1–9 | 2026 Osavuosikatsaus

Voitonjako-osuustuottoja onnistuneista irtautumisista – rahastojen seuraavien sulkemisten odotetaan toteutuvan vuoden lopussa

CapMan

CAPMAN OYJ | 5.11.2026

CapMan Oyj 1–9 2026 osavuosikatsaus

Tuloskehitys 1–9 2026, jatkuvat toiminnot

- Hallinnoitavat pääomat olivat 7,7 mrd. euroa 30.9.2026 (7,2 mrd. euroa 31.12.2025)
- Konsernin liikevaihto oli 50,7 milj. euroa 1.1–30.9.2026 (42,5 milj. euroa 1.1.–30.9.2025), josta:
  - Palkkiotuotot olivat 46,8 milj. euroa (42,2 milj. euroa)
  - Voitonjako-osuustuotot olivat 3,9 milj. euroa (0,3 milj. euroa)
- Liikevoitto oli 15,3 milj. euroa (17,2 milj. euroa) ja vertailukelpoinen liikevoitto oli 17,2 milj. euroa (19,1 milj. euroa)
- Palkkiotulos oli 6,6 milj. euroa (6,5 milj. euroa)
- Palkkiotulos ennen konsernikuluja oli 8,5 milj. euroa (8,6 milj. euroa)
- Laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 5,9 senttiä (5,5 senttiä) ja vertailukelpoinen laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 6,7 senttiä (6,4 senttiä)

Merkittävät tapahtumat

- Maaliskuussa CapMan kertoi laajentavansa Real Asset Debt -sijoitusaluetta Euroopan infrastruktuurivelkamarkkinoille yhdessä CAERUSin kanssa, ja vahvistavansa läsnäoloaan Länsi-Euroopassa avaamalla toimiston Pariisiin.
- Kesäkuussa toteutettiin Nordic Real Estate IV -rahaston ensimmäinen sulkeminen nykyisten sekä uusien kansainvälisten sijoittajien tukemana. Vahvan sijoittajakiinnostuksen myötä rahasto etenee kohti 750 miljoonan euron tavoitekokoaan vuoden 2027 aikana.
- Kesäkuussa toteutettiin Nordic Infrastructure III -rahaston ensimmäinen sulkeminen, ja rahasto etenee suunnitellusti kohti 750 miljoonan euron tavoitekokoaan, jonka sen odotetaan saavuttavan vuoden 2027 aikana.
- Syyskuussa CapManin hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen valtuuttamasta lisäosingosta 0,06 euroa osakkeelta, kokonaisosingon ollessa siten yhteensä 0,12 euroa osakkeelta vuodelta 2025.

Avainluvut

Palkkiotulos

1–9 2026
6,6 m€

Muutos vertailukauteen
+1 %

Kasvu / viimeiset kolme vuotta
+19 % p.a.

Voitonjako-osuustuotot, netto

1–9 2026
3,9 m€

Muutos vertailukauteen
+1356 %

Keskiarvo / viimeiset kolme vuotta
3,8 m€ p.a.

Sijoitetun pääoman tuotto

Käyvän arvon muutos 1–9 2026
6,8 m€ / +3,7 %

Sijoitusten käypä arvo 30.9.2026
175 m€

Käyvän arvon muutos / viimeiset kolme vuotta
+4,6 % p.a.

Näkymäarvio vuodelle 2026 (ennallaan)

CapManin tavoitteena on pitkän aikavälin tulosparannus ottaen kuitenkin huomioon liiketoiminnan luonteeseen liittyvät vuositason vaihtelut. CapManin hallinnoitavilta rahastoilta saatavilla voitonjako-osuustuotoilla sekä CapManin sijoitusten tuotoilla on merkittävä vaikutus CapManin kokonaistulokseen. Sijoituskohteiden kehityksen sekä kohteista irtautumisen lisäksi monet muut sijoituskohteista tai CapManista riippumattomat tekijät vaikuttavat CapManin kokonaissijoitusten käypien arvojen kehitykseen sekä voitonjako-osuustuottojen määrään ja ajoitukseen. Näistä syistä CapMan ei anna numeerisia ennusteita vuodelle 2026.

CapMan arvioi hallinnoitavien pääomien kasvavan vuoden 2026 aikana. Yhtiö arvioi myös palkkiotuloksen kasvavan vuoden 2026 aikana. Arviot eivät sisällä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Toimitusjohtajan kommentti

CapManin kasvu jatkui vahvana vuoden 2026 ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana. Palkkiotuotot kasvoivat 11 prosenttia 46,8 miljoonaan euroon, ja yhdessä onnistuneista irtautumisista saatujen voitonjako-osuustuottojen kanssa kasvattivat kokonaisliikevaihtoa 19 prosenttia 50,7 miljoonaan euroon. Hallinnointipalkkiot jatkoivat kasvuaan kolmannella neljänneksellä kesäkuussa toteutuneiden lippulaivarahastojemme ensimmäisten sulkemisten tukemana, kun taas irtautumiset ja matalammat transaktioihin liittyvät palvelupalkkiot hillitsivät palkkiotuottojen kasvua. Palkkiotulos oli 6,6 miljoonaa euroa eli hieman edellisvuotta korkeammalla tasolla. Hyvästä palkkiotuloksesta ja vahvoista voitonjako-osuustuotoista huolimatta vertailukelpoinen liikevoitto laski 1,9 miljoonaa euroa 17,2 miljoonaan euroon, sillä käyvän arvon muutokset olivat 5,6 miljoonaa euroa edellisvuotta pienemmät. Hallinnoitava pääoma säilyi toiseen neljännekseen verrattuna vakaana 7,7 miljardissa eurossa, kasvaen 6 prosenttia vuoden alusta.

Varainkeruut etenevät kohti seuraavia sulkemisia vuoden lopussa

Lippulaivarahastojen varainkeruu jatkuu tärkeimpänä painopisteenämme. Vuoden ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana keräsimme noin 550 miljoonaa euroa uutta pääomaa, johon vaikuttivat eniten Nordic Real Estate IV ja Nordic Infrastructure III -rahastojen ensimmäiset sulkemiset kesäkuussa. Siitä huolimatta, että markkina on kääntynyt haastavammaksi, sijoittajakeskustelut ovat aktiivisia ja tavoittelemme useissa rahastoissa seuraavia sulkemisia vielä tänä vuonna. Nämä tulevat tukemaan tavoittelemiamme Nordic Real Estate IV, Nordic Infrastructure III ja European Forest Fund IV -rahastojen lopullisia sulkemisia vuonna 2027.

Onnistuneita irtautumisia ja pääoman palautuksia sijoittajille

Irtautumiset jatkuivat hyvällä tasolla, ja kolmannella neljänneksellä toteutettiin neljä irtautumista. Real Estate myi Nordic Real Estate I -rahaston viimeisen sijoituskohteen, Tanskassa sijaitsevan kauppakeskuksen, saattaen rahaston elinkaaren päätökseen ja kerryttäen voitonjako-osuustuottoja. Growth toteutti irtautumisen ensimmäisestä rahastostaan, joka niin ikään kerrytti voitonjako-osuustuottoja. Lisäksi Real Estate myi kiinteistöjä Göteborgissa ja Kööpenhaminassa Nordic Property Income ja Nordic Real Estate III -rahastoistaan. Nykyisessä markkinatilanteessa pääomanpalautukset ovat yksi tärkeimmistä rahastoiden mittareista ja keskeinen tekijä tulevien varainkeruiden onnistumisen kannalta. Vuoden 2026 aikana olemme palauttaneet rahastosijoittajille merkittävän määrän pääomaa, noin 480 miljoonaa euroa. Näemme myös hyviä sijoitusmahdollisuuksia ja pääoman sijoittaminen rahastoissamme jatkuu. Neljänneksen aikana Nordic Real Estate IV -rahasto teki yhden ensimmäisistä sijoituksistaan hankkimalla Crowne Plaza -hotellin Kööpenhaminassa.

Irtautumiset ja voitonjako-osuustuotot ovat tukeneet vahvaa kassavirtaa ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana, ja kehityksen odotetaan jatkuvan myös loppuvuonna. Tasesijoituksistamme vapautuva pääoma tukee tulevaa kasvua, korollisen velan vähentämistä ja varojenjakoa osakkeenomistajille. Lokakuussa allekirjoitimme uuden 30 miljoonan euron kestävyystavoitteisiin sidotun lainasopimuksen, joka vuoden 2027 ensimmäisellä puoliskolla mahdollistaa huhtikuussa 2027 erääntyvän 40 miljoonan euron joukkovelkakirjalainamme jälleenrahoituksen.

Toimialan edelläkävijä vastuullisuudessa

Sijoituksissamme vastuullisuus on taloudellisen arvonluonnin olennainen osa. Tämän vuoden GRESB-arvioinneissa kaikkien osallistuneiden Real Estate -rahastojen pisteet paranivat, ja viisi rahastoa saavutti korkeimman viiden tähden luokituksen. Näistä kolme, CapMan Residential Fund, Nordic Property Income ja Hotels II, nimettiin toimialajohtajiksi maailmanlaajuisesti ja Euroopassa. Infran molemmat rahastot saivat 97,6 pistettä sadasta, ja Nordic Infrastructure II -rahasto paransi luokituksensa viiteen tähteen.

Jatkamme osakkeenomistajien arvon ja kannattavan kasvun edistämistä. Meillä on käynnissä useita sisäisiä tehokkuushankkeita skaalautuvuuden parantamiseksi, ja jatkamme vahvaa kuluhallintaa. Kun tämä yhdistetään käynnissä olevien varainkeruiden onnistumiseen, olemme oikealla tiellä saavuttaaksemme strategiset tavoitteemme.



Pia Kåll
Toimitusjohtaja, CapMan Oyj

Markkinaympäristö

Vuoden 2026 kolmannella neljänneksellä vaihtoehtoisten sijoitusten globaali varainkeruumarkkina muuttui vaihtelevammaksi. Lähi-idän konfliktiin liittyvien korkeampien energiahintojen kiihdyttämä inflaation nousu käynnisti globaalin joukkovelkakirjalainojen myyntiaallon ja nosti pitkiä korkoja. Useat keskuspankit, mukaan lukien EKP, ovat vastanneet nostamalla ohjauskorkoja. Korkeammat korot rasittavat erityisesti kiinteistömarkkinaa, jossa globaali listaamattomien kiinteistösijoitusten varainkeruu laski alan julkaisun PERE:n tietojen mukaan alimmalle neljännesvuositasolleen yli vuosikymmeneen. Infrastruktuurin varainkeruun hyvä vire ja sijoittajakysyntä sen sijaan jatkuvat.

Yrityskauppojen määrä Pohjoismaissa on säilynyt vakaana, ollen vain hieman viime vuoden tasoa alempi, ja listautumismarkkina on ollut aktiivisempi. Kiinteistökaupat kasvoivat voimakkaasti vuoden ensimmäisellä puoliskolla, mutta kasvu hidastui kolmannella neljänneksellä erityisesti Ruotsissa korkoympäristön muuttuessa haastavammaksi. Vaihtoehtoisten sijoitusten markkinalle on olennaista, että yrityskauppamarkkina säilyy aktiivisena ja irtautumiset jatkuvat, sillä rahastosijoittajat haluavat nähdä pääomanpalautuksia ennen uusien rahastositoumusten tekemistä.

Keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä pääomasijoitusmarkkinoiden odotetaan jatkavan vahvaa kasvuaan. Erityisesti reaaliomaisuussijoitukset, kuten infrastruktuuri, kiinteistöt ja metsä, ovat edelleen houkuttelevia sijoittajille, jotka etsivät hajautusta, inflaatiosuojaa ja vakaampia, paremmin ennustettavia tuottoja. Reaaliomaisuus on myös vähemmän altis tekoälyn aiheuttamalle disruptiolle, toisaalta tekoäly luo mahdollisuuksia tehokkaampaan omaisuudenhoitoon ja arvonluontiin.

Koska listaamattomat sijoitukset ovat luonteeltaan pitkäaikaisia, sijoittajat suosivat alueita, joilla poliittinen tilanne on vakaa ja ennakoitava. Tämä tukee tällä hetkellä sijoituksia Eurooppaan, ja erityisesti Pohjois-Eurooppa ja Pohjoismaat houkuttelevat pääomaa. Institutionaalisille sijoittajille tehdyt kyselyt viittaavat myös siihen, että Eurooppa on ohittanut Pohjois-Amerikan ensisijaisena alueena infrastruktuuriallokaatioiden kasvattamiselle.

Nostoja aktiivisesta arvonluonnista rahastoissa

Baltian metsäportfolio – Aktiivinen ja vastuullinen metsänhoito onnistuneen irtautumisen tukena

CapMan Natural Capital myi vuonna 2026 noin 24 000 hehtaarin metsäomaisuussalkun Latviassa ja Liettuassa Inter IKEA Groupille yli vuosikymmenen kestäneen aktiivisen omistajuuden jälkeen. Omistuskauden aikana CapMan Natural Capital hoiti metsiä kestävän metsänhoidon periaatteiden mukaisesti ja toteutti kattavasti operatiivisia parannuksia, jotka vahvistivat metsien kuntoa, tuottavuutta ja pitkän aikavälin kestävyyttä. Metsät sertifioitiin FSC®-standardin mukaisesti, ja portfolion kaupallista arvoa vahvistettiin pitkäaikaisilla puun toimitussopimuksilla sekä tunnistamalla uusiutuvaan energiaan liittyviä mahdollisuuksia. Aktiivisen ja vastuullisen metsänhoidon myötä metsäomaisuus saavutti arvonluontisyklissään kypsän vaiheen, mikä mahdollisti sijoituksen myynnin ja pääomien palauttamisen sijoittajille rahaston tuottotavoitteiden mukaisesti. Irtautuminen osoittaa, kuinka pitkäjänteisellä metsänhoidolla voidaan vahvistaa sekä luonnonvarojen kaupallista arvoa että niiden pitkän aikavälin kestävyyttä.

Logistiikkakeskus Mölnlycke – Logistiikkakiinteistö Göteborgissa valmiina tulevaisuuden tarpeisiin

CapMan Real Estate uudisti Göteborgin ulkopuolella sijaitsevan 107 000 neliömetrin teollisuusalueen moderniksi logistiikkakiinteistöksi, joka on suunniteltu vastaamaan muuttuviin ympäristö- ja toimintaolosuhteisiin sekä tukemaan vahvaa tuloksentekokykyä. Hyödyntämällä olemassa olevia materiaaleja, parantamalla energiatehokkuutta sekä vahvistamalla kiinteistön sopeutumiskykyä voidaan pienentää sen elinkaaren aikana syntyviä kustannuksia ja tulevia muutostarpeita. Tämä tukee myös pitkäjänteistä arvonluontia. Olemassa olevien rakennusten materiaaleja hyödynnettiin uudelleen, mikä vähensi merkittävästi päästöjä verrattuna uusien materiaalien käyttöön. Katolle asennetut aurinkopaneelit sekä älykkäät energian- ja vedenhallintajärjestelmät vähentävät altistumista energian hintavaihteluille ja tehostavat resurssien käyttöä. Luontopohjaiset ratkaisut, kuten mikrometsä, lammet ja viherkatto, tukevat luonnon monimuotoisuutta ja vahvistavat kiinteistön kykyä sopeutua sään ääri-ilmiöihin. Muuntojoustavat tilat puolestaan mahdollistavat kiinteistön mukauttamisen erilaisten vuokralaisten tarpeisiin myös tulevaisuudessa. Hankkeessa tavoitellaan BREEAM-SE New Construction Outstanding -sertifiointia, ja se osoittaa, miten aktiiviset vastuullisuustoimenpiteet tukevat samalla myös pitkän aikavälin taloudellista arvonluontia.

CapMan Oyj 1–9 2026 osavuosikatsaus

Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys 1–9 2026

Taulukko 1: Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys 1–9 2026

1 000 EUR	7–9/2026	7–9/2025	Muutos	1–9/2026	1–9/2025	Muutos
Jatkuvat toiminnot:						
Palkkiotuotot	15 628	15 242	3 %	46 754	42 186	11 %
Voitonjako-osuustuotot	3 590	173		3 913	348	1025 %
Liikevaihto	19 218	15 415	25 %	50 667	42 534	19 %
Liiketoiminnan kulut	-13 553	-12 286	10 %	-42 119	-37 687	12 %
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	582	4 759	-88 %	6 754	12 372	-45 %
Liikevoitto	6 247	7 888	-21 %	15 302	17 219	-11 %
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät*	907	659	38 %	1 892	1 909	-1 %
Liiketoiminnan vertailukelpoiset kulut	-12 646	-11 628	9 %	-40 227	-35 777	12 %
Vertailukelpoinen liikevoitto	7 155	8 547	-16 %	17 194	19 129	-10 %
Vähennetään:						
Voitonjako-osuustuotot, netto*	-3 590	-92		-3 882	-267	1356 %
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-582	-4 759	-88 %	-6 754	-12 372	-45 %
Palkkiotulos	2 982	3 696	-19 %	6 559	6 490	1 %
Vähennetään:						
Konsernikulut	581	547	6 %	1 935	2 129	-9 %
Palkkiotulos ennen konsernikuluja	3 563	4 242	-16 %	8 494	8 619	-1 %
Osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,3	3,1	6 %	5,9	5,5	7 %
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,7	3,4	9 %	6,7	6,4	5 %

*Erittely taulukko-osan kohdassa “Liikevaihto, vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut”.

CapMan-konsernin liikevaihto oli 50,7 milj. euroa tammi–syyskuussa 2026 (42,5 milj. euroa tammi–syyskuussa 2025). Liikevaihto kasvoi 19 prosenttia vertailukaudesta. Kasvu johtui sekä palkkiotuottojen kasvusta, joka oli 11 prosenttia viime vuoteen verrattuna, että voitonjako-osuustuottojen kasvusta katsauskauden aikana.

Liiketoiminnan kulut olivat 42,1 milj. euroa (37,7 milj. euroa) ja koostuivat pääasiassa seuraavista:

- Palkat ja palkkiot 28,9 milj. euroa (26,4 milj. euroa)
- Poistot ja arvonalentumiset 2,4 milj. euroa (2,2 milj. euroa)
- Muut kulut 10,9 milj. euroa (9,2 milj. euroa).

Liiketoiminnan kulut ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä olivat 40,2 milj. euroa eli 12 prosenttia suuremmat kuin vertailukaudella (35,8 milj. euroa). Liiketoiminnan vertailukelpoisten kulujen nousu johtui pääasiassa henkilöstökuluista, jotka nousivat 11 prosenttia tai 2,8 milj. euroa, sisältäen vaikutuksen CAERUSin hankinnasta, joka toteutui vuoden 2025 aikana. Lisäksi muut kulut kasvoivat 20 prosenttia tai 1,8 milj. euroa vertailukaudesta, johtuen pääasiassa CAERUSin hankinnasta, ulkoistettujen varainhankintapalveluiden palkkioista ja infrastruktuurivelkasijoitusstrategian perustamisesta.

Palkkiotulos kasvoi prosentilla ja oli 6,6 milj. euroa (6,5 milj. euroa). Palkkiotulos ennen konsernikuluja oli 8,5 milj. euroa (8,6 milj. euroa).

Käyvän arvon muutokset olivat 6,8 milj. euroa (12,4 milj. euroa) eli kasvua 3,7 prosenttia (6,9 prosenttia) raportointikaudella. Sijoitukset CapManin hallinnoimiin rahastoihin kehittyivät keskimäärin positiivisesti. Niiden osuus käyvän arvon muutoksesta oli 7,7 milj. euroa (11,0 milj. euroa) eli 5,3 prosenttia (7,9 prosenttia). Sijoitukset ulkoisiin rahastoihin kehittyivät negatiivisesti. Käyvän arvon muutokset olivat –0,9 milj. euroa (1,4 milj. euroa) eli –2,6 prosenttia (3,5 prosenttia).

CapManin rahastosijoitusten käypä arvo 30.9.2026 oli 174,7 milj. euroa (30.9.2025: 185,0 milj. euroa). Tästä 140,8 milj. euroa (149,8 milj. euroa) on sijoitettu CapManin hallinnoimiin rahastoihin ja 34,0 milj. euroa (35,2 milj.euroa) ulkopuolisiin rahastoihin. CapManin hallinnoimien rahastojen arvon lasku edellisvuoteen verrattuna johtui onnistuneista irtautumisista Buyout-, Natural Capital- ja Real Estate -sijoituksissa. Strategiamme mukaisesti uusia sijoituksia ulkopuolisiin rahastoihin ei ole tällä hetkellä suunnitteilla, joten ulkoisten rahastosijoitusten osuus ja niiden vaikutus konsernitason käyvän arvon muutoksiin pienenee ajan myötä.

Kohdeyhtiöihin tehtyjen sijoitusten käyvät arvot määritetään kansainvälisen IPEVG-ohjeistuksen (International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines) mukaisesti. Kiinteistösijoitukset ja luonnonvarasijoitukset arvostetaan käypään arvoon riippumattomien ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvioiden perusteella. Ulkoisten rahastojen arvostus perustuu pääasiassa rahastonhoitajien ilmoittamiin käypiin arvoihin. Sijoitusten herkkyysanalyysi sijoitusalueittain on esitetty tämän katsauksen taulukko-osiossa.

Liikevoitto oli 15,3 milj. euroa (17,2 milj. euroa). Vertailukelpoinen liikevoitto oli 17,2 milj. euroa (19,1 milj. euroa). Lasku viime vuoteen verrattuna johtui pääasiassa käyvän arvon muutoksista.

Katsauskauden tulos oli 13,4 milj. euroa (11,8 milj. euroa). Vertailukelpoinen katsauskauden tulos oli 14,9 milj. euroa (13,4 milj. euroa).

Liikevaihto ja tulos neljännesvuosittain sekä liiketulos, vaihtoehtoiset tunnusluvut ja vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät on esitetty tämän katsauksen taulukko-osioissa.

Hallinnoitavat pääomat 30.9.2026

Hallinnoitavilla pääomilla tarkoitetaan rahastojen jäljellä olevaa sijoituskapasiteettia sekä jo sijoitettua pääomaa hankintahintaan tai mandaattien sekä avoimien rahastojen kohdalla käypään arvoon. Hallinnoitavat pääomat lasketaan siitä pääomasta, jonka perusteella hallinnointipalkkiot määräytyvät, mikä lähtökohtaisesti sisältää ainoastaan rahaston oman pääoman eikä ota huomioon sen velkaosuutta. Hallinnoitaviin pääomiin vaikuttavat varainhankinta, irtautumiset ja käyvän arvon muutokset avoimissa rahastoissa sekä varainhoidossa.

Hallinnoitavat pääomat olivat 7 673 milj. euroa 30.9.2026 (7 211 milj. euroa 31.12.2025). Yhteensä kaudella kerättiin noin 550 milj. euroa uutta pääomaa, kun taas irtautumiset vähensivät hallinnoitavia pääomia.

Taulukko 2: Hallinnoitavat pääomat (sis. rahastot ja mandaatit)

(MEUR)	30.9.2026	31.12.2025
Kiinteistöt	3 942	3 754
Pääomasijoitukset & luotto	937	918
Luontopääomat	787	816
Reaaliomaisuusvelka	607	585
Infrastruktuuri	746	554
Varainhoito	654	583
Hallinnoitavat pääomat yhteensä	7 673	7 211

Tase ja rahoitusasema 30.9.2026

CapManin taseen loppusumma 30.9.2026 oli 323,9 mil. euroa (30.9.2025: 327,1 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 32,5 milj. euroa (32,5 milj. euroa). Rahavarat ja lyhytaikaiset rahoitusvarat olivat 61,1 milj. euroa (54,0 milj. euroa), joista rahavarat olivat 55,7 milj. euroa (50,5 milj. euroa) ja muut lyhytaikaiset rahoitusvarat olivat 5,5 milj. euroa (3,6 milj. euroa). Lyhytaikaiset rahoitusvarat koostuvat likvideistä korkosijoituksista.

CapManin oma pääoma oli yhteensä 183,6 milj. euroa (190,1 milj. euroa). Korollinen nettovelka oli 49,8 milj. euroa (51,8 milj. euroa). CapManin muut lyhytaikaiset rahoitusvarat eivät sisälly nettovelan laskentaan. CapManin korolliset velat 30.9.2026 on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3: CapManin korolliset velat

	Lainan koko 30.9.2026	Erääntyy viimeistään	Vuotuinen korko	Lainan koko 30.9.2025
Joukkovelkakirjalaina (2022)	40 milj. euroa	Q2 2027	4,5 %	40 milj. euroa
Joukkovelkakirjalaina (2024)	60 milj. euroa	Q2 2029	6,5 %	60 milj. euroa
Pitkäaikainen rahoituslimiitti (käyttämättä)	(20 milj. euroa)	Q2 2027	1.75-2.70%	(20 milj. euroa)

CapManin joukkovelkakirjalainoihin ja pitkäaikaiseen rahoituslimiittiin liittyvät rahoituskovenantit on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja nettovelkaantumisasteeseen. Kovenanttiehdot täyttyivät 30.9.2026. Vuosina 2022 ja 2024 liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen korot on sidottu kestävyystavoitteisiin. CapMan saavutti vuonna 2022 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan tavoitteet huhtikuussa 2023.

Konsernin liiketoiminnan nettorahavirta katsauskaudella oli 7,6 milj. euroa (–8,1 milj. euroa). CapMan saa rahastojen hallinnointipalkkiot kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Vertailukausi sisältää –7,8 milj. euroa maksettuja veroja, jotka liittyivät pääasiassa maaliskuussa 2024 toteutetun Dasos Capitalin kaupan yhteydessä saatuun olemassa olevaan ja tunnistettuun verovelkaan.

Investointien rahavirta oli 10,5 milj. euroa (–3,9 milj. euroa). Investointien rahavirta sisältää muun muassa tehdyt sijoitukset ja konsernin saamat pääomanpalautukset. CapMan tekee sijoituksia pääasiassa sijoitusyhtiönsä kautta, ja sen sijoitukset ja rahavarat luokitellaan rahastosijoituksiksi. Rahoituksen nettorahavirta oli –23,7 milj. euroa (–27,1 milj. euroa).

Kestävä kehitys

CapManin visiona on olla vastuullisin pääomasijoittaja Pohjoismaissa. Strategisena tavoitteena on integroida olennaiset kestävyysteemat osaksi kaikkea liiketoimintaa ja toteuttaa sitä muun muassa varainkeruussa, sijoitustoiminnassa, arvonluonnissa, rahastojen hallinnoinnissa sekä henkilöstön ja työympäristön kehittämisessä.

Olemme järjestäneet kestävän kehityksen tiekarttamme CapManin pääteemoihin, jotka kattavat ympäristöön, sosiaalisiin tekijöihin ja hallintotapoihin liittyviä aiheita. Lisätietoa edistyksestämme olennaisissa teemoissa on saatavilla viimeisimmästä kestävyysraportista sekä sijoituskohteet kattavasta kestävyysraportista: www.capman.com/fi/vastuullisuus/.

Avainlukuja 30.9.2026

CapManin oman pääoman tuotto oli 9,4 prosenttia 30.9.2026 (30.9.2025: 8,0 prosenttia), ja vertailukelpoinen oman pääoman tuotto oli 10,5 prosenttia (9,1 prosenttia). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,9 prosenttia (7,7 prosenttia), ja vertailukelpoinen sijoitetun pääoman tuotto oli 7,7 prosenttia (8,5 prosenttia). Omavaraisuusaste oli 57,9 prosenttia (59,3 prosenttia).

CapManin pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden mukaisesti tavoitetaso oman pääoman tuotolle on keskimäärin yli 20 prosenttia ja omavaraisuusasteelle yli 50 prosenttia.

Taulukko 4: CapManin avainlukuja

	30.9.2026	30.9.2025
Tulos / osake, senttiä	5,9	5,5
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	5,9	5,5
Vertailukelpoinen tulos jatkuvista toiminnoista / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	6,7	6,4
Oma pääoma / osake, senttiä	103,6	107,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	177 094 283	176 878 210
Oman pääoman tuotto, % p.a.	9,4	8,0
Oman pääoman tuotto jatkuvista toiminnoista, vertailukelpoinen, % p.a.	10,5	9,1
Sijoitetun pääoman tuotto,% p.a.	6,9	7,7
Sijoitetun pääoman tuotto jatkuvista toiminnoista, vertailukelpoinen, % p.a.	7,7	8,5
Omavaraisuusaste,%	57,9	59,3
Nettovelkaantumisaste,%	27,2	27,2

Vuoden 2026 varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokouksen päätökset varojen jakamisesta

CapManin vuoden 2026 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että vuodelta 2025 vahvistetun taseen perusteella jaetaan osinkoa yhteensä 0,06 euroa osakkeelta. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään lisäosingosta enintään 0,06 euroa osakkeelta. Varojen jakamista koskevia päätöksiä on kuvattu tarkemmin 25.3.2026 julkaistussa yhtiökokouksen päätöksiä koskevassa pörssitiedotteessa.

Yhtiökokouksen tekemät hallituksen kokoonpanoa koskevat päätökset

CapManin vuoden 2026 varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi (6). Johan Bygge, Catarina Fagerholm, Joakim Frimodig, Mammu Kaario, Ari Kaperi ja Eva Lindholm valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevia päätöksiä on kuvattu tarkemmin 25.3.2026 julkaistuissa pörssitiedotteissa yhtiökokouksen sekä hallituksen järjestäytymiskokouksen päätöksistä.

Yhtiökokouksen hallitukselle myöntämät valtuutukset

CapManin vuoden 2026 varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta sekä osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Valtuutuksen nojalla hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden tai annettavien osakkeiden lukumäärä on yhteensä enintään 17 500 000 osaketta, mikä yhtiökokouskutsun ja varsinaisen yhtiökokouksen päivänä oli noin 9,89 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2027 asti.

Valtuutuksia koskevia päätöksiä on kuvattu tarkemmin 25.3.2026 julkaistussa yhtiökokouksen päätöksiä koskevassa pörssitiedotteessa.

Yhtiön hallituksen valtuuttaminen päättämään lahjoituksista yleishyödyllisiin tarkoituksiin

CapManin vuoden 2026 varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 50 000 euron suuruisista lahjoituksista yleishyödyllisiin tai niihin rinnastettaviin tarkoituksiin sekä päättämään lahjoitusten saajista, käyttötarkoituksista ja muista lahjoitusten ehdoista. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Kaikki yhtiön osakkeet tuottavat yhden äänen osaketta kohti ja yhtäläiset oikeudet osinkoon ja muuhun CapManin varojenjakoon osakkeenomistajille. CapMan Oyj:n osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Taulukko 5: Osakkeet ja osakkeenomistajat

	30.9.2026	30.9.2025
Osakkeet ja osakepääoma		
Ulkona olevien osakkeiden määrä	177 204 130	176 878 210
Osakepääoma, milj. euroa	35,2	35,2
Osakkeet		
CapManin hallussa olevien osakkeiden määrä	26 299	26 299
Osuus kaikista osakkeista ja äänistä	0,01 %	0,01 %
Markkina-arvo, euroa	46 023	48 390
Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys		
Päätöskurssi, euroa	1,75	1,84
Osakevaihdolla painotettu keskikurssi, tilivuoden alusta alkaen, euroa	1,80	1,86
Ylin kurssi, euroa	2,00	2,05
Alin kurssi, euroa	1,67	1,58
Vaihdettujen osakkeiden määrä, miljoonia	23,9	18,2
Pörssivaihto, milj. euroa	43,1	33,8
Markkina-arvo, milj. euroa	310	326
Osakkeenomistajat		
Osakkeenomistajien määrä	28 298	28 732

Henkilöstö

CapManin palveluksessa 1.1.–30.9.2026 oli keskimäärin 227 henkilöä (215 henkilöä 1.1.30.9.2025), joista 147 (152) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Saksassa, Isossa-Britanniassa, Luxemburgissa ja Ranskassa. Henkilöstö maittain on esitetty tämän katsauksen taulukko-osiossa.

Palkitseminen ja kannustinjärjestelmät

CapManin muuttuva palkitseminen koostuu lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmistä. Toimitusjohtaja ei ole lyhyen aikavälin kannustinohjelman piirissä.

Maaliskuussa 2025, CapManin halitus päätti uuden pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinohjelman perustamisesta toimitusjohtajalle, johtoryhmälle ja valituille avainhenkilöille. Ohjelman tarkoituksena on osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhtenäistäminen sekä avainhenkilöiden sitouttaminen yhtiöön.

Pitkän aikavälin kannustinohjelma koostuu vuosittain alkavista yksittäisistä kolmen vuoden ansaintajaksoista. Kunkin ansaintajakson aikana kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita CapManin osakkeita ennalta määriteltyjen tavoitteiden perusteella. CapManin hallitus päättää jokaisen ansaintajakson kohderyhmän, ohjelmaan kohdennettujen osakkeiden enimmäismäärän, ja tarkat tavoitteet vuosittain.

Osakepalkkio-ohjelmaan kuuluvan palkkion vastaanottamisen edellytyksenä on osallistujan hankkimien tai aiemmin omistettujen CapManin osakkeiden kohdentaminen ohjelmaan, ja tämän sijoituksen säilyttäminen ansaintajakson ajan. Palkkio maksetaan ansaintajakson päätteeksi saavutettujen tavoitteiden ja jatkuvan työsuhteen perusteella. Jos osallistujan työ- tai toimisuhde päättyy ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta. Kaikkiin palkkiona maksettuihin osakkeisiin liittyy rajoitusjakso, joka kestää vuoden.

Ensimmäinen kolmen vuoden ansaintajakso alkoi 1.4.2025 ja päättyy 31.3.2028. Ansaintajakson kohderyhmään kuuluvat kaikki johtoryhmän jäsenet, mukaan lukien toimitusjohtaja, sekä muita valittuja avainhenkilöitä. Kohderyhmään kuuluu yhteensä

noin 25 henkilöä. Ansaintajakson mahdollinen palkkio perustuu, tärkeysjärjestyksessä mainittuina, osakkeen kokonaistuottoon, palkkiotuloksen kasvuun ja vastuullisuuteen liittyvien tavoitteiden saavuttamiseen, sekä osallistujan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä.

Toinen kolmen vuoden ansaintajakso alkoi 1.4.2026 ja päättyy 31.3.2029. Ansaintajakson kohderyhmään kuuluvat kaikki johtoryhmän jäsenet, mukaan lukien toimitusjohtaja, sekä muita valittuja avainhenkilöitä. Kohderyhmään kuuluu yhteensä noin 30 henkilöä. Ansaintajakson mahdollinen palkkio perustuu, tärkeysjärjestyksessä mainittuina, osakkeen kokonaistuottoon, palkkiotuloksen kasvuun ja vastuullisuuteen liittyvien tavoitteiden saavuttamiseen, sekä osallistujan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä.

Lisätietoa CapManin osakepalkkio-ohjelmista on saatavilla yhtiö verkkosivuilla osoitteessa: https://capman.com/fi/osakkeenomistajat/osake-omistajat/kannustinjarjestelmat/.

Muut merkittävät tapahtumat katsauskaudella

CapMan ilmoitti 19.3.2026 laajentavansa yhdessä CAERUSin kanssa Real Asset Debt -sijoitusalueensa infrastruktuurivelkaan. Laajentuminen mahdollistaa CapManille ja CAERUSille toiminnan nopeasti kasvavassa markkinasegmentissä. Tuoreiden markkinaraporttien mukaan infrastruktuuri-investointien rahoitustarve Euroopassa kasvaa merkittävästi erityisesti hankkeissa, jotka vahvistavat toimintavarmuutta ja omavaraisuutta sekä edistävät siirtymää kohti vähähiilistä taloutta. Samalla CapMan ja CAERUS vahvistavat läsnäoloaan Länsi-Euroopassa avaamalla Pariisiin toimiston.

CapManin hallitus päätti 25.3.2026 suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jolla maksettiin CapManin vuoden 2022 osakepalkkio-ohjelmasta toteutuneita osakepalkkioita. Palkkio ansaittiin kestävään kehitykseen liittyvien tavoitteiden saavuttamiseen ja omaan sijoitukseen suhteutettuun osuuteen pohjautuen ansaintajaksolla, joka alkoi 1.4.2022 ja päättyi 31.3.2025. Osakeannissa annettiin vastikkeetta yhteensä 325 920 kappaletta uusia osakkeita, jotka otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalle 2.4.2026 alkaen. Uusien osakkeiden rekisteröimisen jälkeen CapManin osakkeiden kokonaismäärä on 177 204 130 osaketta.

CapManin hallitus päätti 25.3.2026 uuden ansaintajakson alkamisesta yhtiön pitkän aikavälin osakepohjaisessa kannustinohjelmassa (Osakepalkkio-ohjelma 2025). Uusi kolmen vuoden ansaintajakso alkoi 1.4.2026 ja päättyy 31.3.2029. Lisätietoa ohjelmasta on esitetty tämän katsauksen Palkitseminen ja kannustinjärjestelmät -osiossa.

CapMan Real Estate ilmoitti 18.6.2026 toteuttavansa Nordic Real Estate IV -rahaston ensimmäisen sulkemisen. Rahasto sijoittaa kasvaviin kiinteistösektoreihin Pohjoismaissa keskittyen ensisijaisesti asuin- ja yhteiskuntakiinteistöihin. Lisäksi rahasto tekee valikoituja sijoituksia muihin megatrendeistä hyötyviin kohteisiin, kuten hotelli- ja logistiikkasektorille. Rahasto on CapMan Real Estaten value-add-rahastosarjan neljäs, ja siitä on tavoitteena tulla sarjan tähän mennessä suurin rahasto, kun tavoitekoko on 750 miljoonaa euroa.

CapMan Infra ilmoitti 25.6.2026 toteuttavansa Nordic Infrastructure III -rahaston ensimmäisen sulkemisen. Rahasto sijoittaa yhteiskunnan kannalta keskeisiä palveluita tarjoaviin infrastruktuurikohteisiin, jotka hyötyvät pitkän aikavälin rakenteellisista trendeistä, kuten energiasiirtymästä, digitalisaatiosta ja tarpeesta vahvistaa yhteiskuntien toimintavarmuutta. Tavoitekoon ollessa 750 miljoonaa euroa, sen odotetaan kasvavan CapMan Infran tähän mennessä suurimmaksi rahastoksi.

CapMan Infra ilmoitti 1.10.2026 saavuttaneensa ennätystulokset GRESB-arvioinnissa molemmissa rahastoissaan. GRESB arvioi ja vertailee reaaliomaisuuden vastuullisuutta maailmanlaajuisesti, ja siitä on muodostunut keskeinen mittari infrastruktuurirahastoja ja kohdeyhtiöitä arvioiville omaisuudenhoitajille ja sijoittajille. CapMan Nordic Infrastructure II nousi kolmesta tähdestä viiteen, kun taas CapMan Nordic Infrastructure I säilytti neljän tähden luokituksensa. Kaikki viime vuonna arviointiin osallistuneet kohdeyhtiöt paransivat tulostaan jälleen vuonna 2026, mikä kertoo kohteiden sopeutumiskyvyn vahvistumisesta.

CapMan Real Estate ilmoitti 1.10.2026 kaikkien rahastojensa GRESB-pisteiden parantuneen vuonna 2026, ja viiden rahaston saavuttaneen viiden tähden luokituksen. GRESB arvioi ja vertailee reaaliomaisuuden vastuullisuutta maailmanlaajuisesti, ja siitä on muodostunut keskeinen mittari kiinteistörahastoja ja kohdeyhtiöitä arvioiville omaisuudenhoitajille ja sijoittajille. CapMan Hotels II, CapMan Nordic Property Income, CapMan Nordic Real Estate III ja CapMan Residential -rahastot säilyttivät viiden tähden luokituksensa, kun taas CapMan Social Real Estate -rahasto paransi luokitustaan neljästä viiteen tähteen. CapMan Nordic Real Estate II -rahasto säilytti neljän tähden luokituksensa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

CapMan Oyj ilmoitti 30.10.2026 solmineensa uuden yhteensä 30 miljoonan euron kestävyystavoitteisiin sidotun lainasopimuksen. Sopimus koostuu kahdesta 15 miljoonan euron lainasta, joista ensimmäinen on puolivuosittain lyhennettävä laina, ja toinen kertalyhenteinen laina, joka maksetaan sopimuksen päättyessä. Molemmilla lainoilla on kolmen vuoden laina-aika sopimuksen allekirjoituspäivästä, ja lisäksi mahdollisuus pidentää laina-aikaa yhteensä kahdella vuodella. CapMan aikoo käyttää lainan huhtikuussa 2027 erääntyvän 40 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan jälleenrahoitukseen. Joukkovelkakirjalainan jälleenrahoitus on tarkoitus toteuttaa vuoden 2027 ensimmäisen puoliskon aikana.

Merkittävät riskit ja lähiajan epävarmuustekijät

CapMan kohtaa toiminnassaan useita riskejä ja epävarmuustekijöitä, jotka voivat toteutuessaan vaikuttaa yhtiön strategiseen suuntaan, rahoitusasemaan, tulokseen, toimintoihin ja maineeseen. Riskien arviointi sekä niiden hallinta on keskeinen osa onnistunutta liiketoimintaa. CapMan luokittelee riskinsä kategorioihin ja tunnistaa jokaisen kategorian pääriskit. CapMan toteuttaa vuotuisen riskinarvioinnin tilikauden lopussa ja raportoi keskeisistä muutoksista riskiympäristössä neljännesvuosittain. Vuotuinen riskiarvio sekä riskikuvaukset on esitetty yhtiön verkkosivustolla osoitteessa https://capman.com/fi/osakkeenomistajat/riskit/. Yhteenveto riskeistä ja havaituista muutoksista lyhyen aikavälin riskiympäristössä on esitetty taulukossa 6.

Taulukko 6: Riskiluokitus, pääriskit ja lyhyen aikavälin muutokset

Riskiluokka	Pääriskit	Muutokset lyhyen aikavälin riskiympäristössä
1. Strategiset riskit	• Epäonnistuminen strategisten tai liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttamisessa • Epäonnistuminen kilpailuympäristöön sopivan strategian valinnassa • Epäonnistuminen avainhenkilöiden rekrytoinneissa ja sitouttamisessa • Epäonnistuminen liiketoiminnan skaalaamisessa	• CapMan ja CAERUS ilmoittivat laajentavansa Euroopan infrastruktuurivelkamarkkinoille • CapMan Nordic Real Estate IV ja CapMan Infrastructure III -rahastojen ensimmäiset sulkemiset toteutettiin Q2 2026 aikana
2. Taloudelliset riskit	• Heikko tulos • Riittämätön likviditeetti • Rahoituksen saamatta jääminen	• Ei muutoksia
3. Markkinariskit	• Korko- ja valuuttakurssiriski, inflaatioriski, muutokset sijoituskohteiden arvostuksissa • Muutokset asiakkaiden mieltymyksissä • Transaktiomarkkinan vaihtelut • Epäonnistuminen varainhankinnassa	• Lisääntynyt markkinaepävarmuus Iranin ja USA:n välisen konfliktin eskaloitumisen myötä, ja jatkunut konflikti Ukrainassa, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti varainkeruuseen, käypiin arvoihin ja irtautumismahdollisuuksiin
4. Operatiiviset riskit	• Kyberuhat ja tietojärjestelmävirheet • Riittämättömät tai pettäneet prosessit tai tarkastukset • Korruptio, petos tai rikollinen toiminta • Virheet	• Ei muutoksia
5. Sääntely-ympäristön riskit	• Yhtiön kannalta epäsuotuisat muutokset sääntely-ympäristössä • Yhtiön kannalta epäsuotuisat muutokset paikallisissa ja kansainvälisissä verolainsäädännöissä ja -käytännöissä	• Ei muutoksia
6. Kestävyysriskit	• Epäonnistuminen kestävien sijoitusten tekemisessä, kestävyystapaturmat tai sopivan kestävyyssuunnitelman puuttuminen kohdeyhtiöissä • Kulujen kohtuuton kasvu kestävyys- ja raportointitarpeiden noudattamiseksi	• Ei muutoksia
7. Maineriski	• Kielteinen julkikuva	• Ei muutoksia

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

CapManin varojenjakopolitiikan mukaisesti yhtiö maksaa kestävää ja ajan kuluessa kasvavaa varojenjakoa. Yhtiön tavoitteena on jakaa jakokelpoisten pääomien puitteissa vähintään 70 prosenttia emoyhtiön omistajille kuuluvasta konsernin tilikauden tuloksesta vähennettynä sijoitusten käyvän arvon muutosten vaikutuksella. CapMan voi lisäksi jakaa varoja sijoitustoiminnasta kertyneistä tuotoista ottaen kuitenkin huomioon tuleviin sijoituksiin kohdistuvat ennakoidut pääomatarpeet.

Liikevaihdon kasvutavoite ennen voitonjako-osuustuottoja on keskimäärin yli 15 prosenttia vuodessa. Oman pääoman tuottotavoite on yli 20 prosenttia, ja omavaraisuusasteen tavoite yli 50 prosenttia.

CapMan odottaa saavuttavansa taloudelliset tavoitteet asteittain, ja avainluvuissa odotetaan vuositason vaihtelua liiketoiminnan luonteen mukaan.

Helsingissä, 4.11.2026

CAPMAN OYJ

Hallitus

CapMan-konsernin vuoden 2026 tilinpäätöstiedote julkaistaan torstaina 11.2.2027.

Yhteystiedot:
Atte Rissanen, talousjohtaja, puh.050 040 5732

Jakelu:
Nasdaq Helsinki Oy I Keskeiset tiedotusvälineet I www.capman.com/fi

Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS)

1 000 EUR	7–9/2026	7–9/2025	1–9/2026	1–9/2025	1–12/2025
Jatkuvat toiminnot:					
Hallinnointipalkkiot	13 888	12 319	41 869	34 608	49 772
Palveluiden myynti	1 740	2 923	4 886	7 578	9 128
Voitonjako-osuustuotot	3 590	173	3 913	348	4 133
Liikevaihto	**19 218**	**15 415**	**50 667**	**42 534**	**63 033**
Liiketoiminnan muut tuotot	7	0	95	29	29
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-9 263	-8 289	-28 869	-26 351	-38 964
Poistot ja arvonalentumiset	-804	-799	-2 438	-2 159	-3 035
Liiketoiminnan muut kulut	-3 493	-3 198	-10 907	-9 205	-13 344
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	582	4 759	6 754	12 372	15 519
Liikevoitto	**6 247**	**7 888**	**15 302**	**17 219**	**23 238**
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 262	-1 270	-3 170	-4 209	-6 118
Tulos ennen veroja jatkuvista toiminnoista	**4 985**	**6 618**	**12 132**	**13 011**	**17 121**
Tuloverot	2 205	-404	1 228	-1 181	-1 303
Konsernin tulos jatkuvista toiminnoista	**7 190**	**6 214**	**13 360**	**11 830**	**15 818**
Konsernin tulos	**7 190**	**6 214**	**13 360**	**11 830**	**15 818**
Muut laajan tuloksen erät:					
Muuntoerot	-108	6	-170	66	137
Konsernin laaja tulos yhteensä	**7 082**	**6 220**	**13 190**	**11 896**	**15 955**
Kauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	5 845	5 436	10 449	9 716	13 182
Määräysvallattomille omistajille	1 346	778	2 911	2 114	2 636
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	5 737	5 442	10 278	9 782	13 319
Määräysvallattomille omistajille	1 346	778	2 911	2 114	2 636
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, senttiä	3,3	3,1	5,9	5,5	7,5
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,3	3,1	5,9	5,5	7,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta jatkuvien toimintojen voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake jatkuvista toiminnoista, senttiä	3,3	3,1	5,9	5,5	7,5
Tulos/osake jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,3	3,1	5,9	5,5	7,4

Konsernin tase (IFRS)

1 000 EUR	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	5 535	2 544	6 414
Liikearvo	32 520	32 520	32 520
Muut aineettomat hyödykkeet	15 428	17 152	16 660
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	174 738	185 030	178 555
Muut sijoitukset	714	571	714
Saamiset	4 066	6 250	5 426
Laskennalliset verosaamiset	2 659	2 574	1 843
	235 661	**246 640**	**242 132**
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	27 080	26 398	31 017
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	5 471	3 577	3 529
Rahavarat	55 671	50 465	60 971
	88 222	**80 440**	**95 517**
Varat yhteensä	**323 883**	**327 080**	**337 649**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	35 198	35 198	35 198
Ylikurssirahasto	38 968	38 968	38 968
Muut rahastot	21 114	21 114	21 114
Muuntoerorahasto	-689	-589	-518
Kertyneet voittovarat	82 542	89 664	93 328
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	177 133	184 355	188 090
Määräysvallattomat omistajat	6 455	5 786	6 308
Oma pääoma yhteensä	**183 588**	**190 140**	**194 398**
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	6 179	10 441	9 304
Pitkäaikaiset korolliset velat	64 522	100 750	105 064
Muut pitkäaikaiset velat	1 594	1 450	1 833
	72 295	**112 641**	**116 202**
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	25 179	22 056	24 240
Lyhytaikaiset korolliset velat	40 995	1 477	1 077
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1 827	766	1 733
	68 000	**24 299**	**27 050**
Velat yhteensä	**140 295**	**136 940**	**143 252**
Oma pääoma ja velat yhteensä	**323 883**	**327 080**	**337 649**

Konsernin oman pääoman muutoslaskelma

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
1 000 EUR	**Osake-pääoma**	**Ylikurssi-rahasto**	**Muut rahastot**	**Muuntoerot**	**Kertyneet voittovarat**	**Yhteensä**	**Määräys-vallattomien omistajien osuus**
Oma pääoma 1.1.2025	35 198	38 968	21 114	-653	104 166	198 793	3 775
Tilikauden tulos					9 716	9 716	2 114
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				66		66	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				66	9 716	9 782	2 114
Osakepalkkio-ohjelma					539	539	
Osingonjako ja pääomanpalautus					-24 759	-24 759	-2 704
Muut muutokset				-2	2		
Oma pääoma 30.9.2025	**35 198**	**38 968**	**21 114**	**-589**	**89 664**	**184 355**	**5 786**
Oma pääoma 1.1.2026	35 198	38 968	21 114	-518	93 328	188 090	6 308
Tilikauden tulos					10 449	10 449	2 911
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-170		-170	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-170	10 449	10 278	2 911
Osakepalkkio-ohjelma					19	19	
Osingonjako ja pääomanpalautus					-21 253	-21 253	-2 763
Oma pääoma 30.9.2026	**35 198**	**38 968**	**21 114**	**-689**	**82 542**	**177 133**	**6 455**

Rahavirtalaskelma (IFRS)

1 000 EUR	7–9/2026	7–9/2025	1–9/2026	1–9/2025	1–12/2025
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	7 190	6 214	13 360	11 830	15 818
Oikaisut tilikauden tulokseen					
Osakeperusteiset maksut	155	198	383	539	737
Poistot ja arvonalentumiset	804	799	2 438	2 159	3 035
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-582	-4 759	-6 754	-12 372	-15 519
Rahoitustuotot ja -kulut	1 262	1 270	3 170	4 209	6 118
Tuloverot	-2 205	404	-1 228	1 181	1 303
Yrityshankinnat ja -myynnit	0	0	0	96	532
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	0	0	0	0	85
Oikaisut yhteensä	-566	-2 088	-1 990	-4 189	-3 710
Käyttöpääoman muutokset:					
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos	-382	2 529	3 098	270	-5 031
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	6 177	3 069	735	579	2 755
Maksetut korot	99	241	-5 843	-5 700	-5 947
Maksetut verot	-1 024	-759	-1 768	-10 876	-12 046
Liiketoiminnan nettorahavirta	**11 493**	**9 207**	**7 591**	**-8 087**	**-8 161**
Investointien rahavirrat					
Tytäryritysten hankinta, saaduilla rahavaroilla vähennettynä	0	-916	0	-916	-1 352
Tytäryritysten myynti, luovutetuilla rahavaroilla vähennettynä	0	0	0	-22	-22
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-226	-9	-239	-9	-9
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin sijoituksiin (netto)	-2 181	8 756	7 583	-3 582	9 572
Myönnetyt lainat	23	-51	-9 609	-210	-1 440
Lainasaamisten takaisinmaksut	10 504	20	11 813	125	779
Saadut korot investoinneista	540	116	998	725	933
Investointien nettorahavirta	**8 661**	**7 916**	**10 546**	**-3 890**	**8 460**
Rahoituksen rahavirrat					
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-264	-346	-866	-991	-1 358
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-9 445	-11 572	-22 790	-26 091	-27 490
Muiden rahoituserien rahavirta	0	-227	0	0	0
Rahoituksen nettorahavirta	**-9 709**	**-12 146**	**-23 656**	**-27 083**	**-28 848**
Rahavarojen muutos	**10 445**	**4 976**	**-5 519**	**-39 060**	**-28 549**
Rahavarat kauden alussa	45 207	45 497	60 971	90 142	90 142
Valuuttakurssimuutosten vaikutus	19	-8	219	-617	-621
Rahavarat kauden lopussa	**55 671**	**50 465**	**55 671**	**50 465**	**60 971**

Laatimisperiaatteet

Tämä tilintarkastamaton osavuosikatsaus on laadittu standardin IAS 34 Osavuosikatsaukset mukaisesti noudattaen samoja laadintaperiaatteita ja laskentamenetelmiä kuin edellisessä tilinpäätöksessä.

Konserni odottaa 1.1.2027 voimaantulevan IFRS 18:n vaikuttavan tuloslaskelman rakenteeseen ja välisummiin sekä johdon määrittelemistä tunnusluvuista annettaviin liitetietoihin. Koska rahastosijoittamisen voidaan katsoa olevan konsernin tietynlaista pääasiallista liiketoimintaa, rahastosijoitusten käyvän arvon muutokset tullaan jatkossakin sisällyttämään liiketoiminnan kategoriaan ja siten liikevoittoon tai -tappioon. Seurannaismuutokset rahavirtalaskelmaa koskevaan standardiin IAS 7 vaikuttavat siihen, miten rahavirtaerät ryhmitellään. Konserni arvio tämän vaikuttavan pääasiassa maksettujen korkojen raportoimiseen osana rahoituksen nettorahavirtaa (tällä hetkellä osa liiketoiminnan nettorahavirtaa) sekä rahavaroista saatujen korkotuottojen raportoimiseen osana liiketoiminnan rahavirtaa (tällä hetkellä osa sijoitusten nettorahavirtaa).

Esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut

CapMan esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri kausien välillä. Vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät korvaa IFRS:n mukaisia tunnuslukuja, vaan ne raportoidaan IFRS-tunnuslukujen lisäksi. Vaihtoehtoiset tunnusluvut johdetaan IFRS:n mukaan raportoiduista tunnusluvuista lisäämällä tai vähentämällä vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja ne nimetään vertailukelpoisiksi. Tällaisia vaihtoehtoisia tunnuslukuja ovat muun muassa esimerkiksi vertailukelpoinen liikevoitto, vertailukelpoinen katsauskauden tulos ja vertailukelpoinen osakekohtainen tulos. CapMan esittää lisäksi myös sellaisia vaihtoehtoisia tunnuslukuja, jotka on johdettu em. vaihtoehtoisista tunnusluvuista edelleen lisäämällä tai vähentämällä joitakin tuloslaskelmaeriä, joista on poistettu vertailukelpoisuuteen vaikuttaneiden erien vaikutus. Tällainen vaihtoehtoinen tunnusluku on palkkiotulos (aiemmin "palkkiotuottojen kannattavuus"), joka on vertailukelpoinen liikevoitto vähennettynä voitonjako-osuustuotoilla ja sijoitusten käyvän arvon muutoksilla. Palkkiotulos ennen konsernikuluja on palkkiotulos vähennettynä CapManin listayhtiöstatuksesta aiheutuneilla konsernikuluilla. Voitonjako-osuustuotot, netto, on voitonjako-osuustuotot vähennettynä niistä aiheutuvilla bonuksilla.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä ovat muun muassa yrityskauppoihin liittyvät merkittävät erät, kuten kauppahinta-allokaation yhteydessä kirjattavien aineettomien omaisuuserien poistot ja arvonalentumiset, tai suurempiin kehityshankkeisiin liittyvät merkittävät erät, kuten uudelleenjärjestelykulut. Vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä ovat niin ikään liiketoimintojen hankintoihin ja myynteihin tai aineettomien omaisuuserien myynteihin liittyvät merkittävät voitot tai tappiot, viranomaispäätöksistä aiheutuvat merkittävät kulut sekä merkittävät voitonjako-osuustuottojen takaisinmaksuriskin uudelleenarviointiin liittyvät voitot tai tappiot.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut täsmäytyslaskelmineen esitetään tämän taulukko-osan kohdassa "Liikevaihto, vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut".

Liikevaihto, vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut

1 000 EUR	7–9/2026	7–9/2025	1–9/2026	1–9/2025	1–12/2025
Jatkuvat toiminnot:					
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	15 501	15 180	46 526	42 004	58 506
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	3 718	235	4 141	530	4 528
Liikevaihto asiakassopimuksista	**19 218**	**15 415**	**50 667**	**42 534**	**63 033**
Liikevoitto	**6 247**	**7 888**	**15 302**	**17 219**	**23 238**
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Kauppahinta-allokaatiosta aiheutuvat poistot	492	443	1 477	1 133	1 626
Uudelleenjärjestelykulut	44	3	44	340	531
Yritysostoihin liittyvät kulut	371	213	371	436	436
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	907	659	1 892	1 909	2 592
Vertailukelpoinen liikevoitto	**7 155**	**8 547**	**17 194**	**19 129**	**25 830**
Vähennetään:					
Voitonjako-osuustuotot, netto	-3 590	-92	-3 882	-267	-2 957
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-582	-4 759	-6 754	-12 372	-15 519
Palkkiotulos	**2 982**	**3 696**	**6 559**	**6 490**	**7 355**
Vähennetään:					
Konsernikulut	581	547	1 935	2 129	2 849
Palkkiotulos ennen konsernikuluja	**3 563**	**4 242**	**8 494**	**8 619**	**10 203**
Voitonjako-osuustuotot	**3 590**	**173**	**3 913**	**348**	**4 133**
Voitonjako-osuustuotoista johtuvat bonukset	0	-81	-32	-81	-1 176
Voitonjako-osuustuotot, netto	**3 590**	**92**	**3 882**	**267**	**2 957**
Katsauskauden tulos	**7 190**	**6 214**	**13 360**	**11 830**	**15 818**
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, verojen jälkeen:					
Kauppahinta-allokaatiosta aiheutuvat poistot	468	344	1 123	895	1 273
Uudelleenjärjestelykulut	44	2	44	272	425
Yritysostoihin liittyvät kulut	371	208	371	429	429
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä verojen jälkeen	883	554	1 538	1 597	2 126
Vertailukelpoinen katsauskauden tulos	**8 073**	**6 768**	**14 898**	**13 426**	**17 944**
Osakekohtainen tulos, senttiä	**3,3**	**3,1**	**5,9**	**5,5**	**7,5**
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	0,5	0,3	0,9	0,9	1,2
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, senttiä	**3,8**	**3,4**	**6,8**	**6,4**	**8,7**
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	**3,3**	**3,1**	**5,9**	**5,5**	**7,4**
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	0,4	0,3	0,8	0,9	1,2
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	**3,7**	**3,4**	**6,7**	**6,4**	**8,6**

Yrityshankinnat ja myynnit

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä yrityshankintoja tai -myyntejä. Edellisellä tilikaudella tehdyllä yrityshankinnalla on vaikutusta lukujen vertailtavuuteen.

CAERUS Debt Investments AG:n hankinta 2025

CapMan osti 51 prosentin omistusosuuden saksalaisesta kiinteisövelkaan erikoistuneesta CAERUS Debt Investment AG:sta ("CAERUS") 31.7.2025 ja perusti samalla uuden reaaliomaisuusvelkaan keskittyvän sijoitusalueen CapMan Real Asset Debtin.

Kauppa perustui osakekannan arvoon, joka voi olla enintään 13 milj. euroa CAERUS:n 100 %:n osuudesta mukaan lukien mahdollinen lisäkauppahinta. Kaupantekohetkellä 51 prosentin osuutta vastaava kauppahinta oli 4,2 milj. euroa, minkä lisäksi operatiivisten tavoitteiden täyttyessä vuoden 2026 aikana maksetaan enintään 2,6 milj. euron lisäkauppahinta. Kaupantekohetkellä maksettu summa sekä mahdollinen lisäkauppahinta maksetaan käteisellä.

Vuonna 2012 perustettu CAERUS on yksi ensimmäisistä kiinteistövelkasijoittajista Saksassa. 12 sijoitusammattilaisen tiimi tarjoaa velkarahoitusta lähes kaikissa kiinteistösegmenteissä keskittyen DACH- ja Benelux-alueisiin. CAERUSilla on tällä hetkellä seitsemän aktiivista rahastoa. CAERUS:n pitkä markkinahistoria ja vahvat näytöt osoittavat heidän asiantuntemuksensa houkuttelevien sijoitusmahdollisuuksien tunnistamisessa ja valitsemisessa sijoittajille.

Hankinnan johdosta CapManin toiminta laajenee uudelle maantieteelliselle alueelle ja hankinnasta syntyvä liikearvo 2,4 milj. euroa johtuu pääasiassa tulevaisuudessa odotettavista uusista asiakkaista. Hankinta myös lisää CapManin paikallistuntemusta ja läsnäoloa Keski-Euroopassa sekä tukee CapManin strategisia kasvutavoitteita. Vähäinen osa liikearvosta johtuu kustannussynergioista. Liikearvo ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen.

Hankintahetkestä 31.7.2025 alkaen CAERUS on yhdistelty CapMan-konserniin täysimääräisesti. Kauppahinta-allokaatio on lopullinen. Seuraavassa taulukossa esitetään kauppahinnan kohdistuminen, eli vastike, hankittujen omaisuuserien ja velkojen käypä arvo sekä hankinnasta syntyvä liikearvo.

1 000 EUR	Käypä arvo
Vastike	
Kaupantekohetkellä maksettava käteisvastike	4 188
Arvioitu lisäkauppahinta	904
Vastike yhteensä	**5 091**
VARAT	
Pitkäaikaiset varat	
Asiakassuhteisiin liittyvät aineettomat omaisuuserät	5 302
Markkinointiin liittyvät aineettomat omaisuuserät	595
Muut aineettomat omaisuuserät	0
Aineelliset omaisuuserät	26
Käyttöoikeusomaisuuserät	383
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset	5
	6 312
Lyhytaikaiset varat	
Myynti- ja muut saamiset	665
Rahavarat	3 272
	3 937
Varat yhteensä	**10 249**

1 000 EUR	Käypä arvo
VELAT	
Pitkäaikaiset velat	
Leasingvelat	263
Laskennalliset verovelat	1 842
	2 105
Lyhytaikaiset velat	
Ostovelat ja muut velat	2 440
Leasingvelat	120
Kauden verovelat	277
	2 836
Velat yhteensä	**4 942**
Määräysvallattomien omistajien osuus*	2 601
Nettovarat (pl. liikearvo)	**2 707**
Vastike	5 091
Liikearvo	**2 385**

*arvostettuna suhteelliseen osuuteen kohteen yksilöitävissä olevista nettovaroista

Tuloverot

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

Osingot ja pääomapalautukset

CapMan Oyj:n yhtiökokous päätti 25.3.2026 jakaa tilikaudelta 2025 osinkoa 0,06 euroa per osake, yhteensä noin 10,6 milj. euroa. Osinko maksettiin 8.4.2026. Yhtiökokous valtuutti lisäksi hallituksen päättämään maksimissaan 0,06 euron lisäosingosta per osake, mikä olisi yhteensä noin 10,6 milj. euroa. Hallitus päätti 8.9.2026 pidetyssä kokouksessaan 0,06 euron osakekohtaisesta lisäosingosta, joka maksettiin 17.9.2026. Osingon yhteismäärä oli noin 10,6 milj. euroa.

Tilikaudelta 2024 jaettiin osinkoa 0,14 euroa per osake, yhteensä 24,8 milj. euroa, Osinko maksettiin kahdessa erässä, ensimmäinen erä 0,07 euroa osakkeelta 3.4.2025 ja toinen lisäosinkona maksettu erä 0,07 euroa osakkeelta 24.9.2025.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 30.9.2026

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa	3 854		174 701	178 555
Lisäykset	1 250		17 659	18 909
Palautukset			-20 082	-20 082
Vähennykset			-8 917	-8 917
Käyvän arvon muutos			6 942	6 942
Siirrot*	-669		0	-669
Kauden lopussa	**4 436**		**170 302**	**174 738**
Muut sijoitukset				
Kauden alussa	689	0	25	714
Kauden lopussa	**689**	**0**	**25**	**714**
Lyhytaikaiset rahoitusvarat, kauden lopussa	**5 471**	**0**		**5 471**

* Sisältää Tytäryhtiön CapMan Fund Investments SICAV-SIF rahastosijoituksiin luokiteltavien rahavarojen muutoksen sekä pelkistä kassavaroista koostuvien rahastosijoitusten uudelleenluokittelun tasolta 3 tasolle 1.

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

Taso 1 - Täysin samanlaisten varojen noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Taso 2 - Muut kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa joko suoraan (ts. hintana) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina).

Taso 3 - Omaisuuserän arvoa koskevat tiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo katsauskauden lopussa oli 149,1 milj. euroa. Käypä arvo sisältää rahavaroja 2,9 milj. euroa.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2025

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa	4 318		162 902	167 221
Lisäykset			25 118	25 118
Tytäryhtiöiden hankinta			5	5
Palautukset			-20 812	-20 812
Vähennykset			-8 016	-8 016
Käyvän arvon muutos			15 503	15 503
Siirrot*	-464		0	-464
Kauden lopussa	**3 854**	**0**	**174 701**	**178 555**
Muut sijoitukset				
Kauden alussa	545	0	25	570
Lisäykset	42			42
Käyvän arvon muutos	102			102
Kauden lopussa	689	0	25	714
Lyhytaikaiset rahoitusvarat, kauden lopussa	**3 492**	**36**		**3 529**

* Sisältää Tytäryhtiön CapMan Fund Investments SICAV-SIF rahastosijoituksiin luokiteltavien rahavarojen muutoksen sekä pelkistä kassavaroista koostuvien rahastosijoitusten uudelleenluokittelun tasolta 3 tasolle 1.

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

Taso 1 - Täysin samanlaisten varojen noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Taso 2 - Muut kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa joko suoraan (ts. hintana) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina).

Taso 3 - Omaisuuserän arvoa koskevat tiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo katsauskauden lopussa oli 137,2 milj. euroa. Käypä arvo sisältää rahavaroja 3,6 milj. euroa.

Tason 3 sijoitusten herkkyysanalyysi 30.9.2026

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 30/9/2026	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Syöttötiedon muutos	Muutos arvostukseen
Private Equity	**35,5**	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2026 10.6x	+/- 10%	+/- 3.1 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	19 %	+/- 10%	-/+ 0.8 MEUR
Real Estate	**60,8**	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	Valuuttakurssi	EUR/SEK 11.3310	+/-1%	-/+ 0.3 MEUR
				EUR/DKK 7.4755	+/-1%	-/+ 0.4 MEUR
				EUR/NOK 10.9015	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Infrastructure	**21,2**	Diskontatut kassavirrat	Terminaaliarvo	EV/EBITDA 14.5x	+/- 5%	+/- 1.2 MEUR
			Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	13 %	+/- 100 bps	-/+ 1.6 MEUR
Credit	**7,6**	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	10 %	+/- 100 bps	- 0.1 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonmuutosta ei kirjata
Natural Capital	**4,4**	Diskontatut kassavirrat	Puun hinta	na	+/- 2.5%	+/- 0.3 MEUR
			Diskonttokorko	4 %	+-0.3%	-/+ 0.7 MEUR
Rahastojen rahastot	**6,6**	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit	Valuuttakurssi	EUR/USD 1.1355	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Ulkopuoliset venture capital -rahastosijoitukset	**34,0**	Pääomarahastojen hallinnointiyhtiöiden raportit ja mahdollinen CapManin tekemä oikaisu				

Tason 3 sijoitusten herkkyysanalyysi 31.12.2025

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 31/12/2025	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Syöttötiedon muutos	Muutos arvostukseen
Private Equity	**48,8**	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2025 11.7x	+/- 10%	+/- 5.2 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	17 %	+/- 10%	-/+ 1.1 MEUR
Real Estate	**53,1**	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	Valuuttakurssi	EUR/SEK 10.8215	+/-1%	-/+ 0.3 MEUR
				EUR/DKK 7.4689	+/-1%	-/+ 0.4 MEUR
				EUR/NOK 11.843	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Infrastructure	**21,0**	Diskontatut kassavirrat	Terminaaliarvo	EV/EBITDA 14.4x	+/- 5%	+/- 1.6 MEUR
			Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	13 %	+/- 100 bps	-/+ 2.2 MEUR
Credit	**7,1**	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	9 %	+/- 100 bps	- 0.1 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonmuutosta ei kirjata
Natural Capital	**2,0**	Diskontatut kassavirrat	Puun hinta	na	+/- 2.5%	+/- 0.3 MEUR
			Diskonttokorko	4 %	+-0.3%	-/+ 0.8 MEUR
Rahastojen rahastot	**7,9**	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit	Valuuttakurssi	EUR/USD 1.1175	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Ulkopuoliset venture capital -rahastosijoitukset	**35,2**	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit	CapManin tekemä oikaisu raportoituun arvoon	8 %	+/-10%	- 0.3 MEUR / + 0.3 MEUR

CapMan on tehnyt joitain sijoituksia myös muiden kuin konserniyhtiöiden hallinnoimiin rahastoihin, joiden arvostus CapManin taseessa perustuu lähtökohtaisesti hallinnointiyhtiöiden ilmoittamiin arvoihin. Näille sijoituksille CapMan ei tee erillistä herkkyysanalyysiä. CapMan kuitenkin arvioi merkittävien sijoitusten arvostukset kohdeyhtiökohtaisesti ja tekee tarvittaessa niihin oikaisun. Näille oikaisuille CapMan tekee erillisen herkkyysanalyysin.

Pääsääntöisesti verrokkiyhtiöiden arvostuskertoimien sekä niihin tehtävien oikaisujen muutokset ovat vastakkaismerkkisiä; arvostuskertoimien noustessa negatiivinen oikaisukin on tyypillisesti suurempi, jolloin arvostuskertoimien muutoksen vaikutus ei välttämättä näy täysimääräisenä rahastosijoitusten arvostuksessa.

Arvonmääritykset on tehty euromääräisinä. Mikäli kohdeyhtiön raportointivaluutta on muu kuin euro, arvonmäärityksessä käytetyt tuloslaskelmaerät on käännetty vastaavan vuoden keskimääräisillä valuuttakursseilla ja tase-erät raportointihetken valuuttakursseilla. Valuuttakurssien muutoksilla ei CapManin arvion mukaan ole välitöntä merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen markkinakertoimiin perustuvien arvostusten kautta raportointikaudella.

Sijoituskohteiden arvonmääritys pääomasijoitusalalla perustuu kansainvälisiin arvonmääritysperiaatteisiin, jotka ovat toimialan ja sijoittajien laajasti hyväksymät. CapMan pyrkii arvostamaan rahastojen sijoituskohteet aina niiden todelliseen arvoon. Käypä arvo on paras arvio määrästä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tapahtuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Suoria kohdeyhtiösijoituksia tekevien rahastojen osalta käyvät arvot määritetään soveltaen alalla yleisesti käytettyä kansainvälistä arvonmäärityksohjeistusta "International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines" (”IPEVG”). Arvonmäärityksessä käytetään kunkin sijoituskohteen tilanteeseen, luonteeseen ja olosuhteisiin parhaiten soveltuvaa menetelmää tai menetelmiä, ottaen huomioon kyseisen rahaston kokonaistilanne.

Arvonmäärityksessä otetaan huomioon erilaisia tekijöitä, kuten sijoituksen luonne, paikalliset markkinaolosuhteet, listattujen verrokkiyhtiöiden kurssikehitys, tämän hetkinen sekä ennustettu operatiivinen tulos sekä taloudellinen tilanne. Kullekin sijoitukselle parhaiten soveltuvaa arvonmääritysmenetelmää valittaessa pyritään arvioimaan kaikkia niitä tekijöitä, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa sijoituskohteen arvoon. Käytössä on eri menetelmiä, joista CapManin useimmin käyttämät ovat saatavilla olevat markkinahinnat aktiivisen kaupankäynnin kohteena oleville sijoituskohteille, tuottokertoimiin perustuva arvostus, jossa kunkin kohdeyhtiön arvo arvioidaan julkisesti noteerattujen verrokkiyhtiöiden arvostustasoon nähden, sekä diskontatut kassavirrat -menetelmä, jossa arvioidut tulevat rahavirrat ja terminaaliarvo diskontataan nykyhetkeen käyttämällä sopivaa riski-korjattua korkoa. Tuottokertoimiin perustuvassa arvostuksessa CapMan oikaisee aina verrokkiyhtiöiden kertoimia alaspäin muun muassa likviditeetin puutteen takia (”negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin”). Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävissä määrin CapManin arvioon.

Rahastosijoitusten (käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat) kehitystä ja hintariskiä valvoo yhtiössä sijoitustiimeistä riippumaton Risk & Valuations -tiimi, jonka tehtävänä on seurata kohdeyhtiöiden kuukausiraportointia ja ennusteita. Arvostusehdotukset tarkastetaan Risk & Valuations -tiimissä, jonka jälkeen ne käsitellään ja päätetään arvonmäärityskomiteassa. Arvonmäärityskomitea koostuu Valuation Controllerista, Risk Managerista ja vähintään yhdestä CapMan AIFM Oy:n hallituksen jäsenestä. Jokaisen kohdeyhtiön arvonmääritys käsitellään arvonmäärityskomiteassa vuosineljänneksittäin. Arvonmäärityksiä verrataan jälkikäteen toteutuneisiin irtautumisiin ja vertailun tulokset raportoidaan vuosittain hallituksen tarkastus- ja riskivaliokunnalle.

Kiinteistörahastojen osalta käyvät arvot määritetään itsenäisten ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemien arvonmääritysten perusteella. Arvioitsijoiden työn perustana ovat kotimaiset ja kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards). Kohteiden arvonmäärityksessä käytetään aina kiinteistön käyttötarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaisinta menetelmää tai niiden yhdistelmiä. Yleisimmin käytetty menetelmä on diskontattujen kassavirtojen menetelmä, joka perustuu merkittävässä määrin ei-havaittavissa oleviin syöttötietoihin. Näitä syöttötietoja ovat mm:

Tulevat vuokratuotot	Perustuvat kiinteistöjen sijaintiin, tyyppiin ja kuntoon ottaen huomioon olemassa olevat vuokrasopimukset ja niiden ehdot, mahdolliset muut sopimukset sekä muun käytettävissä olevan informaation, kuten vastaavien kiinteistöjen markkinavuokratason;
Diskonttokorot	Perustuvat arvioihin kassavirtojen summista ja ajoitukseen liittyvästä epävarmuudesta;
Arvioidut vajaakäyttöasteet	Arviot voimassa olevan vuokrasopimuksen erääntymisen jälkeiselle ajalle, perustuen tämänhetkisiin sekä odotettuihin markkinaolosuhteisiin;
Kiinteistön käyttökustannukset	Kustannuksiin luettu mukaan odotetun taloudellisen käyttöiän aikana tarvittavat ylläpitoinvestoinnit;
Tuottovaatimus	Perustuu kiinteistöjen sijaintiin, kokoon ja laatuun ottaen huomioon arvostushetken markkinaolosuhteet;
Jäännösarvo	Arvossa otetaan huomioon oletukset ylläpitokuluista, käyttöasteista sekä markkinavuokrista.

Luontopääoma-rahastojen osalta käyvät arvot määritetään yhteistyössä itsenäisten ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa tehtyjen arvioiden perusteella. Näillä arvioitsijoilla on erityistä kokemusta nimenomaisesti metsä- ja luontopääomakohteiden arvonmäärityksestä. Yleisimmin käytetyt arvostusmenetelmät ovat tuottoarvomenetelmä, joka perustuu odotettujen kassavirtojen markkinaehtoisilla koroilla diskontattuun nettonykyarvoon, hankintamenomenetelmä, jossa arvo perustuu historiallisiin tehtyihin sijoituksiin (maan hankintameno, istutusten ja hallinnoinnin kulut jne.) sekä markkinamenetelmään, jossa arvo perustuu vastaavien metsäomaisuuserien transaktiohintoihin.

Ulkopuolisten arvonmäärittäjien tekemiin arvioihin perustuvat arvostukset päivitetään suljetuille rahastoille vuosittain ja avoimille rahastoille neljännesvuosittain.

Liiketoiminnan kausiluonteisuus

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

Henkilöstö keskimäärin

Maittain	30.9.2026	31.12.2025
Suomi	147	152
Ruotsi	31	29
Tanska	18	15
Norja	3	3
Luxemburg	5	4
Iso-Britannia	10	9
Saksa	12	5
Ranska	1	0
Yhteensä	**227**	**215**

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	30.9.2026	31.12.2025
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	61 199	61 143
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	59 938	57 859
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain		
Buyout	8 860	8 881
Credit	1 295	1 498
Russia	1 066	1 066
Real Estate	7 223	5 199
Muut	1 394	1 394
Rahastojen rahastot	245	245
Growth equity	9 016	9 521
Infra	14 311	6 684
Special Situations	1 252	1 877
Natural Capital	7 300	9 981
CapMan Wealth Services-rahastot	7 454	10 988
Ulkopuoliset rahastojen rahastot	265	265
Ulkopuoliset Venture Capital -rahastot	257	260
Yhteensä	**59 938**	**57 859**

Johdannaiset

1 000 EUR	30.9.2026	31.12.2025
Johdannaisten käyvät arvot		
Valuuttatermiinit	-61	20
Johdannaisten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit	2 722	3 157

CapMan käyttää lyhytaikaisia johdannaissopimuksia ulkomaanrahan määräisten myyntisaamisten valuuttakurssivaihteluilta suojautumiseen. Johdannaiset on arvostettu raportointipäivän markkina-arvoon ja raportoidaan taseessa lyhytaikaisissa varoissa tai veloissa. CapMan ei sovella suojauslaskentaa.

Lähipiiri

Liiketapahtumat lähipiirin kanssa

Toisen vuosineljänneksen aikana johtoryhmän jäsen Mika Koskinen maksoi takaisin vuonna 2024 myönnetyn lyhytaikaisen 170 tuhannen euron lainansa ja siitä kertyneet korot 14 tuhatta euroa. Lisäksi hän lyhensi vuonna 2024 myönnetyn alun perin 747 tuhannen euron pitkäaikaista lainaansa 273 tuhannella eurolla lisättynä kertyneillä koroilla 18 tuhatta euroa. Edellisellä tilikaudella em. lyhytaikaisen lainan laina-aikaa jatkettiin vuodelle 2026.

Lainasaamiset ja kertyneet korot lähipiiriltä

1 000 EUR	30.9.2026	31.12.2025
Pitkäaikaiset	564	860
Lyhytaikaiset	7	182

Sitoumukset lähipiirille

1 000 EUR	30.9.2026	31.12.2025
Lainasitoumukset	56	48

Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin

Vuosi 2026

Milj. euroa	1–3/2026	4–6/2026	7–9/2026	1–9/2026
Liikevaihto	16,3	15,2	19,2	50,7
Hallinnointipalkkiot	14,3	13,7	13,9	41,9
Palveluiden myynti	1,7	1,5	1,7	4,9
Voitonjako-osuustuotot	0,3	0,0	3,6	3,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	0,0	0,1
Operatiivisen toiminnan kulut	-14,3	-14,3	-13,6	-42,2
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3,6	2,6	0,6	6,8
Liikevoitto tai -tappio	**5,6**	**3,5**	**6,2**	**15,3**
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,9	-1,0	-1,3	-3,2
Tulos ennen veroja	4,7	2,5	5,0	12,1
Konsernin kauden tulos jatkuvista toiminnoista	**4,2**	**2,0**	**7,2**	**13,4**
Konsernin kauden tulos	**4,2**	**2,0**	**7,2**	**13,4**

Vuosi 2025

Milj. euroa	1–3/2025	4–6/2025	7–9/2025	10–12/2025	1–12/2025
Liikevaihto	13,0	14,1	15,4	20,5	63,0
Hallinnointipalkkiot	11,0	11,3	12,3	15,2	49,8
Palveluiden myynti	2,1	2,6	2,9	1,6	9,1
Voitonjako-osuustuotot	0,0	0,2	0,2	3,8	4,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatiivisen toiminnan kulut	-11,9	-13,5	-12,3	-17,6	-55,3
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	5,7	1,9	4,8	3,1	15,5
Liikevoitto tai -tappio	**6,9**	**2,5**	**7,9**	**6,0**	**23,2**
Rahoitustuotot ja -kulut	-1,4	-1,6	-1,3	-1,9	-6,1
Tulos ennen veroja	5,5	0,9	6,6	4,1	17,1
Konsernin kauden tulos jatkuvista toiminnoista	**4,9**	**0,7**	**6,2**	**4,0**	**15,8**
Konsernin kauden tulos	**4,9**	**0,7**	**6,2**	**4,0**	**15,8**

CapMan

capman.com
CapMan Group
Ludviginkatu 6
00130 Helsinki