



CITYVARASTO

Osavuositarkastus

1.1.2026–31.3.2026



Cityvarasto Oyj:n Osavuositarkastus 1.1.2026–31.3.2026

(tilintarkastamaton):

Kasvu jatkui suunnitellusti

Q1 lyhyesti (1.1.–31.3.2026)

- Liikevaihto oli 7 159 (5 980) tuhatta euroa, kasvua 19,7 %.
- Oikaistu käyttökate oli 2 176 (2 143) tuhatta euroa, kasvua 1,6 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 30,4 (35,8) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,10 (0,12) euroa, laskua 15,9 %.
- Kvartaalin aikana avattiin uusi toimipiste Järvenpäähän ja toteutettiin kaksi laajennusta nykyisissä toimipisteissä. Pienvarastojen täyttöaste oli kauden lopussa 78 (78) %.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

EUR tuhatta	Q1-2026	Q1-2025	Muutos %	2025
Liikevaihto	7 159	5 980	19,7 %	27 143
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	2 176	2 143	1,6 %	12 104
Oikaistu käyttökate-%	30,4 %	35,8 %		44,6 %
Katsauskauden tulos	370	540	-31,4 %	10 715
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	0,10	0,12	-15,9 %	0,86
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	209 439	195 103	7,3 %	208 800
NAV	187 051	160 296	16,7 %	186 510
NAV per osake	23,42	22,74	3,0 %	23,35
Lainoitusaste (LTV), %	20,7 %	23,8 %		20,3 %
Oman pääoman tuotto	7,3 %	48,6 %		7,5 %

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin mainita. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2025 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

Luvut ovat esitetty tuhansina euroina, ellei toisin mainita, ja prosentit ja tunnusluvut ovat laskettu alkuperäisistä luvuista. Yksittäisten lukujen summa ei välttämättä vastaa esitettyjä kokonaislukuja, koska esitetyt luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen.

Tulosohjeistus tilikaudelle 2026

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).

Tulosohjeistuksen 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.

Taloudelliset tavoitteet

Cityvaraston hallitus on asettanut seuraavat taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet vuoden 2024 lopussa alkaneelle ja vuoden 2029 lopussa päättyvälle viiden vuoden tarkastelujaksolle:

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

Taloudellisiin tavoitteisiin liittyvät tunnusluvut raportointikauden lopussa olivat seuraavat:

- Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu oli 31.3.2026 tilanteessa 20,6 % ja ensimmäisellä kvartaalilla 19,7 %.
- Oikaistu käyttökate-% oli 31.3.2026 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 42,9 %
- Konsernin investoinnit olivat 31.3.2026 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 10,0 miljoonaa euroa ja ensimmäisellä kvartaalilla 2,5 miljoonaa euroa.
- Pienvarastotoimipisteitä oli kauden lopussa 77.
- Konsernin lainoitusaste 31.3.2026 oli 20,7 %.

Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden 2026 ensimmäinen neljännes sujui Cityvarastolta odotusten mukaisesti. Liikevaihto kasvoi vertailukauteen nähden selvästi, kasvua oli 15,0 % kiinteistöliiketoiminnassa, 33,6 % liitännäispalveluissa ja 19,7 % konsernitasonalla. Käyttökate kehitys oli ensimmäisellä kvartaalilla puolestaan maltillisempaa; konsernin oikaistu käyttökate kasvoi 1,6 %, kiinteistöliiketoiminnan kasvoi 3,3 % ja liitännäispalveluiden laski 6,6 % vertailukauteen nähden. Kannattavuuskehitykseen vaikuttivat väliaikaisesti mm. kasvua tukemaan toteutetut rekrytoinnit, vertailukautta suuremmat markkinointi- ja muut kasvupanostukset sekä First North-markkinapaikalla olemiseen liittyvät kulut, joita ei ollut vertailukvartaalilla. Tunnuslukujen kehitys osoittaa strategisten panostustemme tuottavan tulosta sekä pienvarastoliiketoiminnassa että liitännäispalveluissa. Uskomme panostusten näkyvän pidemmällä aikavälillä myös kannattavuuden parantumisena.

Katsauskauden aikana avasimme uuden toimipisteen Järvenpäähän sekä toteutimme kaksi merkittävää laajennusta Lahdessa ja Jyväskylässä sijaitsevissa kohteissamme. Nämä investoinnit vahvistavat asemaamme Suomen suurimpana pienvarastoalan toimijana ja tukevat kasvua myös tulevilla neljänneksillä. Katsauskauden päättymisen jälkeen hankimme portfolioomme kiinteistöt Turusta ja Oulusta. Turun seudun hankinta käsitti merkittävän, noin 8 400 m², kiinteistökokonaisuuden Itäharjusta. Kyseinen kiinteistökokonaisuus ostettiin kansainväliseltä sijoittajalta ja tiloihin on tavoitteena avata moderni pienvarastotoimipiste loppuvuodesta 2026. Oulun Karjasillasta hankimme puolestaan 1 200 m² rakennuksen. Tämä kiinteistö ostettiin Veikkaus Oy:ltä ja se on suunniteltu avattavan pienvarastokäyttöön alkuvuodesta 2027. Pienvarastojemme kysyntä on ollut Turun ja Oulun seuduilla korkealla tasolla jo pidemmän aikaa, joten katsomme toimintamme kasvattamisen näissä kaupungeissa järkeväksi liikkeeksi.

Liitännäispalveluiden kehitystä vahvisti Ja-Ki Muutto Oy:n muuttopalveluliiketoiminnan hankinta 1.1.2026. Yrityskaupan myötä Cityvaraston muuttopalveluliiketoiminta kasvoi huomattavasti, ja hankinnan odotetaan kasvattavan liitännäispalveluiden liikevaihtoa ja käyttökate. Ja-Ki Muuton olemassa oleva asiakaskunta ja sopimuskanta tukevat vakaata kassavirran kehitystä ja mahdollistavat entistä laajempien palveluratkaisujen tarjoamisen erityisesti yritysasiakkaille. PakuOvelle.com ja Opiskelijamuutot hankkivat kvartaalin aikana uutta kalustoa, mikä antaa yhtiöille mahdollisuuden vastata entistä paremmin kesäsesongin kysyntään.

Myös brändimme kehitys jatkui erinomaisena. Ulkopuolisen tutkimuksen mukaan Cityvaraston tunnettuus oli lähes kaksinkertaistunut neljässä vuodessa, ja autetussa tunnettuudessa Cityvarasto erottui selvästi Suomen tunnetuimpana pienvarastotoimijana.

Cityvaraston tunsi 57 % vastaajista, kun seuraavaksi tunnetuimman toimijan osalta vastaava luku oli 39 %. Vahva tunnettuus tukee asiakashankintaa ja vahvistaa asemaamme kilpailussa. Myös PakuOvelle.comin tunnettuus kasvoi tutkimuksen mukaan merkittävästi, ja PakuOvelle.com on nyt selvästi Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrauspalvelu.

Jatkamme määrätietoista kasvustrategian toteuttamista molemmissa segmenteissä ja lähdemme luottavaisin mielin kohti kesää 2026.

Ville Stenroos

Toimitusjohtaja, Cityvarasto Oyj

Liiketoiminnot

Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston ydinliiketoimintana on pienvarastojen vuokraaminen. Kvartaalin lopussa yhtiöllä oli 71 (65) auki olevaa pienvarastotoimipistettä 28 (28) kaupungissa. Konserni pyrkii jatkuvasti kehitystyöhön, jolla helpotetaan asiakkaan arkea ja tehostetaan toimintaa.

Ensimmäisen kvartaalin aikana konsernissa jatkettiin uuden verkkokaupan kehitystyötä. Uusi verkkokauppa on räätälöity huolellisesti konsernin tarpeiden mukaiseksi ja sen odotetaan parantavan asiakaskokemusta. Tällä uskotaan olevan positiivinen vaikutus Cityvaraston pienvarastomyyntiin sekä myös konsernin tarjoamien palveluiden väliseen ristiin myyntiin. Uudistettu verkkokauppa avattiin kvartaalin lopussa ja sen kehittäminen jatkuu edelleen. Ensimmäisellä kvartaalilla toteutettiin myös brändiuudistus ja aloitettiin yhteistöitä uusien kumppanien kanssa markkinoinnin osalta.

Ensimmäisen kvartaalin aikana toteutettiin ulkopuolinen tutkimus, jonka mukaan Cityvaraston spontaani tunnettuus on lähes kaksinkertaistunut neljässä vuodessa. Autetussa tunnettuudessa Cityvarasto on tutkimuksen perusteella selvästi Suomen tunnetuin pienvarastoalan toimija.

Cityvarasto avasi ensimmäisen kvartaalin aikana uuden toimipisteen Järvenpäähän. Lisäksi Lahdessa ja Jyväskylässä sijaitsevista toimipisteistä avattiin merkittävät laajennukset. Kvartaalin lopussa Cityvarastolla oli käynnissä 8 hanketta, joista 3 oli laajennushankkeita. Näiden lisäksi 5 hanketta oli suunnitteluvaiheessa. Rakenteilla olevien pienvarastoneliöiden määrä kvartaalin lopussa oli 4 000 (6 000).

Liitännäispalvelut

Konsernin liitännäispalvelut koostuvat PakuOvelle.comin, Opiskelijamuuttojen sekä tilikauden alussa konserniin hankitun Ja-Ki Muutto Oy:n palveluista.

PakuOvelle.com on Suomen suurin ja tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Yhtiöllä oli ensimmäisen kvartaalin lopussa yli 530 vuokrapakettiautoa ja se toimi yli 50 paikkakunnalla. Kvartaalin aikana PakuOvelle.com hankki 40 uutta pakettiautoa tukemaan yhtiön nykyistä liiketoimintaa sekä mahdollistamaan pidempiaikaisen leasing-toiminnan aloittamista. Pitkäaikaisempien leasing-sopimusten tarjoaminen tulee tasaamaan kalustotarvetta kalenterivuoden sisällä. Hankituista autoista puolet oli vuokrauksessa kvartaalin lopussa, loput tulevat vuokrauskäyttöön toisella kvartaalilla. Pakettiautojen vuokraus sujui tarkastelujaksolla hyvin ja kasvu vertailukauteen nähden oli odotusten mukaista. Verkkokaupan kehitystä jatkettiin ja uudistettu verkkokauppa aukeaa kvartaalin päättymisen jälkeen toukokuussa. Myös liiketoiminnan optimointiin liittyviä järjestelmähankkeita jatkettiin suunnitellusti.

Opiskelijamuutot tarjoaa muuttopalveluita Etelä-Suomen alueella. Tilikauden 2026 ensimmäinen neljännes sujui Opiskelijamuuttojen osalta odotusten mukaisesti ja liikevaihto kasvoi lievästi vertailukauteen nähden. Tulevaa kasvua varten yhtiö hankki ensimmäisen kvartaalin aikana kuusi uutta muuttoautoa, jotka mahdollistavat jatkossa suurempia muuttomääriä sesonkiaikoina. Osasta vanhempaa muuttokalustoa tullaan luopumaan vilkkaimman kauden jälkeen. Uusi verkkokauppa on suunniteltu avattavan muuttopalveluiden osalta syksyllä 2026 ja sillä odotetaan olevan positiivinen vaikutus muuttoliiketoiminnan myyntiin.

Liitännäispalveluiden kasvua tukee myös Ja-Ki Muutto Oy:n muuttopalveluliiketoiminnan hankinta, joka toteutui 1.1.2026. Liiketoimintakaupan myötä Cityvaraston muuttopalveluliiketoiminta kasvoi merkittävästi ja mahdollistaa entistä laajempien ja kokonaisvaltaisempien ratkaisujen tarjoamisen erityisesti yritysasiakkaille. Ja-Ki Muutto Oy:llä on jo sopimuksia laajemmista muuttopalvelukokonaisuuksista, joiden odotetaan tuovan yhtiölle vakaata kassavirtaa koko tilikauden ajan.

Osana pitkän aikavälin kasvustrategian kehittämistä, PakuOvelle.com on käynnistänyt alustavat selvitykset pakettiautojen vuokraustoiminnan laajentamisesta Ruotsiin. Tähän liittyvää selvitystyötä jatkettiin ensimmäisen kvartaalin aikana. Selvitystyöllä ei ollut olennaista vaikutusta neljänneksen kannattavuuteen.

Liikevaihto ja tulos

Ensimmäisellä kvartaalilla konsernin liikevaihto kasvoi 19,7 % ollen 7 159 (5 980) tuhatta euroa. Molemmat segmentit kasvoivat: kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 15,0 % ja liitännäispalveluiden liikevaihto 33,6 %. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvu 5 165 (4 493) tuhanteen euroon johtui ensisijaisesti uusien toimipisteiden ja valmistuneiden laajennusten tuomasta myynnistä sekä toimitilojen parantuneesta täyttöasteesta. Pienvarastojen täyttöaste oli vertailukauden tasolla.

Liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 2 094 (1 568) tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa PakuOvelle.comin liikevaihdon kasvusta sekä Ja-Ki Muutto Oy:n muuttoliiketoiminnan hankkimisesta. Pakettiautojen vuokraus sujui ensimmäisellä kvartaalilla hyvin ja vuokrausvolyymit kasvoivat selvästi vertailukauteen nähden.

Konsernin oikaistu käyttökate kasvoi 1,6 %, ja oli 2 176 (2 143) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate oli 1 810 (1 751) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden 366 (392) tuhatta euroa. Oikaistu käyttökate kasvoi ensimmäisellä kvartaalilla siis selvästi liikevaihtoa vähemmän. Tämä johtui pääasiassa kasvaneista henkilöstökuluista, First North-markkinapaikalla oloon liittyvistä kuluista sekä vertailukautta suuremmista markkinointi- ja muista kasvupanostuksista. Lisäksi kylmempi alkuvuosi vaikutti

kannattavuuteen nostamalla kiinteistöjen energiakuluja sekä laskemalla maltillisesti pakettiautojen vuokrausmääriä. Ja-Ki Muutto Oy:n haltuunotolla oli myös väliaikainen laskeva vaikutus liitännäispalveluiden kannattavuuteen ensimmäisellä kvartaalilla. Henkilöstökulujen kasvua vertailukauteen nähden selittää kasvaneen henkilöstömäärän lisäksi myös ensimmäiselle kvartaalille ajoittuneet henkilöstön bonukset tilikaudelta 2025.

Konsernin liikevoitto laski ensimmäisellä kvartaalilla 21,7 % verrattuna edeltävän vuoden vastaavaan ajanjaksoon ja oli 1 044 (1 334) tuhatta euroa. Laskua selittävät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon negatiivinen muutos, yhteensä -525 (-345) tuhatta euroa sekä poistot, jotka olivat vertailukautta korkeammalla tasolla, -528 (-375) tuhatta euroa. Käyvän arvon muutos johtui vertailukautta suuremmista korjausinvestoinneista. Kiinteistöportfoliolla ei teetetty ulkoista arviota kvartaalin aikana, vaan käyvän arvon muutos perustuu kvartaalin aikana toteutettuihin investointeihin. Poistojen kasvu johtui 12 kuukauden aikana tehdyistä investoinneista pakettiautoihin sekä IT-järjestelmiin ja verkkokauppaan.

Ensimmäisen kvartaalin tulos oli 370 (540) tuhatta euroa. Yllä olevien erien lisäksi tulokseen vaikuttivat rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -564 (-654) tuhatta euroa sekä laskennallisten verojen muutos, joka oli -110 (-140) tuhatta euroa. Rahoituskuluja pienensivät edellisen tilikauden loppupuolella tehdyt lainajärjestelyt, joissa korkeakorkoisempia lainoja maksettiin pois uudella matalakorkoisemmalla pankkilainalla sekä osakeannissa kerätyillä varoilla.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,10 (0,12) euroa, laskua 15,9 %. Oikaistu operatiivinen tulos kuvaa yhtiön kassavirtapohjaista tulosta ilman kertaluonteisia eriä, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja sen verovaikutuksia. Edellä mainittujen selittäjien lisäksi lasku johtui vertailukautta suuremmasta osakkeiden lukumäärästä.

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat ensimmäisellä kvartaalilla 2 457 (2 006) tuhatta euroa. Investoinneista 1 109 (1 347) tuhatta euroa jakautui kiinteistöliiketoiminnalle ja 1 347 (727) tuhatta euroa liitännäispalveluille. Tilikauden ensimmäisellä kvartaalilla ei hankittu uusia kiinteistöjä, vertailukaudella investoinnit uusiin kiinteistöihin olivat 255 tuhatta euroa. Ensimmäisellä kvartaalilla muita kiinteistöinvestointeja oli 1 109 (1 023) tuhatta euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja nykyisten kiinteistöjen kehittämiseen, IT-kehitykseen sekä uuteen verkkokauppaan.

Liitännäispalveluiden investoinnit olivat ensimmäisellä kvartaalilla 1 347 (727) tuhatta euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin, uuteen muuttokalustoon sekä IT-kehitykseen ja verkkokaupan uudistamiseen. Liitännäispalveluiden investoinnit sisältävät myös Ja-Ki Muuton liiketoiminnan hankinnan.

Tase ja rahoitus

Konsernin pitkäaikaiset varat olivat kvartaalin lopussa 231 120 (215 396) tuhatta euroa. Pitkäaikaisten varojen kasvu johtui pääasiassa investoinneista sijoituskiinteistöihin sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Omistettujen sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 209 439 (195 103) tuhanteen euroon. Kasvu johtui uusien kohteiden hankinnasta, käyvän arvon noususta sekä toimipisteiden kehitysinvestoinneista. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinneissa käytetyissä tuottovaateissa tai muissa oletuksissa ei tapahtunut olennaisia muutoksia vertailukauteen verrattuna.

Liikearvo kasvoi 417 (341) tuhanteen euroon. Tämä selittyy Ja-Ki Muuton hankinnan yhteydessä kirjatulla liikearvolla. Aineelliset hyödykkeet kasvoivat 10 399 (10 308) tuhanteen euroon. Kasvu johtui investoinneista pakettiautoihin ja muuttoautoihin, jotka olivat suurempia kuin kalustosta tehdyt poistot. Aineettomat hyödykkeet kasvoivat 1 886 (1 177) tuhanteen euroon. Kasvu johtui merkittävistä panostuksista konsernin uudistettuun verkkokauppaan sekä muista investoinneista IT-kehitykseen.

Lyhytaikaiset varat olivat kauden päättyessä 12 386 (3 103) tuhatta euroa, josta rahat ja pankkisaamiset 1 596 (1 604) tuhatta euroa. Lyhytaikaisia varoja kasvattivat lyhytaikaiset sijoitukset, joiden määrä oli kvartaalin lopussa 8 370 (0) tuhatta euroa. Lyhytaikaiset sijoitukset ovat pääasiassa osakeannissa kerätyillä varoilla tehtyjä likvidejä rahastosijoituksia.

Oma pääoma kasvoi 156 341 (132 007) tuhanteen euroon. Kasvu johtui listautumisannista sekä vuoden aikana kertyneestä tuloksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikutti osingonjako.

Korolliset nettovelat ilman IFRS 16-vastuita laskivat 33 482 (44 872) tuhanteen euroon. Lasku johtui listautumisen yhteydessä kerätyistä varoista.

Taseen loppusumma oli kauden lopussa 243 506 (218 499) tuhatta euroa. Lainoitusaste oli 20,7 (23,8) % ja omavaraisuusaste 64,2 (60,4) %.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Cityvarasto Oyj:n listautumisesta First North-markkinapaikalle syntyi lukujen vertailukelpoisuuteen vaikuttavia kertaluonteisia kuluja. Tämän lisäksi konsernille on syntynyt kertaluonteisia kuluja konsernin sisäisten uudelleenjärjestelyjen valmistelusta ja toteuttamisesta.

Tunnuslukuista Oikaistu käyttökate esitetään siten, ettei lukuun sisälly kertaluonteisten erien vaikutuksia. Oikaistu operatiivinen tulos ja Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos esitetään siten, ettei lukuihin sisälly kertaluonteisten erien vaikutuksia oikaistuna verovaikutuksella.

Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin kertaluonteiset kulut.

EUR tuhatta	Q1-2026	Q1-2025	2025
Listautumiseen liittyvät kulut	-4	-21	-1 071
Toteutumattomaan yritysjärjestelyyn liittyvät kulut	-	-	-9
Uudelleenjärjestelykulut	-40	-	-
Muut kertaluonteiset kulut	-35	-67	-110
YHTEENSÄ	-79	-88	-1 190

Segmentti-informaatio

Alla olevissa taulukoissa on esitetty liikevaihto, käyttökate, käyttökateprosentti, oikaistu käyttökate, oikaistu käyttökateprosentti ja investoinnit.

1.1.-31.3.2026 (Q1-2026)

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	5 165	2 094	-100	7 159
Käyttökate (EBITDA)	1 773	325		2 098
Käyttökate %	34,3	15,5		29,3
Oikaistu käyttökate	1 810	366		2 176
Oikaistu käyttökate-%	35,0	17,5		30,4
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	-	-		-
Muut investoinnit	1 109	1 347		2 457
Investoinnit yhteensä	1 109	1 347		2 457

1.1.-31.3.2025 (Q1-2025)

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	4 493	1 568	-81	5 980
Käyttökate (EBITDA)	1 730	325		2 055
Käyttökate %	38,5	20,7		34,4
Oikaistu käyttökate	1 751	392		2 143
Oikaistu käyttökate-%	39,0	25,0		35,8
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	255	-		255
Muut investoinnit	1 023	727		1 751
Investoinnit yhteensä	1 278	727		2 006

1.1-31.12.2025 (2025)

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	19 265	8 221	-342	27 143
Käyttökate (EBITDA)	8 182	2 733		10 914
Käyttökate %	42,5	33,2		40,2
Oikaistu käyttökate	9 227	2 877		12 104
Oikaistu käyttökate-%	47,9	35,0		44,6
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	2 027			2 027
Muut investoinnit	5 786	1 707		7 493
Investoinnit yhteensä	7 814	1 707		9 521

Henkilöstö ja johto

Konsernin henkilöstö keskimäärin tilikaudella kokoaikaisiksi työntekijöiksi muutettuna oli 78 (62).

Cityvarasto Oyj:n hallitus on esitelty alla olevassa taulukossa.

Nimi	Tehtävä
Aki Kostander	Hallituksen puheenjohtaja
Henrik Christensen	Hallituksen jäsen 28.4.2026 asti
Ville Stenroos	Hallituksen jäsen
Salla Tuominen	Hallituksen jäsen
Laura Vartiainen	Hallituksen jäsen 28.4.2026 alkaen

Cityvarasto Oyj:n johtoryhmä on esitelty alla olevassa taulukossa

Nimi	Tehtävä
Ville Stenroos	Toimitusjohtaja
Matti Heiskanen	Kiinteistöliiketoiminnan operatiivinen johtaja
Mikko Erkkilä	Liitännäispalveluiden toimitusjohtaja
Elina Himberg	Myynti- ja markkinointijohtaja
Matti Leinonen	Talousjohtaja
Paula Nordgren	HR- ja viestintäjohtaja 30.4.2026 asti

Osakkeet

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä kauden lopussa 31.3.2026 oli 8 027 002 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 265 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla yhtäläinen ääni- ja osinko-oikeus.

Cityvarasto Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on CITYVA ja ISIN-koodi FI4000176557.

Kannustinjärjestelmät

Konsernilla ei ollut kauden aikana osakeperusteisia kannustinjärjestelmiä.

Riskit ja riskienhallinta

Riskienhallinta on olennainen osa Cityvaraston strategista ja operatiivista johtamista. Sen tavoitteena on varmistaa, että kaikki liiketoimintaan liittyvät merkittävät riskit tunnistetaan, arvioidaan ja käsitellään järjestelmällisesti ja tehokkaasti, jotta ne eivät estä yhtiötä saavuttamasta tavoitteitaan.

Cityvaraston liiketoimintaan liittyviä riskejä ja niiden riskienhallintatoimia on eritelty alla olevassa taulukossa.

Riskit	Riskienhallintatoimet
Liiketoimintariskit	
Cityvaraston palveluiden kannattavuus perustuu toimipisteiden täyttöasteisiin, vuokratasoihin, liitännäispalveluiden volyymeihin ja hintatasoihin. Odotettua alhaisemmat hinnat, matalammat täyttöasteet tai kustannusten nousu voivat heikentää konsernin rahavirtaa ja kannattavuutta. Lisäksi kiinteistökehitykseen ja muutostöihin liittyy kustannus-, aikataulu- ja lupaprosessien epävarmuuksia.	<ul style="list-style-type: none"> • Täyttöasteiden ja hinnoittelun päivittäinen seuranta • Kilpailutukset, energiankulutuksen seuranta kohdekohtaisesti • Selkeät sopimusmallit kaikessa toiminnassa ja taustaselvitykset toimitilavuokralaisille • Asiantuntijoiden hyödyntäminen lupa- ja muutostyöprosesseissa sekä due diligence uusien kohteita hankittaessa
Tietoturva- ja järjestelmäriskit	
Cityvaraston liiketoiminta on vahvasti digitalisoitua, ja häiriöt tietojärjestelmissä tai verkkopalveluissa voivat estää asiakkaiden asiointin ja aiheuttaa merkittäviä keskeytyksiä. Tietoturvaloukkaus voisi johtaa palvelukatkoihin tai GDPR-seuraamuksiin. Ulkopuolisista palveluntarjoajista riippuvuus voi puolestaan aiheuttaa riskejä, jos näiden järjestelmissä ilmenee häiriöitä.	<ul style="list-style-type: none"> • Monivaiheinen tunnistautuminen, vähimmän oikeuden periaate • Tietojen salaus ja ajantasaiset suojaukset järjestelmissä • Varajärjestelyt keskeisille digitaalisille palveluille
Henkilöriskit	
Avainhenkilöiden osaaminen ja pysyvyys ovat keskeisiä yhtiön operatiiviselle laadulle ja kasvulle. Henkilöstön vaihtuvuus tai haasteet rekrytoinnissa voivat viivästyttää hankkeita, heikentää palvelutasoa tai lisätä rekrytointi- ja perehdytyskustannuksia. Myös työkuorman kasvu voi lisätä virheiden riskiä ja heikentää työhyvinvointia.	<ul style="list-style-type: none"> • Työhyvinvoinnin ja esihenkilötyön jatkuva kehittäminen • Kilpailukykyinen palkitseminen ja omistajuuteen perustuvat sitouttamiskeinot • Varahenkilöjärjestelyt kriittisiin tehtäviin
Rahoitus- ja korkoriskit	
Yhtiön investoinnit ja kasvu riippuvat rahoituksen saatavuudesta ja kustannuksesta. Korkeiden nousu kasvattaa rahoituskuluja ja voi vaikuttaa asiakkaiden kysyntään. Lisäksi rahoitussopimuksiin sisältyvät kovenantit rajoittavat toimintaa, ja niiden täyttämättä jättäminen voi vaikuttaa rahoituksen saatavuuteen.	<ul style="list-style-type: none"> • Kassavirran, velkaantuneisuuden ja kovenanttien aktiivinen seuranta • Rahoituslähteiden ja takaisinmaksuaikataulujen hajauttaminen • Vahva tase ja matala lainoitusaste
Sääntely-, oikeudelliset ja ympäristöriskit	
Yhtiön toimintaan vaikuttaa laaja joukko sääntelyä, kuten rakennus- ja kaavamääräykset, kuluttajansuoja sekä ympäristölainsäädäntö. Sääntelyn muutokset tai viranomaisprosessien viivästykset voivat lisätä kustannuksia, hidastaa toimipisteiden avauksia tai rajoittaa kiinteistöjen käyttöä pienvarastointiin. Kiinteistökehitykseen liittyy myös ympäristöriskejä, kuten haitta-aineisiin tai maaperän kuntoon liittyviä vastuita. Lisäksi yhtiön voi kohdistua veroriski, joka voi syntyä verolainsäädännön muutoksista tai tulkintaeroista veroviranomaisten kanssa.	<ul style="list-style-type: none"> • Järjestelmällinen sääntelyseuranta ja vaikutusarviot • Tiivis yhteistyö viranomaisten kanssa • Sopimus- ja toimintamallien jatkuva päivittäminen lakimuutosten mukaisiksi • Ympäristöriskien arviointi kiinteistöhankinnoissa

Kauden keskeiset tapahtumat

Q1

2.1.2026 Cityvarasto kertoi lehdistötiedotteessa konsernin ostaneen Ja-Ki Muutto Oy:n muuttopalveluliiketoiminnan. Ja-Ki Muuton koko liiketoiminta siirtyi kaupassa, kalusto ja henkilöstö mukaan lukien. Ostettu liiketoiminta raportoidaan osana Cityvaraston liitännäispalvelut-segmenttiä 1.1.2026 alkaen.

Cityvarasto antoi positiivisen tulosvaroituksen 19.1.2026. Cityvarasto nosti tulosohjeistustaan liikevaihdon osalta 31.12.2025 päättyvää tilikautta koskien.

Cityvarasto avasi kvartaalin alussa uuden toimipisteen Järvenpään keskustassa. Lisäksi Lahden ja Jyväskylän kohteissa valmistui merkittävät pienvarastolaajennukset.

Cityvarasto kertoi yhtiötiedotteella 25.3.2026 muutoksesta johtoryhmässä. HR- ja viestintäjohtaja Paula Nordgrenin ilmoitettiin jäävän pois yhtiön palveluksesta 30.4.2026.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Cityvarasto kertoi yhtiötiedotteella 10.4.2026 vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen ilmoituksen. Ilmoituksen mukaan Ferncliff TIH AS:n epäsuora omistusosuus Cityvaraston osakkeista ja äänistä alitti 10 prosentin rajan 9.4.2026.

Cityvarasto kertoi lehdistötiedotteella 27.4.2026 ostaneensa merkittävän kiinteistökokonaisuuden Turun Itäharjusta, sisältäen noin 15 000 m² vuokratontin ja 8 400 m² rakennuskantaa. Cityvaraston tavoitteena on avata alueelle loppuvuodesta 2026 moderni pienvarastotoimipiste.

Cityvarasto tiedotti 28.4.2026 lehdistötiedotteella ostaneensa kiinteistön Oulun Karjasillasta. Hankintaan kuuluu maanvuokraoikeus noin 3 100 m² tontille sekä tontilla sijaitseva yli 1 200 m²:n yksikerroksinen rakennus. Yhtiön tavoitteena on avata tiloihin moderni pienvarastotoimipiste alkuvuodesta 2027.

Cityvaraston varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.4.2026. Yhtiökokous vahvisti tilikauden 2025 tilinpäätöksen ja päätti jakaa osinkoa 0,11 euroa osakkeelta. Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle myönnettiin vastuuvapaus. Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin neljä, ja hallitukseen valittiin Aki Kostander, Ville Stenroos, Salla Tuominen ja Laura Vartiainen. Tilintarkastajaksi valittiin BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Taneli Mustonen. Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet osakeanteihin ja osakeyhtiölain mukaisten erityisten oikeuksien antamiseen sekä omien osakkeiden hankkimiseen. Kumpikin valtuutus käsittää enintään 800 000 osaketta eli noin 9,97 % yhtiön koko osakekannasta. Lisäksi yhtiökokous päätti 300 arvo-osuusjärjestelmään kirjaamattoman osakkeen oikeuksien menettämisestä. Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja on viimeistään 12.5.2026 nähtävillä yhtiön internetsivuilla: https://sijoittajat.cityvarasto.fi/fi/hallinnointi/yhtiokokous_2026.

Konsernirakenne

Konserniin on kuulunut katsauskauden päättymishetkellä emoyhtiö Cityvarasto Oyj, 100 %:sti omistetut kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Kiinteistö Oy Järvenpään Mattotehdas ja

Kiinteistö Oy Kokkolan Taidetalo sekä 100 %:sti omistetut tytäryhtiöt Varastosta Oy, PakuOvelle.com Oy, Suomen Opiskelijamuutot Oy, Ja-Ki Muutto Oy, Suomen Banaanilaatikat Oy ja Cityvarasto Oü.

Taloudellinen kalenteri

Cityvarasto julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2026 seuraavasti:

- Puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuulta 2026 maanantaina 17.8.2026.
- Osavuosisikatsaus tammi-syyskuulta 2026 perjantaina 13.11.2026.

Vantaalla 11.5.2026

Cityvarasto Oyj

Hallitus

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, sekä standardin IAS 34 mukaan. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia ja pyöristettyjä lähimpään tuhanteen euroon, ellei toisin mainita. Katsauksessa on käytetty samoja laadintaperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

Keskeiset tunnusluvut

Keskeiset tunnusluvut on esitetty alla olevassa taulukossa.

EUR tuhatta	Q1-2026	Q1-2025	Muutos %	2025
Liikevaihto	7 159	5 980	19,7 %	27 143
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	5 165	4 493	15,0 %	19 265
Liitännäispalveluiden liikevaihto	2 094	1 568	33,6 %	8 221
Käyttökate (EBITDA)	2 098	2 055	2,1 %	10 914
Käyttökate-% (EBITDA-%)	29,3 %	34,4 %		40,2 %
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	2 176	2 143	1,6 %	12 104
Oikaistu käyttökate-% (Adjusted EBITDA-%)	30,4 %	35,8 %		44,6 %
Liikevoitto	1 044	1 334	-21,7 %	15 556
Liikevoitto %	14,6 %	22,3 %		57,3 %
Tilikauden tulos	370	540	-31,4 %	10 715
Operatiivinen tulos	719	750	-4,2 %	5 340
Operatiivinen osakekohtainen tulos	0,09	0,11	-18,2 %	0,73
Oikaistu operatiivinen tulos	781	820	-4,8 %	6 292
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	0,10	0,12	-15,9 %	0,86
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo	209 439	195 103	7,3 %	208 800
Nettovelka ilman IFRS 16-vastuita	33 482	44 872	-25,4 %	32 854
Nettovelka sisältäen IFRS 16-vastuut	41 688	52 959	-21,3 %	41 243
Oma pääoma	156 341	132 007	18,4 %	155 971
NAV	187 051	160 296	16,7 %	186 510
NAV per osake	23,42	22,74	3,0 %	23,35
Omavaraisuusaste, %	64,2 %	60,4 %		64,5 %
Taseen loppusumma	243 506	218 499	11,4 %	241 865
Lainoitusaste (LTV)	20,7 %	23,8 %		20,3 %
Investoinnit	-2 457	-2 006	22,5 %	-9 521
Oman pääoman tuotto	7,3 %	48,6 %		7,5 %
Sijoitetun pääoman tuotto	8,1 %	45,2 %		8,3 %

Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana	78	62		64
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, yht ⁽¹⁾	125 000	119 000		126 000
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, pienvarastot ⁽²⁾	66 000	59 000		64 000
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, toimitilat ⁽³⁾	55 000	54 000		57 000
Täyttöaste kauden lopussa, pienvarastot ⁽⁴⁾	78 %	78 %		80 %
Täyttöaste kauden lopussa, toimitilat ⁽⁵⁾	85 %	82 %		86 %
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, pienvarastot ⁽⁶⁾ e/m ² /kk	25,7	26,4		25,9
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, toimitilat ⁽⁷⁾ e/m ² /kk	9,7	9,4		9,4
Toimipisteiden lukumäärä, kpl	77	71		77
Pakettiautojen lukumäärä, kpl	532	492		513

1) Luvussa mukana myös rakenteilla olevat tilat.

2) Luvussa mukana myös kontit.

3) Luvussa mukana vain sisätilat.

4) Omassa käytössä olevat tilat huomioitu vajaakäyttönä. Tunnusluvun laskennassa ei huomioida kontteja.

5) Omassa käytössä olevat tilat huomioitu vajaakäyttönä, mukaan lukien pääkonttoritilat.

6) Luvussa mukana vain kiinteistöt, joiden avautumisesta pienvarastokäyttöön on kauden lopussa kulunut yli vuosi. Tunnusluku ei sisällä kontteja. Luku kuvaa keskimääräistä sopimusvuokraa ilman alennuksia.

7) Mukana vain kiinteistöt, joiden avautumisesta pienvarastokäyttöön on kauden lopussa kulunut yli vuosi. Luku kuvaa keskimääräistä sopimusvuokraa ilman alennuksia. Business Center-palveluista perittävät maksut on huomioitu luvussa.

Konsernin laaja tuloslaskelma

EUR tuhatta	Q1 2026	Q1 2025	Muutos %	31.12.2025
Liikevaihto	7 159	5 980	19,7 %	27 143
Materiaalit ja palvelut	-90	-63	43,0 %	-419
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-1 230	-825	49,2 %	-3 773
Liiketoiminnan muut kulut	-3 742	-3 038	23,2 %	-12 036
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	2 098	2 055	2,1 %	10 914
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-238	-69	244,0 %	7 810
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-287	-276	3,7 %	-1 136
Poistot ja arvonalentumiset	-528	-375	41,0 %	-2 033
LIIKEVOITTO	1 044	1 334	-21,7 %	15 556
Rahoitustuotot	14	17	-18,4 %	120
Rahoituskulut	-578	-671	-13,8 %	-2 526
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-564	-654	-13,7 %	-2 406
TULOS ENNEN VEROJA	480	681	-29,4 %	13 150
Laskennallisten verojen muutos	-110	-140	-21,8 %	-2 436
TILIKAUDEN TULOS	370	540	-31,4 %	10 715
Muut laajan tuloksen erät:				
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-	-	-
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	-	-	-	-
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä	-	-	-	-
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	370	540	-31,4 %	10 715
Laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden laaja tulos	370	540	-31,4 %	10 715
Osakekohtainen tulos:				
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa	0,05	0,08	-39,5 %	1,47
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,05	0,08	-39,5 %	1,47

Konsernitase

EUR tuhatta	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	417	341	341
Aineettomat hyödykkeet	1 886	1 177	1 622
Aineelliset hyödykkeet	10 399	10 308	9 680
Sijoituskiinteistöt	209 439	195 103	208 800
Vuokratut sijoituskiinteistöt	8 162	7 977	8 395
Muut pitkäaikaiset saamiset	1	37	1
Laskennalliset verosaamiset	815	454	759
Pitkäaikaiset varat yhteensä	231 120	215 396	229 599
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	15	15	15
Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 406	1 484	2 662
Lyhytaikaiset sijoitukset	8 370	-	8 385
Rahat ja pankkisaamiset	1 596	1 604	1 204
Lyhytaikaiset varat yhteensä	12 386	3 103	12 266
VARAT YHTEENSÄ	243 506	218 499	241 865
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31 642	17 148	31 642
Kertyneet voittovarot	124 619	114 779	124 249
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	156 341	132 007	155 971
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	39 580	37 537	38 575
Vuokrasopimusvelat	7 202	7 185	7 396
Laskennalliset verovelat	31 341	28 703	31 172
Pitkäaikaiset velat yhteensä	78 123	73 424	77 142
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	3 868	8 939	3 868
Vuokrasopimusvelat	1 005	902	993
Ostovelat ja muut velat	4 169	3 226	3 891
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 042	13 067	8 751
VELAT YHTEENSÄ	87 164	86 492	85 893
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	243 506	218 499	241 865

Konsernin rahavirtalaskelma

EUR tuhatta	1.1.2026- 31.3.2026	1.1.2025- 31.3.2025	1.1.2025- 31.12.2025
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	370	540	10 715
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	528	375	2 033
Rahoitustuotot ja -kulut	564	654	2 406
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset	525	346	-6 675
Tuloverot	110	140	2 436
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-21	-	118
Oikaisu yhteensä	1 707	1 515	318
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	2 077	2 055	11 032
Käyttöpääoman muutos			
Myynti- ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)	207	137	-1 123
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-	-	-
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	712	-248	-83
Käyttöpääoman muutos yhteensä	919	-111	-1 207
Maksetut korot	-543	-671	-2 547
Saadut korot	31	17	91
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	2 485	1 290	7 369
Investointien rahavirta			
Sijoitusten takaisinmaksu	-	-	-
Sijoitukset rahoitusarvopapereihin	-500	-	-7 500
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-877	-1 160	-7 175
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 485	-846	-2 374
Investointien rahavirta yhteensä	-2 862	-2 006	-17 050
Rahoituksen rahavirta			
Listautumisannin tuotot	-	-	15 004
Listautumisannin kulut	-	-	-655
Rahoituslaitoslainojen nostot	2 000	6 803	14 400
Rahoituslaitoslainojen takaisinmaksut	-995	-6 435	-18 065
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu	-236	-210	-900
Maksetut osingot	-	-	-705
Rahoituksen rahavirta yhteensä	769	159	9 079
Rahavirrat yhteensä	392	-557	-601
Rahavarat kauden alussa	1 204	2 161	2 161
Luokittelumuutokset ¹			-356
Rahavarat kauden lopussa	1 596	1 604	1 204

¹Rahavaroihin on aikaisempina raportointikausina sisällytetty 356 tuhatta euroa (käypä arvo per 31.12.2024) lyhyen maturiteetin sijoituksia. Tämä erä on 31.12.2025 uudelleenluokiteltu lyhytaikaisiin sijoituksiin.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta

EUR tuhatta	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2026	80	31 642	124 249	155 971
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	370	370
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	370	370
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Listautumisanti	-	-	-	-
Listautumisannin kulut	-	-	-	-
Henkilöstöantiin liittyvä alennus	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-	-
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-
Oma pääoma 31.3.2026	80	31 642	124 619	156 341

EUR tuhatta	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	80	17 148	114 239	131 467
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	540	540
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	540	540
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Listautumisanti	-	-	-	-
Listautumisannin kulut	-	-	-	-
Henkilöstöantiin liittyvä alennus	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-	-
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-
Oma pääoma 31.3.2025	80	17 148	114 779	132 007

EUR tuhatta	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	80	17 148	114 239	131 467
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	10 715	10 715
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	10 715	10 715
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Listautumisanti	-	15 004	-	15 004
Listautumisannin kulut	-	-524	-	-524
Henkilöstöantiin liittyvä alennus	-	14	-	14
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-705	-705
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	14 494	-705	13 789
Oma pääoma 31.12.2025	80	31 642	124 249	155 971

Sijoituskiinteistöt

2026-Q1			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2026	208 800	8 395	217 195
Lisäykset	877	54	931
Vähennykset	-	-	-
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	-238	-287	-525
Hankintameno 31.3.2026	209 439	8 162	217 601

2025-Q1			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	194 100	7 767	201 867
Lisäykset	1 072	486	1 558
Vähennykset	-	-	-
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	-69	-276	-345
Hankintameno 31.3.2025	195 103	7 977	203 080

2025			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	194 100	7 767	201 867
Lisäykset	6 890	1 763	8 653
Vähennykset	-	-	-
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	7 810	-1 136	6 675
Hankintameno 31.12.2025	208 800	8 395	217 195

Aineettomat hyödykkeet

2026-Q1			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2026	341	4 153	4 494
Lisäykset	76	453	528
Hankintameno 31.3.2026	417	4 605	5 022
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2026	-	- 2 531	-2 531
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-188	-188
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.3.2026	-	-2 719	-2 719
Kirjanpitoarvo 31.3.2026	417	1 886	2 303

2025-Q1			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	341	2 906	3 247
Lisäykset	-	189	189
Hankintameno 31.3.2025	341	3 095	3 436
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-	-1 918	-1 918
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-141	-141
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.3.2025	-	-2 059	-2 059
Kirjanpitoarvo 31.3.2025	341	1 177	1 518

2025			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	341	2 906	3 247
Lisäykset	-	1 247	1 247
Hankintameno 31.12.2025	341	4 153	4 494
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-	-1 918	-1 918
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-612	-612
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-	-2 531	-2 531
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	341	1 622	1 963

Aineelliset hyödykkeet

2026-Q1	
EUR tuhatta	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2026	15 517
Lisäykset/Vähennykset	1 059
Hankintameno 31.3.2026	16 576
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2026	-5 837
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-340
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.3.2026	-6 177
Kirjanpitoarvo 31.3.2026	10 399

2025-Q1	
EUR tuhatta	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	14 354
Lisäykset/Vähennykset	604
Hankintameno 31.3.2025	14 958
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-4 416
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-234
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.3.2025	-4 650
Kirjanpitoarvo 31.3.2025	10 308

2025	
EUR tuhatta	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	14 354
Lisäykset/Vähennykset	1 163
Hankintameno 31.12.2025	15 517
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-4 416
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-1 421
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-5 837
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	9 680

Tunnuslukujen laskentakaavat

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen ja vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava
Käyttökate (EBITDA)	= Liikevoitto +/- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos +/- vuokrattujen sijoituskiinteistöjen arvon muutos + poistot ja arvonalentumiset
Käyttökate (EBITDA) %	= $\frac{\text{Käyttökate (EBITDA)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	= Käyttökate (EBITDA) + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
Oikaistu käyttökate (EBITDA) %	= $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$
Liikevoitto %	= $\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	= $\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Oma pääoma keskimäärin} + \text{korolliset velat keskimäärin}} \times 100\%$
Oman pääoman tuotto (ROE), %	= $\frac{\text{Kauden voitto}}{\text{Keskimääräinen oma pääoma}} \times 100\%$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100\%$
Nettovelka	= Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat + pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat - rahat ja pankkisaamiset - lyhytaikaiset sijoitukset
Lainoitusaste (LTV)	= $\frac{\text{Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} \times 100\%$

Operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)	=	Tilikauden tulos - Laskennallisten verojen muutos - Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos
Operatiivinen osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, kp}}$
Oikaistu operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)	=	Operatiivinen tulos + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Oikaistu operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, kp}}$
Nettovarallisuusarvo (NAV)	=	Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät Laskennalliset verovelat
Nettovarallisuusarvo per osake	=	$\frac{\text{Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät Laskennalliset verovelat}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa, kpl}}$