

Kasvu jatkuu suunnitellusti

**Cityvarasto Oyj:n osavuosisikatsaus
kaudelta 1.1.2026 – 31.3.2026**



Toimitusjohtajan katsaus



Toimitusjohtajalta

1

Liikevaihto kehittyi vahvasti

Cityvaraston liikevaihto kasvoi ensimmäisellä kvartaalilla 19,7 % vertailukauteen nähden. Oikaistu käyttökate kasvoi 1,6 %.

2

Investointeja kasvuun

Cityvarasto avasi uuden toimipisteen Järvenpähän sekä merkittävät laajennukset Jyväskylässä ja Lahdessa sijaitsevilla toimipisteillä. Konserni hankki Ja-Ki Muuton muuttoliiketoiminnan sekä avasi uudistetun verkkokaupan. Kvartaalin päätyttyä Cityvarasto hankki kaksi uutta kiinteistöä Turusta ja Oulusta.

3

Brändin kehitys oli vahvaa

Cityvaraston tunnettuus on lähes kaksinkertaistunut neljässä vuodessa ja Cityvarasto on Suomessa alansa tunnetuin toimija. PakuOvelle.com on Suomen tunnetuin pakettiautonvuokrausyritys ja Opiskelijamuutot toiseksi tunnetuin muuttopalveluita tarjoava yritys. Konserni toteutti brändiuudistuksen ensimmäisen kvartaalin aikana.

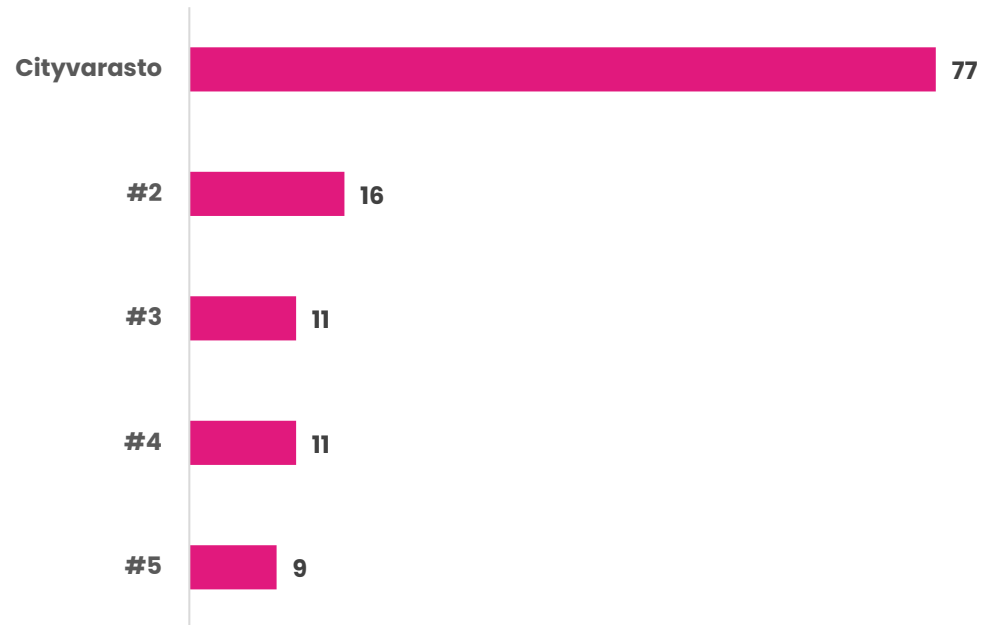


CITYVARASTO

Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston ydinliiketoimintana on pienvarastojen vuokraaminen. Cityvarasto on alallaan selvästi Suomen suurin toimija.

Toimipisteiden määrä



Luvut per 31.3.2026.



Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston toimipisteet sijaitsevat lähellä asiakasta

- Cityvarastolla oli 77 toimipistettä kvartaalin lopussa. Kvartaalin päättymisen jälkeen on hankittu kaksi uutta toimipistettä.
- Avoimia toimipisteitä oli kvartaalin lopussa 71. Cityvarastolla oli vähintään yksi avoin toimipiste 28 kaupungissa. Näissä toimipisteissä on yhteensä yli 14 000 vuokrattavaa pienvarastoa.
- Cityvarasto on Suomen tunnetuin pienvarastointiin keskittyvä yritys.
- Yli 60 % suomalaisista asuu alle 15 minuutin ajomatkan päässä Cityvaraston toimipisteestä.

**Kaupungit, joissa
Cityvarastolla on
vähintään yksi
toimipiste**



Liitännäispalvelut

- PakuOvelle.com on Suomen suurin ja tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys.
- PakuOvelle.com omistaa yli 500 vuokrapakettiautoa ja toimii yli 50 paikkakunnalla.
- Opiskelijamuutot toimii Etelä-Suomen alueella ja toteutti yli 2 400 muuttoa vuonna 2025.
- Ja-Ki Muutto Oy:n muuttopalveluliiketoiminnan hankinta tukee liitännäispalveluiden kasvua.
- Tukevat pienvarastoliiketoimintaa näkyvyyden ja ristiin myynnin kautta.



 **CITYVARASTO**



Paku
Ovelle.com



OPI SKELIJA
MUUTOT.FI

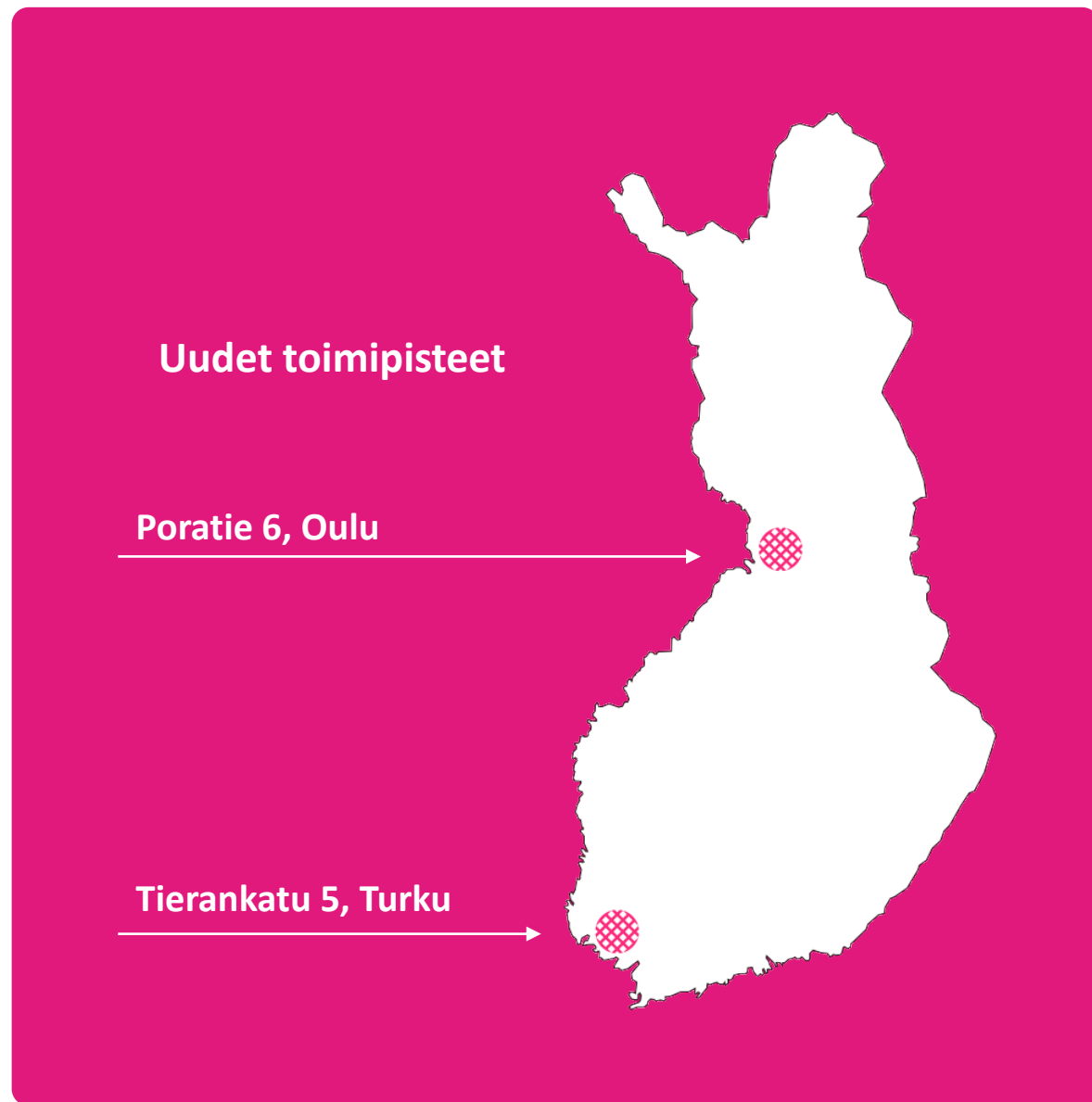


JAKI
MUUTTO

 **CITYVARASTO**

Hankinnat

- Kvartaalin päättymisen jälkeen Cityvarasto hankki kiinteistöt Turusta ja Oulusta. Kumpaankin kohteeseen tullaan avaamaan moderni pienvarastotoimipiste.
- Turun Itäharjusta hankittiin kansainväliseltä sijoittajalta 8 400 m²:n kiinteistökokonaisuus, johon on tavoitteena avata moderni pienvarastotoimipiste loppuvuonna 2026.
- Oulun Karjasillasta hankittiin noin 1 200 m² rakennus Veikkaus Oy:ltä. Toimipiste avautuu asiakkaille arviolta alkuvuonna 2027.



Avaukset ja laajennukset

- Cityvarasto avasi ensimmäisellä kvartaalilla uuden toimipisteen Järvenpään keskustaan.
- Jyväskylän Kirrin ja Lahden Sopenkorven toimipisteissä toteutettiin merkittävät laajennukset, jotka aukesivat asiakkaiden käyttöön ensimmäisen kvartaalin aikana.
- Vuokrattava pienvarastoala kasvoi ensimmäisen kvartaalin aikana 2 000 m² ja 12 kuukauden jaksolla 7 000 m².



Pienvarastot

- Sijaitsevat lähellä asiakasta
- Tilavia ja siistejä
- Lämpimiä ja kuivia
- Hyvin valaistuja
- Turvallisia, jatkuva kamera- ja kulunvalvonta
- Helppokäyttöisiä ja automatisoituja
- Edullisia

Noin 90 % asiakkaistamme on tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä¹

¹ Lähde: Cityvaraston asiakastyytyväisyyskysely 2023–2024.

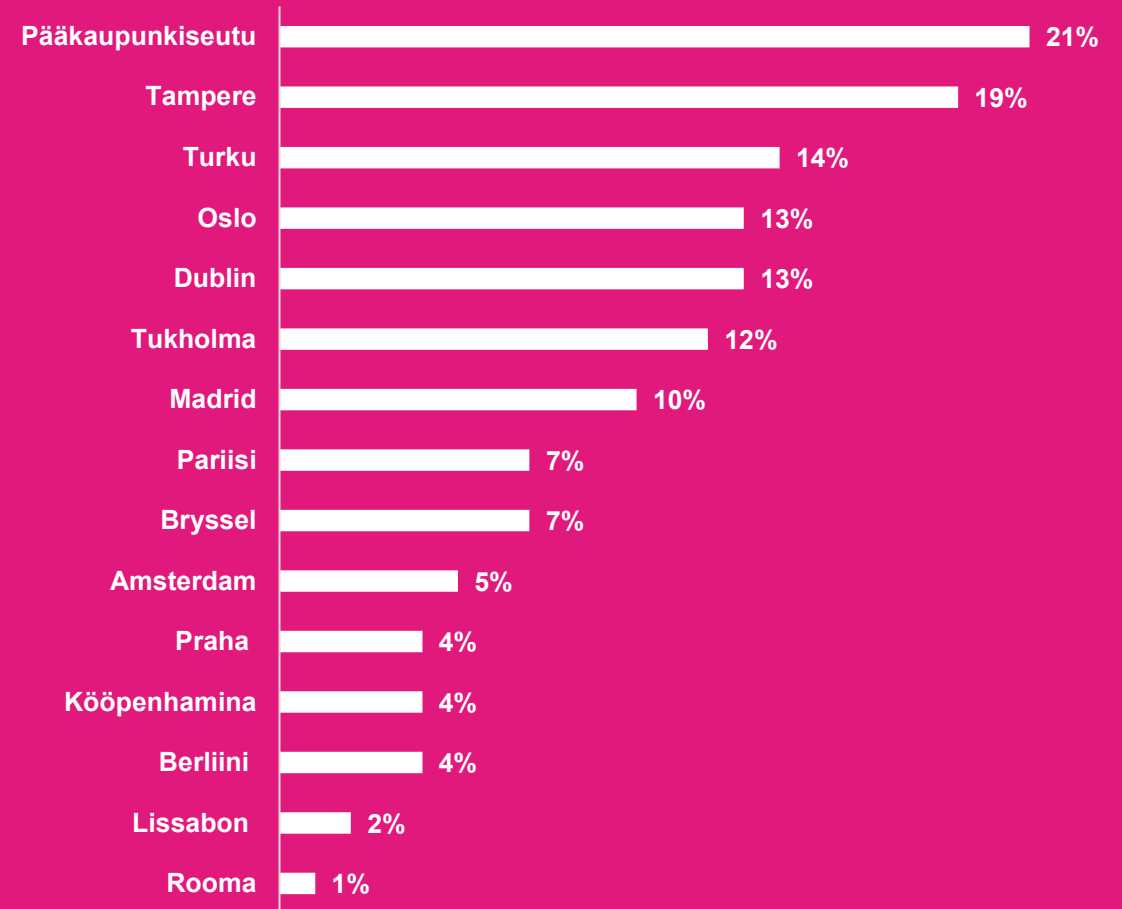


Markkinaympäristö

Kysyntää ohjaavat trendit:

- Kaupungistuminen
- Tavarapaljous
- Käytetyn tavaran kierrättäminen
- Asuntojen koon pienentyminen
- Etätyön lisääntyminen
- Kotitalouksien määrän kasvu
- Väestön ikääntyminen
- Väestön vaurastuminen

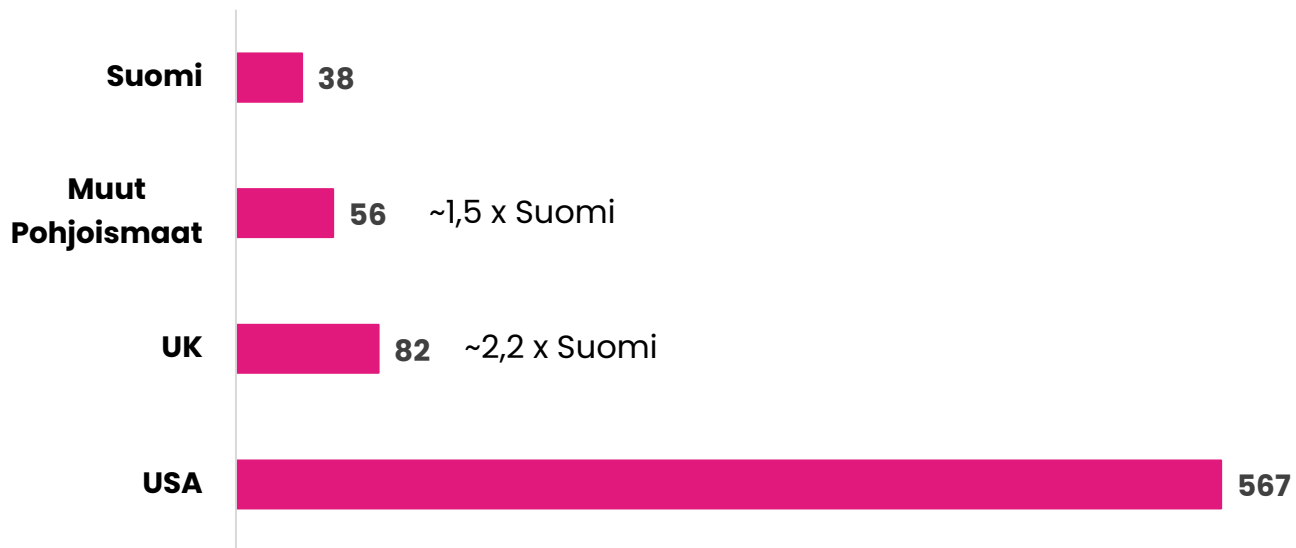
Väestönkasvuennuste (2025–2040)



Markkinaympäristö

Pienvarastoalalla on Suomessa kasvupotentiaalia

Pienvarastopinta-ala (m² per tuhat asukasta)



Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Report 2024

Vantaa, Varisto

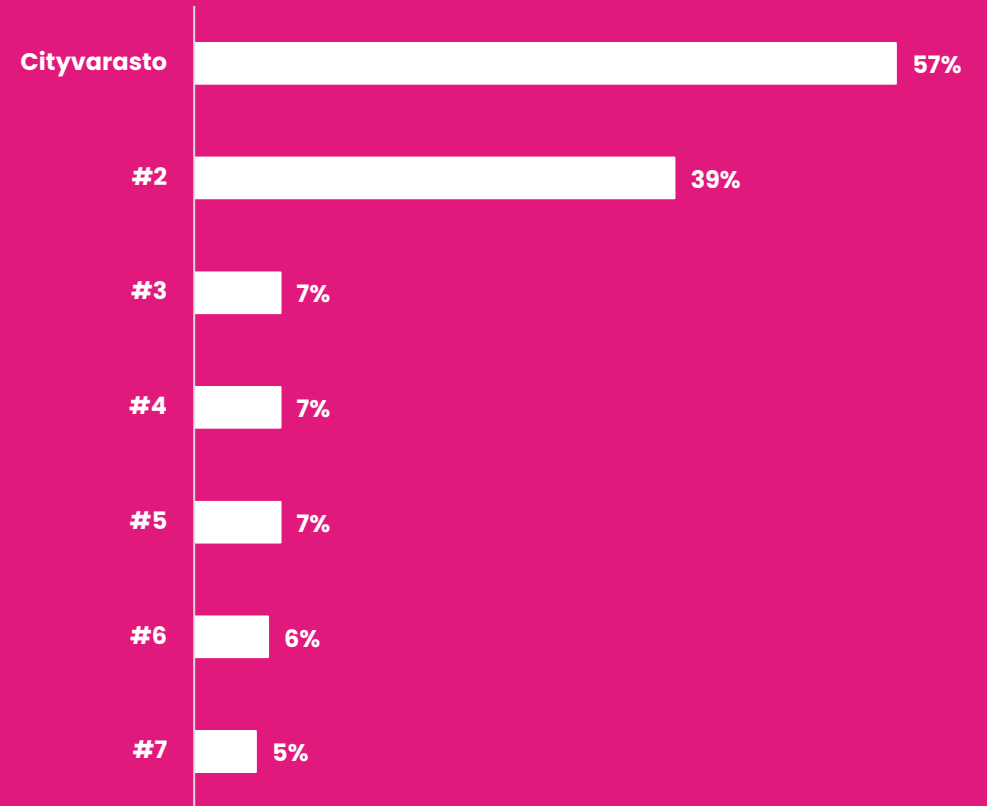


Brändi ja tunnettuus

- Cityvarasto on autetun tunnettuuden perusteella selvästi Suomen tunnetuin pienvarastoalan toimija.¹
- Cityvaraston spontaani tunnettuus on lähes kaksinkertaistunut vuodesta 2022 ja myös autettu tunnettuus on noussut 47 %:sta 57 %:iin.
- Myös PakuOvelle.comin tunnettuus on kasvanut ja se on spontaanin tunnettuuden perusteella selvästi Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys.
- Opiskelijamuutot on Suomen toiseksi tunnetuin muuttopalveluita tarjoava yritys.

¹ Lähde: Pienvarastoyhdistyksen tutkimus 2026

Autettu tunnettuus¹



Vastuullisuus

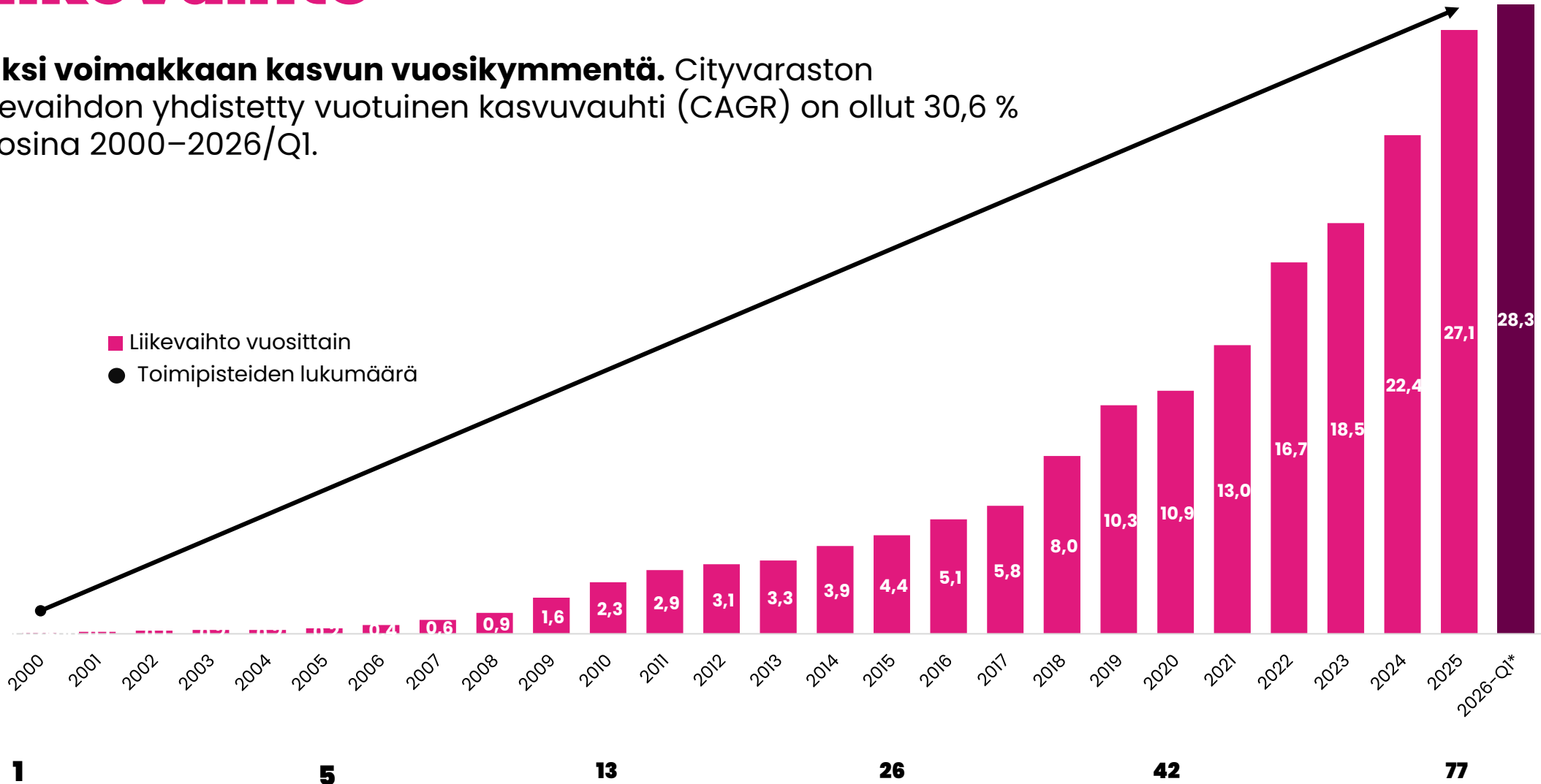
- Pidennämme kiinteistöjen elinkaarta muuttamalla niitä pienvarastokäyttöön.
- Konversiomallimme vähentää rakennusvaiheen päästöjä olennaisesti. Korjausvaihtoehdon hiilijäljen arvioidaan olevan 30 % vastaavan uudisrakennuksen hiilijalanjäljestä, kun tarkastellaan investointivaiheen päästöjä.¹
- Toimipisteemme sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien varrella.
- Hyödynnämme aurinkoenergiaa, 15 toimipisteessämme on aurinkovoimala.
- Optimoimme kohteiden energiatehokkuutta.
- Kaikki käyttämämme sähkö on fossiilivapaata.



¹ Lähde: Ympäristöministeriön julkaisu 2026:20

Liikevaihto

Kaksi voimakkaan kasvun vuosikymmentä. Cityvaraston liikevaihdon yhdistetty vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on ollut 30,6 % vuosina 2000–2026/Q1.



**Konsernin liikevaihto (EURm) ja
pienvarastotoimipisteiden lukumäärä vuosina 2000–2026/Q1**

*12 kuukauden liikevaihto ajalta 1.4.2025–31.3.2026



Cityvaraston viisi keskeistä kasvun ajuria



Kassavirran kasvattaminen optimoimalla pienvarastojen täyttöasteet ja vuokratasot



Lisää pienvarastopinta-alaa nykyisiin toimipisteisiin konvertointien avulla



Investoinnit uusiin kiinteistöihin



Yritysosot ja -järjestelyt



Liitännäispalveluiden kasvattaminen

Liitännäispalveluiden kasvu tukee kiinteistöliiketoiminnan kasvua



CITYVARASTO



Taloudellinen katsaus

Konsernin keskeiset tunnusluvut 31.3.2026

7,2 (+19,7 %) Liikevaihto, M€	2,2 (+1,6 %) Oikaistu käyttökate, M€
30,4% (-5,4 %)* Oikaistu käyttökate -%	1,0 (-21,7 %) Liikevoitto, M€
0,4 (-31,4 %) Tilikauden tulos, M€	0,10 (-15,9 %) Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, €

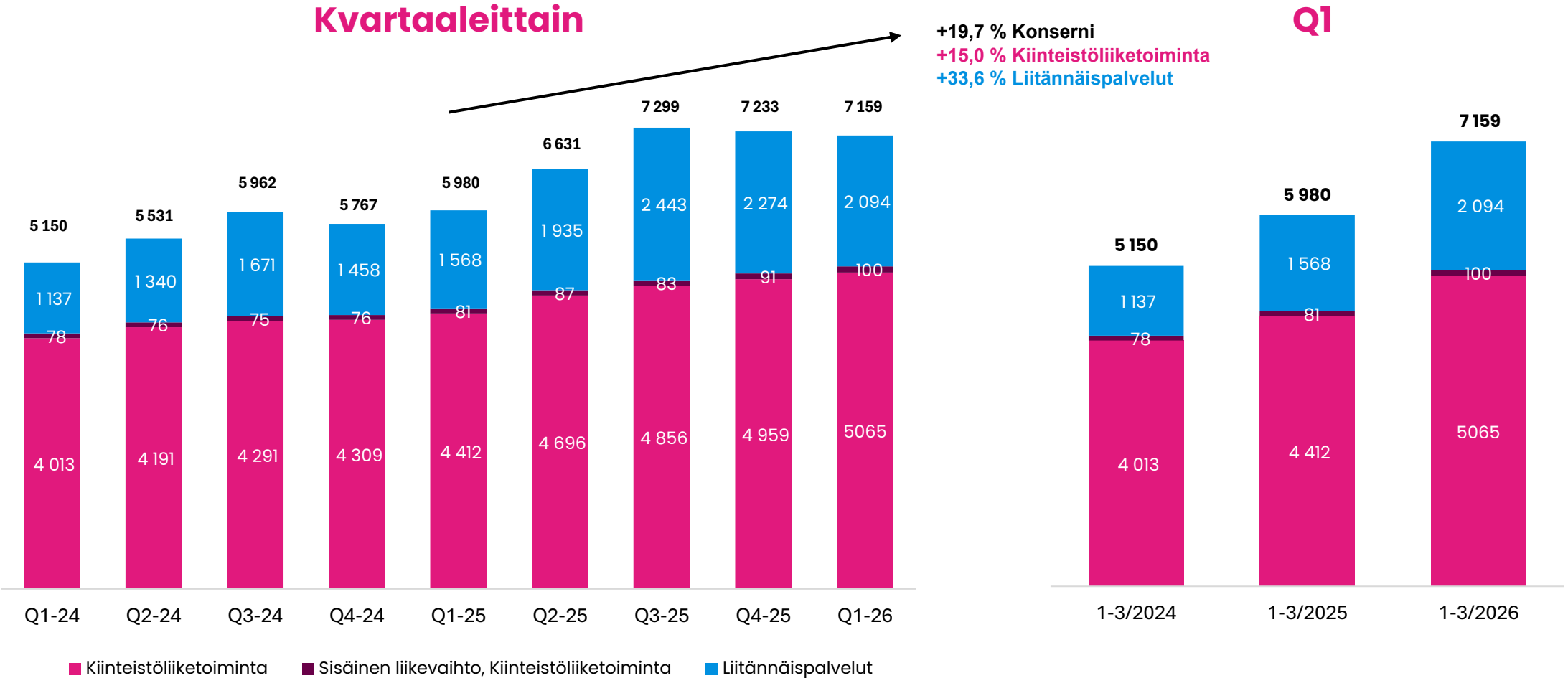
209,4 (+7,3 %) Omistettujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€	33,5 (-25,4 %) Nettovelka (ilman IFRS 16 velkoja), M€
187,1 (+16,7 %) NAV, M€	23,42 (+3,0 %) NAV per osake, €
7,3% (-41,3 %)* Oman pääoman tuotto (ROE)	20,7% (-3,1 %)* Lainoitusaste (LTV)

*Muutos prosenttiyksikköinä vertailukauteen nähden

Liikevaihto

Liikevaihto kasvoi ensimmäisellä kvartaalilla 19,7 % vertailukauteen nähden. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 15,0 % ja liitännäispalveluiden liikevaihto 33,6 %. Kasvu johtui pääasiassa vuokratun pienvarastopinta-alan kasvusta sekä kasvaneista pakettiautojen vuokrausmääristä ja Ja-Ki Muutto Oy:n tuomasta liikevaihdosta

Kvartaaleittain

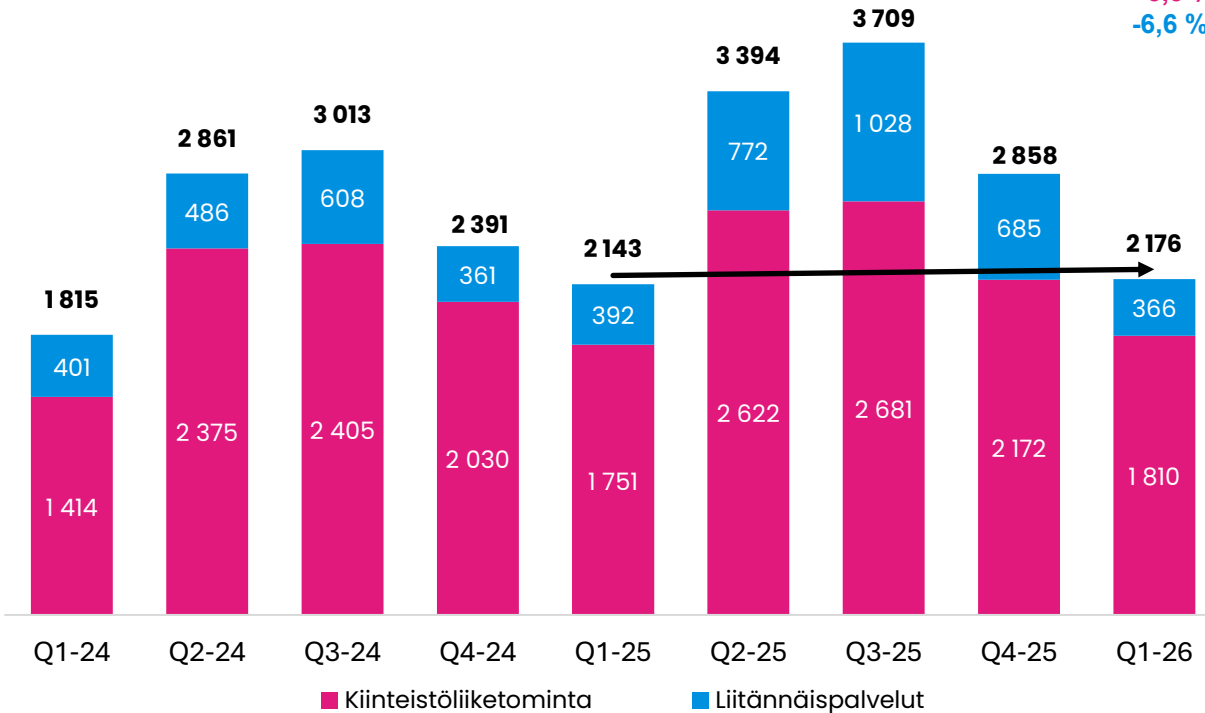


Segmenttikohtaisessa liikevaihdossa mukana konsernin sisäinen liikevaihto. Muutos-% kuvaa liikevaihdon kasvua suhteessa vertailukauteen.

Oikaistu käyttökate

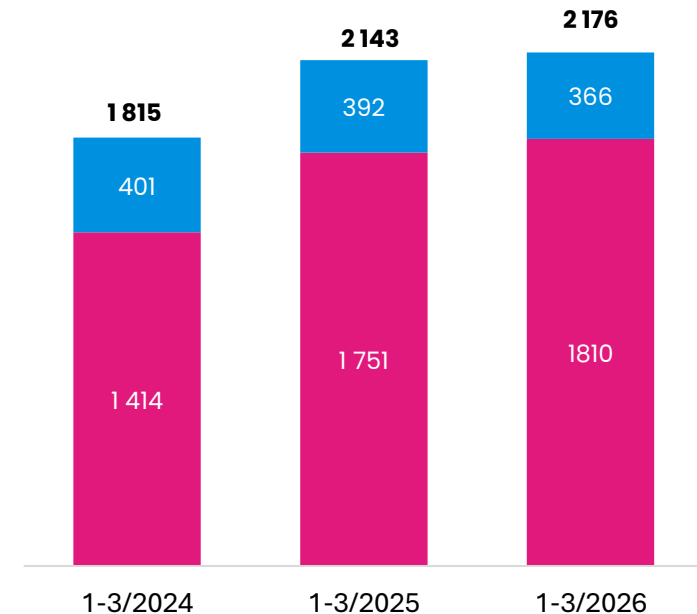
Oikaistu käyttökate kasvoi ensimmäisellä kvartaalilla 1,6 %. Käyttökate nautti liikevaihdon kasvu. Laskevasti vaikuttivat mm. listayhtiön kulut, markkinointi- ja muut kasvupanostukset, kylmästä talvesta johtunut energiakulujen nousu, ensimmäiselle kvartaalille kirjatut henkilöstön bonukset tilikaudelta 2025 sekä kvartaalin alussa hankitun Ja-Ki Muuton haltuunotto.

Kvartaaleittain



+1,6 % **Konserni**
+3,3 % **Kiinteistöliiketoiminta**
-6,6 % **Liitännäispalvelut**

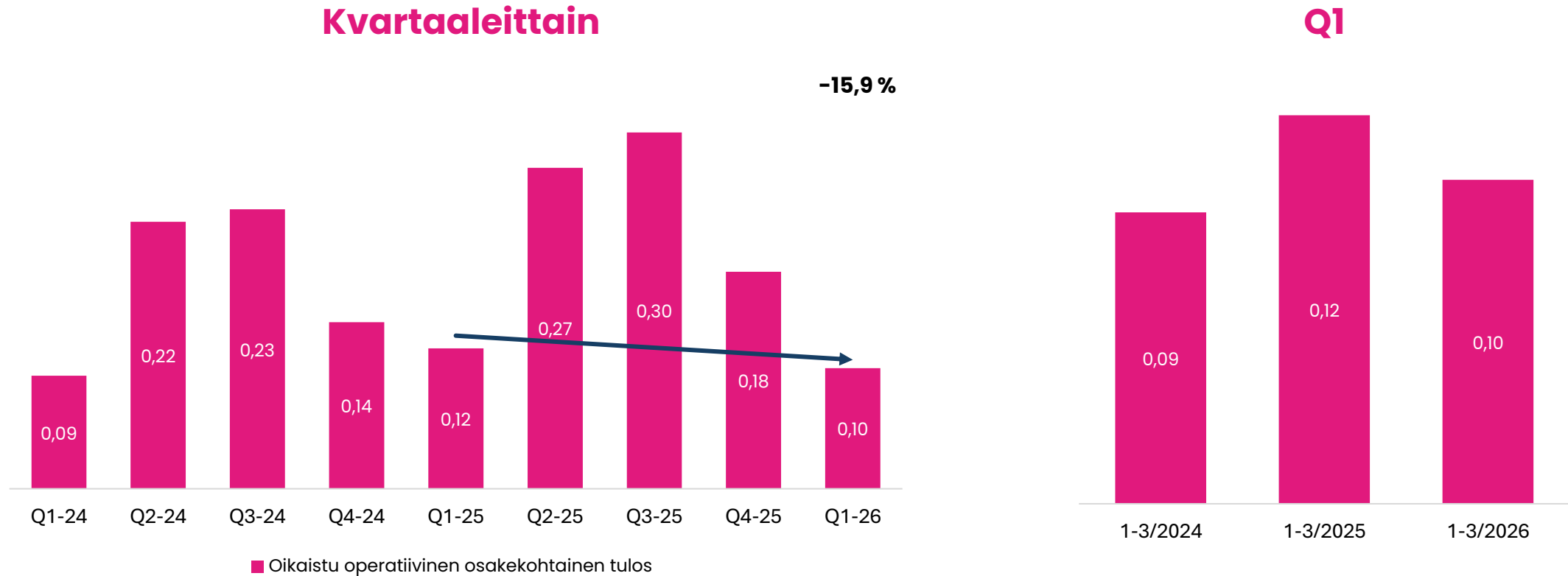
Q1



Muutos-% kuvaa oikaistun käyttökateen kasvua suhteessa vertailukauteen.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos

Konsernin oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos laski ensimmäisellä kvartaalilla 15,9 %. Lasku johtui pääasiassa poistojen kasvusta sekä vertailukautta suuremmasta osakemäärästä. Positiivisesti vaikutti rahoituskulujen pienentyminen.

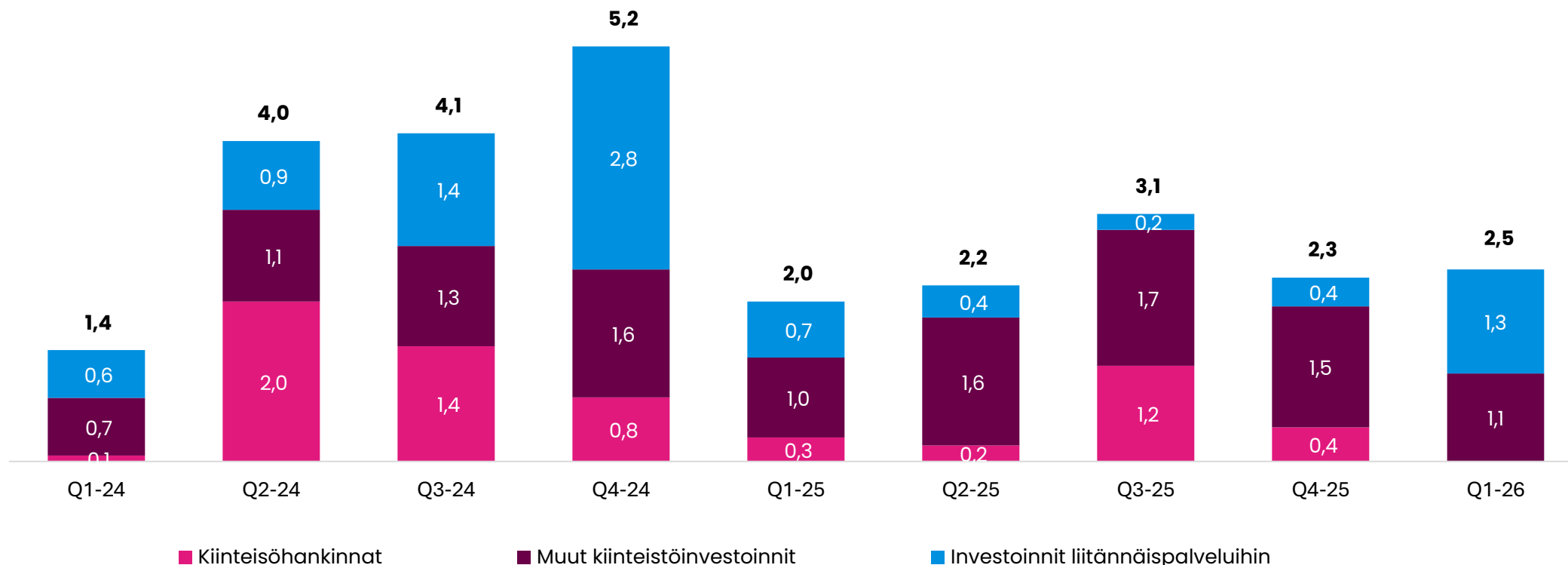


Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos esitetään siten, ettei lukuihin sisälly kertaluonteisten erien vaikutuksia oikaistuna verovaikutuksella. Operatiivinen tulos esitetään ilman omistettujen sijoituskiinteistöjen arvomuutosta ja laskennallisia veroja. Muutos-% kuvaa oikaistun operatiivisen osakekohtaisen tuloksen kasvua suhteessa vertailukauteen.

Investoinnit

Investoinnit ensimmäisellä kvartaalilla olivat 2,5 (2,0) miljoonaa euroa. Kvartaalin aikana ei tehty kiinteistöhankintoja, muiden kiinteistöinvestointien määrä oli 1,1 (1,0) miljoonaa euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja nykyisten kiinteistöjen kehittämiseen sekä verkkokaupan uudistamiseen ja muihin IT-projekteihin. Liitännäispalveluiden investoinnit olivat 1,3 (0,7) miljoonaa euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin, uuteen muuttokalustoon sekä IT-kehitykseen ja verkkokaupan uudistamiseen. Liitännäispalveluiden investoinnit sisältävät myös Ja-Ki Muuton liiketoiminnan hankinnan.

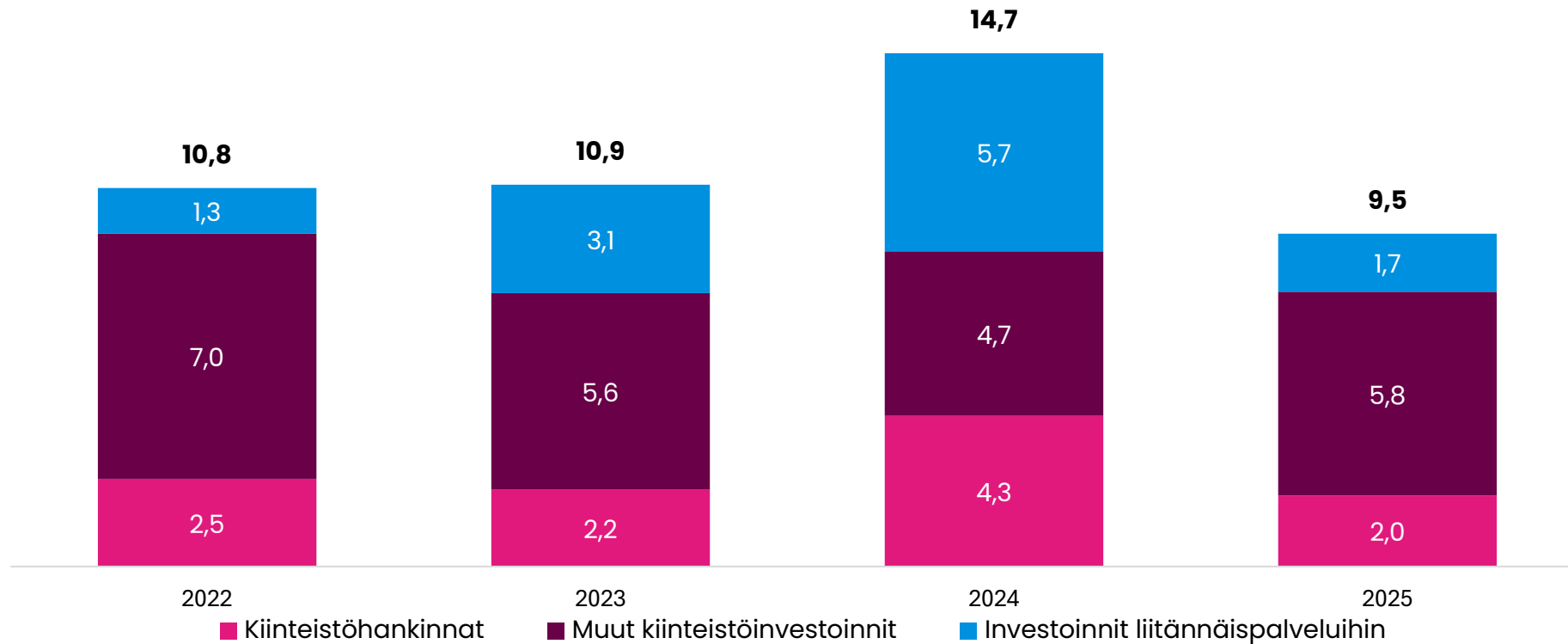
Investoinnit kvartaaleittain



Investoinnit

Cityvarasto on asettanut tavoitteekseen investoida vuosittain noin 10 miljoonaa euroa.

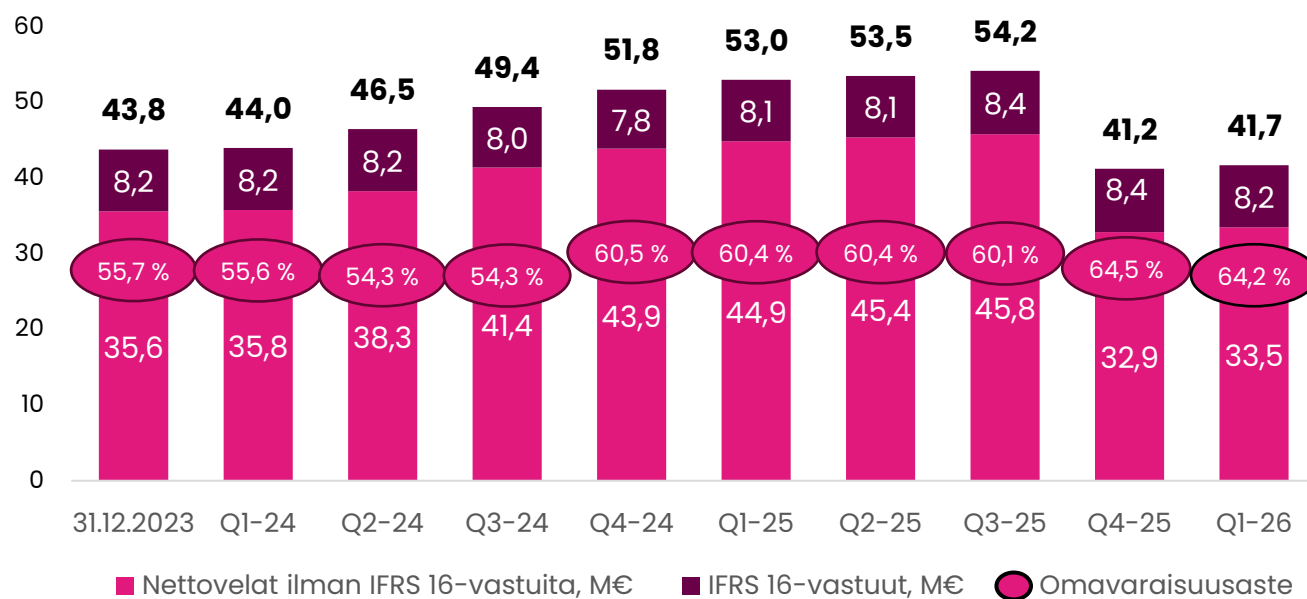
Investoinnit 2022–2025



Rahoitusasema

Omavaraisuusaste oli kvartaalin lopulla vahvalla tasolla, 64,2 %. Lainoitusaste (LTV) oli 20,7 %. Korolliset nettovelat ilman IFRS 16-vastuita olivat 33,5 miljoonaa euroa.

Nettovelka ja omavaraisuusaste kvartaaleittain



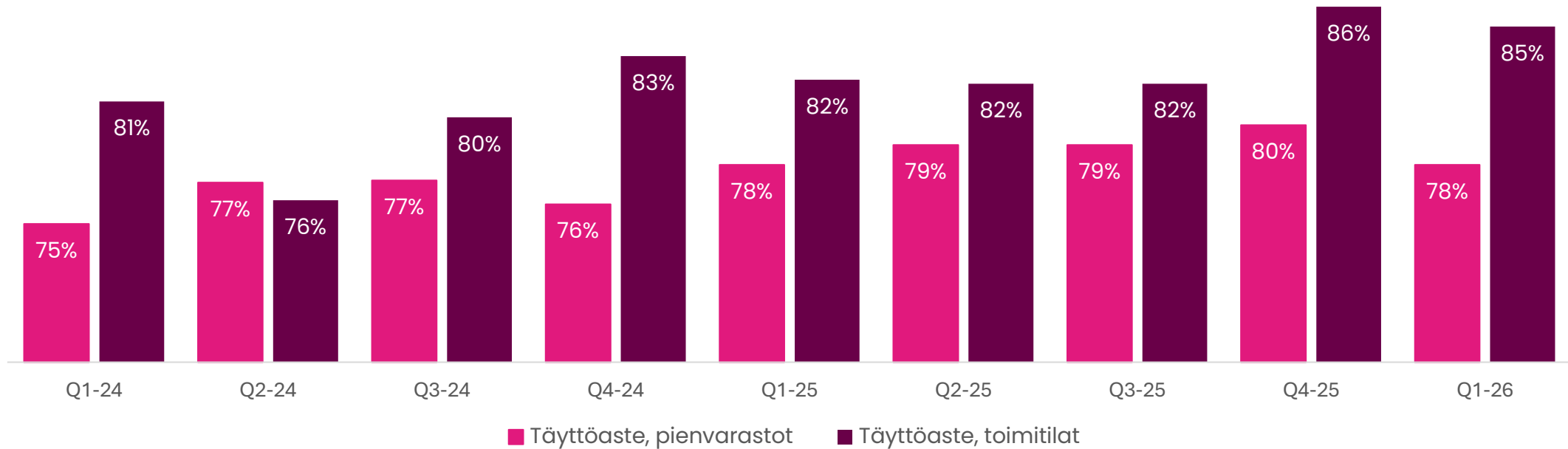
LTV per 31.3.2026
20,7%

Lainoitusaste (LTV) lasketaan jakamalla korollisten nettovelkojen määrä ilman IFRS 16 -mukaisia vuokrasopimusvelkoja omistettujen sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla.

Täyttöasteet

Täyttöasteet ovat pysyneet tasaisena katsauskaudella ja kasvaneet vertailukausiin nähden, samaan aikaan vuokrattava pinta-ala on kasvanut uusilla kiinteistöhankinnoilla ja pienvarastotoimipisteiden avauksilla sekä laajennuksilla.

Täyttöasteet kvartaaleittain

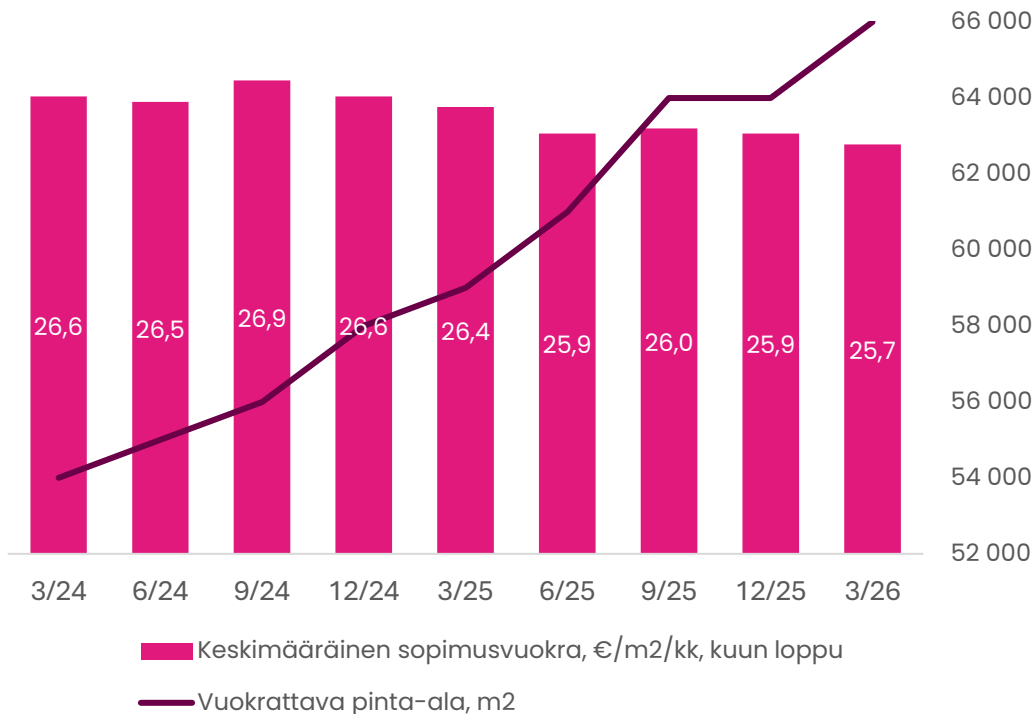


Neliövuokrien & vuokrattavan pinta-alan kehitys

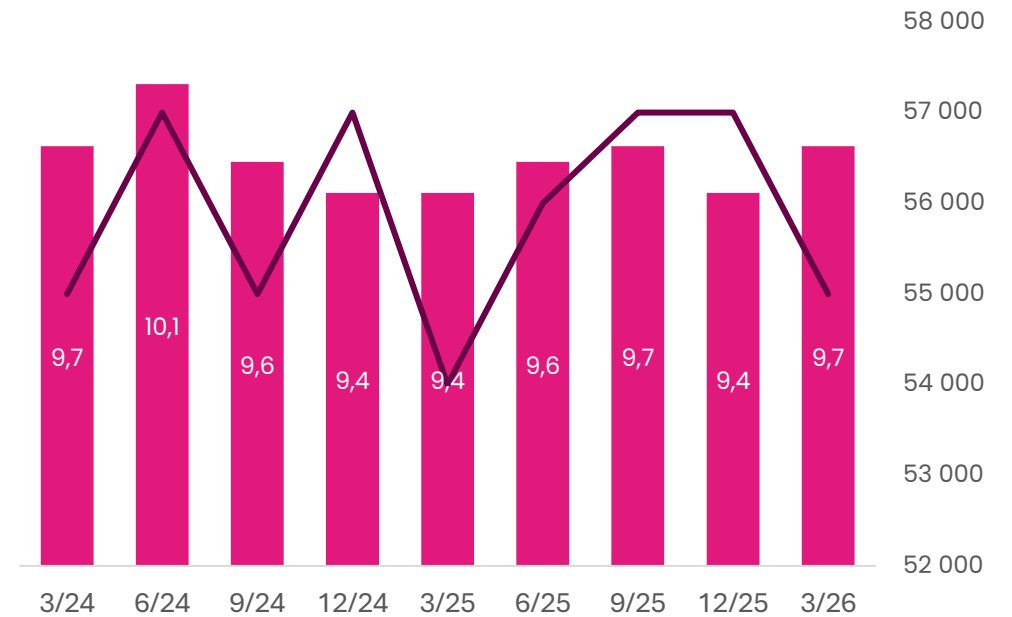
Vuokrattava pinta-ala on kasvanut tasaisesti pienvarastojen osalta katsauskaudella. Myös neliövuokrat ovat kehittyneet tasaisesti katsauskauden aikana. Vuokrattavan toimitilapinta-alan kasvu on sidoksissa uusien kohteiden hankintaan. Toimitiloja konvertoidaan säännöllisesti pienvarastoiksi.

Cityvarasto pystyy kasvattamaan nykyisissä kohteissaan vuokrattavaa pienvarastoalaa yli 20 000 m²

Pienvarastot



Toimitilat



Keski vuokrissa mukana vain kiinteistöt, joiden avautumisesta pienvarastokäyttöön on kauden lopussa kulunut yli vuosi. Ei sisällä kontteja.



CITYVARASTO

Tulosohjeistus¹ ja voitonjako

Tulosohjeistus

Tilikauden 2026 liikevaihdon arvioidaan olevan 29,9 – 31,2 miljoonaa euroa, kasvua noin 10–15 % verrattuna tilikauteen 2025 (2025: 27,1 miljoonaa euroa).

Tilikauden 2026 oikaistun käyttökateen arvioidaan olevan 12,7 – 13,9 miljoonaa euroa, kasvua noin 5–15 % verrattuna tilikauteen 2025 (2025: 12,1 miljoonaa euroa).

Ohjeistuksen taustat

Kiinteistöliiketoiminnan osalta liikevaihdon kasvun arvioidaan olevan vakaata. Liitännäispalveluiden osalta liikevaihdon kasvun arvioidaan olevan maltillisempaa verrattuna edellisen vuoden kasvuun. Jo tehdyillä sekä suunnitelluilla kasvupanostuksilla pienvarastoliiketoimintaan tuetaan kannattavaa kasvua, mutta niillä arvioidaan olevan väliaikainen, laskeva vaikutus kiinteistöliiketoiminnan suhteelliseen kannattavuuteen 2026 tilikauden aikana. Tilikauden 2026 alussa toteutetulla muuttoliiketoiminnan hankinnalla odotetaan olevan lievä negatiivinen vaikutus liitännäispalveluiden suhteelliseen kannattavuuteen. Ohjeistus perustuu oletukseen, että toimintaympäristössä ei tapahdu merkittäviä muutoksia tilikauden aikana

Voitonjako

Cityvaraston yhtiökokous päätti, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2025 0,11 euroa osakkeelta, yhteensä 878 651,07 euroa. Tämä merkitsee 11 perättäistä vuotta, jolloin Cityvarasto maksaa omistajilleen kasvavaa osinkoa.

¹Tulosohjeistus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka koskevat yhtiön näkemystä mahdollisesta kehityksestä sen markkinoilla. Ne eivät ole takeita yhtiön liikevaihdon tai tuloksen kehityksestä tai tulevasta taloudellisesta menestyksestä. Yhtiön liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi markkinakehityksestä, eikä yhtiön antamaa tulosohjeistusta tai muita tulevaisuuteen suuntautuvia lausumia tule pitää lupauksena tulevasta kehityksestä tai tuloksesta, joka voi poiketa olennaisesti yllä esitetystä.

Taloudelliset tavoitteet

Taloudellisiin tavoitteisiin liittyvät tunnusluvut:

- **Kasvu:** Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu oli 20,6 % ja ensimmäisellä kvartaalilla 19,7 %
- **Kannattavuus:** Oikaistu käyttökate-% oli 31.3.2026 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 42,9 %
- **Investoinnit:** Konsernin investoinnit ensimmäisellä kvartaalilla olivat 2,5 miljoonaa euroa ja 12 kuukauden jaksolla 10,0 miljoonaa euroa. Pienvarastotoimipisteiden määrä oli kvartaalin lopussa 77.
- **Velkaantuneisuus:** Konsernin lainoitusaste 31.3.2026 oli 20,7 %

Taloudelliset tavoitteet vuoden 2029 loppuun:

- **Kasvu:** Konsernin liikevaihdon kasvu on keskimäärin vähintään 12 % vuodessa
- **Kannattavuus:** Konsernin käyttökate (EBITDA) -marginaali ylittää 50 % tarkastelujakson aikana
- **Investoinnit:** Investoinnit ovat keskimäärin vähintään 10 miljoonaa euroa vuodessa. Pienvarastotoimipisteiden määrä on noin 100 tarkastelujakson lopussa
- **Velkaantuneisuus:** Lainoitusaste pysyy alle 35 % tarkastelujakson aikana

Cityvaraston vahvuudet

Johtava toimija

Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa toimipisteiden lukumäärällä mitattuna

Vahvat kasvuajurit

Cityvarasto toimii markkinalla, jolla on vahvat kasvuajurit

Toimiva liiketoimintamalli

Cityvarastolla on todistetusti toimiva liiketoimintamalli

Kasvumahdollisuudet

Cityvarastolla on hyvät kasvumahdollisuudet

Kestävä kehitys

Kestävään kehitykseen keskittyvä muutos- ja kehitystoimintamalli





+18°

CITYVARASTO.FI

CITYVARASTO.FI

CITYVARASTO.FI

Saario

TOAS

Kiitos!

CITYVARASTO