

1–9 | 2025

Osavuositarkastus

Hallinnoitavat pääomat uudella
ennätystasolla

CapMan

CapMan Oyj 1–9 2025 osavuositiedot

Tuloskehitys 1–9 2025, jatkuvat toiminnot

- Hallinnoitavat pääomat olivat 7,1 mrd. euroa 30.9.2025 (6,1 mrd. euroa 31.12.2024)
- Konsernin liikevaihto oli 42,5 milj. euroa 1.1.–30.9.2025 (43,7 milj. euroa 1.1.–30.9.2024), josta:
 - Palkkiotuotot olivat 42,2 milj. euroa (39,9 milj. euroa)
 - Voitonjako-osuustuotot olivat 0,3 milj. euroa (3,8 milj. euroa)
- Liikevoitto oli 17,2 milj. euroa (11,1 milj. euroa) ja vertailukelpoinen liikevoitto oli 19,1 milj. euroa (13,1 milj. euroa)
- Palkkiotulos oli 6,5 milj. euroa (6,5 milj. euroa)
- Palkkiotulos ennen konsernikuluja oli 8,6 milj. euroa (8,7 milj. euroa)
- Laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 5,5 senttiä (0,9 senttiä) ja vertailukelpoinen laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 6,4 senttiä (1,9 senttiä)

Merkittävät tapahtumat

- Maaliskuussa kiinteistörahasto CapMan Hotels II saattoi päätökseen Midstar Fastigheter AB:n oston, kasvattaen CapManin hallinnoitavia pääomia 0,4 miljardilla eurolla
- Kesäkuussa CapMan allekirjoitti sopimuksen 51 prosentin omistussuuden CAERUS Debt Investments AG:n osakekannan hankkimisesta ja perusti uuden sijoitusalueen Real Asset Debt. Kauppa saatettiin päätökseen 31.7.2025.
- Syyskuussa CapManin hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen valtuuttamasta lisäosingosta 0,07 euroa osakkeelta, kokonaisosingon ollessa siten yhteensä 0,14 euroa osakkeelta vuodelta 2024

Avainluvut

Palkkiotulos	Voitonjako-osuustuotot, netto	Sijoitetun pääoman tuotto
1–9 2025 6,5 milj. euroa	1–9 2025 0,3 milj. euroa	Käyvän arvon muutos 1–9 2025 12,4 milj. euroa / +6,9 %
Muutos 1–9 2025 –1 %	Muutos 1–9 2025 –93 %	Sijoitusten käypä arvo 30.9.2025 185 milj. euroa
Kasvu / viimeiset kolme vuotta +20 % vuodessa	Keskiarvo / viimeiset kolme vuotta 3,9 milj. euroa vuodessa	Käyvän arvon muutos / viimeiset kolme vuotta +3,3 % vuodessa

Toimitusjohtajan kommentti

Olemme jatkaneet strategiaamme järjestelmällistä toteutusta kohti tavoitettamme saavuttaa 10 miljardin euron hallinnoitavat pääomat. Hallinnoitavat pääomat ovat kasvaneet 17 prosenttia vuoden alusta 7,1 miljardiin euroon. Kasvusta 560 miljoonaa euroa on uutta kerättyä pääomaa ja 640 miljoonaa euroa CAERUS Debt Investmentsin hankinnasta. Palkkiotuotot kehittyivät vahvasti kasvaen 6 prosenttia vuoden 2025 ensimmäisten yhdeksän kuukauden aikana.

Taloudellinen ja geopoliittinen epävarmuus on jonkin verran vähentynyt vuoden ensimmäiseen puoliskoon verrattuna. Vaikka epävarmuus edelleen vaikuttaa varainkeruiden keston, sillä on ollut vain vähän suoria vaikutuksia CapManin olemassa olevaan palkkiotuottooperusteiseen liiketoimintaan, joka perustuu pitkäaikaisiin sopimuksiin ja hyvään ennustettavuuteen.

Vahvaa arvonluontia ja lisääntynyttä sijoitusaktiiviteettia

Rahastomme jatkoivat pääomien johdonmukaista sijoittamista. Vuoden aikana olemme tehneet kahdeksan uutta sijoitusta, joista kolme kolmannella neljänneksellä. Pohjoismaiset kiinteistömarkkinat tarjoavat houkuttelevia mahdollisuuksia, ja kahdeksasta sijoituksesta kuusi on kiinteistörahastojemme tekemiä. Sijoituksemme omiin rahastoihimme kehittyivät edelleen positiivisesti, ja niiden käypä arvo on noussut 8 prosenttia vuoden alusta. Vuosittaisessa GRESB-arvioinnissa, joka on johtava vastuullisuusarviointi, Real Estate ja Infra paransivat pisteitään, ja neljä kiinteistörahastoa sai korkeimman viiden tähden luokituksen.

Vahva arvonluonti kohteissa mahdollistaa onnistuneet irtautumiset myös haastavammassa markkinassa. Kolmannella neljänneksellä toteutimme kaksi irtautumista Buyout XI -rahastosta, yhden Growth Equity II -rahastosta sekä Dasos Timberland II -rahaston omistaman metsäomaisuuskokonaisuuden irtautumisen Portugalissa. Lisäksi Real Estate toteutti kaksi irtautumista lokakuussa, yhden Nordic Real Estate III -rahastosta ja yhden Kokoelmakeskus-rahastosta. Kokoelmakeskus-rahaston irtautumisesta tullaan kirjaamaan voitonjako-osuustuottoa vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Strategian toteutus eteni ja uusi sijoitusalue Real Asset Debt perustettiin

Heinäkuussa toteutetun yritysosaston myötä olemme toivottaneet CAERUS-tiimin tervetulleeksi osaksi CapMania. Integraatio etenee suunnitellusti, ja yhteisin voimin olemme käynnistäneet varainkeruun CAERUS VIII -rahastolle. CAERUS on yksi Saksan johtavista kiinteistövelkasijoittajista ja se muodostaa CapManin uuden Real Asset Debt -sijoitusalueen ytimen. Real Asset Debt vahvistaa entisestään strategista fokustamme reaaliomaisuussijoituksiin.

Meillä on parhaillaan käynnissä tai suunnitteilla varainkeruuhankkeita kaikissa sijoitusalueissa. Vuoden alusta lähtien CapMan on kerännyt 560 miljoonaa euroa uutta pääomaa, pääosin erikoistuneisiin avoimiin kiinteistörahastoihin Hotels II, Social Real Estate ja Residential. Sijoittajien kiinnostuksen jatkuessa näitä tuotteita kohtaan asetamme ne etusijalle, ja tämän seurauksena Nordic Real Estate IV -rahaston ensimmäisen sulkemisen tavoite on siirretty vuoteen 2026. Natural Capitalin European Forest Fund IV -rahastoon kohdistuu hyvää sijoittajakiinnostusta ja tavoitteena on pitää rahaston ensimmäinen sulkeminen vuoden loppuun mennessä. Infra-sijoitusalueella olemme aloittaneet valmistelut kolmannen rahaston perustamiseksi, ja tämän varainkeruu on tarkoitus käynnistää vuonna 2026.

Arvonluonti osakkeenomistajillemme on etusijalla, kun toteutamme kasvustrategiaamme keskittyen skaalautuvien ja kannattavien toimintojen rakentamiseen.

Pia Käll

Toimitusjohtaja, CapMan Oyj



Markkinaympäristö

Taloudellinen ja geopolittinen epävarmuus, joka kärjistyi Yhdysvaltojen huhtikuisten tullitiedotteiden myötä, on jonkin verran vähentynyt vuoden ensimmäiseen puoliskoon verrattuna. Markkinoiden epävarmuuden lieventyessä ja osakemarkkinoiden toipuessa, aiemmin ensimmäisen neljänneksen lopulla pysähtynyt yrityskauppa-markkina aktivoitui uudelleen, mikä johti hieman suurempiin yrityskauppamääriin toisella ja kolmannella neljänneksellä verrattuna edellisvuoteen.

Vaihtoehtoihin omaisuusluokkiin kerätty pääoma on yhä pienempi kuin huippuvuosina vuoden 2020 tienoilla, mutta vaihtoehtoihin sijoituksiin erikoistuneen analyysiyhtiö Preqinin mukaan varainkeruiden kestot ovat lyhentyneet vuoden 2025 aikana verrattuna kahden edellisen vuoden pitkittyneisiin prosesseihin. Tämä voi viitata markkinoiden myönteiseen käänteeseen, mutta jotta suuntaus jatkuisi, tarvitaan lisää irtautumisia ja pääoman palautuksia sijoittajille. Varovaisen positiivisista merkeistä huolimatta koko vuoden 2025 odotetaan silti olevan neljäs peräkkäinen vuosi, jolloin vuosittaiset pääomasitoumukset laskevat.

Pitkällä aikavälillä pääomasijoitusmarkkinoiden odotetaan jatkavan vahvaa kasvua. Haastava makrotaloudellinen ympäristö luo houkuttelevia sijoitusmahdollisuuksia, ja historiallisesti parhaat rahastovuosikerrat on sijoitettu turbulenteina aikoina. Yksityisomistuksessa pidempään kehitettävien sijoitusten osuuden kasvaessa ja listaamattomille markkinoille sijoittavien sijoittajien määrän lisääntyessä omaisuusluokan roolin taloudessa odotetaan kasvavan.

Pohjoismaiden vakaa poliittinen ympäristö ja pääomasijoitusmarkkinoiden näytöt vahvoista tuottotasosta tekevät alueesta hyvin asemoidun houkuttelemaan pääomaa niin eurooppalaisilta, pohjoisamerikkalaisilta kuin aasialaisilta institutionaalisilta sijoittajilta.

Nostoja aktiivisesta arvonaluonnista rahastoissa

Hiekka-akku – uusi aikakausi lämpöenergian varastointiin

Maailman suurin hiekka-akku otettiin elokuussa käyttöön Pornaisissa. Uuden aikakauden ratkaisun ovat kehittäneet Polar Night Energy ja CapMan Infran portfolioyhtiö Loviisan Lämpö. Teollisen mittakaavan 1 MW / 100 MWh hiekka-akku toimii alueen kaukolämpöverkon päätuontalaitoksena. Noin 13 metriä korkea ja 15 metriä leveä hiekka-akku korvaa uusiutuvalla energialla öljyn käytön Pornaisten kaukolämpöverkossa, ja hakepolttoaineen käyttö vähenee 60 prosenttia. Hiekka-akku vähentää hiilidioksidipäästöjä ja on konkreettinen esimerkki teollisuuden vihreästä siirtymästä. Hiekka-akku mahdollistaa pääsyn sähkön reservimarkkinaan ja vähentää riippuvuutta yksittäisistä energianlähteistä lämmöntuotannossa. Hanke yhdistää innovaation, ilmastotyön ja kiertotalouden periaatteet.

Pohjoismaiden suurin energiakatto – pitkäaikainen ratkaisu ilmastositoumuksiin

Kesäkuussa CapMan Real Estate saavutti puolivälin Pohjoismaiden suurimman integroidun energiakaton rakentamisessa Tanskan Glostrupin Stationsparkenille. Investointi on liike-elämän ja kunnan toimijoiden yhteinen ponnistus kohti muutosta. Kyse ei ole vain aurinkopaneelien rakentamisesta, vaan pitkäaikaisesta ratkaisusta, joka tukee sekä Glostrupin kunnan että CapManin ilmastositoumuksia. Valmistuessaan katolla tulee olemaan noin 10 500 aktiivista integroitua aurinkopaneelia. Hanke on konkreettinen esimerkki CapMan Real Estaten ympäristövastuullisesta tavasta luoda pitkän aikavälin arvoa. Rakennushanke on osa CapMan Real Estaten laajempaa tavoitetta kehittää kiinteistöomaisuutta entistä vastuullisemmiksi ja kestäviksi investoinneiksi.

CapMan Oyj 1–9 2025 Osavuositiedot

Konsernin tuloskehitys 1–9 2025

Taulukko 1: Konsernin tuloskehitys 1–9 2025

1 000 EUR	1-9/2025	1-9/2024	Muutos
Jatkuvat toiminnot:			
Palkkiotuotot	42,186	39,896	6 %
Voitonjako-osuustuotot	348	3,832	-91 %
Liikevaihto	42,534	43,728	-3 %
Liiketoiminnan kulut	-37,687	-35,347	7 %
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	12,372	2,707	357 %
Liikevoitto	17,219	11,088	55 %
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät*	1,909	1,993	-4 %
Liiketoiminnan vertailukelpoiset kulut	-35,777	-33,354	7 %
Vertailukelpoinen liikevoitto	19,129	13,081	46 %
Vähennetään:			
Voitonjako-osuustuotot, netto*	-267	-3,832	-93 %
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-12,372	-2,707	357 %
Palkkiotulos	6,490	6,541	-1 %
Vähennetään:			
Konsernikulut	2,129	2,182	-2 %
Palkkiotulos ennen konsernikuluja	8,619	8,723	-1 %
Osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	5.5	0.9	511 %
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	6.4	1.9	237 %

**Erittely taulukko-osan kohdassa "Liikevaihto, vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut"*

CapMan-konsernin liikevaihto oli 42,5 milj. euroa tammi–syyskuussa 2025 (43,7 milj. euroa tammi–syyskuussa 2024). Liikevaihto laski 3 prosenttia vertailukaudesta. Palkkiotuotot kasvoivat 6 prosenttia viime vuoteen verrattuna, mutta merkittäviä voitonjako-osuustuottoja ei ollut katsauskauden aikana.

Liiketoiminnan kulut olivat 37,7 milj. euroa (35,3 milj. euroa) ja koostuivat pääasiassa seuraavista:

- Palkat ja palkkiot 26,4 milj. euroa (23,9 milj. euroa)

- Poistot ja arvonalentumiset 2,2 milj. euroa (1,8 milj. euroa)
- Muut kulut 9,2 milj. euroa (9,6 milj. euroa).

Liiketoiminnan kulut ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä olivat 35,8 milj. euroa eli 7 prosenttia suuremmat kuin vertailukaudella (33,4 milj. euroa). Liiketoiminnan kulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneistä henkilöstökuluista Midstarin mukana siirtyneen organisaation ja CAERUS:n hankinnan myötä.

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

CapManin rahastosijoitusten käypä arvo 30.9.2025 oli 185,0 milj. euroa (30.9.2024: 165,9 milj. euroa). Tästä 149,8 milj. euroa (117,5 milj. euroa) on sijoitettu CapManin hallinnoimiin rahastoihin ja 35,2 milj. euroa (48,4 milj. euroa) ulkopuolisiin rahastoihin. Ulkopuolisten rahastosijoitusten arvo laski vertailukauteen verrattuna pääasiassa joulukuussa 2024 ja elokuussa 2025 toteutettujen jälkimarkkinakauppojen seurauksena. 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 herkkyyshanalyysi sijoitusalueittain on esitetty tämän katsauksen taulukko-osiossa.

Liikevoitto oli 17,2 milj. euroa (11,1 milj. euroa). Vertailukelpoinen liikevoitto oli 19,1 milj. euroa (13,1 milj. euroa). Kasvu viime vuoteen verrattuna johtui pääasiassa käyvän arvon muutosten kasvusta.

Palkkiotulos pysyi ennallaan ja oli 6,5 milj. euroa (6,5 milj. euroa). Palkkiotulos ennen konsernikuluja oli 8,6 milj. euroa (8,7 milj. euroa).

Katsauskauden tulos oli 11,8 milj. euroa (5,8 milj. euroa). Vertailukelpoinen katsauskauden tulos oli 13,4 milj. euroa (7,6 milj. euroa).

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

Hallinnoitavat pääomat 30.9.2025

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 7 115 milj. euroa 30.9.2025 (6 063 milj. euroa 31.12.2024). Kasvu johtui pääasiassa kiinteistörahasto CapMan Hotels II:n Midstar Fastigheter AB sijoituksen yhteydessä kerätystä uudesta pääomasta ensimmäisellä neljänneksellä, sekä CAERUS Debt Investments AG:n hankinnasta kolmannella neljänneksellä. Yhteensä kaudella kerättiin noin 560 milj. euroa uutta pääomaa ja CAERUS:n hankita lisäsi hallinnoitavia pääomia 640 milj. eurolla.

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

	30.9.2025 (MEUR)	31.12.2024 (MEUR)
Kiinteistösijoitukset	3 576	3 090
Private Equity & Credit	940	1 080
Luonnonvarasijoitukset	739	726
Real Asset Debt -sijoitukset	642	n/a
Infrasijoitukset	639	648
Varainhoito	579	518
Hallinnoitavat pääomat	7 115	6 063

Tase ja rahoitusasema 30.9.2025

CapManin taseen loppusumma 30.9.2025 oli 327,1 mil. euroa (30.9.2024: 291,0 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 32,5 milj. euroa (30,1 milj. euroa). Rahavarat ja lyhytaikaiset rahoitusvarat olivat 54,0 milj. euroa (45,9 milj. euroa), joista rahavarat olivat 50,5 milj. euroa (45,0 milj. euroa) ja muut lyhytaikaiset rahoitusvarat olivat 3,6 milj. euroa (0,9 milj. euroa). Lyhytaikaiset rahoitusvarat koostuvat likvideistä korkosijoituksista.

CapManin oma pääoma oli yhteensä 190,1 milj. euroa (138,4 milj. euroa). Korollinen nettovelka oli 51,8 milj. euroa (61,8 milj. euroa). CapManin muut lyhytaikaiset rahoitusvarat eivät sisälly nettovelan laskentaan. CapManin korolliset velat 30.9.2025 on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3: CapManin korolliset velat

	Lainan koko 30.9.2025 (MEUR)	Erääntyy viimeistään	Vuotuinen korko	Lainan koko 31.12.2024 (MEUR)
Joukkovelkakirjalaina (2022)	40 milj. euroa	Q2 2027	4,50%	40 milj.euroa
Joukkovelkakirjalaina (2024)	60 milj. euroa	Q2 2029	6,50%	60 milj.euroa
Pitkäaikainen rahoituslimiitti (käyttämättä)	(20 milj.euroa)	Q2 2027	1,725-2,725%	(20 milj. euroa)

CapManin joukkovelkakirjalainoihin ja pitkäaikaiseen rahoituslimiittiin liittyvät rahoituskovenantit on sidottu yhtiön omavaraisuusasteeseen ja nettovelkaantumisasteeseen. Kovenanttiehdot täyttyivät 30.9.2025. 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 –8,1 milj. euroa (12,7 milj. euroa). CapMan saa rahastojen hallinnointipalkkiot kahdesti vuodessa tammi- ja heinäkuussa, mikä näkyy rahavirtalaskelman käyttöpääomassa. Lasku vertailukauteen johtui pääasiassa maksetuista veroista, jotka olivat –10,9 milj. euroa (–3,6 milj. euroa) sekä korkeimmista korkomaksuista. Vertailukausi sisältää myös lopetettujen toimintojen rahavirran. Maksetut verot liittyivät

pääasiassa maaliskuussa 2024 toteutetun Dasos Capitalin kaupan yhteydessä saatuun olemassa olevaan ja tunnistettuun verovelkaan.

Investointien rahavirtaan vaikutti CapManin 15 milj. euron sijoitus liittyen CapMan Hotels II kiinteistörahaston Midstar Fastigheter AB:n oston, ja oli –3,9 milj. euroa (4,4 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 –27,1 milj. euroa (–8,3 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 varainhankinnassa, sijoitustoiminnassa, arvonaluonnissa, rahastojen hallinnoinnissa sekä henkilöstön ja työympäristön kehittämisessä.

Kehitys olennaisissa vastuullisuusteemoissa

Tieteeseen perustuvat ilmastotoimet sekä luontoa ja planetaarisia rajoja suojelevat toiminnot

CapMan on asettanut Science Based Targets -aloitteen (SBTi) mukaiset vahvistetut lyhyen aikavälin tieteelliset tavoitteet ja nettonollatavoitteen vuodelle 2040. Kesäkuussa 2025 CapMan Real Estate sai Science Based Targets -aloitteen (SBTi) vahvistuksen nettonollailmastotavoitteilleen rakennuksille määriteltyjen kriteerien mukaisesti.

Kiinteistöissä vuoden 2032 lyhyen aikavälin tavoitteena on vähentää kasvihuonekaasujen päästöjen määrää 72 % neliometriä kohden kaupallisissa kiinteistöissä ja 50 % asuinkiinteistöissä vuoden 2021 tasosta. Vuoden 2024 loppuun mennessä kaupallisissa kiinteistöissä päästöjä oli vähennetty 37 % ja asuinkiinteistöissä 54 %.

Kohdeyhtiöiden osalta tavoitteena on, että 54,5 %:lla on vahvistetut SBTi:n mukaiset tieteelliset tavoitteet vahvistettuna vuoteen 2027 mennessä ja 100 %:lla vuoteen 2032 mennessä. Tammi-syyskuun 2025 aikana Hydroware ja Netox saivat tavoitteensa vahvistettua, jolloin SBTi:n mukaisten yhtiöiden osuus nousi 17 %:iin, kun se vuoden 2024 lopussa oli 8 %.

Monimuotoiset, tasapuoliset ja osallistavat liiketoiminnot, jotka tarjoavat merkityksellistä työtä ja turvaavat ihmisoikeudet koko arvoketjussa

CapMan pyrkii kehittämään ja ylläpitämään korkeaa työntekijöiden tyytyväisyyttä kohdeyhtiössään ja CapManin työntekijöiden keskuudessa. Vuonna 2024 CapManin työntekijöiden tyytyväisyyttä mittaava eNPS oli 49 ja osallisuusindeksi 85. CapManin portfolioryhmissä työntekijöiden keskimääräinen tyytyväisyys vuonna 2024 oli 4/5, joka ylittää 3,5:n tavoitteen. Kiinteistöportfoliossa kaupallisten vuokralaisten tyytyväisyys oli 3,7/5 vuonna 2024, ja tavoitteena on ylittää 4 vuoteen 2026 mennessä.

Vuoden 2024 loppuun mennessä 87 % enemmistöltään omistetuista portfolioryhmistä oli ottanut käyttöön DEI-politiikan (Monimuotoisuus, yhdenvertaisuus ja osallisuus) ja 89 % ihmisoikeuspolitiikan. CapManin tekemät nimitykset kohdeyhtiöiden hallituksiin (itsenäiset) ja johtoryhmiin sukupuolten mukaan olivat 30 % naisia ja 70 % miehiä vuonna 2024.

Vastuu ja läpinäkyvyys

Vuoden 2025 toisella neljänneksellä CapMan julkaisi ensimmäisen Taskforce for Nature-related Financial Disclosures (TNFD) -linjauksia noudattavan raporttinsa. Heinäkuussa 2025 CapMan liittyi virallisesti osaksi Natural Capital Assessment and Accounting -hanketta, jonka järjesti International Sustainable Forestry Coalition (ISFC) yhteistyössä Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) -aloitteen ja Capitals Coalitionin kanssa. CapMan Real Estate osallistui Nordic Circularity Piloting -ohjelmaan teknisten rakennusratkaisujen osalta.

CapMan on ottanut käyttöön kestävyysmittarit osana työntekijöiden palkitsemista. CapManin osakepalkkio-ohjelma 2025 sisältää myös vastuullisuustavoitteet. CapManin kohdeyhtiöistä 45 %:ssa kestävyys on sidottu johdon palkitsemiseen vuoden 2024 loppuun mennessä.

CapMan Real Estate ja CapMan Infra paransivat tuloksiaan kaikissa rahastoissa ja kohteissa vuoden 2025 GRESB-arvioinnissa. GRESB arvioi ja vertailee yksittäisten kohteiden ja portfolioiden ESG-tuloksia ja -johtamiskäytäntöjä globaalisti. CapMan Real Estate saavutti korkeimman viiden tähden luokituksen neljälle rahastolle, kun Hotels II ja Nordic Property Income säilyttivät viisi tähteä, ja Residential ja Nordic Real Estate III saavuttivat sen ensi kertaa. Nordic Real Estate II säilytti neljän tähden luokituksensa ja Social Real Estate -rahasto aloitti neljällä tähdellä. CapMan Nordic Infrastructure I saavutti neljän tähden luokituksen ja CapMan Nordic Infrastructure II viiden tähden luokituksen kehitysvaiheessa oleville kohteilleen sekä vahvan kolmen tähden luokituksen toiminnassa oleville kohteilleen.

Avainlukuja 30.9.2025

CapManin oman pääoman tuotto oli 8,0 prosenttia 30.9.2025 (30.9.2024: 9,7 prosenttia), ja vertailukelpoinen oman pääoman tuotto oli 9,1 prosenttia (8,0 prosenttia). Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,7 prosenttia (6,4 prosenttia), ja vertailukelpoinen sijoitetun pääoman tuotto oli 8,5 prosenttia (7,6 prosenttia). Omavaraisuusaste oli 59,3 prosenttia (48,6 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

	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Tulos / osake, senttiä	5,5	2,7	39,5
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	5,5	2,7	39,3
Vertailukelpoinen tulos jatkuvista toiminnoista / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	6,4	1,9	4,0
Oma pääoma / osake, senttiä	107,5	78,3	116,6
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	176 878 210	172 783 747	173 807 362
Oman pääoman tuotto, % p.a.	8,0	9,7	46,2
Oman pääoman tuotto jatkuvista toiminnoista, vertailukelpoinen, % p.a.	9,1	8,0	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto,% p.a.	7,7	6,4	6,5

Sijoitetun pääoman tuotto jatkuvista toiminnoista, vertailukelpoinen, % p.a.	8,5	7,6	7,4
Omavaraisuusaste,%	59,3	48,6	59,0
Nettovelkaantumisaste,%	27,2	44,6	6,1

Vuoden 2025 varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokouksen päätökset varojen jakamisesta

CapManin vuoden 2025 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että vuodelta 2024 vahvistetun taseen perusteella jaetaan osinkoa yhteensä 0,07 euroa osakkeelta. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään lisäosingosta enintään 0,07 euroa osakkeelta. Hallitus päätti 0,07 euroa osakkeelta lisäosingosta 15.9.2025. Varojen jakamista koskevia päätöksiä on kuvattu tarkemmin 25.3.2025 julkaistussa yhtiökokouksen päätöksiä koskevassa pörssitiedotteessa.

Yhtiökokouksen tekemät hallituksen kokoonpanoa koskevat päätökset

CapManin vuoden 2025 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 25.3.2025 julkaistuissa pörssitiedotteissa yhtiökokouksen sekä hallituksen järjestäytymiskokouksen päätöksistä.

Yhtiökokouksen hallitukselle myöntämät valtuutukset

CapManin vuoden 2025 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 lukumäärä on yhteensä enintään 17 500 000 osaketta, mikä yhtiökokouksutsun ja varsinaisen yhtiökokouksen päivänä oli noin 9,89 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Valtuutuksia koskevia päätöksiä on kuvattu tarkemmin 25.3.2025 julkaistussa yhtiökokouksen päätöksiä koskevassa pörssitiedotteessa.

Yhtiön hallituksen valtuuttaminen päättämään lahjoituksista yleishyödyllisiin tarkoituksiin

CapManin vuoden 2025 varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 50 000 euron suuruista 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

	30.9.2025	30.9.2024
Osakkeet ja osakepääoma		
Ulkona olevien osakkeiden määrä	176 878 210	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	48 390	48 127
Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys		
Päätöskurssi, euroa	1,84	1,83
Osakevaihdon painotettu keskimääräinen kurssi, tilivuoden alusta alkaen, euroa	1,86	1,94
Ylin kurssi, euroa	2,05	2,36
Alin kurssi, euroa	1,58	1,73
Vaihdettujen osakkeiden määrä, miljoonia	18,2	18,1
Pörssivaihto, milj. euroa	33,8	35,2
Markkina-arvo, milj. euroa	326	324
Osakkeenomistajat		
Osakkeenomistajien määrä	28 732	29 237

Henkilöstö

CapManin palveluksessa 1.1.-30.9.2025 oli keskimäärin 211 henkilöä (200 henkilöä 1.1.-30.9.2024), joista 151 (149) työskenteli Suomessa ja loput muissa Pohjoismaissa, Saksassa, Luxemburgissa ja Isossa-Britanniassa. Henkilöstö maittain on esitetty tämän katsauksen taulukko-osiossa.

Palkitseminen ja kannustinjärjestelmät

CapManin muuttuva palkitseminen koostuu lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmistä.

Lyhyen aikavälin järjestelmä koskee CapManin koko henkilökuntaa yhtiön toimitusjohtajaa lukuun ottamatta, ja sen keskeisenä tavoitteena on tuloskehitys, jolle hallitus on asettanut vähimmäistavoitteen.

Maaliskuussa 2025, CapManin hallitus 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 toimisuhte 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 päättyi 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.

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

Muut merkittävät tapahtumat katsauskaudella

CapMan ilmoitti 20.2.2025, että sen Real Estate -rahasto CapMan Hotels II on allekirjoittanut sopimuksen Midstar Fastigheter AB:n ostamisesta. Midstar Fastigheter AB on yksi johtavista pohjoismaisista hotelli-kiinteistöportfolioista sisältäen 28 kohdetta Pohjoismaissa. Kauppa on yksi suurimmista alueella solmituista, ja se laajentaa ja monipuolistaa merkittävästi CapMan Hotels II:n pohjoismaista hotellisalkkua vahvistaen sen asemaa keskeisenä toimijana Pohjoismaiden hotellisijoitusmarkkinoilla. Kauppa lisää CapManin hallintoa varoja 0,4 miljardilla eurolla ja tukee merkittävästi CapManin tavoitetta kasvattaa hallintoa varoja 10 miljardiin euroon kuluvan strategiakauden aikana. Kauppa saatettiin päätökseen 31.3.2025.

CapMan järjesti pääomamarkkinapäivän sijoittajille ja analyytikoille 11.3.2025 Helsingissä. Pääomamarkkinapäivän aikana CapManin johto antoi ajankohtaista tietoa yhtiön strategiasta ja toimintaympäristöstä, sekä esitteli yhtiön taloudellista kehitystä. CapMan jatkaa kohti vuonna 2022 asettamaamme strategista tavoitettamme kaksinkertaistaa hallintoa varoja 10 miljardiin euroon vuoden 2027 aikana. CapMan on sitoutunut tämän tavoitteen saavuttamiseen skaalaamalla reaaliomaisuuteen keskittyviä sijoitusstrategiota, lanseeraamalla uusia tuotteita, ja toteuttamalla valikoituja yritysostoja.

CapMan ilmoitti 25.3.2025, että se muuttaa taloudellisen raportointinsa rakennetta vastaamaan nykyisiä liiketoimintojaan. Segmenttiraportointi päättyy ja CapManin nykyisten liiketoimintojen taloudellinen kehitys raportoidaan jatkossa konsernin tuloslaskelmassa. Tästä on kerrottu tarkemmin taulukko-osan liitetiedossa Laatimisperiaatteet.

CapManin hallitus päätti 25.3.2025 uuden pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinohjelman (Osakepalkkio-ohjelma 2025) perustamisesta toimitusjohtajalle, johtoryhmälle ja valituille avainhenkilöille. Lisätietoa ohjelmasta on esitetty tämän katsauksen Palkitseminen ja kannustinjärjestelmät -osiossa.

CapMan ilmoitti 4.4.2025, että CapMan Wealthin vuosittainen ohjelma keräsi 120 miljoonaa dollaria uutta pääomaa. Erikoissijoitusrahasto CW Investment Partners Fund IV on osa vuosittaista CapMan

Wealth Investment Partners -ohjelmaa, joka sijoittaa haluttuihin yhdysvaltalaisiin keskisuuriin buyout-rahastoihin yhdessä Alpinvestin, johtavan globaalien pääomasijoitusyhtiön, kanssa.

CapMan ilmoitti 5.5.2025, että Jyri Hietala on nimitetty CapMan Natural Capitalin Managing Partneriksi sekä CapManin johtoryhmän jäseneksi. Nimitys on osa suunniteltua muutosta nykyisen Managing Partnerin, Olli Haltian, siirtyessä Senior Advisor -rooliin. Jyri aloittaa tehtävässään viimeistään lokakuussa 2025.

CapMan tiedotti 19.6.2025, että se ostaa 51 prosentin omistusosuuden saksalaisesta kiinteistövelkaan erikoistuneesta CAERUS Debt Investments AG:sta ja perustaa uuden sijoitusalueen Real Asset Debt. CapManin palkkioperusteiset hallinnoitavat pääomat kasvavat kaupan myötä noin 700 miljoonalla eurolla. Listaamaton reaaliomaisuusvelkamarkkina on suuri ja vakiintunut omaisuusluokka, jolla on houkuttelevat kasvunäkymät. Listaamaton kiinteistövelka tarjoaa kilpailukykyisiä ratkaisuja monimutkaisissa tilanteissa, kun esimerkiksi pankkirahoitus on rajoitettua tai sitä ei ole saatavilla. Se on houkutteleva omaisuusluokka institutionaalisille sijoittajille, joka tarjoaa useita etuja, kuten vakaata tuottoa, laskuriskin suojaa, hajautusta ja houkuttelevaa riskikorjattua tuottoa. Kauppa perustuu velattomaan arvoon, joka voi olla enintään 13 miljoonaa euroa CAERUS:n 100 prosentin osuudesta, mukaan lukien mahdollinen lisäkauppahinta. Kaupassa CapMan hankkii 51 prosentin osuuden osakekannasta velattomaan ja käteisvapaaseen kauppahintaan, joka on 4,2 miljoonaa euroa kaupantekohetkellä, sekä enimmillään 2,6 miljoonan euron lisäkauppahintaan, joka maksetaan edellyttäen, että CAERUS saavuttaa tietyt operatiiviset tavoitteet vuoden 2026 aikana. Kaupantekohetkellä maksettava summa sekä mahdollinen lisäkauppahinta maksetaan käteisellä. Kaupan rahoittamiseen ei käytetä ulkopuolista rahoitusta. Michael Morgenroth, CAERUS:n perustaja ja toimitusjohtaja säilyttää 49 prosentin omistusosuuden hänen täysin omistamansa yhtiön MOMO Beteiligungs GmbH kautta. Kauppa saatettiin päätökseen 31.7.2025. Kaupan toteutumisen yhteydessä Michael Morgenroth nimitettiin CapManin johtoryhmään Real Asset Debt -sijoitusalueen managing partneriksi. Lisätietoja yrityskauppaan liittyen sekä alustavat kauppahinta-allokaatiot on esitetty tämän katsauksen taulukko-osioissa.

CapManin hallitus päätti 15.9.2025 varsinaisen yhtiökokouksen valtuuttamasta lisäosingosta 0,07 euroa osakkeelta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

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 hankki 51 prosenttia CAERUS:n osakekannasta ja perusti uuden sijoitusalueen CapMan Real Asset Debt
2. Taloudelliset riskit	- Heikko tulos - Riittämätön likviditeetti - Rahoituksen saamatta jääminen	Ei muutoksia
3. Markkinariskit	- Korko- ja valuuttakurssiriski, inflaatoriski, muutokset sijoituskohteiden arvostuksissa - Muutokset asiakkaiden mieltymyksissä - Transaktiomarkkinan vaihtelut - Epäonnistuminen varainhankinnassa	Todennäköisyys laajalle levinneeseen ja pitkittyneeseen maailmanlaajuiseen kauppasotaan lisää yleistä epävarmuutta ja voi vaikuttaa negatiivisesti varainkeruuseen, käyvän arvon muutoksiin ja irtautumisten mahdollisuuksiin
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	Mahdollinen EU-tasaisen sääntelyn purkaminen voi pienentää hallinnollista taakkaa ja vaatimusten noudattamatta jättämisen riskiä
6. Kestävyyriskit	- Epäonnistuminen kestävien sijoitusten tekemisessä, kestävyystapaturmat tai sopivan kestävyysuunnitelman 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 varojenjakoja. 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 ennakoituvat 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 avainlukuissa odotetaan vuositasen vaihtelua liiketoiminnan luonteen mukaan.

Näkymäarvio vuodelle 2025

CapManin tavoitteena on pitkän aikavälin tulosparannus ottaen kuitenkin huomioon liiketoiminnan luonteeseen liittyvät vuositasen 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 2025

CapMan arvioi hallinnoitavien pääomien kasvavan vuoden 2025 aikana. Yhtiö arvioi myös palkkiotuloksen kasvavan vuoden 2025 aikana. Arviot eivät sisällä mahdollisia vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Helsingissä 5.11.2025

CAPMAN OYJ

Hallitus

CapMan-konsernin vuoden 2025 tilinpäätöstiedote julkaistaan torstaina 12.2.2026.

Yhteystiedot:

Atte Rissanen, talousjohtaja, puh. 050 040 5732

Jakelu:

Nasdaq Helsinki Oy | Keskeiset tiedotusvälineet | www.capman.com/fi

Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS)

1 000 EUR	7-9/25	7-9/24	1-9/25	1-9/24	1-12/24
Jatkuvat toiminnot:					
Hallinnointipalkkiot	12,319	10,825	34,608	34,706	45,892
Palveluiden myynti	2,923	1,969	7,578	5,189	7,411
Voitonjako-osuustuotot	173	13	348	3,832	4,318
Liikevaihto	15,415	12,807	42,534	43,728	57,621
Liiketoiminnan muut tuotot	0	1	29	11	6
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-8,289	-7,016	-26,351	-23,938	-33,330
Poistot ja arvonalentumiset	-799	-676	-2,159	-1,781	-2,444
Liiketoiminnan muut kulut	-3,198	-2,615	-9,205	-9,639	-12,981
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	4,759	-824	12,372	2,707	7,789
Liikevoitto	7,888	1,677	17,219	11,088	16,660
Rahoitustuotot ja -kulut	-1,270	-1,302	-4,209	-3,267	-4,324
Tulos ennen veroja jatkuvista toiminnoista	6,618	375	13,011	7,820	12,337
Tuloverot	-404	-814	-1,181	-2,033	-2,952
Konsernin tulos jatkuvista toiminnoista	6,214	-439	11,830	5,788	9,385
Lopetetut toiminnot:					
Tulos verojen jälkeen lopetetuista toiminnoista	0	782	0	3,421	64,081
Konsernin tulos	6,214	342	11,830	9,209	73,466
Muut laajan tuloksen erät:					
Muuntoerot	6	37	66	-41	-84
Konsernin laaja tulos yhteensä	6,220	379	11,896	9,168	73,381
Kauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	5,436	-435	9,716	4,675	68,573
Määräysvallattomille omistajille	778	778	2,114	4,534	4,893
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	5,442	-399	9,782	4,634	68,488
Määräysvallattomille omistajille	778	778	2,114	4,534	4,893
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, senttiä	3.1	-0.3	5.5	2.7	39.5
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3.1	-0.3	5.5	2.7	39.3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta jatkuvien toimintojen voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake jatkuvista toiminnoista, senttiä	3.1	-0.7	5.5	0.9	2.8
Tulos/osake jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3.1	-0.7	5.5	0.9	2.8

Konsernin tase (IFRS)

1 000 EUR	30.9.25	30.9.24	31.12.24
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,544	3,274	2,931
Liikearvo	32,520	30,135	30,135
Muut aineettomat hyödykkeet	17,152	12,734	12,388
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	185,030	165,904	167,221
Muut sijoitukset	571	508	571
Saamiset	6,250	7,274	7,052
Laskennalliset verosaamiset	2,574	2,788	1,733
	246,640	222,617	222,030
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	26,398	14,845	27,360
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	3,577	944	3,790
Rahavarat	50,465	44,992	90,142
	80,440	60,780	121,292
Myytävänä olevat omaisuuserät	0	7,643	0
Varat yhteensä	327,080	291,040	343,322
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	-589	-610	-653
Kertyneet voittovarot	89,664	40,073	104,166
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	184,355	134,744	198,793
Määräysvallattomat omistajat	5,786	3,689	3,775
Oma pääoma yhteensä	190,140	138,433	202,568
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	10,441	8,575	8,536
Pitkäaikaiset korolliset velat	100,750	105,478	101,262
Muut pitkäaikaiset velat	1,450	484	547
	112,641	114,537	110,345
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	22,056	23,528	19,378
Lyhytaikaiset korolliset velat	1,477	1,299	1,271
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	766	9,692	9,760
	24,299	34,519	30,409
Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat	0	3,552	0
Velat yhteensä	136,940	152,607	140,754
Oma pääoma ja velat yhteensä	327,080	291,040	343,322

Konsernin oman pääoman muutoslaskelma

1 000 EUR	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus
	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot		
Oma pääoma 1.1.2024	772	38,968	21,114	-570	52,914	113,197	1,928
Tilikauden tulos					4,675	4,675	4,534
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-41		-41	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-41	4,675	4,634	4,534
Tytäryhtiön hankinta	34,427					34,427	58
Osakepalkkio-ohjelma					-169	-169	
Osingonjako ja pääomanpalautus					-18,017	-18,017	-3,709
Liiketapahtumat määräysvallattomien omistajien kanssa					672	672	878
Muut muutokset				2	-2	0	
Oma pääoma 30.9.2024	35,198	38,968	21,114	-610	40,073	134,744	3,689
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
Tytäryhtiön hankinta						0	2,601
Osakepalkkio-ohjelma					539	539	
Osingonjako ja pääomanpalautus					-24,759	-24,759	-2,704
Muut muutokset				-2	2	0	
Oma pääoma 30.9.2025	35,198	38,968	21,114	-589	89,664	184,355	5,786

Rahavirtalaskelma (IFRS)

1 000 EUR	1-9/25	1-9/24	1-12/24
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos	11,830	9,209	73,466
Oikaisut tilikauden tulokseen			
Osakeperusteiset maksut	539	418	612
Poistot ja arvonalentumiset	2,159	1,846	2,535
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-12,372	-2,707	-7,789
Rahoitustuotot ja -kulut	4,209	3,275	4,330
Tuloverot	1,181	2,988	4,035
Yrityshankinnat ja -myynnit	96		-58,353
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	0	1,633	35
Oikaisut yhteensä	-4,189	7,453	-54,595
Käyttöpääoman muutokset:			
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos	270	1,496	-4,505
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	579	1,770	-3,130
Maksetut korot	-5,700	-3,571	-3,661
Maksetut verot	-10,876	-3,628	-4,391
Liiketoiminnan nettorahavirta	-8,087	12,728	3,185
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta, saaduilla rahavaroilla vähennettynä	-916	1,695	1,695
Tytäryritysten myynti, luovutetuilla rahavaroilla vähennettynä	-22	0	59,068
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-9	-14	-47
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattaviin sijoituksiin (netto)	-3,582	2,406	-2,241
Myönnettyt lainat	-210	-1,452	-1,492
Lainasaamisten takaisinmaksut	125	863	1,084
Saadut korot investoinneista	725	911	1,425
Investointien nettorahavirta	-3,890	4,408	59,492
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	0	59,668	59,668
Lainojen takaisinmaksut	0	-46,123	-50,102
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-991	-946	-1,267
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-26,091	-20,947	-22,004
Muiden rahoituserien rahavirta	0		0
Rahoituksen nettorahavirta	-27,083	-8,347	-13,705
Rahavarojen muutos	-39,060	8,789	48,972
Rahavarat kauden alussa	90,142	41,017	41,017
Valuuttakurssimuutosten vaikutus	-617	-5	153
Rahavarat kauden lopussa	50,465	49,801	90,142

Laatimisperiaatteet

Tämä tilintarkastamaton osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset mukaisesti noudattaen samoja laadintaperiaatteita ja laskentamenetelmiä kuin edellisessä tilinpäätöksessä lukuun ottamatta segmentti-informaatiota. Palveluliiketoimintojen vuosina 2023-24 tapahtuneiden myyntien seurauksena CapManilla ei ole enää palveluliiketoimintaa ja lisäksi CapManin tasesijoituksista koostuvan sijoitustoiminnan tulosvaikutus vastaa suurilta osin käyvän arvon muutoksia, jotka ovat muutoinkin esitettyinä konsernin tuloslaskelmassa omalla rivillään. Näiden rakenteellisten muutosten seurauksena raportoinnin kokonaisuutta on tarkasteltu ja ylimmäksi operatiiviseksi päätöksentekijäksi 1.1.2025 on määriteltä CapMan Oyj:n hallitus, joka on vastuussa resurssien kohdentamisesta ja konsernia koskevista strategisista päätöksistä. Koska hallitus arvioi CapManin taloudellista kehitystä konsernin tuloslaskelmaan perustuvien tunnuslukujen pohjalta, segmenttiraportoinnista on päätetty luopua.

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 vertailukelpoiksi. 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. Uutena vaihtoehtoisena tunnuslukuna CapMan esittää palkkiotuloksen ennen konsernikuluja, joka on palkkiotulos vähennettynä CapManin listayhtiöstatuksesta aiheutuneilla konsernikuluilla. Lisäksi uutena vaihtoehtoisena tunnuslukuna esitetään voitonjako-osuustuotot, netto, joka 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

Liikevaihto, vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ja vaihtoehtoiset tunnusluvut

1 000 EUR	7-9/25	7-9/24	1-9/25	1-9/24	1-12/24
Jatkuvat toiminnot:					
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	15,180	12,740	42,004	39,612	52,987
Tiettyä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	235	67	530	4,116	4,634
Liikevaihto asiakassopimuksista	15,415	12,807	42,534	43,728	57,621
Liikevoitto	7,888	1,677	17,219	11,088	16,660
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Kauppahinta-allokaatiosta aiheutuvat poistot	443	339	1,133	792	1,132
Uudelleenjärjestelykulut	3	0	340	113	157
Yrityssostoihin liittyvät kulut	213	32	436	1,088	1,088
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	659	371	1,909	1,993	2,377
Vertailukelpoinen liikevoitto	8,547	2,048	19,129	13,081	19,037
Vähennetään:					
Voitonjako-osuustuotot, netto	-92	-13	-267	-3,832	-4,318
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-4,759	824	-12,372	-2,707	-7,789
Palkkiotulos	3,696	2,859	6,490	6,541	6,930
Vähennetään:					
Konsernikulut	547	638	2,129	2,182	2,961
Palkkiotulos ennen konsernikuluja	4,242	3,497	8,619	8,723	9,891
Voitonjako-osuustuotot	173	13	348	3,832	4,318
Voitonjako-osuustuotoista johtuvat bonukset	-81	0	-81	0	0
Voitonjako-osuustuotot, netto	92	13	267	3,832	4,318
Katsauskauden tulos	6,214	-439	11,830	5,788	9,385
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, verojen jälkeen:					
Kauppahinta-allokaatiosta aiheutuvat poistot	355	272	907	634	905
Uudelleenjärjestelykulut	22	0	292	90	126
Yrityssostoihin liittyvät kulut	208	28	429	1,074	1,083
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä verojen jälkeen	554	299	1,597	1,798	2,114
Vertailukelpoinen katsauskauden tulos	6,768	-140	13,426	7,586	11,498
Osakekohtainen tulos, senttiä	3.1	-0.7	5.5	0.9	2.8
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	0.3	0.2	0.9	1.0	1.2
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, senttiä	3.4	-0.5	6.4	1.9	4.0
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3.1	-0.7	5.5	0.9	2.8
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	0.3	0.2	0.9	1.0	1.2
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3.4	-0.5	6.4	1.9	4.0

Yrityshankinnat ja -myynnit

Katsauskaudella CAERUSin hankinta toteutettiin. Tällä sekä vertailuvuoden Dasos Capitalin hankinnalla on vaikutusta lukujen vertailtavuuteen. Vertailuvuoden CaPS-palveluliiketoiminnan myynti on käsitelty lopetettuna toimintona.

CAERUS Debt Investments AG:n hankinta 2025

Katsauskauden jälkeen 31.7.2025 CapMan osti 51 prosentin omistusosuuden saksalaisesta kiinteisövelkaan erikoistuneesta CAERUS Debt Investment AG:sta ("CAERUS") 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 maksettava 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 alustavasti syntyvä liikearvo 3,1 milj. euroa johtuu pääasiassa CAERUSin ammattitaitoisesta henkilöstöstä sekä tulevaisuuden asiakkaista. Hankinta myös lisää CapManin paikallistuntemusta ja läsnäoloa Keski-Euroopassa sekä tukee CapManin strategisia kasvutavoitteita. Vähäinen osa liikearvosta johtuu kustannussynergieista. Liikearvo ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen.

Hankintahetkestä 31.7.2025 alkaen CAERUS on yhdistelty CapMan-konserniin täysimääräisesti. Katsauskaudella konsernituloslaskelmassa CAERUS muodostaa 0,8 milj. euroa liikevaihdosta, josta 0,6 milj. euroa palkkiotuottoja ja 0,2 milj. euroa voitonjako-osuustuottoja, 0,1 milj. euroa palkkiotuloksesta ja 0,0 milj. euroa katsauskauden tuloksesta. Mikäli CAERUS olisi yhdistelty konserniin jo 1.1.2025 alkaen, olisi konsernin yhdistetty liikevaihto 1.1.-30.9.2025 ollut 47,2 milj. euroa, josta palkkiotuotot olisivat olleet 44,7 milj. euroa, ja katsauskauden tulos 12,5 milj. euroa.

Hankinnasta aiheutuneista kuluista 0,4 milj. euroa kohdistuu katsauskaudelle ja on kirjattu konsernituloslaskelman erään Liiketoiminnan muut kulut ja luokiteltu vertailukelpoisuuteen vaikuttaviksi eriksi.

Kauppahinta-allokaatio on alustava. Seuraavassa taulukossa esitetään kauppahinnan alustava kohdistuminen, eli vastike, hankittujen omaisuuserien ja velkojen käypä arvo sekä hankinnasta alustavasti 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
Kaypaan arvoon tuulosvaikutteisesti kirjattavat siirtotulokset	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, alustava	2,385

*arvostettuna suhteelliseen osuuteen kohteen yksilöitävissä olevista nettovaroista

Dasos Capitalin hankinta v. 2024

CapMan osti Dasos Capital Oy:n koko osakekannan 1.3.2024, josta alkaen se on yhdistelty CapMan-konserniin täysimääräisesti. Kauppahinta maksettiin suuntaamalla 17 672 761 uutta CapManin osaketta Dasos Capital Oy:n omistajille, vastaten noin 10,0%:n omistusosuutta CapManissa, ja 3,0 milj. euron käteisvastikkeella. Liikkeeseen laskettujen uusien osakkeiden käypä arvo oli 34,4 milj. euroa. CapMan on lisäksi sitoutunut maksamaan myyjille enintään 5 milj. euron lisäkauppahinnan, joka määräytyy vuosien 2025 ja 2026 toteutuneiden hallinnointipalkkioiden perusteella. Mahdollinen lisäkauppahinta maksetaan vuosina 2026 ja 2027 CapManin osakkeina.

Dasos Capital Oy on johtava metsä- ja luonnonvarasijoittamisen varainhoitaja Euroopassa sekä alan merkittävä toimija maailmanlaajuisesti. Dasos keskittyy kestävien metsäsijoitusten, luontokohteiden ja metsähiilinielujen hallintaan sekä arvon kehittämiseen Euroopassa ja kehittyvillä markkinoilla. Dasoksen hallinnoimien rahastojen sijoittajat ovat koti- ja ulkomaisia instituutioita, pääosin eläke- ja vakuutusyhtiöitä. Yrityskauppa tukee lisäksi CapManin visiota olla vastuullisin pääomasijoittaja Pohjoismaissa ja edistää merkittävästi CapManin strategista tavoitetta kaksinkertaistaa hallinnoitavat pääomat 10 miljardiin euroon kuluva strategiakauden aikana.

Hankinnasta syntyvä liikearvo oli 22,2 milj. euroa ja johtui pääasiassa Dasos Capitalin ammattitaitoisesta henkilöstöstä, tulevaisuuden asiakkaista ja tuotteista sekä CapManin myynnillisistä synergioista sekä muista synergioista, kuten kustannussynergioista. Dasos Capital muodostaa CapManin uuden Natural Capital -sijoitusalueen.

Palveluliiketoiminta CaPSin myynti v. 2024 ja lopetetut toiminnot

CapMan myi 31.10.2024 palveluliiketoimintaan kuuluneen tytäryhtiönsä CapMan Procurement Services (CaPS) Oy:n ("CaPS") Proxer Bidco Oy:lle yhdessä tytäryhtiön määräysvallattomien omistajien kanssa. CapManin omistus CaPSistä ennen myyntiä oli 92,7%. Velaton käteishinta oli 70 milj. euroa, josta CapManin osuus oli 64,9 milj. euroa, ja tämän lisäksi CapManilla on oikeus enintään 4,6 milj. euron lisäkauppahintaan, mikäli CaPS tavoittaa tietyt operatiiviset tavoitteet vuonna 2025.

CapMan luokitteli CaPS-liiketoiminnan kokonaisuutena lopetetuksi toiminnoksi tuloslaskelmassa ja vertailuvuoden tiedot on oikaistu vastaavasti.

Alla on esitetty lopetettujen toimintojen nettotuloksen erittely raportointikaudella ja vertailukaudella:

1 000 EUR	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Lopetetut toiminnot					
Liikevaihto, ulkoinen	-	2,666	-	8,472	9,533
Liiketoiminnan muut tuotot	-	1	-	3	3
Liiketoiminnan kulut	-	-1,607	-	-4,090	-4,390
Liikevoitto	-	1,060	-	4,385	5,146
Rahoitustuotot ja -kulut	-	-5	-	-8	-7
Lopetettujen toimintojen luovutuksesta syntynyt voitto, netto*	-	0	-	0	60,025
Voitto ennen veroja	-	1,054	-	4,377	65,164
Tuloverot	-	-272	-	-956	-1,083
tavanomaisesta toiminnasta johtuvat	-	-272	-	-956	-1,083
luovutuksesta aiheutuvat	-	0	-	0	0
Tulos verojen jälkeen	-	782	-	3,421	64,081

*vähennettynä neuvontantokuluilla ja onnistumispalkkioilla

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 pääomanpalautukset

CapMan Oyj:n yhtiökokous päätti 25.3.2025 jakaa tilikaudelta 2024 osinkoa 0,07 euroa per osake, yhteensä noin 12,4 milj. euroa. Osinko maksettiin 3.4.2025. Yhtiökokous valtuutti lisäksi hallituksen päättämään maksimissaan 0,07 euron lisäosingosta per osake. Hallitus päätti 15.9.2025 pidetyssä kokouksessaan 0,07 euron osakekohtaisesta lisäosingosta, joka maksettiin 24.9.2025. Lisäosingon kokonaismäärä oli 12,4 milj. euroa.

Tilikaudelta 2023 jaettiin osinkoa 0,10 euroa per osake, yhteensä 17,7 milj. euroa, Osinko maksettiin kahdessa erässä, ensimmäinen erä 0,06 euroa osakkeelta 9.4.2024 ja toinen lisäosinkona maksettu erä 0,04 euroa osakkeelta 27.9.2024.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 30.9.2025

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa	4,318		162,902	167,221
Lisäykset			22,878	22,878
Tytäryhtiöiden hankinta			5	5
Palautukset			-17,161	-17,161
Vähennykset			-3,322	-3,322
Käyvän arvon muutos			12,396	12,396
Siirrot*	3,012		0	3,012
Kauden lopussa	7,331		177,699	185,030
Muut sijoitukset				
Kauden alussa	545	0	25	570
Kauden lopussa	545	0	25	570
Lyhytaikaiset rahoitusvarat, kauden lopussa	3,492	84		3,577

* 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

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 31.12.2024

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa	980		157,927	158,907
Lisäykset			19,017	19,017
Tytäryhtiöiden hankinta			3,301	3,301
Palautukset	-589		-9,466	-10,055
Vähennykset			-15,623	-15,623
Käyvän arvon muutos			7,746	7,746
Siirrot*	3,928			3,928
Kauden lopussa	4,318	0	162,902	167,221
Muut sijoitukset				
Kauden alussa	482	0	25	508
Lisäykset	42			42
Käyvän arvon muutos	21			21
Kauden lopussa	545	0	25	570
Lyhytaikaiset rahoitusvarat, kauden lopussa	6,290	0		6,290

* 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 - Omaisuuserää koskevat tiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon

Rahastosijoituksiin sisältyy CapMan Fund Investments SICAV-SIF -tytäryhtiö, jonka käypä arvo katsauskauden lopussa oli 111,3 milj. euroa. Käypä arvo sisältää kassavaroja 4,0 milj. euroa.

Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 30.9.2025

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 30/9/2025	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Syöttötiedon muutos	Muutos arvostukseen
Private Equity	48.4	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2024 12.0x	+/- 10%	+/- 5.2 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	18 %	+/- 10%	-/+ 1.2 MEUR
Real Estate	57.5	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	Valuuttakurssi	EUR/SEK 11.0565	+/-1%	-/+ 0.2 MEUR
				EUR/DKK 7.4649	+/-1%	-/+ 0.3 MEUR
				EUR/NOK 11.7265	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Infrastructure	20.6	Diskontatut kassavirrat	Terminaaliarvo	EV/EBITDA 14.3x	+/- 5%	+/- 1.7 MEUR
			Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	13 %	+/- 100 bps	-/+ 2.2 MEUR
Credit	7.1	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	10 %	+/- 100 bps	- 0.2 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	7.0	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit	Valuuttakurssi	EUR/USD 1.1741	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Ulkopuoliset venture capital - rahastosijoitukset	35.2	Pääomarahastojen hallinnointiyhtiöiden raportit ja mahdollinen CapManin tekemä oikaisu	CapManin tekemä oikaisu raportoituun arvoon	11 %	+/-10%	- 0.4 MEUR / + 0.4 MEUR

Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 31.12.2024

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 31/12/2024	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Syöttötiedon muutos	Muutos arvostukseen
Private Equity	50.3	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2024 12.1x	+/- 10%	+/- 5.2 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	20 %	+/- 10%	-/+ 1.4 MEUR
Real Estate	39.3	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	Valuuttakurssi	EUR/SEK 11.4590	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
				EUR/DKK 7.4578	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
				EUR/NOK 11.7950	+/-1%	-/+ 0.0 MEUR
Infrastructure	17.7	Diskontatut kassavirrat	Terminaaliarvo	EV/EBITDA 14.6x	+/- 5%	+/- 1.2 MEUR
			Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	13 %	+/- 100 bps	-/+ 1.9 MEUR
Credit	5.9	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipreemio	10 %	+/- 100 bps	- 0.2 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonmuutosta ei kirjata
Natural Capital	2.9	Diskontatut kassavirrat	Puun hinta	na	+/- 2.5%	+/- 0.3 MEUR
			Diskonttokorko	4 %	+0.3%	-/+ 0.9 MEUR
Rahastojen rahastot	7.8	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit	Valuuttakurssi	EUR/USD 1.0389	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Ulkopuoliset venture capital - rahastosijoitukset	39.1	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit				

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 oikaisu 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. Valuuttakursien muutoksilla ei CapManin arvion mukaan ole välitöntä merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen markkinakertoimiin perustuvien arvostusten kautta raportointikaudella.

Sijoituskohteiden arvonmääritys pääomasijoitusala perustuu kansainvälisiin arvonmäärityseräkkeisiin, 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 arvonmääritysohjeistusta "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 kassavirratt -menetelmä, jossa arvioidut tulevat rahavirratt ja terminaaliarvo diskontataan nykyhetken käyttämällä sopivaa riski-korjattua korkoa. Tuottokertoimiin perustuvassa arvostuksessa CapMan oikaisee aina verrokkiyhtiöiden kertoimia alaspäin muun muassa likviditeetin puutteen takia ("negatiivinen oikaisu verrokkiyhtiön kertoiimiin"). Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä määrin CapManin arvioon.

Rahastosijoitusten (käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat) kehitystä ja hintariskiä valvoo yhtiössä sijoitustiimeistä riippumaton

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 tähänhetkisiin sekä odotettuihin markkinaolosuhteisiin;
Kiinteistön käyttökustannukset	Kustannuksiin luettu mukaan odotetun taloudellisen käyttöajan 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 kytetyt 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

Liiketoiminnan kausiluonteisuus

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

Henkilöstö keskimäärin

Maittain	30.9.25	31.12.24
Suomi	151	149
Ruotsi	28	27
Tanska	14	12
Norja	3	2
Luxemburg	4	3
Iso-Britannia	8	7
Saksa	3	0
Yhteensä	211	200

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	30.9.25	31.12.24
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	61,143	61,132
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	50,095	66,829
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain		
Buyout	8,949	14,886
Credit	1,498	2,527
Russia	1,066	1,066
Real Estate	5,239	6,432
Muut	1,394	1,489
Rahastojen rahastot	245	245
Growth equity	10,042	10,569
Infra	6,684	8,230
Special Situations	2,319	3,462
Natural Capital	9	43
CapMan Wealth Services-rahastot	12,095	16,031
Ulkopuoliset rahastojen rahastot	265	265
Ulkopuoliset Venture Capital -rahastot	289	1,583
Yhteensä	50,095	66,829

Johdannaiset

1 000 EUR	30.9.25	31.12.24
Johdannaisten käyvät arvot		
Valuuttatermiinit	84	-77
Johdannaisten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit	3,685	4,484

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

Lähipiiri

Liiketapahtumat lähipiirin kanssa

Raportointikaudella ei ollut lähipiiritapahtumia lukuun ottamatta tavanomaisia konserniyhtiöiden välisiä tapahtumia. Vertailukaudella myönnettiin 747 tuhannen euron pitkäaikainen ja 170 tuhannen euron lyhytaikainen kiinteäkorkoinen laina johtoryhmään kuuluvan Mika Koskisen määräysvalta-yhteisö Noelia Invest AB:lle, joka käytti sen merkitäkseen CapMan Oyj:n tytäryhtiö CapMan Wealth Services Oy:n liikkeeseen laskemia uusia osakkeita. Huhtikuussa 2025 lyhytaikaisen lainan laina-aikaa jatkettiin vuoden 2025 loppuun. Edellisen tilikauden aikana 2024 CapMan myös myi Noelia Invest AB:lle rahaston CWS Investment Partners Fund III rahasto-osuuksia 30 tuhannella eurolla, ja kaupan myötä Noelia Invest AB:lle siirtyi samalla yhteensä 300 tuhannen Yhdysvaltain dollarin sijoitusitoumukset em. rahastoon.

Lainasaamiset ja kertyneet korot lähipiiriltä

1 000 EUR	30.9.25	31.12.24
Pitkäaikaiset	854	817
Lyhytaikaiset	180	175

Sitoumukset lähipiirille

1 000 EUR	30.9.25	31.12.24
Lainasitoumukset	49	73

Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin

Vuosi 2025

MEUR	1-3/25	4-6/25	7-9/25	1-9/25
Liikevaihto	13.0	14.1	15.4	42.5
Hallinnointipalkkiot	11.0	11.3	12.3	34.6
Palveluiden myynti	2.1	2.6	2.9	7.6
Voitonjako-osuustuotot	0.0	0.2	0.2	0.3
Liiketoiminnan muut tuotot	0.0	0.0	0.0	0.0
Operatiivisen toiminnan kulut	-11.9	-13.5	-12.3	-37.7
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	5.7	1.9	4.8	12.4
Liikevoitto	6.9	2.5	7.9	17.2
Rahoitustuotot ja -kulut	-1.4	-1.6	-1.3	-4.2
Tulos ennen veroja	5.5	0.9	6.6	13.0
Konsernin kauden tulos	4.9	0.7	6.2	11.8

Vuosi 2024

MEUR	1-3/24 oikaistu	4-6/24 oikaistu	7-9/24	10-12/24	1-12/24
Liikevaihto	15.6	15.4	12.8	13.9	57.6
Hallinnointipalkkiot	10.5	13.4	10.8	11.2	45.9
Palveluiden myynti	1.6	1.7	2.0	2.2	7.4
Voitonjako-osuustuotot	3.5	0.3	0.0	0.5	4.3
Materiaalit ja palvelut	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Liiketoiminnan muut tuotot	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Operatiivisen toiminnan kulut	-12.3	-12.8	-10.3	-13.4	-48.8
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2.3	1.2	-0.8	5.1	7.8
Liikevoitto tai -tappio	5.6	3.8	1.7	5.6	16.7
Rahoitustuotot ja -kulut	-0.9	-1.1	-1.3	-1.1	-4.3
Tulos ennen veroja	4.8	2.7	0.4	4.5	12.3
Konsernin kauden tulos jatkuvista toiminnoista	3.6	2.6	-0.4	3.6	9.4
Kauden tulos lopetetuista toiminnoista	1.3	1.3	0.8	60.7	64.1
Konsernin kauden tulos	4.9	3.9	0.3	64.3	73.5