

Investointeja kasvustrategian mukaisesti

**Cityvarasto Oyj:n puolivuositarkastus
kaudelta 1.1.2026 – 30.6.2026**



Toimitusjohtajalta

1

Investointeja kasvuun

Cityvarasto teki toisella kvartaalilla viisi kiinteistöhankintaa, mikä tekee jaksosta yhden yhtiön historian aktiivisimmista investointikausista. Kohteisiin on tarkoitus avata modernit pienvarastotoimipisteet vuosina 2026–2027.

2

Liikevaihto kasvoi vahvasti

Konsernin liikevaihto kasvoi 13,0 %, kasvua oli sekä kiinteistöliiketoiminnassa että liitännäispalveluissa. Kannattavuutta heikensi erityisesti vuoden alussa hankitun Ja-Ki Muuton matala kannattavuus.

3

Trendit tukevat kasvua

Cityvaraston julkaiseman tutkimuksen mukaan kaupungistuminen, asuntojen pienentyminen ja muuttuvat elämäntilanteet tukevat pienvarastopalveluiden kysynnän kasvua myös tulevaisuudessa.

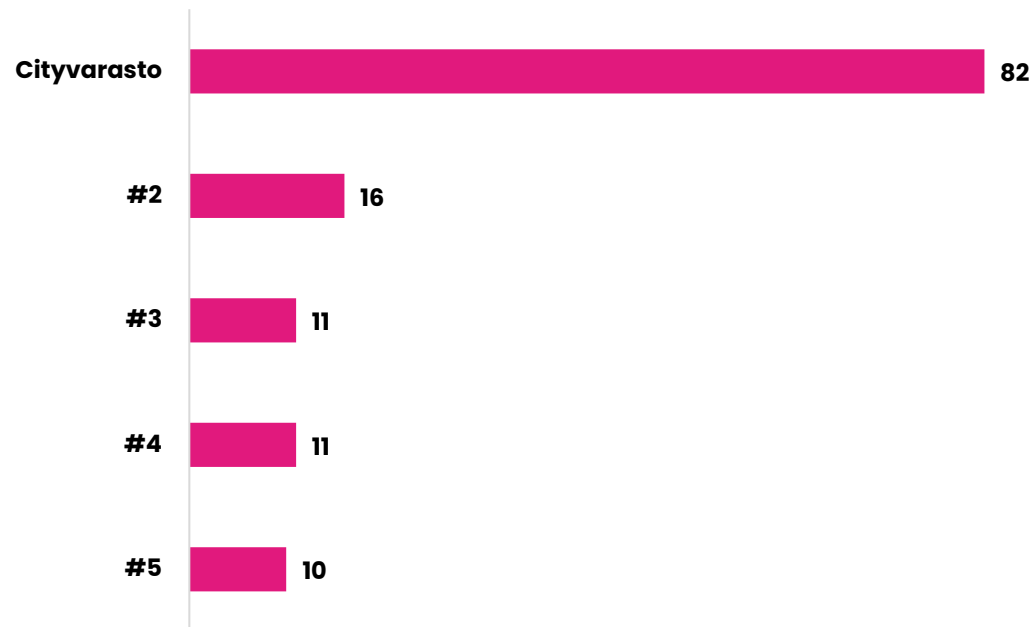


CITYVARASTO

Kiinteistöliiketoiminta

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

Toimipisteiden määrä



Luvut per 30.6.2026.



Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston toimipisteet sijaitsevat lähellä asiakasta

- Cityvarastolla oli 82 toimipistettä puolivuotiskauden lopussa.
- Avoimia toimipisteitä oli kauden lopussa 73. Cityvarastolla oli vähintään yksi avoin toimipiste 30 kaupungissa. Näissä toimipisteissä on yhteensä yli 14 000 vuokrattavaa pienvarastoa.
- Cityvarasto on Suomen tunnetuin pienvarastoyritys.
- Yli 60 % suomalaisista asuu alle 15 minuutin ajomatkan päässä Cityvaraston toimipisteestä.

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



CITYVARASTO

Liitännäispalvelut

- PakuOvelle.com on Suomen suurin ja tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys.
- PakuOvelle.com omistaa noin 550 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 ristiinmyynnin kautta.



 **CITYVARASTO**



Paku
Ovelle.com



OPI SKELIJA
MUUTOT.FI



JAKI
MUUTTO

 **CITYVARASTO**

Hankinnat

- Cityvarasto hankki puolivuotiskaudella viisi uutta toimipistettä.
- Turun Itäharjusta hankittiin kansainvälisiltä sijoittajilta n. 8 400 m²:n rakennuskokonaisuus.
- Oulun Karjasillasta yhtiö hankki n. 1 200 m² rakennuksen Veikkaus Oy:ltä.
- Klaukkalan keskustasta hankittiin n. 2 500 m² rakennus Nurmijärven kunnalta.
- Cityvarasto hankki Nummelan keskustasta n. 1 500 m²:n kiinteistökokonaisuuden.
- Helsingin Herttoniemestä hankittiin Conficap Oy:ltä n. 6 000 m²:n varastorakennus.
- Kauden jälkeen Cityvarasto hankki Kenguruvarastot Oy:n osakekannan. Yrityskaupan myötä Cityvaraston omistukseen siirtyi noin 700 m²:n pienvarastokohde Vantaalla.



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.
- Toisella kvartaalilla avautuivat uudet toimipisteet Riihimäellä ja Lohjalla.



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.

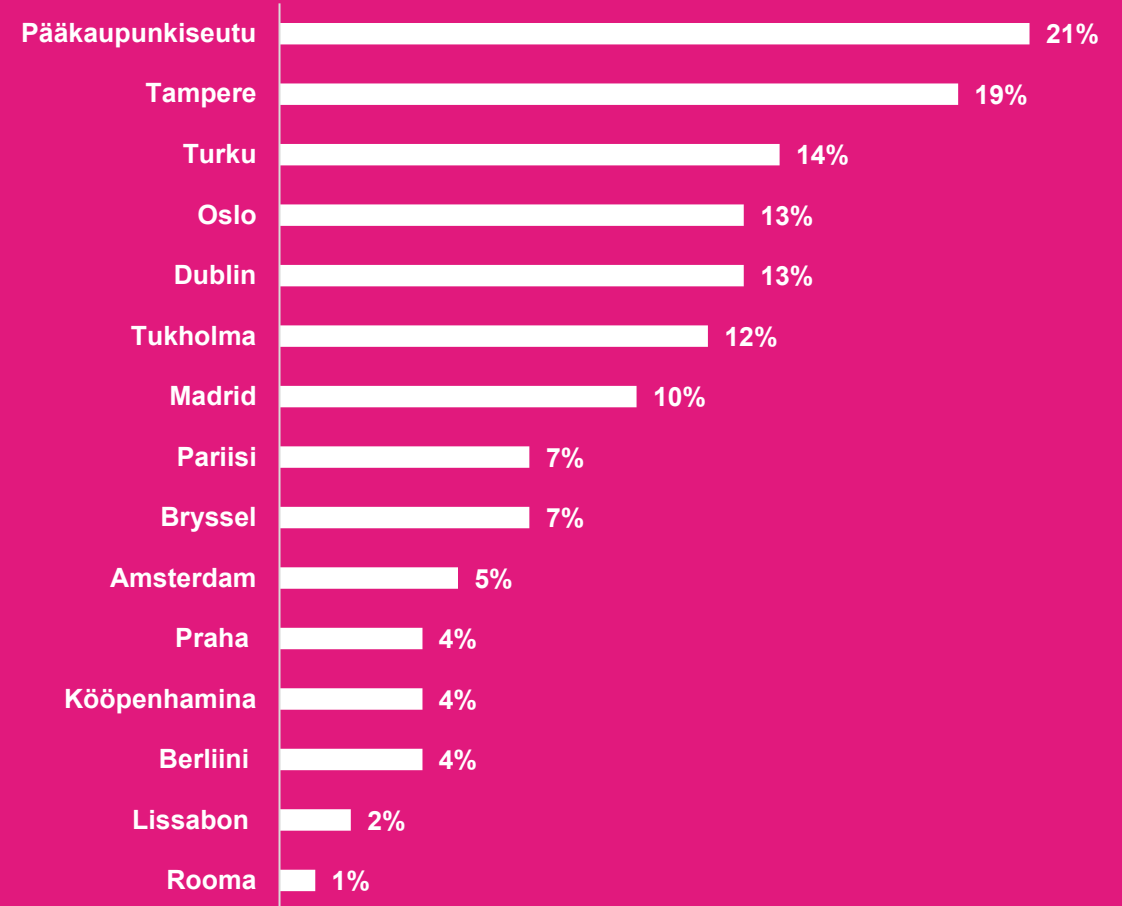


Markkinaympäristö

Kysyntää ohjaavat trendit:

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

Väestönkasvuennuste (2025–2040)

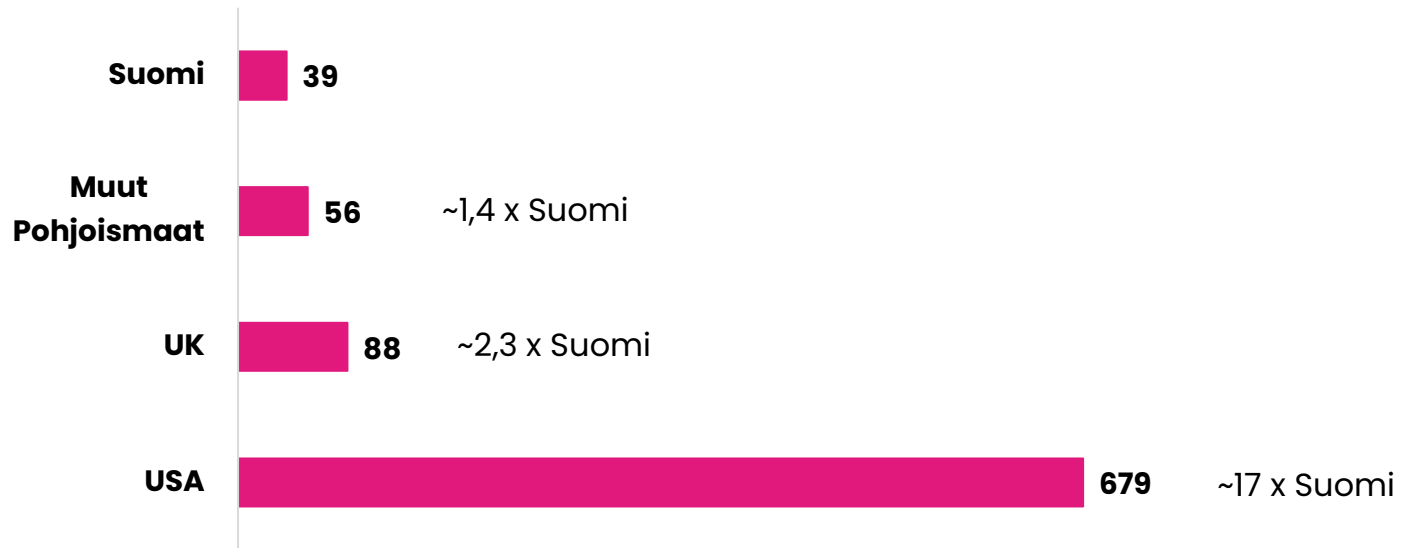


CITYVARASTO

Markkinaympäristö

Pienvarastoalalla on Suomessa kasvupotentiaalia.

Pienvarastopinta-ala (m² per tuhat asukasta)



Lähde: JLL ja FEDESSA, European Self Storage Industry Report 2025

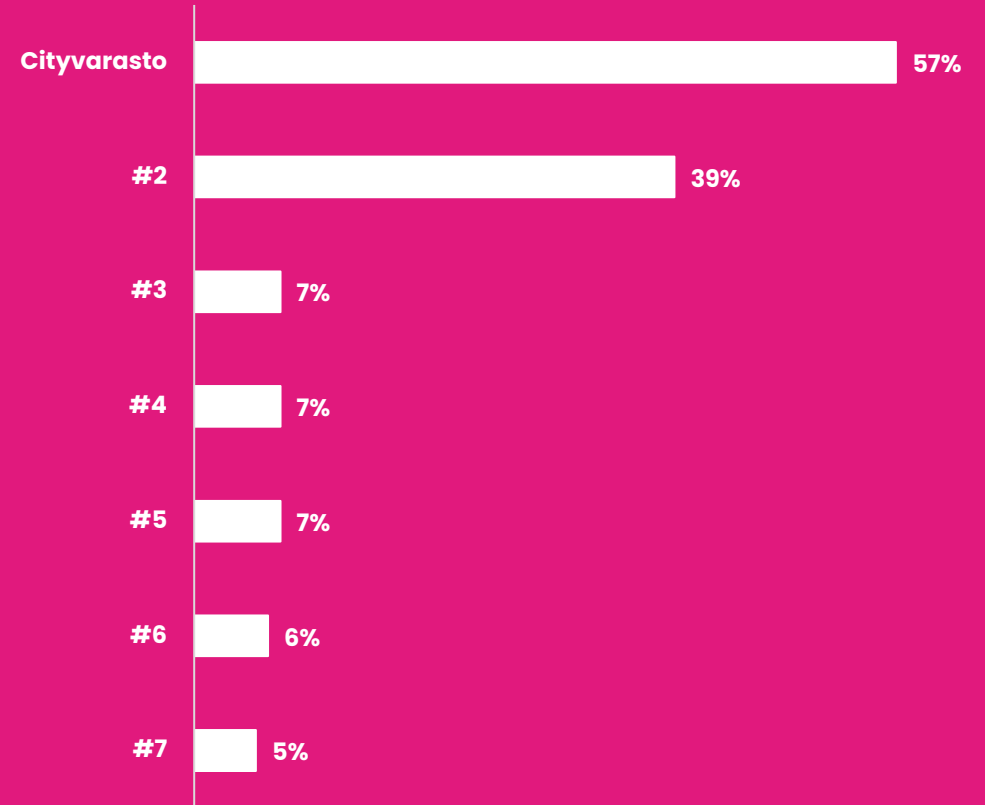


Brändi ja tunnettuus

- 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



Suuri Tavaratutkimus

- Tutkimus vahvisti näkemystämme siitä, että säilytystilan tarve syntyy arjen muutoksista ja asumisen haasteista, ei pelkästään muuttotilanteista.
- Tutkimus tunnisti useita kysyntää ajavia tekijöitä, kuten kodin tilan riittämättömyyden, huoneiden käyttötarkoituksen muuttumisen sekä tavaroiden aiheuttaman kuormituksen.
- Tutkimuksen tuottamaa kuluttajaymmärrystä hyödynnetään palvelukehityksessä, markkinoinnissa ja asiakaspolkujen kehittämisessä.
- Tutkimus tukee arviotamme siitä, että pienvarastomarkkinalla on edelleen merkittävää kasvupotentiaalia Suomessa.
- Valtakunnallisesti toteutettu tutkimus ja sen saama medianäkyvyys vahvistivat Cityvaraston asemaa pienvarastoalan tunnetuimpana asiantuntijana.

30 %

vastaajista kertoo tarvitsevansa enemmän tilaa arjen tarpeisiin – yksi keskeisimmistä muuton suunnittelun syistä

42 %

kertoo, että jokin huone on menettänyt käyttötarkoituksensa tavaroiden takia

25 %

vastaajista kokee tavaroiden aiheuttavan stressiä

14 %

mainitsi liiallisen tavaramäärän muuton syyksi



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, 16 toimipisteessämme on aurinkovoimala.
- Optimoimme kohteiden energiatehokkuutta.
- Kaikki käyttämämme sähkö on fossiilivapaata.

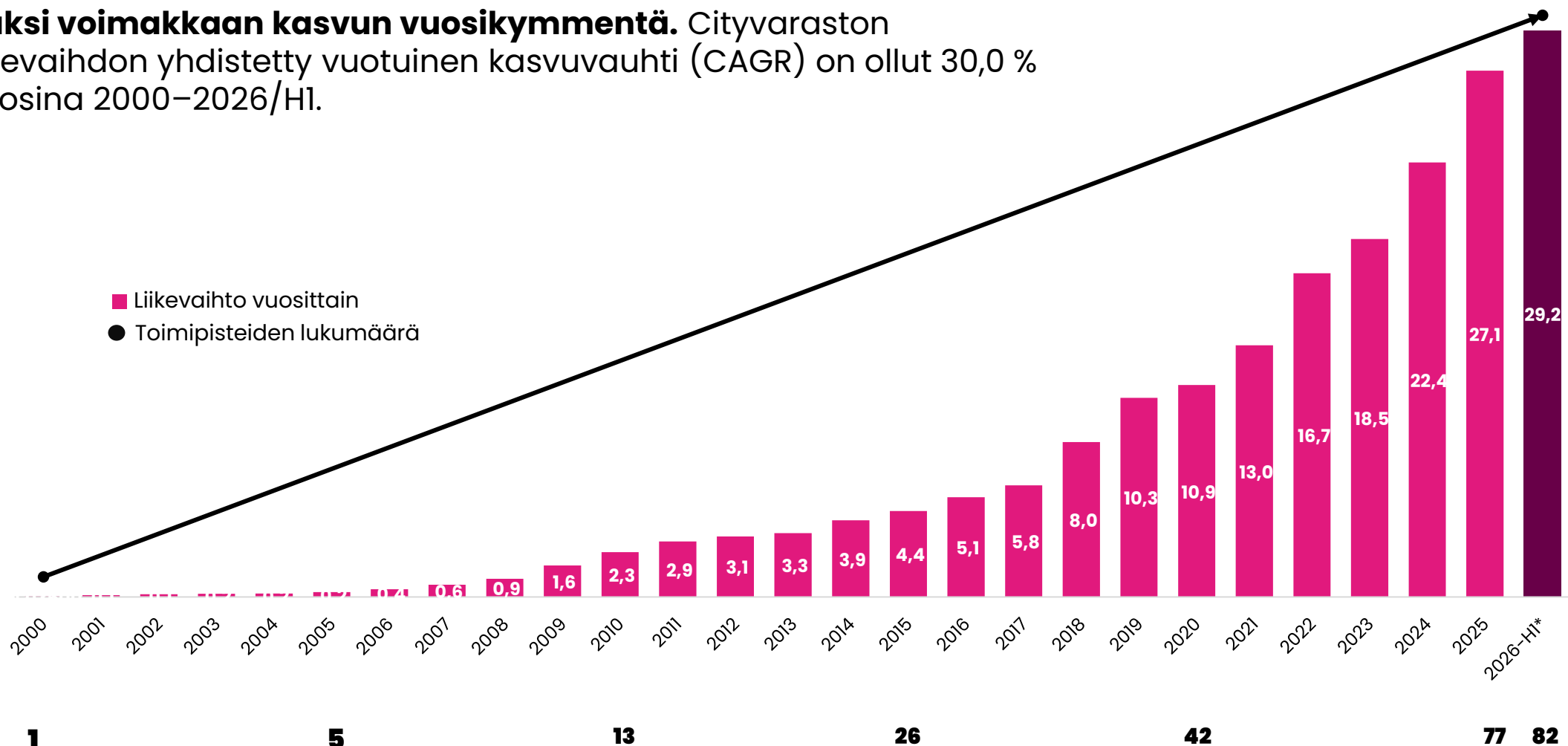


Hämeenlinna, Kankaantausta

¹ Lähde: Ympäristöministeriön julkaisu 2026:20

Liikevaihto

Kaksi voimakkaan kasvun vuosikymmentä. Cityvaraston liikevaihdon yhdistetty vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on ollut 30,0 % vuosina 2000–2026/H1.



**Konsernin liikevaihto (EURm) ja
pienvarastotoimipisteiden lukumäärä vuosina 2000–2026/H1**

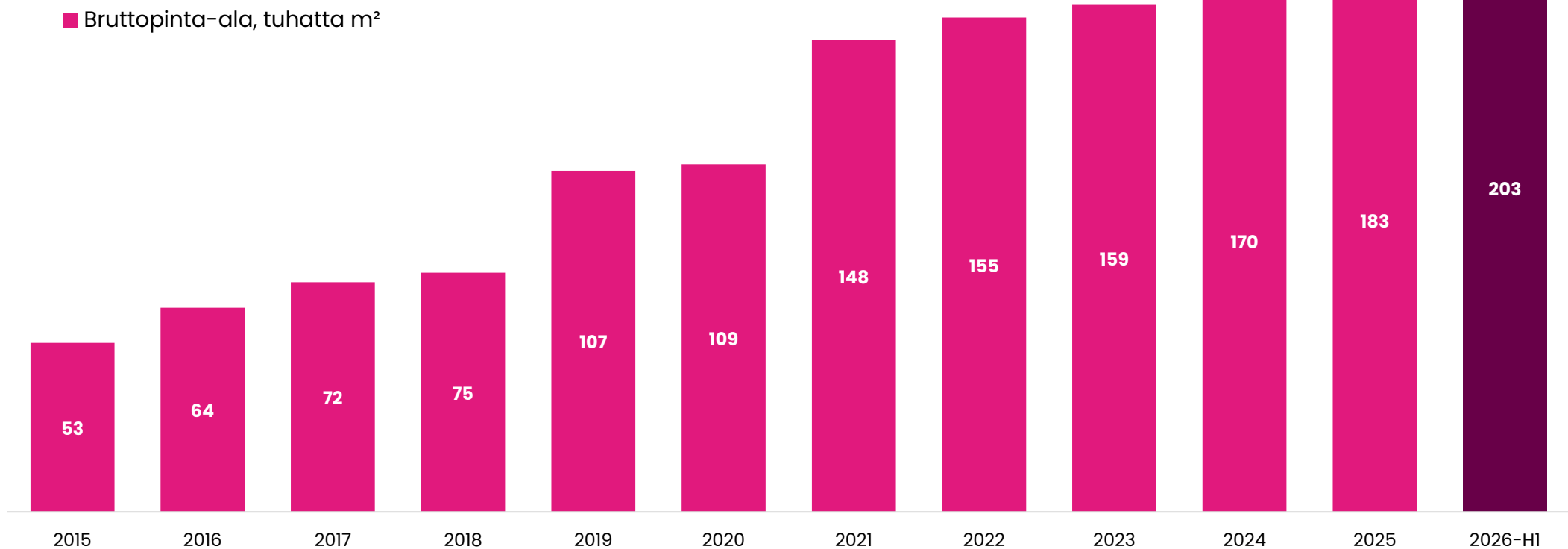
*12 kuukauden liikevaihto ajalta 1.7.2025–30.6.2026



CITYVARASTO

Bruttopinta-alan kehitys

Cityvarasto on kasvattanut portfolioaan sekä kiinteistöhankinnoin että yritysostoin. Uusia investointimahdollisuuksia kartoitetaan jatkuvasti.



Cityvaraston viisi keskeistä kasvun ajuria



Kassavirran kasvattaminen optimoimalla pienvarastojen täyttöasteet ja vuokratasot



Lisää pienvarastopinta-alaa nykyisiin toimipisteisiin konvertointien avulla



Investoinnit uusiin kiinteistöihin



Yrityssostot ja -järjestelyt



Liitännäispalveluiden kasvattaminen

Liitännäispalveluiden kasvu tukee kiinteistöliiketoiminnan kasvua



CITYVARASTO

Taloudellinen katsaus



Konsernin keskeiset tunnusluvut H1-2026

14,7 (+16,2 %)

Liikevaihto, M€

5,4 (-1,8 %)

Oikaistu käyttökate, M€

37,1 % (-6,8 %)*

Oikaistu käyttökate -%

2,5 (-41,7 %)

Liikevoitto, M€

1,2 (-50,4 %)

Tilikauden tulos, M€

0,34 (-11,7 %)

Oikaistu operatiivinen
osakekohtainen tulos, €

212,3 (+7,6 %)

Omistettujen
sijoituskiinteistöjen käypä
arvo, M€

36,2 (-20,3 %)

Nettovelka (ilman IFRS 16
velkoja), M€

187,1 (+15,6 %)

NAV, M€

23,43 (+2,0 %)

NAV per osake, €

6,6 % (-42,4 %)*

Oman pääoman tuotto (ROE)

20,0 % (-3,5 %)*

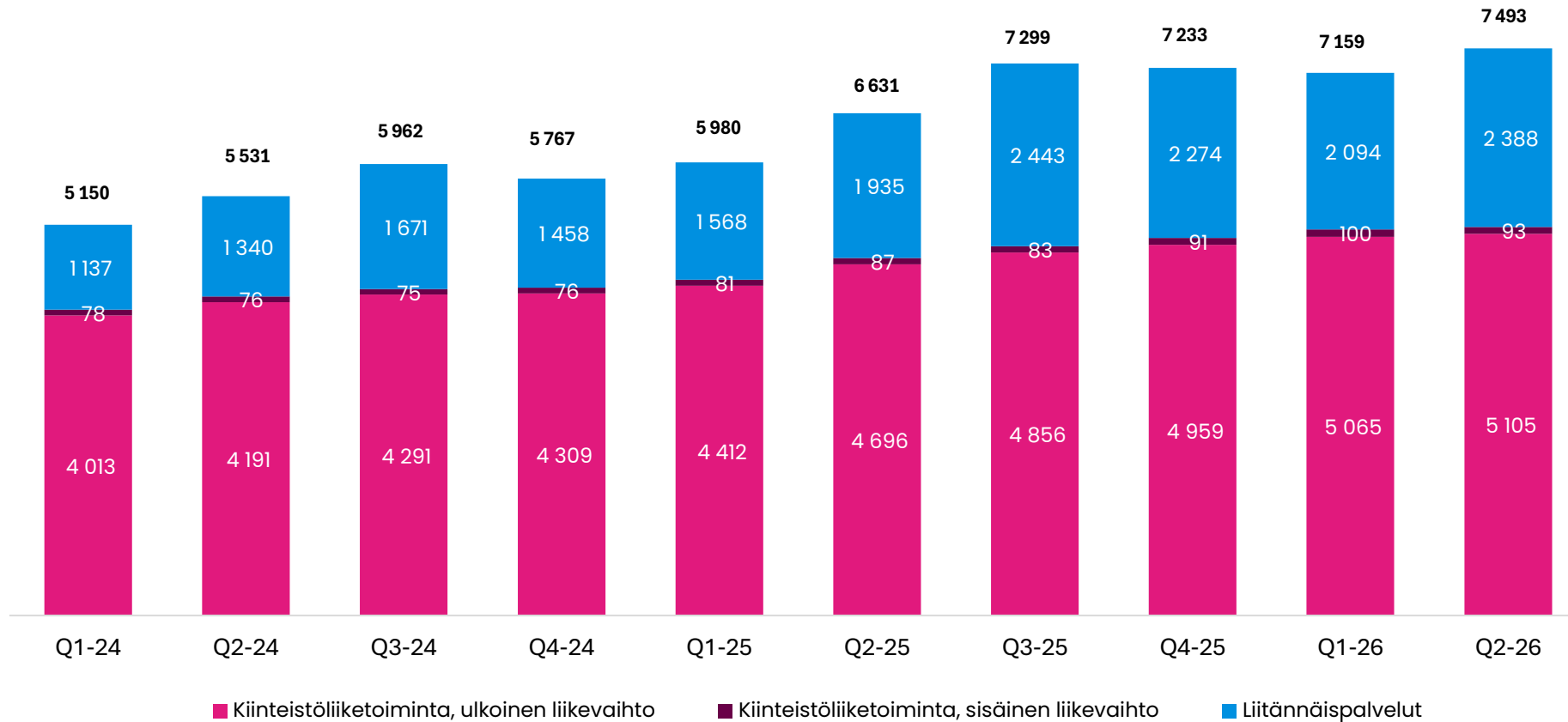
Lainoitusaste (LTV)

*Muutos prosenttiyksikköinä vertailukauteen nähden

Liikevaihto

Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto koostuu pääasiassa pienvarastojen sekä toimitilojen vuokrista. Liitännäispalveluiden liikevaihto muodostuu pääosin pakettiautojen vuokrista sekä muuttopalveluiden myynnistä. Liikevaihdon trendi on ollut molemmissa segmenteissä kasvava. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto on tasaista läpi vuoden, kun taas liitännäispalveluiden myynti on tyypillisesti korkeimmillaan kesäsesongin aikana.

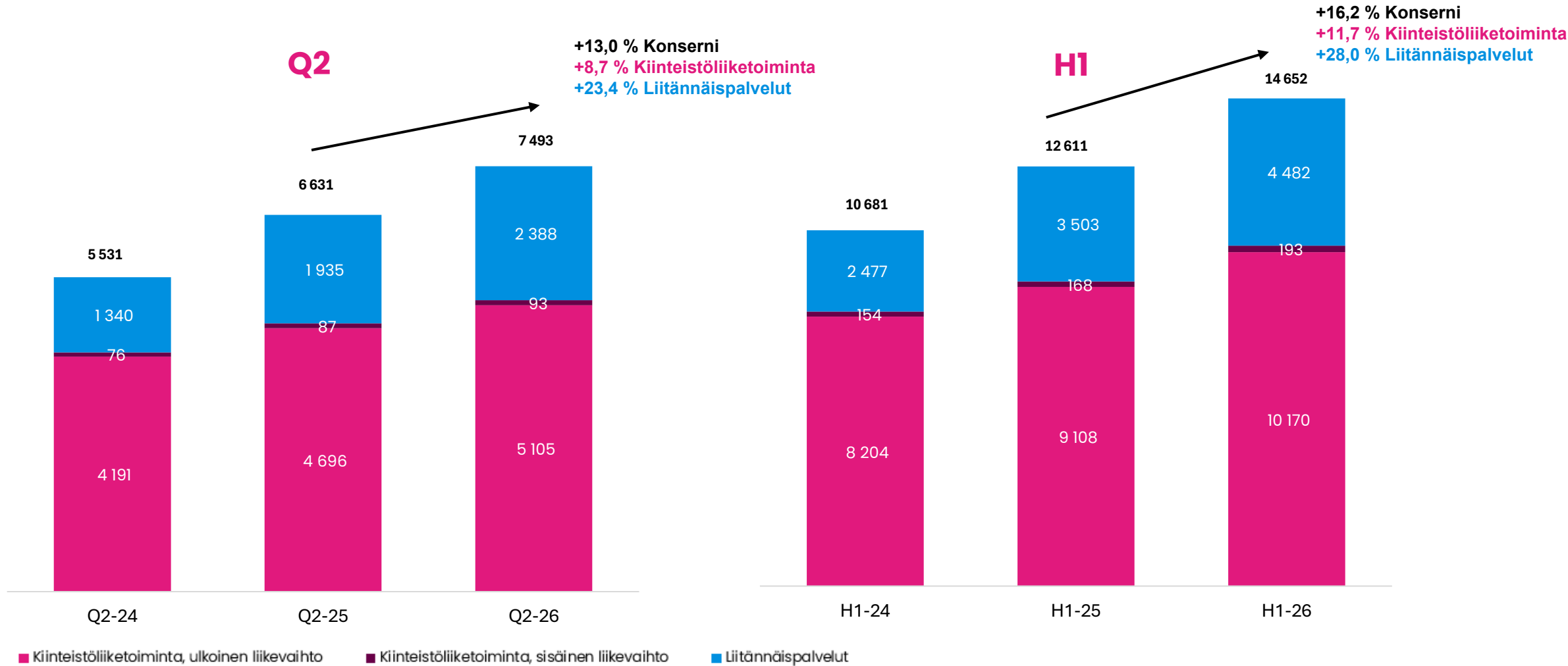
Kvartaaleittain



Segmenttikohtaisessa liikevaihdossa mukana konsernin sisäinen liikevaihto.

Liikevaihto

Liikevaihto kasvoi toisella kvartaalilla 13,0 % vertailukauteen nähden. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 8,7 % ja liitännäispalveluiden liikevaihto 23,4 %. Kasvu johtui pääasiassa vuokratun pienvarastopinta-alan kasvusta sekä kasvaneista pakettiautojen vuokrausmääristä ja Ja-Ki Muutto Oy:n tuomasta liikevaihdosta.

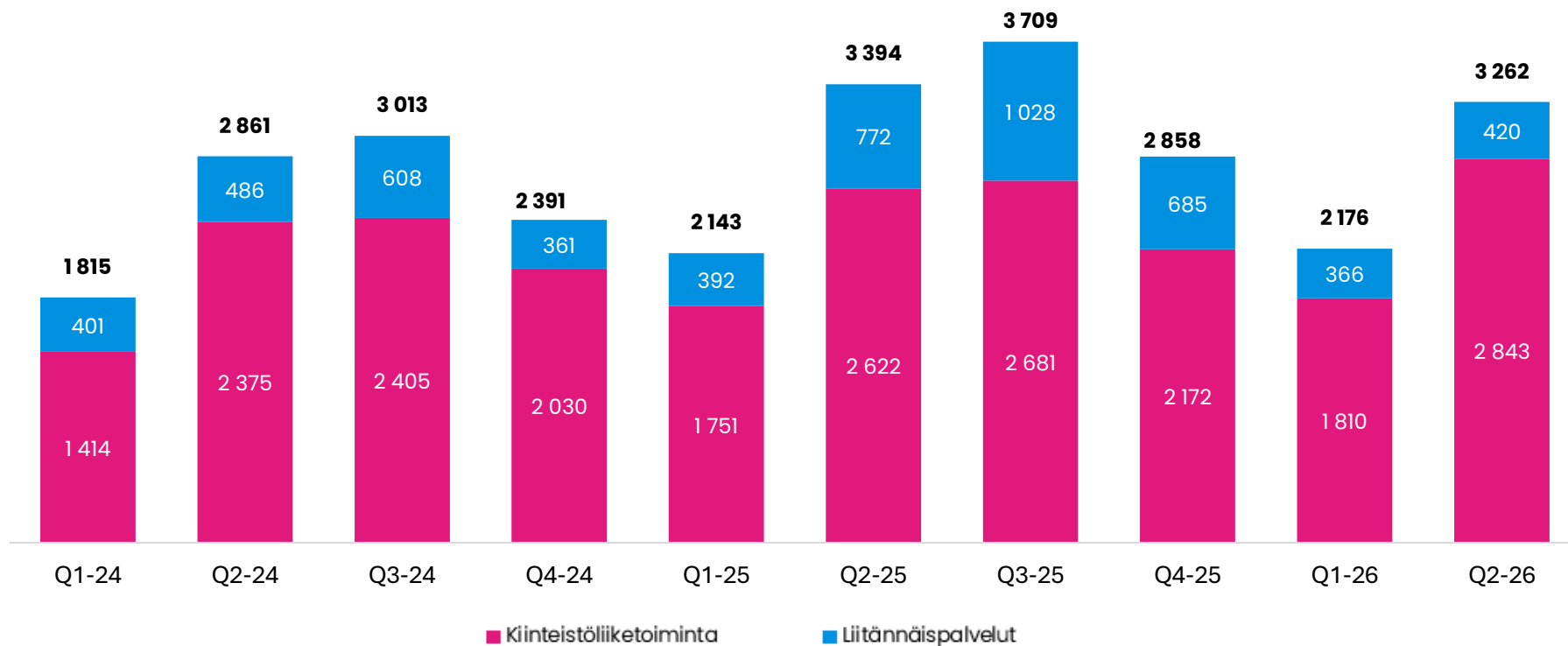


Segmenttikohtaisessa liikevaihdossa mukana konsernin sisäinen liikevaihto. Muutos-% kuvaa liikevaihdon kasvua suhteessa vertailukauteen.

Oikaistu käyttökate

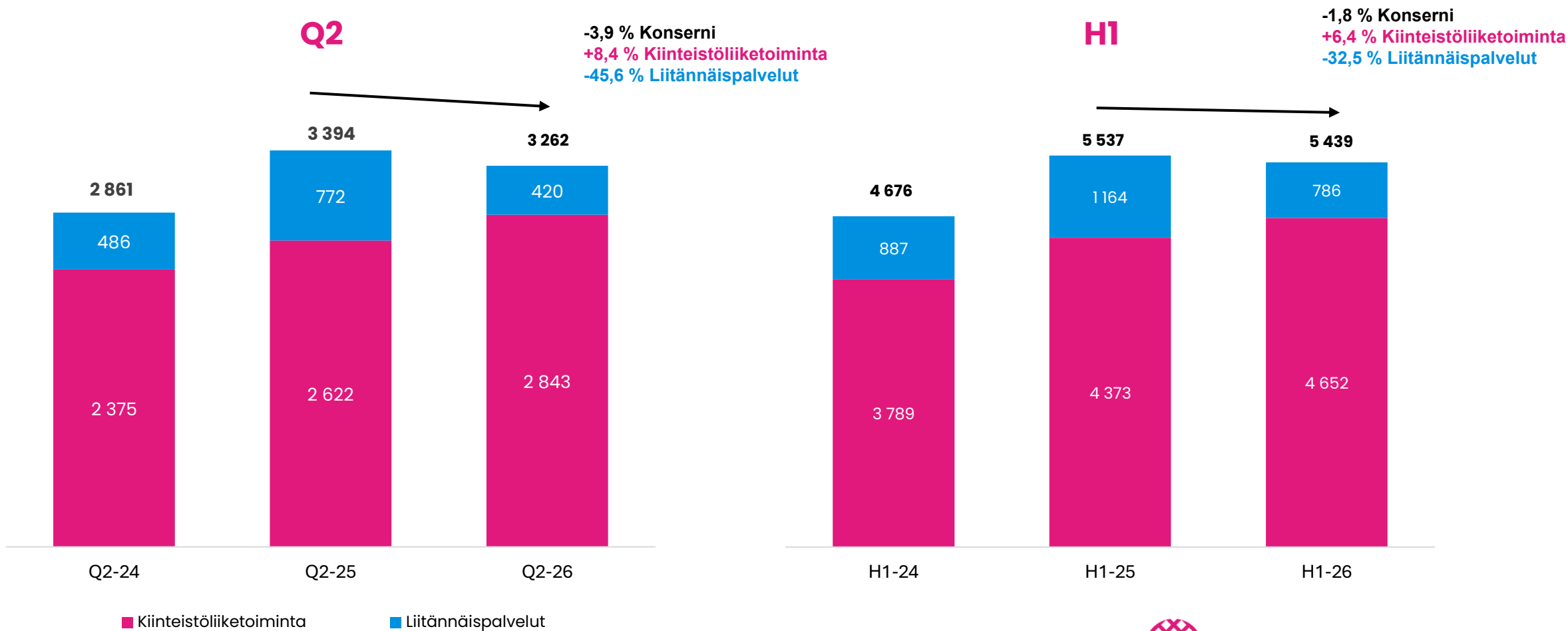
Kausivaihtelu näkyy kummankin segmentin oikaistussa käyttökatteessa niin, että suhteellinen kannattavuus on kesäkvartaaleilla korkeampi kuin talvikvartaaleilla. Kiinteistöliiketoiminnassa tämä selittyy toimitilakulujen vaihtelulla, esimerkiksi lämmityskulut ovat talvella selvästi korkeampia kuin kesällä. Liitännäispalveluissa merkittävin tekijä on myynnin sesonkiajan ajoittuminen kesäkuukausille.

Kvartaaleittain



Oikaistu käyttökate

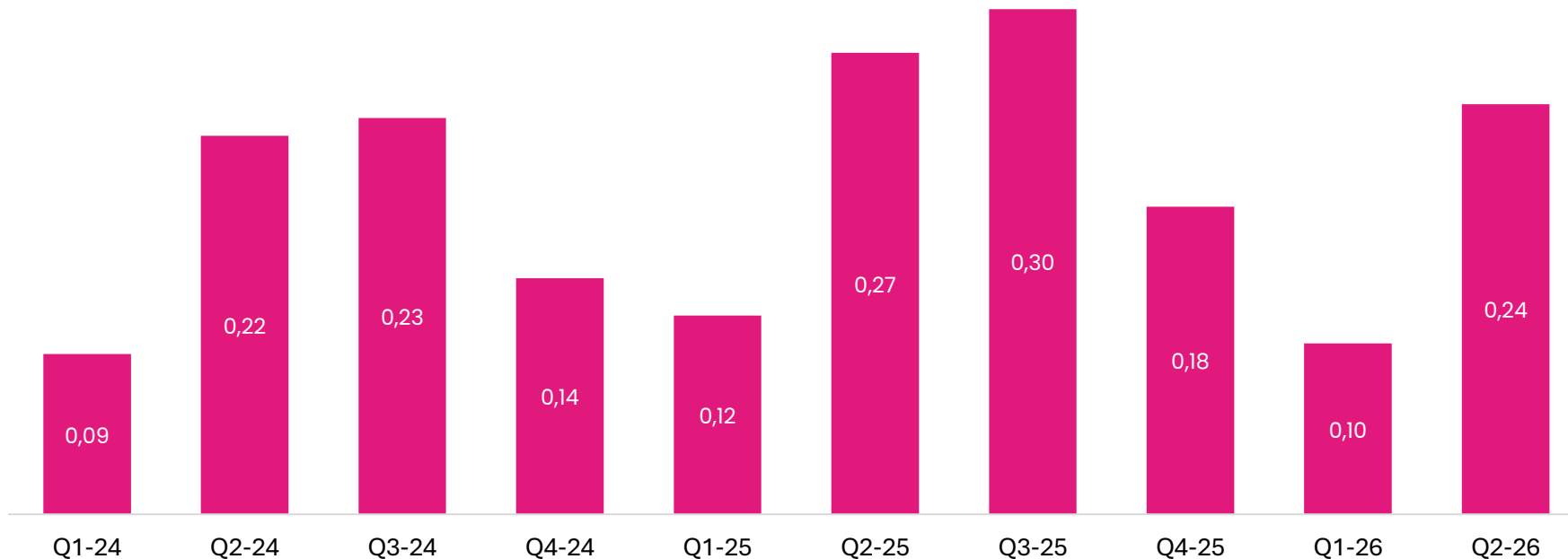
Oikaistu käyttökate laski toisella kvartaalilla 3,9 %. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate nousi 8,4 %. Kiinteistöliiketoiminnan kannattavuus pysyi vertailukauden tasolla liikevaihdon kasvaessa merkittävästi. Liitännäispalveluiden oikaistu käyttökate laski 45,6 %. Tämä selittyy pääasiassa Ja-Ki Muuton matalalla kannattavuudella, muuttoliiketoiminnan päällekkäisillä kustannuksilla sekä PakuOvelle.comin markkinointi- ja muilla kasvupanostuksilla.



Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos

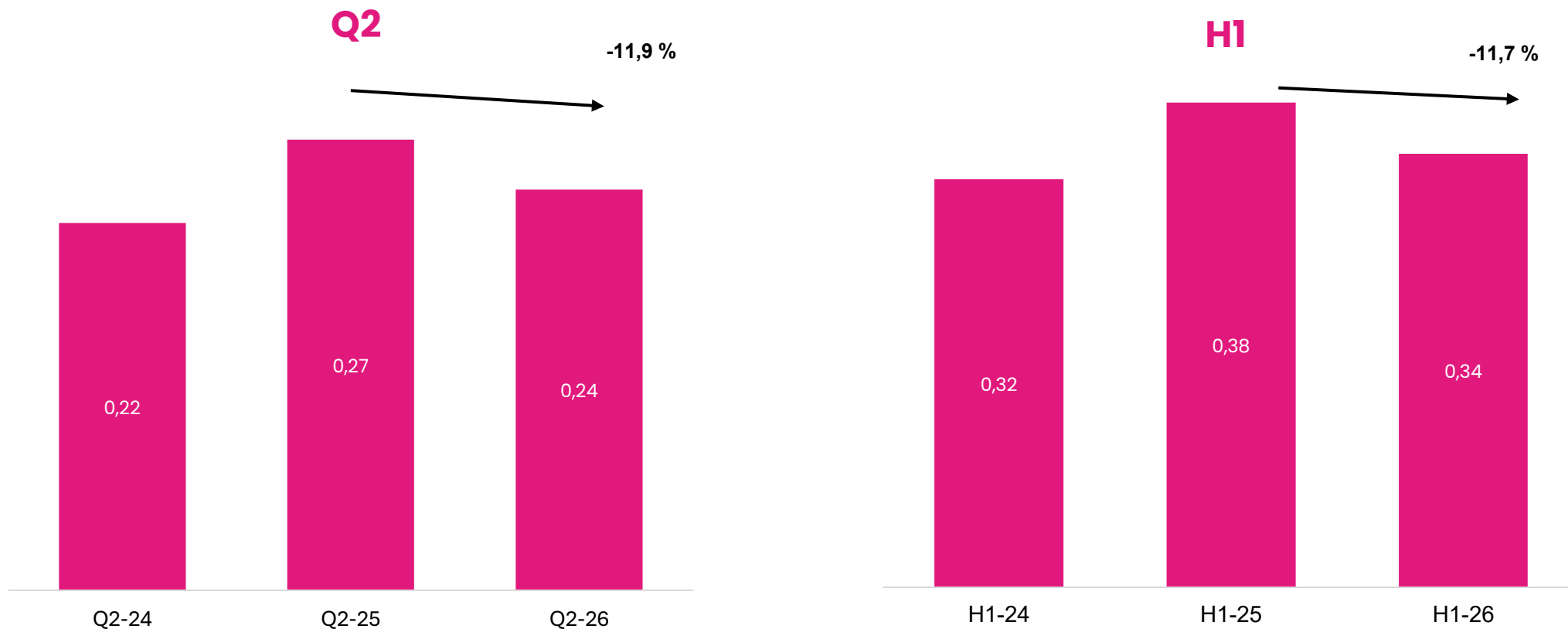
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos esitetään siten, ettei lukuihin sisälly kertaluonteisten erien vaikutuksia oikaistuna verovaikutuksella. Operatiivinen tulos esitetään ilman omistettujen sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta ja laskennallisia veroja. Käyttökateen kausivaihtelu näkyy myös oikaistun operatiivisen osakekohtaisen tuloksen vaihtelussa.

Kvartaaleittain



Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos

Konsernin oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos laski toisella kvartaalilla 11,9 %. Lasku johtui pääasiassa oikaistun käyttökateen laskusta sekä vertailukautta suuremmasta osakemäärästä. Positiivisesti vaikutti rahoituskulujen pienentyminen.

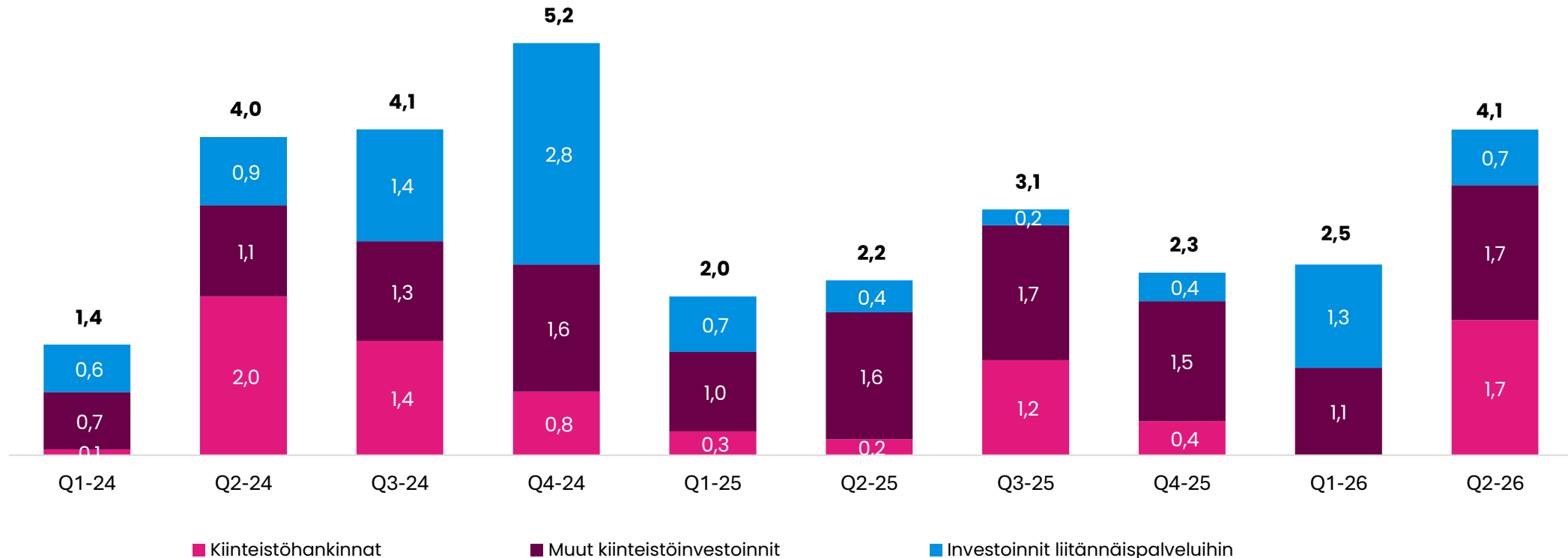


Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos esitetään siten, ettei lukuihin sisälly kertaluonteisten erien vaikutuksia oikaistuna verovaikutuksella. Operatiivinen tulos esitetään ilman omistettujen sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta ja laskennallisia veroja. Muutos-% kuvaa oikaistun operatiivisen osakekohtaisen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

Investoinnit

Investoinnit toisella kvartaalilla olivat 4,1 (2,2) miljoonaa euroa. Kvartaalin aikana hankittiin viisi uutta kiinteistöä, ja investoinnit kiinteistöhankintoihin olivat 1,7 (0,2) miljoonaa euroa. Muut kiinteistöinvestoinnit olivat 1,7 (1,6) miljoonaa euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja nykyisten kiinteistöjen kehittämiseen sekä verkkokaupan uudistamiseen ja muihin IT-projekteihin. Liitännäispalveluiden investoinnit olivat 0,7 (0,4) miljoonaa euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin sekä IT-kehitykseen ja verkkokaupan uudistamiseen.

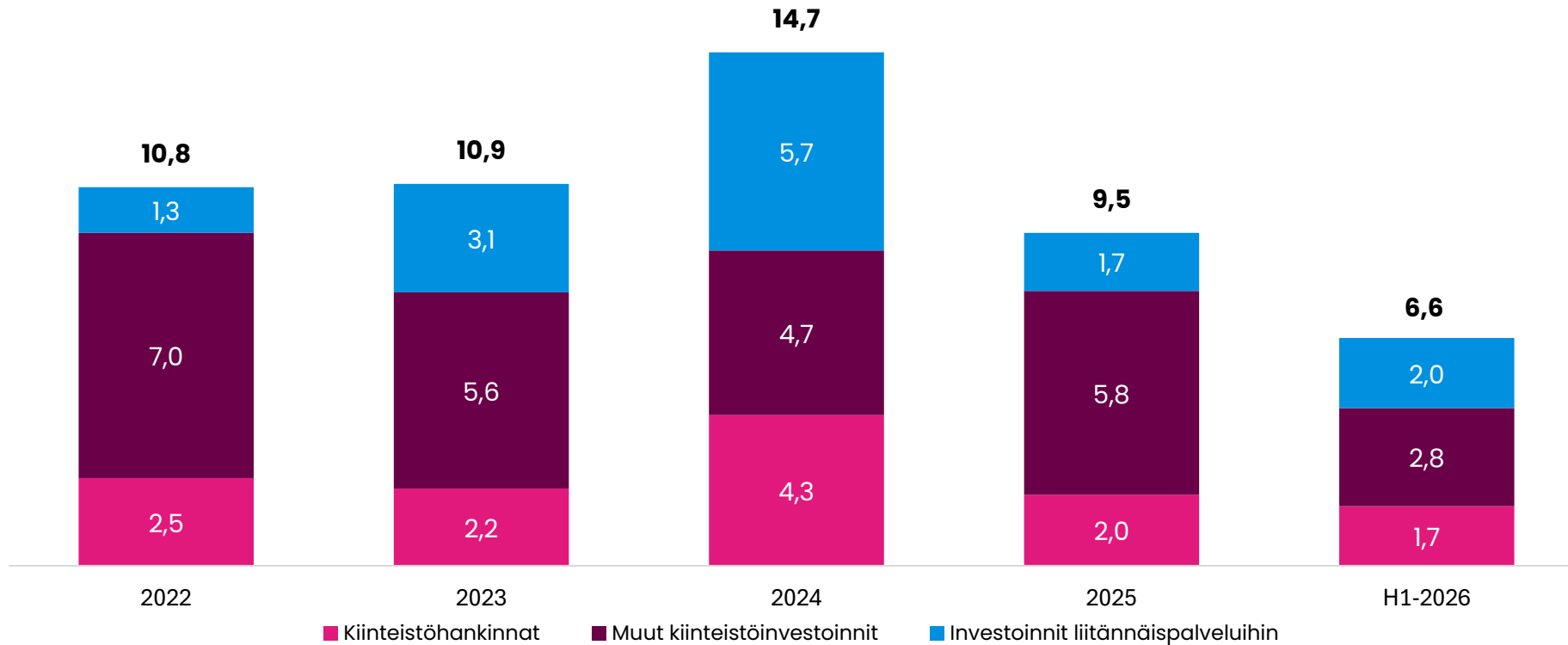
Investoinnit kvartaaleittain



Investoinnit

Cityvarasto on asettanut tavoitteekseen investoida vuosittain noin 10 miljoonaa euroa.

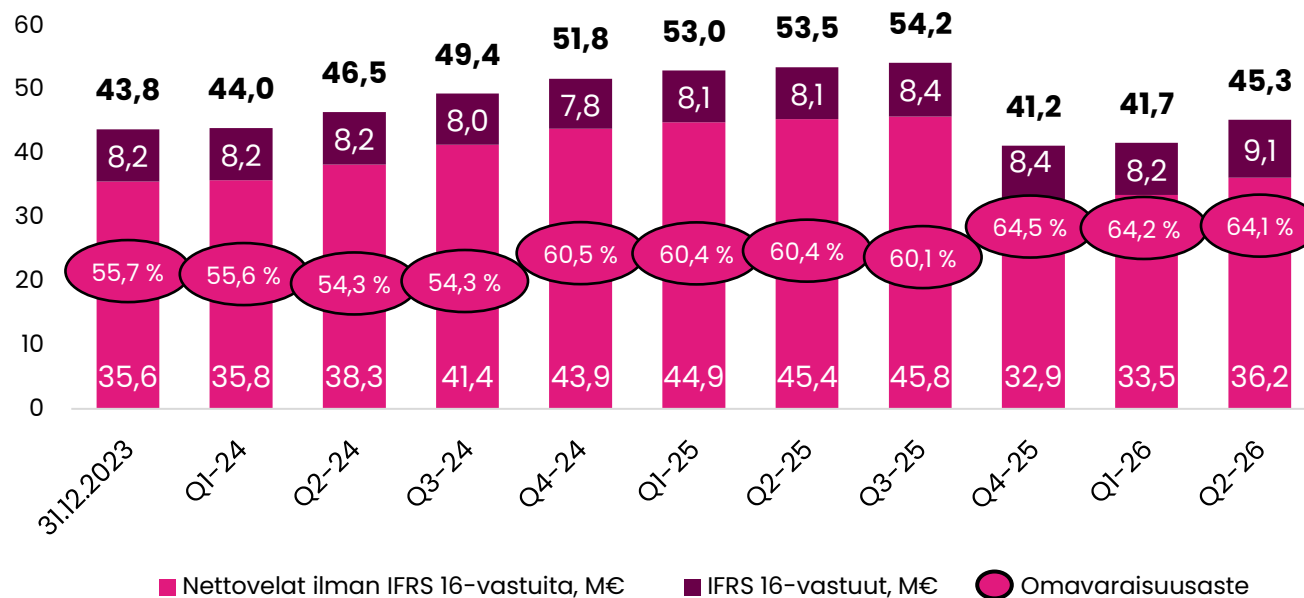
Investoinnit 2022–2026



Rahoitusasema

Omavaraisuusaste oli puolivuotiskauden lopussa vahvalla tasolla, 64,1 %. Lainoitusaste (LTV) oli 20,0 %. Korolliset nettovelat ilman IFRS 16-vastuita olivat 36,2 miljoonaa euroa.

Nettovelka ja omavaraisuusaste kvartaaleittain



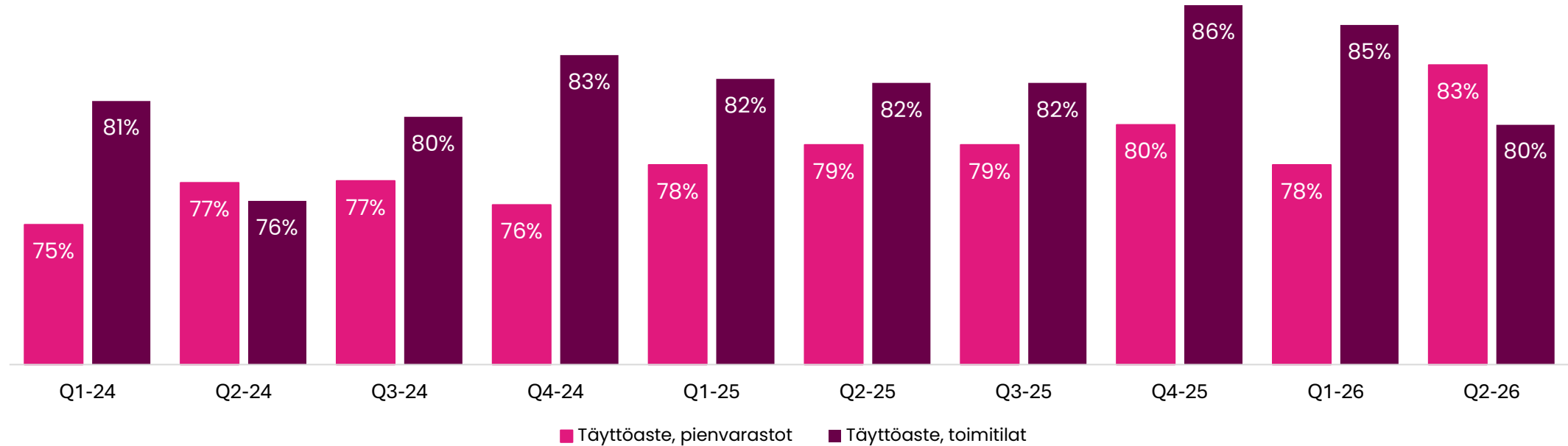
Lainoitusaste (LTV) lasketaan jakamalla korollisten velkojen määrä ilman IFRS 16 -mukaisia vuokrasopimusvelkoja omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla.

LTV per 30.6.2026
20,0 %

Täyttöasteet

Pienvarastojen täyttöaste oli puolivuotiskauden lopussa hyvin korkealla tasolla. Toimitilojen täyttöasteen laskua selittävät toisen kvartaalin kiinteistöhankinnat. Näiden hankintojen myötä vuokrattava toimitilapinta-ala kasvoi selvästi, eikä kaikkia uusia tiloja ollut kvartaalin lopussa vielä ehditty vuokrata.

Täyttöasteet kvartaaleittain

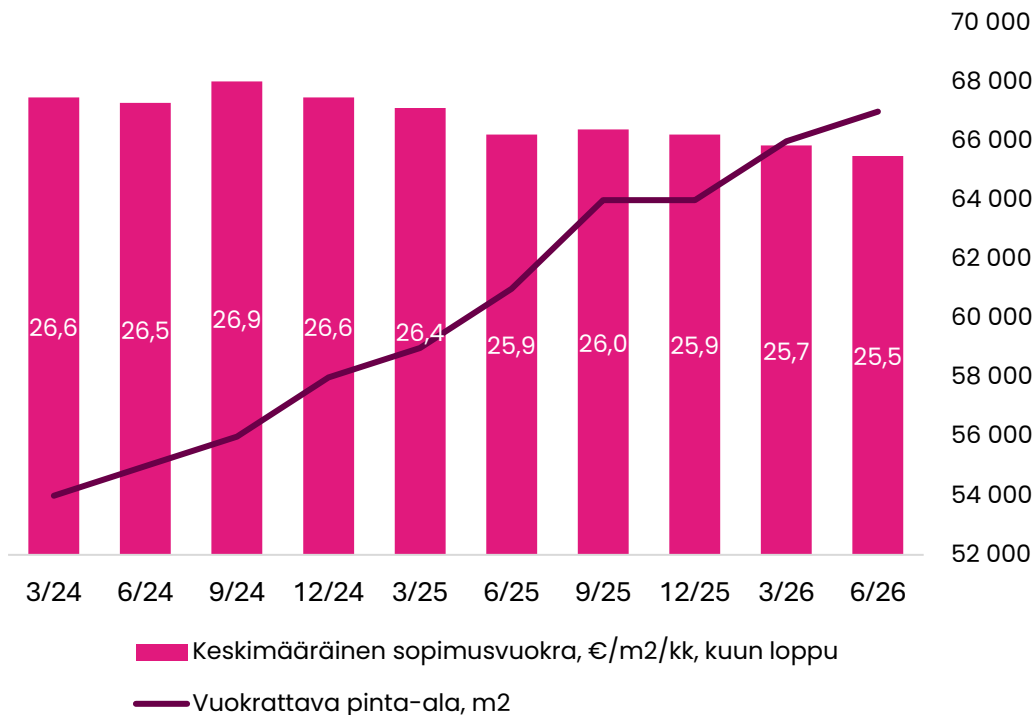


Neliövuokrien & vuokrattavan pinta-alan kehitys

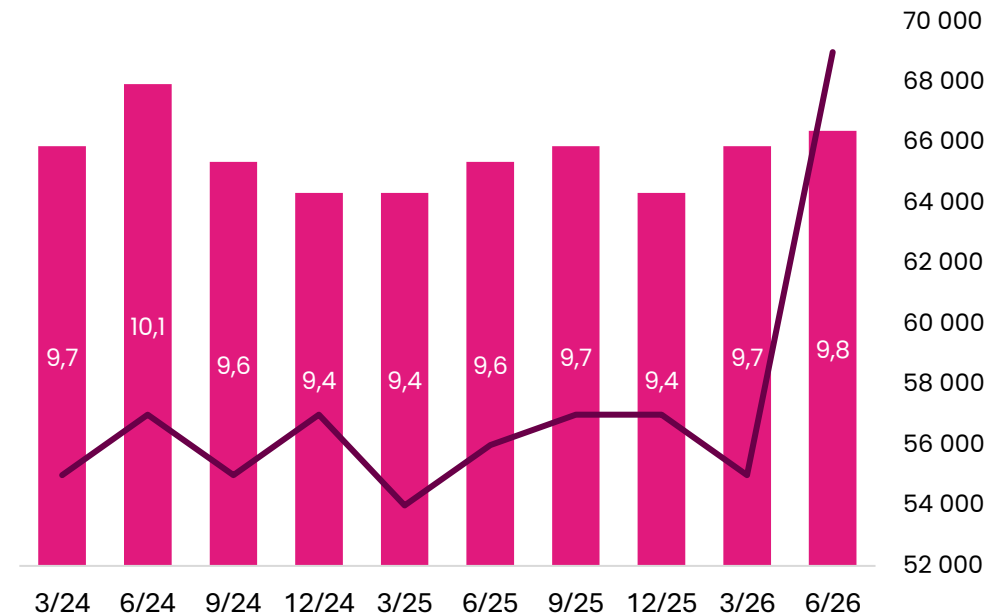
Vuokrattava pinta-ala on kasvanut tasaisesti pienvarastojen osalta katsauskaudella. Myös neliövuokrat ovat kehittyneet tasaisesti katsauskauden aikana. Vuokrattavan toimitilapinta-alan kasvu on sidoksissa uusien kohteiden hankintaan. Turun Itäharjun, Helsingin Herttoniemen ja Klaukkalan keskustan kohteiden hankinnat kasvattivat toimitilapinta-alaa noin 14 000 m² vuoden 2026 toisella kvartaalilla. 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 käyttökätteen 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

Cityvarasto jakoi tilikaudelta 2025 osinkoa 0,11 euroa osakkeelta, yhteensä 878 651,07 euroa. Tämä merkitsi 11 perättäistä vuotta, jolloin Cityvarasto maksoi 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 19,3 % ja toisella kvartaalilla 13,0 %.
- **Kannattavuus:** Oikaistu käyttökate-% oli 30.6.2026 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 41,1 %.
- **Investoinnit:** Konsernin investoinnit olivat 30.6.2026 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 11,9 miljoonaa euroa ja toisella kvartaalilla 4,1 miljoonaa euroa.
- **Toimipisteet:** Pienvarastotoimipisteiden määrä oli kvartaalin lopussa 82.
- **Velkaantuneisuus:** Konsernin lainoitusaste 30.6.2026 oli 20,0 %.

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.
- **Toimipisteet:** Pienvarastotoimipisteiden määrä on noin 100 tarkastelujakson lopussa.
- **Velkaantuneisuus:** Lainoitusaste pysyy alle 35 % tarkastelujakson aikana.



CITYVARASTO

Cityvaraston vahvuudet

Johtava toimija

Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa toimipisteiden lukumäärällä mitattuna

Vahvat kasvuajurit

Cityvarasto toimii markkinalla, jolla on vahvat kasvuajurit

Toimiva liike-toimintamalli

Cityvarastolla on todistetusti toimiva liiketoimintamalli

Kasvu-mahdollisuudet

Cityvarastolla on hyvät kasvu-mahdollisuudet

Kestävä kehitys

Kestävään kehitykseen keskittyvä muutos- ja kehitystoimintamalli



CITYVARASTO



Kiitos!