Pohjoismaassa
Vuonna 2008 teimme uudet sijoitukset päivähoitopalveluja tuottavaan Barnebygg Gruppeniin, logistiikkayhtiö Cargo Partner Groupiin, haavanhoito- ja hygieniatuotteita valmistavaan Cederroth International AB:iin sekä televisio-ohjelmien ja mainoselokuvien tuotantoyhtiö The New Black Oy:öön. Barnebygg-, Cargo Partner ja The New Black -sijoitusten tavoitteenä on yritysten kehittäminen aggressiivisen kasvustrategian ja yritysostojen kautta. Cederrothissa arvonkehitys perustuu vahvaan organiseen kasvuun.

Irtautumisten osalta kulunut vuosi oli hiljainen. Toukokuussa myimme henkilöstövuokrausyhtiö Staffpoint Oy:n. Irtautuminen palautti alkuperäisen sijoituksen oman pääoman ehtoisten rahastojen sijoittajille yli kolminkertaisena. Heinäkuussa irtauduimme lastenvaatteita valmistavasta Reima Holding Oy:stä. Lisäksi LUMENE Groupin tytäryhtiö Farnos itsenäistyi maaliskuussa mahdollista molempien yritysten keskittymisen ydinliiketoimintaansa.

Markkinatilanteen muutoksen seurauksena irtautumismarkkina lähes pysähtyi kesän jälkeen, eikä irtautumisia tehty vuoden toisella puoliskolla.

Kohdeyritysten kehitys suotuisaa

CapMan Buyout on aktiivinen, lisäarvoa tuova omistaja. Asetamme kohdeyrityksille selkeät tavoitteet, joista keskeisimpiä ovat kasvu, kannattavuuden parantaminen ja strategisen aseman vahvistaminen.

Toimintamme painopiste siirtyi loppuvuoden aikana nykyisten kohdeyritysten kehittämiseen. Kokonaisuutena niiden liiketoiminta kehittyi vuoden aikana suotuisasti. Yritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi noin 15 % ja kannattavuus (EBITA) noin 17 %. Markkinatilanne muuttui kuitenkin voimakkaasti vuoden viimeisellä neljänneksellä, ja vuodelle 2009 odotetaan selvää laskusuhdannetta.

Talouden kasvun hidastuminen luo kohdeyritysten kehittämiseksi uusia haasteita sekä mahdollisuuksia. Hidastuminen näkyy ennen kaikkea toimialoilla, joilla on sidonnaisuuksia kuluttajakäytännön. Myös tietyt muut toimialat, kuten autoteollisuus, ovat kärsineet talouskriisistä muita enemmän. Olemme kuitenkin tehneet viimeisten vuosien aikana sijoituksia pääasiassa toimialoille, joissa taloudellisen tilanteen heikentymistä ei nähdä erityisen voimakkaana. Muuttunut markkinatilanne luo tietyille toimialoille voimakkaita muutospaineita ja pakottaa muuttamaan niiden toimintamekanismeja. Valtaosa kohdeyrityksistämme on hyvissä asemassa toimimaan aktiivisesti tässä kehityksessä ja toteuttamaan investointeja vuonna 2009.

Markkinakattavuus Pohjoismaiden parhaimmistoa
Pohjoismaiset buyout-sijoitukset keskittyivät vuonna

2008 kohdemarkkinallemme eli keskisuuriin yritysjärjestelyihin. Markkinakattavuutemme säilyi tällä segmentillä hyvänä, ja noin 70 % fokuksemmekaisista Pohjoismaissa toteutuneista sijoituksista kävi analyysimme läpi etukäteen.

Muuttunut markkinatilanne heijastui toiminta-alueellemme pankkien lisääntyneenä varovaisuutena ja velkarahoituksen hinnan nousuna. Näemme, että oman pääoman osuus pääomasijoittajien tekemisissä sijoituksissa tulee yleisesti kasvamaan. CapMan Buyoutilla on mahdollisuus myös oman mezzanine-rahituksen käyttöön, mikä on selkeä etu nykyisessä markkinatilanteessa. Uskomme myös, että yritysten hintakehitys on kääntynyt jo laskuun.

Uuteen rahastoon 203 milj. euroa

Onnistuimme haastavassa varainhankintaympäristössä CapMan Buyout IX -rahaston perustamisessa. Rahaston koko oli ensimmäisen varainhankintakerroksen jälkeen joulukuussa 203 milj. euroa. Rahaston sijoitusfokus on sama kuin sen edeltäjällä, CapMan Buyout VIII -rahastolla.

Menestymisen edellytykset

Vahvuksiämme ovat 20 vuoden toimintahistoria ja paikallinen läsnäolo, joka mahdollistaa kohdeyritysten kasvattamisen organisesti ja yritysostoin Pohjoismaissa ja Venäjällä.

Tiimimme 24 sijoitusammattilaisella on erittäin kattavaa kokemusta teollisuudesta, rahoitusalaalta ja pääomasijoittamisesta.

Uusi CapMan Buyout IX -rahasto luo hyvät toimintaedellytykset uusien sijoitusten tekemiselle. Myös muiden aktiivisessa sijoitusvaiheessa olevien buyout- ja mezzanine-rahastojen reservit ovat riittävät nykyisten kohdeyritysten kehittämiseen ja kasvumahdollisuuksien hyödyntämiseen.

Uskomme, että pitkä kokemuksemme alalta ja erilaisissa suhdanteissa toimimisesta luovat vahvan perustan menestyksekkäälle pääomasijoitustoiminnalle myös tulevaisuudessa.



Tuomo Raasio
CapMan Buyout -tiimin vetäjä,
senior partner

MIHIN SIOJITAMME?

- Lähes kaikki toimialat Pohjoismaissa
- Keskipokoiset yritykset
- Liikevaihto tyypillisesti 50–500 milj. euroa ja markkina-arvo 50–250 milj. euroa
- Sijoituksen koko tyypillisesti 20–70 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, erottuvat tuotteet ja palvelut
- Kasvupotentiaalia organisesti ja yritysostojen kautta
- Kypsät ja konsolidoitumassa olevat tai muussa muutosvaiheessa olevat toimialat
- Kokenut ja yrittäjähenkkinen johtoryhmä

Lue lisää

- ➔ CapMan Buyout -tiimin jäsenet www.capman.com
- ➔ Nykyiset kohdeyritykset www.capman.com
- ➔ Entiset sijoituskohteet www.capman.com

Vahvuutemme kohdeyritysten arvon kehittämisessä

- Painopiste pitkän aikavälin kehittämisessä
- Yritysjärjestelyt
- Ammattimainen hallitustyöskentely
- Erittäin kokenut tiimi
- 20 vuoden kokemus pääomasijoitus alalta
- Laaja pohjoismainen kontaktiverkosto
- Syvälinen rahoitusaosaaminen

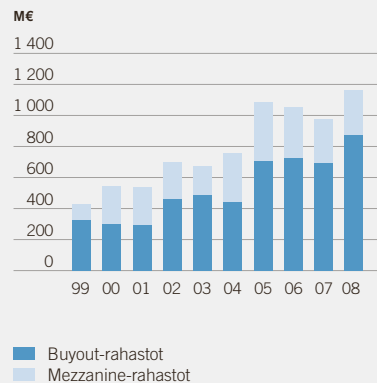
Nykyinen salkku 31.12.2008

Sijoituskohteita salkussa	27
Salkun käypä arvo, milj. euroa	649,7
Kohdeyritysten yhteenlaskettu liikevaihto, milj. euroa*	noin 4 010
Kohdeyritysten yhteenlaskettu henkilöstö*	noin 19 840

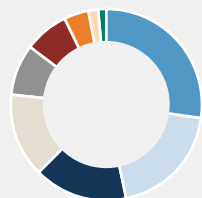
Sijoituskohteiden kehitys vuonna 2008

Uusia sijoituksia, kpl	4
Uudet ja lisäsijoitukset, milj. euroa	190,3
Nykyisten kohdeyritysten liikevaihdon kasvu**	15 %
Nykyisten kohdeyritysten kannattavuuden kasvu (EBITA)**	17 %
Kohdeyritysten henkilöstömäärän kasvu**	10 %
Yrityskauppoja, kpl	20

Hallinnoitavien pääomien kehitys



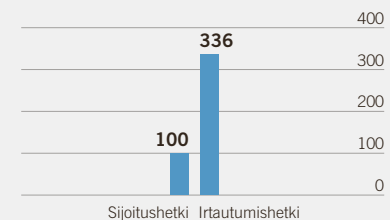
Sijoitukset toimialoittain hankintahintaan, 653,0 milj. euroa



Kuluttajatuotteet	26 %
Valmistus (muut)	20 %
Lääketiede (terveydenhuolto)	16 %
Teollisuustuotteet ja -palvelut	14 %
Kuljetus	9 %
Palvelut (muut)	8 %
Teollisuusautomaatio	4 %
Muut	2 %
Maatalous	1 %

Entiset sijoituskohteet 31.12.2008

Irtautumisten lukumäärä (equity-rahastot)	40
Sijoitusten vuosittainen tuotto, IRR % p.a	40,1 %
Keskimääräinen pitoaika	5,4 vuotta
Sijoitusten arvonnousu***	



CASE

Inflight Service AB

Sweden Inflight Service toimittaa matkailualan yrityksille, kuten lento- ja laivayhtiöille, kokonaisvaltaisia jakelupalveluja ja -ratkaisuja sekä matkustajille myytävää tax-free tuotteita. Yhtiö operoi lisäksi omia lentokenttämyymälöitä. Inflight Servicen liikevaihto vuonna 2008 oli arviolta 173 milj. euroa ja se työllisti noin 210 henkilöä.

www.inflightservice.se

Sijoituksen taustaa

- CapManin hallinnoimat CapMan Equity VII, CapMan Mezzanine IV ja Finnmezzanine III -rahastot ostivat Inflight Servicen sen perustajilta syyskuussa 2005.
- Rahastojen omistusosuus yhtiöstä vuoden 2008 lopussa oli noin 65 %.
- Matkailualan odotetaan kasvavan vakaasti samalla kun ihmisillä on enemmän aikaa ja rahaa käytettävissään vapaa-aikaan.
- Inflight Servicella on vahva markkina-asema, laaja asiakaskunta sekä kilpailukykyinen tuote- ja palvelutarjonta.
- Vastuulliset sijoitusammattilaiset: Mats Gullbrandsson, partneri ja Göran Barsby, partneri.

Arvonkehitys

- Liiketoiminnan painottuminen entistä voimakkaammin arvoketjun yläpäässä olevaan vähittäismyyntiin.
- Yhtiö on allekirjoittanut useita uusia sopimuksia sekä vähittäiskaupassa että muilla liiketoiminta-alueilla.
- Vähittäismyyntikonseptin luominen matkustajalavoille.
- Logistiikan, jakelun ja inventaarion tehostaminen omien varastoimintojen kautta.
- Pääomarakenteen vahvistaminen.
- Vahvan johtoryhmän ja palkitsemisjärjestelmien rakentaminen.

* Kohdeyritysten liikevaihto ja henkilöstömäärä perustuvat vuoden 2008 ennusteisiin.

** Kasvuluvut perustuvat vuoden 2007 lukuihin ja vuoden 2008 ennusteisiin. Mukana ovat yritykset, jotka ovat olleet salkussa 1.1.–31.12.2008.

*** Hankintahinta indeksoitu (sijoitushetki = 100). Irtautumiset sisältävät osittaiset irtautumiset, osingot, korkotuotot ja myyntituotot.

CAPMAN TECHNOLOGY



Sijoituksia pohjoismaisiin teknologiayrityksiin

CapMan Technologyn toiminta jatkui aktiivisena, ja teimme vuoden 2008 aikana kaksi uutta sijoitusta. Nykyisten kohdeyritysten liiketoiminta kehittyi pääsääntöisesti hyvin.

Myöhäisemmän kasvuvaiheen yritykset fokuksessa

Tammikuussa 2008 varainhankintansa päättäneen CapMan Technology 2007 -rahaston myötä sijoitusfokuksemme on painottunut kasvuvaiheen yritysten lisäksi myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayrityksiin. Kohdeyrityksemme ovat ensisijaisesti teollisuudelle ja yrityksille teknologiatuotteita, ratkaisuja tai teknologiapohjaisia palveluja tarjoavia pohjoismaisia yrityksiä, jotka ovat jo sijoitushetkellä osoittaneet tuote- tai palvelukonseptinsa toimivuuden asiakkaiden kanssa.

Kasvuvaiheen yrityksiltä edellytämme arvonnousupotentiaalin lisäksi toimivaa liikeideaa, houkuttelevia kasvunäkymiä, vahvaa johtoa sekä liikevaihtoa. Myöhäisemmän kasvuvaiheen yrityksiltä odotamme vakiintunutta teknologiaa tai tuotetta, kattavaa asiakaskuntaa tai muutamaa suurempaa asiakasta, toimivaa ansaintamallia sekä voimakasta halua nopeuttaa yrityksen kasvua. Lisäksi yrityksen tuotteelle tai palvelulle pitää olla kattavaa kysyntää kotimarkkinalla ja kansainvälisesti.

Arvonkehitys kohdeyrityksissä

Kohdeyritysten arvonnousu perustuu ensisijaisesti

liikevaihdon kasvuun, operatiivisen toiminnan tehostamiseen ja strategisen aseman rakentamiseen. Osallistumme kohdeyritysten arvonkehitystyöhön pääasiassa aktiivisen hallitustyöskentelyn kautta.

Tiimimme jäsenet tukevat kohdeyrityksiä osallistumalla niiden strategiatyöhön sekä konsultoimalla yrityskaupoissa, ylimmän johdon rekrytoinneissa ja kansainvälistymiskysymyksissä. Kohdeyritysten avainhenkilöt ovat keskeisessä roolissa arvonnousun luonnissa ja muutosten läpiviennissä.

Kaksi uutta sijoitusta ja kaksi irtautumista

Tiimimme toimii pohjoismaisella tasolla, ja analysoimme vuoden aikana yli 80 % fokuksemme mukaisista toteutuneista sijoituksista. CapMan Technology 2007 -rahastosta on sen perustamisen jälkeen tehty kuusi uutta sijoitusta, joista kolme Suomessa, yksi Ruotsissa, yksi Tanskassa ja yksi Norjassa.

Vuoden 2008 aikana teimme uudet sijoitukset IT-konsultointiyrittäjä Crayoniin ja telekommunikaatio-arkkitehtuuriin erikoistuneeseen konsultointiyrittäjä Accanto Systemsiin (ent. LTE Innovations Oy). Olemme seuranneet yrityksiä jo pidempään, ja uskomme niiden arvonnousupotentiaaliin.

Kesäkuussa myimme omistuksemme ruotsalaisesta Spintop Netsolutions AB teolliselle ostajalle. Toimintamme luonteeseen kuuluu, etteivät kaikki kohdeyritykset menesty. Lokakuussa irtauduimme epäonnistuneesta sijoituksestamme Animex AB:iin. Irtautumismarkkina lähes pysähtyi vuoden toisella puoliskolla, eikä muita irtautumisia tehty.

Kohdeyritysten kehitys hyvää

Sijoituskohteidemme kehitys jatkui pääsääntöisesti hyvänä, ja olemme tukeneet niiden kasvua. Suomalainen terveydenhuollon IT-yritys Mawell on kasvanut vuoden aikana voimakkaasti ostettuaan helmikuussa 2008 ruotsalaisen IT-asiantuntijayritys Brainpoolin. Mawell-sijoitus on tehty yhdessä CapMan Life Sciencen kanssa, ja olemme hyödyntäneet yrityksen kehitystyössä myös laajasti CapManin advisor-verkoston osaamista. Myös suomalainen ohjelmistokehityksen ja -testauksen erikoistunut Flander jatkoi voimakasta kansainvälistymistään laajentamalla

Ruotsin toimintoja uuden yritystoston kautta.

Vuonna 2008 kohdeyritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi arviolta 21 % ja yhteenlaskettu henkilöstömäärä noin 10 %. Yritysten keskimääräinen kannattavuus pysyi kohtuullisella tasolla. Markkinatilanteen voimakas heikentyminen näkyi vuoden toisella puoliskolla hidastuneena kasvuna, kun monet kohdeyritysten asiakkaat siirsivät investointipäätöksensä eteenpäin. Seuraamme yritysten kehittymistä tiiviisti, ja keskitämme resurssejamme niiden tukemiseen muuttuneessa markkinatilanteessa.

Markkinanäkymät

Yleisen markkinatilanteen heikkeneminen on lisännyt harkitsevaisuutta myös teknologiasijoituksissa. Muuttuneesta markkinatilanteesta huolimatta potentiaalisten sijoituskohteiden tarjonta on pysynyt lähes ennallaan.

Tilastojen mukaan tehtyjen uusien pohjoismaisten teknologiasijoitusten määrä laski merkittävästi vuoden toisella puoliskolla. Uskomme, että tilanne jatkuu varovaisena ainakin vielä kevään 2009 ajan. CapMan Technologyllä on hyvät resurssit analysoida yrityksiä ja tuoreen rahaston ansiosta erinomainen sijoituskapasiteetti uusien sijoitusten tekemiseen.

Menestymisen edellytykset

Pohjoismainen tiimimme on toiminut jo vuosia yhdessä laajan teknologiefokuksen mukaisesti. Tiimilämme on kattavaa kokemusta pääomasijoitusosalta ja teollisuudesta. Uskomme, että nykyisen sijoitusfokuksen ja kokemuksemme myötä tiimillämme hyvät edellytykset jatkaa menestyksekkästä toimintaa myös vuonna 2009.



Petri Niemi

Teknologiatiimin vetäjä,
senior partner

MIHIN SIJOITAMME?

- Kasvuvaiheen ja myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayritykset Pohjoismaissa
- Laaja teknologiefokus, joka hyödyntää pohjoismaisten teknologiaklustereiden olemassaoloa
- Infrastruktuuriin, sovelluksiin tai palveluihin keskittyneet yritykset, joiden asiakkaina ovat teolliset toimijat (OEM) tai B-to-B-yritykset
- Kohdeyrityksen liikevaihto yli 2 milj. euroa
- Sijoituksen koko tyypillisesti 3–15 milj. euroa omaa pääomaa

MITÄ ETSIMME?

- Selvä kasvupotentiaali paikallisesti tai kansainvälisesti ja orgaanisesti tai täydentävien yritystoston kautta
- Valmiit ja hyväksytyt tuotteet/palvelut
- Vahva paikallinen asiakaskunta, huomattava markkina-asema
- Ammattitaitoinen, yrittäjähenkkinen johto

Lue lisää

- ➔ Teknologiatiimin jäsenet www.capman.com
- ➔ Nykyiset kohdeyritykset www.capman.com
- ➔ Entiset sijoituskohteet www.capman.com

Vahvuutemme kohdeyritysten arvon kehittämisessä

- Laaja teknologiafokus ja -tuntemus
- Kattava kokemus teknologiayritysten liiketoiminnan kehittämisestä ja kansainvälistymisestä
- Toimivan johdon konsultointi
- Laaja pohjoismainen kontaktiverkosto
- Yrityskauppaosaaminen

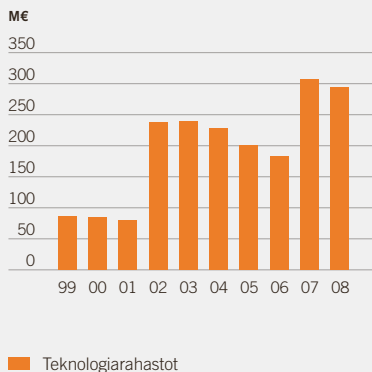
Nykyinen salkku 31.12.2008

Sijoituskohteita salkussa	24
Salkun käypä arvo, milj. euroa	86,0
Kohdeyritysten yhteenlaskettu liikevaihto, milj. euroa*	noin 603
Kohdeyritysten yhteenlaskettu henkilöstö*	noin 4 770

Sijoituskohteiden kehitys vuonna 2008

Uusia sijoituksia, kpl	2
Uudet ja lisäsijoitukset, milj. euroa	20,3
Nykyisten kohdeyritysten liikevaihdon kasvu**	21 %
Kohdeyritysten henkilöstömäärän kasvu**	10 %
Yrityskauppoja, kpl	5

Hallinnoitavien pääomien kehitys

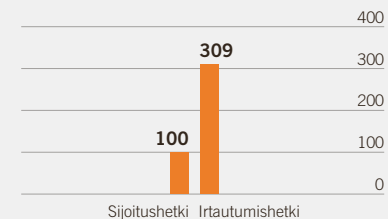


Sijoitukset toimialoittain hankintahintaan, 116,4 milj. euroa



Entiset sijoituskohteet 31.12.2008

Irtautumisten lukumäärä	41
Sijoitusten vuosittainen tuotto, IRR % p.a	127,5 %
Keskimääräinen pitoaika	4,1 vuotta
Sijoitusten arvonnousu***	



CASE

Gammadata Holding AB

🇸🇪 **Maailmanlaajuisesti toimiva Gammadata kehittää mittauslaitteita ja -ratkaisuja säteilyanalyysija ja korkea-resoluutiospektroskopiaa varten. Yhtiön liikevaihto vuonna 2008 oli arviolta 31,7 milj. euroa ja se työllisti noin 190 henkilöä.**

www.gammadata.se

Sijoituksen taustaa

- CapMan Equity VII ja Swedestart Tech -rahastot sijoittivat Gammadataan joulukuussa 2004.
- CapManin rahastojen omistusosuus yhtiöstä vuoden 2008 lopussa oli noin 53 %.
- Tavoitteena on vakaa ja kannattava kasvu sekä yhtiön markkina-aseman vahvistaminen valikoidusti myös yritysostojen kautta.
- Vastuulliset sijoitusammattilaiset: Lennart Jacobsson, senior partner ja Caroline Strand, sijoituspäällikkö.

Arvonkehitys

- Gammadatan liikevaihto kaksinkertaistui vuonna 2005 tehdyn strategisen yritysoston toteutumisen myötä.
- Vuonna 2007 yhtiö rekrytoi uuden toimitusjohtajan ja talousjohtajan.
- Gammadatan markkina-asema on vahvistunut kaikilla toiminta-alueilla.
- Vuoden 2008 kannattavuus oli hyvällä tasolla.

* Kohdeyritysten liikevaihto ja henkilöstömäärä perustuvat vuoden 2008 ennusteisiin.

** Kasvuluvut perustuvat vuoden 2007 lukuihin ja vuoden 2008 ennusteisiin. Mukana ovat yritykset, jotka ovat olleet salkussa 1.1.–31.12.2008.

*** Hankintahinta indeksoitu (sijoitushetki = 100). Irtautumiset sisältävät osingot, korkotuotot ja myyntituotot.

CAPMAN LIFE SCIENCE



Sijoituksia lääketieteen teknologiaan

Vuonna 2008 CapMan Life Science -tiimin toiminta keskittyi ennen kaikkea nykyisten kohdeyritysten kasvun tukemiseen. Teimme useita strategisia lisäsijoituksia, ja kohdeyritysten kehitys oli vakaata.

Sijoituksia kasvuvaiheen yrityksiin

CapMan Life Science sijoittaa lääketieteen teknologia-yrityksiin ja terveydenhuollon palveluntarjoajiin Pohjoismaissa. Etsimme yrityksiä, jotka ovat kannattavia ja joilla on kohdemarkkinansa parhaat tuotteet tai palvelut. Lääketieteen teknologia-alalla kiinnostavimpia ovat yritykset, jotka myyvät sairauksien diagnosoinnissa ja hoidossa käytettäviä tuotteita ja laitteita. Haasteita lääketieteen teknologiamarkkinalle ovat viime vuosina tuoneet uusien tuotteiden markkinoille pääsyn sekä korvattavuuspäätösten pitkittyminen ja toisaalta maailmanlaajuisen venture capital -markkinan hiljentyminen.

Terveydenhuollon palveluja tarjoavien yritysten merkitys salkussamme on korostunut entisestään. Näemme, että terveydenhuollon trendit tulevat avaamaan mielenkiintoisia sijoitusmahdollisuuksia myös tulevaisuudessa.

Sijoitusmahdollisuuksien määrä hyvällä tasolla

Seurasimme markkinaa vuoden aikana kattavasti, vaikka uusia sijoituksia ei tehty. Tutkimme myös useita yritysostokohteita eri Pohjoismaissa kohdeyrityksiämme varten. Havaintojemme mukaan kilpailu hyvistä ostokohteista on kovaa etenkin Ruotsissa.

Yleisen markkinatilanteen muutos on heijastunut toiminta-alueellemme lisääntyneenä varovaisuutena sekä uusien sijoitusten lukumäärän merkittävänä vähentymisenä. Laskusuhdanne tulee vaikuttamaan yrityksiin kaikilla toimialoilla, mutta yleinen näkemys on, ettei muutos tule näkymään erityisen voimakkaana ei-syklisellä terveydenhuoltoalalla.

Aktiivinen laajentumisen vuosi kohdeyrityksille

Toimintamme pääpaino vuonna 2008 oli nykyisten kohdeyritysten kehittämisessä. Kohdeyrityksistä erikoissairaanhoido- ja poliklinikkapalveluita Suur-Tukholman alueelle tuottava Proxima AB (Nacka Närsjukhus Proxima), norjalainen lääketieteen kuvantamispalveluja tuottava Curato AS sekä suomalainen terveydenhuoltosektorille ja lääketieteellisuudelle IT-ratkaisuja kehittävä Mawell Oy kasvoivat voimakkaasti yritystostojen kautta.

Proxima-sijoituksen tarkoituksena on rakentaa yrityksestä laaja-alainen terveydenhoitopalvelujen tuottaja säilyttäen samalla toiminnan korkea laatu. Vuoden aikana yhtiön toimilupa laajeni akuuttivastuunottoon sekä olemassa olevilla että uusilla kirurgisilla alueilla. Lisäksi Proxima perusti vuoden viimeisellä neljänneksellä lääketieteen diagnostikkaan erikoistuneen Proxima Diagnostics -osaston voitettua osan Tukholman lääninkäräjien asettamasta tarjouskilpailusta yhteistyössä Curaton kanssa.

Curato-sijoituksen tavoitteena on laajentaa yhtiön toimintaa lääketieteen kuvantamispalveluissa ja kartoittaa laajentumismahdollisuuksia muille terveydenhuollon alueille. Curato on hankkinut sijoitusaikamme omistukseensa norjalaisen Centrum Røntgeninstituttin ja Norsk Teleradiologisk Senterin osakekannat. Mawell puolestaan vahvisti asemansa ruotsalaisen Brainpool-yritystoston sekä useiden uusien pohjoismaisten asiakkuuksien kautta.

Proxima ja Curato ovat yhteissijoituksia CapMan Buyoutin kanssa ja Mawell CapMan Technologyn kanssa. Kulunut vuosi osoitti tiimimme synergiat, jotka mahdollistavat CapManin aktiivisen roolin pohjoismaisessa terveydenhuoltoalan konsolidaatiossa.

Vuoden aikana irtauduimme Proximalund AB:sta, joka markkinoi hoitomenetelmiä eturauhasen hyvälaatuisen liikakasvuun. Proximalund-sijoitus ei vas-

tannut sille asettuja tavoitteita yhtiön kasvun jäätyä merkittävästi tavoitteista Yhdysvalloissa.

Kohdeyritysten kehitys vakaata

Kohdeyritysten kehitys oli vuonna 2008 pääosin vakaata, ja niiden yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi noin 23 % ja henkilöstön lukumäärä noin 18 %.

Salkussamme olevien aikaisemman kehitysvaiheen yhtiöiden kehityksessä näkyy venture capital -markkinan yleinen hiljentyminen Euroopassa ja Amerikassa. Aikaisemman kehitysvaiheen yhtiöiden haasteena on saada ulkopuolista rahoitusta, ja esimerkiksi pörssiistautuminen on tullut entistä vaikeammaksi rahoitus- ja irtautumismuodoksi.

Markkinanäkymät

Yksityisen sektorin tuottamien palveluiden osuus julkisesta terveydenhuollosta Pohjoismaissa on noussut. Toisaalta alalle uusia tuotteita kehittävien yritysten toimintaan tuo haasteita Euroopan ja Yhdysvaltojen viranomaisten keskittyminen ennen kaikkea alan infrastruktuurin mukauttamiseen väestön ikääntymisen ja muiden terveydenhuoltoalan muutosten seurauksena. Tämä pidentää uusien tuotteiden pääsemistä yleiseen käyttöön. Näemme, että terveydenhuoltosektorin palveluntarjoajat ovat hyvässä asemassa myös tulevaisuudessa ja uskomme, että voimme löytää tältä markkinalta salkkuamme lääketieteen teknologia-yrityksiä täydentäviä sijoituskohteita.

Nelihenkisen tiimimme jäsenillä on kattavaa ja monipuolista osaamista terveydenhuoltoalalta sekä rahoituksesta. Haluamme tukea kohdeyrityksiä taakamalla riittävät pääomat kasvuun sekä tuomalla täydentävän osaamisemme lääketieteen, terveydenhuollon ja rahoituksen aloilta yritysten käyttöön.



Jan Lundahl
CapMan Life Science
-tiimin vetäjä,
senior partner

MIHIN SIJOITAMME?

- Lääketieteen teknologia-yritykset ja terveydenhuollon palveluntarjoajat
- Erityisesti Pohjoismaissa mutta valikoidusti myös muualla Euroopassa toimivat yritykset
- Liikevaihto tyypillisesti 2–20 milj. euroa
- Sijoituksen koko tyypillisesti 2–7 milj. euroa life science -rahastosta

MITÄ ETSIMME?

- Toimiva liiketoimintamalli ja hyväksytyt tuotteet ja/tai palvelut
- Tuotteet tai palvelut, jotka vastaavat välittömään ja pitkäkestoiseen kysyntään ja mahdollistavat tyypillisesti paremman hoitotuloksen alhaisemmilla kustannuksilla
- Merkittävä kasvupotentiaali orgaanisesti tai yritysostojen kautta paikallisesti ja/tai kansainvälisesti
- Kokenut ja yrittäjähenkinen johtoryhmä

Lue lisää

- ➔ CapMan Life Science -tiimin jäsenet www.capman.com
- ➔ Nykyiset kohdeyritykset www.capman.com
- ➔ Entiset sijoituskohteet www.capman.com

Vahvuutemme kohdeyritysten arvon kehittämisessä

- Monipuolinen life science -alan osaaminen
- Laaja kontaktiverkosto Pohjoismaissa
- Eurooppalaisen ja yhdysvaltalaisen sääntelyn ja immateriaalioikeuksien tuntemus
- Tuotteiden kaupallistamis- ja markkinointiosaaminen
- Eri rahoitusmuotojen tuntemus
- Operatiivisen toiminnan konsultointi

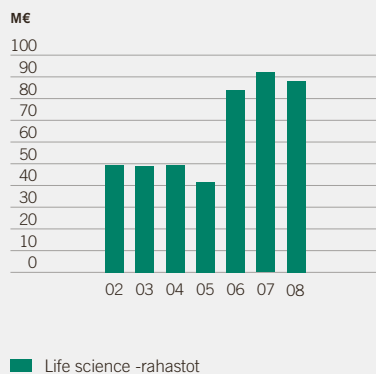
Nykyinen salkku 31.12.2008

Sijoituskohteita salkussa	12
Salkun käypä arvo, milj. euroa	24,0
Kohdeyritysten yhteenlaskettu liikevaihto, milj. euroa*	noin 91
Kohdeyritysten yhteenlaskettu henkilöstö*	noin 590

Sijoituskohteiden kehitys vuonna 2008

Nykyisten kohdeyritysten liikevaihdon kasvu**	23 %
Kohdeyritysten henkilöstömäärän kasvu**	18 %
Yrityskauppoja, kpl	2

Hallinnoitavien pääomien kehitys

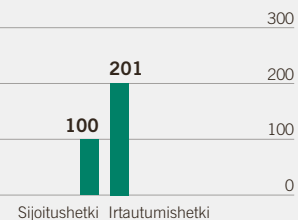


Sijoitukset toimialoitain hankintahintaan, 39,8 milj. euroa



Entiset sijoituskohteet 31.12.2008

Irtautumisten lukumäärä	9
Sijoitusten vuosittainen tuotto, IRR % p.a	129,8 %
Keskimääräinen pitoaika	4,0 vuotta
Sijoitusten arvonnousu***	



CASE

Curato AS

Curato tarjoaa korkealaatuisia lääketieteellisiä kuvantamispalveluja 12 modernissa kuvantamiskeskuksessa Norjassa. Yhtiö on Norjan suurin yksityinen lääketieteellisten kuvantamispalvelujen tarjoaja. Yhtiön liikevaihto vuonna 2008 oli arviolta 52,3 milj. euroa, ja se työllisti noin 250 henkilöä.

www.curato.no

Sijoituksen taustaa

- CapMan Buyout VIII ja CapMan Life Science IV -rahastot sijoittivat Curatoon elokuussa 2007.
- Rahastojen omistusosuus yhtiöstä vuoden 2008 lopussa oli noin 64 % (Buyout-rahastot n. 85 % ja Life Science -rahastot n. 15 %).
- Tavoitteena kehittää yhtiöstä johtava palvelujen tuottaja lääketieteellisessä kuvantamisessa ja mahdollisesti myös muilla terveydenhuoltoalan sektoreilla orgaanisesti ja yritysostojen kautta.
- Vastuulliset sijoitusammattilaiset: Kai Jordahl, senior partner (CapMan Buyout) ja Björn Nordenvall, partneri (CapMan Life Science).

Arvonkehitys

- Yhtiössä on CapManin sijoitusaikana toteutettu kaksi yritysostoa.
- Curato on avannut lisäksi uudet kuvantamiskeskuksat Osllossa ja Tukholmassa.
- Yhtiö analysoi aktiivisesti uusia mahdollisia toiminta-alueita ja -maita.
- Vuoden 2008 aikana vahvistettiin organisaatiota toiminnan tehostamiseksi ja laadun parantamiseksi, ja yhtiöön rekrytoitiin mm. uusi talousjohtaja.

* Kohdeyritysten liikevaihto ja henkilöstömäärä perustuvat vuoden 2008 ennusteisiin.

** Kasvuluvut perustuvat vuoden 2007 lukuihin ja vuoden 2008 ennusteisiin. Mukana ovat yritykset, jotka ovat olleet salkussa 1.1.–31.12.2008 poislukien Index Diagnostics, josta ei yhtiön rakennejärjestelyiden vuoksi ole saatavilla vertailukelpoista tietoa.

*** Hankintahinta indeksoitu (sijoitushetki = 100). Irtautumiset sisältävät osingot, korkotuotot ja myyntituotot.

CAPMAN RUSSIA



Sijoituksia Venäjällä toimiviin keskisuuriin yrityksiin

CapMan laajensi toimintaansa Venäjälle toukokuussa 2008 ostamalla pääomasijoitusyhtiö Norumin, jonka tiimi on yksi markkinan kokeneimmista. Toinen vuosipuolisko oli aktiivisen integraation aikaa. CapMan Russia -rahaston varainhankinta eteni hyvin, ja se teki ensimmäiset sijoituksensa kesällä.

Kokenut CapMan Russia -tiimi

CapManin suunnitelmat laajentaa toimintaansa Venäjälle konkretisoituivat Norum-yrityksoston myötä keväällä 2008. Norum on toiminut Venäjän pääomasijoitusmarkkinalla vuodesta 1995 ja on yksi kokeneimmista pääomasijoittajista tällä markkinalla. Nykyisin CapMan Russia -nimellä toimivan tiimin 12 jäsenellä on yhteensä yli 100 vuoden kokemus pääomasijoitusalaalta. Runsaan vuosikymmenen yhdessä toimineella tiimillä on toimistot Moskovassa ja Pietarissa sekä hyvät verkostot Venäjän maakunnissa.

CapMan Russia -tiimi on osoittanut kykynsä sijoituskohteiden arvonluonnissa ja sen tavoitteellinen toimintatapa sopii hyvin yhteen CapManin arvojen kanssa. Yhdistämällä CapManin ja Norumin kokemukset sijoitustoiminnasta Venäjällä muodostui yksi alueen vahvimista pääomasijoittajista.

CapMan Russia -rahasto

Heinäkuussa 2007 perustettu Norum III -rahasto

siirtyi yrityskaupan seurauksena CapManin hallinnoitavaksi CapMan Russia -nimisenä. Rahaston varainhankinta on työllistänyt tiimiä vuoden 2008 toisen puoliskon ajan, ja sen koko nousi 118,1 milj. euroon marraskuussa. Rahaston varainhankinta jatkuu vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä. Olemme erittäin tyytyväisiä, että uuden CapMan-tuotteen varainhankinta on edennyt hyvin haastavassa varainhankintaympäristössä.

Kaksi uutta sijoitusta

Tiimimme sijoitusfokus on pääasiassa keskisuurissa Venäjällä toimivissa yhtiöissä. CapMan Russia -rahaston ensimmäiset sijoitukset tehtiin kesällä Region Avia Airlinesiin ja Russia Baltic Pork Invest ASA:aan (RBPI). Region Avia Airlines on Venäjällä toimiva yksityinen lentoyhtiö, joka operoi syöttöliikennettä Moskovon ja Venäjän paikallisten keskusten välillä. RBPI rakentaa Kaliningradiin suurta sikalaa, joka otettiin osittain käyttöön syksyllä 2008. Tiimi on seurannut yritysten kehittymistä jo pidempään. Molemmat yritykset tarvitsivat rahoitusta käyttömäänsä investointien toteuttamiseen ja toiminnan laajentamiseen sekä strategista osaamista kasvun tukemiseen.

Tiimimme vastaa myös Norumin aiempien rahastojen sijoituksista, joita on kuusi. Näitä rahastoja tai kohdeyrityksiä ei lasketa mukaan CapManin hallinnoimiin pääomiin tai sijoituksiin. Olemme onnistuneet kehittämään useista aikaisemmista kohdeyrityksistämme oman alansa markkinajohtajia Venäjällä. Vuonna 2008 irtauduimme menestyksellisesti kahdesta Norum-rahastojen kohdeyrityksestä. Keväällä myimme Venäjän suurimman jäätelötuottajan ja syksyllä Venäjän suurimman tietokone- ja konsolipelien julkaisijan.

Integraation ensiaskeleet

Elokuussa toteutuneen yrityskaupan jälkeen aloitimme integraatioprosessin, jonka tavoitteena on yhdenmukaistaa Norumin ja CapManin toimintatavat ja tärkeimmät työkalut. Jaoimme CapMan Russia -tiimin vetovastuun kahdelle henkilölle, jotta resursimme riittävät integraatioon, varainhankintaan ja

aktiiviseen sijoitustoimintaan. Norumin toimitusjohtajana toiminut Hans Christian Dall Nygård vastaa CapMan Russian sijoitustoiminnasta ja tiimiin operatiivisesta johtamisesta. CapManin senior partner Petri Saavalainen vastaa Venäjän toimintojen integroinnista CapMan-konserniin sekä toimintojen edelleen kehittamisestä. Hän toimii myös koko tiimin vetäjänä.

Venäjän talousnäkymät

Venäjän pääomasijoitusmarkkina on vielä kehittymätön, joten eri toimialoilta löytyy edelleen runsaasti hyviä sijoitusmahdollisuuksia. Tiimi etsii sijoituskohteita paitsi Moskovon ja Pietarin alueilta myös etenkin Venäjän maaseudulta. Joidenkin alueiden kasvuvauhti on jopa nopeampaa kuin koko talouden kansantuotteen vuotuinen kasvuvauhti.

Yleisen markkinatilanteen heikentymisen vaikutukset ovat näkyneet selvästi myös Venäjällä. Pörssikurssit ovat laskeneet merkittävästi ja pankkisektori on vakavissa vaikeuksissa. Öljyn hinnan laskulla on suora yhteys Venäjän Federaation budjettiin, joka tulee näkymään vaihtotaseen alijäämäänä vuonna 2009. Tästä huolimatta maan hallitus ei kertomansa mukaan aio leikata investointeja ja kansantuotteen odotetaan pysyvän samalla tasolla tai nousevan hie-man vuonna 2009.

Vaikka Venäjän lyhyen aikavälin taloudellista kehitystä on vaikea ennustaa, on Venäjän markkinoiden pitkän aikavälin potentiaali selvää.

CapMan Russia -tiimi on yksi harvoista vuoden 1998 ruplakriisistä menestyksellä selvinneistä pääomasijoittajista ja meillä on hyvät lähtökohdat toimia menestyksekkäästi myös nykyisessä markkinatilanteessa.



Petri Saavalainen
CapMan Russia
-tiimin vetäjä,
senior partner



**Hans Christian
Dall Nygård**
CapMan Russia
-sijoitustoiminnan
vetäjä, partneri

MIHIN SIJOITAMME?

- Keskisuuret Venäjällä toimivat yritykset
- Kohdeyritykset toimivat tyypillisesti seuraavilla toimialoilla: kuluttajatuotteet ja -palvelut, teollisuus, telekommunikaatio, kuljetus ja liikenne, rahoituspalvelut, media
- Kohdeyritysten arvo noin 5–50 milj. euroa
- Kohdeyritysten liikevaihto tyypillisesti 5–100 milj. euroa
- Sijoituksen koko tyypillisesti 5–15 milj. euroa omaa pääomaa

MITÄ ETSIMME?

- Selvä kasvupotentiaali paikallisesti tai kansainvälisesti yritysostojen tai organisaation kasvun kautta
- Sijoituskohteet etenkin Venäjän maaseudulta
- Ammattitaitoinen, yrittäjähenkkinen ja länsimaiseen johtamistapaan sitoutunut johto

Lue lisää

- ➔ CapMan Russia -tiimin jäsenet www.capman.com
- ➔ Nykyiset kohdeyritykset www.capman.com

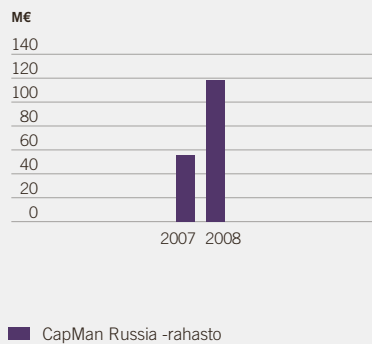
Vahvuutemme kohdeyritysten arvon kehittämisessä

- Vankka kokemus Venäjän kuluttaja-tuotemarkkinalta
- Erinomainen kontaktiverkosto Venäjällä ja Pohjoismaissa
- Yli 10 vuoden kokemus pääomasijoitustoiminnasta Venäjällä
- Ammattimainen hallitustyöskentely
- Sitoutuminen länsimaiseen johtamiskulttuuriin
- Tunnettu brändi kohdeyritysten arvonnousun tueksi

Nykyinen salkku 31.12.2008

Sijoituskohteita salkussa	2
Salkun käypä arvo, milj. euroa	16,8

Hallinnoitavien pääomien kehitys



Tiimin entiset sijoituskohteet 31.12.2008

Irtautumiset Norum I, Norum II ja ASEF -rahastoista	23
Sijoitusten vuosittainen tuotto, IRR % p.a	19,7 %
Keskimääräinen pitoaika	5,0 vuotta
Sijoitusten arvonnousu*	
Sijoitushetki	100
Irtautumishetki	259

CASE

Region Avia Airlines

Region Avia Airlines on yksityinen lentoyhtiö, joka harjoittaa reitti- ja tilausliikennettä Venäjällä. Yhtiön liikevaihto vuonna 2008 oli arviolta 2,1 milj. euroa ja se työllisti noin 130 henkilöä.

www.regionavia.ru

Sijoituksen taustaa

- CapMan Russia -rahasto sijoitti Region Avia Airlinesiin kesäkuussa 2008.
- CapManin rahastojen omistusosuus yhtiöstä vuoden 2008 lopussa oli noin 40 %.
- Tavoitteena on yhtiön vakaa kasvu ja markkina-aseman vahvistaminen.
- Vastuullinen sijoitusammattilainen: Alberto Morandi, partneri.

Arvonkehitys

- Yhtiö on hankkinut seitsemän uutta turbo-prop-lentokonetta vuoden 2008 toisella puoliskolla.
- Yhtiö valmistelee parhaillaan uusien säännöllisten lentoreittien avaamista.
- Vuoden 2008 kannattavuus oli hyvällä tasolla.

CASE

Russia Baltic Pork Invest

Russia Baltic Pork Invest (RBPI) rakennuttaa Venäjän Kaliningradiin suurta sikalaa, joka otettiin osittain käyttöön syksyllä 2008. Yhtiö työllistää noin 100 henkilöä.

www.rbpi.no

Sijoituksen taustaa

- CapMan Russia -rahasto sijoitti RBPI:iin kesäkuussa 2008.
- CapManin rahastojen omistusosuus yhtiöstä vuoden 2008 lopussa oli noin 37 %.
- Tavoitteena on rakentaa koko tuotantoketju rehuviljan viljelemisestä tuoreen ja prosessoidun sianlihan tuotantoon. Sikalan kapasiteetti on 110 000 sikaa.
- Sianlihan kulutus on kasvanut Venäjällä viime vuosina yli 6 prosenttia vuodessa, ja kasvun odotetaan jatkuvan.
- Vastuullinen sijoitusammattilainen: Kåre Wessel, sijoitusjohtaja.

Arvonkehitys

- Sikala valmistui suunnitellussa aikataulussa syksyllä 2008.
- Yhtiö tuottaa sianlihaa eurooppalaisten standardien mukaan Venäjän markkinoille.

* Hankintahinta indeksoitu (sijoitushetki = 100). Irtautumiset sisältävät osingot, korkotuotot ja myyntituotot.

CAPMAN PUBLIC MARKET



Sijoituksia pohjoismaisiin listattuihin yhtiöihin

CapMan Public Market -tiimin keskeisiä toimintaperiaatteita ovat aktiivinen omistajuus, yhteistyö kohdeyritysten muiden suurten osakkeenomistajien kanssa sekä valikoiva sijoitustoiminta. Toimintamme käynnistyi heinäkuussa CapMan Public Market -rahaston perustamisen myötä.

Sijoituksia keskiuuriin listattuihin yhtiöihin

CapMan Public Market sijoittaa listattuihin pohjoismaisiin yhtiöihin, joiden markkina-arvo on 100–1 000 milj. euroa. Tavoitteenamme on hankkia noin 10–30 %:n vähemmistöosuus ja hallituspaikka kohdeyrityksistä. Tulemme sijoittamaan uudesta rahastosta huolellisesti valittuun ja rajattuun joukkoon yhtiöitä seuraavan kolmen vuoden aikana.

Näkemyksemme mukaan pohjoismaisella listatulla markkinalla on merkittävää arvonkehityspotentiaalia pääomasijoittamisen keinoin, ja markkina on riittävän suuri tukemaan rahaston liikeideaa.

Ystävällismielinen sijoitusstrategia

Keskeistä kohdeyritysten valinnassa on muiden osakkeenomistajien ja sidosryhmien tuki sekä mahdollisuus löytää yhteinen tavoiteohjelma yrityksen arvон kehittämiseksi. Sijoitusprosessimme noudattaa perinteistä pääomasijoitusalan sijoitusprosessia. Kartoitamme aktiivisesti potentiaalisia sijoituskohteita ja

analysoimme mielenkiintoisia toimialoja. Kohdeyrityksillä on aina vahvaa arvonkehityspotentiaalia ja niille asetetaan selkeät tavoitteet jo osana sijoitusprosessia.

Sijoitustoiminnan tavoitteena on pääomasijoitusosalalle tyypillinen, osakemarkkinan pitkän aikavälin tuotot ylittävä tuotto. Kohdeyritysten muille omistajille rahaston sijoitus tarkoittaa tyypillisesti mahdollisuutta osallistua kanssamme yrityksen arvonnou-suun.

CapMan Public Marketin toiminnan keskeisimmät erot verrattuna perinteiseen pääomasijoittamiseen ovat kohdeyritysten listattu asema, yhtiöiden kehittäminen pörssissä ja vähemmistöomistajuus. Yhteistä on aktiivinen ja tavoitteellinen omistajuus sekä pääomasijoitusalan työkalujen hyödyntäminen sijoituskohteiden arvon kehittämiseksi. Perinteiseen osakesijoittamiseen verrattuna rahaston omistajuus on aktiivista, pitkäjänteistä ja keskittynyttä.

Runsaasti potentiaalisia sijoituskohteita

Pohjoismaisista yli 1 100 listayhtiöstä noin kolmasosa on CapMan Public Market -rahaston sijoitusfokuksen mukaisia. Laaja toimialakirjo ja kohdemarkkinalle tyypillinen keskittynyt omistajuus tukevat potentiaalisten sijoituskohteiden löytymistä. Pörssikauppojen lisäksi suunnatut osakeannit ovat mahdollisia sijoitustapoja.

Olemme analysoineet rahaston perustamisen jälkeen lukuisia potentiaalisia sijoituskohteita, joihin aloitteet ovat tulleet listayhtiöiltä, investointipankeilta, verkostoltamme tai oman analyysimme kautta. Havaintojemme mukaan markkinakattavuutemme on hyvä, ja potentiaalisten sijoituskohteiden määrä ja laatu ovat hyvällä tasolla myös tulevaisuudessa.

Vuoden 2008 aikana voimakkaasti muuttunut markkinatilanne näkyi toiminta-alueellamme listayhtiöiden merkittävästi alemmina markkina-arvoina, mikä luo hyvät olosuhteet sijoitustoiminnalle. Odotamme tekevämmä ensimmäiset sijoitukset kevään 2009 aikana.

Arvonkehitys perustuu yhteiseen strategiaan

Työskentelymme painopiste on aina kohdeyritysten

liiketoiminnan pitkäjänteisessä kehittämisessä. Sijoitusammattilaisemme osallistuvat mm. kohdeyritysten strategian työstämiseen, ylimmän johdon rekrytointeihin, palkitsemisjärjestelmien kehittämiseen sekä yritysjärjestelyiden suunnitteluun ja toteutukseen muiden omistajien kanssa sovitun arvonkehitystrategian mukaisesti.

Irtautuminen kohdeyrityksestä tapahtuu tyypillisesti instituutioille tai institutionaalisille sijoittajille suunnatun private placementin, osittaisten osakemyyntien tai yritysjärjestelyiden kautta. CapMan Public Market -rahaston tyypillinen sijoitusperiodi on 3–5 vuotta, mikä eroaa merkittävästi osakemarkkinan perinteisesti lyhyestä aikajänteestä.

Uusi rahasto vastaa asiakaskysyntään

Keräsimme haastavassa varainhankintaympäristössä uuteen rahastoon 106 milj. euron edestä sijoitussitoumuksia. Rahaston varainhankinta jatkuu vuoden 2009 ensimmäisellä puoliskolla.

Varainhankinnan yhteydessä saamamme palautteen perusteella uusi rahastotuote vastaa asiakaskysyntään huolehtimalla listattujen sijoituskohteiden hallinnoinnista ja omistajajohduksesta institutionaalisten sijoittajien puolesta.

Menestymisen edellytykset

Kuuden hengen CapMan Public Market -tiimillä on kattavaa kokemusta liiketoiminnan kehittämisestä, hallitustyöskentelystä ja arvonnouunnista listatuissa ja listaamattomissa yhtiöissä Pohjoismaissa. Tiimi on koottu henkilöistä, jotka ovat olleet listatun markkinan eri osapuolten palveluksessa ja toisaalta henkilöistä, joilla on kattavaa kokemusta pääomasijoitusosalasta ja CapManin toimintatavoista. Tiimin osamista täydentää CapManin advisor-verkosto, jonka jäsenistä kolme keskittyy rahastomme potentiaalisten sijoituskohteiden kartoittamiseen ja kohdeyritysten kehittämiseen. Olemme valmiita antamaan oman ja neuvonantajiemme kokemuksen pohjoismaisten listayhtiöiden käyttöön.



Jukka Ruuska
CapMan Public
Market -tiimin vetäjä,
senior partner

MIHIN SIJOITAMME?

- Listatut pohjoismaiset yhtiöt
- Yhtiöiden markkina-arvo 100–1 000 milj. euroa (ns. mid cap -yhtiöt)
- Vaikutusvallan tuovat vähemmistöosajukset (hallitusjäsenyys), noin 10–30 prosenttia yhtiön osakekannasta
- Tyypillinen sijoitusaika 3–5 vuotta

MITÄ ETSIMME?

- Selkeä arvonnousupotentiaali esimerkiksi toimintaympäristön muutosten, hallinnoinnin tai pääomarakenteen perusteella
- Mahdollisuus löytää yhteinen tavoiteohjelma yhtiön kehittämiseksi yhdessä muiden omistajien kanssa
- Riittävän suuri omistus yhtiöstä

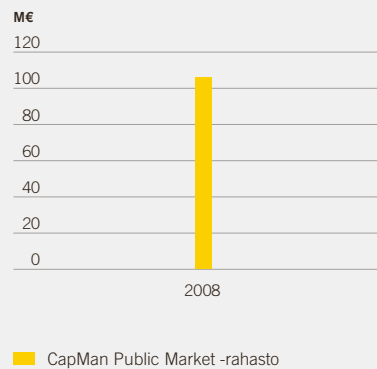
Lue lisää

➔ CapMan Public Market -tiimin jäsenet www.capman.com

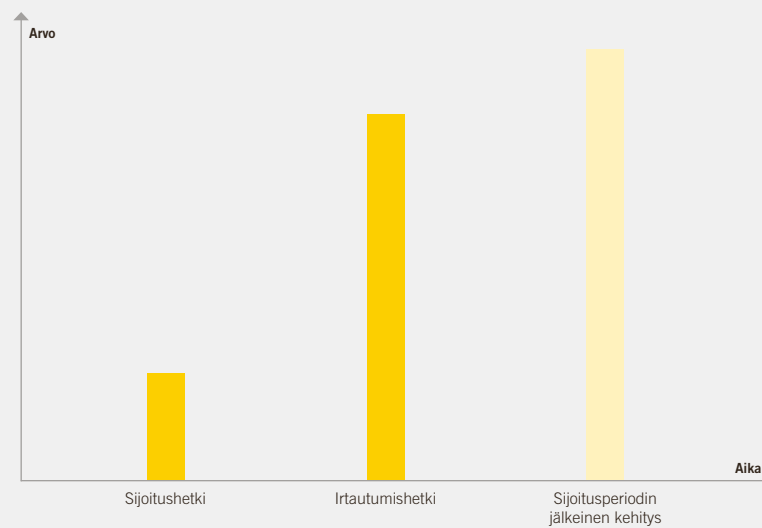
Vahvuutemme kohdeyritysten arvon kehittämisessä

- Pääomasijoitustoiminnan arvonluontityökalut
- Aktiivinen omistajaohjaus
- Kokemus listattujen ja listaamattomien yhtiöiden liiketoiminnan kehittämisestä
- Laaja kontaktiverkosto Pohjoismaissa
- Kokemus listatun markkinan eri osapuolten toiminnasta

Hallinnoitavat pääomat 31.12.2008



Tavoitteena pitkän aikavälin arvonkehitys



Aktiivinen arvonkehitysvaihe

- Arvonkehitysstrategian määrittely
- Omistusmuutos
- "Sense of urgency" eli tekemisen meininki
- Kasvu ja kannattavuus
- Strategisen aseman, pääomarakenteen ja hallintojärjestelmien vahvistaminen
- Yhtiön näkyvyyden ja osakkeen likviditeetin parantaminen

Hyvät tulevaisuuden näkymät

- Hyvä strateginen asema
- Monipuolinen omistajarakenne

CAPMAN REAL ESTATE



Sijoituksia kiinteistökohteisiin pääasiassa Suomessa

CapMan Real Estaten sijoitusfokus laajentui hotellikiinteistöihin tammikuussa 2008 perustetun 845 milj. euron rahaston myötä. Suomen kiinteistösijoitusmarkkina hiljensi lähes täysin vuoden toisella puoliskolla, mutta toimintaedellytykset sekä sijoituksille että kiinteistökonsultoinnille säilyivät kohtalaisen hyvinä.

Uusi hotellirahasto ja 39 uutta hotellisijoitusta

Vuosi 2008 käynnistyi tammikuussa perustetun 845 milj. euron CapMan Hotels RE -rahaston myötä. Rahaston varainhankinta jatkuu. Rahaston perustamisen yhteydessä teimme Suomen suurimman hotellikiinteistökaupan hankkimalla salkkuamme yhteensä 39 hotellikiinteistöä, joista 38 sijaitsee Suomessa ja yksi Ruotsissa.

Hotellialkujen hankkimisen myötä CapMan Real Estate -tiimi kasvoi Suomen suurimmaksi kiinteistösi-joitustiimiksi myös hotellikiinteistöjen osalta. Uuden hotellitiimin operatiivisesta toiminnasta on vastannut syyskuusta lähtien Pirjo Ojanperä Tomi Bergmanin siirryttyä CapManin senior advisoriksi. Hotellirahaston neuvonantajana toimii CapManin 80-prosentti-esti omistama Dividum Oy.

Sijoituksia yli miljardilla eurolla, kiinteistökehitys aktivoitui

Analysioimme vuoden aikana lukuisia potentiaalisia

sijoituskohteita, mutta päädyimme pääosin odottamaan markkinatilanteen ja sijoituskohteiden hintatason kehittymistä.

Maaliskuussa julkistimme sijoituksen Vantaan Kivistössä sijaitsevaan maa-alueeseen, jolle pyritään saamaan kaavoituspäätös kaupallista kehittämistä varten. Syyskuussa tiedotimme sijoituksesta OneMed Groupin Helsinkiin rakennettavaan pääkonttoriin, jonka on määrä valmistua vuonna 2009. Uusien sijoitusten lisäksi olemme vieneet eteenpäin jo vireillä olleita kehitysprojekteja, esimerkiksi Skanssin kaupakeskushanketta Turussa, joka valmistuu ja avataan keväällä 2009.

Aiemmin antamiemme sitoumusten mukaisesti sijoitimme elokuussa valmistuneeseen Tokmannin logistiikkakeskukseen Mäntsälässä sekä marraskuussa valmistuneeseen kauppakeskus Entresseen Espoossa. Tokmannin logistiikkakeskuksen rakennuttaminen sujui hyvin, ja kohde valmistui aikataulussa. Olemme erittäin tyytyväisiä myös Entresseen, joka avattiin täyteen vuokrattuna suunnitellussa aikataulussa. Olemme hyödyntäneet Realprojektin kattavaa osaamista näissä sijoituskohteissa.

Ennätyksellisen irtautumisvuoden 2007 jälkeen emme tehneet irtautumisia vuonna 2008. Keskitymme tällä hetkellä ensisijaisesti sijoituskohteidemme kehittämiseen. Vuoden aikana teimme uusia sijoituksia ja saatoimme päätökseen projekteja yhteensä miljardin euron arvosta.

Kehitämme sijoituskohteita aktiivisesti

CapMan Real Estaten sijoituskohteiden arvo on kehittynyt pääsääntöisesti hyvin. Olemme kehittäneet kohteita mm. tehostamalla vuokraustoimintaa, ja pitämällä niiden vajaakäyttöasteen keskimääräistä alhaisemmalla tasolla.

Vuoden aikana kartoitimme hotellialkujen kiinteistöjen arvonnousupotentiaalia tarkemmin ja käynnistimme useita parannus- ja laajennushankkeita.

Kokenut kiinteistötiimi

CapMan Real Estate -tiimiin kuuluu Rahastotoimint-, Hotellirahasto- ja Kiinteistökonsultointitiimit. Rahastotoiminnot -tiimi etsii ja arvioi aktiivisesti po-

tentiaalisia sijoituskohteita ja vastaa sijoituskohteiden arvon kehittämisestä. CapMan Real Estate -tiimiin kuuluu yhteensä 43 jäsentä. Sijoitusammattilaisillamme on kattavaa osaamista pääomasijoittamisesta ja kiinteistöalalta.

Kiinteistökonsultointi jatko kasvuaan

CapMan Oyj:n 80-prosenttisesti omistama tytäryhtiö Realprojekti Oy toimii CapMan Real Estate I ja CapMan RE II -rahastojen neuvonantajana ja harjoittaa kiinteistökonsultointia.

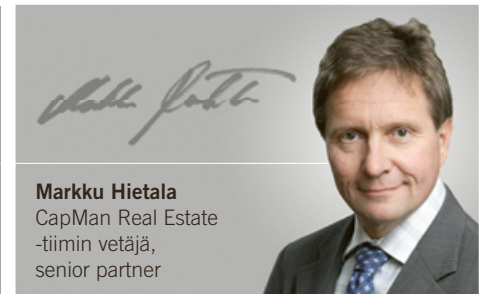
Realprojekti on erikoistunut kiinteistörahastojen hoitoon, kiinteistökehitys- ja kiinteistömarkkinointipalveluiden tuottamiseen, projektinjohtoon ja rakensuunnittamispalveluihin. Sen asiakkaita ovat rahastojen lisäksi suuret kiinteistönomistajat, kiinteistökehittäjät, kunnat ja valtion laitokset. Erityisen vahvaa osaamista Realprojektilla on vaativissa kiinteistökehitysprojekteissa, kaupakeskushankkeissa sekä toimitilojen vuokraamisessa.

Realprojektin vakiintunut asema markkinoilla ja laaja tiimi verkostoinen ovat merkittävät kilpailuetu CapManin kiinteistötoiminnalle.

Vuonna 2008 kiinteistökonsultoinnin kysyntä pysyi vahvana ja nousimme maan suurimmaksi kaupakeskusten manageerauspalvelujen tarjoajaksi.

Kiinteistösijoittamisen nykytilanne ja tulevaisuus

Yleinen markkinatilanteen heikentyminen vuonna 2008 hiljensi merkittävästi kaupankäyntiä kiinteistömarkkinoilla Euroopassa. Suomessa markkina on normalisoitunut ulkomaisten toimijoiden siirryttyä seuraamaan markkinan kehittymistä aktiivisen sijoitustoiminnan sijaan. Vuoden toisella puoliskolla kiinteistöjen laajat tarjouspyyntökilpailut loppuivat kokonaan. Uskomme tilanteen tuovan realismia hintapyyntöihin ja kiinteistösijoitusmarkkinan elyvän vähitellen. Muuttunut toimintaympäristö voi tuoda markkinoille myös uusia yhtiöitä, jotka ovat halukkaita myymään ja joiden portfolioista voimme löytää sijoitusfokuksemme mukaisia, mielenkiintoisia sijoituskohteita.



Markku Hietala
CapMan Real Estate
-tiimin vetäjä,
senior partner

MIHIN SIJOITAMME?

- Sijoituksen koko tyypillisesti 5–50 milj. euroa per kiinteistö
- Hajautus koon, sijainnin ja vuokralaisten toimialojen mukaan
- CapMan Real Estate I -rahasto:
 - Toimitilakiinteistöt pääkaupunkiseudulla
 - Riski/tuottotaso keskitasoa, pääpaino ns. value added -kohteissa
- CapMan RE II -rahasto:
 - Kiinteistökehityskohteet Suomessa
 - Etenkin kaupalliset kohteet ja logistiikkahankkeet
- CapMan Hotels RE -rahasto:
 - Sijoitukset olemassa oleviin hotellikiinteistöihin ja uusiin hotellihankkeisiin
 - Kolmen ja neljän tähden hotellit
 - Tunnetut ja toimivat hotellioperaattorit
 - Keskikokoiset ja isot hotellikiinteistöt kaupunkien keskustoissa sekä resort- ja kylpylähotellit Pohjoismaissa

Lue lisää

- ➔ CapMan Real Estate -tiimin jäsenet www.capman.com
- ➔ Nykyiset sijoituskohteet www.capman.com
- ➔ Entiset sijoituskohteet www.capman.com
- ➔ Realprojekti www.realprojekti.fi

CapMan Real Estaten rooli kiinteistöjen arvon kehittämisessä

Kiinteistökehityskohteet

- Markkina- ja tuottoanalyysit, toiminnalliset ja liikeideat, suunnittelunohjaus, projektinjohto sekä rakennuttaminen

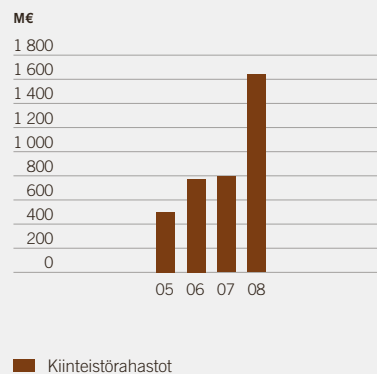
Kaupalliset kiinteistöt

- Kiinteistöomaisuuden johtaminen, palvelukonseptien luominen ja aktiivinen vuokraustoiminta

Hotelli kiinteistöt

- Perusparannus- ja laajennushankkeet, toiminnalliset muutokset, vuokrasopimukset ja yhteistyö vuokralaisten kanssa

Hallinnoitavien pääomien kehitys



* CapMan Real Estate I ja CapMan RE II -rahastot.

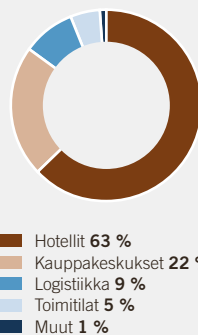
** Luvut 31.12.2007.

*** Hankintahinta indeksoitu (sijoitushetki = 100).

Nykyinen kiinteistösalkku 31.12.2008

Sijoituskohteita salkussa	57
Salkun käypä arvo, milj. euroa	1 214,1
Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala yhteensä	768 705 m ²
Vuokralaisten lukumäärä	yli 400

Sijoitukset ja sijoitussitoumukset hankintahintaan kiinteistöjen käyttötarkoituksen mukaan, 1 325,2 milj. euroa

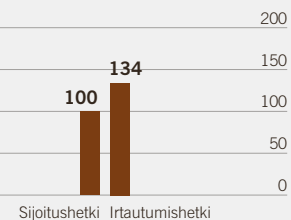


Sijoituskohteiden kehitys vuonna 2008

Uusia sijoituksia, kpl	41
Vuokrattavan pinta-alan kasvu	517 622 m ²
Vuokrasopimusten määrän kasvu	179 kpl
Vajaakäyttöaste 31.12.2008*	3 %

Entiset sijoituskohteet 31.12.2008**

Irtautumisten lukumäärä	22
Keskimääräinen pitoaika	1,7 vuotta
Vuokrattava pinta-ala	154 309 m ²
Vajaakäyttöaste	3,2 %
Sijoitusten arvonnousu***	



CASE

Kauppakeskus Entresse

Essoossa sijaitseva Entresse on päivittäisten palvelujen monipuoliseen tarjontaan keskittyvä kauppakeskus, jota täydentävät kodin sisustus- ja lahjavaraliikkeet sekä monipuoliset ravintolapalvelut. Kauppakeskuksessa on yli 40 liikettä ja noin 10 000 m² liiketilaa.

www.entresse.fi

Sijoituksen taustaa

- CapMan Real Estate I -rahaston sijoitussitoumus tiedotettiin kesäkuussa 2007. Lopullinen sijoitus tehtiin kauppakeskuksen valmistuessa marraskuussa 2008.
- CapManin rahasto omistaa kohteen 100-prosenttisesti.
- Tavoitteena on kohteen tasainen vuokratuotto ja arvonkehitys sekä erinomainen palvelu- ja liikekokonaisuus.
- Vastuulliset kiinteistöammattilaiset: Henrik Winberg, kaupallinen johtaja, Leena Braxenholm, kauppakeskuspäällikkö ja Tuija Fräntilä, kiinteistöpäällikkö.

Arvonkehitys

- Aktiivinen rooli rakennuttamisvaiheessa projektinjohdossa, rakennuttamisessa ja kauppakeskuksen avaamisen valmisteluissa.
- Realprojekti vastasi Entressen vuokraamisesta. Vuoden aikana solmittiin yli 40 vuokrasopimusta.
- Kiinteistötiin rekrytoitiin Entressessä kokonaisuudessaan vastaava kauppakeskusjohtaja sekä kiinteistöpäällikkö.
- Alkuvaiheen kuluttajamarkkinoinnista huolehtiminen.

CapManin nykyiset sijoituskohteet

CapManin hallinnoimat rahastot olivat sijoittaneet vuoden 2008 loppuun mennessä yhteensä yli 160 yritykseen ja lähes 80 kiinteistökohteeseen sekä irtautuneet runsaasta 100 yrityksestä ja 22 kiinteistöstä. Vuoden lopussa salkussa oli 59 kohdeyritystä ja 57 kiinteistökohdetta.

CapMan Buyout

Uudet sijoitukset vuonna 2008

Barnebygg Gruppen
Cargo Partner Group
Cederroth International AB
The New Black Oy (Varesvuo Partners)

Muut kohdeyritykset

Anhydro Holding A/S
Avelon Group Oy
Cardinal Foods AS
Curato AS*
Farnos Holding
Finlayson & Co Oy
Inflight Service AB
InfoCare AS*
Komas Group Oy
Lumene Group
Maintpartner Oy
Metallfabriken Ljunghäll AB
Moventas Oy
MQ Retail AB
OneMed Group
Pretax Oy
Proxima AB (Nacka Närsjukhus Proxima AB)*
SMEF Group A/S
Tieturi Oy*
Tokmanni Oy
Turo Tailor Oy Ab
Walki Group Oy
Å&R Carton AB

CapMan Technology

Uudet sijoitukset vuonna 2008

Crayon AS (Artix AS)
Accanto Systems (LTE Innovations Oy)

Muut kohdeyritykset

Ascade Holding AB
EM4, Inc.
Exidio Oy
Fastrax Oy
Flander Oy
Foreca Oy
Gammadata Holding AB
Global Intelligence Alliance Group Oy
InfoCare AS*
IT2 Holding ApS
KMW Energi AB
Locus AS
Mawell Oy*
Mirasys Ltd
Movial Applications Oy
PacketFront Sweden AB (42Networks)
ScanJour A/S
Siennax International BV
Silex Microsystems AB*
Tieturi Oy*
Tritech Technology AB
XLENT AB

CapMan Life Science

Uudet sijoitukset vuonna 2008

ei sijoituksia

Muut kohdeyritykset

Aerocrine AB
Curato AS*
InDex Diagnostics AB
Inion Oy
Jolife AB
Mawell Oy*
Millicore AB
Neoventa Medical AB
Proxima AB (Nacka Närsjukhus Proxima AB)*

Quickcool AB
SciBase AB
Silex Microsystems AB*

CapMan Russia

Uudet sijoitukset vuonna 2008

Region Avia Airlines
Russia Baltic Pork Invest ASA

CapMan Public Market

Uudet sijoitukset vuonna 2008

ei sijoituksia

CapMan Real Estate

Uudet sijoitukset vuonna 2008

Crowne Plaza Helsinki, Helsinki
Cumulus Airport, Vantaa
Cumulus Hämeenlinna, Hämeenlinna
Cumulus Jyväskylä, Jyväskylä
Cumulus Kemi, Kemi
Cumulus Koskikatu, Tampere
Cumulus Kuopio, Kuopio
Cumulus Oulu, Oulu
Cumulus Pinja, Tampere
Cumulus Rauma, Rauma
Cumulus Rovaniemi, Rovaniemi
Cumulus Seinäjoki, Seinäjoki
Holiday Club Katinkulta, Vuokatti
Holiday Club Kuusamo, Kuusamo
Holiday Club Oulun Eden, Oulu
Holiday Club Saariselkä, Saariselkä
Holiday Club Tampereen Kylpylä, Tampere
Holiday Club Åre, Åre
Holiday Inn Garden Court, Vantaa
Holiday Inn Oulu, Oulu
Holiday Inn Tampere, Tampere
Holiday Inn Turku, Turku
Kauppakeskus Entresse, Espoo
Kiint. Oy Nuijamiestentie 2, Helsinki
Kiint. Oy Turun Centrum, Turku

Kiint. Oy Turun Yliopistonkatu 22, Turku
Kivistön maa-alue, Vantaa
Palace Linna, Helsinki
Radisson SAS Vaasa, Vaasa
Ramada Airport, Vantaa
Rantasipi Aulanko, Hämeenlinna
Rantasipi Eden, Nokia
Rantasipi Joutsenlampi, Joutsa
Rantasipi Laajavuori, Jyväskylä
Rantasipi Pohjanhovi, Rovaniemi
Rantasipi Rukahovi, Kuusamo
Rantasipi Sveitsi, Hyvinkää
Rantasipi Tropiclandia, Vaasa
Scandic Plaza Turku, Turku
Scandic Rovaniemi, Rovaniemi
Sokos Hotel Albert, Helsinki
Sokos Hotel Pasila, Helsinki
Sokos Hotel Seurahuone, Kotka
Sokos Hotel Vaakuna, Hämeenlinna
Tokmanni Oy:n logistiikkakeskus, Mäntsälä

Muut kiinteistösijoituskohteet

Kauppakeskus Skanssi Oy, Turku
Kiint. Oy Hankasuontie 3, Helsinki
Kiint. Oy Helsingin Elimäenkatu 9, Helsinki
Kiint. Oy Helsingin Kalevankatu 20, Helsinki
Kiint. Oy Helsingin Ludviginkatu 3–5, Helsinki
Kiint. Oy Helsingin Lönnrotinkatu 20, Helsinki
Kiint. Oy Jyväskylän Ylistönmäentie 33, Jyväskylä
Kiint. Oy Kasarmikatu 4, Hämeenlinna
Kiint. Oy Malminkaari 9, Helsinki
Kiint. Oy Mastolan Keskusvarasto, Vantaa
Kiint. Oy Parolantie 104, Hämeenlinna
Kiint. Oy Viinikankatu 49, Tampere

* Kahden CapManin sijoitustiimin yhteissijoitus.

Lue lisää

- ➔ Nykyiset kohdeyritykset ja kiinteistöt www.capman.com
- ➔ Entiset sijoituskohteet www.capman.com
- ➔ Rahastojen omistussuodut www.capman.com
- ➔ Vastuulliset sijoitusammattilaiset www.capman.com



YHTEISTYÖSSÄ KOHDEYRITYSTEN JOHDON KANSSA

1. CapManin sijoitusammattilaisten tärkein työkalu sijoituskohteiden kehittämisessä on aktiivinen hallitustyöskentely ja yhteydenpito toimivaan johtoon. Kuvassa Lumene Cosmeticsin hallituksen kokous.

YRITYSKULTTUURI YLITÄÄ KANSALLISET EROT

2. CapMan on ainoa pääomasijoittaja, jolla on sijoitustiimit ja toimistot Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa, Norjassa ja Venäjällä.

SIDOSRYHMÄSUHTEET

3. CapMan tapaa sidosryhmiään järjestämässään tapahtumissa. Vuoden 2008 päätapahtumien vieraspuhujana toimi professori ja IMD World Competitiveness Centerin johtaja Stéphane Garelli.



Yhteiskuntavastuu ja henkilöstö

Vastuullisuus

CapMan pyrkii toimimaan vastuullisena yrityskansalaisena ja eettisesti oikein kaikissa sidosryhmäsuhteissaan

Arvot

CapManin toimintaa ohjaavat yhteisesti sovitut arvot

yli 22 000

CapManin kohdeyrityksissä työskentelee yli 22 000 henkilöä. Kohdeyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 4,1 miljardia euroa

YHTEISKUNTAVASTUU

CapManin liiketoiminta ulottuu laajalle

CapMan pyrkii toimimaan vastuullisena yrityskansalaisena ja eettisesti oikein kaikissa sidosryhmäsuhteissaan. Yhtiöllä on merkittävä rooli yhteiskunnassa rahastosijoittajien varojen hallinnoijana sekä kohdeyritysten ja kiinteistöjen kehittäjänä.

CapMan varojen hallinnoijana

CapManilla on yhteiskunnassa tärkeä asema sen hallinnoimiin rahastoihin sijoittaneiden instituutioiden varojen hallinnoijana. Merkittävä osa rahastoihin sijoitetuista pääomista tulee pohjoismaisilta eläkevaikutusyhteisöiltä, joiden sijoitusreitit nykyisiin rahastoihin edustavat noin 53 prosenttia rahastojen pääomista. Sijoitustoiminnan onnistuminen vaikuttaa suoraan rahastosijoittajien tulokseen ja koskettaa sitä kautta heidän sidosryhmiään, kuten eläkkeensaajia. CapManin hallinnoimat rahastot sijoittavat kohdeyrityksiin ja kiinteistöihin yhdessä rahastosijoittajien kanssa sovitujen periaatteiden mukaisesti.

Raportointi rahastosijoittajille

CapMan raportoi rahastojen tilanteesta sijoittajille EVCA:n suositusten, vallitsevien lakien, kirjanpitosäännösten ja muiden asetusten mukaisesti. CapMan raportoi säännöllisesti muun muassa kunkin sijoituskohteen kehityksestä, kunkin sijoittajan sijoituksista ja sitoumuksista konsernin hallinnoimiin

rahastoihin, rahastojen tuotoista sijoittajille sekä hallinnointiyhtiölle maksettavista hallinnointipalkkioista. Kaikki tiedot raportoidaan erikseen kunkin sijoittajan osalta.

CapManin kohdeyritysten arvonmääritys perustuu IPEVG:n (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) suosituksiin ja kiinteistökohteiden ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmääritykseen. Sijoituskohteiden arvonmääritys suoritetaan neljännesvuosittain CapMan Oyj:n taloudellisen raportoinnin yhteydessä.

Vastuullinen toiminta sijoituskohteissa

Sijoitusehdotuksia tehtäessä CapManin lähtökohdانا on, että kohdeyritysten tulee toimia vallitsevien lakien ja ohjeiden sekä yleisesti hyväksytyjen ja yhteiskunnallisesti sekä ympäristöllisesti kestävien liiketoiminta- ja hallinnointiperiaatteiden mukaisesti. Samat periaatteet koskevat myös yrityksissä tehtävää kehitystyötä. Arvonkehitystyö kohdeyrityksissä perustuu aktiiviseen ja tavoitteelliseen omistajuuteen, jota rahoitukselliset keinot tukevat. Tyypillisessä pääomasijoituksessa osa rahoituksesta on oman pääoman ehtoista ja osa velkarahoitusta.

CapManin tavoitteena on kertoa kohdeyritysten toimintaa koskevista strategisista muutoksista aina mahdollisimman nopeasti sekä yrityksen henkilöstölle että muille sidosryhmille. CapMan panostaa sijoituskohteidensa hyvään hallinnointitapaan ja raportointiin.

Kiinteistöinvestoinnit suunnataan ensisijaisesti kasvualueille ja kiinteistötyyppeihin, joissa on tarvetta pitkäaikaiselle ja pysyväälle käytölle mm. alueen väestömäärän ja yritystoiminnan kasvun myötä. Merkittävä osa sijoituksista tehdään uudisrakennuskohteisiin.

Olemassa oleville kiinteistöille tehdään osana sijoitusprosessia huolellinen kiinteistön kuntoarvio sisältäen maaperätutkimuksen. Sijoituksen toteututtua kuntoarvion johtopäätöksistä laaditaan kiinteistölle pitkäaikainen korjausohjelma. Korjausohjelman toteutusta seurataan kiinteistökohtaisissa huoltokirjoissa, joita ylläpidetään yhdessä palvelutuottajien kanssa. Huoltokirjan avulla seurataan myös kiinteistön energiakulutusta sekä ylläpitokustannusten tasoa.

Listattu asema parantaa läpinäkyvyyttä

CapMan on ollut ensimmäisiä listattuja pääomasijoitusyhtiöitä maailmassa. Listayhtiöille asetettujen vaatimusten myötä CapManista ja yhtiön liiketoiminnasta on saatavilla runsaasti tietoa.

Pääomasijoitusala on viimeisten vuosien aikana panostanut näkyvästi alan itsesääntelyyn ja etenkin pääomasijoitusrahastojen läpinäkyvyyden ja avoimuuden lisäämiseen. Toimialajärjestöistä muun muassa EVCA (Eurooppa), DVCA (Tanska) ja SVCA (Ruotsi) ovat antaneet omat suosituksensa pääomasijoitusrahastojen läpinäkyvyydestä. CapMan on jo pitkään toiminut suositusten mukaisesti.

Sijoituksia kasvuun ja kilpailukykyyn

CapManin kohdeyritykset työllistivät vuonna 2008 arviolta yli 22 000 henkilöä, ja niiden arvioitu yhteenlaskettu liikevaihto oli noin 4,1 miljardia euroa. CapManilla on hallussaan noin 850 milj. euron sijoituskapasiteetti, joka mahdollistaa yritysten kehittämisen ja pääomien siirtymisen kohdeyritysten kasvuun, kilpailukykyyn ja innovaatioiden tukemiseen*. Vuoden lopussa CapManin kiinteistörahastojen omistamissa kiinteistöissä oli yli 400 vuokralaista.

CapManin laaja rahastotuotevalikoima mahdollistaa sijoitukset monipuolisesti eri toimialoille ja maantieteellisille alueille. 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.

Muu yhteiskunnallinen toiminta

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

* Perustuu CapManin hallinnoimien rahastojen jäljellä olevaan sijoituskapasiteettiin 31.12.2008.

Lue lisää

- ➔ CapMan yritysten ja kiinteistöjen kehittäjänä s. 12
- ➔ Rahastojen sijoittajat – Asiakkaamme s. 14
- ➔ Arvonmäärityisperiaatteet s. 20
- ➔ European Private Equity and Venture Capital Association (EVCA) www.evca.eu

HENKILÖSTÖ

Konsernin henkilöstö kasvoi noin neljänneksellä

CapManin palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 141 henkilöä Helsingissä, Kööpenhaminassa, Tukholmassa, Oslolla ja Moskovassa. CapManin menestys riippuu yhtiön kyvystä rekrytoida, kehittää, motivoida ja sitouttaa pääomasijoitusalan parhaita osaajia kaikissa tiimeissä.

Rekrytoinnit ja muu henkilöstömäärän kasvu

Edellisten vuosien tapaan vuosi 2008 oli kiireistä aikaa rekrytoinnin osalta. Rekrytoinneista osa oli korvaavia CapManista lähteneiden tilalle (10 henkilöä), mutta suurin osa rekrytoinnista tehtiin olemassa ole-

vien tiimien, erityisesti Real Estate -tiimin, vahvistamiseksi (23 henkilöä). Lisäksi vuoden aikana perustettiin uusi Public Market -tiimi, ja CapManin palvelukseen tuli yhteensä 19 uutta työntekijää Suomessa ja Venäjällä toteutuneiden yrityskauppojen myötä.

Vuoden 2008 aikana kiinnitettiin erityistä huomiota siihen, että yrityskauppojen myötä CapManin palvelukseen siirtyneet työntekijät integroituisivat konserniin mahdollisimman nopeasti ja vaivattomasti. Yksi merkki tässä onnistumisessa on, ettei yksikään yrityskaupan myötä tullut työntekijä ole lähtenyt CapManilta integraatioprosessin aikana. Elokuussa toteutuneen Venäjän yritysoston osalta integraatio jatkuu vuonna 2009.

Vuoden 2008 aikana tapahtunut henkilöstövaihtuvuus oli yhtiön keskimääräiseen henkilöstömäärään verrattuna lähtövaihtuvuutena 8 % ja tulovaihtuvuutena 34 %. Vakituisten työntekijöiden (pois lukien lyhyet määräaikaosuudet, satunnaiset työntekijät ja konsultit) määrä kasvoi 28 % vuodesta 2007. Henkilöstömäärän kasvun odotetaan hidastuvan vuonna 2009.

CapMan työnantajana – CapPeople-henkilöstökysely

CapMan pyrki aktiivisesti turvaamaan henkilöstön tyytyväisyyden ja pitkäjänteisen sitoutumisen yhtiöön. Vuosittain toteutettava henkilöstökysely, CapPeople, on yksi työkaluistamme henkilöstön tyytyväisyyden seurannassa. Osa kyselyn kysymyksistä pidetään samana vuodesta toiseen vastausten vertailtavuuden vuoksi, kun taas joitakin kysymyksiä lisätään ja osa kysymyksistä vaihdetaan vuosittaisen teeman mukaan.

Lokakuussa toteutetun CapPeople 2008 -kyselyn mukaan henkilöstön tyytyväisyys ja sitoutuneisuus CapManiin työnantajana ja työpaikkana on erittäin hyvällä tasolla. Korkea vastausaste 80 % kertoo henkilöstön sitoutuneisuudesta myös CapManin toiminnan jatkokehitykseen.

Toteutettua kyselyä täydennettiin helmikuussa 2009 toteutetulla integraatiokyselyllä.

Kannustinjärjestelmät

Vuoden 2008 lopussa CapManilla oli kaksi voimassa olevaa optio-ohjelmaa, joiden piiriin kuuluvat yhtiön henkilöstö ja hallituksen jäsenet. 2003B-optio-ohjelmasta ei jaeta enää uusia optioita, ja sen piirissä olevat optiot ovat kaupankäynnin kohteena OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingin optiolistalla. 2008-optio-ohjelmasta voidaan vielä jakaa optioita sen piirissä oleville henkilöille. Henkilöstön optio-ohjelmia samoin kuin henkilöstön osakeomistuksia on käsitelty tarkemmin sivulla 50.

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

Henkilöstön ikäjakauma



20–29 vuotta	17 %
30–39 vuotta	34 %
40–49 vuotta	24 %
50–59 vuotta	24 %
60– vuotta	1 %

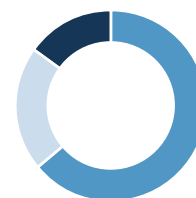
Henkilöstö liiketoiminta-alueittain



Private Equity	39 %
Real Estate	30 %
Sijoittajapalvelut	17 %
Sisäiset palvelut*	14 %

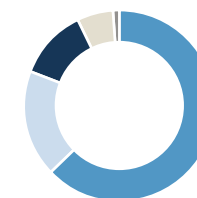
* Sisäisiin palveluihin luetaan konsernin Taloushallinto ja IT sekä Henkilöstöhallinto ja toimistopalvelut -tiimit.

Koulutustasot



Akateeminen tutkinto	64 %
Korkea-asteen koulutus (ei akateeminen)	15 %
Keskiasteen tutkinto tai opintoja	21 %

Koulutusalat



Kaupallinen	62 %
Tekniikka	18 %
Muu	12 %
Juridiikka	6 %
Lääketiede	2 %

KORKEA MORAALI

CAPMANIN ARVOT

Korkea moraal

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

SITOUTUMINEN

Sitoutuminen

Sitoudumme tavoitteidemme saavuttamiseen.
Olemme innovatiivisia ja haluamme olla edelläkävijä alallamme.
Työntekijät ovat tärkein voimavaramme.

AKTIIVINEN OMISTAJUUS

Aktiivinen omistajuus

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



CAPITAL MARKETS DAY

1. CapManin ensimmäinen pääomamarkkinapäivä, Capital Markets Day, järjestettiin vuonna 2006 Helsingissä.

OSAKESIJOTTAJIEN PALVELUKSESSA

2. CapMan tapaa osakkeeseen sijoittavia instituutioita ja analyytikoita kahdesti vuodessa Lontoon roadshowlla sekä erillisissä tapaamisissa läpi vuoden. Listautumisen alkuaikoina CapMan oli mukana myös Helsingin Sijoita – Invest -messuilla.



LISTATTU VUODESTA 2001

3. CapMan on yksi ensimmäisiä listattuja pääomasijoitusyhtiötä maailmassa. Kuvassa CapManin sijoittajapresentaatio.

Hallinnointi ja tilinpäätös

100 %

Aktiivinen hallitus

Kuuden hengen hallitus kokoontui 10 kertaa vuonna 2008. Osallistumisprosentti oli kokouksissa 100 %. Johtoryhmä kokoontui yhteensä 12 kertaa.

7,1 M€

Hallinnointi-liiketoiminnan tulos

Vuoden 2008 tulos jäi tappiolliseksi negatiivisten käyvän arvon muutosten ja vähäisten voitonjako-osuustuottojen seurauksena. Perusliiketoiminta oli kuitenkin kannattavaa, ja hallinnointipalkkiot sekä kiinteistökonsultoinnin tuotot kattoivat operatiivisen toiminnan kulut.

Omien sijoitusten tulosvaikutus osuustuottojen analysointi: CapMan Buyout VIII

	Yhteensä
31.12.2008	
CAPMAN BUYOUT VIII	440,0
Rahaston koko:	300,5
Sitoumusta kutsuttu:	264,1
Nykyinen salkku hankintahintaan:	224,1
Nykyisen salkun käypä arvo:	37,5
CapManin sitoumus:	70 %
CapManin osuus voitonjaoista:	



HALLINNOINTIPERIAATTEET

CapMan Oyj noudattaa Suomen Arvopaperimarkkinayhdistyksen lokakuussa 2008 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. CapMan poikkeaa hallituksen valiokuntia koskevista suosituksista ja on päättänyt yhtiön ja hallituksen koon huomioon ottaen olla perustamatta valiokuntia. Lisäksi yhtiö poikkeaa suosituksesta 41, joka koskee yhtiön ulkopuolisen hallituksen jäsenen osallistumista osakeperusteiseen palkitsemisjärjestelmään. CapMan-konsernin hallinnointiperiaatteiden vahvistamisesta vastaa yhtiön hallitus.

Hallinnointikoodin edellyttämät tiedot löytyvät kokonaisuudessaan yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com. Hallinnointikoodi on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa www.cgcode.fi.

Hallintoelimet

Hallitus

Kokoonpano ja toimikausi

CapMan Oyj:n hallituksen kaikki jäsenet valitsee yhtiökokous. 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. Nykyinen jäsenmäärä on kuusi. Hallitus kokoontui 10 kertaa vuonna 2008, ja kaikki jäsenet osallistuivat kaikkiin kokouksiin.

Tehtävät ja vastuut

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät pääosin Suomen osakeyhtiölain pohjalta. Hallituksella on yleistoimivalta kaikissa niissä yhtiön asioissa, joita ei lain tai yhtiöjärjestyksen nojalla ole määrätty toisten elinten päätettäväksi tai suoritettavaksi. Lain asetta-

mien vaatimusten lisäksi hallitus on vahvistanut itselleen kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään hallituksen keskeiset tehtävät ja vastuut, hallituksen käsittelemät asiat ja kokouskäytännöt sekä hallituksen vuosittainen itsearviointi. Työjärjestyksen mukaisesti hallituksen päätehtävät ovat:

- nimittää ja erottaa toimitusjohtaja
- hyväksyä yhtiön strategiset tavoitteet
- varmistaa, että yhtiön toiminta on asianmukaisesti järjestetty
- huolehtia, että yhtiö vahvistaa toiminnassaan noudatettavat arvot
- hyväksyä riskienhallinnan periaatteet
- varmistaa johtamisjärjestelmän asianmukainen toiminta
- varmistaa yhtiön kirjanpidon ja taloushallinnon asianmukainen järjestäminen
- valvoa yhtiön johdon toimintaa.

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

Hallituksen valiokunnat

Yhtiön ja hallituksen koko huomioon ottaen hallitus on päättänyt hallinnointikoodin suosituksista 18–33

poiketen olla perustamatta valiokuntia. Hallitus on kuitenkin samalla päättänyt omassa työskentelyssään kiinnittää erityistä huomiota yhtiön riskien hallintaan, ulkoiseen tilintarkastukseen, taloudelliseen raportointiin ja sisäiseen valvontaan.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus yhtiöstä

Hallituksen enemmistön tulee olla riippumattomia yhtiöstä. Vuoden 2008 yhtiökokouksen päätöksellä hallituksen jäseniä ovat Ari Tolppanen (pj.), Teuvo Salminen (vpj.), Sari Baldauf, Tapio Hintikka, Lennart Jacobsson ja Conny Karlsson. Heidän henkilö- ja taustatietonsa on kuvattu sivulla 45 ja yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

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

Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen

Yhtiön toimitusjohtajan ja tämän sijaisen valitsee hallitus. Toimitusjohtajan palvelussuhteen keskeiset ehdot määritellään toimitusjohtajasopimuksessa,

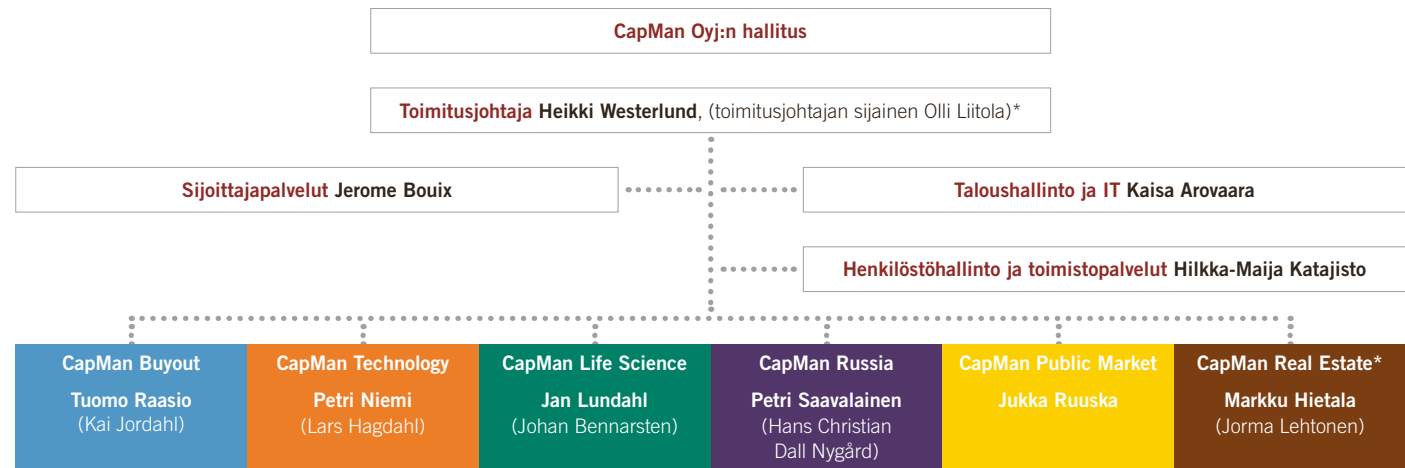
jonka yhtiön hallitus hyväksyy. Toimitusjohtaja johtaa ja valvoo yhtiön liiketoimintaa osakeyhtiölain ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysvallan mukaisesti. Pääsääntöisesti toimitusjohtaja vastaa itsenäisesti yrityksen operatiivisesta toiminnasta sekä tavantomaiseen liiketoimintaan kuuluvista päätöksistä ja niiden toteuttamisesta. Toimitusjohtaja nimittää myös tiimien vetäjät ja esittelee hallitukselle suoraan alaisuudessaan toimivien henkilöiden rekrytoinnit.

Vuonna 2008 CapMan Oyj:n toimitusjohtajana toimi Heikki Westerlund. Varatoimitusjohtajana toimi Olli Liitola. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen henkilö- ja taustatiedot esitellään sivulla 46 ja yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

Muu johto

Johtoryhmä

CapMan Oyj:n johtoryhmän tehtävänä on yhdessä toimitusjohtajan kanssa valmistella ehdotuksia hallitukselle konsernin toimintaa koskevista asioista. Toimitusjohtajan tulee informoida johtoryhmää, mikäli hän esittää hallitukselle johtoryhmän ehdotuksista poikkeavia ehdotuksia. Johtoryhmässä päätökset tehdään määränemmistöllä. Johtoryhmän kokoonpano ja johtoryhmän jäsenten vastuualueet



* CapMan Real Estate raportoi toimitusjohtajan sijaiselle Olli Liitolalle.

sekä henkilö- ja taustatiedot on esitetty sivuilla 46–47 ja yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

Sijoituskomiteat

Rahastokohtaiset sijoituskomiteat tekevät esitykset sijoituspäätöksistä rahastojen päätöksentekoeleimille. Sijoituskomiteat eivät osallistu konsernin operatiivisen toiminnan johtamiseen. Sijoituskomitean jäsenet ovat konsernin toimitusjohtajan lisäksi senior partnereita ja muita jäseniä. Toimitusjohtaja nimittää sijoituskomiteoiden jäsenet. Sijoitusesitykset perustuvat aina sijoituskomitean jäsenten yhteiseen päätökseen. Suomessa toimipaikkaansa pitävien kiinteistörahastojen sijoitusehdotukset tekee sijoituksesta vastaava sijoitustiimi ja ehdotukset hyväksyy tai hylkää kunkin rahaston hallitus. Komitean puheenjohtajana toimii konsernin toimitusjohtaja tai tämän nimittämä henkilö.

Palkitseminen

Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenten palkkiot vahvistaa yhtiökokous. Vuoden 2008 varsinaisen yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 4 000 euroa kuukaudessa ja varapuheenjohtajalle ja jäsenille 3 500 euroa kuukaudessa. Palkkioita ei makseta niille hallituksen jäsenille, jotka ovat CapMan-konsernin palveluksessa. Hallituksen puheenjohtajana toimineelle CapManin senior partnerille Ari Tolppaselle muut kuin hallitustyöskentelystä maksetut palkat ja palkkiot vuonna 2008 olivat yhteensä 103 156,20 euroa. Hallituksen jäsenenä toimineelle CapManin senior partnerille Lennart Jacobssonille muut kuin hallitustyöskentelystä maksetut palkat ja palkkiot vuonna 2008 olivat yhteensä 237 300,60 euroa.

Hallinnointikoodin suosituksista 41 poiketen yhtiön ulkopuoliset hallituksen jäsenet voivat osallistua osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään yhtiökokouksen päätöksellä. Osakkeenomistajilla on tällöin mahdollisuus arvioida, onko kyseinen palkitsemismenettely heidän etunsa mukainen. Vuonna 2008 hallituksen jäsenille ei luovutettu osakkeita tai osakeperusteisia palkkioita. Yhtiöllä ei ollut vuoden

2008 lopussa voimassa olevia optio-ohjelmia, joiden piirissä hallituksen jäsenet olisivat.

Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muun johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan ja yhtiön muun johdon palkitsemisjärjestelmä muodostuu kiinteästä kuukausipalkasta, konsernin tulokseen ja henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen sidotusta bonusjärjestelmästä, mahdollisista optio-oikeuksista sekä mahdollisesta osuudesta konsernin hallinnoimien rahastojen maksamista voitontajako-osuustuotoista (sijoitusammattilaisina toimivat johtoryhmän jäsenet).

Yhtiön hallitus hyväksyy toimitusjohtajan palkitsemisen, vuosittaisen bonusjärjestelmän, optioiden jakamisen muille kuin hallituksen jäsenille, voitontajako-osuustuottojen jakamisen hallinnointiyhtiön ja sijoitustiimien kesken sekä toimitusjohtajalle suoraan raportoitavien henkilöiden osakeperusteisen palkitsemisen.

Vuonna 2008 toimitusjohtaja Heikki Westerlundille maksettiin palkkaa ja muita palkkioita yhteensä 466 552,70 euroa, josta kiinteä osa oli 345 042,70 euroa, tulossidonnainen ja henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen sidottu bonus 115 200 euroa ja muut muuttuvat osat yhteensä 6 310 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle Olli Liitolalle maksettiin palkkaa ja muita palkkioita 239 718,20 euroa, josta kiinteä osa oli 157 808,20 euroa ja muuttuvat osat 81 910 euroa.

Toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa eläkeikä ja -edut määräytyvät pääosin työntekijän eläkelain (TyEL) mukaan. Heidän irtisanomisaikansa on puolin ja toisin 12 kuukautta. Irtisanomisajalta maksetaan normaali kuukausipalkka.

Johtoryhmän jäsenille maksetut palkat ja palkkiot olivat vuonna 2008 yhteensä 3 020 207,34 euroa, josta kiinteä osa oli 1 904 547,44 euroa ja muuttuva osa oli 1 115 659,90 euroa. Johtoryhmään kuului 14 henkilöä vuonna 2008. Vuonna 2008 maksettujen palkkojen muuttuva osa perustuu pitkälti hyvältä tulosvuodelta 2007 maksettuihin bonuksiin.

Tiedot hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle, toimitusjohtajan sijaiselle ja muulle johdolle jaetuista optio-oikeuksista löytyvät sivuilta 45–47 ja yhtiön Internet-sivuilta www.capman.com.

Tilintarkastajien palkat ja palkkiot

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilintarkastajalle maksetaan palkkio laskun mukaan. Tilintarkastajalle maksetut palkkiot olivat 133 322 euroa vuonna 2008.

Riskienhallinta, sisäinen valvonta ja -tarkastus

CapManilla on käytössä riskienhallintaohjelma, jonka päämääränä on varmistaa, että yhtiön liiketoimintaan ja tavoitteisiin liittyvät riskit tunnistetaan ja arvioidaan ja että niihin reagoidaan. Suurimmista riskeistä tiedotetaan, elleivät ne ole liiketoiminnan kannalta luotattomiksi. Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä vastaa viime kädessä yhtiön hallitus. Vastuu riskienhallinnan toteuttamisesta on yhtiön johdolla. Konsernin talousjohtaja koordinoi riskienhallintaohjelmaa ja on vastuussa sisäisestä valvontaohjelmasta ja sen päivittämisestä. Talousjohtaja raportoi riskienhallinnasta ja sisäisestä valvonnasta hallitukselle säännöllisesti.

Riskienhallinnan organisointi Johtoryhmä

Johtoryhmä määrittelee liiketoiminta-alueiden ja maiden toimintojen merkittävimmät riskit. Yhtiöllä on toimintasuunnitelma merkittävimpien tunnistettujen riskien varalta.

Sijoituskomiteat

Katso kohta Hallintoelimet, Muu johto, Sijoituskomiteat s. 43.

Performance monitoring

Performance monitoring -tiimi on osa Sijoittajapalvelutiimiä ja riippumaton sijoitustiimeistä ja konsernin kirjanpidosta. Performance monitoring -tiimi vastaa kohdeyritysten kuukausittaisen raportoinnin keräämisestä ja läpikäynnistä. Performance monitoring vastaa myös konsernin rahastojen menestyksen seuraamisesta ja ennustamisesta, laskentamallien laatimisesta sekä voitontajako-osuustuottojen laskennasta.

Arvonmäärittämissä

Arvonmäärittämissä päätää CapManin hallinnoi-

mien rahastojen kohdeyritysten arvostuksista. Arvonmäärittämissä jäseniä ovat kunkin sijoitusalueen vetäjä, toimitusjohtaja, talousjohtaja ja varatoimitusjohtaja. Kohdeyritysten arvonnääritys suoritetaan neljästi vuodessa CapMan Oyj:n osavuosiaportoinnin yhteydessä. Kohdeyritysvastaavat tekevät ehdotukset sijoituskohteiden arvostuksista ja kokoavat arvostustasoa tukevan materiaalin. Konsernin performance monitoring officerit tarkistavat ehdotuksissa käytettyjen periaatteiden oikeellisuuden. Arviointikomitean tehtävänä on käsitellä arvostukset ja valvoa, että samoja arvonnäärityisperiaatteita on käytetty johdon mukaisesti kaikissa kohdeyrityksissä, ja että periaatteet ovat IPEVG-ohjeistuksen mukaiset.

Compliance-auditoinnit

Säännöllisesti toteutettavien auditointien tavoitteena on varmistaa, että sijoitukset tehdään rahastoille määriteltynä menettelytapojen (Procedure Manual) mukaisesti. Auditoinnista vastaa Sijoittajapalvelutiimi, jonka jäsenet ovat riippumattomia sijoitustiimeistä.

Riskikategoriat

CapMan jakaa riskit neljään pääkategoriaan, jotka ovat ulkoiset riskit, operatiiviset riskit, taloudelliset riskit ja strategiset riskit. Riskejä käsitellään myös s. 68–69 konsernin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Ulkoiset riskit

Ulkoiset riskit muodostuvat vallitsevista tai ennakoituista muutoksista poliittisissa tai juridisissa toimintaympäristössä, sääntelyssä, taloudessa tai kilpailutilanteissa.

Markkinoiden yleiset muutokset pörssikursseissa vaikuttavat kohdeyritysten käypiin arvoihin. IFRS:n mukaan nämä arvostukset voivat olla luonteeltaan lyhytaikaisia eivätkä ne välttämättä heijastu rahaston pitkäaikaiseen tuottoon. Suhdannevaihteluiden vaikutusten tasoitamiseksi on tärkeää varmistaa, että sijoituksia tehdään kestäväällä arvostustasolla, rahastojen salkuissa on aina ei-syklillä toimialoilla toimivia yrityksiä, ja että kohdeyrityksiä kehitetään aktiivisesti kaikkina aikoina.

Tyypillisessä pääomasijoituksessa osa rahoituksesta on oman pääoman ehtoista ja osa velkarahoit-

tusta. Jos sijoitus on korkeasti lainoitettu, rahasto-sijoituksen arvostus voi vaihdella merkittävästi lyhyen ajan sisällä, mikäli markkinakertoimet muuttuvat.

Operatiiviset riskit

Konsernin operatiiviset riskit liittyvät etenkin prosessien, henkilöiden tai järjestelmien mahdolliseen tehotomuuteen tai epäonnistumiseen. Operatiivisia riskejä ovat mm. laki- ja säännösriskit, IT-järjestelmiin liittyvät riskit, liiketoiminnan keskeytymiseen liittyvät riskit tai sisäisen valvonnan pettämiseen liittyvät riskit. Johdon vastuulla on tunnistaa, arvioida, kontrolloida operatiivisia riskejä ja raportoida niistä. Johdon tukena ovat konsernin yleiset toimintaperiaatteet ja standardit, valvontaohjelmat ja jaetut vastuut. Sisäinen valvonta ja siitä säännöllinen raportointi ovat konsernin talousjohtajan vastuulla.

Konserni on määritellyt mm. sijoitustoimintaan, tietosuojaan, sisäpiiriasioihin, henkilökohtaiseen suoritusarviointiin sekä allekirjoitusoikeuksiin ja laskujen hyväksymisiin liittyvät toimintaperiaatteet ja menettelytavat. Toimintaperiaatteet ja menettelytavat ovat henkilöstön saatavilla konsernin sisäisellä intranet-sivustolla.

Konsernin strategian toteutumisen edellytyksenä on yhtiön kyky rekrytoida, kehittää ja pitää palveluksessaan pääomasijoitusalan parhaita osaajia kaikissa tiimeissä. Kehityskeskustelut pidetään kaksi kertaa vuodessa ja yksilöiden suoriutumista verrataan asetettuihin tavoitteisiin.

Taloudelliset riskit

Odottamattomilla sijoitus- ja irtautumisaktiivisuuden muutoksilla on merkittävä vaikutus konsernin kassavirtaan. Yksittäinen sijoitus tai irtautuminen voi muuttaa kassavirtatilannetta merkittävästi ja kassavirran tarkkaa ajankohtaa on haasteellista ennustaa. Yhtiön tavoitteena on, että rahastoilta saatavat hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat konsernin operatiivisen toiminnan kulut. Voitonjako-osuustuotot käytetään kutsumattomien rahastositoumusten rahoittamiseen tai niillä kasvatetaan osingonjakokapasiteettia. Eri skenaarioiden ja aikavälien perusteella tehtyjä kassavirtalaskelmia päivitetään säännöllisesti likvideittitilanteen tarkkailemiseksi. Konsernilla on käytettävissään myös luottoli-

miitti lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten.

Korkoriski on varauduttu käyttämällä sekä kiinteä- että muuttuvakorkoisia lainoja pitkäaikaisissa veloissa. Lainasaatavissa käytetään viiden vuoden viitekorkoa.

Luottoriski on rajoittunut lainasaataviin Maneq-rahastoilta, jotka ovat konsernin rahastojen rinnalla sijoitavia rahastoja. Maneq-rahastot sijoittavat aina useaan kohdeyritykseen, joten luottoriski voi toteutua ainoastaan kohdeyritysten keskimääräisen irtautumiskertoimen jäädessä alle yhden. Yhtiön käsityksen mukaan luottoriski on pieni.

Valuutariskiä pidetään pienenä, sillä konserni käyttää liiketoimissaan pääsääntöisesti euroa, mutta sijoitustoimintaan vaikuttaa pohjoismaisten valuuttojen ja Venäjän ruplan kurssikehitys.

Strategiset riskit

CapManin liiketoiminnan kannalta yksi merkittävimmistä riskeistä on varainhankinnan epäonnistuminen. Varainhankinnan onnistuminen varmistaa hallinnointipalkkiopohjan ja luo mahdollisuudet voitontojako-osuustuotoille useiksi vuosiksi eteenpäin. CapMan on pyrkinyt minimoimaan riskiä hajauttamalla toimintansa kuudelle sijoitusalueelle ja viiteen toimintamaahan. Liiketoiminnan herkkyyttä vaihteluille sijoittajakysynnässä tai markkinatilanteessa tasaa se, että tyypillisesti aina jonkin sijoitusalueen uusi rahasto on aktiivisessa varainhankintavaiheessa. Onnistuneen varainhankinnan edellytyksenä on sijoitustoiminnan menestyminen.

CapMan on altis sijoittajien päätöksille hajauttaa sijoituksiaan eri omaisuusluokkiin. Riskiä on pyritty minimoimaan hajauttamalla konsernin toimintaa eri liiketoiminta-alueille vaihtoehdoisen sijoitusluokan sisällä.

Sisäisen valvonnan ja tarkastuksen organisointi

Konsernin talousjohtaja on vastuussa sisäisen valvontaohjelman laatimisesta ja päivittämisestä. Hän raportoi sisäisestä valvonnasta hallitukselle säännöllisesti. 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.

Rahastojen hallinto -tiimin vetäjä vastaa rahastojen compliance-ohjelman laatimisesta ja päivittämisestä. Ohjelman tarkoituksena on varmistaa sopimusten ja muiden sitoumusten mukainen toiminta liittyen konsernin hallintoimien rahastojen toimintaan.

Sisäpiiriasiat

CapMan Oyj noudattaa 1.1.2006 voimaan tullutta Helsingin pörssin sisäpiiriohjetta. Lisäksi yhtiöllä on omia sisäpiirisääntöjä, 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 arvopaperimarkkinalain 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, tiedottajat, yhtiön lakimiehet sekä tietyt Henkilöstöhallinto ja IT -tiimien jäsenet. CapMan Oyj:n sisäpiirirekisteriä ylläpitää Euroclear Finland Oy. Yhtiön kuukausittain päivitetävä luettelo julkiseen sisäpiiriin kuuluvien henkilöiden sekä heidän lähimpiinsä osake- ja optio-oikeus omistukset esitetään yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

CapMan-konsernin henkilökunta ei saa käydä kauppaa yhtiön osakkeilla tai optioilla ilman konsernin senior legal counselin lupaa. Kaupankäynti CapMan Oyj:n osakkeilla on kokonaan kielletty 14 vuorokautta ennen tulospöytäkirjoja. CapMan Public Market -sijoitustiimin jäsenet eivät saa käydä kauppaa pohjoismaisissa pörseissä listatuilla small ja mid cap -luokan osakkeilla. Lisäksi yhtiön sisäpiiriohje suosittelee, etteivät muutkaan konsernin palveluksessa olevat henkilöt käy kauppaa pohjoismaisissa pörseissä listatuilla small ja mid cap -luokan osakkeilla.

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 päättyessä. Yhtiö noudattaa tilintarkastajan toimikauden pituuden laskennassa tilintarkastuslain mukaisia sääntöjä. Näiden sääntösten mukaan CapMan Oyj:n tapauksessa tilintarkastajan toimikauden määräajan kulumisen alkaa uuden tilintarkastuslain voimaantuloa seuraavan tilikauden alusta eli tilikaudelta 1.1–31.12.2008. CapMan Oyj:n tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Jan Holmberg, vastaa tilintarkastustyön ohjeistuksesta ja koordinoinnista koko konsernin osalta.

Sijoittajasuhteet ja viestintä

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

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

Hallitus



Ari Tolppanen
(s. 1953)

DI, hallituksen puheenjohtaja 31.3.2005 lähtien. Hallituksen jäsen vuodesta 1993. CapManin senior partner, yhtiön toimitusjohtaja 1989–31.3.2005. Yhtiön palveluksessa vuodesta 1989.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
Access Capital Partners S.A. (hallintoneuvoston pj.), OneMed Group Oy (pj.), The New Black Oy, 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, Pöyry Oyj:n toimitusjohtajan sijainen.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
YIT Oyj, Holiday Club Resorts Oy (pj.).

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
B-osakkeet 20 000 kpl



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, Sanoma Oyj (vpj.), International Youth Foundation, Savonlinnan Oopperajuhlat Oy (pj.), Suomen Kulttuurirahasto (hallintoneuvoston jäsen), Daimler AG (hallintoneuvoston jäsen), Elinkeinoelämän Valtuuskunta EVA, Connected Day Ltd (pj.).

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
B-osakkeet 60 000 kpl



Tapio Hintikka
(s. 1942)

DI, hallituksen jäsen vuodesta 2004.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
Aina Group Oyj (pj.), Evli Pankki Oyj, Teleste Corporation (pj.).

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
–



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, Locus AS.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
B-osakkeet 1 129 217 kpl



Conny Karlsson
(s. 1955)

MBA, hallituksen jäsen vuodesta 2008.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:
Swedish Match AB (pj.), SEB Investment Management AB (pj.), Zodiak Television AB (pj.), TeliaSonera AB, Carl Lamm AB.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:
–

* Osake- ja optio-omistustiedot ovat tilanteesta 31.12.2008. CapManin senior partnerit omistavat valtaosan omistamistaan osakkeistaan määräysvalta-yhtiöidensä kautta. Ilmoitettujen omistusten lisäksi CapManin senior partnereiden omistama CapMan Partners B.V. omisti CapManin A-osakkeita 3 000 000 kpl ja B-osakkeita 2 000 000 kpl.

Johtoryhmä



Heikki Westerlund
(s. 1966)

KTM, CapMan Oyj:n toimitusjohtaja, senior partner. Yhtiön palveluksessa vuodesta 1994.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Lumene Oy, Suomen pääomasijoitusyhdistys (FVCA) (pj.).

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, Taloushallinto ja IT -tiimin vetäjä. Yhtiön palveluksessa vuodesta 2006.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

–

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

B-osakkeet 5 000 kpl
2003B-optiot 63 956 kpl



Jerome Bouix
(s. 1971)

KTM, Sijoittajapalvelutiimin 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 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 Jordahl
(s. 1960)

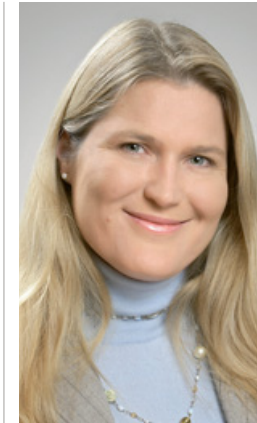
KTM, CapMan Buyout -tiimin vetäjän sijainen, senior partner. Yhtiön palveluksessa vuodesta 2004.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Cardinal Foods AS (pj.), Curato AS (pj.), Barnebygg Gruppen (pj.), OneMed Group Oy.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

2003B-optiot 50 000 kpl



Hilka-Maija Katajisto
(s. 1967)

KTM, henkilöstöjohtaja. Yhtiön palveluksessa vuodesta 2007.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

–

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

–



Olli Liitola
(s. 1957)

DI, CapMan Oyj:n toimitusjohtajan sijainen, senior partner. Yhtiön palveluksessa vuodesta 1991.

Keskeiset hallitusjäsenyydet:

Pretax Oy, The New Black Oy.

CapMan Oyj:n osakkeet ja optiot:

A-osakkeet 796 564 kpl
B-osakkeet 1 982 520 kpl

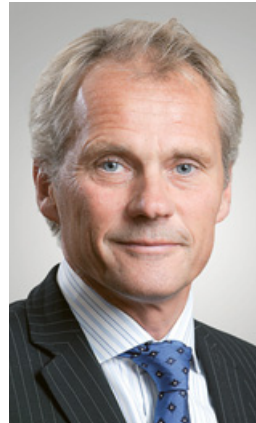


Torben von Lowzow
(s. 1962)

KTM, DI, partneri.
Yhtiön palveluksessa
vuodesta 2007.

**Keskeiset
hallitusjäsenyydet:**
Anhydro Holding A/S,
SMEF A/S, Gudme
Raaschou Bank A/S.

**CapMan Oyj:n osakkeet
ja optiot:**
-



Jan Lundahl
(s. 1954)

KTK, CapMan Life Science
-tiimin vetäjä, senior
partner. Yhtiön palveluk-
sessa vuodesta 1997.

**Keskeiset
hallitusjäsenyydet:**
-

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



Petri Niemi
(s. 1961)

DI, CapMan Technology
-tiimin vetäjä, senior
partner. Yhtiön palveluk-
sessa vuodesta 1999.

**Keskeiset
hallitusjäsenyydet:**
Mirasys Ltd, ScanJour A/S.

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

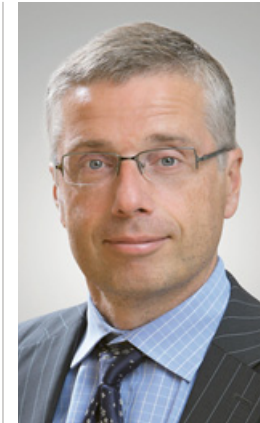


Tuomo Raasio
(s. 1958)

OTK, CapMan Buyout
-tiimin vetäjä, senior
partner. Yhtiön palveluk-
sessa vuodesta 1988.

**Keskeiset
hallitusjäsenyydet:**
Yleisradio Oy.

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



Jukka Ruuska
(s. 1961)

OTK, MBA, CapMan Public
Market -tiimin vetäjä, senior
partner. Yhtiön palvelukses-
sa vuodesta 2008.

**Keskeiset
hallitusjäsenyydet:**
Destia Oy, Suomen
Pörssisäätiö.

**CapMan Oyj:n osakkeet
ja optiot:**
2003B-optiot 22 500 kpl
2008A-optiot 125 000 kpl
2008B-optiot 125 000 kpl

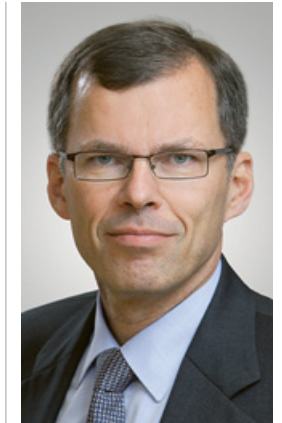


Petri Saavalainen
(s. 1965)

DI, CapMan Russia -tiimin
vetäjä, senior partner.
Yhtiön palveluksessa
vuodesta 1995.

**Keskeiset
hallitusjäsenyydet:**
Foreca 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

* Osake- ja optio-omistustiedot ovat tilanteesta 31.12.2008. CapManin senior partnerit omistavat valtaosan omistamistaan osakkeistaan määräysvalta-yhtiöidensä kautta. Ilmoitettujen omistusten lisäksi CapManin senior partnereiden omistama CapMan Partners B.V. omisti CapManin A-osakkeita 3 000 000 kpl ja B-osakkeita 2 000 000 kpl.

Hallituksen toimintakertomus

Liiketoiminta

CapMan on vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuuden hoitaja, jolla on kaksi liiketoiminta-alueita eli CapMan Private Equity (kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi) ja CapMan Real Estate (kiinteistöinvestointeja tekevien pääomarahastojen hallinnointi sekä kiinteistökonsultointi). Rahastojen sijoitustoiminnan keskeinen periaate on aktiivinen suora vaikuttaminen sijoituskohteiden arvonnousuun. Liiketoiminta-alueiden tiedot raportoidaan osavuosisikauksissa omina segmentteinään.

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

Liikevaihto ja tuloskehitys vuonna 2008

CapManin liikevaihto oli 37,1 milj. euroa vuonna 2008 (51,6 milj. euroa vuonna 2007). Keskeisimpiä liikevaihtoon ja tulokseen vaikuttaneita eriä on kuvattu tarkemmin omissa osioissaan.

Konsernin liikevoitto oli -6,3 milj. euroa (29,8 milj. euroa). Hallinnointiliiketoiminnan tulos (liikevoitto ilman omien rahastosijoitusten tulosvaikutusta) oli 7,1 milj. euroa (23,6 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli -10,7 milj. euroa (32,7 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen -8,1 milj. euroa (24,2 milj. euroa).

Emoyhtiön omistajien osuus voitosta oli -8,2 milj. euroa (18,6 milj. euroa), ja siitä laskettu osakekohtainen tulos oli -10,2 senttiä (23,8 senttiä).

Liikevaihto ja liikevoitto segmentteittäin on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 2. *Segmentti-informaatio*.

Hallinnointipalkkiot, kiinteistökonsultoinnit tuotot ja operatiivisen toiminnan kulut

Hallinnointipalkkioiden määrä kasvoi vertailuvuodesta ja oli 29,6 milj. euroa (25,0 milj. euroa). Hallinnointipalkkioiden nousuun vaikutti koko vuoden osalta 844,9 milj. euron kiinteistöpääomarahaston CapMan Hotels RE:n perustaminen tammikuussa 2008. Myös CapMan Public Market ja CapMan Russia -rahastot alkoivat maksaa hallinnointipalkkiota vuonna 2008. CapMan Russia -rahastolta saatiin lisäksi vuoden viimeisellä neljänneksellä takautuvasti hallinnointipalkkiota 1,8 milj. euroa.

Kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 2,4 milj. euroa (2,1 milj. euroa). Yhteensä hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 32,0 milj. euroa (27,1 milj. euroa), ja ne kattoivat operatiivisen toiminnan kulut 29,8 milj. euroa (27,7 milj. euroa).

Voitonjako-osuustuotot

CapMan saa voitonjako-osuustuotoja rahastoilta, jotka ovat jo siirtyneet voitonjaon piiriin eli palauttaneet sijoittajille kutsutun pääoman ja sille tietyt vuotuiset etuokeudet tuoton. Vuonna 2008 voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehtiin yksi irtautuminen. Toukokuussa tapahtuneen Staffpoint-irtautumisen seurauksena voitonjako-osuustuottojen määrä oli 4,1 milj. euroa. Vertailuvuonna voitonjako-osuustuotot olivat 23,6 milj. euroa, ja ne syntyivät pääasiassa CapMan Real Estate I -rahaston kiinteistösalkun myynnin seurauksena.

Tuotot omista rahastosijoituksista ja annetut sitoumukset

CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten tulosvaikutus oli yhteensä -13,4 milj. euroa (6,2 milj. euroa). Tästä rahastosijoitusten realisoituneet tuotot olivat 0,3 milj. euroa (0,5 milj. euroa) ja sijoituksiin liittyvä käyvän arvon muutos -13,7 milj. euroa (5,7 milj. euroa). Käyvän arvon muutokseen vaikutti erityisesti yleinen markkinakehitys, mutta myös ruotsin kruunun voimakas heikkeneminen ja uusien rahastojen kulut. Vertailuvuoden käyvän arvon muutokseen vaikutti etenkin arvonkehitys CapMan Equity VII -rahaston kohdeyrityksessä Moventaksessa. Vuoden 2008 viimeisen neljänneksen negatiivinen kehitys, yhteensä -11,0 milj. euroa, johtui pääasiassa yleisestä markkinatilanteesta ja sen heijastumisesta arvonnäytöksessä käytettävien verrokkiyritysten kertoimiin. CapManin rahastosijoitusten käyvän arvon muutos oli vuoden viimeisellä neljänneksellä -17,1 % ja vuoden 2008 alusta -20,6 %. Rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 31.12.2008 yhteensä 53,1 milj. euroa (44,2 milj. euroa 31.12.2007).

CapMan teki katsauskaudella uusia sijoituksia rahastoihinsa 26,3 milj. eurolla (15,4 milj. eurolla). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout VIII ja CapMan Hotels RE -rahastoihin. CapManin tavoitteena on sijoittaa hallinnoimiinsa rahastoihin jatkossa 2-10 prosenttia uusien rahastojen koosta rahaston kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista riippuen. CapMan antoi katsauskaudella 5 milj. euron sijoitussitoumuksen CapMan Hotels RE -rahastoon, 13,5 milj. euron sitoumuksen CapMan Russia -rahastoon, 15 milj. euron sitoumuksen CapMan Public Market -rahastoon ja 13 milj. euron sitoumuksen CapMan Buyout IX -rahastoon. Jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli katsauskauden lopussa 77,2 milj. euroa (56,0 milj. euroa). Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat 31.12.2008 yhteensä 130,4 milj. euroa (100,2 milj. euroa 31.12.2007).

Tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon kohdeyritysten osalta IPEVG:n suosituksen (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) mukaisesti ja kiinteistöjen osalta ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonnäytösten mukaisesti.

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

CapMan Oyj laski 18.12.2008 liikkeeseen kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun 20,0 milj. euron suuruisen oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina). Lainalla vahvistetaan konsernin pääomarakennetta ja rahoitetaan CapMan Oyj:n strategian mukaisia sijoituksia CapManin hallinnoimiin rahastoihin. Lainan kuponnikorko on 11,25 % vuodessa, ja se maksetaan puolivuositain.

Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua. Lainan koko voi nousta enintään 30 milj. euroon.

Tase ja rahoitusasema 31.12.2008

CapManin taseen loppusumma nousi katsauskaudella

138,0 milj. euroon (117,4 milj. euroa 31.12.2007). Pitkäaikaisten varojen määrä nousi katsauskauden aikana 99,8 milj. euroon (74,9 milj. euroa) pääasiassa tehtyjen rahastosijoitusten, saamisten kasvun sekä Norum-yritysostosta kirjattun liikearvon kasvun, 6,5 milj. euroa, seurauksena. Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 24,5 milj. euroa (16,2 milj. euroa), ja niistä 21,1 milj. euroa (11,6 milj. euroa) oli lainasaamiaisia Maneq-rahastoilta. CapMan Oyj:n lisäksi CapManin henkilökunta on sijoittajina Maneq-rahastoissa, joiden tuotto-odotus vastaa pitkälti muiden CapManin omien rahastosijoitusten tuotto-odotusta. Maneq-rahastot maksavat CapMan Oyj:ltä saamilleen lainoille markkinaehtoisien koron.

Lyhytaikaiset varat olivat 38,2 milj. euroa (42,4 milj. euroa). Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat yhteensä 25,3 milj. euroa (34,6 milj. euroa). Rahavaroihin sisältyy 18.12.2008 liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina. Vertailukaudella rahavarat olivat poikkeuksellisen suuret CapMan Real Estate I -rahaston kiinteistösalkun myynnin seurauksena saatujen voitonjako-osuustuottojen vuoksi.

Taseen omassa pääomassa 18.12.2008 liikkeeseen laskettu joukkovelkakirjalaina sisältyy sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. CapMan Oyj:llä oli vuoden lopussa 60 milj. euron (16,0 milj. euron) pankkirahotuskokonaisuus, josta oli käytössä 46,0 milj. euroa (16,0 milj. euroa). Korolliset velat nousivat, kun CapMan käytti strategiansa mukaisesti velkarahoitusta rahastosijoitusten rahoittamiseksi. Ostovelat ja muut velat olivat 15,8 milj. euroa (21,4 milj. euroa). Konsernin korolliset netovelat olivat 20,7 milj. euroa (-18,6 milj. euroa).

Lähipiirilainat

CapMan Oyj:n saatavia Maneq-rahastoilta on kuvattu tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 32. *Lähipiiriä koskevat tiedot*.

Avainlukuja

CapManin omavaraisuusaste 31.12.2008 oli 50,3 % (57,6 % 31.12.2007). Oman pääoman tuotto oli 11,8 % (38,9 %) ja sijoitetun pääoman tuotto -6,3 % (44,2 %). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on yli 50 % ja oman pääoman tuotolle yli 25 %.

	31.12.2008	31.12.2007
Tulos/osake, laimentamaton, senttiä	-10,2	23,8
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	-10,2	23,7
Oma pääoma/osake, senttiä*	86,1	86,4
Osakkeiden osakeanti-oikaistu lukumäärä	80 432 600	78 142 867
Osakelukumäärä		
Katsauskauden lopussa	81 458 424	79 968 819
Ulkona olevien osakkeiden määrä	81 322 921	79 968 819
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	135 503	0
Oman pääoman tuotto, %	-11,8	38,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-6,3	44,2
Omavaraisuusaste, %	50,3	57,6
Nettovelkaantumisaste, %	30,0	-27,5

* IFRS:n mukaisesti 18.12.2008 liikkeeseen laskettu 20 milj. euron joukkovelkakirjalaina on luettu mukaan omaan pääomaan myös osakekohtaisen oman pääoman laskemisessa.

Hallituksen ehdotus voitonjaksi

CapMan Oyj:n tavoitteena on käyttää nettotuloksesta vähintään 50 prosenttia osingonmaksuun. Vuoden 2008 tappiollisen tuloksen ja nykyiseen markkinatilanteeseen liittyvän epävarmuuden vuoksi CapMan Oyj:n hallitus ehdottaa yhtiön 7.4.2009 Helsingissä pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, ettei osakkeenomistajille jaeta vuodelta 2008 osinkoa. Yhtiön jakokelpoiset varat olivat 11,0 milj. euroa 31.12.2008 (19,0 milj. euroa 31.12.2007).

Norum-yritysosto ja toiminnan laajentaminen Venäjälle

CapMan Oyj allekirjoitti 26.5.2008 sopimuksen pääomasijoitusyhtiö Norumin ostamiseksi yhtiön johdolta, DnB NOR Bank ASA:lta ja Sitra Management Oy:ltä. Kauppa toteutui 27.8.2008, ja sen myötä CapMan Oyj:n omistukseen siirtyi 51 prosenttia nykyisen CapMan Russia -rahaston hallinnointiyhtiön ja 100 prosenttia rahaston advisory-yhtiön osakkeista ja äänimäärästä. Lisäksi varainhankintavaiheessa oleva CapMan Russia rahasto siirtyi CapManin hallinnoitavaksi. Rahasto tekee sijoituksia Venäjällä toimiviin keskisuuriin yrityksiin, ja sen koko on tällä hetkellä 118,1 milj. euroa. CapMan Oyj:n oma sitoumus rahastoon on 13,5 milj. euroa.

Ostetuista osakkeista suoritettu kauppahinta oli noin

3,4 milj. euroa, josta noin miljoona euroa maksettiin myyjille käteisellä ja loput noin 2,4 milj. euroa suunnatulla osakeannilla myyjille. Yhden B-osakkeen arvo kaupassa oli 2,43 euroa eli B-osakkeiden kaupankäyntimäärällä painotettu keskimääräinen kurssi 22.4.–21.5.2008. CapMan Oyj laski osakeannissa liikkeelle yhteensä 982 539 yhtiön B-osaketta, joita koskeva kolmivaiheinen lock up -periodi purkautuu lopullisesti 25.5.2011. Osakkeista maksettua kauppahintaa tullaan tarkistamaan CapMan Russia -rahaston lopullisen koon perusteella.

CapMan Oyj:llä on oikeus ostaa loput 49 prosenttia Norumin osakkeista viimeistään heinäkuussa 2012. Myyjillä on oikeus myydä jäljelle jäävä omistuksensa CapManille milloin tahansa. Näistä osakkeista maksettava hinta tulee olemaan sama, kuin varainhankinnan mukaan tarkentuva alkuperäinen kauppahinta.

Toiminnan laajentaminen Venäjälle on merkittävä strateginen askel CapManille, sillä Venäjän markkinoihin liittyy merkittävää pitkän aikavälin kasvupotentiaalia. Kaupan myötä CapManin palvelukseen siirtyi 12 henkilöä. CapMan Russia -tiimin vetäjänä toimii senior partner Petri Saavalainen, ja sen sijoitustoiminnasta vastaa Norumin entinen toimitusjohtaja, partneri Hans Christian Dall Nygård. CapMan Oyj:n taloudellisessa raportoinnissa CapMan Russia sisältyy CapMan Private Equityyn. Tytäryhtiönä Norum on konsolidoitu konsernin lukuihin kokonaisuudessaan mm. liikearvon osalta. Norum-yrityskaupalla ei ole merkittävää vaikutusta CapMan Oyj:n lähivuosien tulokseen.

CapMan Public Market -rahasto

CapMan Oyj perusti 11.7.2008 uuden CapMan Public Market rahaston. Rahaston koko on tällä hetkellä 106 milj. euroa CapMan Oyj:n 15 milj. euron sitoumus mukaan lukien. CapMan Public Market -rahasto sijoittaa listattuihin pohjoismaisiin yhtiöihin, joiden markkina-arvo on 100–1 000 milj. euroa, ja se hyödyntää toiminnassaan pääomasijoitustoiminnan arvonluontekinoja. Rahaston varainhankinta jatkuu.

Rahaston myötä CapManille syntyi kuudes sijoitusalue CapMan Public Market, jonka vetäjäksi on nimetty CapManin senior partner Jukka Ruuska. CapMan Oyj:n taloudellisessa raportoinnissa CapMan Public Market sisältyy CapMan Private Equityyn. CapMan Pub-

lic Market -toimintaan liittyy merkittävää pitkän aikavälin kasvupotentiaalia, mutta sijoitusalueen perustamisella ei ole merkittävää vaikutusta CapManin lähivuosien tulokseen.

CapMan Hotels RE -rahasto

CapMan Oyj perusti 18.1.2008 uuden hotellikiinteistöihin sijoittavan pääomarahaston, CapMan Hotels RE Ky:n. Hotellirahaston koko oli vuoden 2008 lopussa 844,9 milj. euroa, ja sen varainhankinta jatkuu. Rahasto osti perustamisensa yhteydessä Northern European Properties Ltd:ltä yhteensä 39 hotellikiinteistöä, joiden arvo kaupassa oli yhteensä 805 milj. euroa. Kaupan myötä CapMan-konsernin palvelukseen siirtyi seitsemän hotellikiinteistötoiminnan ammattilaista. CapMan Hotels RE Ky:n hallinnointiyhtiönä toimii CapMan Hotels RE Oy, josta CapMan Oyj omistaa 80 prosenttia. Rahaston perustamisella on ollut lievä positiivinen vaikutus CapMan Oyj:n vuoden 2008 tulokseen sen maksamien hallinnointipalkkioiden kautta.

CapMan Buyout IX -rahasto

CapMan Oyj perusti 22.12.2008 yhdeksännen buyout-rahastonsa CapMan Buyout IX:n. Rahaston koko on ensimmäisen varainhankintakerroksen jälkeen 203 milj. euroa CapMan Oyj:n oma 13 milj. euron sijoitus-

sitoumus mukaan lukien. Rahasto tekee sijoituksiin keskiuuriin pohjoismaisiin yritysjärjestelyihin ja sen varainhankinta jatkuu. Rahasto alkaa maksaa hallinnointipalkkiota CapManille ensimmäisestä sijoituksestaan lähtien.

Hallinnoitavat pääomat 31.12.2008

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia ja jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. CapManin tavoitteena on kasvattaa hallinnoitavia pääomia keskimäärin 15 % vuodessa. CapMan Hotels RE, CapMan Public Market ja CapMan Buyout IX -rahastojen perustamisen sekä CapManin hallinnoitavaksi siirtyneen CapMan Russia -rahaston myötä hallinnoitavat pääomat kasvoivat vuonna 2008 noin 56 prosenttia 2 190,0 milj. eurosta 3 407,5 milj. euroon. Vuoden lopussa pääomista 1 767,0 milj. euroa (1 394,3 milj. euroa) oli kohdeyritysrahoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 640,5 milj. euroa (795,7 milj. euroa) kiinteistöpääomarahastoissa. Katsauskaudella pääomia kerättiin seuraavasti.

Hallinnoitavien pääomien määrää pienensivät katsauskaudella toteutuneet irtautumiset, hankintahinnaltaan 39,4 milj. euroa. Hallinnoitavien rahastojen joukosta poistui Nordic Private Equity Partners II -rahasto, jonka viimeisestä sijoituskohteesta irtaautettiin katsauskaudella.

Katsauskaudella kerätyt pääomat

Rahasto	Perustettu	Pääomat 31.12.2007 milj. euroa	Pääomat 31.12.2008 milj. euroa	CapMan-konsernin sitoumus milj. euroa	CapMan-konsernin voitonjako-osuus (netto*)
CapMan Technology 2007	9.2.2007	140,3	142,3	15,0	10 %
CapMan Hotels RE Ky	18.1.2008	0,0	844,9	5,0	12 %
CapMan Public Market Fund	11.7.2008	0,0	106,0	15,0	10 %
CapMan Russia Fund**	27.8.2008	56,0	118,1	13,5	n/a
CapMan Buyout IX	22.12.2008	0,0	203,0	13,0	10 %

* CapMan-konsernin voitonjako-osuus huomioiden hallinnointiyhtiöiden mahdollisten muiden omistajien ja sijoitustiimien voitonjako-osuudet sen jälkeen, kun rahasto on siirtynyt voitonjako-alueeseen. Voitonjako-osuus = osuus rahaston saamista kassavirroista, kun rahasto on voitonjako-alueen piirissä.

** CapMan Russia Fund siirtynyt CapManin hallinnoitavaksi 27.8.2008 Norum-yritysoston toteutuessa. CapMan Oyj:n osuus voitonjako-alueesta tulee riippumaan rahaston lopullisesta koosta ja se tiedotetaan rahaston lopullisen koon julkistamisen yhteydessä.

Konsernirakenne

CapMan Oyj -konserniin kuuluvat yhtiöt on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 32. *Lähipiiriä koskevat tiedot.*

Yhtiön hallitus ja johto

CapMan Oyj:n hallituksen kuuluivat vuoden 2008 lopussa Ari Tolppanen (pj.), Teuvo Salminen (vpj.), Sari Baldauf, Tapio Hintikka, Lennart Jacobsson ja Conny Karlsson. Heikki Westerlund toimi CapMan Oyj:n toimitusjohtajana vuonna 2008 ja Olli Liitola toimi hänen sijaisenaan.

CapMan Oyj:n hallituksen, toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa sekä johtoryhmän jäsenten valintaa, tehtäviä ja palkitsemista on käsitelty CapMan Oyj:n vuosikertomuksen 2008 Hallinnointiperiaatteet-osioissa sivuilla 42–44. Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten taustatiedot sekä osake- ja optio-omistukset on esitetty vuosikertomuksen 2008 sivuilla 45–47.

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 31.12.2008 yhteensä 141 henkilöä (110 henkilöä 31.12.2007), joista 102 (86) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa tai Venäjällä. Henkilöstön määrä kasvoi etenkin uuden hotellirahaston perustamisen ja Norum-yritystoston myötä. Henkilöstö maittain ja tiimeittäin on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5. *Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut.*

Osakkeet ja osakepääoma

CapMan Oyj:n osakepääomassa ei tapahtunut vuonna 2008 muutoksia ja se oli 771 586,98 euroa 31.12.2008 (771 586,98 euroa 31.12.2007). CapMan Oyj:n noteerattujen B-osakkeiden määrä nousi katsauskaudella yhteensä 1 489 605 kappaaleella, kun 2003A-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 507 066 B-osaketta ja kun Norum-yritystoston liittyen laskettiin liikkeelle 982 539 uutta B-osaketta. B-osakkeiden määrä 31.12.2008 oli 75 458 424 kappaletta, ja noteeraamattomien A-osakkeiden määrä oli 6 000 000 kappaletta. A-osakkeet (10 ääntä) oikeuttavat 44,3 prosenttiin ja B-osakkeet (1 ääni) 55,7 prosenttiin äänivallasta yh-

tiössä. A-osakkeet ovat CapMan Oyj:n nykyisten senior partnereiden omistuksessa. A ja B-osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon. CapMan Oyj:n osakkeet on liitetty arvo osuusjärjestelmään.

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:llä oli 4 514 osakkeenomistajaa 31.12.2008 (4 489 osakkeenomistajaa 31.12.2007). Merkittävin omistusmuutos vuonna 2008 oli, että Norum-yrityskauppaan liittyneen osakeannin myötä Norumin johdosta tuli CapManin omistajia yhteensä 1,21 prosentin omistuosuudella yhtiöstä. Katsauskaudella ei annettu liputusilmoituksia.

Hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2008 suoraan ja määräysvalta-yhtiöidensä kautta yhteensä 15 603 501 A- ja B-osaketta, jotka edustavat 19,2 prosenttia osakkeista ja 26,6 prosenttia äänistä. Tämän lisäksi kaksi hallituksen jäsentä, toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa ovat osakkaina CapMan Partners B.V.:ssä, joka omistaa 3 000 000 A-osaketta ja 2 000 000 B-osaketta.

CapMan Oyj:n omistuksen jakautumista sektorikohtaisen luokituksen mukaan ja suuruusluokittain, yhtiön suurimpia omistajia, hallintarekisteröityjen osakkeiden omistusta sekä yhtiön osakkeita koskevat lunastusvelvollisuuslausekkeet on kuvattu tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 23. *Oma pääoma ja osakkeet.* Kohdassa 31. *Osakeperusteiset maksut* on kuvattu yhtiön liikkeesen laskemien optioiden vaikutusta osakemäärään ja äänivaltaan.

Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallitus päätti 8.8.2008 aloittaa 27.3.2008 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamin valtuuksin omien B-osakkeiden hankinnan. Osakkeita hankittiin 18.8.–15.10.2008 välisenä aikana yhteensä 135 503 kappaletta. Omien osakkeiden ostovaltuutus koskee enintään 8 000 000 B-osaketta ja on voimassa 30.6.2009 asti. Valtuutuksen mahdollistamien omien osakkeiden enimmäismäärä 8 000 000 osaketta oikeuttaisi 5,9 prosenttiin yhtiön yhteenlasketusta äänimäärästä.

Optio-ohjelmat

CapMan Oyj:llä oli vuoden 2008 lopussa kaksi voimassa olevaa optio-ohjelmaa henkilöstön kannustamiseksi ja sitouttamiseksi, Optio-ohjelma 2003 ja Optio-ohjelma 2008. 2003B-sarjan optiot ovat kaupankäynnin kohteena OMX Pohjoismaiden pörssi Helsingin optiolistalla. 2003B-optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 625 000 B-osaketta ja niiden merkintäaika päättyy 31.10.2009. 2003B-optioilla ei merkitty vuoden 2008 aikana lainkaan osakkeita. Lokakuun 2008 lopussa päättyneellä 2003A-sarjan optioilla merkittiin tammi-lokakuussa 2008 yhteensä 507 066 B-osaketta. Optio-oikeuksilla tapahtuvista osakemerkinnöistä saatavat varat kirjattiin sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

CapMan Oyj:n 27.3.2008 pidetty varsinainen yhtiökokous hyväksyi yhtiön avainhenkilöille suunnatun Optio-ohjelma 2008:n. Optio-ohjelma 2008:aan kuuluu enintään 4 270 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkittämään yhteensä enintään 4 270 000 yhtiön B-osaketta. Merkintäaika 2008A-optioilla alkaa 1.5.2011 ja 2008B-optioilla 1.5.2012.

Optio-ohjelmia on kuvattu tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 31. *Osakeperusteiset maksut.*

Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys

Poikkeuksellinen markkinatilanne ja pörssikurssien voimakas maailmanlaajuinen lasku vuonna 2008 näkyivät myös CapMan Oyj:n vaihdossa ja kurssikehityksessä. CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätskurssi oli 0,95 euroa 31.12.2008 (3,25 euroa 31.12.2007). Vuoden keski-kurssi oli 2,09 euroa (3,49 euroa). Ylin kurssi oli 3,40 euroa (4,07 euroa) ja alin 0,79 euroa (2,86 euroa). Yhtiön kappale- ja euromääräinen osakevaihto laskivat selvästi vuodesta 2007. CapMan Oyj:n B-osakkeita vaihdettiin 14,8 milj. kappaletta vuonna 2008 (30,9 milj. kappaletta), mikä vastaa 29,6 milj. euron (107,0 milj. euron) vaihtoa. Kappalemääräinen vaihto vastaa 20,6 % kaikista B-osakkeista. Keskimääräinen päivävaihto oli noin 58 470 osaketta ja noin 117 040 euroa.

CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo 31.12.2008 oli 71,7 milj. euroa (240,4 milj. euroa). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 77,4 milj. euroa (259,9 milj. euroa). CapMan Oyj kuului vuoden 2008 lopussa edelleen Helsingin pörssin

Mid Cap -luokkaan.

Hallituksella olevat valtuutukset

CapMan Oyj:n hallituksella on varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä voimassa olevat valtuutukset päättää osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta sekä valtuutus päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja pantiksi ottamisesta. Valtuutukset ovat voimassa 30.6.2009 saakka, ja niiden sisältöä on kuvattu tarkemmin 27.3.2008 annetussa tiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

Muut tapahtumat vuonna 2008

CapMan Oyj:n 25.7.2008 tiedottama osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin myynti peruuntui 9.10.2008 ostajan rahoittajapankin vetäytyttyä sovittua kaupan rahoituksesta yleisen rahoituskriisin aiheuttamaan ylivoimaiseen esteeseen (force majeure) vedoten. CapMan jatkaa Accessin omistajana 35 prosentin omistuosuudella.

Merkittävät riskit ja lähiajan epävarmuustekijät

CapMan Oyj:n hallinnointiliiketoiminta on kannattavaa, mutta vallitseva markkinatilanne on lisännyt yhtiön tuloksen ennustamiseen liittyvää epävarmuutta. Yrityskaupparakennoiden lähes täydellisen pysähtymisen, lainarahoituksen heikon saatavuuden sekä sijoituskohteiden käypien arvojen voimakkaan laskun seurauksena irtautumismahdollisuudet ovat selvästi heikentyneet. Tämä voi johtaa irtautumisten ja sitä kautta voitonjako-osuustuottojen lykkääntymiseen. Kiinteistöpuolella taloudellinen tilanne voi heijastua kiinteistöjen vuokralaisten toimintaan ja sitä kautta kiinteistökohteiden vajaakäyttöasteeseen ja vuokratuottoihin. Varainhankintaympäristön odotetaan myös jatkuvan haastavana, mikä saattaa vaikeuttaa käynnissä olevien varainhankintaprosessien lopputulokseen ja sitä kautta lähivuosien hallinnointipalkkioihin. CapMan Oyj:n rahoitusasemaa on vahvistettu joulukuussa 20 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kautta.

CapMan Oyj:n toimintaan liittyviä riskejä sekä riskienhallintaa on kuvattu tarkemmin yhtiön vuosikertomuk-

sessä 2008 sivuilla 42–44. Lisäksi riskienhallintaa on kuvattu tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 33. *Rahoitusriskien hallinta*.

Toimintaympäristö

Vaihtoehtoisen sijoitusluokan kysynnän pitkän aikavälin kasvunäkymät ovat säilyneet hyvinä. Rahoitusmarkkinan kriisi sekä muiden omaisuuslajien voimakas arvojen lasku hidastavat kuitenkin tällä hetkellä selvästi vaihtoehtoisen sijoitusluokan kasvua. Pääomasijoittaminen on vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa, ja sen tyypillisimpiä käyttökohteita ovat edelleen eri toimialojen konsolidointijärjestelyt, perheyri-tysten sukupolvenvaihdokset, julkisten palvelujen ja toimintojen yksityistäminen sekä tutkimus- ja kehityspaanostuksen kaupallistaminen teknologia- ja life science -sektoreilla. Myös lisääntynyt yrittäjäaktiivisuus tuo alalle kasvua. Kiinteistörahastot ovat puolestaan saavuttaneet vakiintuneen aseman kiinteistöihin sijoittavien instituutioiden sijoitusallokaatioissa.

CapMan jatkaa kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen kohdalla sijoitusstrategiansa toteuttamista. Velka- markkinan syvä kriisi on kuitenkin heijastunut myös CapManin toiminta-alueelle. Tällä hetkellä yrityskauppa- markkina odottaa edelleen pankkien tukipakettien myönteisen vaikutuksen materialisoitumista. Positiivista muutosta on hidastanut pankkien antolainauksen sitoutuminen erityisesti suuryritysten rahoitukseen. Uskomme, että pankkirahoituksen saatavuus yritysjärjestelyihin ja kiinteistöisijoituksiin elpyy vähitellen tämän vuoden aikana. Uusien sijoituskohteiden osalta markkina vaikuttaa lupaavalta sekä Pohjoismaissa että Venäjällä. Potentiaalisten sijoituskohteiden määrä on pysynyt hyvällä tasolla erityisesti Public Market ja Russia -rahastoissa. Irtautumismarkkinat ovat nyt hetkellisesti pysähdyksissä, ja kriisi näkyy selvästi matalampana hintatasona.

Reaalitalouden kasvun hidastuminen on näkynyt sijoituskohteissamme erityisesti aloilla, joilla on sidonnaisuuksia esimerkiksi kuluttajakysyntään tai autoteollisuuteen. Pääsääntöisesti kohdeyritystemme kehitys on kuitenkin edelleen suotuisaa, mutta näkyvyys vuodelle 2009 on heikko. Markkina-arvojen voimakas lasku listatulla markkinalla on heijastunut sijoituskohteidemme käypiin arvoihin. Aiomme pitää rahastoissamme riittävät reservit yritysten kasvun ja rahoituksen tukemiseksi tä-

sä markkinatilanteessa. Pitkäaikainen yhteistyö pohjoismaisten pankkien kanssa on meille erityisen tärkeää.

Kiinteistömarkkinoilla velkamarkkinoiden kriisi on näkynyt merkittävänä kiinteistökauppojen määrän laskuna. Pankkien kiristynyt luotonanto vaikuttaa alan kilpailutilanteeseen sekä kohteiden arvostustasoon, ja odotamme oman pääoman käytön kiinteistökaupoissa lisääntyvän. Hyvillä kiinteistökohteilla on edelleen kysyntää, ja muuttunut markkinatilanne saattaa tuoda tullessaan hyviä uusia sijoitusmahdollisuuksia. Kiinteistökon- sultoinnin kysyntä on kasvanut haasteellisilla markkinoilla. Vuokrausmarkkinoilla toimistokiinteistöjen ja vähittäiskaupan kiinteistöjen vuokraustilanne ja kysyntä ovat olleet edelleen hyvällä tasolla. Toimistokohteiden vajaa- käytön odotetaan kuitenkin lisääntyvän pääkaupunki- seudulla.

Kaikki CapManin sijoitustiimit ovat hyvissä asemissa ja niillä on riittävät resurssit sijoitusstrategioidensa toteuttamiseksi Pohjoismaissa ja Venäjällä. Kohdeyrityssijoituksia tekeville rahastoille on käytettävissään noin 875 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin, ja kiinteistö- pääomarahastoilla on noin 320 milj. euron jäljellä oleva sijoituskapasiteetti hyvien sijoituskohteiden löytämiseksi ja nykyisen salkun kehittämiseksi.

Tulevaisuuden näkymät

CapManin strategiana on hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehtoisessa sijoitusluokassa. Hankkeet laajentua maantieteellisesti Venäjälle ja perustaa CapManin arvonnousuosaamista hyödyntävä, julkiselle markkinalle sijoittava rahasto ovat toteutuneet, ja näiden rahastojen varainhankinta jatkuu. Lisäksi uusi buyout- rahasto perustettiin joulukuussa, ja sen varainhankinta jatkuu myös. Keskitymme nyt hyödyntämään olemassa olevaa liiketoimintaportfoliota täysimääräisesti eikä sen laajentaminen kuulu lähiaikojen suunnitelmiimme. Rahastojen kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista riippuen CapManin omat sijoitukset rahastoihin tulevat olemaan jatkossa 2–10 prosenttia uusien rahastojen alkuperäisistä sitoumuksista. Osana varautumistaan heikon irtautumismarkkinan jatkumiseen CapMan selvittää mahdollisuuksia yhtiöittää rahastosijoituksensa ja samalla selkeyttää hallinnointiliiketoiminnan ja sijoitustoiminnan eroa sekä hankkii näin mahdollisesti syntävään yhtiöön myös ulkopuolisia sijoittajia. Vahvistimme

joulukuussa omaa rahoitusasemaamme laskemalla lii- keelle 20 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan. Lainan koko voi nousta 30 milj. eu- roon.

Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökon- sultoinnin tuotot kattavat CapManin kiinteät kulut vuonna 2009. Voiton- jako-osuustuotot riippuvat irtautumismarkkinan kehitty- misestä. Hiljentyneistä irtautumismarkkinoista huolimatta rahastoilla on kohdeyrityksiä, jotka ovat valmiita siir- tymään irtautumisprosessiin. CapMan Equity VII A, B ja Sweden -rahastojen sekä Finnmezzanine III A ja B -rahastojen odotamme siirtyvän voitonjaon piiriin vuosi- en 2009–2010 aikana. Vallitseva epävakaa markkinati- lanne ja voimakkaasti laskeneet verrokkirytysten kertoimet saattavat kuitenkin myös vuonna 2009 heijastua CapManin rahastosijoitusten käypiin arvoihin negatiivi- sesti. Vuoden 2009 kokonaistulos riippuu pääosin siitä, tehdäänkö voitonjaon piirissä olevista rahastoista uusia irtautumisia ja miten sijoitusten arvot kehittyvät niissä rahastoissa, joissa CapMan on merkittävä sijoittaja.

Konsernin tuloslaskelma (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.–31.12.2008	1.1.–31.12.2007
Liikevaihto	2	37 126	51 572
Liiketoiminnan muut tuotot	4	108	236
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	5	-16 867	-15 381
Poistot	6	-635	-581
Liiketoiminnan muut kulut	7	-12 321	-11 783
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	8	-13 709	5 696
Liikevoitto/-tappio		-6 298	29 759
Rahoitustuotot	9	2 451	2 014
Rahoituskulut	9	-4 445	-944
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	10	-2 378	1 915
Voitto/tappio ennen veroja		-10 670	32 744
Tuloverot	11	2 612	-8 509
Tilikauden voitto/tappio		-8 058	24 235
Jakautuminen:			
Emoyrityksen omistajille		-8 209	18 620
Vähemmistölle		151	5 615
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tulos/osake, laimentamaton, senttiä	12	-10,2	23,8
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	12	-10,2	23,7

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernitase (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2008	31.12.2007
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13	1 064	819
Liikearvo	14	11 762	4 845
Muut aineettomat hyödykkeet	15	3 229	1 001
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	1 575	3 407
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat	17		
Rahastosijoitukset		53 147	44 230
Muut sijoitukset		828	878
Saamiset	18	24 451	16 191
Laskennalliset verosaamiset	19	3 707	3 547
		99 763	74 918
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20	12 965	7 837
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat	21	942	14 857
Rahavarat	22	24 330	19 741
		38 237	42 435
Varat yhteensä		138 000	117 353
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	23		
Osakepääoma		772	772
Ylikursisirahasto		38 968	38 968
Muut rahastot		25 829	2 961
Muuntoerot		-226	133
Kertyneet voittovarot		3 585	24 676
		68 928	67 510
Vähemmistön osuus		221	34
Oma pääoma yhteensä		69 149	67 544
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	284	3 734
Rahoitusvelat	24	43 125	16 000
Muut velat	25, 26	6 600	701
		50 009	20 435
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	15 751	21 356
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	28	2 875	0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		216	8 018
		18 842	29 374
Velat yhteensä		68 851	49 809
Oma pääoma ja velat yhteensä		138 000	117 353

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista (IFRS)

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma									
1 000 EUR	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2006	772	38 968	0	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	1 726	1 235	133	24 676	67 510	34	67 544
1 000 EUR	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2007	772	38 968	1 726	1 235	133	24 676	67 510	34	67 544
Osakemerkinnät optioilla			639						
Muuntoerot					-359				
Optioiden kirjaus				112		-87			
Osakeanti			2 392						
Omien osakkeiden hankinta			-275						
Tilikauden tappio						-8 209		151	
Osingonjako						-12 795			
Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina			20 000						
Muut muutokset								36	
Oma pääoma 31.12.2008	772	38 968	24 482	1 347	-226	3 585	68 928	221	69 149

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

1 000 EUR	1.1.–31.12.2008	1.1.–31.12.2007
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto / tappio	-8 058	24 235
Poistot ja muut oikaisut	16 526	239
Käyttöpääoman muutokset:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-5 260	-1 923
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	696	7 585
Maksetut korot	-2 473	-704
Saadut korot	1 167	918
Saadut osingot	446	812
Maksetut verot	-9 228	-2 137
Liiketoiminnan nettorahavirta	-6 184	29 025
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-1 565	-1 018
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin	-22 603	-5 896
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti	0	91
Investointien nettorahavirta	-24 168	-6 823
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut maksut	639	1 726
Omien osakkeiden hankinta	-275	0
Myönnettyt lainat	-14 489	-9 111
Myönnettyjen lainojen takaisinmaksut	3 740	6 552
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen lasku	20 000	0
Lainojen nostot	61 000	16 000
Lainojen takaisinmaksut	-31 000	-10 000
Maksetut osingot	-18 589	-9 687
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen myynti	13 915	-12 078
Rahoituksen nettorahavirta	34 941	-16 598
Rahavarojen muutokset	4 589	5 604
Rahavarat tilikauden alussa	19 741	14 137
Rahavarat tilikauden lopussa	24 330	19 741

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernin perustiedot

Konsernin pääliiketoiminta on pääomarahastojen hallinnointi. Hallinnoitavat pääomarahastot sijoittavat pääasiassa listaamattomiin pohjoismaisiin yrityksiin tai kiinteistöihin.

Konsernin emoyhtiö on CapMan Oyj, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite on Korkeavuorenkatu 32, 00130 Helsinki.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internet-osoitteesta www.capman.com tai konsernin emoyhtiön toimipaikasta.

CapMan Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 28.1.2009 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös vuodelta 2008 on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2008 voimassaolevia IAS- ja IFRS-standardia sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Konsernitilinpäätöstiedot esitetään tuhansissa euroissa.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Näitä on esitelty tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden kohdassa "Arvioiden käyttö".

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserni- ja osakkuusyritykset toimimattomia tytäryrityksiä lukuun ottamatta. Tytäryhtiöt ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta (yli 50 % tytäryhtiön äänivallasta

tai muu määräysvalta yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista). Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut tytäryritykset siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Tytäryhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen hankintameno- ja menetelmällä. Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden 1.1.2004 jälkeen hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Vähemmistöosuus esitetään tuloslaskelmassa omana eränä ja taseessa erillään omasta pääomasta. Kertyneistä tappioista erotetaan vähemmistölle osuus ainoastaan siltä osin, kun vähemmistön osakepääoman sijoitus riittää sitä kattamaan.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Osakkuusyritys on yritys, jossa konsernilla on huomattava vaikutusvalta (yli 20 % äänivallasta tai muu vaikutusvalta) mutta ei määräysvaltaa. Pääomaosuusmenetelmän mukaisesti sijoitus osakkuusyhtiöön merkitään taseeseen alkuperäiseen hankintameno. Hankintamenoa oikaistaan muutoksilla, jotka ovat tapahtuneet hankinnan jälkeen konsernin osuudessa osakkuusyhtiön nettovarallisuuteen sekä mahdollisilla arvonalentumisilla. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränä tuloslaskelmassa liikevoiton jälkeen.

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 emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu emoyhtiön toimintavaluutan määräisiksi käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia; käytännössä käytetään usein kurssia, joka vastaa likimain tapahtumapäivän kurssia. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle. Valuuttamää-

raisten lainasaatavien kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Konsernin valuuttamääräisiä eriä ei ole suojattu.

Ulkomaisten tytäryhtiön tilinpäätösluvut on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän keskikurssin mukaan. Tuloslaskelman ja taseen muuntamisessa on käytetty samaa kurssia, koska kurssivaihteluista aiheutuva muutos on katsottu vähäiseksi. 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.

1.1.2004 lähtien ulkomaisten yksikköjen hankinnasta syntyvä liikearvo sekä käyvän arvon muutokset, joita on hankinnan yhteydessä tehty ulkomaisten yksikköjen varojen ja velkojen kirjanpitoarvoihin on käsitelty kyseisten ulkomaisten yksikköjen varoina ja velkoina ja muunnettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssia käyttäen. Ennen 1.1.2004 tapahtuneiden hankintojen osalta liikearvot ja käyvän arvon oikaisu on kirjattu euromääräisinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettynä alkuperäiseen hankintameno. 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 jokaisena tilinpäätöksessä, ja tarvittaessa niitä oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Liikearvo

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää hankitun yrityksen (tytäryritys tai osakkuusyritys) nettovarallisuuden käyvin arvoin arvostettuna hankintahetkellä. Ennen 1.1.2004 tehtyjen hankintojen osalta liikearvo vastaa aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa, jota on käytetty oletushankintameno. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintameno vähennettynä arvonalentumisilla. Liikearvosta ei kirjata poisto-

ja, vaan se testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta. Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille, tai jos kyseessä on osakkuusyritys, sisällytetty kyseisen osakkuusyrityksen hankintameno.

Muut aineettomat hyödykkeet

Erikseen hankitut aineettomat hyödykkeet merkitään taseessa alkuperäiseen hankintameno. Aineeton hyödyke merkitään taseeseen vain, jos hyödykkeen hankintameno 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 tasapoisina kuluksi tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa (enintään 10 vuotta). Jos ilmenee viitteitä siitä, että aineettomien hyödykkeiden kirjanpitoarvot 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 vuosittain riippumatta siitä, onko sen arvonalentumisesta viitteitä.

Arvonalentumistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla eli alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa muista rahavirroista. Kertytävissä 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 erityisistä riskeistä. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Rahoitusvarojen kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko käypä arvo tai odotettavissa olevien vastaisten, alkupe- räisellä 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, kohdistetaan se 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 enemmää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa. Liikearvo testataan vuosittain tai useammin, mikäli on viitteitä siitä, että olosuhteissa on tapahtunut muutoksia, joiden johdosta arvonalentuminen saattaa olla todennäköistä.

Rahoitusvarat

Konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 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.

Rahoitusvarojen luokittelu tapahtuu hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon silloin, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusvaroja kirjataan taseesta pois silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviä 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 varat sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon, joka on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten eli tilinpäätöspäivän ostonoteerausten pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumatomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

IAS 39:n mukaisesti käsiteltävistä saamisista jaksotettuun hankintahintaan kerrytetään arvonalentumiskirjauksen jälkeen korkotuottoa sillä korolla, jota on käytetty diskonttokorkona arvonalentumiskirjausta laskettaessa. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen, oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloksen kautta.

Myytävissä olevat sijoitukset

Myytävissä olevat sijoitukset arvostetaan käypään arvoon käyttämällä tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Jos sijoitukselle ei ole noteerattua markkinahintaa tilinpäätöspäivänä, käypä arvo määritetään käyttäen perusteena viimeaikaisia hintoja, toisen olennaiselta osin samanlaisen instrumentin markkina-arvoa tilinpäätöshetkellä, tai laskemalla käypä arvo sijoitusten odotettujen rahavirtojen perusteella. Pääosa myytävissä olevista sijoituksista on rahastosijoituksia, joiden käypä arvo lasketaan International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines (IPEVG) suositusten mukaisesti sekä huomioiden IAS 39:n käyvän arvon arvostusperiaatteet noteerattomille sijoituksille käyttämällä kertoimia perustuen kohdeyhtiöiden tämänhetkiseen tulontuottamiskykyyn. Sijoitukset, joiden käypää arvoa ei voida määritellä luotettavasti, esitetään hankintahintaan tai sitä alempaan arvoon, mikäli niihin kohdistuu pysyvä arvonalennus. IPEVG-suositusta käytetään yleisesti pääomasijoitusalla käyvän arvon määrittämisessä, ja se on laadittu IFRS vaatimukset huomioiden.

Lainat ja muut saamiset

Lainoihin ja muihin saamisiin sisältyvät konsernin rahoitus-

varat, jotka ovat syntyneet luovuttamalla rahaa tai palveluja velalliselle. Lainat ja saamiset ovat johdannaisvaroihin kuuluvattomia sijoituksia, joilla on määrätty tai ennakoitavissa olevat maksut ja joita ei noteerata markkinoilla. Ne sisältyvät joko lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin tai pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Tällaiset sijoitukset arvostetaan efektiivisen koron menetelmää käyttäen, mikäli se poikkeaa oleellisesti nimelliskorosta. Arvonalennus tehdään, jos tilinpäätöspäivän ilmenee objektiivista näyttöä siitä, että kyseisen erän arvo on alentunut. Kun tarkastellaan rahastojen lainasaamisiin liittyvää arvonalennusta, otetaan huomioon rahaston käypä arvo, rahaston elinkaaren vaihe sekä rahaston odotettu tuotto, kun rahaston kaikki sijoitukset on realisoitu.

Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset arvostetaan niiden odotettuun realisointiarvoon, joka on alkuperäinen laskutusarvo vähennettynä näiden saatavien arvonalennuksella. Myyntisaamisiin tehdään arvonalennus, jos voidaan perustellusti olettaa, ettei konserni 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 sekä muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavarat maturiteetti on korkeintaan kolme kuukautta. Lyhytaikaiset rahastosijoitukset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi sijoituksiksi, ja ne esitetään luonteensa mukaisesti siinä ryhmässä.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin kaikki rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuun. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin.

Oman pääoman ehtoiset rahoitusinstrumentit

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina on kirjattu sen juridisen muodon vuoksi omaan pääomaan. Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina on kat-

sottu omaksi pääomaksi, koska se on huomommassa etuoikeusasemassa kaikkiin muihin velkoihin nähden, eikä tällaiselle joukkovelkakirjalainalle ei ole määritelty eräpäivää. Oman pääoman ehtoisin rahoitusinstrumentteihin liittyvät liikkeellelaskupalkkiot kirjataan suoraan kuluksi. Instrumentti arvostetaan nimellisarvoonsa, koska sillä ei ole eräpäivää.

Vuokrasopimukset

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

Varaukset

Varaus merkitään taseeseen, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena olemassa oleva oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti.

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.

Osakeperusteiset maksut

Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajankohdan aikana. Käypä arvo määritetään Black-Scholes hinnoittelumallin perusteella.

Työsuhde-etuudet

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

Tuloutusperiaatteet

Tuotot kirjataan siihen määrään asti, kun on todennä-

koistä, että liiketoimintaan liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi ja tuotot ovat luotettavasti määritettävissä. Seuraavien erityisten edellytysten tulee täytyä, jotta tuotto voidaan kirjata:

1. Rahastojen maksamat hallinnointipalkkiot tuloutetaan ajan kulumisen perusteella suoritusperusteisesti sopimuksessa määritettyjen ehtojen mukaan.
2. Voitonjaon piirissä olevilta rahastoilta saatava voitonjako-osuustulo kirjataan, kun rahastojen omistama kohdeyrityksen myynti on toteutunut (closing). Kohdeyrityksen myynti on toteutunut, kun kauppa on kilpailuviranomaisten hyväksymä ja kun kaikki kohdeyritykseen liittyvät merkittävät riskit ja edut ovat siirtyneet ostajalle. Tuloutuksessa otetaan huomioon mahdollinen takaisinmaksuriski (claw-back). Claw back saattaa syntyä esimerkiksi, silloin jos kohdeyrityksen kauppasopimukseen sisältyy merkittäviä myyjän vastuuta ja irtautuva rahasto on elinkaarensa loppuvaiheessa, tai jos on todennäköistä, että saatutettu aitakorko tullaan uudelleen alittamaan.
3. Rahastosijoitusten realisoituneet tuotot kirjataan tuloslaskelmassa joko liikevaihtoon (tuotot rahastosijoituksista) tai vaihtoehtoisesti sijoitusten käyvän arvon muutokseen. Niissä rahastoissa, joissa CapMan Oyj on merkittävä sijoittaja, realisoituneet kassavirrat kirjataan sijoituksia vastaan taseeseen, kunnes koko pääoma on palautettu. Pääoman palauttamisen jälkeen syntyvä kassavirta kirjataan tuloslaskelmaan tuotoiksi rahastosijoituksista.
4. Kiinteistökonsultointituotot 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 edellisissä kautiin 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 tulevaisuudes-

sa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoitusten arvostamisesta käypiin arvoihin. Verotuksessa vähennyskveltovottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa.

Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantaja.

Uusia ja uudistettuja standardeja sekä tulkintoja, jotka tulivat voimaan vuonna 2008, mutta joilla ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen

- *IAS 39 (muutos) ja IFRS 7 (muutos), Reclassification of Financial assets.* Muutos mahdollistaa tiettyjen rahoitusvarojen luokittelun pois kaupankäyntitarkoituksessa pidettävistä rahoitusvaroista tai myytävissä olevista rahoitusvaroista tiettyjen ehtojen täytyessä. Tällaisessa tapauksessa on annettava tilinpäätöksessä lisätietoja. Muutos on ollut sovellettavissa 1.7.2008 alkaen. Konserni ei ole soveltanut muutosta tilikauden aikana.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien ja IFRIC-tulkintojen soveltaminen

IASB on julkistanut alla luetellut standardit ja tulkinnat, jotka tulevat voimaan vuonna 2009 tai myöhemmin. Konserni on päättänyt olla soveltamatta näitä standardeja ja tulkintoja ennenaikaisesti ja ottaa ne käyttöön tulevana tilikautena.

Konserni ottaa käyttöön vuonna 2009 seuraavat standardit ja tulkinnat*:

- *IAS 1 (uudistettu), Tilinpäätöksen esittäminen.* Standardin muutoksen tarkoituksena on parantaa tilinpäätöksen käyttäjien mahdollisuuksia analysoida ja vertailla tilinpäätöslaskelmissä annettavia tietoja muun muassa erottamalla omalle rivilleen muista omassa pääomassa tapahtuvista muutoksista ne, jotka liittyvät liiketoimintaan yrityksen omistajien kanssa. Omistajiin liittymättömät muutokset esitetään laajassa tuloslaskelmassa. Konserni tulee jatkossa todennäköisesti esittämään sekä tuloslaskelman että laajan tuloslaskelman.

- *IAS 23 (uudistettu), Vieraan pääoman menot.* Standardin muutos edellyttää ehdot täyttäviin hyödykkeisiin liittyvien vieraan pääoman menojen aktivoimista osaksi hyödykkeen hankintamenoa. Näiden menojen kirjaaminen suoraan kuluksi kielletään. Standardin muutos ei muuta konsernin soveltamia laatimisperiaatteita eikä sillä näin ollen ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- *IAS 32 (muutos), Rahoitusinstrumentit: esittäminen ja IAS 1 (Muutos), Tilinpäätöksen esittäminen – Lunastusvelvoitteet rahoitusinstrumentit ja yhteisön purkautuessa syntyvät velvoitteet.* Standardien muutokset edellyttävät, että omaan pääomaan luetaan eräät lunastusvelvoitteiset instrumentit sekä eräät rahoitusinstrumentit, joiden perusteella yhteisön tulee ainoastaan selvitystilän yhteydessä luovuttaa taseasuhteinen osuus yhteisön nettovarallisuudesta. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- *IFRS 2 Osakeperusteiset maksut* -standardin muutos selvittää, että ainoastaan palvelun suorittamista koskevat ehdot ja tulokseen perustuvat ehdot ovat oikeuden syntymisehtoja. Kaikki muut piirteet tulee sisällyttää myöntämispäivän käypään arvoon, eivätkä ne vaikuta siihen myönnettyjen etuuksien määrään, johon odotetaan syntyvän oikeus, tai arvostukseen myöntämispäivän jälkeen. Muutos määrittelee myös sen, että kaikki peruutukset käsitellään samalla tavalla riippumatta siitä, onko tekijä yhtiö itse vai muu taho. Standardin muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- *IFRS 8, Toiminnalliset segmentit.* Standardi korvaa IAS 14 -standardin. Sen mukaan segmenttitietojen esittämisessä on käytettävä ”johdon lähestymistapaa”, jolloin tiedot esitetään samalla tavalla kuin sisäisessä raportoinnissa. Konsernin raportoitavat segmentit tulevat jatkossakin olemaan samat kuin IAS 14 -standardin mukaiset liiketoimintasegmentit, mutta niistä annettavien segmenttitietojen esittämistapaa tullaan hieman muuttamaan, jotta se vastaisi yhtiön sisäistä raportointia.

- *IFRIC 11, IFRS 2 – Konsernia ja omia osakkeita kos-*

kevat liiketoimet. Tulkinta selvittää 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 olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- *IFRIC 13, Kanta-asiakasohjelmat.* 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.

- *IFRIC 14, IAS 19 – Etuuspohjaisesta järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahoitintaatimukset ja näiden välinen yhteys.* Tulkintaa sovelletaan IAS 19 -standardin mukaisiin työsuhteen päättymisen jälkeisiin etuuspohjaisiin järjestelyihin ja muihin pitkäaikaisiin etuuspohjaisiin työsuhte-etuuksiin silloin, kun järjestelyyn liittyy vähimmäisrahoitintaatimus. Tulkinta myös tarkentaa tulevien palautusten tai vastaisten järjestelyyn suoritettavien maksujen vähennysten kautta taseeseen merkittävän omaisuuserän kirjaamisedellytyksiä. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen, sillä konserniyhtiöillä ei ole etuuspohjaisia työsuhte-etuuksia.

- *IFRIC 15, Kiinteistöjen rakentamissopimukset.* Tulkinta selvittää käsitelläänkö kiinteistöjen rakentamissopimuksia IAS 11 ”Pitkäaikaishankkeet” vai IAS 18 ”Tuoto” -standardin mukaisesti ja milloin tällaisia rakennusprojekteja voidaan osatuloittaa. Tällä tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen, sillä konserniyhtiöillä ei ole kiinteistöjen rakentamissopimuksia. **

- *IFRIC 16, Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation.* IFRIC 16 selvittää ulkomaisen nettoinvestoinnin suojauksen kirjanpitoikäisyyttä. Tämä tarkoittaa, että ulkomaisen nettoinvestoinnin suojaus

liittyy eroihin toimintavaluutassa, eikä esittämismuutoksissa. Lisäksi suojausinstrumentin haltija voi olla mikä tahansa konserniyhtiö. IAS 21, 'Valuuttakurssien muutosten vaikutukset' -standardin määräykset sovelletaan suojaattavaan erään. Tällä tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

IASB julkaisi toukokuussa 2008 parannuksia 34 standardiin osana vuosittaisia parannuksia standardeihin (Improvements to IFRS). Seuraavassa on esitetty ne muutokset, jotka konserni ottaa käyttöön vuonna 2009. Konsernin johto arvioi, että muutoksilla ei ole oleellista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- IAS 1 (muutos) Tilinpäätöksen esittäminen. Muutoksella selvennetään, että vain osa IAS 39:n mukaisesti kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviksi luokiteltavista rahoitusvaroista kuuluu lyhytaikaisiin varoihin. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **
- IAS 16 (muutos) Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet (ja siitä johtuva muutos IAS 7:ään "Rahavirtalaskelmat"). Yhtiöt, joiden tavanomaiseen toimintaan kuuluu omaisuuserien antamista vuokralle ja niiden myöhemmin tapahtuvaa myyntiä, esittävät näistä omaisuuseristä saadut myyntituotot liikevaihtona ja siirtävät omaisuuserän kirjanpitoarvon vaihto-omaisuuteen, kun omaisuuserä tulee myytäväksi. Tästä aiheutuu IAS 7:ään muutos, jonka mukaan tällaisten omaisuuserien ostamisesta, vuokralle antamisesta ja myynnistä johtuvat rahavirrat luokitellaan liiketoiminnan rahavirroiksi. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **
- IAS 19 (muutos) Työsuhde-etuudet. Muutoksilla selvennetään muun muassa, että järjestelyn muutos, joka muuttaa tulevien palkankorotusten vaikutusta luvattuihin etuuksiin, on järjestelyn supistaminen. Takautuvaan työsuorituksen kohdistuvien etuuksien muutos aiheuttaa negatiivisen takautuvaan työsuoritukseen perustuvan menon, jos se pienentää etuuspohjaisesta järjestelystä johtuvan veloitteen nykyarvoa. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- IAS 20 (muutos) Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. Hyöty, joka koituu markkinakorkoa pienemmällä korolla julkiselta vallalta saadusta lainasta, määritetään IAS 39:n mukaisen kirjanpitoarvon ja saatujen maksujen erotuksena, ja hyöty käsitellään IAS 20:n mukaisesti. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- IAS 23 (muutos) Vieraan pääoman menot. Vieraan pääoman menojen määritelmää on muutettu siten, että korkokulut lasketaan käyttäen IAS 39:ssä määritettyä efektiivisen koron menetelmää. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- IAS 27 (muutos) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös. Kun IAS 39:n mukaisesti kirjanpidossa käsitelty tytäryrityssijoitus luokitellaan myytävänä olevaksi IFRS 5:n mukaisesti, IAS 39:n soveltamista jatketaan. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- IAS 28 (muutos) Sijoitukset osakkuusyhtiöihin (ja siitä aiheutuvat muutokset IAS 32:een "Rahoitusinstrumentit: esittämistapa" ja IFRS 7:ään "Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot"). Jos sijoitusta osakkuusyhtiöön käsitellään kirjanpidossa IAS 39:n mukaisesti, siitä tarvitsee esittää vain osa IAS 28:n edellyttämistä tiedoista IAS 32:n ja IFRS 7:n edellyttämien tietojen lisäksi. Konserni ei tule supistamaan konsernin tilinpäätöksessä esitettäviä liitetietoja muutosten sallimalla tavalla, vaan jatkaa nykyistä esittämistapaa. **

- IAS 28 (muutos) Sijoitukset osakkuusyhtiöihin (ja siitä aiheutuvat muutokset IAS 32:een "Rahoitusinstrumentit: esittämistapa" ja IFRS 7:ään "Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot"). Sijoitusta osakkuusyhtiöön käsitellään arvonalentumistestauksessa yhtenä omaisuuseränä eikä arvonalentumistappiota kohdisteta sijoitukseen sisältyviin yksittäisiin omaisuuseriin, esimerkiksi liikearvoon. Arvonalentumisten peruutukset kirjataan sijoituksen kirjanpitoarvon oikaisuiksi siihen määrään

asti kuin osakkuusyhtiöstä kerrytettävissä oleva rahamäärä kasvaa. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- IAS 31 (muutos) Osuudet yhteisyrityksissä (ja siihen liittyvät muutokset IAS 32:een ja IFRS 7:ään). Jos sijoitusta yhteisyritykseen käsitellään kirjanpidossa IAS 39:n mukaisesti, siitä vaaditaan esitettäväksi vain osa IAS 31:n edellyttämistä tiedoista IAS 32:n ja IFRS 7:n edellyttämien tietojen lisäksi. Konserni ei tule supistamaan konsernin tilinpäätöksessä esitettäviä liitetietoja muutosten sallimalla tavalla, vaan jatkaa nykyistä esittämistapaa. **

- IAS 36 (muutos) Omaisuuserien arvon alentuminen. Jos käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuville menoilla on laskettu diskontattujen rahavirtojen perusteella, tilinpäätöksessä esitetään samat tiedot kuin käyttöarvolaskelmia käytettäessä. Standardin muutos tulee lisäämään arvon alentumistestauksesta liitetiedoissa annettavia tietoja. **

- IAS 38 (muutos) Aineettomat hyödykkeet. Ennakkomaksu saadaan merkitä taseeseen vain silloin, kun maksu on suoritettu ennen kuin tavaroihin on saatu oikeus tai palvelut on vastaanotettu. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- IAS 38 (muutos) Aineettomat hyödykkeet. Muutoksella poistetaan sanamuoto, jonka mukaan menetelmä, joka johtaa tasapoistoja pienempään poistoon, on perusteltu "vain harvoin jos koskaan". Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- IAS 39 (muutos) Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen. Muutokset muun muassa selventävät johdannaisten luokittelua suojauslaskennan muutostilanteissa, kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien instrumenttien määritelmää sekä edellyttävät tarkistetun efektiivisen koron käyttöä vieraan pääoman ehtoisen instrumentin uuden kirjanpitoarvon määrittämiseen, kun käyvän arvon suojauslaskenta lopetetaan. Konsernin johto arvioi, että muutoksella

ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- IAS 40 (muutos) Sijoituskiinteistöt (ja siitä johtuvat muutokset IAS 16:een). Kiinteistö, jota parhaillaan rakennetaan tai kunnostetaan käytettäväksi sijoituskiinteistönä tulevaisuudessa, kuuluu IAS 40:n soveltamisalaan. Näin ollen tällainen kiinteistö arvostetaan käypään arvoon, jos sovelletaan käyvän arvon mallia. Jos rakenteilla olevan sijoituskiinteistön käypä arvo ei kuitenkaan ole luotettavasti määritettävissä, kiinteistö arvostetaan hankintamenuun, kunnes rakennustyö valmistuu tai käyvän arvon luotettava määrittäminen tulee mahdolliseksi. Konsernin johto arvioi, että muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen, koska konserniyhtiöillä ei ole sijoituskiinteistöjä. *

- IAS 41 (muutos) Maatalous. Muutetun standardin mukaan diskontattuihin rahavirtoihin perustuvissa käypää arvoa koskeissa laskelmissa on käytettävä markkinoilla määräytyvää diskonttauskorkoa, ja standardista poistetaan kielto, jonka mukaan biologista muuttamista ei saanut ottaa huomioon käypää arvoa laskettaessa. Tällä standardimuutoksella ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

Seuraavilla vuonna 2009 voimaan tulevilla uusilla standardeilla ja tulkinnoilla ei tule olemaan vaikutusta konsernin tilinpäätökseen*:

- IFRS 1 (muutos), Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto ja IAS 27 (muutos), Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös. IFRS-tilinpäätöksen ensilaatijat saavat muutetun standardin mukaan käyttää erillistilinpäätöksissään joko käypää arvoa tai aiemman tilinpäätöskäytännön mukaista kirjanpitoarvoa oletushankintamenona määriteltäessä tytäryhtiöihin, yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin ja osakkuusyhtiöihin tehtyjen sijoitusten alkuperäistä hankintamenoa. Muutoksen seurauksena IAS 27:stä poistetaan myös "hankintamenuun perustuvan kirjaamisen" määritelmä ja siihen lisätään vaatimus osinkojen esittämisestä tuottoina sijoittajayrityksen erillistilinpäätöksessä. Standardin muutoksella ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen, eivätkä kon-

sernin tytäryritykset sovellla IFRS-standardeja erillis-tilinpäätöksissään. **

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

- *IFRS 3 (uudistettu), Liiketoimintojen yhdistäminen.* Uudistettu standardi edellyttää edelleen hankintamenomenetelmän käyttöä yritysten yhteenliittymien käsittelyssä, kuitenkin eräillä merkittävillä muutoksilla. Esimerkiksi kaikki yritysten hankkimiseen liittyvät maksut tulee kirjata käypään arvoon hankinta-ajan kohtana ja eräät ehdolliset vastikkeet arvostaa hankinnan jälkeen käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Liikearvo voidaan laskea emoyhtiön nettovarallisuuden suuruuden perusteella tai se voi sisältää vähemmistöosuudelle kohdistetun liikearvon. Kaikki transaktiomenot kirjataan kuluksi. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **
- *IAS 27 (uudistettu), Konsernitiilinpäätös ja erillistilinpäätös.* 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. **
- *IAS 39 (muutos), Financial Instruments: Recognition and Measurement – Eligible Hedged Items.* Sen mukaan inflaatiota ei voida erikseen määrittää suojattavaksi komponentiksi kiinteäkorkoisessa velassa. Lisäksi silloin, kun optioihin sovelletaan suojauslaskentaa, ei option aika-arvoa voida enää sisällyttää suojaussuhteeseen. Tällä standardimuutoksella ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **
- *IFRS 5 (muutos) Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot (ja siihen liittyvä*

muutos IFRS 1:een ”Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto”). Muutos kuuluu IASB:n toukokuussa 2008 julkaisemiin vuosittaisiin parannuksiin. Siinä selvennetään, että jos osittaista luovutusta koskeva suunnitelma johtaa määräysvallan menettämiseen, tytäryrityksen kaikki varat ja velat luokitellaan myytävänä oleviksi, ja lopetetun toiminnon määritelmän mukaisten kriteerien täytyessä esitetään asiaankuuluvat tiedot. Tästä aiheutuu IFRS 1:een muutos, jonka mukaan näitä muutoksia sovelletaan IFRS-standardeihin siirtymispäivästä alkaen. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

- *IFRIC 17, Distributions of Non-cash Assets to Owners.* Tulkinta selventää kuinka varojen jakaminen arvostetaan tilanteessa, jossa yhtiö jakaa muuta varallisuutta kuin rahaa osinkoina omistajilleen. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. **

Seuraavilla vuonna 2010 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 infrastruktuuriin ylläpitoon. **

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

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

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksessä taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä raportointikauden tuottojen ja kulujen määrään. Arvioilla on merkittävä vaikutus konsernin liiketulokseen. Arviota ja oletuksia on käytetty mm. liikearvon sekä rahastosijoitusten käyvän arvon määrittämisessä, aineettomien

sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, poistoaikojen määrittämisessä sekä laskennallisten verojen kirjauksessa.

Rahastosijoitusten käyvän arvon määrittäminen

Rahastosijoitusten käyvän arvon määrittämisessä käytettävät International Private Equity and Venture Capital -arvonmäärittämissuhteet ottavat huomioon erilaisia tekijöitä, kuten hinta jolla sijoitus tehtiin, sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos ja yhtiöön tehdyt lisäsijoitukset. Arvonmäärittämisessä joudutaan siksi käyttämään merkittävässä määrin johdon arvioita. Epäliikvidien sijoitusten arvonnäytteen ja arvojen pysyvyyteen liittyvän merkittävän epävarmuuden vuoksi rahastojen käyvät arvot eivät välttämättä kuvaa sitä hintaa, joka sijoituksista saataisiin ne realisoitaessa. Vuonna 2008 vallinneen markkinoiden epävarmuuden ja pääomasijoitusmarkkinoiden epäliikvidiyden vuoksi arvonnäytteen ja arvojen määrittämisessä on tehty arvonnäytteen parhaan mahdollisen käsityksen avulla, ja on siksi luonteeltaan riskialtis. Rahastosijoitusten arvot voivat laskea tulevaisuudessa, jos esimerkiksi kohdeyhtiöiden tulosten ennusteet laskevat arvonnäytteen käytettyihin ennusteisiin verrattuna.

Liikearvon arvioiminen

Liikearvon arvonalennustestausta tehdään vuosittain. Keräytävissä olevan rahamäärän arvioinnissa merkittävimmät johdon oletukset liittyvät perustettavien uusien rahastojen ajankohtaan ja kokoon, sekä mahdollisten voitonjako-osuustuottojen kertymiseen. Rahastojen hallinnointipalkkiot ovat sopimukseen perustuvia tuottoja, jotka voidaan melko luotettavasti ennustaa rahaston noin kymmenen vuoden toimintakaudelle. Ennusteisiin on sisällytetty perustettavat uudet rahastot, koska se on osa jatkuvaa toimintaa. Kun olemassa olevan rahaston sijoitusperiodi päättyy noin neljän vuoden kuluttua, perustetaan uusi rahasto. Voitonjako-osuustuotot otetaan ennusteissa huomioon kun niiden toteutuminen vaikuttaa todennäköiseltä.

2. Segmentti-informaatio

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

Toimintasegmentit

1 000 EUR	CapMan Private Equity	CapMan Real Estate	Konserni yhteensä
2008			
Liikevaihto	29 609	7 517	37 126
Liikevoitto/-tappio	-5 565	-733	-6 298
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-2 378	0	-2 378
Tilikauden tulos	-7 103	-955	-8 058
Varat	127 954	10 046	138 000
Osuudet osakkuusyrityksissä	1 575	0	1 575
Velat	60 513	8 338	68 851
Investoinnit	31 475	5 578	37 053
Poistot	527	108	635
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	7 434	393	7 827
Poistot	560	21	581

3. Hankitut liiketoiminnot

Konserni hankki 27.8.2008 pääomasijoitusyhtiö Norumin. Kaupan ensimmäisessä vaiheessa CapMan Oyj:n omistukseen siirtyi 51 % Norum Russia III -rahaston hallinnointiyhtiön ja 100 % rahaston advisory-yhtiön osakkeista ja äänimäärästä. Osakkeista suoritettava kauppahinta oli noin 3,4 milj. euroa, josta miljoona euroa maksettiin käteisellä ja noin 2,4 milj. euroa rahoitettiin suunnatulla osakeannilla myyjille (982 539 yhtiön B-osaketta). Yhden B-osakkeen arvo kaupassa oli 2,43 euroa, joka vastasi CapMan Oyj:n B-osakkeiden kaupankäyntimäärällä painotettua keskikurssia aikavälillä 22.4.2008–21.5.2008.

Maksettava kauppahinta perustuu CapMan Russia -rahastolta lähivuosina saatavaan hallinnointipalkkiotuloon ja rahastolta tulevaisuudessa mahdollisesti saatavaan voitonjako-osuustuloon. CapMan Russia -rahaston varainhankinnan edetessä kauppahinta nousee lineaarisesti siten, että rahaston lopullisen koon ollessa tavoiteltu 150 milj. euroa kauppahinta nousee noin 4,1 milj. euroon ja koon noustessa 200 milj. euroon kauppahinta nousee noin 4,6 milj. euroon. Mahdollinen lisäkauppahinta tullaan maksamaan CapMan Oyj:n hallituksen tekemän päätöksen

mukaisesti myyjille lisäosakeannilla ja käteisellä rahaston varainhankinnan päätyttyä.

CapMan Oyj:llä on oikeus ostaa loput 49 % Norumin osakkeista CapMan Russia -rahaston sijoitusperiodin päätyttyessä viimeistään heinäkuussa 2012. Myyjillä on oikeus myydä jäljelle jäävä omistuksensa CapManille milloin tahansa. CapMan Russia -rahaston lopullisesta koosta riippuen näistä osakkeista maksettava hinta on noin 3,3–4,4 milj. euroa. Maksettava osakekohtainen kauppahinta tulee kuitenkin olemaan sama, kuin varainhankinnan mukaan tarkentuva alkuperäinen kauppahinta.

Kauppa on kirjattu hankintahetkenä konserniin taseeseen vastaten 100 % omistusta, sillä CapManilla on velvollisuus lunastaa loppuosa viimeistään vuonna 2012. Tästä syystä hankinnasta syntyi 100 % omistusta vastaava 6,5 milj. euron liikearvo sekä arvioitu 4,4 miljoonan euron velka, joka liittyy lopun 49 % omistusosuuden hankkimiseen. Kauppahinnasta kohdistettiin 1,5 miljoonaa rahastonhallinnointisopimukselle, joka poistetaan sen voimassaoloaikana. Kaupassa siirtyi vähäinen määrä nettovarallisuutta.

Norumin neljän kuukauden tulos sisältyy konsernin vuoden 2008 tuloslaskelmaan, eikä siitä erotella vähemmistöosuutta.

4. Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 EUR	2008	2007
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntivoitot	0	55
Baltcap Management Oy:n osakkeiden myyntivoitot	0	114
Muut tuottoerat	108	67
Yhteensä	108	236

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 EUR	2008	2007
Palkat	13 484	11 827
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	2 430	2 276
Myönnetyt osake-optiot	25	238
Muut henkilösivukulut	928	1 040
Yhteensä	16 867	15 381

Johdon työsuhde-etuudet on esitetty kohdassa 32. Lähipiiriä koskevat tiedot

Konsernin henkilökunta tilikauden lopussa

	2008	2007
Maittain		
Suomi	102	86
Tanska	3	4
Ruotsi	19	15
Norja	6	5
Venäjä	11	0
Yhteensä	141	110

Tiimeittäin

	2008	2007
CapMan Private Equity	54	37
CapMan Real Estate	43	30
Sijoittajapalvelu	24	25
Sisäiset palvelut	20	18
Yhteensä	141	110

Henkilöstön kannustinjärjestelmät

Optio-ohjelmien 2003 ja 2008 ehdot on esitetty kohdassa 31. Osakeperusteiset maksut.

6. Poistot

1 000 EUR	2008	2007
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	356	303
Yhteensä	356	303
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	279	278
Yhteensä	279	278
Poistot yhteensä	635	581

7. Liiketoiminnan muut kulut

1 000 EUR	2008	2007
Konsernin liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät seuraavat olennaisimmat erät:		
Muut henkilöstökulut	1 729	1 238
Toimistokulut	2 283	2 293
Matka- ja edustuskulut	1 184	1 031
Ulkopuoliset palvelut	3 455	2 709
Muut kuluerät	3 670	4 512
Yhteensä	12 321	11 783
Tilintarkastajan palkkiot	133	128

8. Sijoitusten käyvän arvon muutokset

1 000 EUR	2008	2007
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat		
Rahastosijoitusten käyvän arvon muutos	-13 709	5 696
Yhteensä	-13 709	5 696

9. Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 EUR	2008	2007
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainasaamisista	1 312	785
Korkotuotot talletuksista	612	760
Korko- ja rahoitustuotot, muut	345	455
Valuuttakurssivoitot	182	14
Yhteensä	2 451	2 014
Rahoituskulut		
Korkokulut rahoituslainoista	-1 863	-560
Muut korko- ja rahoituskulut	-2 580	-363
Valuuttakurssitappiot	-2	-21
Yhteensä	-4 445	-944

10. Osuus osakkuusyritysten tuloksesta

1 000 EUR	2008	2007
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-2 378	1 915
Yhteensä	-2 378	1 915

11. Tuloverot

1 000 EUR	2008	2007
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-964	-10 023
Edellisten tilikausien verot	55	-204
Laskennalliset verot	3521	1 718
Yhteensä	2 612	-8 509

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan 26 %:n verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

1 000 EUR	2008	2007
Tulos ennen veroja	-10 670	32 744
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	-2 774	8 513
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	199	104
Verovapaat tulot	-165	-248
Vähennyskeltottomat kulut	32	31
Konserniyhdistelyn vaikutus	41	-95
Edellisten tilikausien verot	55	204
Verot tuloslaskelmassa	-2 612	8 509

12. 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. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus.

1 000 EUR	2008	2007
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (1 000 EUR)	-8 209	18 620
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000 kpl)	80 433	78 143
Osakeoptioiden vaikutus (1 000 kpl)	2 698	776
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi (1 000 kpl)	83 131	78 919
Omat osakkeet (1000 kpl)	136	0
Laimentamaton osakekohtainen tulos (senttiä/osake)	-10,2	23,8
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (senttiä/osake)	-10,2	23,7

Maksetut ja ehdotetut osingot

Vuodelta 2007 osinkoa maksettiin 0,16 euroa osakkeelta, yhteensä 12,8 milj.euroa. Hallitus ehdottaa 7.4.2009 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, ettei vuodelta 2008 jaeta osinkoa.

13. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

1 000 EUR	2008	2007
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	2 364	2 127
Lisäykset	1 081	464
Vähennykset	-1 665	-227
Kurssiero	-43	0
Hankintameno 31.12.	1 737	2 364
Kertyneet poistot 1.1.	-1 665	-1 572
Muutosten kertyneet poistot	1 111	185
Tilikauden poisto	-279	-278
Kurssiero	40	0
Kertyneet poistot 31.12.	-793	-1 665
Kirjanpitoarvo 31.12.	944	699
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	120	117
Lisäykset	0	3
Kirjanpitoarvo 31.12.	120	120
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 064	819

14. Liikearvo

1 000 EUR	2008	2007
Hankintameno 1.1.	7 271	7 271
Lisäykset	6 917	0
Hankintameno 31.12.	14 188	7 271
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-2 426	-2 426
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	-2 426	-2 426
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 762	4 845

Arvonalennustestaus

Liikearvo koostuu pääosin CapManin 27.8.2008 hankkimasta pääomasijoitusyhtiö Norumista, jonka liikearvo 31.12.2008 oli 6,5 milj.euroa sekä vuonna 2002 hankitusta Swedestart Management AB:sta, jonka jäljellä oleva liikearvo 31.12.2008 oli 4,5 milj. euroa.

Swedestart Management AB:n kaupalla vuonna 2002 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 ennustettu hallinnointipalkkiotulo perustuu voimassa oleviin pitkäaikaisiin sopimuksiin, jonka vuoksi niistä aiheutuvat kassavirrat voidaan ennustaa suhteellisen luotettavasti. Kassavirrat on diskontattu käyttäen 8,42 % (2007: 9,20 %) diskonttokorkoa. Rahastoista mahdollisesti saatavaa voitonjako-osuustuottoa ei ole ennusteissa otettu lainkaan huomioon, koska vanhempiin rahastoihin ei sisälly voitonjakotuotto-odotuksia. Arvonalennustestin perusteella ei ollut tarvetta arvonalennuskirjaukseen.

Norumin kaupan lopullinen hankintahinta määräytyy CapMan Russia rahaston viimeisen varainhankintakierroksen päätyttyä, jolloin tullaan tekemään kauppahinnan lopullinen kohdentaminen. Liikearvo per 31.12.2008 on laskettu rahaston arvioidun lopullisen koon perusteella.

Liikearvojen tulevaisuuden kehitys riippuu pääosin varainhankinnan onnistumisesta. Mikäli tulevat varainhankintakierrokset viivästyvät tai rahastot jäävät ennakoitua pienemmiksi, saattaa arvonalennuskirjaus tulla kyseeseen. Liikearvon laskentaan vaikuttaa myös voitonjako-osuustuotot, mikäli rahaston voidaan luotettavasti olettaa siirtyvän voitonjaon piiriin.

15. Muut aineettomat hyödykkeet

1 000 EUR	2008	2007
Hankintameno 1.1.	2 503	1 909
Lisäykset	3 045	594
Vähennykset	-1 313	0
Hankintameno 31.12.	4 235	2 503
Kertyneet poistot 1.1.	-1 502	-1 199
Muutosten kertyneet poistot	833	0
Tilikauden poisto	-356	-303
Kurssiero	19	0
Kertyneet poistot 31.12.	-1 006	-1 502
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 229	1 001

Muut aineettomat hyödykkeet koostuvat pääosin atk-ohjelmista 1,3 milj.euroa, sekä Norum-yhtiön oston yhteydessä ko. erään kohdistetusta hallinnointipalkkiosopimuksesta 1,5 milj.euroa

16. Osuudet osakkuusyrittäissä

1 000 EUR	2008	2007
Tilikauden alussa	3 407	2 860
Lisäykset/vähennykset	1 318	41
Käyvän arvon muutos	-3 150	506
Tilikauden lopussa	1 575	3 407

2008

Osakkuusyrittäiset:	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Omistusosuus %
Access Capital Partners Group S.A., Belgia	10 270	4 814	18 198	3 335	35,00 %
BIF Management Ltd, Jersey	70	4	380	4	33,33 %
Baltic SME Management B.V., Hollanti	34	4	135	1	33,33 %
Maneq 2002 AB, Ruotsi	386	310	114	62	35,00 %
Maneq 2004 AB, Ruotsi	1 226	1	0	-55	41,90 %
Maneq 2005 AB, Ruotsi	4 560	4 078	0	-149	35,00 %
Maneq 2006 AB, Ruotsi	8 205	7 070	41	-10	40,00 %
Maneq 2007 AB, Ruotsi	9 244	8 147	0	-170	40,00 %
Maneq 2008 AB, Ruotsi	11 741	7 194	0	-177	40,00 %
Yewtree Holding AB, Ruotsi	865	1 313	0	-563	35,00 %

2007

Access Capital Partners Group S.A., Belgia	n/a	n/a	n/a	1 600	35,00 %
BIF Management Ltd, Jersey	68	4	449	0	33,33 %
Baltic SME Management B.V., Hollanti	34	7	158	-1	33,33 %
Maneq 2002 AB, Ruotsi	543	528	812	-30	35,00 %
Maneq 2004 AB, Ruotsi	1 272	1	1 033	1 006	41,90 %
Maneq 2005 AB, Ruotsi	4 699	4 068	51	-20	35,00 %
Maneq 2006 AB, Ruotsi	6 782	5 803	0	-52	40,00 %
Maneq 2007 AB, Ruotsi	6 978	6 067	0	-28	40,00 %
Yewtree Holding AB, Ruotsi	1 375	1 294	0	-223	35,00 %

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 hallinnointiyhtiö, joka hallinnoi rahastojen rahastoja ja pääomasijoitusmandaatteja. Rahastot tekevät sijoituksia lähinnä Länsi-Euroopassa toimiviin pääomarahastoihin.

17. Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat

1 000 EUR	2008	2007
Rahastosijoitukset		
Tilikauden alussa	44 230	33 122
Lisäykset	26 326	15 384
Vähennykset	-3 700	-9 972
Käyvän arvon muutos	-13 709	5 696
Tilikauden lopussa	53 147	44 230

Rahastosijoitusten kertynyt käyvän arvon muutos on -4,8 milj.euroa, vuonna 2007 9,0 milj.euroa.

1 000 EUR	2008	2007
Muut sijoitukset		
Tilikauden alussa	878	848
Lisäykset/vähennykset	-50	30
Tilikauden lopussa	828	878

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

18. Pitkäaikaiset saamiset

1 000 EUR	2008	2007
Lainasaamiset osakkuusyrittäisiltä ¹⁾	21 257	12 497
Muut pitkäaikaiset lainasaamiset ²⁾	1 909	1 500
Muut pitkäaikaiset saamiset ³⁾	1 285	2 194
Yhteensä	24 451	16 191

Lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä on luettu osakkuusyhtiöittäin kohdassa 32. Lähipiiriä koskevat tiedot. Muut pitkäaikaiset lainasaamiset ovat saamia Maneq 2002 Ky:ltä 0,8 milj. euroa ja Leverator Oyj:ltä 0,6 milj. euroa. Pitkäaikaisten saamisten käypä arvo on sama kuin niiden kirjanpitoarvo.

1 000 EUR	2008	2007
1) Lainasaamiset osakkuusyrittäisiltä		
Senior lainat	9 287	5 006
Mezzanine lainat	10 945	6 060
Muut lainat	1 025	1 431
	21 257	12 497
2) Muut pitkäaikaiset lainasaamiset		
Mezzanine lainat	800	800
Pääomalaina	600	600
Muut lainat	509	100
	1 909	1 500

Senior, mezzanine ja muut lainat ovat sidottu viitekorkoihin.

3) Muut pitkäaikaiset saamiset ovat korottomia.

19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

1 000 EUR	2008	2007
Laskennalliset verosaamiset		
Jaksotuserot ja väliaikaiset erot	3 707	3 547
Yhteensä	3 707	3 547
Laskennalliset verovelat		
Jaksotuserot ja väliaikaiset erot	1 897	1 689
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-1 375	2 188
Työsuhde-etuudet	-238	-143
Yhteensä	284	3 734

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset

1 000 EUR	2008	2007
Myyntisaamiset	1 891	701
Saamiset osakkuusyrittäiltä	2 196	878
Lainasaamiset	133	126
Siirtosaamiset	5 249	3 960
Muut saamiset	3 496	2 172
Yhteensä	12 965	7 837

Konsernilla ei ole ollut luottotappioita. Siirtosaamiset koostuvat pääosin rahastoilta edelleen laskutettavista eristä sekä verosaamisista. Muut saamiset koostuvat pääosin saamisista rahastoilta.

Myyntisaamiset ja muut saamiset valuuttoittain tilinpäätöshetkellä

Myyntisaamiset ja muut saamiset	valuuttamäärä	euromäärä	osuus
EUR		11 466	88 %
NOK	68	7	0 %
SEK	14 957	1 376	11 %
DKK	864	116	1 %

21. Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat

1 000 EUR	2008	2007
Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat	942	14 857
Yhteensä	942	14 857

Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat ovat pääosin talletuksia sekä sijoitusrahasto-osuuksia ulkopuolisilta sijoitusrahastoyhtiöiltä.

22. Rahavarat

1 000 EUR	2008	2007
Pankkitilit	24 330	19 741
Yhteensä	24 330	19 741

Rahavarat koostuvat vain pankkitileistä.

23. Oma pääoma ja osakkeet

	A-osakkeet 1 000 kpl	B-osakkeet 1 000 kpl	Yhteensä 1 000 kpl
Osakkeiden lukumäärän muutokset:			
31.12.2006	8 000	69 159	77 159
Osakeoptioiden käyttö		2 810	
Osakemuunto	-2 000	2 000	
31.12.2007	6 000	73 969	79 969
Osakeanti		983	
Osakeoptioiden käyttö		507	
Omien osakkeiden hankinta		-136	
31.12.2008	6 000	75 323	81 323

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	SVOP-rahasto	Yhteensä
Osakkeiden lukumäärän muutosten vaikutukset:	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
31.12.2006	772	38 968	0	39 740
Osakeoptioiden käyttö			1 726	1 726
31.12.2007	772	38 968	1 726	41 466
Osakeanti			2 392	2 392
Osakeoptioiden käyttö			639	639
Omien osakkeiden hankinta			-275	-275
31.12.2008	772	38 968	4 482	44 222

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP) sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan. Uuden osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen päätettyjen optio-ohjelmien perusteella tehdyistä osakemerkinnöistä saadut maksut merkitään kokonaisuudessaan SVOP-rahastoon. SVOP-rahasto sisältää myös oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan.

Muuntoerot

Muuntoerot-rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Muut rahastot

Muut rahastot sisältävät myönnetyt optio-oikeudet. Optio-ohjelmat esitetty kohdassa 31.Osakeperusteiset maksut. Sisältää oman pääoman ehtojen joukkovelkakirjalainan.

Osakkeisiin liittyvät lunastuslausekkeet

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.

Omistukseen ja äänivallan käyttöön liittyvät sopimukset

CapMan Oyj:llä ei ole 31.12.2008 tiedossa yhtiön omistukseen ja äänivallan käyttöön liittyviä sopimuksia tai järjes-

telyitä, jotka ovat omiaan vaikuttamaan olennaisesti CapMan Oyj:n osakkeiden arvoon.

A- ja B-osakkeiden omistus määrän ja sektorin mukaan 31.12.2008

Alaraja	Omistajia kpl	%	Osakemäärä kpl	%	Äänimäärä kpl	%
1 – 100	952	21,09 %	42 375		42 375	0,03 %
101 – 1 000	2 181	48,32 %	1 141 454		1 141 454	0,84 %
1 001 – 10 000	1 195	26,47 %	3 730 039		3 730 039	2,75 %
10 001 – 100 000	134	2,97 %	3 284 242		3 284 242	2,42 %
100 001 –	52	1,15 %	73 241 547		127 241 547	93,95 %
Yhteensä	4 514	100,00 %	81 439 657		135 439 657	99,99 %
joista hallintarekisteröityjä	9		24 016 655	29,48 %	24 016 655	17,73 %
Yhteistilillä			18 767	0,02 %	18 767	0,01 %
Liikkeeseenlaskettu määrä			81 458 424	100,00 %	135 458 424	100,00 %

Sektorit	Omistajia kpl	%	Osakemäärä kpl	%	Äänimäärä kpl	%
Yritykset	247	5,47 %	25 659 029	31,50 %	52 659 029	38,88 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	14	0,31 %	1 765 493	2,17 %	25 758 289	20,56 %
Julkisyhteisöt	5	0,11 %	5 026 522	6,17 %	5 026 522	3,71 %
Kotitaloudet	4 191	92,84 %	11 525 009	14,15 %	11 525 009	8,51 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	30	0,67 %	3 967 374	4,87 %	3 967 374	2,93 %
Ulkomaat	27	0,60 %	9 479 575	11,64 %	36 503 434	26,95 %
Yhteensä	4 514	100,00 %	57 423 002	99,98 %	133 949 953	99,99 %
joista hallintarekisteröityjä			24 016 655	29,48 %	24 016 655	17,73 %
Yhteistilillä			18 767	0,02 %	18 767	0,01 %
Liikkeeseenlaskettu määrä			81 458 424	100,00 %	135 458 424	100,00 %

Lähde: Suomen Arvopaperikeskus, tilanne 31.12.2008. Luvut perustuvat osakkeiden kokonaismäärään 81 458 424 ja osakkeenomistajien kokonaismäärään 4 514. A-osakkeita on yhteensä 6 000 000 kappaletta, ja ne ovat CapMan Oyj:n senior partnereiden määräys- tai vaikutusvaltauyhtiöiden omistuksessa. CapMan Oyj:n omistuksessa oli 135 503

B-osaketta 31.12.2008.

CapMan Oyj:n suurimmat omistajat 31.12.2008

	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	10,61 %	19 620 720	14,48 %
Aristo Invest Oy	1 220 200	6 918 192	8 138 392	9,99 %	19 120 192	14,12 %
Ari Tolppanen		500 528	500 528	0,61 %	500 528	0,37 %
2 CapMan Partners B.V.**	3 000 000	2 000 000	5 000 000	6,14 %	32 000 000	23,62 %
3 Winsome Oy + Tuomo Raasio*	680 663	3 080 873	3 761 536	4,62 %	9 887 503	7,30 %
Winsome Oy	680 663	2 867 129	3 547 792	4,36 %	9 673 759	7,14 %
Tuomo Raasio		213 744	213 744	0,26 %	213 744	0,16 %
4 Vesasco Oy		3 375 158	3 375 158	4,14 %	3 375 158	2,49 %
5 Heiwes Oy + Heikki Westerlund*	258 020	2 718 260	2 976 280	3,65 %	5 298 460	3,91 %
Heiwes Oy	258 020	2 440 584	2 698 604	3,31 %	5 020 784	3,71 %
Heikki westerlund		277 676	277 676	0,34 %	277 676	0,20 %
6 Geldegal Oy + Olli Liitola*	796 564	1 982 520	2 779 084	3,41 %	9 948 160	7,34 %
Geldegal Oy	796 564	1 768 776	2 565 340	3,15 %	9 734 416	7,19 %
Olli Liitola		213 744	213 744	0,26 %	213 744	0,16 %
7 Valtion Eläkerahasto		2 500 000	2 500 000	3,07 %	2 500 000	1,85 %
8 Stiftelsen för Åbo Akademi		2 000 000	2 000 000	2,46 %	2 000 000	1,48 %
9 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma		1 712 924	1 712 924	2,10 %	1 712 924	1,26 %
10 Novestra Ab + Peter Buch Lund		1 371 656	1 371 656	1,68 %	1 371 656	1,01 %
Novestra Ab		1 171 656	1 171 656	1,44 %	1 171 656	0,86 %
Peter Buch Lund		200 000	200 000	0,25 %	200 000	0,15 %
11 Degato International SARL (Lennart Jacobsson***)		1 129 217	1 129 217	1,39 %	1 129 217	0,83 %
12 Ruotsalaisen kirjallisuuden seura r.y.		1 012 000	1 012 000	1,24 %	1 012 000	0,75 %
13 Norum Russia Carry Limited (Hans Christian Dall Nygård***, Knut J Borch***, Alberto Morandi***)		982 539	982 539	1,21 %	982 539	0,73 %
14 OP-Suomi Pienyhtiöt-sijoitusrahasto		941 800	941 800	1,16 %	941 800	0,70 %
15 Guarneri Oy + Petri Saavalainen*	44 553	882 663	927 216	1,14 %	1 328 193	0,98 %
Guarneri Oy	44 553	567 775	612 328	0,75 %	1 013 305	0,75 %
Petri Saavalainen		314 888	314 888	0,69 %	314 888	0,23 %
16 Icecapital Pankkiiriliike Oy		903 124	903 124	1,11 %	903 124	0,67 %
17 Mateus International SARL (Jan Lundahl****)		839 217	839 217	1,03 %	839 217	0,62 %
18 Torpet International SARL (Lars Hagdahl****)		753 936	753 936	0,93 %	753 936	0,56 %
19 Jensen Leif		699 469	699 469	0,86 %	699 469	0,52 %
20 Joensuun Kauppa ja Kone Oy		590 000	590 000	0,72 %	590 000	0,44 %
Yhteensä	6 000 000	36 894 076	42 894 076	52,67 %	96 894 076	71,54 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet		24 016 655	24 016 655	29,48 %	24 016 655	17,73 %
Johdon ja työntekijöiden omistus****	6 000 000	23 596 108	29 596 108	36,33 %	89 596 108	63,34 %

* Kuuluu CapManin henkilöstöön.

** CapMan Partners B.V.:n omistus jakautuu tasaosuuksin CapManin senior partnereiden määräysvaltauyhtiöille.

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

**** Sadan suurimman omistajan joukossa olevat omistukset.

24. Rahoitusvelat – pitkäaikaiset

1 000 EUR	2008	2007
Lainat rahoituslaitoksilta	43 125	16 000
Yhteensä	43 125	16 000

Pankkilainan laina-aika on viisi vuotta. Koronmaksu kuukausittain. 50 milj.euron lainasta on nostamatta 4 milj. euroa.

25. Muut velat – pitkäaikaiset

1 000 EUR	2008	2007
Muut pitkäaikaiset velat	6 600	701
Yhteensä	6 600	701

Muut pitkäaikaiset velat sisältävät sapattivapaajaksotuksen 0,9 milj.euroa, velan 4,4 milj.euroa liittyen 49 % omistuosuuden lunastamiseen Norumista, sekä johdannaissopimusten käyvän arvon 1,3 milj.euroa.

26. Johdannaissopimusten käyvät arvot

	2008	2008	2008
Käyvät arvot	Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	Nettoarvo
Ei suojauslaskennassa	12	-1 251	-1 239
	2007	2007	2007
Käyvät arvot	Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	Nettoarvo
Ei suojauslaskennassa	261	-151	110

Korko-optioilla on suojattu konsernin korollisten velkojen korkotaso. 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.

27. Ostovelat ja muut velat – lyhytaikaiset

1 000 EUR	2008	2007
Ostovelat	798	975
Saadut ennakot	616	63
Siirtovelat	11 402	12 077
Muut velat	2 935	8 241
Yhteensä	15 751	21 356

Ostovelat eräänntyvät normaalein kaupallisin maksuehdoin, niihin ei sisälly eräänntynyttä velkaa. Siirtovelat sisältää varauksen voitonjako-osuustuottojen mahdolliseen takaisinmaksuun rahastolle sekä palkka- ja sosiaalikulujaksotuksia.

Ostovelat ja muut velat valuutoittain tilinpäätöshetkellä

Ostovelat ja muut velat	valuuttamäärä	euromäärä	osuus
EUR		15 282	97 %
NOK	390	40	0 %
SEK	2 391	220	2 %
DKK	1 557	209	1 %

28. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

1 000 EUR	2008	2007
Lainat rahoituslaitoksilta		
Pitkäaikaisen lainojen lyhennykset	2 875	0
Yhteensä	2 875	0

Konsernilla oli 31.12.2008 käytettävissään komitoitu 10 milj. euron lyhytaikainen rahoituslimitti, joka oli tilinpäätöshetkellä kokonaan nostamatta.

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin 2008

1 000 EUR	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo
Arvostusperiaatteet	Jaksotettuun hankintamenoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon		
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Muut sijoitukset					
Myytavissä olevat sijoitukset		53 975		53 975	53 975
Saamiset					
Korolliset lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	21 257			21 257	21 257
Korolliset lainasaamiset muilta	1 909			1 909	1 909
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 285			1 285	1 285
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12 965			12 965	12 965
Rahavarat	24 330	942		25 272	25 272
Arvostusryhmittäin yhteensä	61 746	54 917	0	116 663	116 663

Pitkäaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat	43 125	43 125	43 125
Muut velat	6 600	6 600	6 600

Lyhytaikaiset rahoitusvelat

Ostovelat ja muut velat	15 751	15 751	15 751
Korolliset velat	2 875	2 875	2 875

Arvostusryhmittäin yhteensä	0	0	68 351	68 351	68 351
------------------------------------	---	---	--------	--------	--------

Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin 2007

1 000 EUR	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti		Rahoitusvelat		
	Lainat ja muut saamiset	kirjattavat	Jaksotettuun hankintamenoon	Tasearvo	Käypä arvo
Arvostusperiaatteet	Jaksotettuun hankintamenoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon	Tasearvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Muut sijoitukset					
Myytavissä olevat sijoitukset		45 108		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					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	7 837			7 837	7 837
Rahavarat	19 741	14 857		34 598	34 598
Arvostusryhmittäin yhteensä	43 769	59 965	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			21 356	21 356	21 356
Arvostusryhmittäin yhteensä	0	0	38 057	38 057	38 057

30. Vastuusitoumukset

1 000 EUR	2008	2007
Muut vuokrasopimukset – konserni vuokralleottajana		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Yhden vuoden kuluessa	238	249
Yli vuoden mutta enintään viiden vuoden kuluttua	300	191
Yhteensä	538	440
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	1 483	1 244
Yli vuoden mutta enintään viiden vuoden kuluttua	3 854	3 854
Yli viiden vuoden kuluttua	3 212	4 175
Yhteensä	8 549	9 273

Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimistotilat. Vuokrasopimusten pituudet ovat yhdestä viiteentoista vuoteen.

Sopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan.

1 000 EUR	2008	2007
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset		
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Kiinnitetty panttivelkakirjat	60 000	20 000
Pantattu talletus omasta sitoumuksesta	12	9
Lainasitoumukset Maneq -rahastoihin	8 292	5 284
Muut vastuusitoumukset	1 300	2 075
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin		
<i>Oman pääoman ehtoiset rahastot</i>		
CapMan Equity VII	1 780	2 927
CapMan Buyout VIII	11 965	23 152
CapMan Life Science IV	5 655	6 892
CapMan Technology Fund 2007	10 760	12 444
CapMan Public Market Fund	15 000	0
CapMan Russia	11 090	0
CapMan Buyout IX	13 000	0
Muut	1 195	1 637
	70 445	47 052
<i>Mezzanine rahastot</i>		
CapMan Mezzanine IV L.P.	972	2 719
CapMan Mezzanine IV Clasic Ky	1 477	1 744
Muut	55	62
	2 504	4 525
<i>Rahastojen rahastot</i>		
Access Capital LP II	1 925	2 216
Muut	481	27
	2 406	2 243
<i>Kiinteistöomarahastot</i>		
CapMan Real Estate I Ky	350	502
CapMan RE II Ky	1 092	1 672
CapMan RE Hotels Ky	437	0
	1 879	2 174
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	77 234	55 994

CapMan antaa muiden sijoittajien tavoin rahastoille sijoitussitoumukset aina rahastojen perustamisen yhteydessä.

Suurin osa sitoumuksista tulee tyypillisesti maksuun kunkin rahaston viiden ensimmäisen toimintavuoden aikana.

31. Osakeperusteiset maksut

Konsernin optio-ohjelmien 2003 ja 2008 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		Optio-ohjelma 2008	
	2003 A-optiot	2003 B-optiot	2008 A-optiot	2008 B-optiot
Optioiden määrä, kpl	625 000	625 000	2 135 000	2 135 000
Oikeuttavat merkitsemään				
B-osakkeita, kpl	625 000	625 000	2 135 000	2 135 000
Osakkeen merkintäaika alkaa	1.10.2006	1.10.2007	1.5.2011	1.5.2012
Osakkeen merkintäaika päättyy	31.10.2008	31.10.2009	31.12.2012	31.12.2013
Osakkeen merkintähinta	B-osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin pörssissä 1.12.–31.12.2003 1,72 euroa miinus osingot vuodelta 2003 lähtien	B-osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin pörssissä 1.6.–30.6.2004 1,60 euroa miinus osingot vuodelta 2004 lähtien	B-osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki Oy:ssä 1.5.–30.6.2008 lisättyinä 10 prosentilla	B-osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki Oy:ssä 1.5.–30.6.2009 lisättyinä 10 prosentilla
Optioilla merkityt osakkeet, kpl	556 494			

Black-Scholes – mallissa käytetyt tiedot	Optio-ohjelma 2003		Optio-ohjelma 2008	
	2003 A-optiot	2003 B-optiot	2008 A-optiot	2008 B-optiot
Odotettu volatiliiteetti	20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %
Riskitön korko	2,75 %	2,75 %	2,75 %	2,75 %

Optio-ohjelman 2003A sarja päättyi 31.10.2008. Ohjelman piirissä oli alun perin 625 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttivat merkitsemään vastaavan määrän CapMan Oyj:n B-osakkeita. Optio-ohjelman puiteissa merkittiin 556 494 B-osaketta, ja niiden merkintähinnat kirjattiin yhtiökokouksen päätöksellä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. 2003 B-optio-oikeuksien alin kaupan keskipörssi oli 0,12 euroa ja ylin 2,00 euroa. Tehtyjen kauppajen keskipörssi oli 1,11 euroa. Vuoden päätöskurssi 31.12.2008 oli 0,15 euroa.

Optio-oikeuksien nojalla saatavat osakkeet ja ääniosuudet

	Osakkeet 31.12.2008			Optiot 31.12.2008		
	optioita jaettu kappaletta	osuus osakkeista %	osuus äänistä %	osuus osakkeista % jos kaikki jaetut optiot käytetään	osuus jos kaikki optio- ohjelmiin kuuluvat optiot käytetään	osuus äänistä %
A-osakkeet	6 000 000	7,4 %	44,3 %			
B-osakkeet	75 458 424	92,6 %	55,7 %			

2003B-optiot	625 000	625 000	0,8 %	0,5 %	0,8 %	0,5 %
2008A-optiot	2 135 000	250 000	0,3 %	0,2 %	2,6 %	1,6 %
2008B-optiot	2 135 000	250 000	0,3 %	0,2 %	2,6 %	1,6 %

32. 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 %	
Dividum 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, Guernsey	100 %	100 %	
CapMan (Sweden) Technology Fund 2007 GP AB, Ruotsi	100 %	100 %	
CapMan Hotels RE GP Oy, Suomi	80 %	80 %	
Public Market Manager S.A., Luxemburg	100 %	100 %	
Norum Private Equity Advisors Ltd, Kypros	100 %	100 %	
CapMan (Guernsey) Russia GP Ltd, Guernsey	51 %	51 %	
CapMan (Guernsey) Investment Limited, Guernsey	¹⁾ 100 %	100 %	EUR 100
CapMan Germany GmbH, Saksa	¹⁾ 100 %	100 %	EUR 25 000
CapMan (Guernsey) Buyout IX GP Limited, Guernsey	¹⁾ 100 %	100 %	EUR 20 000

¹⁾ ei yhdistetty konsernitiilinpäätökseen, sisältyy muiden sijoitusten arvoon.

Osakkuusyhtykset	konsernin omistusosuus	emoyhtiön omistusosuus
Access Capital Partners Group S.A., Belgia	35,00 %	35,00 %
BIF Management Ltd, Jersey	33,33 %	33,33 %
Baltic SME Management B.V., Hollanti	33,33 %	33,33 %
Maneq 2002 AB, Ruotsi	35,00 %	35,00 %
Maneq 2004 AB, Ruotsi	41,90 %	41,90 %
Maneq 2005 AB, Ruotsi	35,00 %	35,00 %

Maneq 2006 AB, Ruotsi	40,00 %	40,00 %
Maneq 2007 AB, Ruotsi	40,00 %	40,00 %
Maneq 2008 AB, Ruotsi	40,00 %	40,00 %
Yewtree Holding AB, Ruotsi	35,00 %	35,00 %

Palvelun myynti lähipiirille vuonna 2008

Konsernilla palvelun myynnistä saatu tuotto 0,7 milj.euroa Access Capital Partners Group S.A.:lta.

Lainasaamiset lähipiiriltä

milj. euroa	Pitkäaikainen lainasaaminen 2008	Pitkäaikainen lainasaaminen 2007
Access Capital Partners Group S.A.	0,0	0,4
Maneq 2002 AB	0,3	0,5
Maneq 2005 AB	2,2	2,2
Maneq 2006 AB	5,0	3,9
Maneq 2007 AB	5,2	4,2
Maneq 2008 AB	7,6	0,0
Yewtree Holding AB	1,0	1,3

Johdon työsuhte-etuudet

1 000 EUR	2008	2007
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	467	350
Toimitusjohtajan sijainen	240	184
Hallituksen jäsenet	168	137

Toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa eläkeikä ja -edut määräytyvät työntekijän eläkelain (TyEL) 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 31.12.2008 (ei optio-oikeuksia 31.12.2007). Hallituksen jäsenten optio-oikeuksissa on samanlaiset ehdot kuin henkilökunnan optioissa.

33. Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernilla on mahdollisimman tehokkaasti käytettävissään liiketoiminnan laajuuteen nähden riittävä rahoitus. Tavoitteena on kustannustehokkuus huomioiden minimoida markkinoiden aiheuttaman negatiivisen kehityksen vaikutus konserniin. Rahoitusriskien hallintaa ja valvontaa hoidetaan keskitetysti ja sen toteuttamisesta vastaa konsernin talousjohtaja.

Johto seuraa jatkuvasti kassavirtaennusteita ja konsernin maksuvalmiusasemaa. Tämä tehdään keskitetysti kaikkien konsernin yhtiöiden osalta. Lisäksi konsernin maksuvalmiuden hallintaperiaatteisiin kuuluu kovenanttien tarkastelu eteenpäin seuraavan 12 kuukauden ajalle.

Rahastosijoitusten (käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat) kehitystä valvoo yhtiössä sijoitustiimeistä riippumaton Performance monitoring -tiimi, jonka tehtävänä on seurata kohdeyhtiöiden kuukausiraportointia ja ennusteita. Kohdeyhtiövastaavien tekemät arvostusehdotukset tarkastetaan Performance monitoring tiimissä, jonka jälkeen ne hyväksytään arvonnäärityskomiteassa. Arvonnäärityskomitea koostuu konsernin toimitusjohtajasta, talousjohtajasta, toimitusjohtajan sijaisesta ja sijoitustiimin vetäjistä.

a) Likviditeettiriski

Konsernin kassavirta muodostuu selkeästi ennustettavissa olevista hallinnointipalkkiotuotoista sekä erittäin volatiivista voitonjako-osuustuotoista. Kolmas merkittävä kassavirran hallintaan vaikuttava erä on rahastoille maksettavat sijoitussitoumukset sekä tuotot rahastosijoituksista.

Rahastojen maksamat hallinnointipalkkiot perustuvat pitkäaikaisiin sopimuksiin ja niillä on tarkoitus kattaa konsernin operatiivisen toiminnan kulut. Hallinnointipalkkiotuotot ovat suhteellisen luotettavasti ennustettavissa seuraavan 12 kuukauden ajalle, ja jopa muutamalle seuraavalle vuodelle.

Voitonjako-osuustuottojen ajoitus on luonteeltaan epävarmaa ja aiheuttaa tulosheilahtelua. Muutoksilla sijoitus- ja irtautumisaktiiviteetissa on merkittävä vaikutus konsernin kassavirtoihin. Yksittäinen sijoitus tai irtautuminen voivat muuttaa kassavirtatilanteen täysin ja kassavirran ajoituksen tarkka ennustaminen on vaikeaa.

CapMan on antanut sijoitussitoumuksia hallinnoimiinsa rahastoihin. Suurin osa tämän hetkisistä sijoitussitoumuksista tulee maksuun rahastoille tyypillisesti neljän seuraavan vuoden kuluessa. Johdon tavoitteena on, että annetuista sijoitussitoumuksista vähintään 50 %:lle on käytettävissä oleva rahoituskapasiteetti. 31.12.2008 rahastoille annetut sijoitussitoumukset olivat yhteenä 77,2 milj. euroa ja käytettävissä oleva rahoituskapasiteetti (rahavarat ja nostamattomat lainat) 38,3 milj. euroa (49,6 %).

Konsernilla oli käytettävissään seuraavat rahoitusjärjestelyt:

Lyhytaikainen rahoituslimitti 10 milj. euroa, nostot käytettävissä lokakuuhun 2009 (kokonaan nostamatta 31.12.2008).

Seniorlaina 50 milj. euroa, erääntyy 2013 (4 milj. euroa nostamatta per 31.12.2008). Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, ei erääntymispäivää, mutta voidaan halutessa maksaa takaisin vuonna 2013 (nostettu 20 milj. euroa per 31.12.2008).

Maturiteettianalyysi

31.12.2008, 1 000 EUR	Erääntyy alle 3 kuukaudessa	Erääntyy 3–12 kuukaudessa	Erääntyy 1–3 vuodessa	Erääntyy 3–5 vuodessa	Erääntyy 5 vuoden jälkeen
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Lainasaamiset		967		1 071	22 090
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	1 891				
Lainasaamiset		133			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	942				
Rahat ja pankkisaamiset	24 329				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset lainat rahoituslaitoksilta			11 500	31 625	
Muut rahoitusvelat				4 439	
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Ostovelat	798				
Korolliset lainat rahoituslaitoksilta		2 875			
31.12.2007, 1 000 EUR	Erääntyy alle 3 kuukaudessa	Erääntyy 3–12 kuukaudessa	Erääntyy 1–3 vuodessa	Erääntyy 3–5 vuodessa	Erääntyy 5 vuoden jälkeen
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Lainasaamiset		100	600		13 297
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	700				
Lainasaamiset		126			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	14 857				
Rahat ja pankkisaamiset	19 741				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset lainat rahoituslaitoksilta			16 000		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Ostovelat	975				

b) Korkoriski

Konsernin mahdollinen korkoriski aiheutuu pääasiassa pitkäaikaisista veloista. Konserni hallinnoi kassavirtaan liittyvää korkoriskiä käyttämällä osin vaihtuvaa korkoa ja osin koronvaihtosopimuksia, jossa vaihtuva korko muutetaan kiinteäksi. Tavoitteena on että noin puolet korkoriskistä palautetaan kiinteäksi lainan eräpäivä huomioon ottaen.

Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan korko on kiinteä 11.25 %. Pitkäaikaiset lainasaatatavat Maneq-rahastoilta on sidottu kiinteäkorkoisiksi viiden vuoden korkoperiodin puiteissa.

c) Luottoriski

Konsernin mahdollinen luottoriski rajoittuu lähinnä Maneq-rahastojen lainasaataviin. Maneq-rahastot ovat rahasto-

ja, jotka tekevät sijoituksia kohdeyhtiöihin kunkin varsinaisen rahaston rinnalla. CapManilla on tyypillisesti 35–40% omistusosuus näissä yhtiöissä, ja se rahoittaa niitä senior- ja mezzanine-lainoin.

Lainasaatavien mahdollista luottotappioriskiä tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon, että rahastojen takaisinmaksukyky noudattaa pääomasijoitusrahastoille tyypillistä, ns. J-käyrää. Sijoitusten alkuvaiheessa rahaston käypä arvo laskee tyypillisesti hankintahinnan alle, kunnes ensimmäiset irtautumiset tehdään. Luottotappioriskiä voi tästä syystä luotettavammin alkaa arvioida vasta noin neljän vuoden kuluttua ensimmäisten sijoitusten tekemisestä, sillä takaisinmaksukyky voi vaarantua vain mikäli portfolion sijoitusten keskimääräinen irtautumiskerrointuotto jää alle yhden. CapManin historiallinen irtautumiskerrointuotto on noin 3x. Lisäksi luottotappioriskiä tarkasteltaessa otetaan huomioon kohdeyhtiöiden odotettu irtautumistuotto, joka usein on suurempi kuin sen hetkinen käypä arvo.

Lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä ja muilta

1 000 EUR	Saatavat yhteensä	Saatavat yhteensä (sis.alaskirjaukset)	Rahaston käypä arvo (poislukien ulkopuoliset lainat)
Rahastot, joiden käypä arvo < lainasaatatavat	15 682	14 470	12 214
Rahastot, joiden käypä arvo > lainasaatatavat	7 729	7 729	11 882
	23 411	22 199	24 096
Muut lainasaatatavat	2 252	2 252	n/a
Yhteensä	25 663	24 451	

d) Valuuttariski

Konsernilla on tytäryhtiöitä euroalueen ulkopuolella, joiden omaan pääomaan vaikuttaa valuuttakurssien vaihtelu (Ruotsi, Norja ja Tanska). Koska näiden yhtiöiden oman pääoman osuus on kuitenkin erittäin pieni, ei valuuttakurssien vaihtelulta ole tehty suojauksia.

Konsernin liikevaihto määrytyy lähes kokonaan euroissa, joten liikevaihtoon ei sisälly oleellista valuuttakurssiriskiä. Vuoden 2008 liikevaihdosta 0,5 milj. euroa määrytyi Ruotsin kruunuissa. Vuonna 2008 konsernin kuluista noin 6 milj. euroa määrytyi Ruotsin, Tanskan ja Norjan kruunuissa sekä Venäjän ruplassa (noin 17 % operatiivisista kuluista). Valuuttakurssista etenkin Ruotsin ja Norjan kruunut heikentyivät euroon nähdessä vuoden viimeisellä neljänneksellä. Valuuttakurssien kääntämisestä euroiksi arvioidaan aiheutuneen noin 0,2 milj. euron positiivinen tulosvaikutus verrattuna vuoden 2007 kurssitasoon.

e) Markkinariski

Rahastosijoitukset arvostetaan käyttämällä kansainvälistä arvonmääritysohjeistusta "International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines". Näiden arvonmäärityseriaatteiden mukaan käypä arvo määritellään muun muassa kertomalla kohdeyhtiön tulos (esim. EBITDA) sopivalla kertoimella, joka johdetaan vastaavista listatuista yhtiöistä tai viimeaikoina toteutuneista transaktioista. Muutoksilla arvonmäärityskertoimissa voi olla merkittävä vaikutus rahastosijoitusten käypiin arvoihin riippuen kohdeyhtiössä käytetystä velkavivusta.

Rahastosijoitusten herkkyyshanalyysi (ilman rahastojen rahastoja)

	Vaikutus tulokseen, milj.eur	
	Muutos -10 %	Muutos +10 %
Kohdeyritysten keskimääräinen kannattavuus vuonna 2009	-2,24	2,21
Keskimääräiset verokkiryhmä multiplikit	-4,51	4,56
Valuuttakurssi EUR/SEK	0,47	-0,38
Valuuttakurssi EUR/NOK	0,32	-0,26
Valuuttakurssi EUR/DKK	0,15	-0,12

34. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöspäivän jälkeen ei oleellisia tapahtumia.

Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)

EUR	Liitetieto	1.1.-31.12.2008	1.1.-31.12.2007
Liikevaihto	1	1 595 637,71	686 256,45
Liiketoiminnan muut tuotot	2	4 000,00	164 108,96
Henkilöstökulut	3	-4 777 851,30	-4 032 219,09
Poistot	4	-456 484,75	-88 557,01
Liiketoiminnan muut kulut	5	-3 855 657,03	-3 558 734,80
Liiketappio		-7 490 355,37	-6 829 145,49
Rahoitustuotot ja -kulut	6	1 865 231,08	15 490 592,99
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-5 625 124,29	8 661 447,50
Satunnaiset erät	7	8 500 000,00	6 100 000,00
Voitto ennen veroja		2 874 875,71	14 761 447,50
Tuloverot	8	-285 178,65	-375 697,69
Tilikauden voitto		2 589 697,06	14 385 749,81

Emoyhtiön tase (FAS)

EUR	Liitetieto	31.12.2008	31.12.2007
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	1 652 650,30	392 462,73
Aineelliset hyödykkeet	10	946 432,94	44 311,64
Sijoitukset	11		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		14 886 038,41	11 102 456,36
Osuudet osakkuusyrityksissä		336 775,68	340 760,49
Muut sijoitukset		49 519 088,49	33 159 989,05
Sijoitukset yhteensä		64 741 902,58	44 603 205,90
Pysyvät vastaavat yhteensä		67 340 985,82	45 039 980,27
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	27 390 088,46	18 906 692,67
Laskennallinen verosaaminen	13	1 963 729,67	1 573 673,07
Lyhytaikaiset saamiset	14	24 616 826,46	21 909 782,76
Rahoitusarvopaperit		39 679,36	3 081 972,98
Rahat ja pankkisaamiset		19 526 915,19	2 802 751,10
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		73 537 239,14	48 274 872,58
Vastaavat yhteensä		140 878 224,96	93 314 852,85
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		771 586,98	771 586,98
Ylikursssirahasto		38 968 186,24	38 968 186,24
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		4 482 255,00	1 726 604,17
Edellisten tilikausien voitto		4 512 711,92	2 921 972,11
Tilikauden voitto		2 589 697,06	14 385 749,81
Oma pääoma yhteensä		51 324 437,20	58 774 099,31
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	64 507 803,66	16 382 547,66
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	25 045 984,10	18 158 205,88
Vieras pääoma yhteensä		89 553 787,76	34 540 753,54
Vastattavat yhteensä		140 878 224,96	93 314 852,85

Emoyhtiön rahavirtalaskelma (FAS)

EUR	1.1.–31.12.2008	1.1.–31.12.2007
Liiketoiminnan rahavirrat		
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	-5 625 124	8 661 448
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 865 231	-15 490 593
Oikaisut liikevoittoon/-tappioon	456 485	-25 547
Käyttöpääoman muutos ¹⁾	4 905 195	-1 315 170
Maksetut korot	-2 396 309	-729 532
Saadut korot	626 480	518 121
Saadut osingot	2 049 338	15 341 380
Maksetut verot	-1 771 284	-1 372 378
Liiketoiminnan nettorahavirta	-3 620 450	5 587 729
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 618 794	-308 447
Investoinnit muihin sijoituksiin	-17 173 789	-4 551 664
Investointien nettorahavirta	-19 792 583	-4 860 111
Rahoituksen rahavirrat		
Maksullinen osakeanti	638 903	1 726 604
Omien osakkeiden hankkiminen	-274 748	0
Myönnetty lyhytaikaiset lainat	0	-150 000
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-14 870 466	-12 327 518
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	5 896 224	6 552 672
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen lasku	20 000 000	0
Rahalaitoslainojen nostot	61 000 000	16 000 000
Rahalaitoslainojen takaisinmaksut	-31 000 000	-13 478 256
Maksetut osingot	-12 795 010	-9 259 044
Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat sijoitusrahastot	3 042 294	-3 081 973
Saadut konserniavustukset	8 500 000	6 100 000
Rahoituksen nettorahavirta	40 137 197	-7 917 515
Rahavarojen muutos	16 724 164	-7 189 897
Rahavarat tilikauden alussa	2 802 751	9 992 648
Rahavarat tilikauden lopussa	19 526 915	2 802 751
1) Käyttöpääoman muutos		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-9 577 822	-7 055 140
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	14 483 017	5 739 970
	4 905 195	-1 315 170

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot (FAS)

	2008	2007
1. Liikevaihto markkina-alueittain		
EUR		
Kotimaa	809 222	302 777
Ulkomaat	786 416	383 479
Yhteensä	1 595 638	686 256
2. Liiketoiminnan muut tuotot	2008	2007
Käyttömöaisuuden myyntivoitot	0	12 000
Myyntivoitto osakkuusyritysten osakkeiden myynnistä	0	114 104
Muut	4 000	38 005
Yhteensä	4 000	164 109
3. Henkilöstökulut	2008	2007
Palkat ja palkkiot	3 946 055	3 249 710
Eläkekulut	712 643	449 563
Muut henkilösivukulut	119 153	332 946
Yhteensä	4 777 851	4 032 219
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	706 271	533 617
Hallituksen jäsenet	168 000	136 500
Henkilökunta keskimäärin tilikaudella	41	29
4. Poistot	2008	2007
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat oikeudet	65 638	6 706
Muut pitkävaikutteiset menot	158 248	63 636
Koneet ja kalusto	232 599	18 215
Yhteensä	456 485	88 557
5. Liiketoiminnan muut kulut	2008	2007
Muut henkilöstökulut	219 641	435 494
Toimisto-, puhelin- ja tietoliikennekulut	793 874	1 111 958
Matka- ja edustuskulut	360 192	297 268
Ulkopuoliset palvelut	1 293 434	1 340 030
Muut liiketoiminnan kulut	1 188 516	373 985
Yhteensä	3 855 657	3 558 735
Tilintarkastajan palkkiot	51 565	35 150

6. Rahoitustuotot ja -kulut	2008	2007	9. Aineettomat hyödykkeet	2008	2007
EUR			Aineettomat oikeudet		
Osinkotuotot			Hankintameno 1.1.	296 123	42 623
Saman konsernin yrityksiltä	3 333 515	14 528 880	Lisäykset	211 701	253 500
Osakkuusyrityksiltä	445 822	812 500	Hankintameno 31.12.	507 824	296 123
Osinkotuotot yhteensä	3 779 337	15 341 380	Kertyneet poistot 1.1.	-19 896	-13 190
Muut korko- ja rahoitustuotot			Tilikauden poisto	-65 638	-6 706
Saman konsernin yrityksiltä	289 554	201 731	Kertyneet poistot 31.12.	-85 534	-19 896
Muilta	1 819 998	1 271 730	Kirjanpitoarvo 31.12.	422 290	276 227
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 109 552	1 473 461	Muut pitkävaikutteiset menot		
Korkokulut ja muut rahoituskulut			Hankintameno 1.1.	428 465	374 968
Saman konsernin yrityksille	-141 786	-465 425	Lisäykset	1 272 372	53 497
Muulle	-3 881 872	-858 823	Hankintameno 31.12.	1 700 837	428 465
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-4 023 658	-1 324 248	Kertyneet poistot 1.1.	-312 229	-248 593
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 865 231	15 490 593	Tilikauden poisto	-158 248	-63 636
			Kertyneet poistot 31.12.	-470 477	-312 229
7. Satunnaiset erät	2008	2007	Kirjanpitoarvo 31.12.	1 230 360	116 236
Satunnaiset tuotot			Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1 652 650	392 463
Saadut konserniavustukset	8 500 000	6 100 000	10. Aineelliset hyödykkeet	2008	2007
			Koneet ja kalusto		
8. Tuloverot	2008	2007	Hankintameno 1.1.	102 996	129 828
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-675 235	-1 754 073	Lisäykset	1 019 968	1 450
Laskennalliset verot	390 057	1 378 376	Vähennykset	0	-28 282
Yhteensä	-285 178	-375 697	Hankintameno 31.12.	1 122 964	102 996
			Kertyneet poistot 1.1.	-63 609	-73 676
			Muutosten kertyneet poistot	0	28 282
			Tilikauden poisto	-232 599	-18 215
			Kertyneet poistot 31.12.	-296 208	-63 609
			Kirjanpitoarvo 31.12.	826 756	39 387
			Muut aineelliset hyödykkeet		
			Hankintameno 1.1.	4 925	4 925
			Lisäykset	114 752	0
			Kirjanpitoarvo 31.12.	119 677	4 925
			Aineelliset hyödykkeet yhteensä	946 433	44 312

	2008	2007		2008	2007
11. Sijoitukset			14. Lyhytaikaiset saamiset		
EUR			Myyntisaamiset	765 373	89 633
Osakkeet ja osuudet konserniyrityksissä			Saman konsernin yrityksiltä		
Hankintameno 1.1.	11 102 456	11 069 496	Myyntisaamiset	257 306	122 961
Lisäykset	3 809 282	33 600	Lainasaamiset	891 507	516 507
Vähennykset	-25 700	-640	Muut saamiset	17 306 882	18 816 458
Hankintameno 31.12.	14 886 038	11 102 456	Yhteensä	18 455 695	19 455 926
Osuudet osakkuusyrittäksissä			Saamiset osakkuusyrittäksiltä		
Hankintameno 1.1.	340 760	864 094	Myyntisaamiset	116 715	193 681
Lisäykset	99 162	52 738	Muut saamiset	465 732	0
Vähennykset	-103 147	-576 072	Siirtosaamiset	1 613 196	684 819
Hankintameno 31.12.	336 775	340 760	Yhteensä	2 195 643	878 500
Muut sijoitukset			Lainasaamiset	133 390	125 939
Hankintameno 1.1.	33 159 989	28 117 952	Muut saamiset	1 145 669	931 407
Lisäykset	18 768 011	13 838 972	Siirtosaamiset	1 921 056	428 377
Vähennykset	-2 408 910	-8 796 935	Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	24 616 826	21 909 782
Hankintameno 31.12.	49 519 090	33 159 989	15. Oma pääoma	2008	2007
Sijoitukset yhteensä	64 741 903	44 603 205	Osakepääoma 1.1.	771 587	771 587
Konserniyritykset ja osakkuusyrittäksiset esitetty konsernin liitetiedoissa kohdassa 32. Lähipiiriä koskevat tiedot.			Osakepääoma 31.12.	771 587	771 587
12. Pitkäaikaiset saamiset	2008	2007	Ylikurssirahasto 1.1.	38 968 186	38 968 186
Saamiset samaan konserniin kuuluivilta yrityksiltä			Ylikurssirahasto 31.12.	38 968 186	38 968 186
Lainasaamiset	3 250 000	4 648 105	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	1 726 604	0
Saamiset osakkuusyrittäksiltä			Osakeanti	2 391 500	0
Lainasaamiset	22 219 052	12 497 396	Merkinnät optioilla	638 903	1 726 604
Muut lainasaamiset	1 909 107	1 500 000	Omien osakkeiden hankinta	-274 748	0
Muut saamiset	11 930	261 192	Muut	-4	0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	27 390 089	18 906 693	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	4 482 255	1 726 604
13. Laskennallinen verosaaminen	2008	2007	Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	17 307 722	12 163 542
Jaksotuserot ja väliaikaiset erot	1 963 730	1 573 673	Osingonjako	-12 795 010	-9 259 044
Laskennallinen verosaaminen yhteensä	1 963 730	1 573 673	Muu muutos	0	17 474
			Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	4 512 712	2 921 972
			Tiilikauden voitto	2 589 697	14 385 750
			Oma pääoma yhteensä	51 324 437	58 774 099
			Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
			Voitto edellisiltä tilikausilta	4 512 712	2 921 972
			Tiilikauden voitto	2 589 697	14 385 750
			Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 482 255	1 726 604
			Yhteensä	11 584 664	19 034 326

Emoyhtiön osakepääoman jakautumisesta osakelajeittain sekä niitä koskevat määräykset	2008	2007
KPL		
A-sarja (10 ääntä/osake)	6 000 000	6 000 000
B-sarja (1 ääni/osake)	75 458 424	73 968 819
16. Pitkäaikainen vieras pääoma	2008	2007
EUR		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Muut velat	131 656	231 656
Joukkovelkakirjalaina	20 000 000	0
Lainat rahoituslaitoksilta	43 125 000	16 000 000
Muut velat	1 251 148	150 892
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	64 507 804	16 382 548
17. Lyhytaikainen vieras pääoma	2008	2007
EUR		
Ostovelat	330 057	359 042
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	4 498 544	4 630 498
Muut velat	12 924 293	10 421 345
Siirtovelat	359 331	851 157
Yhteensä	17 782 168	15 903 000
Lainat rahoituslaitoksilta	2 875 000	0
Muut velat	2 406 055	101 476
Siirtovelat	1 652 704	1 794 688
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	25 045 984	18 158 206

18. Vastuusitoumukset	2008	2007
Muut vuokrasopimukset – konserni vuokralleottajana		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Yhden vuoden kuluessa	229 594	0
Yli vuoden mutta enintään viiden vuoden kuluttua	299 644	0
Yhteensä	529 238	0
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	963 516	0
Yli vuoden mutta enintään viiden vuoden kuluttua	3 854 064	0
Yli viiden vuoden kuluttua	3 211 720	0
Yhteensä	8 029 300	0
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset		
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Kiinnitetyt panttivelkakirjat	60 000 000	20 000 000
Lainasitoumukset Maneq -rahastoihin	8 291 935	5 284 278
Muut vastuusitoumukset	1 300 000	2 075 000
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin		
Oman pääoman ehtoiset rahastot		
CapMan Equity VII	1 961 520	2 927 030
CapMan Buyout VIII	10 565 347	23 151 574
CapMan Life Science IV	5 654 565	6 892 000
CapMan Technology Fund 2007	10 759 991	12 444 491
Swedestart Tech KB	658 899	967 294
CapMan Public Market Fund	15 000 000	0
CapMan Russia Fund	11 090 709	0
CapMan Buyout IX	13 000 000	0
Muut	159 321	589 622
	68 850 352	46 972 011
Mezzanine rahastot		
CapMan Mezzanine IV L.P.	971 500	2 718 750
CapMan Mezzanine IV Clasic Ky	1 476 875	1 743 750
	2 448 375	4 462 500
Rahastojen rahastot		
Access Capital LP II	1 925 000	2 216 316
Muut	481 177	26 490
	2 406 177	2 242 806
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	73 704 904	53 677 317

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto – % (ROE) =	$\frac{\text{Voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto – % (ROI) =	$\frac{\text{Voitto / tappio + rahoituskulut}}{\text{Oma pääoma + korolliset rahoitusvelat (keskimäärin)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%) =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}}$	x 100
Nettovelkaantumisaste (%) =	$\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$	x 100
Tulos / osake (EPS) =	$\frac{\text{Voitto / tappio}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin)}}$	
Osakekohtainen oma pääoma =	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Osakekohtainen osinko =	$\frac{\text{Tilikauden osingonjako}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Osinko / tulos (%) =	$\frac{\text{Osinko / osake (osakekohtainen osinko)}}{\text{Tulos / osake (osakekohtainen tulos)}}$	x 100

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsinki 28.1.2009

Ari Tolppanen
Hallituksen puheenjohtaja

Sari Baldauf

Tapio Hintikka

Lennart Jacobsson

Conny Karlsson

Teuvo Salminen

Heikki Westerlund
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

CapMan Oyj:n yhtiökoukokselle

Olemme tarkastaneet CapMan Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitiilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitiilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimen-

piteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitiilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitiilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 6. maaliskuuta 2009

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Jan Holmberg
KHT

TIEDOTEKOOSTE VUODESTA 2008

Tammikuu

- 11.1.2008 CapMan sijoittaa norjalaiseen Barnebyggiin
- 16.1.2008 Alustavien tietojen mukaan CapMan Oyj:n osakekohtainen tulos noin 0,23 euroa vuodelta 2007
- 18.1.2008 CapMan ostaa 39 hotellikiinteistöä perustamaansa 835 miljoonan euron hotellikiinteistörahastoon
- 18.1.2008 CapMan Real Estate ja Holiday Club Resorts Oy solmivat aiesopimuksen neljästä kylpylähotellihankkeesta
- 18.1.2008 Kutsu tiedotustilaisuuteen klo 12.00: CapMan perustaa 835 miljoonan euron hotellikiinteistörahaston
- 22.1.2008 CapMan ja toimiva johto ostavat Talentumin tv-toimialan
- 23.1.2008 CapMan Technology 2007 -rahaston lopulliseksi kooksi 142,3 milj. euroa – rahasto Pohjoismaiden suurimpia teknologiarahastoja
- 25.1.2008 Kutsu CapMan Oyj:n tiedotustilaisuuteen
- 31.1.2008 CapMan Oyj -konsernin tilinpäätöstiedote 2007
- 31.1.2008 CapMan Oyj:n hallitus kutsuu koolle varsinaisen yhtiökokouksen 2008
- 31.1.2008 CapMan Oyj:n vuosikooste vuodelta 2007

Helmikuu

- 5.2.2008 CapMan rakentaa pohjoismaista logistiikkakonsernia – uuden yhtiön nimeksi Cargo Partner
- 29.2.2008 CapMan Hotels RE Ky:n hotellikauppa toteutunut

Maaliskuu

- 10.3.2008 CapMan Oyj:n vuosikertomus 2007 on ilmestynyt

- 11.3.2008 LUMENE Group keskittyy kauneuden- ja hiustenhoitoon – Farmos Oy itsenäistyy
- 17.3.2008 Medtronicin Per Sköld CapMan Life Science -tiimiin
- 26.3.2008 CapMan ostaa maa-alueen Vantaan Kivistöstä
- 27.3.2008 CapMan Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen päätökset
- 31.3.2008 Jukka Ruuska CapManin palvelukseen

Huhtikuu

- 29.4.2008 Kutsu CapMan Oyj:n tiedotustilaisuuteen

Toukokuu

- 7.5.2008 CapMan Oyj -konsernin osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2008
- 19.5.2008 CapManin B-osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla optio-oikeuksilla 2003A
- 19.5.2008 CapMan sijoittaa Cederrothiin
- 22.5.2008 CapMan irtautuu StaffPointista, tulosvaikutus CapMan Oyj:lle noin 4 milj. euroa
- 26.5.2008 CapMan laajentaa toimintaansa Venäjälle ostamalla pääomasijoitusyhtiö Norumin
- 29.5.2008 CapMan rakentaa pohjoismaista tv-tuotantoyhtiötä

Kesäkuu

- 18.6.2008 CapMan ja InnovationsKapital sijoittavat Crayoniin

Heinäkuu

- 1.7.2008 CapMan irtautuu Spintop Netsolutionista
- 1.7.2008 CapMan irtautuu Reimasta

- 3.7.2008 Curato ja norjalainen Sentrum Røntgeninstitutit yhdistyvät
- 11.7.2008 CapMan perustaa Public Market -rahaston, joka hyödyntää pääomasijoitustoiminnan arvontuotikeinoja listatulla markkinalla
- 25.7.2008 CapMan Oyj myy osuutensa Access Capital Partnersista, tulosvaikutus 18,0 milj. euroa vuonna 2008

Elokuu

- 4.8.2008 Kutsu CapMan Oyj:n tiedotustilaisuuteen
- 8.8.2008 CapMan Oyj -konsernin osavuositarkastus tammi-kesäkuu 2008
- 8.8.2008 CapMan Oyj aloittaa omien osakkeiden hankinnan
- 11.8.2008 Jukka Ruuskasta CapMan Oyj:n johtoryhmän jäsen, Joakim Rubin Handelsbanken Capital Marketsista CapMan Public Market -tiimiin
- 27.8.2008 CapMan Oyj:n Norum-yritysosto toteutunut, kaksi uutta sijoitusta CapMan Russia -rahastosta

Syyskuu

- 4.9.2008 CapMan Real Estate rakennuttaa OneMedille uuden pääkonttorin
- 5.9.2008 Uudet CapMan Oyj:n B-osakkeet merkitty kaupparekisteriin
- 22.9.2008 Nimityksiä CapMan-konsernissa

Lokakuu

- 6.10.2008 CapManin B-osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla optio-oikeuksilla 2003A
- 9.10.2008 CapMan Oyj:n Access-yritysmyynti peruuntuu
- 23.10.2008 Kutsu CapMan Oyj -konsernin tiedotustilaisuuteen

- 30.10.2008 CapMan Oyj -konsernin osavuositarkastus tammi-syyskuu 2008
- 30.10.2008 CapMan Oyj:n tulosjulkistukset vuonna 2009

Marraskuu

- 6.11.2008 CapMan Russia -rahaston kokoussut 118 milj. euroon
- 25.11.2008 CapManin B-osakkeiden merkintä optio-oikeuksilla 2003A
- 26.11.2008 CapMan sijoittaa LTE Innovations Oy:öön

Joulukuu

- 3.12.2008 CapMan sijoittaa Danfysik ACP A/S:aan
- 5.12.2008 CapMan Oyj laskee liikkeeseen 20,0 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan
- 18.12.2008 CapMan arvioi rahastosijoitustensa käyvän arvon laskevan noin 15 % vuoden viimeisellä neljänneksellä
- 23.12.2008 CapMan Buyout IX -rahastoon 203 milj. euroa ensimmäisellä varainhankintakierroksella

Lehdistötiedote
Pörssitiedote

CapMan julkisti lisäksi tiedotteet omien osakkeiden hankinnasta kaupankäyntipäivinä 18.8.–15.10.2008. Omien osakkeiden hankintaan liittyvät tiedotteet ovat luettavissa yhtiön Internet-sivuilla www.capman.com.

Lue lisää

➔ Tiedotteet ovat luettavissa kokonaisuudessaan CapManin Internet-sivuilla www.capman.com.

AVAITIEDOT OSAKKEESTA JA OSAKKEENOMISTAJISTA

CapMan Oyj:n B-osake on listattu Helsingin pörssissä vuodesta 2001. CapManilla oli vuoden 2008 lopussa 4 514 omistajaa. Henkilöstön osuus osakkeista oli yhteensä 36 %.

Osakkeet:

CapMan Oyj:n osakkeet on liitetty arvo osuusjärjestelmään. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. A- ja B-osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon.

Osakepääoma 31.12.2008:

771 586,98 euroa

Kaupankäyntitunnus:

CPMBV

GICS:n mukainen toimialaluokka:

Rahoitus

Markkina-arvoryhmä:

Mid Cap

Lue lisää

- Osakkeet ja omistus s. 50 ja s. 63–64
- Osinkopolitiikka s. 49
- Osakeperustaiset kannustinjärjestelmät s. 50
- Hallituksen valtuutukset s. 50
- Sisäpiiriasiat s. 44
- Sijoittajakontaktien yhteystiedot s. 80 ja www.capman.com

Osakkeet

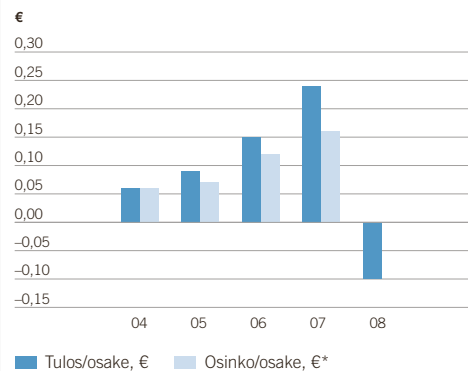
	Osakkeita	Ääniä	Osuus osakkeista %	Osuus äänistä %
A (10 ääntä/osake)	6 000 000	60 000 000	7,4 %	44,3 %
B (1 ääni/osake)	75 458 424	75 458 424	92,6 %	55,7 %
Yhteensä	81 458 424	135 458 424	100,0 %	100,0 %

Osakekohtaiset tunnusluvut (IFRS)

	2004	2005	2006	2007	2008
Tulos/osake, €	0,06	0,09	0,15	0,24	-0,10
Laimennusvaikutuksella oikaistu	0,06	0,09	0,15	0,24	-0,10
Oma pääoma/osake, €	0,60	0,64	0,74	0,86	0,86
Osinko/osake, €*	0,06	0,07	0,12	0,16	0,00
Osinko/tulos %	100,0	78,0	80,0	66,7	-
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän keskiarvo tilikauden aikana	74 709 330	75 041 938	76 212 849	78 142 867	80 432 600
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa	74 709 330	75 923 348	77 158 698	79 968 819	81 458 424
Ulkona olevien osakkeiden määrä	74 709 330	75 923 348	77 158 698	79 968 819	81 322 921
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet vuoden lopussa	-	-	-	-	135 503
Oman pääoman tuotto (ROE), %	11,1	14,8	23,4	38,9	-11,8

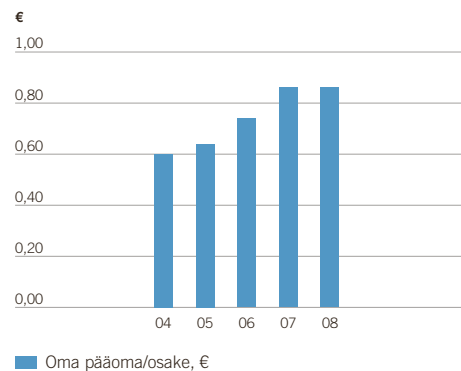
* Vuodelta 2008 hallituksen esitys yhtiökokoukselle.

Tulos/osake ja osinko/osake

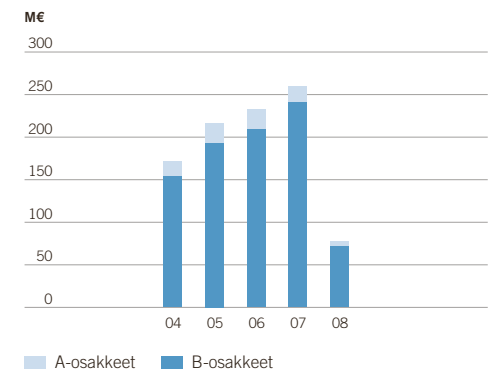


* Vuodelta 2008 hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle.

Oma pääoma/osake



Markkina-arvon kehitys

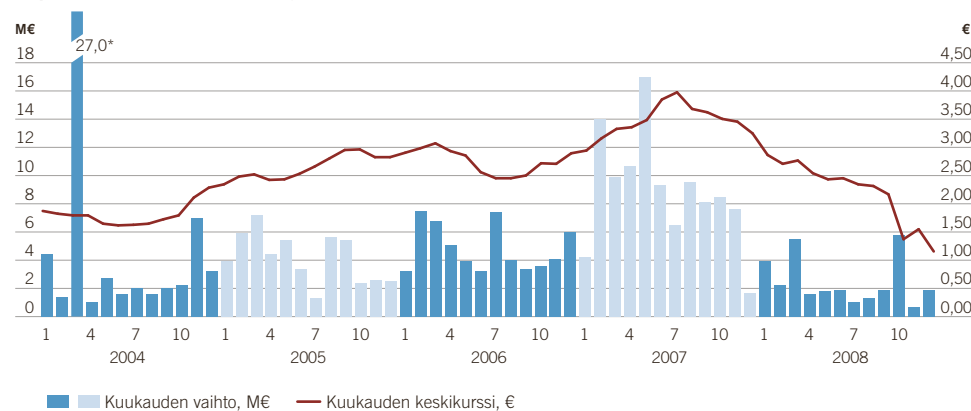


Osakkeiden ja optioiden kurssikehitys ja vaihto

	Kurssikehitys, €								Vaihto			
	Ylin		Alin		Kaupankäyntimäärillä painotettu keskipörssi		Päätöskurssi 31.12.		milj. kappaletta		milj. euroa	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
B-osakkeet	3,40	4,07	0,79	2,86	2,09	3,49	0,95	3,25	14,8	30,9	29,6	107
2003B-optiot*	2,00	2,25	0,12	2,09	1,11	2,15	0,15	2,1	0,2	0,1	0,2	0,3

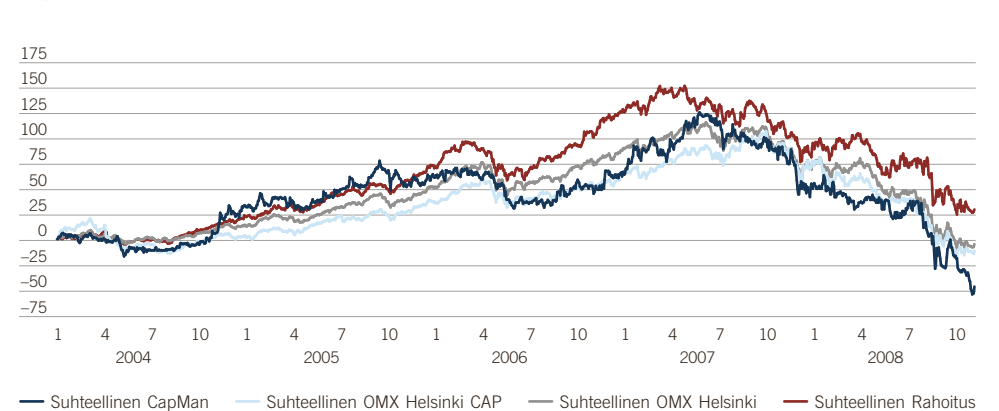
* Noteeraus alkoi 1.10.2007 ja päättyi 31.10.2009.

CapManin B-osakkeen vaihto ja keskipörssi 1.1.2004–31.12.2008

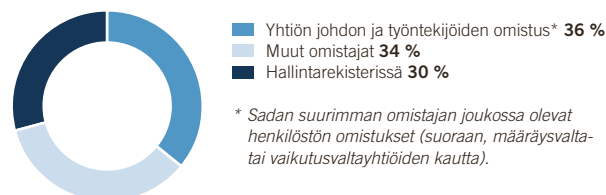


* CapManin senior partnereiden ja muun henkilöstön osakemyyntien osuus vaihdosta 17,5 milj. euroa.

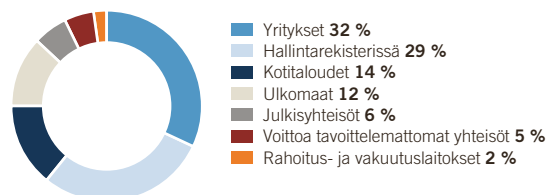
CapManin B-osakkeen ja OMX-indeksien suhteellinen kehitys 1.1.2004–31.12.2008



Osuus osakkeista ryhmittäin



Osuus osakkeista sektoreittain



Hallintarekisteröidyt osakkeet

Vuoden 2008 lopussa hallintarekisteröityjen omistajien osuus CapMan Oyj:n osakkeista oli 29,5 % (31,6 %). CapMan Oyj:n suoraan sijoittajilta saamien tietojen mukaan hallintarekisteröityjen omistajien joukossa oli vuoden 2008 lopussa seuraavia kansainvälisten sijoittajien hallinnoimia rahastoja: Dunedin Enterprise Investment Trust PLC, INVESCO Power-Shares Capital Management LLC, Red Rocks Capital ja Royce & Associates LLC ja Tredje AP-fonden. Lisäksi Barwon Investment Partners ja Hermes Investment Management Limited hallinnoivat vuoden lopussa CapManin osakkeita täyden valtakirjan omaisuushoitoasiakkaidensa (discretionary clients) lukuun. Edellä mainittujen tahojen osuus kaikista hallintarekisteröidyistä osakkeista on CapMan Oyj:n saamien tietojen mukaan noin 59 prosenttia.

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

Yhtiökokous

CapMan Oyj:n vuoden 2009 varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 7.4.2009 kello 10.00 Diana-auditoriossa, osoite Erottajankatu 5, 00130 Helsinki. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajilla, joka on 27.3.2009 merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiölle viimeistään 30.3.2009 klo 16.00 mennessä. Ilmoittautua voi joko kirjallisesti yhtiön osoitteeseen (Korkeavuorenkatu 32, 00130 Helsinki) toimitetulla ilmoituksella, Internetissä osoitteessa www.capman.com/Fi/InvestorRelations/AnnualGeneralMeetings, puhelimitse Anu Mikkolalle numeroon 0207 207 586 tai Anna Ojansivulle numeroon 0207 207 537, sähköpostitse yhtiokokous@capman.com, tai faksilla numeroon 0207 207 550.

Ilmoittautumisen on oltava perillä määräaikaan mennessä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan edellä mainittuun postiosoitteeseen ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

Osinko

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei vuodelta 2008 makseta osinkoa tappiollisen tuloksen ja markkinatilanteeseen liittyvän epävarmuuden vuoksi.

Taloudelliset katsaukset vuonna 2009

CapMan Oyj:n vuoden 2009 osavuositarkastukset julkaitaan seuraavasti:

1.1.–31.3.2009	tiistaina 12.5.2009
1.1.–30.6.2009	perjantaina 7.8.2009
1.1.–30.9.2009	perjantaina 30.10.2009

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. Sivulla voi lisäksi liittyä tiedotteiden sähköpostilistalle ja vuosikertomuksen postituslistalle.

Soiiteenmuutokset

Euroclear Finland Oy ylläpitää CapMan Oyj:n osake-, osakas- ja optioluetteloita. Osakkeen- ja optioidenomistajia pyydetään tekemään henkilö- ja osoitetietoja koskevat muutokset suoraan Euroclear Finlandille tai omalle tilinhoitajayhteisölle. Lisätietoja saa Euroclear Finlandin maksuttomasta palvelunumerosta 0800 180 500. CapMan ei pysty päivittämään osoitetietoja.

Sijoittajakontaktit

CapManin sijoittajasuhteista vastaa konsernin toimitusjohtaja, Sijoittajapalvelut-tiimin vetäjä, talousjohtaja sekä varainhankinta- ja IR-analyytikko. Yhtiö noudattaa kahden viikon hiljaista jaksoa ennen osavuositarkastusten ja tilinpäätösten julkistamista, jolloin se ei kommentoi yhtiön taloudellista tilaa, tulevaisuuden näkymiä tai tapaa sijoittajia, analyytikoita tai talousmedian edustajia.

Heikki Westerlund
toimitusjohtaja, CapMan Oyj, senior partner
p. 0207 207 504

Jerome Bouix
Sijoittajapalvelut-tiimin vetäjä, senior partner
p. 0207 207 558

Kaisa Arovaara
talousjohtaja
p. 0207 207 583

Mari Maunula
varainhankinta- ja IR-analyytikko
p. 0207 207 523

CapMan Oyj:tä seuraavat analyytikot

Cazenove, Lontoo

Christopher Brown, puh. +44 (0) 20 7155 8145
christopher.brown@cazenove.com

Nordea

Martti Larjo, puh. (09) 3694 9429
martti.larjo@nordea.com

Pohjola Pankki

Mikael Nummela, puh. 010 252 4414
mikael.nummela@oko.fi

YHTEYSTIEDOT

CapMan Oyj
CapMan Capital Management 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

Dronning Mauds gate 3
P.O. Box 1235
Vika 0110 Oslo, Norway
Puh. +47 23 23 75 75
Fax +47 23 23 75 79

CapMan Russia

Norum Private Equity Advisors Limited

23, Osennij Blvd,
121609 Moscow
Russia
Puh. +7 495 781 37 30
Fax +7 495 781 37 29

CapMan (Guernsey) Ltd
CapMan Mezzanine (Guernsey) Ltd
CapMan (Guernsey) Buyout VIII GP Ltd
CapMan (Guernsey) Buyout IX GP Ltd
CapMan (Guernsey) Technology 2007 GP Ltd
CapMan (Guernsey) Life Science IV GP Ltd
CapMan (Guernsey) Russia GP Ltd

Hambro Hs, 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

CapMan Public Market Manager S.A.

Carré Bonn, 20, rue de la Poste
P.O. Box 230
L-2012 Luxembourg
Puh. +352 230 236 812
Fax +352 260 236 470

www.capman.com

Yhtiön sähköpostiosoitteet ovat muotoa
etunimi.sukunimi@capman.com

Helsinki | Kööpenhamina | Tukholma | Oslo | Moskova

www.capman.com