

CapMan Oyj -konsernin tilinpäätöstiedote 2007

Erinomainen tulos, osinkoehdotus 0,16 euroa osakkeelta

- Liikevaihto nousi 51,6 milj. euroon (38,0 milj. euroa vuonna 2006).
- Liikevoitto nousi 29,8 milj. euroon (15,6 milj. euroa).
- Voitonjako-osuustuotot nousivat 23,6 milj. euroon (9,4 milj. euroa).
- Omien rahastosijoitusten tulosvaikutus oli 6,2 milj. euroa (4,4 milj. euroa), josta sijoitusten käyvän arvon muutokset olivat 5,7 milj. euroa (3,5 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja nousi 32,7 milj. euroon (17,3 milj. euroa).
- Tulos verojen jälkeen nousi 24,2 milj. euroon (12,4 milj. euroa).
- Emoyhtiön omistajien osuus tuloksesta oli 18,6 milj. euroa (11,5 milj. euroa), ja siitä laskettu tulos/osake 0,24 euroa (0,15 euroa).
- Hallituksen osinkoehdotus yhtiökokoukselle on 0,16 euroa osakkeelta (0,12 euroa).
- Hallinnoitavat pääomat nousivat vuoden 2007 aikana noin 18 prosenttia 3 016,1 milj. euroon 31.12.2007 (2 549,6 milj. euroa 31.12.2006).
- Rahastojen vuonna 2007 julkistamien sijoitusten arvo oli yhteensä 626,8 milj. euroa, josta sijoitukset kohdeyrityksiin 164,7 milj. euroa (158,8 milj. euroa) ja sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin 462,1 milj. euroa (78,7 milj. euroa).
- CapMan Oyj perusti 18.1.2008 kolmannen kiinteistö pääomarahastonsa CapMan Hotels RE Ky:n, jonka koko on perustamisvaiheessa 835 milj. euroa. Rahaston perustaminen nosti hallinnoitavat pääomat noin 3,9 miljardiin euroon.

Liiketoiminta

CapMan on vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoitaja, jonka pääliiketoiminta on pääomarahastojen hallinnointi. Hallinnoitavat pääomarahastot sijoittavat pääasiassa listaamattomiin pohjoismaisiin yrityksiin tai kiinteistöihin. CapMan Oyj:n tuotot muodostuvat rahastojen maksamista hallinnointipalkkioista, rahastoilta saatavista voitonjako-osuustuotoista, CapMan Oyj:n suoraan omasta taseestaan hallinnoimiinsa rahastoihin tekemien sijoitusten tuotoista sekä kiinteistökonstultoinnin tuotoista.

CapMan Oyj:n liiketoiminta-alueet

CapManilla on kaksi liiketoiminta-aluetta eli CapMan Private Equity (kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi) sekä CapMan Real Estate (kiinteistö sijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi sekä kiinteistökonstultointi). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset kohdistuvat pääasiassa Pohjoismaihin kolmelle sijoitusalueelle, jotka ovat keskikokoiset yritysjärjestelyt (CapMan Buyout), teknologiasijoitukset (CapMan Technology) sekä life science -sijoitukset (CapMan Life Science). Kiinteistö pääomarahastojen sijoitusfokus on kiinteistökohteissa pääosin Suomessa ja Ruotsissa.

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

Liikevaihto ja tuloskehitys vuonna 2007

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

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



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

CapManin saamat voitonjako-osuustuotot olivat yhteensä 23,6 milj. euroa (9,4 milj. euroa). Voitonjako-osuustuotoista 21,0 milj. euroa saatiin CapMan Real Estate I -rahastolta kiinteistösalkun myynnin seurauksena, ja näistä tuotoista emoyhtiön omistajien osuus on 13,4 milj. euroa. Loput 2,6 milj. euroa muodostuivat muilta voitonjaon piirissä olevilta rahastoilta saaduista voitonjako-osuustuotoista.

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

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

Konsernin liikevoitto nousi 29,8 milj. euroon (15,6 milj. euroa). Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta nousi 1,9 milj. euroon (1,3 milj. euroa) pääasiassa CapManin osakkuusyhtiöihin lukeutuvien Maneq-rahastojen salkkujen arvonnousun myötä. Tulos ennen veroja oli 32,7 milj. euroa (17,3 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 24,2 milj. euroa (12,4 milj. euroa). Emoyhtiön omistajien osuus voitosta oli 18,6 milj. euroa (11,5 milj. euroa), ja siitä laskettu osakekohtainen tulos oli 0,24 euroa (0,15 euroa). Osakekohtainen tulos tarkentui 16.1.2008 annetuista ennakkotiedosta osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin tarkentuneiden lukujen myötä.

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

Tase ja rahoitusasema 31.12.2007

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

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

Avainlukuja

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

Liikevaihto ja tulos neljännesvuosittain sekä vuoden 2007 kauden liikevaihto ja liikevoitto segmenteittäin on esitetty osavuositarkastuksen taulukko-osassa.

Hallituksen osinkoehdotus

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

Rahastojen varainhankinta

Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot

CapMan perusti 9.2.2007 uuden teknologiarahaston CapMan Technology 2007:n, jonka sijoitusfokus on kasvuvaiheen ja myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayrityksissä Pohjoismaissa. Rahaston pääomat olivat vuoden 2007 lopussa 140,3 milj. euroa, ja sen lopulliseksi kooksi muodostui 142,3 milj. euroa tammikuussa 2008. CapManin oma sijoitussitoumus rahastoon on 15 milj. euroa, ja CapManin osuus rahastolta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 50 % ja teknologiatimin osuus 50 %.

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

Kiinteistö-pääomarahastot

CapMan RE II -rahasto saavutti 600 milj. euron maksimisijoituskapasiteettinsa 31.3.2007. Rahaston sijoituksia pyritään rahoittamaan keskimäärin 75 % lainarahoituksella, eli sen 600 milj. euron sijoituskapasiteetista 150 milj. euroa on omaa pääomaa ja loput lainarahoitusta. CapMan RE II:n sijoitusfokus on kiinteistökehityskohteissa Suomessa. Rahaston hallinnointiyhtiön CapMan RE II GP Oy:n sijoitussitoumus rahastoon on 2 milj. euroa. CapMan Oyj:n osuus CapMan RE II:lta mahdollisesti saatavista voitonjako-osuustuotoista on 60 % ja kiinteistö-sijoitustimin ja hallinnointiyhtiön toisen omistajan Corintium Oy:n yhteenlaskettu osuus 40 %.

Hallinnoitavat pääomat

CapManin hallinnoimien rahastojen pääomat olivat 31.12.2007 yhteensä 3 016,1 milj. euroa (2 549,6 milj. euroa 31.12.2006). Kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen pääomat nousivat vuoden aikana CapMan Technology 2007 ja CapMan Life Science IV -rahastojen varainhankinnan seurauksena yhteensä 1 916,1 milj. euroon (1

773,6 milj. euroa 31.12.2006). Kiinteistörahastojen pääomat nousivat vuonna 2007 CapMan RE II -rahaston varainhankinnan seurauksena ja olivat 31.12.2007 yhteensä 1 100 milj. euroa (776 milj. euroa 31.12.2006).

Osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat

Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat nousivat vuonna 2007 merkittävästi ja olivat 2 326,5 milj. euroa 31.12.2007 (1 637,5 milj. euroa 31.12.2006). Näistä rahastojen pääomat olivat 1 164,5 milj. euroa (918,1 milj. euroa) ja pääomasijoitusmandaattien pääomat 1 162,0 milj. euroa (719,4 milj. euroa). Pääomat kasvoivat etenkin vuoden jälkimmäisellä puoliskolla, jolloin Access sai 300 milj. euron pääomasijoitusmandaatin Ranskan valtion eläkerahastolta ja perusti neljännen sukupolven buyout-rahastojen rahaston, ACF IV Growth Buy-out European. Rahaston koko oli 241,0 milj. euroa 31.12.2007 ja sen varainhankinta jatkuu.

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

Rahastojen toiminta vuonna 2007

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot

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

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

Kiinteistöpääomarahastot

Kiinteistöpääomarahastot julkistivat 16 uutta sijoitusta tai sijoituspäätöstä, joista 13 valmiisiin kiinteistöihin ja kolme rakenteilla oleviin kiinteistöihin. Valmiista kiinteistöistä kuusi sijaitsee Helsingissä, kaksi Hämeenlinnassa, kaksi Turussa, yksi Tampereella ja yksi Vantaalla, ja ne ovat pääosin toimitilakiinteistöjä. Rakenteilla olevat kohteet ovat kauppakeskus Entresse Espoossa, Tokmannin logistiikkakeskus Mäntsälässä ja kauppakeskus Skanssi Turussa. Vuoden aikana tehtiin investointeja 160,0 milj. eurolla, ja lisäksi rahastot sitoutuivat rahoittamaan em. kiinteistöhankintoja ja -hankkeita lähivuosina 302,1 milj. eurolla.

CapMan Real Estate I -rahasto irtautui vuonna 2007 lopullisesti 22 kiinteistöistä, kun niiden muodostaman kiinteistösalkun myynti Samson Properties Ltd:lle, The Royal Bank of Scotlandille (RBS) ja Ajanta Oy:lle toteutui 31.1.2007. Kiinteistösalkun hankintahinta oli 304,4 milj. euroa ja myyntihinta 377,5 milj. euroa.

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-12/2007	1-12/2006
Uudet ja jatkosijoitukset		
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	164,7	158,8
Buyout	126,7	127,8
Teknologia	28,6	16,8
Life Science	9,4	14,2
Kiinteistö pääomarahastot	160,0	78,7
Yhteensä	324,7	237,5
Irtautumiset*		
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	93,2	173,8
Buyout	74,1	144,7
Teknologia	19,1	24,7
Life Science	-	4,4
Kiinteistö pääomarahastot	304,4	-
Yhteensä	397,6	173,8

* ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

CapManin hallinnoimien rahastojen sijoitustoimintaa on kuvattu tarkemmin liitteessä 2.

Hallinnoitavien rahastojen tilanne 31.12.2007

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot

Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitukset hankintahintaan olivat vuoden lopussa 640,6 milj. euroa. Sijoitusten käypä arvo oli 792,2 milj. euroa. Rahastojen salkut on arvostettu käypään arvoon EVCA:n suositusten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla.

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

Kiinteistö pääomarahastot

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

Rahastojen yhteenlaskettu salkku* 31.12.2007, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan MEUR	Salkku käypään arvoon MEUR	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot	640,6	792,2	83,2
Kiinteistö-pääomarahastot	160,0	160,5	16,8
Yhteensä	800,6	952,7	100,0
Kohdeyritys-sijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	483,7	648,1	81,8
Teknologia	114,7	104,5	13,2
Life Science	42,2	39,6	5,0
Yhteensä	640,6	792,2	100,0

*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

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

Voitonjaon piirissä olevat rahastot 31.12.2007

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

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

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

** Rahasto jatkaa edelleen aktiivista sijoitustoimintaa, salkun käyvästä arvosta on rahoitettu 56,1 milj. euroa velkarahoituksella.

Voitonjaon piirissä olevien rahastojen salkkujen käyvät arvot olivat 31.12.2007 yhteensä 161,5 milj. euroa, mikä edustaa 17,0 % kaikkien rahastojen salkkujen käyvästä arvosta 31.12.2007 (952,7 milj. euroa). Tiedot kunkin rahaston sijoituskohteista löytyvät CapManin Internet-sivuilta osoitteesta www.capman.com/Fi/Funds.

Hallinnointiyhtiön osuus voitonjaon piirissä olevien rahastojen saamista kassavirroista on tyypillisesti ennen vuotta 2004 perustettujen rahastojen osalta 20–25 % (ns. voitonjako-osuustuotto) ja sen jälkeen perustetuista 10–15 %. Uusien rahastojen alempi voitonjakoprosentti johtuu siitä, että niiden voitonjako-osuustuotoista jaetaan osa rahastojen sijoitustoiminnasta niiden elinajan (tyypillisesti 10 vuotta) vastanneiden sijoitustiimien jäsenille pääomasijoitusalan vakiintuneen käytännön mukaisesti.

CapManin omat sijoitukset rahastoihin

CapMan Oyj on vuodesta 2002 lähtien ollut merkittävä sijoittaja konsernin hallinnoimissa rahastoissa. Yhtiö sijoittaa omasta taseestaan kohdeyrityssijoituksia tekeviin oman pääoman ehtoisin rahastoihin noin 5–10 % kunkin rahaston kokonaispääomasta. Omien rahastosijoitusten tarkoituksena on tehostaa yhtiön oman pääoman tuottoa ja tasata tulovaihteluita näistä sijoituksista saatavilla tuotoilla. Tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon EVCA:n suositusten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla. Sijoitusten käyvän arvon muutokset saattavat vaihdella vuosineljännesten välillä, ja niihin vaikuttavat sijoituskohteiden arvonkehityksen lisäksi toteutuneet irtautumiset ja rahastojen kulut.

CapMan antaa muiden sijoittajien tavoin rahastoille sijoitussitoumukset aina rahastojen perustamisen yhteydessä. Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat 31.12.2007 yhteensä 100,2 milj. euroa (83,6 milj. euroa 31.12.2006), josta jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli 56,0 milj. euroa (50,5 milj. euroa). Näistä sitoumuksista 23,2 milj. euroa kohdistuu CapMan Buyout VIII -rahastoon, 12,4 milj. euroa CapMan Technology 2007 -rahastoon ja loput pääasiassa CapMan Life Science IV, CapMan Mezzanine IV, CapMan Equity VII ja Access Capital Fund II -rahastoihin. Sitoumukset kutsutaan sisään vähitellen seuraavien 3–5 vuoden aikana kun uusia sijoituksia tehdään. Vuoden aikana tehtyjen rahastosijoitusten määrä oli yhteensä 15,4 milj. euroa (13,2 milj. euroa). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout VIII -rahastoon. Kaikkien CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten käypä arvo oli 31.12.2007 yhteensä 44,2 milj. euroa (33,1 milj. euroa).

Sijoitukset ja sitoumukset 31.12.2007, milj. euroa

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

* Hallinnointiyhtiönä CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners.

CapManin omat sijoitukset rahastoihin

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

* Hallinnointiyhtiönä CapManin osakkuusyhtiö Access Capital Partners.

Henkilöstö

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

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

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

Muutokset yhtiön johdossa

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

Muutokset yhtiön omistuksessa

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

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

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

Osakepääoma, osakkeet ja optiot

CapMan Oyj:n osakepääoma oli vuoden lopussa yhteensä 771 586,98 euroa. Yhtiöllä oli 73 968 819 noteerattua B-osaketta ja 6 000 000 noteeraamatonta A-osaketta. B-osakkeilla on kullakin 1 ääni ja A-osakkeilla 10 ääntä per osake.

B-osakkeiden kappalemääräinen vaihto kasvoi lähes 50 % vertailukaudesta ja euromääräinen vaihto lähes kaksinkertaistui. B-osakkeiden päätöskurssi oli vuoden lopussa 3,25 euroa. Yhtiön markkina-arvo oli vuoden

The logo for CapMan, featuring the word "CapMan" in a stylized, serif font. The "C" and "M" are larger and more prominent, with the "a" and "n" being smaller and more closely spaced. The text is white and set against a dark grey rectangular background.

lopussa 240,4 milj. euroa (208,9 milj. euroa), ja markkina-arvo A-osakkeet mukaan lukien oli 259,9 milj. euroa (233,0 milj. euroa).

Lokakuussa 2006 listattuja 2003A-optioita vaihdettiin vuoden aikana 454 188 kappaletta. Optioita on laskettu liikkeelle 625 000 kappaletta, ja niiden merkintäaika päättyy 31.10.2008. Optioilla merkittiin vuoden 2007 aikana yhteensä 49 428 B-osaketta. Merkintähinnat 70 187,76 euroa merkittiin sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

2003B-optio-oikeuksien listaus alkoi 1.10.2007 OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä. 2003B-optio-oikeuksia on yhteensä 625 000 kappaletta, ja kukin optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään yhden CapMan Oyj:n B-osakkeen. Osakkeiden merkintähinnat merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. 2003B-optioilla ei merkitty osakkeita vuonna 2007.

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

Osakkeiden ja optioiden vaihto ja kurssikehitys

	B-osakkeet		2003A-optiot		2003B-optiot
	1-12/2007	1-12/2006	1-12/2007	10-12/2006	10-12/2007
Vaihto, kpl	30 873 119	21 162 823	454 188	92 450	145 550
Vaihto, milj. euroa	107,0	58,3	0,8	0,1	0,3
Kurssikehitys, euroa					
Ylin	4,07	3,15	2,55	1,53	2,25
Alin	2,86	2,33	1,40	1,35	2,09
Kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi	3,49	2,74	1,85	1,82	2,15
Päätöskurssi 31.12.	3,25	3,02	2,20	1,98	2,10

Yhtiökokouksen päätökset

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

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

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

Muut tapahtumat vuonna 2007

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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

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

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

Tulevaisuuden näkymät

Markkina ja sijoitustoiminta

Pääomasijoitustoiminnan arvioidaan kasvavan Euroopassa keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä, sillä yhä useammat institutionaaliset sijoittajat ja muut merkittäviä pääomia sijoittavat tahot ovat ottaneet pääomasijoitukset osaksi sijoitusallokaatiotaan. Pääomasijoittaminen on lisäksi vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa, ja sen kasvua Pohjoismaissa vauhdittavat edelleen eri toimialojen konsolidoituminen, perheyriyten sukupolvenvaihdokset, julkisten palvelujen ja toimintojen yksityistäminen, vahva tutkimus- ja kehityspanostus teknologia- ja life science -sektoreilla sekä lisääntynyt yrittäjäaktiivisuus. Kiinteistömarkkinan kasvua vauhdittaa nopeutuva rakennemuutos, jossa erityisesti eläkeyhtiöt siirtävät kiinteistösijoituksia taseistaan rahastoihin.

CapMan jatkaa kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen kohdalla pohjoismaisen sijoitusstrategiansa toteuttamista. Vuoden 2007 toista puoliskoa leimannut velkamarkkinoiden epävakaisuus ei ole toistaiseksi näkynyt suoraan Private Equity -sijoitustoiminnassamme. CapManin markkinasegmentissä keskiuurissa yritysjärjestelyissä pankit ovat jatkaneet yrityskauppojen rahoittamista. Kokemuksemme perusteella markkina on palannut sekä yritysten hinnoittelun että velkakertoimien osalta ns. normaalille tasolle parin erittäin aggressiivisen ja aktiivisen vuoden jälkeen. Uusien potentiaalisten sijoituskohteiden määrä on pysynyt hyvällä tasolla, ja sijoitusten syndikointimahdollisuudet ovat teknologia- ja life science -aloilla edelleen hyvät. Velkamarkkinoiden turbulenssi ei ole toistaiseksi näkynyt myöskään irtautumismarkkinoilla, mutta syventyessään se saattaa heijastua rahastojen irtautumisiin siirtäen niitä eteenpäin.

Buyout-, teknologia ja life science -tiimien paikallinen läsnäolo Pohjoismaissa mahdollistaa sijoituskohteiden aktiivisen etsimisen koko alueella, ja tiimeillä on käytettävissään laajat resurssit kohdeyritysten arvon kehittämiseen aktiivisen hallitustyöskentelyn kautta. Kohdeyrityssijoituksia tekeville rahastoille on hyvät mahdollisuudet toimia aktiivisesti pääomasijoitusmarkkinoilla, sillä niillä on käytettävissään noin 690 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin.

Kiinteistömarkkinoilla velkamarkkinoiden epävakaisuus on näkynyt loppuvuonna hieman heikentyneenä likviditeettinä, ja Suomessa vuonna 2007 tehtyjen kauppojen kokonaisvolyymien odotetaan jäävän jonkin verran edellisvuodesta. Korkeiden nousu ja pankkien kiristynyt luotonanto tulevat vaikuttamaan alan kilpailutilanteeseen sekä kohteiden arvostustasoon, ja odotamme oman pääoman käytön kiinteistökaupoissa lisääntyvän. Hyvistä core-kohteista maksetaan jatkossakin korkeita hintoja, mutta opportunistisemmissä kohteissa tuottovaatimusten odotetaan kasvavan. Vuokrausmarkkinoilla toimistokiinteistöjen ja vähittäiskaupan kiinteistöjen vuokraustilanne ja kysyntä ovat olleet hyvällä tasolla. Uusia rakennusprojekteja on käynnissä paljon, mikä vaikuttaa etenkin toimistotilojen tarjontaan.

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

CapMan Oyj -konserni

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

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

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

CapMan Oyj:n osavuosikatsaus 1.1.–31.3.2008 julkistetaan keskiviikkona 7.5.2008.

Helsingissä 31.1.2008

CAPMAN OYJ
Hallitus

Tiedotustilaisuus:

Tiedotustilaisuus analyytikoille ja lehdistölle järjestetään tänään klo 12.00 CapManin toimitiloissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 32. CapManin toimitusjohtaja Heikki Westerlund esittelee osavuosituloksen sekä luokituksen alan markkinatilanteeseen. Tilaisuudessa on tarjolla kevyt lounas.

Tiedotustilaisuuden esitysmateriaali julkaistaan suomeksi ja englanniksi konsernin Internet-sivuilla, kun tiedotustilaisuus on alkanut.

Lisätietoja:

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

Jakelu:

Helsingin Pörssi
keskeiset tiedotusvälineet
www.capman.com

The logo for CapMan, featuring the word "CapMan" in a serif font, with "Cap" in a lighter weight and "Man" in a bolder weight, set against a dark rectangular background.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR

31.12.07

31.12.06

VARAT**Pitkäaikaiset varat**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	819	672
Liikearvo	4 845	4 845
Muut aineettomat hyödykkeet	1 001	710
Osuudet osakkuusyrietyksissä	3 407	2 860
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset		
Rahastosijoitukset	44 230	33 122
Muut sijoitukset	878	848
Saamiset	16 191	13 835
Laskennalliset verosaamiset	3 547	231
	74 918	57 123

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	7 837	5 521
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	14 857	2 779
Rahavarat	19 741	14 137
	42 435	22 437

Varat yhteensä**117 353** **79 560****OMA PÄÄOMA JA VELAT****Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma**

Osakepääoma	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968
Muut rahastot	2 961	1 218
Muuntoerorahasto	133	316
Kertyneet voittovarot	24 676	15 074
	67 510	56 348

Vähemmistön osuus**34** **599****Oma pääoma yhteensä****67 544** **56 947****Pitkäaikaiset velat**

Laskennalliset verovelat	3 734	2 234
Pitkäaikaiset korolliset velat	16 000	10 000
Muut velat	701	430
	20 435	12 664

Lyhytaikaiset velat

Ostovelat ja muut velat	21 356	7 409
Lyhytaikaiset korolliset velat	0	1 944
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	8 018	596
	29 374	9 949

Velat yhteensä**49 809** **22 613****Oma pääoma ja velat yhteensä****117 353** **79 560**The logo for CapMan, featuring the word "CapMan" in a stylized, serif font. The "C" is large and prominent, and the "Man" is in a smaller, similar font. The logo is set against a dark grey rectangular background.

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-12/07	1-12/06
Liikevaihto	51 572	38 032
Liiketoiminnan muut tuotot	236	687
Henkilöstökulut	-15 381	-13 958
Poistot ja arvonalentumiset	-581	-726
Liiketoiminnan muut kulut	-11 783	-11 958
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	5 696	3 549
Liikevoitto	29 759	15 626
Rahoitustuotot ja -kulut	1 070	420
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 915	1 279
Voitto ennen veroja	32 744	17 325
Tuloverot	-8 509	-4 893
Konsernin voitto tilikaudelta	24 235	12 432
Jakautuminen:		
Emoyhtiön omistajille	18 620	11 455
Vähemmistön osuus	5 615	977
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:		
Tulos/osake, EUR	0,24	0,15
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu EUR	0,24	0,15
Liikevoitto liikevaihdosta, %	57,7	41,1

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

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

LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-12/07	1-12/06
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	24 235	12 432
Oikaisut tilikauden voittoon	239	-625
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	24 474	11 807
Käyttöpääoman muutokset	5 662	889
Rahoituserät ja verot	-1 111	-1 548
Liiketoiminnan rahavirta	29 025	11 148
Investointien rahavirta	-6 823	-9 466
Rahavirta ennen rahoitusta	22 202	1 682
Maksetut osingot	-9 687	-5 923
Rahoituksen muu nettorahavirta	-6 911	11 532
Rahoituksen rahavirta	-16 598	5 609
Rahavarojen muutos	5 604	7 291
Rahavarat kauden alussa	14 137	6 846
Rahavarat kauden lopussa	19 741	14 137

Laatimisperiaatteet

Konsernin tilinpäätöstiedote on laadittu entisin laatimisperiaattein, tilikauden aikana tulleet IFRS tulkinnat huomioiden. 1.1.2007 voimaan tulleen IFRS 7 mukaiset liitetiedot on sisällytetty tiedotteeseen siltä osin kun niillä on merkitystä konsernin taloudelliselle informaatiolle.

Tilinpäätöstiedotteessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Segmentti-informaatio

1 000 EUR	1-12/07	1-12/06
Liikevaihto		
CapMan Private Equity	25 840	33 116
CapMan Real Estate	25 732	4 916
Yhteensä	51 572	38 032
Liikevoitto		
CapMan Private Equity	9 484	15 404
CapMan Real Estate	20 275	222
Yhteensä	29 759	15 626

Tuloverot

Konsernituloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Laskennalliset verot on laskettu kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä.



Osingot

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

Pitkäaikaiset varat

1 000 EUR	31.12.07	31.12.06
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden alussa	33 122	20 288
Lisäykset	15 384	13 233
Vähennykset	-9 972	-4 117
Käyvän arvon muutos	5 696	3 718
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	44 230	33 122

Liiketoimet lähipiirin (osakkuusyrietykset) kanssa

1 000 EUR	31.12.07	31.12.06
Pitkäaikaiset saamiset kauden lopussa	12 497	7 940
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	879	243

Pitkäaikaiset velat

1 000 EUR	31.12.07	31.12.06
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	16 000	10 000

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

Liiketoiminnan kausiluonteisuus

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

Henkilöstö	31.12.07	31.12.06
Suomi	86	72
Tanska	4	5
Ruotsi	15	16
Norja	5	5
Yhteensä	110	98

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	31.12.07	31.12.06
Leasingvastuut ja muut vastuusitoumukset	11 797	13 451
Sitoumukset rahastoihin	55 994	50 529



Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin

Vuosi 2007

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

Vuosi 2006

MEUR	1-3/06	4-6/06	7-9/06	10-12/06	1-12/06
Liikevaihto	8,9	9,5	10,6	9,0	38,0
Hallinnointipalkkiot	5,6	6,8	6,3	6,2	24,9
Voitonjako-osuustuotot	2,6	1,2	3,7	1,9	9,4
Tuotot rahastosijoituksista	0,0	0,7	0,0	0,2	0,9
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,5	0,6	0,4	0,5	2,0
Muut tuotot	0,2	0,2	0,2	0,2	0,8
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2,2	-0,5	1,0	0,8	3,5
Liikevoitto	5,2	2,4	4,4	3,6	15,6
Rahoitustuotot ja -kulut	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,2	0,2	0,1	1,2	1,3
Tulos ennen veroja	5,1	2,8	4,7	4,7	17,3
Konsernin kauden tulos	3,7	2,2	3,6	2,9	12,4

LIITE 1: CAPMAN OYJ -KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 31.12.2007, milj. euroa

	Koko *	Kut- suttu pääoma **	Rahaston ny- kyisen salkun hankinta- hintaa	käypä arvo ***	Toteutunut kassavirta sijoit- tajille	hallin- nointi- yhtiölle (carried interest) ****	Netto- kassa varat *****
Voitonjaon piirissä olevat rahastot							
FV II, FV III 1) ja FM II B yhteensä	58,6	57,4	3,1	2,8	179,6	44,1	0,4
FV V	169,9	161,8	59,5	54,5	218,1	1,3	4,2
Fenno Ohjelma (Fenno Rahasto, Skandia I ja Skandia II) yhteensä 2)	59,0	59,0	10,8	11,7	122,9	8,6	0,2
CMRE I 5)	500,0	355,9	93,1	92,5	183,0	28,5	-56,4
Yhteensä	787,5	634,1	166,5	161,5	703,6	82,5	-51,6
Rahastot, joiden odotetaan siirtyvän voitonjaon piiriin vuoden 2009 loppuun mennessä							
FV IV	59,5	59,5	10,3	14,2	65,7		0,8
CME VII A	156,7	128,3	84,6	148,4	77,2		3,6
CME VII B	56,5	51,0	33,4	70,0	35,1		1,9
CME SWE	67,0	54,4	36,2	63,6	33,1		2,0
FM III A	101,4	98,1	33,0	42,9	97,6		2,1
FM III B	20,2	19,8	8,7	11,9	17,2		0,3
Yhteensä	461,3	411,1	206,2	351,0	325,9		10,7
Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä							
CME VII C	23,1	15,2	10,2	9,3	5,9		0,1
CMB VIII A	360,0	134,7	118,2	126,0			-0,5
CMB VIII B	80,0	30,0	26,2	28,0			-0,2
CM LS IV	54,1	17,0	14,0	11,9			-0,2
CMT 2007 1)	140,3	23,4	19,7	19,7			1,3
FM III C	13,9	13,9	4,0	4,8	11,8		2,0
CMM IV 4)	240,0	108,0	85,4	95,5	21,0		4,2
CMRE II 6)	600,0	73,6	67,0	68,0			-44,4
Yhteensä	1 511,4	415,8	344,7	363,2	38,7		-37,7
Rahastot, joilla on rajallinen voitonjakopotentiali CapManille							
NPEP II 3), FV V ET, SWE LS 3), SWE Tech 1), 3) ja FM II A, C, D 1)	255,9	231,7	83,2	77,0	119,2		5,1
Yhteensä	255,9	231,7	83,2	77,0	119,2		5,1
Pääomarahastot yhteensä	3 016,1	1 692,7	800,6	952,7	1 188,0	82,5	-73,5

OSAKKUUSYHTIÖ ACCESS CAPITAL PARTNERSIN HALLINNOIMAT PÄÄOMAT 31.12.2007, milj. euroa

Rahasto	Koko*
ACF 1)	250,3
ACF II A 1)	153,4
ACF II B 1)	123,5
ACF III A 1)	307,4
ACF III B 1)	88,9
ACF IV 1)	241,0
Private Equity Mandaatit	1 162,0
Pääomat yhteensä	2 326,5

Rahastojen lyhenteet:

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

* Sijoittajien kokonaissitoumus rahastoon. CapManin tilastoissa hallinnoitavalla pääomalla eli rahaston koolla tarkoitetaan tätä bruttomääräistä kokonaissitoumusta. Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat esitetään erikseen.

** Sijoittajien rahastoon maksama pääoma.

*** Rahastojen sijoitukset kohdeyrityksiin on arvostettu käypään arvoon (fair value) EVCA:n (European Private Equity and Venture Capital Association) suositusten mukaisesti ja sijoitukset kiinteistöihin ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmääritysten mukaisesti. Käypä arvo on määrä, jolla sijoitus voisi raportointipäivänä aidosti vaihtaa omistajaa asiaa tuntevien ja liiketoimeen halukkaiden osapuolten välillä. Pääomasijoitustoiminnan luonteen mukaisesti rahastojen salkuissa on sijoituskohteita, joiden käypä arvo ylittää hankintahinnan sekä sijoituskohteita, joiden käypä arvo alittaa hankintahinnan. Kohdeyritysten käypää arvoa määritettäessä sijoituskohteet arvostetaan hankintahintaan 12 kuukautta sijoituksen tekohetkestä eteenpäin, minkä jälkeen ne arvostetaan ensi kertaa käypään arvoon. EVCA:n varovaisuusperiaatteiden mukaan teknologia- ja life science -kohteet on tyypillisesti arvostettu hankintahintaan tai sen alle aina irtautumiseen saakka.

**** CapMan Oyj -konsernin osuus voitonjakotuotoista.

Kun rahasto on tuottanut sijoittajille rahastosopimuksissa määritellyn kumulatiivisen etuoikeutetun tuoton, siirtyy rahasto voitonjaon piiriin ja hallinnointiyhtiölle jaetaan voitonjako-osuutta tulevista kassavirroista voitonjakosopimusten mukaisesti (ns. carried interest).

Kassavirralla tarkoitetaan sekä rahastojen jakamaa voittoa että pääomanpalautuksia. Voitonjako-osuus jäljellä olevista kassavirroista rahastoittain (tällä hetkellä voitonjaon piirissä olevat rahastot): Finnventure Rahasto II: 35 %, Finnventure Rahasto III: 25 %, Fenno Ohjelma/Fenno Rahasto: 20 %, Fenno Ohjelma/Skandia I: 20 %, Fenno Ohjelma/Skandia II: 20 %, Finnmezzanine Rahasto II B 20 %, CapMan Real Estate I: 40 %.

CapMan Oyj -konsernin osuus voitonjaosta poikkeaa 100 %:sta seuraavien rahastojen osalta: CapMan Buyout VIII A ja B: 70 %, CapMan Mezzanine IV: 75 %, CapMan Real Estate I: 64 %, CapMan Real Estate II: 60 %, Fenno Rahasto ja Fenno Ohjelma (Skandia I,II): 50 - 60 %, CapMan Technology 2007: 50 %, CapMan Life Science IV: 50 %, Swedestart Tech: 12 %, Swedestart Life Science: 10 %, Access Capital Fund: 47,5 %, Access Capital Fund II: 45 %, Access Capital Fund III: 25 %, Access Capital Fund IV: 25 %, Access/Private Equity Mandaatit: 25 %.

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

- 1) Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).
- 2) Fenno Rahasto, Skandia I ja Skandia II muodostavat yhdessä Fenno Ohjelman, jota hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.
- 3) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 31.12.2007 keskipurssiin.
- 4) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 96 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Rahaston likvidit varat sisältävät lainalimiitin, jolla sijoitukset rahoitetaan seuraavan joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskuun asti. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.
- 5) CapMan Real Estate I: Kutsuttu sitoumus sisältää 100 milj. euron suuruisen, Real Estate Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan ja 206,1 milj. euron rahalaitoslainan (senior loan). Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille. Sijoittajien ja hallinnointiyhtiön osuuden rahaston varoista saa vähentämällä käyvästä arvosta nettokassavarat.
- 6) CapMan Real Estate II: Rahaston koosta 25 % eli 150 milj. euroa on omaa pääomaa ja loput 75 % lainarahoitusta. Sijoittajien osuuden rahaston varoista saa vähentämällä käyvästä arvosta nettokassavarat.

LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA 1.1.–31.12.2007

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui vuonna 2007 suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista pääasiassa Pohjoismaissa sekä kiinteistösijoituksista Suomessa. Tässä liitteessä käsitellään ensin kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen toimintaa ja sen jälkeen kiinteistösijoituksia tekevien pääomarahastojen toimintaa.

CapMan omistaa lisäksi 35 % Pariisissa, Münchenissä ja Guernseyllä toimivasta Access Capital Partnersista, joka hallinnoi neljää rahastojen rahastoa sekä pääomasijoitusmandaatteja. Hallinnointiyhtiönä toimivan Access Capital Partnersin rahastot sijoittavat keskikokoisiin eurooppalaisiin buyout- ja teknologiarahastoihin. Lisätietoja Access Capital Partnersin liiketoiminnasta löytyy osoitteesta www.access-capital-partners.com.

KOHDEYRITYSSIJOITUKSIA TEKEVIEN RAHASTOJEN TOIMINTA

Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitustoiminta käsittää yritysjärjestelyt eli buyout-sijoitukset, teknologiasijoitukset ja sijoitukset life science -toimialalle. Yritysjärjestelyjä tehdään valmistavaan teollisuuteen, palvelualoilla sekä kaupan toimialalla keskisuudessa kokoluokassa. Teknologiasijoitukset kohdistuvat kasvuvaiheessa oleviin sekä myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayrityksiin. Life science -sijoituksissa pääpaino on lääketieteen teknologiaan erikoistuneissa yrityksissä.

Sijoitukset kohdeyrityksiin vuonna 2007

Rahastot tekivät vuoden 2007 aikana 11 uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 164,7 milj. eurolla. Vertailukaudella rahastot tekivät kahdeksan uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 158,8 milj. eurolla.

Rahastot eivät tehneet vuoden viimeisellä neljänneksellä uusia sijoituksia. Vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana buyout-rahastot sijoittivat yhteensä viiteen kohteeseen, jotka olivat suomalaiset Komax Oy, Skandia Autologistics Oy (ent. John Nurminen Ajoneuvologistiikka-yksikkö) ja Walki Group Oy (ent. Walki Wisa), ruotsalainen Nacka Närsjukhus Proxima AB ja norjalainen Curato AS (ent. Telemark Røntgen -ryhmä). Lisäksi teknologiarahastot sijoittivat kuuteen yritykseen, jotka ovat suomalaiset Mirasys Oy, Global Intelligence Alliance Group Oy (ent. Novintel Oy), Movial Applications Oy ja Mawell Oy, tanskalainen IT2 Treasury Solutions ja ruotsalainen KMW Energi AB. Life science -rahastot osallistuivat Nacka Närsjukhus Proxima, Curato ja Mawell-sijoituksiin.

Vuoden aikana tehtiin lisäksi merkittävät lisäsijoitukset OneMed Group Oy:öön ja Metallfabriken Ljunghäll AB:iin.

Irtautumiset kohdeyrityksistä vuonna 2007

Rahastot irtautuivat vuonna 2007 kokonaan yhdeksästä ja osittain useista muista yrityksistä. Vuonna 2007 tehtyjen irtautumisten hankintahinta oli mezzanine-lainojen lyhennykset ja osittaiset irtautumiset mukaan lukien yhteensä 93,2 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot irtautuivat lopullisesti kymmenestä yrityksestä ja osittain useista muista yrityksistä, ja tuolloin tehtyjen irtautumisten hankintahinta mezzanine-lainojen lyhennykset mukaan lukien oli 173,8 milj. euroa.

Irtautumiset kohdeyrityksistä loka–joulukuussa

CapManin ja Fenno Management Oy:n yhdessä hallinnoima Fenno Rahasto myi lokakuun alussa loput omistamansa Affecto Oyj:n osakkeet 1 913 044 kappaletta, jotka olivat jääneet rahastolle Affecton listautumisannin yhteydessä vuonna 2005. Fenno Rahasto sijoitti Affectoon vuonna 1999. Irtautumisen vaikutus CapMan Oyj:n vuoden 2007 tulokseen on noin 0,8 milj. euroa.

Finnmezzanine Rahasto III A irtautui joulukuussa Savcor Group Ltd.:stä sen listattua osan toiminnoistaan Australian pörssiin. Listautumisen seurauksena Savcor maksoi rahastolle mezzanine- ja pääomalinansa. Savcorin päätuotteita ovat pinnoitteet ja menetelmät, jotka suojaavat mm. matkapuhelimia elektronisilta häiriöiltä sekä rakenteita ja laitteita korroosiolta. Rahasto sijoitti Savcoriin vuonna 2002. Irtautumisella Savcorista ei ollut vaikutusta CapMan Oyj:n vuoden 2007 tulokseen.

Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi–syyskuussa

Vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana rahastot irtautuivat kokonaan kolmesta buyout-kohteesta, jotka olivat ruotsalainen Synerco AB, tanskalainen LindPlast A/S ja suomalainen Copterline Oy sekä kolmesta teknologiarahastosta, jotka olivat suomalainen Distocraft Oy, suomalainen Medianorth Oy ja ruotsalainen Avitec AB. Lisäksi rahastot myivät omistamansa suomalaisen SysOpenDigia Oyj:n listatut osakkeet.

Muut tapahtumat vuonna 2007

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

Finnventure V ja Finnventure V ET -rahastot myivät toukokuussa osuutensa langattomien multimediaratkaisujen toimittajasta Hantro Products Oy:stä amerikkalaiselle On2 -pörssiyritykselle. Kauppa toteutui marraskuussa osakevaihtona, minkä vuoksi rahastojen irtautumisella Hantrosta ei ole välitöntä vaikutusta CapMan Oyj:n

vuoden 2007 tulokseen. Lopullinen irtautuminen yhtiöstä tapahtuu, kun rahastot myyvät saamansa On2:n osakkeet. Rahastot sijoittivat Hantroon alun perin vuonna 2002 ja omistivat noin 30 % yhtiöstä ennen kauppaa.

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

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

Joulukuun lopussa tiedotettiin Equity VII ja Swedestart Tech KB -rahastojen irtautuminen Solid Information Technology Oy:stä. Rahastot myivät omistusosuutensa yhtiöstä IBM:lle, ja kauppa toteutui tammikuussa 2008. Solid Information Technology on hajautetun tiedon hallintaan keskittynyt yritys, jonka ohjelmistojen avulla voidaan varmistaa hajautettujen tietokantojen luotettava toimivuus. Irtautumisella ei ollut vaikutusta CapMan Oyj:n tulokseen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa tiedotettiin CapMan Buyout VIII -rahaston sijoitus norjalaiseen Barnebygg-ryhmään. Barnebygg on vuonna 1992 perustettu perheyrittäjä, joka on Norjan johtavia päivähoitopalvelujen tuottajia. Kaupan toteutuminen edellyttää kilpailuviranomaisen hyväksyntää, ja sen odotetaan toteutuvan helmikuussa 2008.

CapMan Buyout VIII -rahasto julkisti tammikuussa sijoituksen suomalaisen televisio-ohjelmien ja mainoselokuvien tuotantoyhtiö Varesvuo Partners Oy:öön. Yritykseen sijoittaa myös sen toimiva johto. Sijoituksella panostetaan yhtiön kasvuun ja asemaan itsenäisenä yrityksenä, ja sen odotetaan toteutuvan vuoden 2008 ensimmäisellä neljänneksellä.

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOJEN TOIMINTA

Vuonna 2007 annetut sijoituspäätökset

Kiinteistö pääomarahastot julkistivat 16 uutta sijoitusta tai sijoituspäätöstä, joista 13 olemassa oleviin kiinteistöihin ja kolme rakenteilla oleviin kiinteistöihin. Vuonna 2007 tehtiin investointeja 160,0 milj. eurolla, ja lisäksi rahastot olivat 31.12.2007 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö hankintoja ja -hankkeita lähivuosina yhteensä 302,1 milj. eurolla. Vertailukaudella tehtiin sijoitus neljään uuteen kohteeseen, ja tehtyjen investointien määrä oli 78,7 milj. euroa.

Sijoituspäätökset loka-joulukuussa

CapMan RE II -rahasto osti syyskuussa Jyväskylän Ylistönmäentie 33:ssa sijaitsevan toimistokiinteistön. Kiinteistössä on vuokrattavaa pinta-alaa noin 5 790 m², ja se on sijoitushetkellä täyteen vuokrattu TietoEnator Oyj:lle.

Lisäksi CapMan RE II -rahasto osti joulukuussa Turussa Yliopistonkatu 22:ssa ja Kristiinankatu 8:ssa sijaitsevat liikekiinteistöt Niam Fund III ja Whitehall Street Real Estate Funds -rahastoilta. Kaupat toteutuivat tammikuussa 2008. Yliopistonkatu 22 on vuokrattu kokonaan Stockmann Oyj:lle, ja myös Kristiinankatu 8 (Turun Centrum) oli sijoitushetkellä täyteen vuokrattu.

Sijoituspäätökset tammi–syyskuussa

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

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

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

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

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

Lisäksi rahasto solmi sopimuksen Tokmanni Oy:n kanssa Mäntsälään rakennettavan logistiikkakeskuksen hankkimisesta. Logistiikkakeskus valmistuu syksyllä 2008, ja siihen tehty sijoitussitoumus tullaan käyttämään vuoden 2008 aikana.

Rahasto ja Hartela Oy allekirjoittivat heinäkuun alussa sopimuksen, jolla Skanssin Kauppakeskus Oy siirtyy rahaston omistukseen. Kauppakeskushankkeeseen tehty sijoitussitoumus tullaan käyttämään vaiheittain vuosien 2007–2009 aikana.

CapMan Real Estate I -rahaston salkun myynti tammikuussa

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

Muut tapahtumat vuonna 2007

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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