



Puolivuosikatsaus

1.1.2026–30.6.2026



Cityvarasto Oyj:n Puolivuosikatsaus 1.1.2026–30.6.2026

(tilintarkastamaton):

Investointeja kasvustrategian mukaisesti

Q2 lyhyesti (1.4.–30.6.2026)

- Liikevaihto oli 7 493 (6 631) tuhatta euroa, kasvua 13,0 %.
- Oikaistu käyttökate oli 3 262 (3 394) tuhatta euroa, laskua 3,9 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 43,5 (51,2) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,24 (0,27) euroa, laskua 11,9 %.
- Cityvarasto hankki toisen kvartaalin aikana viisi uutta kiinteistöä. Hankitut kiinteistöt sijaitsivat Turussa, Oulussa, Klaukkalassa, Nummelassa ja Helsingin Herttoniemessä. Toisella kvartaalilla avattiin kaksi uutta pienvarastotoimipistettä, jotka sijaitsevat Lohjalla ja Riihimäellä.
- Pienvarastotoimipisteiden määrä kauden lopussa oli 82 (72) ja täyttöaste 83 (79) %.

Puolivuotiskausi 1.1.–30.6.2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 14 652 (12 611) tuhatta euroa, kasvua 16,2 %.
- Oikaistu käyttökate oli 5 439 (5 537) tuhatta euroa, laskua 1,8 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 37,1 (43,9) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,34 (0,38) euroa, laskua 11,7 %.
- Puolivuotiskaudella hankittiin viisi uutta kiinteistöä ja avattiin kolme uutta toimipistettä.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

EUR tuhatta	Q2-2026	Q2-2025	Muutos %	H1-2026	H1-2025	Muutos %	2025
Liikevaihto	7 493	6 631	13,0 %	14 652	12 611	16,2 %	27 143
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	3 262	3 394	-3,9 %	5 439	5 537	-1,8 %	12 104
Oikaistu käyttökate-%	43,5 %	51,2 %		37,1 %	43,9 %		44,6 %
Katsauskauden tulos	838	1 896	-55,8 %	1 208	2 436	-50,4 %	10 715
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,24	0,27	-11,9 %	0,34	0,38	-11,7 %	0,86
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo	212 258	197 230	7,6 %	212 258	197 230	7,6 %	208 800
NAV	187 139	161 840	15,6 %	187 139	161 840	15,6 %	186 510
NAV per osake, euroa	23,43	22,96	2,0 %	23,43	22,96	2,0 %	23,35
Lainoitusaste (LTV), %	20,0 %	23,5 %		20,0 %	23,5 %		20,3 %
Oman pääoman tuotto	6,6 %	49,0 %		6,6 %	49,0 %		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 30.6.2026 tilanteessa 19,3 % ja toisella kvartaalilla 13,0 %.
- Oikaistu käyttökate-% oli 30.6.2026 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 41,1 %
- Konsernin investoinnit olivat 30.6.2026 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 11,9 miljoonaa euroa ja toisella kvartaalilla 4,1 miljoonaa euroa.
- Pienvarastotoimipisteitä oli kauden lopussa 82.
- Konsernin lainoitusaste 30.6.2026 oli 20,0 %.

Toimitusjohtajan katsaus

Toinen vuosineljännes oli Cityvarastolle merkittävien kasvuinvestointien aikaa. Kvartaalin aikana toteutimme peräti viisi kiinteistöhankintaa Turussa, Oulussa, Klaukkalassa, Nummelassa ja Helsingissä, mikä tekee jaksosta yhden yhtiön historian aktiivisimmista investointikausista. Uudet kohteet tarjoavat huomattavaa kehityspotentiaalia ja tavoitteemme on avata niihin vuosien 2026 ja 2027 aikana moderneja, digitaalisesti toimivia pienvarastotoimipisteitä. Kasvun taustalla näkyy edelleen vahva luottamuksemme pienvarastomarkkinan pitkän aikavälin kehitykseen. Uskomme, että markkina tarjoaa yhä runsaasti mahdollisuuksia sekä orgaaniseen kasvuun että uusiin yritysostoihin. Katsauskauden jälkeen toteutettu Kenguruvarastot Oy:n yritysosto Vantaalta osoittaa, että jatkamme aktiivisesti markkinan konsolidoimista ja verkostomme vahvistamista erityisesti kasvukeskuksissa.

Liikevaihdon kasvu vertailukvartaaliin nähden oli vahvaa molemmissa segmenteissä. Liikevaihto kasvoi konsernitasolla 13,0 %, kasvua oli kiinteistöliiketoiminnassa 8,7 % ja liitännäispalveluissa 23,4 %. Kasvu oli kauden aikana odotusten mukaista ja kvartaalilla tehdyt merkittävät investoinnit tukevat kiinteistöliiketoiminnan kasvua myös tulevana vuosina. Oikaistu käyttökate kasvoi kiinteistöliiketoiminnan osalta 8,4 %, mutta laski liitännäispalveluiden osalta 45,6 %. Konsernitasolla oikaistu käyttökate laski 3,9 %. Liitännäispalveluiden kannattavuus jäi alkuvuonna odotettua alhaisemmalle tasolle. Erityisesti Ja-Ki Muuttojen liiketoiminnan integrointi on edennyt suunniteltua hitaammin, ja hankinnan seurauksena syntyneet osittain päällekkäiset kustannukset ovat rasittaneet tuloskehitystä. Katsauskauden aikana käynnistimme tehostamistoimenpiteitä, joiden odotetaan tukevan muuttopalveluliiketoiminnan kannattavuuden paranemista ja näkyvän asteittain loppuvuoden aikana.

Toisen vuosineljänneksen aikana jatkoimme myös panostuksia brändimme vahvistamiseen ja kuluttajaymmärryksen syventämiseen. Julkaisimme yhteistyössä YouGovin kanssa toteutetun Suuren Tavaratutkimuksen, joka sai valtakunnallista medianäkyvyyttä ja vahvisti Cityvaraston asemaa alan asiantuntijana. Tutkimus vahvisti näkemystämme siitä, että tavarat ovat suomalaisille merkityksellisiä ja niihin liittyy vahvoja tunteita, mutta samalla kodin säilytystilat ja arjen toimivuus haastavat yhä useampia kotitalouksia. Tämä tukee käsitystämme siitä, että pienvarastopalveluiden kysyntää ohjaavat pitkän aikavälin yhteiskunnalliset muutokset, kuten kaupungistuminen, asuntojen pienentyminen ja muuttuvat elämäntilanteet. Kuluttajaymmärryksen syventäminen on keskeinen osa palvelukehitystämme ja markkinointiamme sekä pitkäjänteistä työtämme aseman vahvistamiseksi alan johtavana toimijana.

Haluan kiittää asiakkaitamme, henkilöstöämme ja sijoittajiamme luottamuksesta sekä tuesta Cityvaraston kasvumatkalla. Katsomme tulevaisuuteen luottavaisina ja jatkamme

määrätietoista työtämme kasvun, kannattavuuden ja omistaja-arvon pitkäjänteiseksi rakentamiseksi.

Ville Stenroos

Toimitusjohtaja

Cityvarasto Oyj

Liiketoiminnot

Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston ydinliiketoimintana on pienvarastojen vuokraaminen. Kvartaalin lopussa yhtiöllä oli 73 (68) auki olevaa pienvarastotoimipistettä 30 (28) kaupungissa. Konserni pyrkii jatkuvasti kehitystyöhön, jolla helpotetaan asiakkaan arkea ja tehostetaan toimintaa.

Toisella kvartaalilla Cityvarasto hankki viisi uutta kiinteistöä, jotka sijaitsevat Turussa, Oulussa, Klaukkalassa, Nummelassa ja Helsingin Herttoniemessä. Näistä Klaukkala ja Nummela ovat Cityvarastolle uusia kaupunkeja, loppuissa Cityvarastolla on ennestään useampia toimipisteitä, joissa kysyntä on ollut vahvaa. Hankintojen myötä vuokrattavien tilojen pinta-ala kasvoi yhden kvartaalin aikana noin 15 000 m². Hankituista kohteista Turun ja Herttoniemen kohteissa on merkittävä määrä vuokrattavaa toimitilapinta-alaa. Herttoniemessä nämä tilat ovat pääasiassa vuokrattuja ja tuottavat siten vuokratuottoa heti kolmannen kvartaalin alusta asti. Turun toimitilat olivat hankintahetkellä tyhjillään ja niitä vuokrataan parhaillaan. Kaikkiin hankittuihin kiinteistöihin tullaan avaamaan pienvarastotoimipisteet vuosien 2026 ja 2027 aikana. Lisäksi Turkuun, Klaukkalaan ja Herttoniemeen tulee jäämään merkittävä määrä pienvarastopotentiaalia myöhemmille vuosille sekä vuokrattavaa toimitilaa.

Toisella kvartaalilla konserni jatkoi uuden verkkokaupan kehittämistä ja eteni suunnitelmien mukaisesti kohti konsernin kaikkien yhtiöiden vaiheittaista siirtymistä uudelle alustalle. Yhtenäinen verkkokauppaympäristö mahdollistaa palveluiden tehokkaamman ristiinmyynnin eri yhtiöiden välillä asiakkaan ostopolun eri vaiheissa, mikä tukee sekä liikevaihdon kasvua että asiakaskokemuksen kehittämistä. Kehitystyössä on huomioitu asiakkaiden mobiilipainotteinen asiointi sekä tekoälyn yleistymisen myötä muuttuvat tiedonhakutavat ja niiden asettamat uudet vaatimukset digitaalisten palveluiden löydettävyydelle. Toisella kvartaalilla jatkuneen IT-kehitystyön myötä konserni saa käyttöönsä aiempaa laadukkaampaa myynti- ja markkinointidataa, mikä parantaa entisestään liiketoiminnan analysointia. Kehittyneet dataratkaisut mahdollistavat myös tehokkaamman markkinoinnin sekä asiakasymmärryksen syventämisen.

Toisen kvartaalin aikana konsernissa toteutettiin organisaation ja toimintamallien uudistuksia tukemaan yhtiöiden kasvustrategiaa. Muutoksilla vahvistettiin yhtiöiden välistä yhteistyötä, parannettiin palveluiden skaalautuvuutta ja selkeytettiin vastuualueita. Samalla organisaatiota kehitettiin vastaamaan digitalisaation ja tekoälyn tuomia mahdollisuuksia, jotta asiakkaita voidaan palvella entistä paremmin niissä kanavissa, joissa he asioivat. Uudistusten tavoitteena on sujuvoittaa toimintaa, parantaa asiakaskokemusta ja luoda edellytykset kannattavalle kasvulle. Muutosten ensisijaisena tavoitteena ei ollut kustannussäästöjen saavuttaminen, vaan konsernin pitkän aikavälin kilpailukyvyyn ja kasvun tukeminen.

Cityvarasto julkaisi toisen kvartaalin aikana Suuren Tavaratutkimuksen, joka sai valtakunnallista medianäkyvyyttä ja vahvisti Cityvaraston asemaa alan asiantuntijana. Tutkimuksen tulokset vahvistivat yhtiön näkemystä siitä, että säilytystilan tarve syntyy arjen muutoksista sekä asumisen haasteista, eikä pelkästään muuttotilanteista. Tutkimus tunnisti useita kysyntää ajavia tekijöitä, kuten kodin tilan riittämättömyyden, huoneiden käyttötarkoituksen muuttumisen sekä tavaroiden aiheuttaman kuormituksen. Nämä tulokset tukevat näkemystämme pienvarastoalan merkittävästä kasvupotentiaalista Suomessa. Tutkimuksen tuottamaa kuluttajaymmärrystä hyödynnetään palvelukehityksessä, markkinoinnissa ja asiakaspolkujen kehittämisessä.

Cityvarasto avasi toisen kvartaalin aikana kaksi uutta toimipistettä, jotka sijaitsevat Lohjalla ja Riihimäellä. Kvartaalin lopussa Cityvarastolla oli käynnissä 7 hanketta, joista 4 oli laajennushankkeita. Näiden lisäksi 3 hanketta oli suunnitteluvaiheessa. Rakenteilla olevien pienvarastoneliöiden määrä kvartaalin lopussa oli 4 000 (4 000).

Liitännäispalvelut

Konsernin liitännäispalvelut koostuvat PakuOvelle.comin, Opiskelijamuuttojen sekä tilikauden alussa hankitun Ja-Ki Muuttojen palveluista.

PakuOvelle.com on Suomen suurin ja tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Yhtiöllä oli toisen kvartaalin lopussa lähes 550 vuokrapakettiautoa ja se toimi yli 50 paikkakunnalla. Yhtiö hankki puolivuotiskauden aikana uusia pakettiautoja tukemaan yhtiön nykyistä liiketoimintaa sekä mahdollistamaan pidempiaikaisen leasing-toiminnan aloittamista. Leasing-liiketoiminnan odotetaan tasaavan kalustotarvetta kalenterivuoden sisällä ja nostavan pakettiautojen vuokrausastetta.

Pakettiautojen vuokraus sujui alkuvuonna pääosin hyvin, vaikka varsinkin toisella kvartaalilla, tehdyt panostukset huomioiden, oli edellytykset vahvempaankin kasvuun. Liikevaihto ja vuokrausvolyymit kasvoivat kuitenkin merkittävästi vertailukaudesta niin puolivuotiskaudella kuin toisella kvartaalillakin. Pakettiautovuokrauksen kannattavuus kuitenkin heikkeni vertailukauteen nähden. Tämä johtui pääasiassa markkinointi- ja muista kasvupanostuksista, jotka eivät täysin näkyneet liikevaihdon kasvuna ja sitä kautta liiketoiminnan pienet muuttuvat kustannukset huomioiden kannattavuudessa niin vahvasti kuin odotettiin.

Uudistettu verkkokauppa avattiin kvartaalin aikana testikäyttöön ja sen kokonaisvaltainen käyttöönotto on tarkoitus toteuttaa syksyllä, kiireisimmän vuokrauskesäkauden jälkeen. Muita liiketoiminnan optimointiin liittyviä hankkeita jatkettiin suunnitellusti. Osana pitkän aikavälin kasvustrategian kehittämistä, PakuOvelle.com on käynnistänyt alustavat selvitykset pakettiautojen vuokraustoiminnan laajentamisesta Ruotsiin. Selvitystyö eteni kvartaalin aikana ja mahdollista laajentumista varten perustettiin Ruotsiin tytäryhtiö Hyrvan Sverige AB. Tehdyillä toimenpiteillä ei ollut olennaista vaikutusta neljänneksen kannattavuuteen.

Opiskelijamuutot sekä vuoden alussa hankittu Ja-Ki Muutto tarjoavat muuttopalveluita yksityishenkilöille ja yrityksille. Muuttopalveluiden kannattavuus jäi alkuvuonna asetetuista tavoitteista. Ja-Ki Muuton kannattavuuden nostaminen tyydyttävälle tasolle ei ole tapahtunut suunnitellussa ajassa ja se on rasittanut liitännäispalveluiden kannattavuutta alkuvuoden aikana. Lisäksi kannattavuutta ovat rasittaneet yritysoston jälkeen kahden erillisen muutto-organisaation toiminnasta syntyneet osittain päällekkäiset kustannukset. Näiden päällekkäisyyksien poistamiseen tähtääviä säästötoimenpiteitä jatketaan, minkä lisäksi muuttopalveluliiketoiminnan kannattavuuden parantamiseen tähtääviä laajempia kehitystoimia edistetään loppuvuoden aikana. Myös muuttopalveluiden verkkokaupan uudistaminen on käynnissä, ja sen odotetaan tukevan muuttopalveluiden myynnin kasvua pitkällä aikavälillä.

Liikevaihto ja tulos

Q2

Toisella kvartaalilla konsernin liikevaihto kasvoi 13,0 % ollen 7 493 (6 631) tuhatta euroa. Molemmat segmentit kasvoivat: kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 8,7 % ja liitännäispalveluiden liikevaihto 23,4 %.

Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvu 5 198 (4 783) tuhanteen euroon johtui ensisijaisesti uusien toimipisteiden ja valmistuneiden laajennusten tuomasta myynnistä sekä pienvarastojen parantuneesta täyttöasteesta. Vuokrattava pienvarastopinta-ala kasvoi vertailukaudesta 6 000 m²:llä ja täyttöaste nousi 83 (79) %:iin.

Liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 2 388 (1 935) tuhanteen euroon. Kasvu johtui PakuOvelle.comin liikevaihdon kasvusta sekä Ja-Ki Muuton muuttoliiketoiminnan hankkimisesta. Pakettiautojen vuokraus sujui toisella kvartaalilla pääosin hyvin ja vuokrausvolyymit kasvoivat selvästi vertailukauteen nähden ajoittaisista haasteista huolimatta.

Konsernin oikaistu käyttökate laski 3,9 %, ja oli 3 262 (3 394) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate oli 2 843 (2 622) tuhatta euroa, kasvua 8,4 % ja liitännäispalveluiden 420 (772) tuhatta euroa, laskua 45,6 %.

Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi siis selvästi ja kannattavuus pysyi vertailukauden tasolla; oikaistu käyttökate-% oli 54,7 (54,8) %. Tämä on osoitus kasvustrategian onnistuneesta toteuttamisesta, etenkin kun huomioidaan, että listayhtiön kulut ja muut tehdyt kasvupanostukset eivät vielä vertailukaudella rasittaneet kannattavuutta. Cityvarasto on onnistunut kasvattamaan kiinteistöportfoliotaan tehokkaasti sekä hyödyntämään skaalaetuja. Laskevasti kiinteistöliiketoiminnan kannattavuuteen vaikuttivat kasvaneet konsernihallinnon kulut sekä markkinointi- ja muut kasvupanostukset.

Liitännäispalveluiden kannattavuus laski selvästi vertailukaudesta ja oikaistu käyttökate-% putosi 17,6 (39,9) %:iin. Liitännäispalveluiden oikaistua käyttökateä heikensi erityisesti Ja-Ki Muuton liiketoiminnan matala kannattavuus. Ja-Ki Muutto hankittiin vuoden alussa, eikä hankitun liiketoiminnan kannattavuus ole noussut tyydyttävälle tasolle niin nopeasti kuin odotettiin. Tämän lisäksi liitännäispalveluiden kannattavuutta laski PakuOvelle.comin markkinointi- ja muut kasvupanostukset.

Konsernin liikevoitto laski toisella kvartaalilla 50,7 % verrattuna edeltävän vuoden vastaavaan ajanjaksoon ja oli 1 452 (2 946) tuhatta euroa. Lasku johtuu pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, joka oli -506 (707) tuhatta euroa. Tällä tilikaudella Cityvarasto ei teettänyt arviolausuntoa puolivuotiskauden lopussa, joten tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli tehtyjen korjausinvestointien verran negatiivinen. Vertailukaudella Cityvarasto teetti portfolioistaan listautumista varten ulkoisen arviolausunnon, jonka seurauksena sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat.

Toisen kvartaalin tulos oli 838 (1 896) tuhatta euroa. Yllä olevien erien lisäksi tulokseen vaikuttivat rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -414 (-649) tuhatta euroa sekä laskennallisten verojen muutos, joka oli -200 (-401) tuhatta euroa. Rahoituskuluja pienensivät edellisen tilikauden loppupuoletta tehdyt lainajärjestelyt, joissa korkeakorkoisempia lainoja maksettiin pois uudella matalakorkoisemmalla pankkilainalla sekä osakeannissa kerätyillä varoilla. Konsernin tekemät arvopaperisijoitukset kehittyivät myös positiivisesti kvartaalin aikana, mikä näkyi kasvaneina rahoitustuottoina.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos laski 11,9 % ja oli 0,24 (0,27). 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.

H1

Puolivuotiskaudella konsernin liikevaihto kasvoi 16,2 %, 14 652 (12 611) tuhanteen euroon. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 11,7 % ollen 10 363 (9 276) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 28,0 % ollen 4 482 (3 503) tuhatta euroa. Kasvu johtui molempien segmenttien osalta samoista tekijöistä kuin pelkästään toiselle kvartaalille ajoittunut kasvu.

Puolivuotiskaudella konsernin oikaistu käyttökate laski 1,8 % ja oli 5 439 (5 537) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate kasvoi 6,4 % ja oli 4 652 (4 373) tuhatta euroa. Tämä selittyy samoilla tekijöillä kuin toiselle kvartaalille ajoittunut kasvu. Liitännäispalveluiden oikaistu käyttökate laski 32,5 %, ollen 786 (1 164) tuhatta euroa. Lasku johtui puolivuotiskaudella samoista tekijöistä, jotka vaikuttivat liitännäispalvelujen kannattavuuteen toisella kvartaalilla. Lisäksi PakuOvelle.comin liikevaihto kasvoi toisella

kvartaalilla vähemmän kuin ensimmäisellä kvartaalilla, mikä näkyy Q2:lla pienempänä liikevaihdon kasvuna ja suurempana kannattavuuden laskuna.

Konsernin liikevoitto laski 41,7 % ja oli 2 496 (4 280). Lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, minkä lisäksi laskevasti vaikutti poistojen kasvu -1 088 (-892) tuhanteen euroon. Poistojen kasvu selittyy erityisesti pakettiautojen hankinnoilla sekä IT-investoinneilla.

Puolivuotiskauden tulos laski 50,4 % ja oli 1 208 (2 436) tuhatta euroa. Aiemmin mainittujen erien lisäksi tulokseen vaikuttivat rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -978 (-1 303) tuhatta euroa ja laskennalliset verot, jotka olivat -310 (-542) tuhatta euroa.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos laski 11,7 % ja oli 0,34 (0,38) euroa.

Investoinnit

Q2

Toinen kvartaali oli erityisesti uusien kiinteistöjen hankintojen osalta vilkas; Cityvarasto osti kvartaalin aikana kiinteistöt Turusta, Oulusta, Klaukkalasta, Nummelasta sekä Helsingistä. Konsernin investoinnit olivat toisella kvartaalilla 4 114 (2 150) tuhatta euroa eli selvästi vertailukautta suuremmat. Investoinneista 3 449 (1 730) tuhatta euroa jakautui kiinteistöliiketoiminnalle ja 665 (420) tuhatta euroa liitännäispalveluille.

Toisella kvartaalilla Cityvarasto hankki viisi uutta kiinteistöä, ja investoinnit uusiin sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 1 745 (152). Muita kiinteistöinvestointeja oli yhteensä 1 704 (1 577) tuhatta euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja nykyisten kiinteistöjen kehittämiseen, esimerkiksi pienvarastokonversioihin sekä laajennuksiin.

Liitännäispalveluiden investoinnit olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin sekä IT-kehitykseen ja verkkokaupan uudistamiseen.

Puolivuotiskausi

Konsernin investoinnit olivat puolivuotiskaudella 6 571 (4 156) tuhatta euroa. Näistä 4 558 (3 008) tuhatta euroa jakautui kiinteistöliiketoiminnalle ja 2 013 (1 148) tuhatta euroa liitännäispalveluille.

Investoinnit uusiin sijoituskiinteistöihin olivat 1 745 (408) tuhatta euroa. Kauden kaikki viisi kiinteistöhankintaa tapahtuivat siis toisella kvartaalilla. Muita kiinteistöinvestointeja oli yhteensä 2 813 (2 601) tuhatta euroa, joten nekin painottuivat toiselle kvartaalille.

Investoinnit liitännäispalveluihin olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin, uuteen muuttokalustoon sekä IT-kehitykseen. Pakettiautoja ostettiin toisella kvartaalilla vähemmän kuin ensimmäisellä kvartaalilla.

Tase ja rahoitus

Konsernin pitkäaikaiset varat olivat kvartaalin lopussa 235 073 (217 658) tuhatta euroa. Pitkäaikaisten varojen kasvu johtui pääasiassa investoinneista sijoituskiinteistöihin sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Omistettujen sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 212 258 (197 230) 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 10 508 (10 266) tuhanteen euroon. Kasvu johtui poistoja suuremmista investoinneista pakettiautoihin ja muuttoautoihin. Aineettomat hyödykkeet kasvoivat 2 074 (1 172) tuhanteen euroon. Kasvu johtui merkittävistä panostuksista konsernin uudistettuun verkkokauppaan sekä muista investoinneista IT-kehitykseen.

Lyhytaikaiset varat olivat kauden päättyessä 8 696 (2 743) tuhatta euroa, josta rahat ja pankkisaamiset olivat 429 (1 020) tuhatta euroa. Lyhytaikaisia varoja kasvattivat lyhytaikaiset sijoitukset, joiden määrä oli kvartaalin lopussa 5 848 (0) tuhatta euroa. Lyhytaikaiset sijoitukset ovat pääasiassa osakeannissa kerätyillä varoilla tehtyjä likvidejä rahastosijoituksia.

Oma pääoma kasvoi 156 301 (133 199) tuhanteen euroon. Kasvu johtui listautumisannista sekä vuoden aikana kertyneestä tuloksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikutti osingonjako.

Korolliset nettovelat ilman IFRS 16-vastuita laskivat 36 192 (45 418) tuhanteen euroon. Lasku johtui listautumisen yhteydessä kerätyistä varoista.

Taseen loppusumma oli kauden lopussa 243 770 (220 401) tuhatta euroa. Lainoitusaste oli 20,0 (23,5) % ja omavaraisuusaste 64,1 (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 sekä muista kehityshankkeista.

Tunnuslukuista Oikaistu käyttökatte 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	Q2-2026	Q2-2025	H1-2026	H1-2025	2025
Listautumiseen liittyvät kulut	-253	-306	-257	-327	-1 071
Toteutumattomaan yritysjärjestelyyn liittyvät kulut	-	-9	-	-9	-9
Uudelleenjärjestelykulut	-155	-	-195	-	-
Muut kertaluonteiset kulut	-36	-43	-71	-110	-110
YHTEENSÄ	-444	-358	-523	-446	-1 190

Listautumiseen liittyvät kertaluonteiset kulut sisältävät esimerkiksi neuvonantajien sekä asiantuntijoiden palkkioita, markkinointikuluja sekä viranomaismaksuja. Toiselle kvartaalille on kirjattu listautumiskuluja, jotka liittyvät yksittäisen avoimen sopimusasian ratkeamiseen kvartaalin aikana.

Uudelleenjärjestelykulut ovat organisaation, liiketoimintojen tai konsernirakenteen kehittämiseen ja tehostamiseen liittyviä kertaluonteisia kustannuksia. Toisella kvartaalilla uudelleenjärjestelykulut liittyivät pääosin puolivuotiskaudella toteutettuun organisaatiouudistukseen. Nämä kulut koostuivat pääasiassa laki- ja konsultointipalveluista sekä päättyneisiin työsuhteisiin liittyvistä kuluista.

Muut kertaluonteiset kulut ovat kuluja, jotka yhtiön johto on arvioinut normaaliin liiketoimintaan kuulumattomiksi, poikkeukselliseksi ja toistumattomiksi kuluiksi.

Segmentti-informaatio

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

1.4.-30.6.2026 (Q2-2026)

EUR tuhatta	Kiinteistö-liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoinnattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	5 198	2 388	-93	7 493
Käyttökate (EBITDA)	2 422	396		2 818
Käyttökate %	46,4	16,6		37,6
Oikaistu käyttökate	2 843	420		3 262
Oikaistu käyttökate-%	54,7	17,6		43,5
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	1 745			1 745
Muut investoinnit	1 704	665		2 369
Investoinnit yhteensä	3 449	665		4 114

1.4.-30.6.2025 (Q2-2025)

EUR tuhatta	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	4 783	1 935	-87	6 631
Käyttökate (EBITDA)	2 307	729		3 036
Käyttökate %	48,2	37,7		45,8
Oikaistu käyttökate	2 622	772		3 394
Oikaistu käyttökate-%	54,8	39,9		51,2
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	152			152
Muut investoinnit	1 577	420		1 998
Investoinnit yhteensä	1 730	420		2 150

1.1.-30.6.2026 (H1-2026)

EUR tuhatta	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	10 363	4 482	-193	14 652
Käyttökate (EBITDA)	4 195	720		4 916
Käyttökate %	40,5	16,1		33,5
Oikaistu käyttökate	4 652	786		5 439
Oikaistu käyttökate-%	44,9	17,5		37,1
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	1 745	-		1 745
Muut investoinnit	2 813	2 013		4 826
Investoinnit yhteensä	4 558	2 013		6 571

1.1.-30.6.2025 (H1-2025)

EUR tuhatta	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	9 276	3 503	-168	12 611
Käyttökate (EBITDA)	4 037	1 054		5 091
Käyttökate %	43,5	30,1		40,4
Oikaistu käyttökate	4 373	1 164		5 537
Oikaistu käyttökate-%	47,1	33,2		43,9
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	408			408
Muut investoinnit	2 601	1 148		3 748
Investoinnit yhteensä	3 008	1 148		4 156

1.1-31.12.2025 (2025)

EUR tuhatta	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 raportointikaudella kokoaikaisiksi työntekijöiksi muutettuna oli 83 (63).

Cityvarasto Oyj:n hallitus on esitelty alla olevassa taulukossa.

Nimi	Tehtävä
Aki Kostander	Hallituksen puheenjohtaja
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

Osakkeet

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä kauden lopussa 30.6.2026 oli 8 027 002 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 565 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

Cityvarasto Oyj:n hallitus päätti kesäkuussa 2026 uuden suoriteperusteisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tavoitteena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden intressit yhtiön arvon pitkäjänteiseen kasvattamiseen sekä sitouttaa avainhenkilöt strategian toteuttamiseen.

Ohjelman ansaintajakso kattaa tilikaudet 2026–2028, ja palkkio perustuu osakkeen kokonaistuottoon (TSR), konsernin orgaaniseen liikevaihtoon, käyttökatteeseen ja käyttökate-%:iin. Mahdolliset palkkiot maksetaan osittain osakkeina ja osittain rahana.

Järjestelmän enimmäispalkkio vastaa arvoltaan yhteensä noin 21 600 osaketta sisältäen rahana maksettavan osuuden. Ohjelmaan osallistuu noin 12 avainhenkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet. Osallistuminen edellyttää sijoittamista yhtiön osakkeisiin.

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 kannattavuus perustuu toimipisteiden täyttöasteisiin, vuokratasoihin sekä pakettiautonvuokrauksen ja muuttopalveluiden 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. Konsernin liiketoimintaan liittyy myös luottotappioriski.	• Täyttöasteiden ja hinnoittelun päivittäinen seuranta • Kilpailutukset, energiankulutuksen seuranta kohdekohtaisesti • Selkeät sopimusmallit kaikessa toiminnassa ja taustaselvitykset toimitilavuokralaisille • Asiantuntijoiden hyödyntäminen lupa- ja muutostyöprosesseissa sekä due diligence uusia kohteita hankittaessa • Luottotappioriskiä hallitaan veloittamalla merkittävä osa palveluista etukäteen
Tietoturva- ja järjestelmäriskit	
Cityvaraston liiketoiminta on vahvasti digitalisoitua, ja häiriöt tietojärjestelmissä tai verkkopalveluissa voivat estää asiakkaiden asioinnin ja aiheuttaa merkittäviä keskeytyksiä. Tietoturvaloukkaukset voivat johtaa palvelukatkoihin tai GDPR-seuraamuksiin. Ulkopuolisista palveluntarjoajista riippuvuus voi puolestaan aiheuttaa riskejä, jos näiden järjestelmissä ilmenee häiriöitä.	• 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 kasvuille. 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. Konsernin toiminta on osittain riippuvainen myös alihankkijoiden avainhenkilöiden osaamisesta ja saatavuudesta. Näiden henkilöiden vaihtuvuus tai poistuminen alihankkijoiden organisaatioista voi aiheuttaa väliaikaisia katkoksia, viivästyksiä tai palvelutason heikkenemistä.	• Työhyvinvoinnin ja esihenkilötyön jatkuva kehittäminen • Kilpailukykyinen palkitseminen ja omistajuuteen perustuvat sitouttamiskeinot • Varahenkilöjärjestelyt kriittisiin tehtäviin sekä oman henkilöstön että alihankkijoiden osalta
Rahoitus- ja korkoriskit	
Yhtiön investoinnit ja kasvu riippuvat rahoituksen saatavuudesta ja kustannuksesta. Korkojen nousu kasvattaa rahoituskuluja ja voi vaikuttaa asiakkaiden kysyntään. Lisäksi rahoitussopimuksiin sisältyvät kovenantit rajoittavat toimintaa, ja niiden täyttämättä jättäminen voi vaikuttaa rahoituksen saatavuuteen.	• 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 yhtiöön voi kohdistua veroriski, joka voi syntyä verolainsäädännön muutoksista tai tulkintaeroista veroviranomaisten kanssa.	• 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 tulosohejistustaan liikevaihdon osalta 31.12.2025 päättyvää tilikautta koskien.

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

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

Q2

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 Itäharjasta, 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 nähtävillä yhtiön internetsivuilla: https://sijoittajat.cityvarasto.fi/fi/hallinnointi/yhtiokokous_2026

Cityvarasto julkaisi yhtiötiedotteen 2.6.2026 kertoen, että varsinaisen yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti yhtiön haltuun siirtyi 300 osaketta, joiden kirjaamista arvo-osuusjärjestelmään ei ollut vaadittu määrääjassa.

Cityvarasto kertoi 4.6.2026 lehdistötiedotteella ostaneensa Nurmijärven kunnalta kiinteistökokonaisuuden Klaukkalasta. Kokonaisuus sisältää kolme tonttia, joiden yhteispinta-ala on 3 177 m²:n sekä 2 490 brm²:n rakennuksen. Kiinteistöä tullaan kehittämään vaiheittain ja rakennuksessa tulee olemaan pienvarastojen lisäksi muutakin toimintaa. Modernin pienvarastotoimipisteen on suunniteltu aukeavan alkuvuodesta 2027.

Cityvarasto julkaisi 15.6.2026 lehdistötiedotteen, jossa esiteltiin YouGov:n toteuttaman suuren tavaratutkimuksen tuloksia. Tutkimustulokset ovat nähtävillä Cityvaraston internetsivuilla: <https://uusi.cityvarasto.fi/tutkimukset/suuri-tavaratutkimus>

Cityvarasto tiedotti 16.6.2026 yhtiötiedotteella perustavansa uuden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän konsernin avainhenkilöille. Suoriteperusteisessa osakepalkkio-ohjelmassa 2026–2028 on ansaintajakso, joka kattaa tilikaudet 2026–2028. Ansaintajakson kohderyhmään kuuluu noin 12 avainhenkilöä, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet ja toimitusjohtaja. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain Cityvaraston osakkeina ja osittain rahana. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on sitouttaa avainhenkilöitä yhtiöön ja yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä.

Cityvarasto kertoi 24.6.2026 lehdistötiedotteella ostaneensa kiinteistön Nummelasta. Kauppaan kuuluu 5 602 m² tontti sekä 1 458 m² rakennuskokonaisuus. Kiinteistö sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Nummelan keskustasta, ja kohteeseen on tavoitteena avata moderni pienvarastotoimipiste alkuvuonna 2027.

Cityvarasto tiedotti 30.6.2026 lehdistötiedotteella hankkineensa Herttoniemessä sijaitsevan kiinteistön vuokraoikeuden. Kauppa käsittää noin 4 400 m²:n tontin vuokraoikeuden sekä noin 6 000 m²:n varistorakennuksen. Kiinteistön nykyiset vuokralaiset jatkavat toimintaansa tiloissa, ja tyhjillään oleviin tiloihin avataan Cityvaraston pienvarastotoimipiste.

Cityvarasto avasi kvartaalin aikana kaksi uutta toimipistettä, jotka sijaitsevat Lohjalla ja Riihimäellä. Avausten myötä vuokrattava pienvarastopinta-ala kasvoi noin 1 000 m².

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Katsauskauden jälkeen Cityvarasto Oyj osti Kenguruvarastot Oy:n koko osakekannan. Kaupasta kerrottiin 6.7.2026 julkaistulla lehdistötiedotteella. Yrityskaupan myötä

Cityvaraston palveluverkostoon siirtyi noin 700 m²:n pienvarastokohde Vantaanpuistossa. Kohde integroidaan osaksi Cityvaraston valtakunnallista, digitaalisiin palveluihin perustuvaa pienvarastoverkoston.

Konsernirakenne

Konserniin on kuulunut katsauskauden päättymishetkellä emoyhtiö Cityvarasto Oyj, 100 %:sti omistettut kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Olavinkatu 45 ja Kiinteistö Oy Aitohelmi, Sumo Tierankatu 5 Oy sekä 100 %:sti omistettut tytäryhtiöt PakuOvelle.com Oy, Suomen Opiskelijamuutot Oy, Ja-Ki Muutto Oy, Suomen Banaanilaatikot Oy, Cityvarasto Oü ja Hyrvan Sverige AB.

Taloudellinen kalenteri

Cityvarasto julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2026 seuraavasti:

- Osavuositarkastus tammi-syyskuulta 2026 perjantaina 13.11.2026.

Vantaalla 17.8.2026

Cityvarasto Oyj

Hallitus

Laatimisperusta

Tämä puolivuositarkastus 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 vuositalinpäätöksessä.

Keskeiset tunnusluvut

Keskeiset tunnusluvut on esitetty alla olevassa taulukossa.

EUR tuhatta	Q2-2026	Q2-2025	Muutos %	H1-2026	H1-2025	Muutos %	2025
Liikevaihto	7 493	6 631	13,0 %	14 652	12 611	16,2 %	27 143
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	5 198	4 783	8,7 %	10 363	9 276	11,7 %	19 265
Liitännäispalveluiden liikevaihto	2 388	1 935	23,4 %	4 482	3 503	28,0 %	8 221
Käyttökate (EBITDA)	2 818	3 036	-7,2 %	4 916	5 091	-3,4 %	10 914
Käyttökate-% (EBITDA-%)	37,6 %	45,8 %		33,5 %	40,4 %		40,2 %
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	3 262	3 394	-3,9 %	5 439	5 537	-1,8 %	12 104
Oikaistu käyttökate-% (Adjusted EBITDA-%)	43,5 %	51,2 %		37,1 %	43,9 %		44,6 %
Liikevoitto	1 452	2 946	-50,7 %	2 496	4 280	-41,7 %	15 556
Liikevoitto %	19,4 %	44,4 %		17,0 %	33,9 %		57,3 %
Tilikauden tulos	838	1 896	-55,8 %	1 208	2 436	-50,4 %	10 715
Operatiivinen tulos	1 544	1 590	-2,9 %	2 263	2 340	-3,3 %	5 340
Operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,19	0,23	-15,9 %	0,28	0,33	-14,1 %	0,73
Oikaistu operatiivinen tulos	1 900	1 876	1,3 %	2 681	2 696	-0,5 %	6 292
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,24	0,27	-11,9 %	0,34	0,38	-11,7 %	0,86
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo	212 258	197 230	7,6 %	212 258	197 230	7,6 %	208 800
Nettovelka ilman IFRS 16-vastuita	36 192	45 418	-20,3 %	36 192	45 418	-20,3 %	32 854
Nettovelka sisältäen IFRS 16-vastuut	45 331	53 506	-15,3 %	45 331	53 506	-15,3 %	41 243
Oma pääoma	156 301	133 199	17,3 %	156 301	133 199	17,3 %	155 971
NAV	187 139	161 840	15,6 %	187 139	161 840	15,6 %	186 510
NAV per osake, euroa	23,43	22,96	2,0 %	23,43	22,96	2,0 %	23,35
Omavaraisuusaste, %	64,1 %	60,4 %		64,1 %	60,4 %		64,5 %
Taseen loppusumma	243 770	220 401	10,6 %	243 770	220 401	10,6 %	241 865
Lainoitusaste (LTV)	20,0 %	23,5 %		20,0 %	23,5 %		20,3 %
Investoinnit	4 114	2 150	91,4 %	6 571	4 156	58,1 %	9 521
Oman pääoman tuotto	6,6 %	49,0 %		6,6 %	49,0 %		7,5 %
Sijoitetun pääoman tuotto	7,3 %	45,2 %		7,3 %	45,2 %		8,3 %

Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana	89	64		83	63		64
Bruttopinta-ala kauden lopussa, yht	203 000	174 000		203 000	174 000		183 000
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, yht ⁽¹⁾	140 000	121 000		140 000	121 000		126 000
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, pienvarastot ⁽²⁾	67 000	61 000		67 000	61 000		64 000
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, toimitilat ⁽³⁾	69 000	56 000		69 000	56 000		57 000
Täyttöaste kauden lopussa, pienvarastot ⁽⁴⁾	83 %	79 %		83 %	79 %		80 %
Täyttöaste kauden lopussa, toimitilat ⁽⁵⁾	80 %	82 %		80 %	82 %		86 %
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, pienvarastot ⁽⁶⁾ e/m ² /kk	25,5	25,9		25,5	25,9		25,9
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, toimitilat ⁽⁷⁾ e/m ² /kk	9,8	9,6		9,8	9,6		9,4
Toimipisteiden lukumäärä, kpl	82	72		82	72		77
Pakettiautojen lukumäärä, kpl	549	513		549	513		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	Q2-2026	Q2-2025	Muutos %	H1-2026	H1-2025	Muutos %	2025
Liikevaihto	7 493	6 631	13,0 %	14 652	12 611	16,2 %	27 143
Materiaalit ja palvelut	-131	-53	-145,6 %	-220	-116	-90,1 %	-419
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-1 268	-911	-39,2 %	-2 497	-1 735	-43,9 %	-3 773
Liiketoiminnan muut kulut	-3 277	-2 631	-24,5 %	-7 019	-5 669	-23,8 %	-12 036
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	2 818	3 036	-7,2 %	4 916	5 091	-3,4 %	10 914
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-506	707	-171,6 %	-745	638	-216,8 %	7 810
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-300	-279	-7,3 %	-587	-556	-5,5 %	-1 136
Poistot ja arvonalentumiset	-560	-518	-8,1 %	-1 088	-892	-21,9 %	-2 033
LIIEVOITTO	1 452	2 946	-50,7 %	2 496	4 280	-41,7 %	15 556
Rahoitustuotot	122	19	548,8 %	136	36	279,6 %	120
Rahoituskulut	-536	-668	19,8 %	-1 114	-1 339	16,8 %	-2 526
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-414	-649	36,2 %	-978	-1 303	24,9 %	-2 406
TULOS ENNEN VEROJA	1 038	2 297	-54,8 %	1 518	2 978	-49,0 %	13 150
Laskennallisten verojen muutos	-200	-401	50,1 %	-310	-542	42,8 %	-2 436
TILIKAUDEN TULOS	838	1 896	-55,8 %	1 208	2 436	-50,4 %	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	838	1 896	-55,8 %	1 208	2 436	-50,4 %	10 715
Tuloksen jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos	838	1 896	-55,8 %	1 208	2 436	-50,4 %	10 715
Laajan tuloksen jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden laaja tulos	838	1 896	-55,8 %	1 208	2 436	-50,4 %	10 715
Osakekohtainen tulos:							
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa	0,10	0,27	-61,0 %	0,15	0,35	-56,2 %	1,47
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,10	0,27	-61,0 %	0,15	0,35	-56,2 %	1,47

Konsernitase

EUR tuhatta	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	417	341	341
Aineettomat hyödykkeet	2 074	1 172	1 622
Aineelliset hyödykkeet	10 508	10 266	9 680
Sijoituskiinteistöt	212 258	197 230	208 800
Vuokratut sijoituskiinteistöt	9 051	8 186	8 395
Muut pitkäaikaiset saamiset	1	37	1
Laskennalliset verosaamiset	764	427	759
Pitkäaikaiset varat yhteensä	235 073	217 658	229 599
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	15	15	15
Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 404	1 708	2 662
Lyhytaikaiset sijoitukset	5 848	-	8 385
Rahat ja pankkisaamiset	429	1 020	1 204
Lyhytaikaiset varat yhteensä	8 696	2 743	12 266
VARAT YHTEENSÄ	243 770	220 401	241 865
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31 642	17 148	31 642
Kertyneet voittovarot	124 578	115 970	124 249
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	156 301	133 199	155 971
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	38 601	38 090	38 575
Vuokrasopimusvelat	8 070	7 166	7 396
Laskennalliset verovelat	31 487	29 077	31 172
Pitkäaikaiset velat yhteensä	78 158	74 333	77 142
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	3 868	8 348	3 868
Vuokrasopimusvelat	1 070	922	993
Ostovelat ja muut velat	4 374	3 600	3 891
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 311	12 870	8 751
VELAT YHTEENSÄ	87 469	87 202	85 893
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	243 770	220 401	241 865

Konsernin rahavirtalaskelma

EUR tuhatta	Q2-2026	Q2-2025	H1-2026	H1-2025	2025
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden tulos	838	1 896	1 208	2 436	10 715
Oikaisut:					
Poistot ja arvonalentumiset	560	518	1 088	892	2 033
Rahoitustuotot ja -kulut	414	649	978	1 303	2 406
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset	806	-428	1 331	-82	-6 675
Tuloverot	200	401	310	541	2 436
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	94	-	74	-	118
Oikaisut yhteensä	2 075	1 140	3 781	2 655	318
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 912	3 036	4 989	5 091	11 032
Käyttöpääoman muutos					
Myynti- ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-57	-224	150	-87	-1 123
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-	-	-	-	-
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	201	374	913	126	-83
Käyttöpääoman muutos yhteensä	143	150	1 063	39	-1 207
Maksetut korot	-583	-668	-1 108	-1 339	-2 547
Saadut korot	18	19	32	36	91
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	2 492	2 537	4 977	3 827	7 369
Investointien rahavirta					
Sijoitusten takaisinmaksu	2 692	-	2 692	-	-
Sijoitukset rahoitusarvopapereihin	-50	-	-550	-	-7 500
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3 325	-1 592	-4 203	-2 751	-7 175
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-857	-558	-2 342	-1 404	-2 374
Investointien rahavirta yhteensä	-1 540	-2 150	-4 402	-4 156	-17 050
Rahoituksen rahavirta					
Listautumisannin tuotot	-	-	-	-	15 004
Listautumisannin kulut	-	-	-	-	-655
Rahoituslaitoslainojen nostot	-	1 000	2 000	7 803	14 400
Rahoituslaitoslainojen takaisinmaksut	-985	-1 038	-1 979	-7 473	-18 065
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu	-255	-228	-491	-438	-900
Maksetut osingot	-879	-705	-879	-705	-705
Rahoituksen rahavirta yhteensä	-2 118	-971	-1 349	-812	9 079
Rahavirrat yhteensä	-1 167	-584	-775	-1 141	-601
Rahavarat kauden alussa	1 596	1 604	1 204	2 161	2 161
Luokittelumuutokset ¹	-	-	-	-	-356
Rahavarat kauden lopussa	429	1 020	429	1 020	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	-	-	1 208	1 208
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	1 208	1 208
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Listautumisasi	-	-	-	-
Listautumisannin kulut	-	-	-	-
Henkilöstöantiin liittyvä alennus	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-879	-879
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-879	-879
Oma pääoma 30.6.2026	80	31 642	124 578	156 301

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	-	-	2 436	2 436
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	2 436	2 436
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Listautumisasi	-	-	-	-
Listautumisannin kulut	-	-	-	-
Henkilöstöantiin liittyvä alennus	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-705	-705
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-705	-705
Oma pääoma 30.6.2025	80	17 148	115 970	133 199

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-H1			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Tasearvo 1.1.2026	208 800	8 395	217 195
Lisäykset	4 203	1 242	5 445
Vähennykset	-	-	-
Muutos sijoituskiinteistöjen käyvässä arvossa	-745	-587	-1 331
Tasearvo 30.6.2026	212 258	9 051	221 309

2025-H1			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Tasearvo 1.1.2025	194 100	7 767	201 867
Lisäykset	2 492	974	3 466
Vähennykset	-	-	-
Muutos sijoituskiinteistöjen käyvässä arvossa	638	-556	82
Tasearvo 30.6.2025	197 230	8 186	205 416

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

Aineettomat hyödykkeet

2026-H1			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2026	341	4 153	4 494
Lisäykset	76	810	886
Hankintameno 30.6.2026	417	4 963	5 380
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2026	-	- 2 531	-2 531
Raportointikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-358	-358
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6.2026	-	-2 889	-2 889
Tasearvo 30.6.2026	417	2 074	2 491

2025-H1			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	341	2 906	3 247
Lisäykset	-	477	477
Hankintameno 30.6.2025	341	3 383	3 724
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-	-1 918	-1 918
Raportointikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-293	-293
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6.2025	-	-2 211	-2 211
Tasearvo 30.6.2025	341	1 172	1 513



CITYVARASTO

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
Tasearvo 31.12.2025	341	1 622	1 963

Aineelliset hyödykkeet

2026-H1	
EUR tuhatta	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2026	15 517
Lisäykset/Vähennykset	1 558
Hankintameno 30.6.2026	17 075
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2026	-5 837
Raportointikauden poistot ja arvonalentumiset	-730
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6.2026	-6 567
Tasearvo 30.6.2026	10 508

2025-H1	
EUR tuhatta	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	14 354
Lisäykset/Vähennykset	927
Hankintameno 30.6.2025	15 281
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-4 416
Raportointikauden poistot ja arvonalentumiset	-600
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6.2025	-5 016
Tasearvo 30.6.2025	10 266



CITYVARASTO

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
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-1 421
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-5 837
Tasearvo 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	=	$\frac{\text{Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät Laskennalliset verovelat}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa, kpl}}$