

CapMan Oyj Pörssitiedote 30.10.2008

CapMan Oyj -konsernin osavuosisikatsaus tammi–syyskuu 2008

Katsauskauden tuloskehitys ja merkittävät tapahtumat:

- Konsernin liikevaihto oli 27,2 milj. euroa (43,6 milj. euroa tammi–syyskuussa 2007). Vertailukaudelle osuivat 21,0 milj. euron voitonjako-osuustuotot CapMan Real Estate I -rahaston salkun myynnin seurauksena.
- Liikevoitto oli 3,3 milj. euroa (31,4 milj. euroa).
- Liikevoitto ilman voitonjako-osuustuottoja ja rahastosijoitusten käyvän arvon muutoksia oli 1,9 milj. euroa (1,5 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja oli 2,7 milj. euroa (34,0 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 1,9 milj. euroa (25,5 milj. euroa).
- Emoyhtiön omistajien osuus tuloksesta oli 1,8 milj. euroa (19,8 milj. euroa), ja siitä laskettu tulos/osake oli 2,2 senttiä (25,4 senttiä).
- Hallinnoitavat pääomat nousivat tammi–syyskuussa noin 45 prosenttia 3 174,9 milj. euroon (2 190,0 milj. euroa 31.12.2007). Pääomia kasvattivat CapMan Hotels RE ja CapMan Public Market -rahastojen perustaminen sekä nykyisen CapMan Russia -rahaston siirtyminen CapManin hallinnoitavaksi. Hallinnoitavat pääomat olivat 2 225,4 milj. euroa 30.9.2007.
- CapMan laajensi katsauskaudella toimintaansa ja perusti kaksi uutta sijoitusaluetta CapMan Russian ja CapMan Public Marketin. Toimintaa laajennettiin Venäjälle 26.5.2008 tiedotetun ja 27.8.2008 toteutuneen Norum-yritystoston kautta. Uusi, listattuihin pohjoismaisiin yrityksiin sijoittava CapMan Public Market -rahasto perustettiin heinäkuussa.

Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen:

- CapMan Oyj tiedotti 9.10.2008 heinäkuussa julkistetun Access Capital Partners (Access) -yrityskaupan peruuntumisesta. CapManin oli määrä myydä 35 prosentin omistusosuutensa osakkuusyhtiöstään Accessistä espanjalaiselle N+1 Groupille. Kauppa peruuntui ostajan ilmoittua, että sen rahoittajapankki yleisen rahoituskriisin aiheuttamaan ylivoimaisen esteeseen (force majeure) vedoten päätti vetää kaupalta ennalta sovitun rahoituksen. Kaupan peruunnuttua CapMan Oyj:n tulos jää selvästi alle vuoden 2007 tuloksen.

Toimitusjohtaja Heikki Westerlund kommentoi katsauskauden tapahtumia ja tulospäätelmiä:

”Olemme viime viikkoina kokeneet ennen näkemättömän laajan rahoitussektorin kriisin. Pääomasijoitustoiminnassa sen vaikutukset ovat näkyneet erityisesti siinä, että lähes kaikki käynnissä olevat uudet sijoitukset ja irtautumiset ovat nyt pysähdyksissä. Markkinaosapuolet odottavat arvostustasojen sopeutumista vastaamaan vallitsevaa markkinatilannetta. Uskomme, että pankkirahoituksen saatavuus yritysjärjestelyihin ja kiinteistösijoituksiin elpyy vähitellen. Yleisen ilmapiirimuutoksen vuoksi uusien rahastojen kerääminen on muuttunut selvästi haastavammaksi alkusyksyn aikana.

Sijoitustoimintamme on hyvässä asemassa hyödyntämään turbulenssin synnyttämiä mahdollisuuksia uusien sijoitusten ja nykykohdeyritysten yritysostojen kautta. Vastaavasti irtautumismarkkinat ovat tällä hetkellä heikot talouden kasvun hidastumisen ja rahoitusmarkkinan kriisin vuoksi. Kohdeyrityssalkussamme on kuitenkin useita hyvin kehittyneitä yrityksiä. Mahdollisten irtautumisten osalta todennäköisin irtautumistapa on tällä hetkellä myynti teolliselle ostajalle. Accessin vähemmistöosuuden myynnin kariuduttua tuloksemme tulee jäämään selvästi viime vuodesta. Loppuvuoden tuloksen ratkaisee pääosin se, miten rahastosijoitustemme käyvät arvot muuttuvat.”



Liiketoiminta

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

CapManin liikevaihto oli katsauskaudella 27,2 milj. euroa (43,6 milj. euroa tammi–syyskuussa 2007). Keskeisimpiä liikevaihtoon ja tulokseen vaikuttaneita eriä on kuvattu tarkemmin omissa osioissaan.

Konsernin liikevoitto oli 3,3 milj. euroa (31,4 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 2,7 milj. euroa (34,0 milj. euroa) ja tulos verojen jälkeen 1,9 milj. euroa (25,5 milj. euroa).

Emoyhtiön omistajien osuus voitosta oli 1,8 milj. euroa (19,8 milj. euroa), ja siitä laskettu osakekohtainen tulos oli 2,2 senttiä (25,4 senttiä).

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

Hallinnointipalkkiot, kiinteistökonsultoinnit tuotot ja operatiivisen toiminnan kulut

Hallinnointipalkkioiden määrä kasvoi vertailukaudesta ja oli 20,9 milj. euroa (18,8 milj. euroa). Hallinnointipalkkioiden nousuun vaikutti koko katsauskauden osalta uuden, 844,9 milj. euron kiinteistöpääomarahaston CapMan Hotels RE:n perustaminen tammikuussa 2008.

Kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 1,7 milj. euroa (1,6 milj. euroa). Yhteensä hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot olivat 22,6 milj. euroa (20,4 milj. euroa), ja ne kattoivat operatiivisen toiminnan kulut 21,2 milj. euroa (vertailukaudella kulut olivat tulokseen sidottu bonus huomioiden 19,8 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 voitonjaon piirissä olevista rahastoista tehtiin yksi irtautuminen. Staffpoint-irtautumisen seurauksena voitonjako-osuustuottojen määrä oli 4,1 milj. euroa. Vertailukauden voitonjako-osuustuotot olivat 22,4 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

CapManin omasta taseesta tekemien rahastosijoitusten yhteenlaskettu käypä arvo oli 30.9.2008 yhteensä 59,8 milj. euroa (46,6 milj. euroa 30.9.2007). Rahastosijoituksiin liittyvät käyvän arvon muutokset olivat -2,7 milj. euroa (7,5 milj. euroa), ja niihin vaikuttivat yleinen markkinakehitys ja rahastojen kulut. Kolmannen vuosineljänneksen negatiivinen



kehitys, yhteensä -1,4 milj. euroa, johtui pääasiassa yleisestä markkinatilanteesta ja sen heijastumisesta arvonmäärittämisessä käytettävien verrokkiyritysten arvoihin. Rahastojen salkuissa kirjattiin myös yrityskohtaisia positiivisia arvonmuutoksia, ja salkut ovat kaiken kaikkiaan hyvässä kunnossa.

Vertailukaudella käyvän arvon muutokseen vaikutti etenkin arvonkehitys CapMan Equity VII -rahastojen kohdeyrityksessä Moventaksessa, josta irtauduttiin osin vertailukaudella.

Rahastosijoitusten realisoituneet tuotot olivat 0,2 milj. euroa (0,4 milj. euroa). Omasta taseesta tehtyjen rahastosijoitusten tulosvaikutus oli yhteensä -2,5 milj. euroa (7,9 milj. euroa). CapMan Oyj:n taloudellisena tavoitteena on 15 prosentin vuosituotto rahastosijoituksille.

CapMan teki katsauskaudella uusia sijoituksia rahastoihinsa 21,4 milj. eurolla (14,1 milj. eurolla). Valtaosa sijoituksista tehtiin CapMan Buyout VIII ja CapMan Hotels RE -rahastoihin. CapManin tavoitteena on sijoittaa hallinnoimiinsa rahastoihin jatkossa 2–10 prosenttia uusien rahastojen koosta rahaston kysynnästä ja CapManin omasta sijoituskapasiteetista riippuen. CapMan antoi katsauskaudella 5 milj. euron sijoitussitoumuksen CapMan Hotels RE -rahastoon, 13,5 milj. euron sitoumuksen CapMan Russia -rahastoon ja 15 milj. euron sitoumuksen CapMan Public Market -rahastoon. Jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä oli katsauskauden lopussa 69,0 milj. euroa (57,2 milj. euroa). Nykyisten sijoitusten käypä arvo ja jäljellä olevien sijoitussitoumusten määrä olivat 30.9.2008 yhteensä 128,8 milj. euroa (103,8 milj. euroa 30.9.2007).

Tehdyt sijoitukset on arvostettu käypään arvoon kohdeyritysten osalta IPEVG:n suositusten (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) mukaisesti ja kiinteistöjen osalta ulkopuolisten asiantuntijoiden arvonmäärittäysten mukaisesti liitteessä 1 määritellyllä tavalla.

Tase ja rahoitusasema 30.9.2008

CapManin taseen loppusumma nousi katsauskaudella 129,4 milj. euroon (119,3 milj. euroa 30.9.2007). Pitkäaikaisten varojen määrä nousi katsauskauden aikana 112,6 milj. euroon (75,4 milj. euroa) pääasiassa tehtyjen rahastosijoitusten, saamisten kasvun sekä Norum-yritysostosta kirjatun liikearvon kasvun, 6,5 milj. euroa, seurauksena. Pitkäaikaisten saamisten määrä oli 29,0 milj. euroa (17,9 milj. euroa), ja niistä 25,2 milj. euroa (13,4 milj. euroa) oli lainasaamiaisia Maneq-rahastoilta. CapMan Oyj:n lisäksi CapManin henkilökunta on sijoittajina Maneq-rahastoissa, joiden tuotto-odotus vastaa pitkälti muiden CapManin omien rahastosijoitusten tuotto-odotusta. Maneq-rahastot maksavat CapMan Oyj:ltä saamilleen lainoille markkinaehtoisen koron.

Lyhytaikaiset varat laskivat alkuvuonna 16,8 milj. euroon (43,9 milj. euroa) osingonmaksun ja rahastosijoitusten seurauksena. Rahavarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat eli lyhytaikaiset sijoitukset olivat yhteensä 7,7 milj. euroa (36,7 milj. euroa). Vertailukaudella rahavarat olivat poikkeuksellisen suuret CapMan Real Estate I -rahaston kiinteistösalkun myynnin seurauksena saatujen voitonjako-osuustuottojen vuoksi.

CapMan Oyj:llä oli 30.9.2008 käytettävissä 60 milj. euron (16,0 milj. euron) rahoituslimiitti, josta oli käytössä 44 milj. euroa (16,0 milj. euroa). Korolliset velat nousivat, kun CapMan käytti strategiansa mukaisesti velkarahoitusta rahastosijoitusten rahoittamiseksi. Ostovelat ja muut velat olivat 17,9 milj. euroa (20,3 milj. euroa). Konsernin korolliset nettovelat olivat 36,3 milj. euroa (-20,7 milj. euroa).

Avainlukuja

CapManin omavaraisuusaste 30.9.2008 oli 47,7 prosenttia (64,8 prosenttia 30.9.2007). Oman pääoman tuotto oli 3,1 prosenttia (39,0 prosenttia) ja sijoitetun pääoman tuotto 5,0 prosenttia (43,6 prosenttia). Tavoitetaso omavaraisuusasteelle on yli 50 prosenttia ja oman pääoman tuotolle yli 25 prosenttia.



	30.9.08	30.9.07	31.12.07
Tulos / osake, senttiä	2,2	25,4	23,8
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	2,2	25,1	23,7
Oma pääoma / osake, senttiä	73,4	94,8	86,4
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	80 081 859	77 796 919	78 142 867
Osakelukumäärä katsauskauden lopussa	80 990 171	78 540 222	79 968 819
Ulkona olevien osakkeiden määrä	80 890 268	78 540 222	79 968 819
Yrityksen hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	99 903	0	0
Oman pääoman tuotto, %	3,1	39,0	38,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,0	43,6	44,2
Omavaraisuusaste, %	47,7	64,8	57,6
Nettovelkaantumisaste, %	61,8	-28,1	-27,5

Norum-yritysosto ja toiminnan laajentaminen Venäjälle

CapMan Oyj allekirjoitti 26.5.2008 sopimuksen pääomasijoitusyhtiö Norumin ostamiseksi yhtiön johdolta, DnB NOR Bank ASA:lta ja Sitra Management Oy:ltä. Kauppa toteutui 27.8.2008, ja sen myötä CapMan Oyj:n omistukseen siirtyi 51 prosenttia Norum Russia III -rahaston eli nykyisen CapMan Russia -rahaston hallinnointiyhtiön ja 100 prosenttia rahaston advisory-yhtiön osakkeista ja äänimäärästä. Lisäksi varainhankintavaiheessa oleva CapMan Russia -rahasto siirtyi CapManin hallinnoitavaksi. Rahaston koko on 88 milj. euroa CapManin 13,5 milj. euron sitoumus mukaan lukien.

Ostetuista osakkeista suoritettu kauppahinta oli noin 3,4 milj. euroa. Kauppahinnasta noin miljoona euroa maksettiin myyjille käteisellä, ja loput noin 2,4 milj. euroa suunnatulla osakeannilla myyjille. Yhden B-osakkeen arvo kaupassa oli 2,43 euroa eli B-osakkeiden kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi 22.4.–21.5.2008. CapMan Oyj laski osakeannissa liikkeelle yhteensä 982 539 yhtiön B-osaketta, jotka merkittiin kaupparekisteriin 5.9.2008. Suunnatussa osakeannissa annettuja osakkeita koskee kolmivaiheinen lock up -periodi, joka purkautuu lopullisesti 25.5.2011.

Osakkeista maksettua kauppahintaa tullaan tarkistamaan CapMan Russia -rahaston lopullisen koon perusteella.

CapMan Oyj:llä on oikeus ostaa loput 49 prosenttia Norumin osakkeista 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.

Toiminnan laajentaminen Venäjälle on merkittävä strateginen askel CapManille. Kaupan myötä CapManin palvelukseen siirtyi 12 henkilöä. Norumin eli nykyisen CapMan Russian sijoitustiimi on toiminut Venäjän pääomasijoitusmarkkinalla vuodesta 1995, ja se on yksi kokoneimmista pääomasijoitustiimeistä 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. Tytäryhtiönä Norum on konsolidoitu konsernin lukuihin kokonaisuudessaan mm. liikearvon osalta.

CapMan Public Market -rahasto

CapMan Oyj perusti 11.7.2008 uuden, listattuihin pohjoismaisiin yrityksiin sijoittavan CapMan Public Market -rahaston. Rahastoon kerättiin ensimmäisellä varainhankintakierroksella 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 arvonluontikeinoja. Rahaston pääomat ovat nousseet katsauskauden jälkeen 106 milj. euroon. Rahaston varainhankinta jatkuu.

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

CapMan Hotels RE -rahasto

CapMan Oyj perusti 18.1.2008 uuden hotelli kiinteistöihin sijoittavan pääomarahaston, CapMan Hotels RE Ky:n. Hotellirahaston koko on tällä hetkellä 844,9 milj. euroa, ja sen varainhankinta jatkuu. Rahasto osti perustamisensa yhteydessä Northern European Properties Ltd:ltä (NEPR) yhteensä 39 hotelli kiinteistöä, joiden arvo kaupassa oli yhteensä 805 milj. euroa. Kaupan myötä CapMan-konsernin palvelukseen siirtyi seitsemän hotelli kiinteistötoiminnan ammattilaista. CapMan Hotels RE Ky:n hallinnointiyhtiönä toimii CapMan Hotels RE Oy, josta CapMan Oyj omistaa 80 prosenttia.

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 30.9.2008

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia ja jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan. CapMan Hotels RE ja CapMan Public Market -rahastojen perustamisen sekä CapManin hallinnoitavaksi siirtyneen CapMan Russia -rahaston myötä hallinnoitavat pääomat kasvoivat tammi–syyskuussa noin 45 prosenttia 2 190,0 milj. eurosta 3 174,9 milj. euroon (2 225,4 milj. euroa 30.9.2007). Syyskuun lopussa pääomista 1 534,4 milj. euroa (1 429,8 milj. euroa) oli kohdeyrityssijoituksia tekevissä rahastoissa ja 1 640,5 milj. euroa (795,7 milj. euroa) kiinteistö pääomarahastoissa. Katsauskaudella pääomia kerättiin seuraavasti:

Rahasto	Perustettu	Pääomat 31.12.2007 milj. euroa	Pääomat 30.9.2008 milj. euroa	CapMan- konsernin sitoumus milj. euroa	CapMan- konsernin voitonjako- osuus (netto*)
CapMan Technology 2007	9.2.2007	140,3	142,3	15,0	10 %
CapMan Hotels RE Ky	18.1.2008	0,0	844,9	5,0	12 %
CapMan Public Market Fund	11.7.2008	0,0	90,0	15,0	10 %
CapMan Russia Fund**	27.8.2008	56,0	88,0	13,5	n/a

* CapMan-konsernin voitonjako-osuus 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.

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



Hallinnoitavien pääomien määrää pienensivät katsauskaudella toteutuneet irtautumiset, hankintahinnaltaan 28,9 milj. euroa. Hallinnoitavien rahastojen joukosta poistui Nordic Private Equity Partners II -rahasto, jonka viimeisestä sijoituskohteesta irtaautettiin katsauskaudella.

Hallinnoitavat pääomat ovat kasvaneet katsauskauden jälkeen Public Market -rahaston varainhankinnan myötä 16 milj. eurolla 3 190,9 milj. euroon.

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

Henkilöstö

CapManin palveluksessa oli 30.9.2008 yhteensä 142 henkilöä (105 henkilöä 30.9.2007), joista 104 (81) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa tai Venäjällä. Henkilöstön määrä kasvoi etenkin uuden hotellirahaston perustamisen ja Norum-yrityksoston myötä. Henkilöstö maittain ja tiimeittäin on esitetty osavuosikatsauksen taulukko-osiossa.

Osakkeet ja osakepääoma

CapMan Oyj:n osakepääomassa ei tapahtunut katsauskaudella muutoksia ja se oli 771 586,98 euroa 30.9.2008 (771 586,98 euroa 30.9.2007). Noteerattujen B-osakkeiden määrä nousi katsauskaudella yhteensä 1 021 352 kappaletta, kun 2003A-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 38 813 B-osaketta ja kun Norum-yrityksoston liittyen laskettiin liikkeelle 982 539 uutta B-osaketta. B-osakkeiden määrä 30.9.2008 oli 74 990 171 kappaletta, ja noteeraamattomien A-osakkeiden määrä oli 6 000 000 kappaletta. B-osakkeilla on kullakin 1 ääni ja A-osakkeilla 10 ääntä per osake.

2003B-optioilla ei merkitty katsauskaudella osakkeita. Katsauskauden jälkeen 29.10.2008 mennessä 2003A-optioilla on merkitty 68 680 B-osaketta, joista 8 000 on jo viety kaupparekisteriin. 2003A-optio-oikeuksilla voidaan merkitä 31.10.2008 asti vielä 468 079 B-osaketta. 2003B-optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä 625 000 B-osaketta ja niiden merkintäaika päättyy 31.10.2009. Osakkeiden merkintähinnat merkitään sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Omat osakkeet

CapMan Oyj:n hallitus päätti 8.8.2008 aloittaa 27.3.2008 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamin valtuuksien omien B-osakkeiden hankinnan. Osakkeiden hankinta alkoi 18.8.2008, ja niitä oli hankittu 30.9.2008 mennessä yhteensä 99 903 kappaletta. Osakkeiden hankintaa on jatkettu katsauskauden jälkeen, ja yhtiön hallussa olevien B-osakkeiden määrä oli 29.10.2008 yhteensä 135 503 kappaletta.

Osakkeenomistajat

CapMan Oyj:llä oli 4 475 osakkeenomistajaa 30.9.2008 (4 521 osakkeenomistajaa 30.9.2007). Merkittävin omistumuutos katsauskaudella oli, että Norum-yrityskauppaan liittyneen osakeannin myötä Norumin johdosta tuli CapManin omistajia yhteensä 1,21 prosentin omistusosuudella yhtiöstä. Katsauskaudella ei annettu liputusilmoituksia.

Markkina-arvo ja kaupankäynti

CapMan Oyj:n B-osakkeiden päätöskurssi oli 1,85 euroa 30.9.2008 (3,55 euroa 30.9.2007). Katsauskauden keskimurssi oli 2,59 euroa (3,50 euroa). Ylin kurssi oli 3,40 euroa (4,07 euroa) ja alin 1,75 euroa (2,86 euroa). Yhtiön kappale- ja euromääräinen osakevaihto laskivat selvästi vertailukaudesta. CapMan Oyj:n B-osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 8,2 milj. kappaletta (25,7 milj. kappaletta), mikä vastaa 21,2 milj. euron (89,2 milj. euron) vaihtoa.



CapMan Oyj:n B-osakkeiden markkina-arvo 30.9.2008 oli 138,7 milj. euroa (257,5 milj. euroa). Kaikkien osakkeiden markkina-arvo, jossa A-osakkeet on arvostettu B-osakkeiden katsauskauden päätöskurssiin, oli 149,8 milj. euroa (278,8 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 annetussa tiedotteessa yhtiökokouksen päätöksistä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Access Capital Partners -yritysmyyntin peruuntuminen

CapMan Oyj tiedotti 9.10.2008, että 25.7.2008 tiedotettu Access Capital Partners (Access) -yrityskauppa peruuntuu. CapManin oli määrä myydä 35 prosentin omistusosuutensa osakkuusyhtiöstään Accessistä espanjalaiselle N+1 Groupille. Tiedotettu osakkeiden kauppahinta oli allekirjoitushetkellä enintään 23,3 milj. euroa, ja kaupan arvioitu vaikutus CapMan Oyj:n vuoden 2008 tulokseen toteutuessaan 18,0 milj. euroa. Kaupan odotettiin toteutuvan vuoden 2008 loppuun mennessä.

Kauppa peruuntui ostajan rahoittajapankin ilmoitettua, että sen rahoittajapankki yleisen rahoituskriisin aiheuttamaan ylivoimaisen esteeseen (force majeure) vedoten päätti vetää kaupalta ennalta sovitun rahoituksen.

Kaupan peruunnuttua CapMan Oyj jatkaa Accessin vähemmistöomistajana 35 prosentin omistusosuudella. Yhtiön muita osakkaita ovat sen managing partnerit. Access on yksi Euroopan johtavia pääomarahastojen rahastojen hallinnointiyhtiöitä ja hallinnoi noin 2,5 miljardin euron pääomia. Yhtiön liiketoiminta on ollut menestyksellistä, ja sillä on hyvät edellytykset menestyä myös jatkossa laajalti hajautetun salkun ja aktiivisen salkunhoidon ansiosta. Access on hiljattain kerännyt neljännen buyout-rahastoihin sijoittavan rahastonsa ja on hyvissä asemissa hyödyntämään nykyisen markkinatilanteen tarjoamia sijoitusmahdollisuuksia.

Access Capital Partnersin hallinnoimien rahastojen alkuperäiset koot ja pääomasijoitusmandaatit 30.9.2008 on esitetty liitteessä 3.

Toimintaympäristö

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

CapMan jatkaa kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen kohdalla sijoitusstrategiansa toteuttamista. Velkamarkkinan syvä kriisi on kuitenkin heijastunut myös CapManin toiminta-alueelle. Tällä hetkellä yrityskaupamarkkina odottaa pankkien tukipakettien myönteisen vaikutuksen materialisoitumista. Uskomme, että pankkirahoituksen saatavuus yritysjärjestelyihin ja kiinteistöisijoituksiin elpyy vähitellen. Uusien sijoituskohteiden osalta markkina vaikuttaa lupaavalta sekä Pohjoismaissa että Venäjällä ja potentiaalisten sijoituskohteiden määrä on pysynyt hyvällä tasolla. Irtautumismarkkinat ovat nyt hetkellisesti pysähdyksissä ja kriisi näkyy selvästi matalampana hintatasona.



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

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

Kaikki CapManin sijoitustiimit ovat hyvissä asemissa ja niillä on riittävät resurssit sijoitusstrategioidensa toteuttamiseksi Pohjoismaissa ja Venäjällä. Kohdeyrityssijoituksia tekeville rahastoilla on käytettävissään noin 670 milj. euron varat uusiin ja jatkosijoituksiin, ja kiinteistö-pääomarahastoilla on noin 330 milj. euron jäljellä oleva sijoituskapasiteetti hyvien sijoituskohteiden löytämiseksi ja nykyisen salkun kehittämiseksi.

Tulevaisuuden näkymät

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

Hallinnointipalkkiot ja kiinteistökonsultoinnin tuotot kattavat CapManin kiinteät kulut vuonna 2008. Voitonjako-osuustuotot jäävät selvästi edellisvuodesta. Hiljentyneestä irtautumismarkkinoista huolimatta rahastoilla on edelleen irtautumisprosesseja käynnissä. Markkinatilanteesta johtuen odotamme kuitenkin rahastojen voitonjakoon siirtymisten lykkääntyvän, ja CapMan Equity VII A, B ja Sweden -rahastojen sekä Finnmezzanine III A ja B -rahastojen siirtyvän voitonjaon piiriin vuosien 2009–2010 aikana.

Odotamme kohdeyritystemme ja kiinteistöjemme kehityksen pysyvän vakaana loppuvuonna 2008. Vallitseva epävakaa markkinatilanne ja voimakkaasti laskeneet verrokkiyritysten kertoimet saattavat kuitenkin myös loppuvuonna heijastua CapManin rahastosijoitusten käypiin arvoihin negatiivisesti.

Vuoden 2008 lopullinen tulos riippuu siitä, tehdäänkö voitonjaon piirissä olevista rahastoista uusia irtautumisia ja miten sijoitusten arvot kehittyvät niissä rahastoissa, joissa CapMan on merkittävä sijoittaja. Vuoden 2008 osakekohtainen tulos jää selvästi edellisvuodesta.

CapMan Oyj:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2008 julkistetaan torstaina 29.1.2009.

Helsingissä 30.10.2008

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 30.9.2008, milj. euroa
Liite 2: CapManin hallinnoimien rahastojen toiminta 1.1.–30.9.2008
Liite 3: Osakkuusyhtiö Access Capital Partnersin hallinnoimat rahastot ja mandaatit 30.9.2008



KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR

30.9.08

30.9.07

31.12.07

VARAT**Pitkäaikaiset varat**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1 114	852	819
Liikearvo	11 897	4 845	4 845
Muut aineettomat hyödykkeet	3 063	694	1 001
Osuudet osakkuusyriyksissä	3 483	3 374	3 407
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	59 781	46 561	44 230
Muut sijoitukset	981	882	878
Saamiset	28 984	17 946	16 191
Laskennalliset verosaamiset	3 261	262	3 547
	112 564	75 416	74 918

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	9 158	7 146	7 837
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	1 707	16 867	14 857
Rahavarat	5 971	19 877	19 741
	16 836	43 890	42 435

Varat yhteensä

	129 400	119 306	117 353
--	----------------	---------	---------

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

Osakepääoma	772	772	772
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	5 224	2 118	2 961
Muuntoerorahasto	-28	259	133
Kertyneet voittovarot	13 673	25 829	24 676
	58 609	67 946	67 510

Vähemmistön osuus

	208	5 806	34
--	------------	-------	----

Oma pääoma yhteensä

	58 817	73 752	67 544
--	---------------	--------	--------

Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	2 959	4 132	3 734
Pitkäaikaiset korolliset velat	30 000	16 000	16 000
Muut velat	5 678	490	701
	38 637	20 622	20 435



Lyhytaikaiset velat

Ostovelat ja muut velat	17 946	20 326	21 356
Lyhytaikaiset korolliset velat	14 000	0	0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0	4 606	8 018
	31 946	24 932	29 374
Velat yhteensä	70 583	45 554	49 809
Oma pääoma ja velat yhteensä	129 400	119 306	117 353

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/08	1-9/07	1-12/07
Liikevaihto	27 229	43 561	51 572
Liiketoiminnan muut tuotot	5	108	236
Henkilöstökulut	-12 052	-10 588	-15 381
Poistot ja arvonalentumiset	-396	-444	-581
Liiketoiminnan muut kulut	-8 792	-8 720	-11 783
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-2 723	7 460	5 696
Liikevoitto	3 271	31 377	29 759
Rahoitustuotot ja -kulut	-612	693	1 070
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	46	1 889	1 915
Voitto ennen veroja	2 705	33 959	32 744
Tuloverot	-774	-8 472	-8 509
Konsernin voitto katsauskaudelta	1 931	25 487	24 235
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	1 792	19 791	18 620
Vähemmistön osuus	139	5 696	5 615
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tulos/osake, senttiä	2,2	25,4	23,8
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	2,2	25,1	23,7
Liikevoitto liikevaihdosta, %	12,0	72,0	57,7



KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1 000 EUR	Osake- pääoma	Yli- kurssi rahasto	Muut rahas- tot	Muun- toero- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yht.	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yht.
Oma pääoma								
31.12.2006	772	38 968	1 218	316	15 074	56 348	599	56 947
Osakemerkinnät optioilla			883					
Muuntoerot				-57				
Optioiden kirjaus			17		223			
Katsauskauden voitto					19 791		5 696	
Osingonjako					-9 259		-428	
Muut muutokset							-61	
Oma pääoma								
30.9.2007	772	38 968	2 118	259	25 829	67 946	5 806	73 752
Oma pääoma								
31.12.2007	772	38 968	2 961	133	24 676	67 510	34	67 544
Osakemerkinnät optioilla			59					
Muuntoerot				-161				
Osakeanti			2 392					
Omien osakkeiden hankinta			-188					
Katsauskauden voitto					1 792		139	
Osingonjako					-12 795			
Muut muutokset							35	
Oma pääoma								
30.9.2008	772	38 968	5 224	-28	13 673	58 609	208	58 817



LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	1-9/08	1-9/07	1-12/07
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	1 931	19 791	24 235
Oikaisut tilikauden voittoon	4 629	4 514	239
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	6 560	24 305	24 474
Käyttöpääoman muutokset	-199	11 030	5 662
Rahoituserät ja verot	-9 600	-1 036	-1 111
Liiketoiminnan rahavirta	-3 239	34 299	29 025
Investointien rahavirta	-19 652	-7 248	-6 823
Rahavirta ennen rahoitusta	-22 891	27 051	22 202
Maksetut osingot (ml. vähemmistön osuus)	-18 589	-9 687	-9 687
Rahoituksen muu nettorahavirta	27 710	-11 624	-6 911
Rahoituksen rahavirta	9 121	-21 311	-16 598
Rahavarojen muutos	-13 770	5 740	5 604
Rahavarat kauden alussa	19 741	14 137	14 137
Rahavarat kauden lopussa	5 971	19 877	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	1-9/08	1-9/07	1-12/07
Liikevaihto			
CapMan Private Equity	21 595	18 990	25 840
CapMan Real Estate	5 634	24 571	25 732
Yhteensä	27 229	43 561	51 572
Liikevoitto			
CapMan Private Equity	3 282	10 337	9 484
CapMan Real Estate	-11	21 040	20 275
Yhteensä	3 271	31 377	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	30.9.08	30.9.07	31.12.07
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden alussa	44 230	33 122	33 122
Lisäykset	21 376	14 147	15 384
Vähennykset	-3 102	-8 168	-9 972
Käyvän arvon muutokset	-2 723	7 460	5 696
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa	59 781	46 561	44 230

Lisäykset ja rahastosijoitukset liiketoiminta-alueittain

	1-9/08	1-9/07	1-12/07
Lisäykset			
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	16 052	13 289	14 500
Kiinteistö pääomarahastot	5 066	572	598
Access Capital Partnersin rahastot	258	286	286
Yhteensä	21 376	14 147	15 384

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahastosijoitukset kauden lopussa

	30.9.08	30.9.07	31.12.07
Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	46 694	37 988	36 010
Kiinteistö pääomarahastot	5 610	251	526
Access Capital Partnersin rahastot	7 477	8 322	7 694
Yhteensä	59 781	46 561	44 230

Liiketoimet lähipiiriin (osakkuusyrietykset) kanssa

1 000 EUR	30.9.08	30.9.07	31.12.07
Pitkäaikaiset saamiset kauden lopussa	25 551	14 281	12 497
Lyhytaikaiset saamiset kauden lopussa	1 743	125	879

Pitkäaikaiset velat

1 000 EUR	30.9.08	30.9.07	31.12.07
Pitkäaikaiset korolliset velat kauden lopussa	30 000	16 000	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	30.9.08	30.9.07	31.12.07
Suomi	104	81	86
Tanska	3	4	4
Ruotsi	18	15	15
Norja	6	5	5
Venäjä	11	0	0
Yhteensä	142	105	110

Tiimeittäin

CapMan Private Equity	53	36	37
CapMan Real Estate	43	26	30
Sijoittajapalvelut	26	25	25
Sisäiset palvelut	20	18	18
Yhteensä	142	105	110

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	30.9.08	30.9.07	31.12.07
Leasingvastuut ja muut vastuusitoumukset	10 745	9 810	11 797
Sitoumukset rahastoihin	69 010	57 237	55 994

Sitoumukset rahastoihin liiketoiminta-alueittain

Kohdeyrityssijoituksia tekevät rahastot	64 916	52 793	51 577
Kiinteistö pääomarahastot	2 109	2 201	2 174
Access Capital Partnersin rahastot	1 985	2 243	2 243
Yhteensä	69 010	57 237	55 994

Jäljellä olevista sijoitussitoumuksista 15 milj. euroa kohdistuu CapMan Public Market -rahastoon, 13,5 milj. euroa CapMan Russia -rahastoon, 12 milj. euroa kohdistuu CapMan Buyout VIII -rahastoon, 11,4 milj. euroa CapMan Technology 2007 -rahastoon ja loput pääasiassa CapMan Life Science IV, CapMan Mezzanine IV, CapMan Equity VII ja Access Capital Fund II -rahastoihin.



Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin**Vuosi 2008**

MEUR	1 - 3/08	4 - 6/08	7 - 9/08	1 - 9/08
Liikevaihto	7,2	12,3	7,7	27,2
Hallinnointipalkkiot	6,4	7,2	7,3	20,9
Voitonjako-osuustuotot	0,0	4,1	0,0	4,1
Tuotot rahastosijoituksista	0,0	0,2	0,0	0,2
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,7	0,6	0,4	1,7
Muut tuotot	0,2	0,1	0,0	0,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,7	-7,9	-6,6	-21,2
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-0,1	-1,2	-1,4	-2,7
Liikevoitto	0,4	3,3	-0,4	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut	0,3	-0,1	-0,8	-0,6
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,1	-0,2	0,2	0,1
Tulos ennen veroja	0,7	3,0	-1,0	2,7
Konsernin kauden tulos	0,5	2,2	-0,8	1,9

Vuosi 2007

MEUR	1-3/07	4-6/07	7-9/07	1-9/07	10-12/07	1-12/07
Liikevaihto	28,1	7,5	8,0	43,6	8,0	51,6
Hallinnointipalkkiot	5,9	6,6	6,3	18,8	6,2	25,0
Voitonjako-osuustuotot	21,2	0,2	1,0	22,4	1,2	23,6
Tuotot rahastosijoituksista	0,3	0,0	0,1	0,4	0,1	0,5
Kiinteistökonsultoinnin tuotot	0,6	0,5	0,5	1,6	0,5	2,1
Muut tuotot	0,1	0,2	0,1	0,4	0,0	0,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2
Operatiivisen toiminnan kulut	-6,8	-7,0	-6,0	-19,8	-7,9	-27,7
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	4,1	0,5	2,9	7,5	-1,8	5,7
Liikevoitto	25,4	1,1	4,9	31,4	-1,6	29,8
Rahoitustuotot ja -kulut	0,3	0,2	0,2	0,7	0,4	1,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,9	0,2	0,8	1,9	0,0	1,9
Tulos ennen veroja	26,7	1,4	5,9	34,0	-1,3	32,7
Konsernin kauden tulos	19,9	1,0	4,6	25,5	-1,3	24,2



LIITE 1: CAPMAN OYJ -KONSERNIN HALLINNOIMAT RAHASTOT 30.9.2008, 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 siirtymiseksi 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 on vielä pääomaa kutsumatta. Viimeisen sarakkeen prosenttiosuus kertoo CapMan osuuden rahaston kassavirroista, jos rahasto on voitonjaon piirissä. Edellisen voitonjaon jälkeen mahdollisesti kutsuttu uusi pääoma sekä sille kuuluva etuoikeutettu vuotuinen tuotto tulee kuitenkin palauttaa sijoittajille ennen kuin uutta voitonjakoa voidaan maksaa. Voitonjaon piirissä olevista rahastoista CapMan Real Estate I on vielä aktiivisessa sijoitusvaiheessa, ja Finnventure V voi tehdä vielä lisäsijoituksia nykyisiin kohdeyrityksiinsä.

Sarakeotsikoiden määritelmät on esitettyjen taulukkojen alapuolella.

SUORIA KOHDEYRITYSSIJOITUKSIA TEKEVÄT RAHASTOT

	Koko	Kut- suttu pääoma	Rahaston ny- kyisen salkun han- kinta- hintaa	käypä arvo	Netto- kassa varat	Toteutunut kassavirta sijoit- tajille	hallin- nointi- yhtiölle (carried interest)	CapManin osuus kassa- virrasta, jos rahasto on voiton- jaossa
Voitonjaon piirissä olevat rahastot								
FV II, FV III 1) ja FM II B								
yhteensä	58,6	57,4	3,1	2,2	0,3	179,9	44,2	20-35 %
FV V	169,9	163,5	47,8	29,9	1,4	237,7	5,3	20 %
Fenno Ohjelma								
yhteensä 2)	59,0	59,0	10,8	10,1	0,3	123,1	8,7	10-12 %
Yhteensä	287,5	279,9	61,7	42,2	2,0	540,7	58,2	
Rahastot, joiden odotetaan siirtyvän voitonjaon piiriin vuosien 2009 - 2010 aikana								
CME VII A	156,7	135,0	85,0	153,0	4,5	92,2		20 %
CME VII B	56,5	53,9	34,0	73,9	2,5	41,9		20 %
CME SWE	67,0	57,8	36,4	65,6	2,3	39,8		20 %
FM III A	101,4	98,8	32,1	38,1	2,7	102,8		20 %
FM III B	20,2	19,8	8,4	11,0	0,3	18,5		20 %
Yhteensä	401,8	365,3	195,9	341,6	12,3	295,2		



**Muut rahastot, jotka
eivät vielä ole
voitonjaon piirissä**

CME VII C	23,1	16,1	10,0	8,0	0,2	7,0	20 %
CMB VIII A	360,0	244,7	208,1	209,9	11,4		14 %
CMB VIII B	80,0	55,0	46,2	46,6	3,5		14 %
CM LS IV	54,1	22,5	13,3	13,3	1,2		10 %
CMT 2007 1)	142,3	34,5	23,2	26,4	4,8		10 %
CMR	88,0	15,3	13,4	13,4	0,0		n/a
CMPM	90,0	1,2	0,0	0,0	0,6		10 %
FM III C	13,9	13,9	3,8	3,8	1,9	12,9	20 %
CMM IV 3)	240,0	120,0	128,1	139,4	-28,7	24,9	15 %
Yhteensä	1 091,4	523,2	446,1	460,8	-5,1	44,8	

**Rahastot, joilla on
rajallinen voitonjako-
potentiaali CapManille**
FV IV, FV V ET, SWE LS
SWE Tech 1), 4)
ja FM II A, C, D 1)

Yhteensä	290,1	271,6	87,0	73,1	3,9	176,6	
-----------------	--------------	--------------	-------------	-------------	------------	--------------	--

Kohdeyhtymissijoituksia

tekevät rahastot yht.	2 070,8	1 440,0	790,7	917,7	13,1	1 057,3	58,2
------------------------------	----------------	----------------	--------------	--------------	-------------	----------------	-------------

KIINTEISTÖPÄÄOMARAHASTOT

	Sijoitus kapasi- teetti	Kut- suttu pääoma	Rahaston ny- kyisen salkun han- kinta- hinta	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	28,9	29,3	184,8	27,4
velkarahoitus	300,0	215,1	65,1	65,1		
Yhteensä	500,0	366,8	94,0	94,4	184,8	27,4

CapMan

Muut rahastot, jotka eivät vielä ole voitonjaon piirissä

CMRE II							
oma pääoma	150,0	60,8	58,2	58,3			12 %
velkarahoitus	450,0	196,4	196,1	196,1			
Yhteensä	600,0	257,2	254,3	254,4	0,2		
CMHRE 6)							
oma pääoma	304,9	269,1	256,1	248,6			12 %
velkarahoitus	540,0	526,0	550,4	550,4			
Yhteensä	844,9	795,1	806,5	799,0	31,6		
Kiinteistörahastot yht.	1 944,9	1 419,1	1 154,8	1 147,8	40,6	184,8	27,4
Kaikki rahastot yht.	4 015,7	2 859,1	1 945,5	2 065,5	53,7	1 242,1	85,6

Rahastojen lyhenteet:

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

Koko / Sijoituskapasiteetti:

Sijoittajien kokonaissitoumus 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⁾ CapMan Mezzanine IV: Kutsuttu sitoumus sisältää 96 milj. euron suuruisen Leverator Oyj:n liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan. Rahaston nettokassavarat sisältävät lainalimiitin, jolla sijoitukset rahoitetaan seuraavan joukkovelkakirjalainaerän liikkeelle laskuun asti. Toteutunut kassavirta sisältää maksut joukkovelkakirjalainan merkitsijöille ja rahaston yhtiömiehille.
- ⁴⁾ Valuuttamääräiset erät on arvostettu 30.9.2008 keskipäivään.
- 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.–30.9.2008

CapManin hallinnoimien pääomarahastojen sijoitustoiminta muodostui katsauskaudella suoraan kohdeyrityksiin tehtävistä sijoituksista pääasiassa Pohjoismaissa ja Venäjällä (CapMan Private Equity) sekä kiinteistö sijoituksista pääasiassa Suomessa (CapMan Real Estate). Kohdeyrityssijoituksia tekevien rahastojen sijoitustoiminta käsittää keskisuuret yritysjärjestelyt eli buyout-sijoitukset valmistavaan teollisuuteen, palvelualoille sekä kaupan toimialalle, teknologiasijoitukset kasvuvaiheessa oleviin sekä myöhäisen kasvuvaiheen teknologiayrityksiin, life science -sijoitukset lääketieteeseen teknologiaan erikoistuneisiin yrityksiin sekä terveydenhuollon palveluyrityksiin, sijoitukset venäläisiin pieniin ja keskisuuriin yrityksiin sekä merkittävät vähemmistö sijoitukset keskisuuriin listattuihin yrityksiin.

CAPMAN PRIVATE EQUITY

Sijoitukset kohdeyrityksiin tammi–syyskuussa 2008

Rahastot tekivät tammi–syyskuussa 2008 seitsemän uutta sijoitusta sekä useita lisäsijoituksia yhteensä 185,3 milj. eurolla. Uusia sijoituskohteita olivat Barnebygg Gruppen, The New Black Oy (Varesvuo Partners Oy), CargoPartner



Group, Cederroth International AB, Crayon-konserni, Region Avia Airlines ja Russia Baltic Pork Invest A/S. Lisäsijoitusten osuus tehdyistä euromääräisistä sijoituksista oli lähes kolmannes, ja niistä merkittävimmät kohdistuivat Curato A/S:ään ja OneMed-konserniin. Vertailukaudella rahastot tekivät 11 uutta sijoitusta sekä lisäsijoituksia yhteensä 152,0 milj. eurolla.

Irtautumiset kohdeyrityksistä tammi–syyskuussa 2008

Katsauskaudella toteutuivat lopulliset irtautumiset Solid Information Technology Oy:stä, Staffpoint Oy:stä, Spintop Netsolution AB:sta, Reima Holdingista ja ProstaLund AB:sta. 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 28,9 milj. euroa. Vertailukaudella rahastot irtautuivat lopullisesti kuudesta ja osittain useista muista yritysistä, ja tuolloin tehtyjen irtautumisten hankintahinta mezzanine-lainojen lyhennykset mukaan lukien oli 60,6 milj. euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Rahastot irtautuivat Animex AB:sta lokakuussa, kun yhtiö hakeutui konkurssiin.

CAPMAN REAL ESTATE

Sijoitukset ja sitoumukset kiinteistöihin ja kiinteistöhankeisiin tammi–syyskuussa 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 Tokmannin logistiikkakeskuksen ostamiseksi. Lisäksi ostettiin Vantaan Kivistössä sijaitseva maa-alue ja annettiin uusi sitoumus pääkonttorin rakentamiseksi Onemed Oy:lle Helsinkiin.

Katsauskaudella tehtiin investointeja 994,7 milj. eurolla, ja lisäksi rahastot olivat 30.9.2008 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistöhankintoja ja -hankkeita lähivuosina yhteensä 160,5 milj. eurolla. Vertailukaudella tehtiin sijoituspäätös 14 kohteeseen, ja toteutuneiden investointien määrä oli 132,4 milj. euroa. Sitoumukset uusien hankkeiden rahoittamiseksi olivat 255,5 milj. euroa 30.9.2007.

Irtautumiset kiinteistökohteista tammi–syyskuussa 2008

Katsauskaudella rahastot eivät irtautuneet kohdekiinteistöistään. Vertailukaudella toteutui kauppa, jolla CapMan Real Estate I -rahasto myi 22 toimitilakiinteöstä koostuvan sijoitussalkkunsaa 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

	1-9/2008	1-9/2007	1-12/2007
Uudet ja jatkosijoitukset			
Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot	185,3	152,0	164,7
Buyout	158,5	116,0	126,7
Teknologia	9,3	28,1	28,6
Life Science	4,1	7,9	9,4
Russia	13,4	-	-
Public Market	-	-	-
Kiinteistö-pääomarahastot	994,7	132,4	160,0
Yhteensä	1 180,0	284,4	324,7
Irtautumiset*			
Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot	28,9	60,6	93,2
Buyout	16,5	42,6	74,1
Teknologia	8,4	18,0	19,1
Life Science	4,0	-	-
Russia	-	-	-
Public Market	-	-	-
Kiinteistö-pääomarahastot	-	304,4	304,4
Yhteensä	28,9	365,0	397,6

* ml. osittaiset irtautumiset ja mezzanine-lainojen lyhennykset.

Kiinteistörahastot olivat 30.9.2008 sitoutuneet rahoittamaan kiinteistö-hankintoja ja hankkeita 160,5 milj. eurolla.

Rahastojen yhteenlaskettu salkku* 30.9.2008, milj. euroa

	Salkku hankinta- hintaan	Salkku käypään arvoon	Osuus salkusta (käypä arvo) %
Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot	790,7	917,7	44,4
Kiinteistö-pääomarahastot	1 154,8	1 147,8	55,6
Yhteensä	1 945,5	2 065,5	100,0
Kohdeyrittys-sijoituksia tekevät rahastot			
Buyout	621,3	772,1	84,1
Teknologia	114,6	98,6	10,7
Life Science	41,4	33,6	3,7
Russia	13,4	13,4	1,5
Yhteensä	790,7	917,7	100,0

*Hallinnoitavien rahastojen kaikkien sijoituskohteiden muodostama kokonaisuus.



Jäljellä oleva sijoituskapasiteetti

Toteutuneiden ja arvioitujen kulujen jälkeen kohdeyrityssijoituksia tekevillä rahastoilla oli 30.9.2008 jäljellä noin 670 milj. euroa uusiin kohdeyrityssijoituksiin ja jatkosijoituksiin. Jäljellä olevista pääomista noin 305 milj. euroa oli varattu buyout-sijoituksiin (ml. mezzanine-sijoitukset), noin 165 milj. euroa teknologiasijoituksiin, noin 40 milj. euroa life science -sijoituksiin, noin 70 milj. euroa CapMan Russia tiimin sijoituksiin ja noin 90 milj. euroa CapMan Public Market -tiimin sijoituksiin. Kiinteistöpääomarahastojen jäljellä olevat sijoituskapasiteetti oli yhteensä 330 milj. euroa.

LIITE 3: ACCESS CAPITAL PARTNERSIN HALLINNOIMAT RAHASTOT JA MANDAATIT 30.9.2008

CapMan Oyj omistaa 35 prosenttia eurooppalaisesta rahastojen rahastojen hallinnointiyhtiöstä Access Capital Partnersista. Access hallinnoi syyskuun lopussa noin 2,5 miljardin euron pääomia. Lisätietoja Access Capital Partnersin liiketoiminnasta löytyy osoitteesta www.access-capital-partners.com.

Rahasto/mandaatit	Koko milj. euroa
Access Capital Fund 1)	250,3
Access Capital Fund II Mid-market buy-out 1)	153,4
Access Capital Fund II Technology 1)	123,5
Access Capital Fund III Mid-market buy-out 1)	307,4
Access Capital Fund III Technology 1)	88,9
Access Capital Fund IV Growth buy-out 1)	425,0
Access Capital Fund IV High Growth Technology Europe 1)	35,0
Private Equity -mandaatit	1 162,0
Yhteensä	2 545,5

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: 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 %.

