

CapMan Oyj Pörssitiedote 8.8.2008 klo 9.45

CapMan Oyj -konsernin osavuosisikatsaus tammi–kesäkuu 2008

Katsauskauden tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat:

- Konsernin liikevaihto oli 19,5 milj. euroa (35,6 milj. euroa tammi–kesäkuussa 2007). Vertailukaudelle osuivat 21,0 milj. euron voitonjako-osuustuotot CapMan Real Estate I -rahaston salkun myynnin seurauksena.
- Liikevoitto oli 3,7 milj. euroa (26,5 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja oli 3,7 milj. euroa (28,1 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 2,7 milj. euroa (20,9 milj. euroa).
- Emoyhtiön omistajien osuus tuloksesta oli 2,6 milj. euroa (15,3 milj. euroa), ja siitä laskettu tulos/osake oli 3,3 senttiä (19,7 senttiä).
- Hallinnoitavat pääomat nousivat alkuvuonna noin 37 prosenttia 3 005,8 milj. euroon (2 189,7 milj. euroa 31.12.2007), kun CapMan perusti tammikuussa uuden hotellikiinteistö-pääomarahaston CapMan Hotels RE Ky:n. Hallinnoitavat pääomat olivat 2 233,3 milj. euroa 30.6.2007.

Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen:

- Strategiansa mukaisesti CapMan laajensi toimintaansa Venäjälle 26.5.2008 tiedotetun Norum-yrityksoston kautta ja perusti katsauskauden jälkeen heinäkuussa uuden, listattuihin pohjoismaisiin yrityksiin sijoittavan CapMan Public Market -rahaston.
- CapMan Oyj tiedotti 25.7.2008 myyvänsä 35 prosentin omistusosuutensa Access Capital Partnersista. Kauppahinta on enintään 23,3 milj. euroa, ja kaupan vaikutus CapManin vuoden 2008 tulokseen on 18,0 milj. euroa. Kassavirtavaikutus vuonna 2008 on 16,5 milj. euroa, ja verojen arvioidaan olevan noin 2,2 milj. euroa. Kaupan odotetaan toteutuvan vuoden viimeisellä neljänneksellä, kun mm. tarvittavat viranomaisluvut on saatu.

Toimitusjohtaja Heikki Westerlund kommentoi katsauskauden tapahtumia, tulosta ja tulevaisuuden näkymiä:

”Olemme pitkän valmistelutyön jälkeen ottaneet kaksi tärkeää askelta strategiamme toteuttamisessa. Maantieteellinen laajeneminen Venäjälle sekä julkiselle markkinalle sijoittavan rahaston perustaminen laajentavat liiketoimintaportfoliotamme ja tuovat tuleville vuosille uusia kasvun mahdollisuuksia. Access Capital Partnersin vähemmistöosuuden myynnin toteutuessa saatavia varoja voimme käyttää kasvun rahoittamiseen. Samalla meille jää vielä voitonjako-osuuspotentiaalia Accessin nykyisistä rahastoista ja mandaateista.

Talouden kasvun hidastumisen ja rahoitusmarkkinan hermostuneisuuden vuoksi lyhyen aikavälin irtautumismarkkinat ovat kohtalaisen heikot. Kohdeyrityssalkussamme on kuitenkin useita hyvin kehittyneitä yrityksiä. Vuoden 2008 osakekohtaisen tuloksen arvioidaan Accessin myynnin toteutuessa olevan edellisvuoden tasolla.”

Liiketoiminta

CapMan on vaihtoehtoisen sijoitusluokan omaisuudenhoitaja, jolla on kaksi liiketoiminta-aluetta eli CapMan Private Equity (kohdeyrityssijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi) ja CapMan Real Estate (kiinteistö-sijoituksia tekevien pääomarahastojen hallinnointi sekä kiinteistökonsultointi). Rahastojen sijoitustoiminnan keskeinen periaate on aktiivinen suora vaikuttaminen sijoituskohteiden arvonnousuun. Liiketoiminta-alueiden tiedot raportoidaan osavuosisikatsauksissa 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 tammi–kesäkuussa 2008

CapManin liikevaihto oli katsauskaudella 19,5 milj. euroa (35,6 milj. euroa tammi–kesäkuussa 2007). Keskeisimpiä liikevaihtoon ja tulokseen vaikuttaneita eriä on kuvattu tarkemmin omissa osioissaan.

Konsernin liikevoitto oli 3,7 milj. euroa (26,5 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 3,7 milj. euroa (28,1 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 2,7 milj. euroa (20,9 milj. euroa).

Emoyhtiön omistajien osuus voitosta oli 2,6 milj. euroa (15,3 milj. euroa), ja siitä laskettu osakekohtainen tulos oli 3,3 senttiä (19,7 senttiä).

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

Hallinnointipalkkiot, kiinteistökonsultoinnit tuotot ja operatiivisen toiminnan kulut

Hallinnointipalkkioiden määrä kasvoi vertailukaudesta ja oli 13,6 milj. euroa (12,5 milj. euroa). Hallinnointipalkkioiden nousuun vaikutti etenkin uuden kiinteistöpääomarahaston, CapMan Hotels RE:n perustaminen katsauskaudella.

Kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 1,3 milj. euroa (1,1 milj. euroa). Yhteensä hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 14,9 milj. euroa (13,6 milj. euroa), ja ne kattoivat operatiivisen toiminnan kulut 14,6 milj. euroa (13,8 milj. euroa).

Voitonjako-osuustuotot

CapMan saa voitonjako-osuustuottoja rahastoilta, jotka ovat jo siirtyneet voitonjaon piiriin eli palauttaneet sijoittajille kutsutun pääoman ja sille tietyn vuotuisen etuoikeutetun tuoton. Katsauskaudella toteutuneen Staffpoint-irtautumisen seurauksena voitonjako-osuustuottojen määrä oli 4,1 milj. euroa. Vertailukauden voitonjako-osuustuotot olivat 21,4 milj. euroa, ja ne syntyivät pääasiassa CapMan Real Estate I -rahaston kiinteistösalkun myynnin seurauksena.

CapManin hallinnoimien rahastojen tilannetta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Tuotot omista rahastosijoituksista ja annetut sitoumukset

Rahastosijoituksiin liittyvät käyvän arvon muutokset olivat -1,3 milj. euroa (4,6 milj. euroa), ja niihin vaikuttivat alkuvuoden yleinen markkinakehitys ja rahastojen kulut. Käyvän arvon laskennassa käytettävät kertoimet laskivat kohdeyritysten listattujen vertailuyritysten kertoimien alenemisen myötä. Rahastojen salkuissa kirjattiin myös yrityskohtaisia positiivisia arvonmuutoksia, ja salkut ovat kaiken kaikkiaan hyvässä kunnossa.

Vertailukaudella käyvän arvon muutos oli poikkeuksellisen suuri, ja siihen vaikutti etenkin arvonkehitys CapMan Equity VII -rahastojen kohdeyrityksessä Moventaksessa, josta irtauduttiin osin vertailukaudella. Rahastosijoitusten realisoituneet tuotot olivat 0,2 milj. euroa (0,3 milj. euroa). Omasta taseesta tehtyjen rahastosijoitusten tulosvaikutus oli yhteensä -1,1 milj. euroa (4,9 milj. euroa). CapMan Oyj:n taloudellisena tavoitteena on 15 prosentin vuosituotto rahastosijoituksille.

CapMan teki katsauskaudella uusia sijoituksia rahastoihinsa 14,6 milj. eurolla (10,7 milj. eurolla). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout VIII ja CapMan Hotels RE -rahastoihin. Kaikkien CapManin omasta taseesta



tekemien rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 30.6.2008 yhteensä 54,7 milj. euroa (40,8 milj. euroa 30.6.2007).

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. Jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli katsauskauden lopussa 47,0 milj. euroa (60,1 milj. euroa). Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat 30.6.2008 yhteensä 101,8 milj. euroa (100,9 milj. euroa 30.6.2007).

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

Tase ja rahoitusasema 30.6.2008

CapManin taseessa ei tapahtunut tammi–kesäkuussa merkittäviä muutoksia, ja tase oli katsauskauden lopussa 107,1 milj. euroa (102,8 milj. euroa 30.6.2007). Pitkäaikaisten varojen määrä nousi katsauskauden aikana 90,3 milj. euroon (68,4 milj. euroa) pääasiassa tehtyjen rahastosijoitusten sekä saamisten kasvun seurauksena. Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 21,6 milj. euroa (17,4 milj. euroa), ja niistä 17,2 milj. euroa (14,5 milj. euroa) oli lainasaamisia Maneq-rahastoilta. Lyhytaikaiset varat laskivat alkuvuonna 16,8 milj. euroon (34,5 milj. euroa) osingonmaksun ja rahastosijoitusten seurauksena. Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat yhteensä 6,8 milj. euroa (25,5 milj. euroa). Vertailukaudella rahavarat olivat poikkeuksellisen suuret CapMan Real Estate I -rahaston kiinteistöosakun myynnin seurauksena saatujen voitonjako-osuustuottojen vuoksi.

CapMan Oyj allekirjoitti 50 milj. euron rahoitussopimuksen 7.5.2008. Korolliset velat nousivat katsauskaudella 32,0 milj. euroon (10,0 milj. euroa), kun CapMan käytti strategiansa mukaisesti velkarahoitusta rahastosijoitusten rahoittamiseksi. Ostovelat ja muut velat olivat 12,9 milj. euroa (15,3 milj. euroa). Konsernin korolliset nettovelat olivat 25,2 milj. euroa (-15,5 milj. euroa).

Avainlukuja

CapManin omavaraisuusaste 30.6.2008 oli 54,5 prosenttia (67,1 prosenttia 30.6.2007). Oman pääoman tuotto oli 4,3 prosenttia (33,3 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 5,3 prosenttia (38,6 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on yli 50 prosenttia ja oman pääoman tuotolle on yli 25 prosenttia.

	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Tulos / osake, senttiä	3,3	19,7	23,8
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,3	19,6	23,7
Oma pääoma / osake, senttiä	72,0	89,0	86,4
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	79 977 875	77 479 731	78 142 867
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	80 007 632	78 314 418	79 968 819
Ulkona olevien osakkeiden määrä	80 007 632	78 314 418	79 968 819
Oman pääoman tuotto, %	4,3	33,3	38,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,3	38,6	44,2
Omavaraisuusaste, %	54,5	67,1	57,6
Nettovelkaantumisaste, %	43,8	-28,1	-27,5



Toiminnan laajentaminen Venäjälle

CapMan Oyj allekirjoitti 26.5.2008 sopimuksen, jonka mukaan CapMan Oyj ostaa Norum Russia III -rahaston hallinnointiyhtiöt ("Norum") yhtiön johdolta, DnB NOR Bank ASA:lta ja Sitra Management Oy:ltä. Kaupan toteutuminen edellyttää tarvittavien viranomaislupien saantia Guernseyllä. Toiminnan laajentaminen Venäjälle on merkittävä strateginen askel CapManille.

Kaupan ensimmäisessä vaiheessa CapMan Oyj:n omistukseen siirtyy 51 prosenttia Norum Russia III -rahaston hallinnointiyhtiön ja 100 prosenttia advisory-yhtiön osakkeista ja äänimäärästä, ja niistä suoritettava kauppahinta on noin 3,4 milj. euroa. Samalla Norum Russia III -rahasto siirtyy CapManin hallinnoitavaksi. Rahaston koko on CapManin 13,5 milj. euron sijoitus mukaan lukien 88 milj. euroa, ja sen varainhankinta jatkuu CapMan Russia -nimellä. Ostettujen yhtiöiden kauppahintaa tullaan tarkistamaan rahaston lopullisen koon perusteella. CapMan Oyj rahoittaa yritysoston käteisvaroin sekä suunnatulla osakeannilla myyjille.

CapMan Oyj:llä on oikeus ostaa loput 49 prosenttia Norumin osakkeista CapMan Russia -rahaston sijoitusperiodin päättyessä 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.

Norum on toiminut Venäjän pääomasijoitusmarkkinalla vuodesta 1995 ja on yksi kokeneimmista pääomasijoittajista tällä markkinalla. CapMan Russia muodostaa oman sijoitusalueensa, ja sen vetäjäksi on nimitetty CapManin senior partner Petri Saavalainen. CapMan Russian sijoitustoiminnasta vastaa Norumin entinen toimitusjohtaja ja CapManin partneri Hans-Christian Dall-Nygård. CapMan Oyj:n taloudellisessa raportoinnissa CapMan Russia sisältyy jatkossa CapMan Private Equityyn.

CapMan Hotels RE -rahasto

CapMan Oyj perusti 18.1.2008 uuden hotellikiinteistöihin sijoittavan pääomarahaston, CapMan Hotels RE Ky:n. Hotellirahaston koko on tällä hetkellä 844,9 milj. euroa, ja se voi nousta maksimissaan 1,1 miljardiin euroon. Rahasto osti perustamisensa yhteydessä Northern European Properties Ltd:ltä (NEPR) yhteensä 39 hotellikiinteistöä, joiden arvo kaupassa oli yhteensä 805 milj. euroa. Kaupan myötä CapMan-konsernin palvelukseen siirtyi seitsemän hotellikiinteistötoiminnan ammattilaista. CapMan Hotels RE Ky:n hallinnointiyhtiönä toimii CapMan Hotels RE Oy, josta CapMan Oyj omistaa 80 prosenttia. Rahaston perustamisella arvioidaan olevan lievästi positiivinen vaikutus CapManin kuluvan vuoden tulokseen rahaston maksamien hallinnointipalkkioiden seurauksena.

Varainhankinta

CapMan Hotels RE, CapMan Russia ja CapMan Public Market -rahastojen varainhankinnan ohella katsauskaudella aloitettiin seuraavan buyout-rahaston, CapMan Buyout IX:n, varainhankintavalmistelut.

Hallinnoitavat pääomat 30.6.2008

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia ja jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. CapMan Hotels RE -rahaston perustamisen seurauksena hallinnoitavat pääomat kasvoivat tammi-kesäkuussa noin 37 prosenttia 2 189,7 milj. eurosta 3 005,8 milj. euroon (2 233,3 milj. euroa 30.6.2007). Kesäkuun lopussa pääomista 1 365,3 milj. euroa (1 437,5 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekeissä rahastoissa ja 1 640,5 milj. euroa (795,6 milj. euroa) kiinteistö- ja pääomarahastoissa. Katsauskaudella pääomia kerättiin seuraavasti:



Rahasto	Perustettu	Pääomat 31.12.2007 milj. euroa	Pääomat 30.6.2008 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 %

* Huomioiden hallinnointiyhtiöiden mahdollisten muiden omistajien ja sijoitustiimien voitonjako-osuudet sen jälkeen, kun rahasto on siirtynyt voitonjaon piiriin. Voitonjako-osuus = osuus rahaston saamista kassavirroista, kun rahasto on voitonjaon piirissä.

Hallinnoitavien pääomien määrää pienensivät katsauskaudella toteutuneet irtautumiset. Hallinnoitavien rahastojen joukosta poistui Nordic Private Equity Partners II -rahasto, jonka viimeisestä sijoituskohteesta irtauduttiin katsauskauden lopussa.

Hallinnoitavat pääomat ovat kasvaneet katsauskauden jälkeen CapMan Russia ja CapMan Public Market -rahastojen myötä 178 milj. eurolla.

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

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 30.6.2008 yhteensä 126 henkilöä (100 henkilöä 30.6.2007), joista 100 (76) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa. Henkilöstön määrä kasvoi etenkin uuden hotellirahaston perustamisen myötä. Henkilöstö maittain ja tiimeittäin on esitetty osavuosisikatsauksen taulukko-osiossa.

Osakkeet ja osakepääoma

CapMan Oyj:n osakepääomassa ei tapahtunut katsauskaudella muutoksia ja se oli 771 586,98 euroa 30.6.2008 (771 586,98 euroa 30.6.2007). Noteerattujen B-osakkeiden määrä nousi 38 813 kappaleella, kun 2003A-optio-oikeuksilla merkittiin osakkeita. B-osakkeiden määrä 30.6.2008 oli 74 007 632 ja noteeraamattomien A-osakkeiden määrä 6 000 000. B-osakkeilla on kullakin 1 ääni ja A-osakkeilla 10 ääntä per osake.

2003B-optioilla ei merkitty katsauskaudella osakkeita. 2003A-optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 536 759 B-osaketta ja 2003B-optio-oikeuksilla 625 000 B-osaketta. 2003A-optio-oikeuksien merkintäaika päättyi 31.10.2008 ja 2003B-optio-oikeuksien merkintäaika päättyi 31.10.2009. Osakkeiden merkintähinnat merkitään sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:llä oli 4 467 osakkeenomistajaa 30.6.2008 (4 695 osakkeenomistajaa 30.6.2007). Katsauskaudella ei tapahtunut merkittäviä muutoksia yhtiön omistuksessa eikä liputusilmoituksia annettu. CapMan Oyj:n tai sen tytäryhtiöiden hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita.

Markkina-arvo ja kaupankäynti

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 2,50 euroa 30.6.2008 (4,03 euroa 30.6.2007). Katsauskauden keskimurssi oli 2,69 euroa (3,39 euroa). Ylin kurssi oli 3,40 euroa (4,07 euroa) ja alin 2,30 euroa (2,86 euroa). Yhtiön kappale- ja euromääräinen osakevaihto laskivat selvästi vertailukaudesta. CapMan Oyj:n B-osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 6,3 milj. kappaletta (19,3 milj. kappaletta), mikä vastaa 16,9 milj. euron (65,2 milj. euron) vaihtoa.



CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo 30.6.2008 oli 185,0 milj. euroa (291,4 milj. euroa). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 200,0 milj. euroa (315,6 milj. euroa).

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 annettussa tiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Public Market -rahasto

CapMan Oyj perusti 11.7.2008 uuden, listattuihin pohjoismaisiin yrityksiin sijoittavan CapMan Public Market -rahaston. Rahastoon kerättiin ensimmäisellä varainhankintakerroksella sijoitussitoumuksia 90 milj. euron edestä. CapMan Oyj:n oma osuus sitoumuksista on 15 milj. euroa. CapMan Public Market -rahasto sijoittaa listattuihin pohjoismaisiin yhtiöihin, joiden markkina-arvo on 100–1 000 milj. euroa, ja se hyödyntää toiminnassaan pääomasijoitustoiminnan arvionluontikeinoja. Rahaston varainhankinta jatkuu.

Rahaston myötä CapManille syntyy kuudes sijoitusalue CapMan Public Market, jonka vetäjäksi on nimitetty oikeust. kand., MBA Jukka Ruuska. Rahaston perustamisella ei ole merkittävää vaikutusta CapMan Oyj:n vuoden 2008 tulokseen. CapMan Oyj:n taloudellisessa raportoinnissa CapMan Public Market sisältyy jatkossa CapMan Private Equityyn.

Access Capital Partnersin osakkeiden myynti

CapMan Oyj allekirjoitti 25.7.2008 sopimuksen, jonka mukaan CapMan myy 35 prosentin omistusosuutensa Access Capital Partners Group S.A.:sta (Access) espanjalaiselle N+1 Groupille. Osakkeiden kauppahinta on enintään 23,3 milj. euroa, ja kaupan vaikutus CapMan Oyj:n vuoden 2008 tulokseen on 18,0 milj. euroa. N+1 Group maksaa kauppasummasta 16,5 milj. euroa kaupan toteutuessa ja loppuosan vuonna 2012. Myöhemmin maksettavasta kauppasummasta osa on sidottu Accessin lähivuosien kehitykseen. Vuodelle 2008 kohdistuvien verojen osuudeksi arvioidaan noin 2,2 milj. euroa. CapManille jää vielä tuottopotentiaalia Accessin nykytuotteista, sillä CapManin oikeudet Accessin nykyisistä rahastoista ja private equity -mandaateista mahdollisesti saataviin voitonjako-osuustuottoihin säilyvät kaupan jälkeen ennallaan pois lukien Access Capital Fund IV Growth Buy-out -rahasto.

Access Capital Partners on Euroopan johtavia pääomarahastojen rahastojen ja pääomasijoitusmandaattien hallinnointiyhtiöitä, ja sen hallinnoimat pääomat ovat noin 2,5 miljardia euroa. CapMan perusti Accessin yhdessä sen managing partnereiden kanssa vuonna 1999.

Kaupan toteutuminen edellyttää mm. vaadittavien viranomaislupien saamista, ja sen odotetaan toteutuvan vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Access Capital Partnersin hallinnoimat rahastot ja mandaatit 30.6.2008 on esitetty liitteessä 3.

Toimintaympäristö

Vaihtoehtoisen sijoitusluokan kysyntä on jatkanut kasvuaan, ja yhä useammat instituutiot allokoivat kasvavan määrän sijoituksistaan tähän sijoitusluokkaan. Pääomasijoittaminen on vakiinnuttanut asemansa yritysjärjestelyiden ja kasvun rahoittamisessa, ja sen kasvua Pohjoismaissa vauhdittavat edelleen eri toimialojen konsolidoituminen, perheyristysten



sukupolvenvaihdokset, julkisten palvelujen ja toimintojen yksityistäminen, vahva tutkimus- ja kehityspanostus teknologia- ja life science -sektoreilla sekä lisääntynyt yrittäjäaktiivisuus. Kiinteistömarkkinan kasvua vauhdittaa nopeutuva rakennemuutos, jossa erityisesti eläkeyhtiöt siirtävät kiinteistösijoituksia taseistaan rahastoihin.

CapMan jatkaa kohdeyritys-sijoituksia tekevien rahastojen kohdalla sijoitusstrategiansa toteuttamista Pohjoismaissa ja Venäjällä. Velkamarkkinan hermostuneisuus on heijastunut myös CapManin toiminta-alueelle. Pohjoismaiset pankit tarjoavat edelleen rahoitusta keskisuurille yritysjärjestelyille ja kiinteistötransaktioihin, mutta tarjotut velkakertoimet ovat maltillistuneet ja rahan hinta on selvästi noussut alkuvuoden aikana. Uusien potentiaalisten sijoituskohteiden määrä on pysynyt hyvällä tasolla, ja sijoitustiimeillämme hyvä asema uusien sijoitusten tekemiseksi myös jatkossa. Velkamarkkinan hermostuneisuus näkyy kuitenkin irtautumismarkkinalla matalampana hintatasona ja irtautumisten pitkittymisenä.

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

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

Kaikki CapManin sijoitustiimit ovat hyvissä asemissa ja niillä on riittävät resurssit sijoitusstrategioidensa toteuttamiseksi Pohjoismaissa ja Venäjällä. Kohdeyritys-sijoituksia tekevillä rahastoilla on käytettävissään noin 800 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin, ja kiinteistö-pääomarahastoilla on noin 330 milj. euron jäljellä oleva sijoituskapasiteetti hyvien sijoituskohteiden löytämiseksi ja nykyisen salkun kehittämiseksi.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

Tulevaisuuden näkymät

CapManin strategiana on hyödyntää kasvun mahdollisuuksia vaihtoehtoisessa sijoitusluokassa. Hankkeet laajentua maantieteellisesti Venäjälle ja perustaa CapManin arvonnousuosuosaamista hyödyntävä, listatulle markkinalle sijoittava rahasto ovat toteutuneet, ja näiden rahastojen varainhankinta jatkuu syksyllä. Myös uuden buyout-rahaston varainhankintavalmistelut ovat käynnistyneet. Rahastojen kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista riippuen CapManin omat sijoitukset rahastoihin tulevat olemaan jatkossa 2–10 prosenttia uusien rahastojen alkuperäisistä sitoumuksista.

Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat CapManin kiinteät kulut vuonna 2008. Voitonjako-osuustuotot jäävät selvästi edellisvuodesta. Rahastoilla on kuitenkin useita irtautumisprosesseja käynnissä, ja odotamme CapMan Equity VII A, B ja Sweden -rahastojen, Finnventure Rahasto IV:n sekä Finnmezzanine III A ja B -rahastojen siirtyvän voitonjaon piiriin vuoden 2009 loppuun mennessä.

Odotamme kohdeyritystemme ja kiinteistöjemme kehittyvän edelleen hyvin vuonna 2008. Vallitseva epävakaa markkinatilanne saattaa kuitenkin myös loppuvuonna heijastua CapManin rahastosijoitusten käypiin arvoihin.

Vuoden 2008 lopullinen tulos riippuu siitä, kuinka paljon voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehdään uusia irtautumisia, siirtyykö uusia rahastoja voitonjaon piiriin ja miten sijoitusten arvot kehittyvät niissä rahastoissa, joissa



CapMan on merkittävä sijoittaja. Vuoden 2008 osakekohtaisen tuloksen arvioidaan Accessin myynnin toteutuessa olevan edellisvuoden tasolla.

CapMan Oyj:n osavuositulos 1.1.–30.9.2008 julkistetaan torstaina 30.10.2008.

Helsingissä 8.8.2008

CAPMAN OYJ
Hallitus

Tiedotustilaisuus:

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

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

Lisätietoja:

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

Jakelu:

Helsingin Pörssi
keskeiset tiedotusvälineet
www.capman.com

Liitteet (taulukko-osan jälkeen):

Liite 1: CapMan Oyj -konsernin hallinnoimat rahastot 30.6.2008, milj. euroa

Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta 1.1.–30.6.2008

Liite 3: Osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimat rahastot ja mandaatit 30.6.2008

The logo for CapMan, featuring the word "CapMan" in a stylized, serif font. The "C" is large and prominent, and the "a" is lowercase. The "p" is also lowercase and has a distinctive shape. The "M" is uppercase and has a classic serif design. The "a" and "n" are lowercase and complete the word. The logo is set against a dark grey rectangular background.

KONSERNIN TASE (IFRS)1 000 EUR 30.6.08 30.6.07 31.12.07**VARAT****Pitkäaikaiset varat**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1 000	893	819
Liikearvo	5 338	4 845	4 845
Muut aineettomat hyödykkeet	1 300	759	1 001
Osuudet osakkuusyrityksissä	1 827	2 580	3 407
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	54 734	40 770	44 230
Muut sijoitukset	973	868	878
Saamiset	21 607	17 388	16 191
Laskennalliset verosaamiset	3 547	270	3 547
	90 326	68 373	74 918

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	8 933	8 931	7 837
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	378	9 774	14 857
Rahavarat	6 387	15 760	19 741
	15 698	34 465	42 435

Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	1 087	0	0
--	-------	---	---

Varat yhteensä	107 111	102 838	117 353
-----------------------	----------------	----------------	----------------

OMA PÄÄOMA JA VELAT**Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma**

Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	3 010	1 929	2 961
Muuntoerorahasto	161	258	133
Kertyneet voittovarot	14 519	21 237	24 676
	57 430	63 164	67 510

Vähemmistön osuus	123	5 768	34
Oma pääoma yhteensä	57 553	68 932	67 544

Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	3 375	3 377	3 734
Pitkäaikaiset korolliset velat	22 000	10 000	16 000
Muut velat	1 246	550	701
	26 621	13 927	20 435



Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	12 937	15 268	21 356
Lyhytaikaiset korolliset velat	10 000	0	0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0	4 711	8 018
	22 937	19 979	29 374
Velat yhteensä	49 558	33 906	49 809
Oma pääoma ja velat yhteensä	107 111	102 838	117 353

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-6/08	1-6/07	1-12/07
Liikevaihto	19 528	35 582	51 572
Liiketoiminnan muut tuotot	4	59	236
Henkilöstökulut	-8 255	-7 231	-15 381
Poistot ja arvonalentumiset	-263	-285	-581
Liiketoiminnan muut kulut	-6 044	-6 262	-11 783
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-1 308	4 595	5 696
Liikevoitto	3 662	26 458	29 759
Rahoitustuotot ja -kulut	156	516	1 070
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-79	1 093	1 915
Voitto ennen veroja	3 739	28 067	32 744
Tuloverot	-1 047	-7 128	-8 509
Konsernin voitto katsauskaudelta	2 692	20 939	24 235
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	2 638	15 281	18 620
Vähemmistön osuus	54	5 658	5 615
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tulos/osake, senttiä	3,3	19,7	23,8
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,3	19,6	23,7
Liikevoitto liikevaihdosta, %	18,8	74,4	57,7



KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Yli- kurssi rahasto	Muut rahas- tot	Muun- toero- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yht.
1 000 EUR								
Oma pääoma								
31.12.2006	772	38 968	1 218	316	15 074	56 348	599	56 947
Osakemerkinnät optioilla			694					
Muuntoerot				-58				
Optioiden kirjaus			17		141			
Katsauskauden voitto					15 281		5 625	
Osingonjako					-9 259		-428	
Muut muutokset							-61	
Oma pääoma								
30.6.2007	772	38 968	1 929	258	21 237	63 164	5 768	68 932
Oma pääoma								
31.12.2007	772	38 968	2 961	133	24 676	67 510	34	67 544
Osakemerkinnät optioilla			49					
Muuntoerot				28				
Optioiden kirjaus								
Katsauskauden voitto					2 638		54	
Osingonjako					-12 795			
Muut muutokset							35	
Oma pääoma								
30.6.2008	772	38 968	3 010	161	14 519	57 430	123	57 553



LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-6/08	1-6/07	1-12/07
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	2 692	20 939	24 235
Oikaisut tilikauden voittoon	2 742	1 153	239
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 434	22 092	24 474
Käyttöpääoman muutokset	-3 460	3 177	5 662
Rahoituserät ja verot	-8 762	-192	-1 111
Liiketoiminnan rahavirta	-6 788	25 077	29 025
Investointien rahavirta	-13 149	-3 575	-6 823
Rahavirta ennen rahoitusta	-19 937	21 502	22 202
Maksetut osingot (ml. vähemmistön osuus)	-18 589	-9 687	-9 687
Rahoituksen muu nettorahavirta	25 172	-10 192	-6 911
Rahoituksen rahavirta	6 583	-19 879	-16 598
Rahavarojen muutos	-13 354	1 623	5 604
Rahavarat kauden alussa	19 741	14 137	14 137
Rahavarat kauden lopussa	6 387	15 760	19 741

Laatimisperiaatteet

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

Segmentti-informaatio

1 000 EUR	1-6/08	1-6/07	1-12/07
Liikevaihto			
CapMan Private Equity	15 850	12 053	25 840
CapMan Real Estate	3 678	23 529	25 732
Yhteensä	19 528	35 582	51 572
Liikevoitto			
CapMan Private Equity	3 727	5 374	9 484
CapMan Real Estate	-65	21 084	20 275
Yhteensä	3 662	26 458	29 759

Tuloverot

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



Osingot

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

Pitkäaikaiset varat

1 000 EUR	30.6.08	30.6.07	31.12.07
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden alussa	44 230	33 122	33 122
Lisäykset	14 635	10 746	15 384
Vähennykset	-2 823	-7 693	-9 972
Käyvän arvon muutos	-1 308	4 595	5 696
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	54 734	40 770	44 230

Lisäykset ja rahastosijoitukset liiketoiminta-alueittain

	1-6/08	1-6/07	1-12/07
Lisäykset			
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	9 542	10 373	14 500
Kiinteistöpääomarahastot	4 837	87	598
Access Capital Partnersin rahastot	256	286	286
Yhteensä	14 635	10 746	15 384

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa

	30.6.08	30.6.07	31.12.07
Kohdeyrittysijoituksia tekevät rahastot	41 635	33 402	36 010
Kiinteistöpääomarahastot	5 578	155	526
Access Capital Partnersin rahastot	7 521	7 213	7 694
Yhteensä	54 734	40 770	44 230

Liiketoimet lähipiiriin (osakkuusyritykset) kanssa

1 000 EUR	30.6.08	30.6.07	31.12.07
Pitkäaikaiset saamiset kauden lopussa	17 606	13 511	12 497
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	2 497	125	879

Pitkäaikaiset velat

1 000 EUR	30.6.08	30.6.07	31.12.07
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	22 000	10 000	16 000



Liiketoiminnan kausiluonteisuus

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

Henkilöstö

Maittain	30.6.08	30.6.07	31.12.07
Suomi	100	76	86
Tanska	3	3	4
Ruotsi	18	16	15
Norja	5	5	5
Yhteensä	126	100	110

Tiimeittäin	30.6.08	30.6.07	31.12.07
CapMan Private Equity	36	35	37
CapMan Real Estate	45	25	30
Sijoittajapalvelut	26	22	25
Sisäiset palvelut	19	18	18
Yhteensä	126	100	110

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	30.6.08	30.6.07	31.12.07
Leasingvastuut ja muut vastuusitoumukset	11 363	10 104	11 797
Sitoumukset rahastoihin	47 041	60 108	55 994

Sitoumukset rahastoihin liiketoiminta-alueittain

Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot	42 716	55 244	51 577
Kiinteistö-pääomarahastot	2 338	2 621	2 174
Access Capital Partnersin rahastot	1 987	2 243	2 243
Yhteensä	47 041	60 108	55 994

Jäljellä olevista sijoitussitoumuksista 17,5 milj. euroa kohdistuu CapMan Buyout VIII -rahastoon, 11,8 milj. euroa CapMan Technology 2007 -rahastoon ja loput pääasiassa CapMan Life Science IV, CapMan Mezzanine IV, CapMan Equity VII ja Access Capital Fund II -rahastoihin.



Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin**Vuosi 2008**

MEUR	1-3/08	4-6/08	1-6/08
Liikevaihto	7,2	12,3	19,5
Hallinnointipalkkiot	6,4	7,2	13,6
Voitonjako-osuustuotot	0,0	4,1	4,1
Tuotot rahastosijoituksista	0,0	0,2	0,2
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,7	0,6	1,3
Muut tuotot	0,2	0,1	0,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,7	-7,9	-14,6
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-0,1	-1,2	-1,3
Liikevoitto	0,4	3,3	3,7
Rahoitustuotot ja -kulut	0,3	-0,1	0,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,1	-0,2	-0,1
Tulos ennen veroja	0,7	3,0	3,7
Konsernin kauden tulos	0,5	2,2	2,7

Vuosi 2007

MEUR	1-3/07	4-6/07	1-6/07	7-9/07	10-12/07	1-12/07
Liikevaihto	28,1	7,5	35,6	8,0	8,0	51,6
Hallinnointipalkkiot	5,9	6,6	12,5	6,3	6,2	25,0
Voitonjako-osuustuotot	21,2	0,2	21,4	1,0	1,2	23,6
Tuotot rahastosijoituksista	0,3	0,0	0,3	0,1	0,1	0,5
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,6	0,5	1,1	0,5	0,5	2,1
Muut tuotot	0,1	0,2	0,3	0,1	0,0	0,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8	-7,0	-13,8	-6,0	-7,9	-27,7
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	4,1	0,5	4,6	2,9	-1,8	5,7
Liikevoitto	25,4	1,1	26,5	4,9	-1,6	29,8
Rahoitustuotot ja -kulut	0,3	0,2	0,5	0,2	0,4	1,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,9	0,2	1,1	0,8	0,0	1,9
Tulos ennen veroja	26,7	1,4	28,1	5,9	-1,3	32,7
Konsernin kauden tulos	19,9	1,0	20,9	4,6	-1,3	24,2



LIITE 1: CAPMAN OYJ -KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 30.6.2008, milj. euroa

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

Voitonjaon piiriin siirtymiseksi tarvittavaa kassavirtaa arvioidessa on lisäksi huomioitava, että osassa rahastoista pääomaa on vielä kutsumatta. Viimeisen sarakkeen prosenttiosuus kertoo CapMan osuuden rahaston kassavirroista, jos rahasto on voitonjaon piirissä. Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee kuitenkin palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa. Voitonjaon piirissä olevista rahastoista CapMan Real Estate I on vielä aktiivisessa sijoitusvaiheessa, ja Finnventure V voi tehdä vielä lisäsijoituksia nykyisiin kohdeyrityksiinsä.

Sarakeotsikoiden määritelmät on esitettyjen taulukkojen alapuolella.

SUORIA KOHDEYRITYSSIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu	Rahaston ny-		Netto-	Toteutunut		CapManin
		pääoma	kyisen salkun	han-	kassa	sijoit-	hallin-	osuus
			käypä	kinta-	varat	tajille	nointi-	kassa-
			arvo	hint			yhtiölle	virrasta,
							(carried	jos
							interest)	rahasto
								on
								voiton-
								jaossa
Voitonjaon piirissä								
olevat rahastot								
FV II, FV III 1) ja FM II B								
yhteensä	58,6	57,4	3,1	2,6	0,4	179,9	44,2	20-35 %
FV V	169,9	163,5	47,8	34,6	3,2	237,7	5,3	20 %
Fenno Ohjelma								
yhteensä 2)	59,0	59,0	10,8	11,7	0,3	123,0	8,6	10-12 %
Yhteensä	287,5	279,9	61,7	48,9	3,9	540,6	58,1	
Rahastot, joiden								
odotetaan siirtyvän								
voitonjaon piiriin								
vuoden 2009								
loppuun mennessä								
FV IV	59,5	59,5	10,3	13,8	1,1	65,7		20 %
CME VII A	156,7	131,4	85,5	158,7	0,4	90,8		20 %
CME VII B	56,5	52,2	34,0	75,7	0,3	41,9		20 %
CME SWE	67,0	56,3	36,6	68,0	1,0	39,2		20 %
FM III A	101,4	98,8	31,1	38,0	2,9	102,0		20 %
FM III B	20,2	19,8	8,1	11,0	0,5	18,2		20 %
Yhteensä	461,3	418,0	205,6	365,2	6,2	357,8		



Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä

CME VII C	23,1	15,9	10,2	9,6	0,2	6,4	20 %
CMB VIII A	360,0	192,7	157,4	154,3	12,7		14 %
CMB VIII B	80,0	43,0	35,0	34,2	5,4		14 %
CM LS IV	54,1	20,8	16,0	12,2	1,2		10 %
CMT 2007 1)	142,3	25,6	18,9	18,9	2,7		10 %
FM III C	13,9	13,9	3,7	3,8	1,9	12,9	20 %
CMM IV 4)	240,0	120,0	93,6	104,6	6,2	24,9	15 %
Yhteensä	913,4	431,9	334,8	337,6	30,3	44,2	

Rahastot, joilla on rajallinen voitonjakopotentiali CapManille

FV V ET, SWE LS 3), SWE Tech 1), 3) ja FM II A, C, D 1)

Yhteensä	234,9	215,7	78,5	67,0	5,6	110,0	
----------	-------	-------	------	------	-----	-------	--

Kohdeyrittysijoituksia

tekevät rahastot yht.	1 897,1	1 345,5	680,6	818,7	46,0	1 052,6	58,1
-----------------------	---------	---------	-------	-------	------	---------	------

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Sijoitus kapasi- teetti	Kut- suttu pääoma	Rahaston ny- kyisen salkun han- kinta- hintaa	Netto- kassa varat	Toteutunut kassavirta sijoit- tajille	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voiton- jaossa
Voitonjaon piirissä olevat rahastot						
CMRE I 5)						
oma pääoma ja jvkl	200,0	151,7	28,3	30,8	184,8	27,4
velkarahoitus	300,0	215,1	65,1	65,1		
Yhteensä	500,0	366,8	93,4	95,9	184,8	27,4

CapMan

Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä

CMRE II

oma pääoma	150,0	43,7	42,1	43,6		12 %
velkarahoitus	450,0	135,9	135,9	135,9		
Yhteensä	600,0	179,6	178,0	179,5	0,0	

CMHRE 6)

oma pääoma	304,9	269,1	252,5	247,2		12 %
velkarahoitus	540,0	526,0	551,8	551,8		
Yhteensä	844,9	795,1	804,3	799,0	43,8	

Kiinteistörahastot yht. 1944,9 1 341,5 1 075,7 1 074,4 56,2 184,8 27,4

Kaikki rahastot yht. 3 842,0 2 687,0 1 756,3 1 893,1 102,2 1 237,4 85,5

Rahastojen lyhenteet:

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

Koko / Sijoituskapasiteetti:

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

Access Capital Partnersin hallinnoimat pääomat esitetään erikseen liitteessä 3.

Kutsuttu pääoma:

Sijoittajien rahastoon maksama pääoma katsauskauden loppuun mennessä.

Rahaston nykyisen salkun käypä arvo:

Rahastojen sijoitukset kohdeyrityksiin on arvostettu käypään arvoon (fair value) IPEVG:n (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) 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. IPEVG:n varovaisuusperiaatteiden mukaan teknologia- ja life science -kohteet on tyypillisesti arvostettu hankintahintaan tai sen alle aina irtautumiseen saakka.



Nettokassavarat:

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

CapManin osuus kassavirrasta, jos rahasto on voitonjaon piirissä:

Kun rahasto on tuottanut sijoittajille rahastosopimuksissa määritellyn kumulatiivisen etuoikeutetun tuoton, siirtyy rahasto voitonjaon piiriin ja hallinnointiyhtiölle jaetaan voitonjako-osuutta tulevista kassavirroista voitonjakosopimusten mukaisesti (ns. carried interest). Kassavirralla tarkoitetaan sekä rahastojen jakamaa voittoa että pääomanpalautuksia. Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee kuitenkin palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa.

Taulukon alaviitteet

- 1) Rahastoon kuuluu kaksi tai useampi juridinen yksikkö (rinnakkaiset rahastot on esitetty erillisenä vain jos niiden sijoitusfokukset tai portfoliot poikkeavat merkittävästi toisistaan).
- 2) Fenno Rahasto, Skandia I ja Skandia II muodostavat yhdessä Fenno Ohjelman, jota hallinnoidaan yhdessä Fenno Management Oy:n kanssa.
- 3) Valuuttamääräiset erät on arvostettu 30.6.2008 keskipäivään.
- 4) CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 96 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Rahaston nettokassavarat sisältävät lainalimitin, jolla sijoitukset rahoitetaan seuraavan joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskuun asti. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.
- 5) CapMan Real Estate I: Toteutunut kassavirta sisältää jvk:n takaisinmaksun ja kassavirran rahaston yhtiömiehille.
- 6) CapMan Hotels RE: 526 milj. euron rahalaitoslainan (senior loan) lisäksi salkkua on rahoitettu 25,8 milj. euron lyhytaikaisella lainalla.

LIITE 2: CAPMANIN HALLINNOIMIEN RAHASTOJEN TOIMINTA 1.1.–30.6.2008

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

CAPMAN PRIVATE EQUITY**Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi–kesäkuussa 2008**

Rahastot tekivät kolme uutta sijoitusta sekä useita lisäsijoituksia yhteensä 67,9 milj. eurolla tammi–kesäkuussa 2008. Uusia sijoituskohteita olivat Barnebygg Gruppen, The New Black Oy (Varesvuo Partners Oy) ja CargoPartner Group. Vertailukaudella rahastot tekivät seitsemän uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 120,7 milj. eurolla.



Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi–kesäkuussa 2008

Katsauskaudella toteutuivat lopulliset irtautumiset Solid Information Technology Oy:stä ja Staffpoint Oy:stä. CapMan Equity VII -rahaston kohdeyritys LUMENE Group jakautui katsauskaudella LUMENE Groupiksi ja Farnos Oy:ksi, mikä palautti osan alkuperäisestä sijoituksesta rahastojen sijoittajille. Katsauskauden lopulliset ja osittaiset irtautumiset hankintahintaan olivat yhteensä 23,5 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot irtautuivat lopullisesti neljästä ja osittain useista muista yrityksistä, ja tuolloin tehtyjen irtautumisten hankintahinta mezzanine-lainojen lyhennykset mukaan lukien oli 44,2 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Heinäkuun alussa rahastot irtautuivat Spintop Netsolution AB:sta ja Reima Holdingista sekä tiedottivat merkittävän lisäsijoituksen Curato AS:ään. Heinäkuussa toteutui kesäkuussa tiedotettu sijoitus teknologiayritys Crayoniin, ja heinäkuun lopussa toteutui toukokuussa tiedotettu sijoitus Cederroth International AB:iin.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin tammi–kesäkuussa 2008

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

Katsauskaudella tehtiin investointeja 915,7 milj. eurolla, ja lisäksi rahastot olivat 30.6.2008 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankeita ja -hankkeita lähivuosina yhteensä 227,8 milj. eurolla. Vertailukaudella tehtiin sijoituspäätös kymmeneen kohteeseen, ja toteutuneiden investointien määrä oli 41,2 milj. euroa.

Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–kesäkuussa 2008

Katsauskaudella rahastot eivät irtautuneet kohdekiinteistöistään. Vertailukaudella 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 377,5 milj. euron kauppahintaan.



RAHASTOJEN SIOITUSTOIMINTA LUKUINA

Rahastojen sijoitukset ja irtautumiset hankintahintaan, milj. euroa

	1-6/2008	1-6/2007	1-12/2007
Uudet ja jatkosijoitukset			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	67,9	120,7	164,7
Buyout	62,1	101,7	126,7
Teknologia	3,9	17,0	28,6
Life Science	1,9	2,0	9,4
Kiinteistöpääomarahastot	915,7	41,2	160,0
Yhteensä	983,6	161,9	324,7
Irtautumiset*			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	23,5	44,1	93,2
Buyout	17,9	36,2	74,1
Teknologia	5,6	7,9	19,1
Life Science	-	-	-
Kiinteistöpääomarahastot	-	304,4	304,4
Yhteensä	23,5	348,5	397,6

* ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 30.6.2008 mennessä sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja hankkeita 227,8 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku* 30.6.2008, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan	Salkku käypään arvoon	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	680,6	818,7	43,2
Kiinteistöpääomarahastot	1 075,7	1 074,4	56,8
Yhteensä	1 756,3	1 893,1	100,0
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	523,4	682,1	83,3
Teknologia	113,0	100,8	12,3
Life Science	44,2	35,8	4,4
Yhteensä	680,6	818,7	100,0

*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.

Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyrityssijoituksia tekevillä rahastoilla oli 30.6.2008 jäljellä noin 610 milj. euroa uusiin kohdeyrityssijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 400 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 170 milj. euroa teknologiasijoituksiin ja noin 40 milj. euroa life science -sijoituksiin. Kiinteistöpääomarahastojen jäljellä olevat sijoituskapasiteetti oli yhteensä 340 milj. euroa.



LIITE 3: ACCESS CAPITAL PARTNERSIN HALLINNOIMAT RAHASTOT JA MANDAATIT 30.6.2008

CapMan Oyj tiedotti 25.7.2008 myyvänsä 35 prosentin omistusosuutensa Access Capital Partnersista, joka hallinnoi neljää rahastojen rahastoa sekä pääomasijoitusmandaatteja. Access hallinnoi kesäkuun lopussa noin 2,5 miljardin euron pääomia.

Rahasto/mandaatit	Koko milj. euroa
Access Capital Fund 1)	250,3
Access Capital Fund II Mid-market buy-out 1)	153,4
Access Capital Fund II Technology 1)	123,5
Access Capital Fund III Mid-market buy-out 1)	307,4
Access Capital Fund III Technology 1)	88,9
Access Capital Fund IV Growth buy-out 1)	416,0
Private Equity -mandaatit	1 162,0
Yhteensä	2 501,5

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

CapMan Oyj -konsernin osuus voitonjaosta Accessin rahastojen osalta 25.7.2008 tiedotetun kaupan toteutuessa: Access Capital Fund: 47,5 %, Access Capital Fund II: 45 %, Access Capital Fund III: 25 %, Access/Private Equity Mandaatit: 25 %.

Lisätietoja Access Capital Partnersin liiketoiminnasta löytyy osoitteesta www.access-capital-partners.com.

