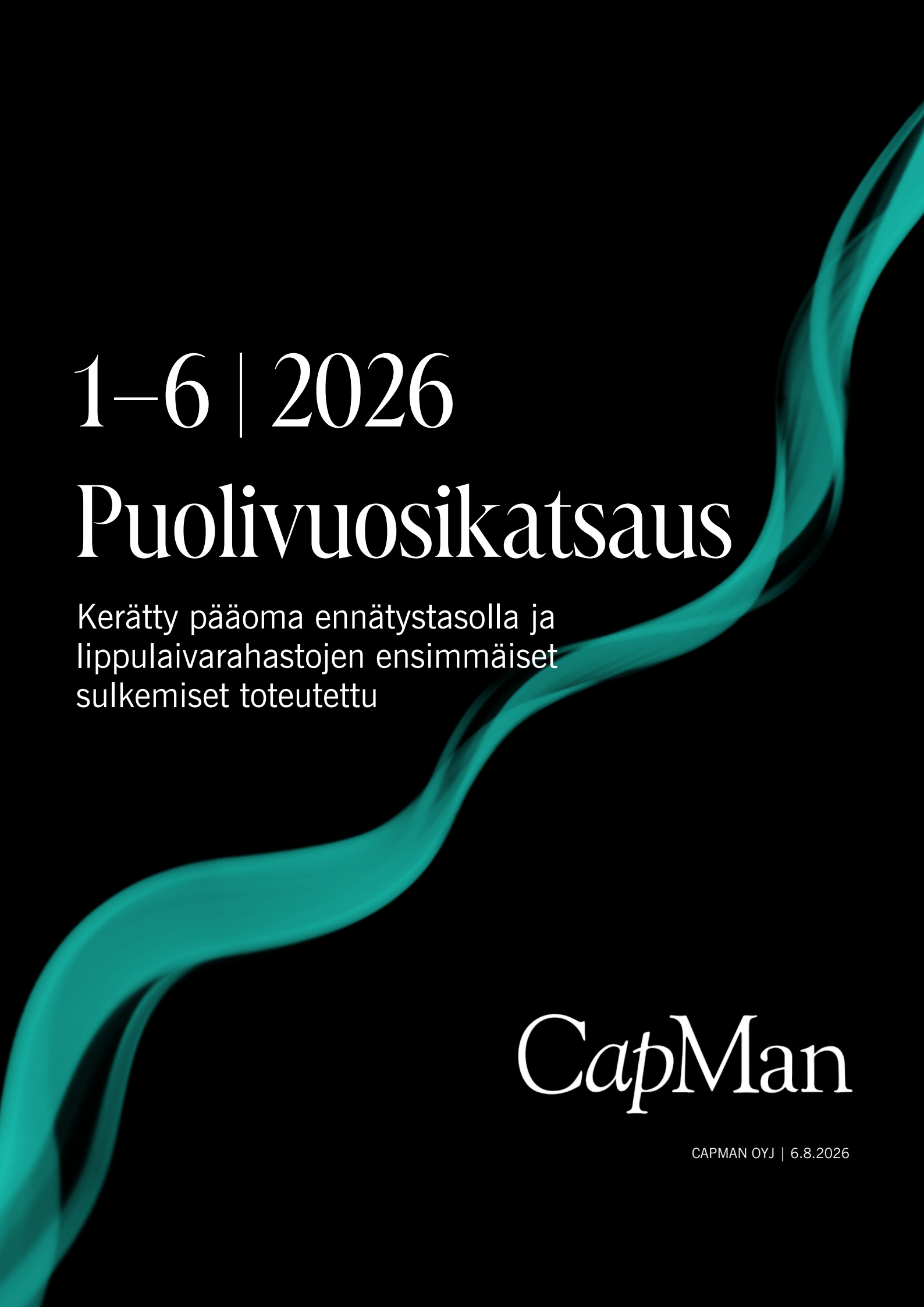




1–6 | 2026

Puolivuosikatsaus

Kerätty pääoma ennätystasolla ja
lippulaivarahastojen ensimmäiset
sulkemiset toteutettu

CapMan

CAPMAN OYJ | 6.8.2026

CapMan Oyj 1–6 2026 puolivuositiedote

Tuloskehitys 1–6 2026, jatkuvat toiminnot

- Hallinnoitavat pääomat olivat 7,7 mrd. euroa 30.6.2026 (7,2 mrd. euroa 31.12.2025)
- Konsernin liikevaihto oli 31,4 milj. euroa 1.1–30.6.2026 (27,1 milj. euroa 1.1.–30.6.2025), josta:
 - Palkkiotuotot olivat 31,1 milj. euroa (26,9 milj. euroa)
 - Voitonjako-osuustuotot olivat 0,3 milj. euroa (0,2 milj. euroa)
- Liikevoitto oli 9,1 milj. euroa (9,3 milj. euroa) ja vertailukelpoinen liikevoitto oli 10,0 milj. euroa (10,6 milj. euroa)
- Palkkiotulos oli 3,6 milj. euroa (2,8 milj. euroa)
- Palkkiotulos ennen konsernikuluja oli 4,9 milj. euroa (4,4 milj. euroa)
- Laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 2,6 senttiä (2,4 senttiä) ja vertailukelpoinen laimennusvaikutuksella oikaistu tulos/osake oli 3,0 senttiä (3,0 senttiä)

Merkittävät tapahtumat

- Maaliskuussa CapMan kertoi laajentavansa Real Asset Debt -sijoitusalueetta 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.

Avainluvut

Palkkiotulos	Voitonjako-osuustuotot, netto	Sijoitetun pääoman tuotto
1–6 2026 3,6 m€	1–6 2026 0,3 m€	Käyvän arvon muutos 1–6 2026 6,2 m€ / +3,4 %
Muutos 1–6 2026 +28 %	Muutos 1–6 2026 +67 %	Sijoitusten käypä arvo 30.6.2026 173 m€
Kasvu / viimeiset kolme vuotta +23 % p.a.	Keskiarvo / viimeiset kolme vuotta 2,6 m€ p.a.	Käyvän arvon muutos / viimeiset kolme vuotta +4,7 % p.a.

Näkymäarvio vuodelle 2026 (ennallaan)

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 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 vahva kehitys jatkui vuoden 2026 toisella neljänneksellä. Hallinnoitavat pääomat nousivat kaikkien aikojen ennätystasolle 7,7 miljardiin euroon, kasvaen 6 prosenttia vuoden alusta ennätyksellisen toisella vuosineljänneksellä kerätyn pääoman ansiosta. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla palkkiotulot olivat 31,1 miljoonaa euroa ja palkkiotulos 3,6 miljoonaa euroa, kasvua 16 prosenttia ja vastaavasti 28 prosenttia edellisvuodesta, osoittaen vahvaa kasvua sekä edelleen jatkunutta kannattavuuden paranemista.

Vahvaa varainkeruuta ja lippulaivarahastojen ensimmäiset sulkemiset toteutettu

Vuoden 2026 keskeisiin painopisteisiin kuuluvat käynnissä olevat varainkeruuprosessit lippulaivarahastoihimme. Kesäkuussa saavutimme kaksi tärkeää virstanpylvästä, kun Nordic Real Estate IV ja Nordic Infrastructure III -rahastot toteuttivat ensimmäiset sulkemisensa. Molemmat rahastot houkuttelivat ensimmäisessä sulkemisessa kansainvälisiä institutionaalisia sijoittajia, mikä osoittaa CapManin kansainvälisen sijoittajaverkoston vahvuuden ja sijoitusstrategioidemme houkuttelevuuden. Molempien rahastojen varainkeruu jatkuu, ja ne etenevät suunnitellusti kohti 750 miljoonan euron tavoitekokoa lopullisessa sulkemisessa.

Vuoden ensimmäisen puoliskon aikana keräsimme yhteensä noin 500 miljoonaa euroa uutta pääomaa, josta noin 440 miljoonaa euroa toisella neljänneksellä, joka on ennätyskorkea neljännesvuoden aikana kerätty pääoma. Uusi kerätty pääoma kerryttää palkkiotuottoja yli 5 miljoonaa euroa vuodessa kolmannelta vuosineljänneksestä alkaen. Ensimmäisten sulkemisten lisäksi Natural Capitalin European Forest Fund IV -rahasto sekä avoimet kiinteistörahastot keräsivät uutta pääomaa. Uusi pääoma tukee myös merkittävästi strategista tavoitettamme kasvattaa hallinnoitavat pääomat 10 miljardiin euroon.

Jatkuvaa arvonluontia ja onnistuneita irtautumisia

Rahastojen arvonluonti on jatkunut vahvana, ja vuoden ensimmäisen puoliskon aikana olemme tehneet 11 uutta rahastosijoitusta ja neljä irtautumista, joiden myötä pääomaa on palautettu rahastosijoittajille. Toisella neljänneksellä Growth ilmoitti Suomen johtavan silmäterveyden yrityksen Silmäaseman myynnistä toisesta rahastostaan. CapManin omistusaikana Silmäasema kasvoi oman alansa johtavaksi toimijaksi Suomessa, liikevaihto kasvoi merkittävästi ja kannattavuus vielä voimakkaammin. Real Estate irtautui Nordic Real Estate III -rahaston Turun ja Tukholman kohteista arvonluontihankkeiden onnistuneiden toteutusten jälkeen. Odotamme irtautumisaktiiviteetin jatkuvan vahvana vuoden jälkipuoliskolla ja tuottavan rahastosijoittajille pääomanpalautuksia sekä CapManille voitonjako-osuustuottoja ja vahvaa kassavirtaa tasesijoituksista.

Kannattavuus jatkoi paranemistaan

Osoituksena liiketoiminnan skaalautuvuudesta palkkiotulosmarginaali jatkoi paranemistaan ensimmäisellä vuosipuoliskolla, toisen neljänneksen kasvuhankkeisiin ja infrastruktuurivelkasijoitusstrategian perustamiseen liittyvistä kustannuksista huolimatta. Jatkamme vahvaa kuluhallintaa sekä parannamme sisäistä tehokkuutta tekoälyn ja automaation käyttöönoton avulla. Nämä hankkeet parantavat skaalautuvuutta mahdollistamalla yleisen kustannustason säilyttämisen ennallaan samalla kun jatkamme hallinnoitavien pääomien kasvattamista. Suurin osa kannattavuuden noususta toteutuu, kun suuret lippulaivarahastot saavuttavat lopulliset sulkemisensa, tavoitteena vuoden 2027 aikana.



Pia Käll
Toimitusjohtaja, CapMan Oyj

Markkinaympäristö

Vuoden 2026 ensimmäisellä puoliskolla merkit myönteisestä käänteestä vaihtoehtoisten sijoitusten varainkeruumarkkinassa jatkuivat. Vaihtoehtoihin sijoituksiin kerätyn pääoman määrä on yhä huippuvuotia alemmalla tasolla, mutta vaihtoehtoihin sijoituksiin erikoistuneen analyysiyhtiö Preqinin mukaan varainkeruiden kestot ovat lyhentyneet verrattuna kahden viime vuoden pitkittyneisiin prosesseihin. Preqinin mielipidekyselyt institutionaalisille sijoittajille viittaavat siihen, että noin puolet sijoittajista aikovat kasvattaa allokaatioitaan listaamattomalle markkinalle vuoden 2026 aikana.

Varainkeruumarkkinan elpymistä tukee lisäksi se, että yritysostojen ja irtautumisten määrä jatkoi kasvuaan vuoden 2026 ensimmäisellä puoliskolla. Onnistuneiden irtautumisten myötä pääomasijoitusrahastot palauttavat pääomaa sijoittajilleen ja mahdollistavat pääoman kierrättämisen uusiin sitoumuksiin. Markkinan elpyminen voi viivästyä, jos taloudellinen ja geopoliittinen epävarmuus johtaa siihen, että irtautumisten määrä Euroopassa hidastuu jälleen. Kesäkuussa 2026 julkaistussa Mergermarketin tuoreessa raportissa globaaleista yrityskauppatarendeistä odotetaan kuitenkin kauppamäärien jatkavan kasvuaan koko vuoden 2026 ajan, ja Euroopan olevan yksi vahvimista alueista yrityskauppojen toteutumiseen kansainvälisten konfliktien jatkumisesta huolimatta.

Keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä pääomasijoitusmarkkinoiden odotetaan jatkavan vahvaa kasvuaan. Erityisesti reaaliomaisuussijoitukset, kuten infrastruktuuri, kiinteistöt ja metsä, ovat edelleen houkuttelevia sijoittajille, jotka etsivät hajautusta ja vakaampia, paremmin ennustettavia sijoituskohteita. Kun tekoälyn muuttaa liiketoimintamalleja ja aiheuttaa arvostusten vaihtelua monille yrityksille, reaaliomaisuudessa, jota tekoäly ei yhtä helposti korvaa, negatiivisten vaikutusten odotetaan olevan rajallisempia. Sen sijaan tekoäly luo mahdollisuuksia tehokkaampaan omaisuudenhoitoon, mikä voi kasvattaa arvонуontipotentiaalia reaaliomaisuussijoituksissa.

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.

Nostoja aktiivisesta arvонуonnista rahastoissa

Niemi – Modernisoinnilla kohti skaalautuvaa palvelulogistiikkaa

CapMan Special Situationsin kohdeyhtiö Niemi on matkalla perinteisestä muuttopalveluyrityksestä skaalautuvaksi palvelulogistiikan ja kiertotalouden alustaksi. CapManin tuella yhtiö laajentaa palveluvalikoimaansa työympäristön muutoksiin ja käyttöomaisuuden elinkaaripalveluihin sekä vahvistaa operatiivista toimintaansa varastonhallinnan, prosessiautomaation ja tekoälypohjaisten ratkaisujen avulla. Vastuullisuuden edelläkävijänä Niemi siirtyi fossiilittomaan kalustoon vuonna 2019, vähentäen näin päästöjä noin 95 %. Niemen avulla asiakkaat voivat pidentää kalusteiden ja laitteiden käyttöikää suosimalla uudelleenkäyttöä, korjausta, jälleenmyyntiä, lahjoitusta ja kierrätystä uusien hankintojen sijaan. Vuodesta 2023 lähtien Niemi on uudistanut toimintamalliaan, vähentänyt kiinteitä kustannuksiaan noin kolmanneksella ja parantanut kannattavuuttaan, skaalautuvuuttaan ja kilpailukykyään. Henkilöstötyytyväisyys on säilynyt korkeana. Kestävä kehitys ja arvонуonti kulkevat Niemellä rinnakkain: kiertotalouspalvelut tuottavat kasvua ja asiakasarvoa ja operatiivinen tehokkuus vahvistaa ympäristövaikutuksia.

Lapland Hotels Oulu – Mittava laajennus pilottina vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelmassa

Lapland Hotels Oulua on saneerattu ja laajennettu merkittävästi vuosien 2025–2026 aikana. Lapland Hotels Oulu kuuluu CapMan Hotels II -rahastoon. Hotellin laajennus toteutettiin muuntamalla viereinen toimistokiinteistö osaksi hotellia. Laajennuksen myötä huonekapasiteetti kasvoi 95 huoneella, ja se on nyt yhteensä 256 huonetta. Ympäristö- ja kestävyysasiat ovat olleet saneerauksen keskiössä, ja ne on huomioitu muun muassa purkutöissä, suunnittelussa sekä vähäpäästöisissä materiaalivalinnoissa. Saneeraus on pilottikohteena ympäristöministeriön EU-rahoitteisessa vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelmassa. Ohjelman tavoitteena on vauhdittaa rakennetun ympäristön ilmastomuutosta torjuvia ja vähähiilisyyttä tukevia toimintamalleja, edistää elinkeinorakenteen uudistumista sekä kasvattaa suomalaisyritysten kestäviin ratkaisuihin perustuvaa kilpailukykyä. Uudelle kiinteistölle myönnettiin BREEAM In-Use -ympäristösertifikaatti tasolla erinomainen (Excellent). Kiinteistö on nyt EU-taksonomian mukainen, ja sen energialuokka nousi tasolta C tasolle B. Lapland Hotels Oulun laajennuksella CapMan vastaa markkinoiden vahvaan kysyntään kehittämällä menestyksekkästä hotellikonseptista entistä houkuttelevamman.

CapMan Oyj 1–6 2026 puolivuositarkastus

Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys 1–6 2026

Taulukko 1: Konsernin liikevaihto ja tuloskehitys 1–6 2026

1 000 EUR	4–6/2026	4–6/2025	Muutos	1–6/2026	1–6/2025	Muutos
Jatkuvat toiminnot:						
Palkkiotuotot	15 185	13 919	9 %	31 126	26 944	16 %
Voitonjako-osuustuotot	4	216		323	175	85 %
Liikevaihto	15 188	14 135	7 %	31 449	27 119	16 %
Liiketoiminnan kulut	-14 334	-13 543	6 %	-28 566	-25 401	12 %
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2 600	1 866	39 %	6 171	7 613	-19 %
Liikevoitto	3 454	2 458	40 %	9 055	9 331	-3 %
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät*	492	906	-46 %	985	1 251	-21 %
Liiketoiminnan vertailukelpoiset kulut	-13 842	-12 637	10 %	-27 581	-24 150	14 %
Vertailukelpoinen liikevoitto	3 946	3 364	17 %	10 039	10 582	-5 %
Vähennetään:						
Voitonjako-osuustuotot, netto*	-4	-216		-291	-175	67 %
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-2 600	-1 866	39 %	-6 171	-7 613	-19 %
Palkkiotulos	1 343	1 282	5 %	3 577	2 794	28 %
Vähennetään:						
Konsernikulut	634	871	-27 %	1 354	1 582	-14 %
Palkkiotulos ennen konsernikuluja	1 976	2 153	-8 %	4 931	4 376	13 %
Osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	0,7	0,1	600 %	2,6	2,4	8 %
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	1,0	0,5	100 %	3,0	3,0	0 %

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

CapMan-konsernin liikevaihto oli 31,4 milj. euroa tammi–kesäkuussa 2026 (27,1 milj. euroa tammi–kesäkuussa 2025). Liikevaihto kasvoi 16 prosenttia vertailukaudesta. Kasvu johtui pääasiassa palkkiotuottojen kasvusta, joka oli 16 prosenttia viime vuoteen verrattuna, ja merkittäviä voitonjako-osuustuottoja ei ollut katsauskauden aikana.

Liiketoiminnan kulut olivat 28,6 milj. euroa (25,4 milj. euroa) ja koostuivat pääasiassa seuraavista:

- Palkat ja palkkiot 19,6 milj. euroa (18,1 milj. euroa)
- Poistot ja arvonalentumiset 1,6 milj. euroa (1,4 milj. euroa)
- Muut kulut 7,4 milj. euroa (6,0 milj. euroa).

Liiketoiminnan kulut ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä olivat 27,6 milj. euroa eli 14 prosenttia suuremmat kuin vertailukaudella (24,2 milj. euroa). Liiketoiminnan vertailukelpoisten kulujen nousu johtui pääasiassa henkilöstökuluista, jotka nousivat 11 prosenttia tai 1,9 milj. euroa pääosin johtuen CAERUSin hankinnasta, joka toteutui vuoden 2025 aikana. Lisäksi muut kulut kasvoivat 28 prosenttia tai 1,6 milj. euroa vertailukaudesta, johtuen pääasiassa CAERUSin hankinnasta, ulkoistettujen varainhankintapalveluiden palkkioista ja infrastruktuurivelkasijoitusstrategian perustamisesta.

Palkkiotulos kasvoi 28 prosenttia ja oli 3,6 milj. euroa (2,8 milj. euroa). Kasvu johtui sekä palkkiotuottojen kasvusta että suhteellisen kannattavuuden parantumisesta liiketoiminnan skaalautuessa. Palkkiotulos ennen konsernikuluja oli 4,9 milj. euroa (4,4 milj. euroa).

Käyvän arvon muutokset olivat 6,2 milj. euroa (7,6 milj. euroa) eli kasvua 3,4 prosenttia (4,3 prosenttia) vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Sijoitukset CapManin hallinnoimiin rahastoihin kehittyivät keskimäärin positiivisesti. Niiden osuus käyvän arvon muutoksesta oli 6,6 milj. euroa (8,8 milj. euroa) eli 4,5 prosenttia (6,4 prosenttia). Sijoitukset ulkoisiin rahastoihin kehittyivät negatiivisesti. Käyvän arvon muutokset olivat –0,4 milj. euroa (–1,2 milj. euroa) eli –1,1 prosenttia (–3,1 prosenttia).

CapManin rahastosijoitusten käypä arvo 30.6.2026 oli 172,7 milj. euroa (30.6.2025: 185,9 milj. euroa). Tästä 138,0 milj. euroa (147,7 milj. euroa) on sijoitettu CapManin hallinnoimiin rahastoihin ja 34,7 milj. euroa (38,2 milj. euroa) ulkopuolisiin rahastoihin. CapManin hallinnoimien rahastojen arvon lasku edellisvuoteen verrattuna johtui onnistuneista irtautumisista Buyout-, Natural Capital- ja Real Estate -sijoituksissa. Ulkopuolisten rahastosijoitusten arvo laski vertailukauteen verrattuna pääasiassa elokuussa 2025 toteutetun jälkimarkkinakaupan 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 herkkyyssanalyysi sijoitusalueittain on esitetty tämän katsauksen taulukko-osiossa.

Liikevoitto oli 9,1 milj. euroa (9,3 milj. euroa). Vertailukelpoinen liikevoitto oli 10,0 milj. euroa (10,6 milj. euroa). Lasku viime vuoteen verrattuna johtui pääasiassa pienemmistä käyvän arvon muutoksista.

Katsauskauden tulos oli 6,2 milj. euroa (5,6 milj. euroa). Vertailukelpoinen katsauskauden tulos oli 6,8 milj. euroa (6,7 milj. euroa).

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

Hallinnoitavat pääomat 30.6.2026

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 7 657 milj. euroa 30.6.2026 (7 211 milj. euroa 31.12.2025). Yhteensä kaudella kerättiin noin 500 milj. euroa uutta pääomaa, kun taas irtautumiset vähensivät hallinnoitavia pääomia.

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

(MEUR)	30.6.2026	31.12.2025
Kiinteistösijoitukset	3 893	3 754
Private Equity & Credit	944	918
Luontopääomasijoitukset	787	816
Real Asset Debt -sijoitukset	583	585
Infrasijoitukset	785	554
Varainhoito	665	583
Hallinnoitavat pääomat yhteensä	7 657	7 211

Tase ja rahoitusasema 30.6.2026

CapManin taseen loppusumma 30.6.2026 oli 320,6 mil. euroa (30.6.2025: 319,8 milj. euroa), josta liikearvon osuus oli 32,5 milj. euroa (30,1 milj. euroa). Rahavarat ja lyhytaikaiset rahoitusvarat olivat 50,8 milj. euroa (52,0 milj. euroa), joista rahavarat olivat 45,2 milj. euroa (45,5 milj. euroa) ja muut lyhytaikaiset rahoitusvarat olivat 5,6 milj. euroa (6,5 milj. euroa). Lyhytaikaiset rahoitusvarat koostuvat likvideistä korkosijoituksista.

CapManin oma pääoma oli yhteensä 187,0 milj. euroa (194,1 milj. euroa). Korollinen nettovelka oli 60,4 milj. euroa (56,7 milj. euroa). CapManin muut lyhytaikaiset rahoitusvarat eivät sisälly nettovelan laskentaan. CapManin korolliset velat 30.6.2026 on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3: CapManin korolliset velat

	Lainan koko 30.6.2026	Erääntyy viimeistään	Vuotuinen korko	Lainan koko 30.6.2025
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 30.6.2026. 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 –3,9 milj. euroa (–17,3 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 saatuaan olemassa olevaan ja tunnistettuun verovelkaan.

Investointien rahavirta oli 1,9 milj. euroa (–11,8 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 –13,9 milj. euroa (–14,9 milj. euroa).

Kestävä kehitys

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

Olemme järjestäneet kestävä 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 30.6.2026

CapManin oman pääoman tuotto oli 6,5 prosenttia 30.6.2026 (30.6.2025: 5,6 prosenttia), ja vertailukelpoinen oman pääoman tuotto oli 7,2 prosenttia (6,4 prosenttia). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 prosenttia (6,1 prosenttia), ja vertailukelpoinen sijoitetun pääoman tuotto oli 6,7 prosenttia (6,8 prosenttia). Omavaraisuusaste oli 58,5 prosenttia (60,7 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

	30.6.2026	30.6.2025
Tulos / osake, senttiä	2,6	2,4
Tulos / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	2,6	2,4
Vertailukelpoinen tulos jatkuvista toiminnoista / osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	3,0	2,8
Oma pääoma / osake, senttiä	105,6	109,7
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä	177 039 359	176 878 210
Oman pääoman tuotto, % p.a.	6,5	5,6
Oman pääoman tuotto jatkuvista toiminnoista, vertailukelpoinen, % p.a.	7,2	6,4
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,1	6,1
Sijoitetun pääoman tuotto jatkuvista toiminnoista, vertailukelpoinen, % p.a.	6,7	6,8
Omavaraisuusaste, %	58,5	60,7
Nettovelkaantumisaste, %	32,3	29,2

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 päätyttyä.

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 yhtiökokouksun 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 varojenjakoos osakkeenomistajille. CapMan Oyj:n osakkeet on liitetty arvo osuusjärjestelmään.

Taulukko 5: Osakkeet ja osakkeenomistajat

	30.6.2026	30.6.2025
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	49 442
Kaupankäynti ja markkina-arvon kehitys		
Päätöskurssi, euroa	1,75	1,88
Osakevaihdolla painotettu keskimääräinen kurssi, tilivuoden alusta alkaen, euroa	1,81	1,84
Ylin kurssi, euroa	2,00	2,05
Alin kurssi, euroa	1,67	1,58
Vaihdettujen osakkeiden määrä, miljoonia	15,7	11,8
Pörssivaihto, milj. euroa	28,4	21,7
Markkina-arvo, milj. euroa	309	332
Osakkeenomistajat		
Osakkeenomistajien määrä	28 473	28 718

Henkilöstö

CapManin palveluksessa 1.1.–30.6.2026 oli keskimäärin 230 henkilöä (215 henkilöä 1.1.30.6.2025), joista 149 (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 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 määritettyjen 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 toimisuuhde 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.

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 yhtiön 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.

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 risksinsä 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/>. Yhteenvedo riskiestä 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, inflaatoriski, 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. 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 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 avainlukuissa odotetaan vuositason vaihtelua liiketoiminnan luonteen mukaan.

Helsingissä, 5.8.2026

CAPMAN OYJ

Hallitus

CapMan-konsernin osavuositiedot kaudelta 1.1.–30.9.2026 julkaistaan torstaina 5.11.2026.

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	4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Jatkuvat toiminnot:					
Hallinnointipalkkiot	13 697	11 337	27 981	22 289	49 772
Palveluiden myynti	1 487	2 583	3 145	4 655	9 128
Voitonjako-osuustuotot	4	216	323	175	4 133
Liikevaihto	15 188	14 135	31 449	27 119	63 033
Liiketoiminnan muut tuotot	1	0	89	28	29
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-9 571	-9 496	-19 606	-18 062	-38 964
Poistot ja arvonalentumiset	-817	-680	-1 634	-1 360	-3 035
Liiketoiminnan muut kulut	-3 947	-3 367	-7 414	-6 008	-13 344
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2 600	1 866	6 171	7 613	15 519
Liikevoitto	3 454	2 458	9 055	9 331	23 238
Rahoitustuotot ja -kulut	-974	-1 556	-1 908	-2 939	-6 118
Tulos ennen veroja jatkuvista toiminnoista	2 479	902	7 147	6 392	17 121
Tuloverot	-490	-161	-977	-777	-1 303
Konsernin tulos jatkuvista toiminnoista	1 990	742	6 170	5 615	15 818
Konsernin tulos	1 990	742	6 170	5 615	15 818
Muut laajan tuloksen erät:					
Muuntoerot	-25	-89	-62	60	137
Konsernin laaja tulos yhteensä	1 965	652	6 107	5 675	15 955
Kauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	1 294	208	4 604	4 279	13 182
Määräysvallattomille omistajille	695	534	1 565	1 336	2 636
Kauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	1 270	118	4 542	4 340	13 319
Määräysvallattomille omistajille	695	534	1 565	1 336	2 636
tulos:					
Tulos/osake, senttiä	0,7	0,1	2,6	2,4	7,5
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	0,7	0,1	2,6	2,4	7,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta jatkuvien toimintojen voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake jatkuvista toiminnoista, senttiä	0,7	0,1	2,6	2,4	7,5
Tulos/osake jatkuvista toiminnoista, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	0,7	0,1	2,6	2,4	7,4

Konsernin tase (IFRS)

1 000 EUR	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	5 771	2 481	6 414
Liikearvo	32 520	30 135	32 520
Muut aineettomat hyödykkeet	15 688	11 698	16 660
Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat sijoitukset			
Rahastosijoitukset	172 669	185 923	178 555
Muut sijoitukset	714	571	714
Saamiset	4 326	6 472	5 426
Laskennalliset verosaamiset	2 324	2 232	1 843
	234 013	239 512	242 132
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	35 829	28 281	31 017
Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat rahoitusvarat	5 594	6 519	3 529
Rahavarat	45 207	45 497	60 971
	86 630	80 296	95 517
Varat yhteensä	320 643	319 808	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	-581	-595	-518
Kertyneet voittovarot	87 190	96 378	93 328
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	181 890	191 064	188 090
Määräysvallattomat omistajat	5 153	3 030	6 308
Oma pääoma yhteensä	187 042	194 094	194 398
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	9 175	8 519	9 304
Pitkäaikaiset korolliset velat	104 630	100 799	105 064
Muut pitkäaikaiset velat	1 594	547	1 833
	115 399	109 864	116 202
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16 318	13 713	24 240
Lyhytaikaiset korolliset velat	965	1 364	1 077
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	918	774	1 733
	18 202	15 851	27 050
Velat yhteensä	133 601	125 714	143 252
Oma pääoma ja velat yhteensä	320 643	319 808	337 649

Konsernin oman pääoman muutoslaskelma

1 000 EUR	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallattomien omistajien osuus
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	
Oma pääoma 1.1.2025	35 198	38 968	21 114	-653	104 166	198 793	3 775
Tilikauden tulos					4 279	4 279	1 336
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				60	0	60	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				60	4 279	4 340	1 336
Osakepalkkio-ohjelma					341	341	
Osingonjako ja pääomanpalautus					-12 410	-12 410	-2 081
Muut muutokset				-2	2	0	
Oma pääoma 30.6.2025	35 198	38 968	21 114	-595	96 378	191 064	3 030
Oma pääoma 1.1.2026	35 198	38 968	21 114	-518	93 328	188 090	6 308
Tilikauden tulos					4 604	4 604	1 565
Tilikauden muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-62		-62	
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-62	4 604	4 542	1 565
Osakepalkkio-ohjelma					-124	-124	
Osingonjako ja pääomanpalautus					-10 618	-10 618	-2 720
Oma pääoma 30.6.2026	35 198	38 968	21 114	-581	87 190	181 890	5 153

Rahavirtalaskelma (IFRS)

1 000 EUR	4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	1 990	742	6 170	5 615	15 818
Oikaisut tilikauden tulokseen					
Osakeperusteiset maksut	34	176	228	341	737
Poistot ja arvonalentumiset	817	680	1 634	1 360	3 035
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-2 600	-1 866	-6 171	-7 613	-15 519
Rahoitustuotot ja -kulut	974	1 556	1 908	2 939	6 118
Tuloverot	490	161	977	777	1 303
Yrityshankinnat ja -myynnit	0	0	0	96	532
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	0	0	0	0	85
Oikaisut yhteensä	-285	707	-1 425	-2 101	-3 710
Käyttöpääoman muutokset:					
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos	-4 004	-4 001	3 480	-2 260	-5 031
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-7 597	-6 873	-5 441	-2 490	2 755
Maksetut korot	-5 951	-5 869	-5 942	-5 941	-5 947
Maksetut verot	-349	-614	-744	-10 117	-12 046
Liiketoiminnan nettorahavirta	-16 195	-15 908	-3 902	-17 294	-8 161
Investointien rahavirrat					
Tytäryritysten hankinta, saaduilla rahavaroilla vähennettynä	0	0	0	0	-1 352
Tytäryritysten myynti, luovutetuilla rahavaroilla vähennettynä	0	0	0	-22	-22
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6	0	-13	0	-9
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin sijoituksiin (netto)	8 080	206	9 763	-12 338	9 572
Myönnetty lainat	-1 584	-18	-9 632	-159	-1 440
Lainasaamisten takaisinmaksut	1 309	25	1 309	105	779
Saadut korot investoinneista	352	157	457	609	933
Investointien nettorahavirta	8 151	370	1 885	-11 806	8 460
Rahoituksen rahavirrat					
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-299	-321	-602	-645	-1 358
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-11 889	-12 441	-13 345	-14 519	-27 490
Muiden rahoituserien rahavirta	0	227	0	227	0
Rahoituksen nettorahavirta	-12 189	-12 535	-13 947	-14 937	-28 848
Rahavarojen muutos	-20 233	-28 073	-15 964	-44 036	-28 549
Rahavarat kauden alussa	65 375	73 927	60 971	90 142	90 142
Valuuttakurssimuutosten vaikutus	65	-357	200	-609	-621
Rahavarat kauden lopussa	45 207	45 497	45 207	45 497	60 971

Laatimisperiaatteet

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

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 listayhtiöstä 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	4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Jatkuvat toiminnot:					
Asiakassopimuksista saadun liikevaihdon ajoittuminen:					
Ajan kuluessa tuloutettava liikevaihto	15 138	13 862	31 026	26 823	58 506
Tietyllä ajanhetkellä tuloutettava liikevaihto	51	273	423	295	4 528
Liikevaihto asiakassopimuksista	15 188	14 135	31 449	27 119	63 033
Liikevoitto	3 454	2 458	9 055	9 331	23 238
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:					
Kauppahinta-allokaatiosta aiheutuvat poistot	492	345	985	690	1 626
Uudelleenjärjestelykulut	0	338	0	338	531
Yritystoihin liittyvät kulut	0	223	0	223	436
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	492	906	985	1 251	2 592
Vertailukelpoinen liikevoitto	3 946	3 364	10 039	10 582	25 830
Vähennetään:					
Voitonjako-osuustuotot, netto	-4	-216	-291	-175	-2 957
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-2 600	-1 866	-6 171	-7 613	-15 519
Palkkiotulos	1 343	1 282	3 577	2 794	7 355
Vähennetään:					
Konsernikulut	634	871	1 354	1 582	2 849
Palkkiotulos ennen konsernikuluja	1 976	2 153	4 931	4 376	10 203
Voitonjako-osuustuotot	4	216	323	175	4 133
Voitonjako-osuustuotoista johtuvat bonukset	0	0	-32	0	-1 176
Voitonjako-osuustuotot, netto	4	216	291	175	2 957
Katsauskauden tulos	1 990	742	6 170	5 615	15 818
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, verojen jälkeen:					
Kauppahinta-allokaatiosta aiheutuvat poistot	328	276	655	552	1 273
Uudelleenjärjestelykulut	0	270	0	270	425
Yritystoihin liittyvät kulut	0	220	0	220	429
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä verojen jälkeen	328	767	655	1 042	2 126
Vertailukelpoinen katsauskauden tulos	2 318	1 508	6 825	6 658	17 944
Osakekohtainen tulos, senttiä	0,7	0,1	2,6	2,4	7,5
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	0,2	0,4	0,4	0,6	1,2
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, senttiä	0,9	0,5	3,0	3,0	8,7
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	0,7	0,1	2,6	2,4	7,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, senttiä	0,3	0,4	0,4	0,6	1,2
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu, senttiä	1,0	0,5	3,0	3,0	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 täytyessä 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
Nettovarar (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 päättäisi lisäosingosta kokouksessaan, joka on suunniteltu pidettäväksi 8.9.2026.

Tilikaudelta 2024 jaettiin osinkoa 0,14 euroa per osake, yhteensä 24,8 milj. euroa, Osinko maksettiin kahdessa erässä, ensimmäinen erä 0,07 euroa osakkeelta 3.4.2026 ja toinen lisäosinkona maksettu erä 0,07 euroa osakkeelta 24.9.2025.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuista rahoitusvaroista 30.6.2026

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahastosijoitukset				
Kauden alussa	3 854		174 701	178 555
Lisäykset	1 250		9 048	10 298
Palautukset			-14 798	-14 798
Vähennykset			-4 757	-4 757
Käyvän arvon muutos			6 502	6 502
Siirrot*	-3 132		0	-3 132
Kauden lopussa	1 972		170 697	172 669
Muut sijoitukset				
Kauden alussa	689	0	25	714
Kauden lopussa	689	0	25	714
Lyhytaikaiset rahoitusvarat, kauden lopussa	5 594	0		5 594

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

Käytetyt tasot on määriteltä 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 130.6 milj. euroa. Käypä arvo sisältää rahavaroja 0,4 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	3 509	20		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 herkkyyssanalyysi 30.6.2026

Sijoitusalue	Käypä arvo MEUR 30/6/2026	Arvostusmalli	Ei-havaittavissa olevat syöttötiedot	Käytetyt syöttötiedot (painotettu keskiarvo)	Syöttötiedon muutos	Muutos arvostukseen
Private Equity	35,9	Verrokkiryhmä	Verrokkiryhmän arvostuskertoimet	EV/EBITDA 2025 10.1x	+/- 10%	+/- 2.9 MEUR
			Negatiivinen oikaisu verrokkiryhmän kertoimiin	20 %	+/- 10%	-/+ 1.1 MEUR
Real Estate	54,5	Ulkopuolisen arvioitsijan tekemä arvostus	Valuuttakurssi	EUR/SEK 11.0935	+/-1%	-/+ 0.3 MEUR
				EUR/DKK 7.4744	+/-1%	-/+ 0.4 MEUR
				EUR/NOK 11.3105	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Infrastructure	24,1	Diskontatut kassavirrat	Terminaaliarvo	EV/EBITDA 14.5x	+/- 5%	+/- 1.2 MEUR
			Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipremio	13 %	+/- 100 bps	-/+ 1.5 MEUR
Credit	7,5	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipremio	10 %	+/- 100 bps	- 0.1 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvonmuutosta ei kirjata
Natural Capital	5,6	Diskontatut kassavirrat	Puun hinta	na	+/- 2.5%	+/- 0.3 MEUR
			Diskonttokorko	4 %	+/-0.3%	-/+ 0.7 MEUR
Rahastojen rahastot	8,5	Pääomarahaston hallinnointiyhtiön raportit	Valuuttakurssi	EUR/USD 1.1394	+/-1%	-/+ 0.1 MEUR
Ulkopuoliset venture capital - rahastosijoitukset	34,7	Pääomarahastojen hallinnointiyhtiöiden raportit ja mahdollinen CapManin tekemä oikaisu				

Tason 3 sijoitusten herkkyyshanalyysi 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 riskipremio	13 %	+/- 100 bps	-/+ 2.2 MEUR
Credit	7,0	Diskontatut kassavirrat	Diskonttokorko; markkinakorko ja riskipremio	9 %	+/- 100 bps	- 0.1 MEUR / diskonttokoron muutokseen perustuvaa arvomuutosta 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 herkkyyshanalyysiä. CapMan kuitenkin arvioi merkittävien sijoitusten arvostukset kohdeyhtiökohtaisesti ja tekee tarvittaessa niihin oikaisun. Näille oikaisuille CapMan tekee erillisen herkkyyshanalyysin.

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

Sijoituskohteiden arvonmääritys pääomasijoitusosalalla perustuu kansainvälisiin arvonmäärityisperiaatteisiin, 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 kassavirrat -menetelmä, jossa arvioidut tulevat rahavirrat 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 kertoimiin"). Menetelmien laadullisen luonteen vuoksi arvonmääritys perustuu merkittävässä 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.

Kiinteistörahasojen 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 eräntymisen 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 netto nykyarvoon, 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	30.6.2026	31.12.2025
Suomi	149	152
Ruotsi	32	29
Tanska	18	15
Norja	3	3
Luxemburg	5	4
Iso-Britannia	10	9
Saksa	13	5
Yhteensä	230	215

Vastuusitoumukset

1 000 EUR	30.6.2026	31.12.2025
Vakuudet ja muut vastuusitoumukset	62 705	61 143
Jäljellä olevat sitoumukset rahastoihin	68 635	57 859
Sitoumukset rahastoihin sijoitusalueittain		
Buyout	8 780	8 881
Credit	1 240	1 498
Russia	1 066	1 066
Real Estate	14 247	5 199
Muut	1 394	1 394
Rahastojen rahastot	245	245
Growth equity	8 993	9 521
Infra	15 054	6 684
Special Situations	1 519	1 877
Natural Capital	6 091	9 981
CapMan Wealth Services-rahastot	9 511	10 988
Ulkopuoliset rahastojen rahastot	265	265
Ulkopuoliset Venture Capital -rahastot	229	260
Yhteensä	68 635	57 859

Johdannaiset

1 000 EUR	30.6.2026	31.12.2025
Johdannaisten käyvät arvot		
Valuuttatermiinit	-40	20
Johdannaisten nimellisarvot		
Valuuttatermiinit	2 722	3 157

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

Lähipiiri

Liiketahtumat 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	30.6.2026	31.12.2025
Pitkäaikaiset	589	860
Lyhytaikaiset	2	182

Sitoumukset lähipiirille

1 000 EUR	30.6.2026	31.12.2025
Lainasitoumukset	60	48

Liikevaihto ja tulos vuosineljänneksittäin

Vuosi 2026

Milj. euroa	1–3/2026	4–6/2026	1–6/2026
Liikevaihto	16,3	15,2	31,4
Hallinnointipalkkiot	14,3	13,7	28,0
Palveluiden myynti	1,7	1,5	3,1
Voitonjako-osuustuotot	0,3	0,0	0,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	0,1
Operatiivisen toiminnan kulut	-14,3	-14,3	-28,7
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3,6	2,6	6,2
Liikevoitto tai -tappio	5,6	3,5	9,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,9	-1,0	-1,9
Tulos ennen veroja	4,7	2,5	7,1
Konsernin kauden tulos jatkuvista toiminnoista	4,2	2,0	6,2
Konsernin kauden tulos	4,2	2,0	6,2

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