



Tilinpäätöstiedote

1.1.2025–31.12.2025



Cityvarasto Oyj:n Tilinpäätöstiedote 1.1.2025–31.12.2025

(tilintarkastamaton):

Kasvu ylitti odotukset

Q4 lyhyesti (1.10.-31.12.2025)

- Liikevaihto oli 7 233 (5 767) tuhatta euroa, kasvua 25,4 %.
- Oikaistu käyttökate oli 2 858 (2 391) tuhatta euroa, kasvua 19,5 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 39,5 (41,5) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,18 (0,14) euroa, kasvua 22,7 %.
- Cityvarasto hankki uuden kiinteistön Kokkolasta.
- Cityvarasto listautui kvartaalin alussa Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle ja toteutti noin 15 miljoonan euron osakeannin. Kaupankäynti osakkeella alkoi 3.10.2025.

Tilikausi 1.1.-31.12.2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 27 143 (22 410) tuhatta euroa, kasvua 21,1 %.
- Oikaistu käyttökate oli 12 104 (10 080) tuhatta euroa, kasvua 20,1 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 44,6 (45,0) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,85 euroa (0,69), kasvua 22,9 %.
- Pienvarastotoimipisteiden määrä kauden lopussa oli 77 (68) ja täyttöaste 80 (76) %.
- Tilikaudella avattiin kuusi uutta pienvarastotoimipistettä, joista kaksi vuokratiloihin, sekä hankittiin yhteensä seitsemän uutta omistuskohdetta.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

EUR tuhatta	Q4-2025	Q4-2024	Muutos %	2025	2024	Muutos %
Liikevaihto	7 233	5 767	25,4 %	27 143	22 410	21,1 %
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	2 858	2 391	19,5 %	12 104	10 080	20,1 %
Oikaistu käyttökate-%	39,5 %	41,5 %		44,6 %	45,0 %	
Katsauskauden tulos	7 387	48 833	-84,9 %	10 715	51 607	-79,2 %
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	0,18	0,14	22,7 %	0,85	0,69	22,9 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	208 800	194 100	7,6 %	208 800	194 100	7,6 %
NAV	186 510	159 568	16,9 %	186 510	159 568	16,9 %
NAV per osake	23,35	22,64	3,1 %	23,35	22,64	3,1 %
Lainoitusaste (LTV), %	20,3 %	23,8 %		20,3 %	23,8 %	
Oman pääoman tuotto				7,5 %	48,7 %	

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin mainita. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2024 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.

Osingonjako

Cityvaraston hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaettaisiin tilikaudelta 2025 0,11 euroa osakkeelta, yhteensä 878 651,07 euroa.

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 tilikauden lopussa olivat seuraavat:

- Liikevaihdon kasvu oli tilikaudella 21,1 % ja neljännellä kvartaalilla 25,4 %.
- Oikaistu käyttökate-% oli tilikaudella 44,6 % ja neljännellä kvartaalilla 39,5 %.
- Konsernin investoinnit tilikaudella olivat 9,5 miljoonaa euroa.
- Pienvarastotoimipisteitä oli kauden lopussa 77.
- Konsernin lainoitusaste 31.12.2025 oli 20,3 %.

Toimitusjohtajan katsaus

Tilikausi 2025 oli Cityvarastolle poikkeuksellisen vahvan kasvun ja strategisten edistysaskelten aikaa. Yhtiö saavutti tilikaudella historiansa parhaan tuloksen, kun liikevaihto kasvoi 21,1 % ollen 27,1 miljoonaa euroa ja oikaistu käyttökate kasvoi 20,1 % ollen 12,1 miljoonaa euroa. Kummankin tunnusluvun osalta tilikaudelle 2025 annettu ohjeistus ylitettiin. Molemmat liiketoimintasegmenttimme – kiinteistöliiketoiminta sisältäen pienvarastoliiketoiminnan sekä muiden tilojen vuokraustoiminnan ja liitännäispalvelut sisältäen pakettiautovuokraustoiminnan ja muuttopalvelut – kehittyivät myönteisesti läpi tilikauden. Erityisesti pakettiautovuokraustoiminnan kasvu ja kannattavuus olivat vahvalla tasolla, kun viimeisimpinä vuosina tehdyt merkittävät kalustoinvestoinnit alkoivat tuottaa täysimääräisesti.

Tilikauden neljännellä kvartaalilla yhtiö hankki uuden kiinteistöyhtiön Kokkolasta. Cityvarasto hankki kaupassa omalla tontilla keskustan tuntumassa sijaitsevan 3 000 m² suuruisen vankan painotalona toimineen kiinteistön. Kohteeseen perustetaan moderni pienvarastotoimipiste, joka on tarkoitus avata loppuvuodesta 2026. Tilikaudella avattiin yhteensä kuusi uutta pienvarastotoimipistettä, joista kaksi vuokratiloihin, sekä hankittiin yhteensä seitsemän uutta omistuskohdetta. Nämä investoinnit vahvistavat asemaamme Suomen johtavana pienvarastotoimijana ja laajentavat palveluverkostoamme entistä kattavammaksi.

Tilikauden merkittävin yksittäinen tapahtuma oli Cityvaraston listautuminen. Osakeanti ylimerkittiin instituutio- ja yleisöannin osalta, ja yhtiö sai mukaan laajan joukon uusia kotimaisia ja ulkomaisia omistajia. Erityisen ilahduttavaa oli ulkomaisten institutionaalisten sijoittajien vahva kiinnostus ja osallistuminen, mikä kertoo kansainvälisestä luottamuksesta Cityvaraston liiketoimintamalliin ja kasvustrategiaan. Listautuminen oli yhtiölle strateginen virstanpylväs. Se vahvistaa pääomarakennettamme, lisää näkyvyyttämme ja antaa meille entistä paremmat edellytykset toteuttaa kasvuhankkeitamme tulevaisuudessa.

Cityvarasto lähtee uuteen tilikauteen vahvasta asemasta. Uskomme, että markkinaympäristö tarjoaa edelleen kiinnostavia mahdollisuuksia, ja olemme valmiita hyödyntämään niitä asiakaslähtöisesti ja tehokkaasti. Kiitän asiakkaitamme luottamuksesta, henkilöstöämme vahvasta sitoutumisesta ja omistajiamme tuesta. Yhdessä viemme Cityvarastoa eteenpäin ja vahvistamme sen valmiuksia tarttua tulevaisuuden mahdollisuuksiin.

Ville Stenroos

Toimitusjohtaja, Cityvarasto Oyj

Liiketoiminnot

Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston ydinliiketoimintana on pienvarastojen vuokraaminen. Kauden lopussa yhtiöllä oli 70 (64) auki olevaa pienvarastotoimipistettä 28 (28) kaupungissa. Konserni pyrkii jatkuvasti kehitystyöhön, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja tehostetaan toimintaa. Loppuvuoden aikana konsernissa aloitettiin uuden verkkokaupan kehitystyö. Uuden verkkokaupan odotetaan parantavan asiakaskokemusta ja vaikuttavan positiivisesti pienvarastomyyntiin sekä lisäävän ristiin myyntiä konsernin eri palveluiden välillä. Lisäksi uusi ulkoistettu asiakaspalvelukumppani aloitti ja konserniin palkattiin asiakaspalvelupäällikkö. Toteutetut uudistukset asiakaspalvelussa lisäävät synergiahyötyjä konsernin sisällä.

Neljännän kvartaalin aikana Cityvarasto osti kiinteistöyhtiön Kokkolasta. Cityvaraston tavoitteena on avata tiloihin moderni pienvarastotoimipiste loppuvuodesta 2026. Tilikauden lopussa Cityvarastolla oli käynnissä 6 hanketta, joista 2 oli laajennushankkeita. Näiden lisäksi 8 hanketta oli suunnitteluvaiheessa. Rakenteilla olevien pienvarastoneliöiden määrä tilikauden lopussa oli 5 000 (4 000).

Liitännäispalvelut

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

PakuOvelle.com on Suomen suurin ja tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa yli 500 vuokrapakettiautoa ja se toimi yli 50 paikkakunnalla, joissa oli yhteensä noin 250 nouto- ja palautuspistettä. Pakettiautojen vuokraustoiminta sujui hyvin koko tilikauden ajan ja perustekeminen oli vahvaa myös neljännellä kvartaalilla.

Markkinointiin tehtiin tilikauden aikana merkittäviä panostuksia, joiden voidaan katsoa onnistuneen liikevaihdon kovan kasvun perusteella. Lisäksi kartoitettiin mahdollisuutta alkaa tarjota asiakkaille pakettiautoja pidempiaikaisilla leasing-sopimuksilla. Kehitteillä oleva konsernin uusi verkkokauppa kattaa myös liitännäispalvelut ja sen odotetaan parantavan tytäryhtiöiden asiakkaiden asiakaskokemusta. Verkkokaupan kehityksen lisäksi tilikaudella suoritettiin myös muita järjestelmähankkeita, jotka liittyivät liiketoiminnan optimointiin.

Muuttopalveluita Etelä-Suomen alueella tarjoava Opiskelijamuutot suoritti tilikauden aikana yli 2 400 (n. 2 100) muuttoa, mikä oli yhtiön historian korkein lukema. Myös saatujen tarjouspyyntöjen konversioprosentti kehittyi tilikauden aikana myönteisesti.

Muuttopalveluiden osalta markkinatilanteessa ei tapahtunut tilikauden aikana merkittäviä muutoksia ja perustekeminen oli yhtiöllä vahvaa läpi tilikauden. Myös muuttopalveluliiketoimintaan liittyen tilikaudella tehtiin kasvavia markkinointipanostuksia. Lisäksi rekrytoitiin muuttokoordinaattori tehostamaan yhtiön toimintaa. Liitännäispalveluiden kasvua tukee myös Ja-Ki Muutto Oy:n muuttopalveluliiketoiminnan hankinta, joka toteutui

1.1.2026. Liiketoimintakaupan myötä Cityvaraston muuttopalveluliiketoiminta kasvaa merkittävästi ja mahdollistaa entistä isompien palvelukokonaisuuksien tarjoamisen etenkin yritysille.

Osana pitkän aikavälin kasvustrategian kehittämistä, PakuOvelle.com käynnisti alustavat selvitykset pakettiautojen vuokraustoiminnan laajentamisesta Ruotsiin.

Liikevaihto ja tulos

Q4

Neljännellä kvartaalilla konsernin liikevaihto kasvoi 25,4 % ja oli 7 233 (5 767) tuhatta euroa. Molemmat segmentit kasvoivat: kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 15,2 % ja liitännäispalveluiden liikevaihto 56,0 %. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvu 5 050 (4 385) tuhanteen euroon johtui ensisijaisesti vuokratun pienvarastoneliömäärän lisääntymisestä. Kasvua syntyi sekä pidempään omistettujen toimipisteiden parantuneiden täyttöasteiden kautta että uusien toimipisteiden ja valmistuneiden laajennusten tuomasta myynnistä. Yhtiö panosti kvartaalin aikana koko tilikauden tapaan m²-myyntiin, mikä onnistui hyvin ja selittää osaltaan pientä laskua keskimääräisessä neliö hinnassa verrattuna vertailukauteen. Neljännellä kvartaalilla myös toimitilojen täyttöaste oli korkealla tasolla. Liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 2 274 (1 458) tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa PakuOvelle.comin liikevaihdon kasvusta, joka puolestaan selittyi pakettiautojen kasvaneilla vuokrausmäärillä. Vuokrausvolyymien kasvu johtui ennen kaikkea automäärän lisääntymisestä, minkä lisäksi liiketoiminta sujui kausiluontoisesti hiljaisemmalla neljännellä kvartaalilla ennakoitua paremmin.

Konsernin oikaistu käyttökate kasvoi 19,5 %, ja oli 2 858 (2 391) tuhatta euroa. Kasvu johtui liikevaihdon kasvusta ja liitännäispalveluiden kannattavuuden parantumisesta. Alentavasti oikaistuun käyttökatteeseen vaikuttivat henkilöstökulujen sekä liiketoiminnan muiden kulujen kasvu. Oikaistu käyttökate kasvoi kiinteistöliiketoiminnan osalta 7,0 % ollen 2 172 (2 030) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden osalta 89,8 % ollen 685 (361) tuhatta euroa. Oikaistu käyttökate-% oli kiinteistöliiketoiminnan osalta 43,0 % (46,3) % ja liitännäispalveluiden osalta 30,1 (24,8) %. Liitännäispalveluiden kannattavuuden paraneminen johtui pääasiassa automäärän kasvun tuomista skaalaeduista. Koko konsernin oikaistu käyttökate-% oli 39,5 (41,5) %. Oikaistun käyttökate-%:n lasku selittyy konsernin ja kiinteistöliiketoimintasegmentin osalta listautumisen myötä kohonneilla hallinnon kustannuksilla sekä pienvarastoliiketoiminnan kasvupanostuksilla. Myös yksittäinen, poikkeuksellisen suuri toimitilavuokralaiseen liittyvä luottotappio heikensi kannattavuutta neljännellä kvartaalilla.

Konsernin liikevoitto laski neljännellä kvartaalilla 84,5 % verrattuna edeltävän vuoden vastaavaan ajanjaksoon ja oli 9 578 (61 699) tuhatta euroa. Laskun merkittävin tekijä oli sijoituskiinteistöjen alhaisempi käyvän arvon kasvu vertailukauteen nähden, joka oli

päätyneellä kvartaalilla 7 418 (59 994) tuhatta euroa. Merkittävä käyvän arvon muutos vertailukaudella johtui kiinteistöarvioitsijan tekemästä tuottovaateiden laskusta neljännellä kvartaalilla. Liikevoittoon vaikuttivat laskevasti myös listautumisesta aiheutuneet kertaluonteiset kulut sekä poistojen kasvu. Käyttökateen kasvu puolestaan vaikutti liikevoittoon positiivisesti.

Neljannen kvartaalin tulos oli 7 387 (48 833) tuhatta euroa. Yllä olevien erien lisäksi tulokseen vaikuttivat rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -526 (-741) tuhatta euroa. Rahoituskuluja pienensivät kolmannella ja neljännellä kvartaalilla tehdyt lainajärjestelyt, joissa korkeakorkoisempia lainoja maksettiin pois uudella matalakorkoisemmalla pankkilainalla sekä osakeannissa kerätyillä varoilla. Tämän lisäksi rahoitusarvopapereihin kvartaalin aikana tehtyjen sijoitusten käyvän arvon muutos kasvatti rahoitustuottoja.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,18 (0,14) euroa. Tämä tunnusluku ei sisällä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia eikä kertaluonteisia listautumiskuluja ja mahdollistaa kausien vertailukelpoisemman tarkastelun.

Tilikausi

Konsernin liikevaihto kasvoi tilikaudella 21,1 %, ja oli 27 143 (22 410) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 12,6 % ollen 19 265 (17 109) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 46,6 % ollen 8 221 (5 606) tuhatta euroa. Kasvu johtui kiinteistösegmentin osalta vuokratun pienvarastopinta-alan kasvusta ja liitännäispalveluiden osalta pakettiautojen vuokrausmäärien kasvusta.

Oikaistu käyttökate kasvoi tilikaudella 20,1 %, ja oli 12 104 (10 080) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnassa kasvua oli 12,2 % ja liitännäispalveluissa 55,0 % prosenttia. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate oli 9 227 (8 224) tuhatta euroa ja oikaistu käyttökate-% 47,9 (48,1) %. Liitännäispalveluiden osalta vastaavat luvut olivat 2 877 (1 856) tuhatta euroa ja 35,0 (33,1) %. Konsernin oikaistu käyttökate-% oli katsauskaudella 44,6 (45,0) %. Liitännäispalveluiden kannattavuus parani tilikauden aikana pääasiassa pakettiautojen määrän kasvun tuomien skaalaetujen ansiosta. Kiinteistösegmentin kannattavuus pysyi suurin piirtein vertailukauden tasolla. Ero neljännen kvartaalin ja koko tilikauden käyttökateprosentteissa johtuu liiketoiminnalle tyypillisestä kausivaihtelusta. Esimerkiksi toimitilakulut ovat talvikuukausina kesää korkeammalla tasolla ja pakettiautojen vuokrausvolymit ovat talvisin keskimäärin matalampia kuin kesällä.

Tilikauden liikevoitto oli 15 556 (67 014) tuhatta euroa ja tulos 10 715 (51 607) tuhatta euroa. Liikevoiton määrään ja tulokseen vaikuttivat edellä mainittujen tekijöiden lisäksi omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, joka oli 7 810 (59 482) tuhatta euroa ja poistot ja arvonalentumiset, jotka olivat -2 033 (-1 443) tuhatta euroa. Muutos omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksessa johtui pääasiassa vertailukaudelle

ajoittuneesta tuottovaatimusten laskusta. Poistojen kasvu johtui aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, jotka olivat pääasiassa pakettiautojen hankintoja sekä IT-investointeja. Kauden tulokseen vaikuttivat myös rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -2 406 (-2 747) tuhatta euroa. Näiden erien muutokset selittyvät katsauskaudella samoilla tekijöillä kuin neljännelläkin kvartaalilla.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli tilikaudella 0,85 (0,69). Kasvu johtui oikaistun käyttökateen kasvusta sekä rahoituskulujen laskusta.

Investoinnit

Q4

Konsernin investoinnit olivat neljännellä kvartaalilla 2 298 (5 152) tuhatta euroa.

Investoinneista 1 939 (2 365) tuhatta euroa jakautui kiinteistöliiketoiminnalle ja 359 (2 787) tuhatta euroa liitännäispalveluille. Kiinteistöliiketoiminnan investoinneista 426 (784) tuhatta euroa liittyi uusiin kiinteistöhankintoihin. Tilikauden neljännellä kvartaalilla hankittiin yksi uusi kiinteistö, joka sijaitsee Kokkolassa. Kiinteistöliiketoiminnan muut investoinnit, yhteensä 1 513 (1 581) tuhatta euroa, olivat pääasiassa investointeja sijoituskiinteistöjen kehittämiseen sekä IT-kehitykseen.

Liitännäispalveluiden investoinnit olivat pääasiassa investointeja pakettiautojen varusteluun sekä IT-investointeja. Kvartaalin aikana pakettiautojen määrä ei lisääntynyt, mikä näkyy liitännäispalveluissa selkeästi vertailukautta vähäisempinä investointeina.

Tilikausi

Cityvaraston investoinnit tilikaudella olivat yhteensä 9 521 (14 651) tuhatta euroa. Näistä 7 814 (8 996) tuhatta euroa liittyi kiinteistöliiketoimintaan ja 1 707 (5 655) tuhatta euroa liitännäispalveluihin. Kiinteistöliiketoiminnan investoinneista 2 027 (4 297) tuhatta euroa liittyi uusien kiinteistöjen hankintaan. Tilikauden aikana hankittiin yhteensä seitsemän uutta kiinteistöä. Kiinteistöliiketoiminnan muut investoinnit olivat 5 786 (4 699) tuhatta euroa ja ne olivat neljännen kvartaalin tapaan pääasiassa toimipisteiden kehitysinvestointeja sekä IT-investointeja. Tilikaudella avattiin kuusi uutta pienvarastotoimipistettä sekä toteutettiin viisi laajennusta aiemmin hankituissa toimipisteissä.

Liitännäispalveluiden investoinnit olivat tilikauden aikana 1 707 (5 655) tuhatta euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin. Hankittujen pakettiautojen määrä oli tilikaudella selkeästi pienempi kuin vertailukaudella.

Tase ja rahoitus

Konsernin pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden lopussa 229 599 (213 553) tuhatta euroa. Pitkäaikaisten varojen kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta sekä investoinneista sijoituskiinteistöihin. Omistettujen sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 208 800 (194 100) tuhanteen euroon. Kasvu johtui käyvän arvon muutoksesta, uusien kohteiden hankinnasta sekä toimipisteiden kehitysinvestoinneista. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinneissa käytetyissä tuottovaateissa tai muissa oletuksissa ei tapahtunut olennaisia muutoksia verrattuna edeltävään tilikauteen.

Aineelliset hyödykkeet vähenivät 9 680 (9 938) tuhanteen euroon. Lasku johtui merkittävästi vertailukautta pienemmistä investoinneista pakettiautoihin. Aineettomat hyödykkeet kasvoivat 1 622 (988) tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa investoinneista IT-kehitykseen.

Lyhytaikaiset varat olivat kauden päättyessä 12 266 (3 797) tuhatta euroa ja rahat ja pankkisaamiset 1 204 (2 161) tuhatta euroa. Lyhytaikaisia varoja kasvattivat lyhytaikaiset sijoitukset, joiden määrä tilikauden päättyessä oli 8 385. Lyhytaikaiset sijoitukset ovat pääasiassa osakeannissa kerätyillä varoilla tehtyjä likvidejä rahastosijoituksia.

Oma pääoma kasvoi 155 971 (131 467) tuhanteen euroon. Kasvu johtui listautumisannista, josta kirjattiin bruttovaroja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon yhteensä 15 018 tuhatta euroa sisältäen henkilöstöannin alennuksen, sekä vuoden aikana kertyneestä tuloksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikuttivat osingonjako sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon kirjatut listautumisannin kulut, jotka olivat 524 tuhatta euroa verovaikutuksella oikaistuna.

Korolliset nettovelat ilman IFRS 16-vastuita laskivat 32 854 (43 946) tuhanteen euroon. Lasku johtui osakeannissa kerätyistä varoista, joilla tehtiin lyhytaikaisia sijoituksia sekä maksettiin takaisin korkeampikorkoisia rahoituslainoja.

Taseen loppusumma oli kauden lopussa 241 865 (217 350) tuhatta euroa. Lainoitusaste oli 20,3 (23,8) % ja omavaraisuusaste 64,5 (60,5) %.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Cityvarasto Oyj:n listautumisesta First North-markkinapaikalle syntyi kertaluonteisia kuluja, jotka vaikuttavat lukujen vertailukelpoisuuteen. Aiemmillä kvartaaleilla osittain arvioina kirjattujen listautumiskulujen lopullinen määrä tarkentui katsauskaudella. Tämän lisäksi konsernille on syntynyt kertaluonteisia kuluja pakettiautojen vahinkotapauksista sekä toteutumattoman yritysjärjestelyn valmistelusta. Kertaluonteisia kuluja ei ole eritelty laajassa tuloslaskelmassa, vaan ne sisältyvät käyttökatteeseen vaikuttaviin kuluihin.

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	Q4-2025	Q4-2024	2025	2024
Listautumiseen liittyvät kulut	152 ⁽¹⁾	-	-1 071	-
Yritysjärjestelyihin liittyvät kertaluonteiset kulut	-	-10	-9	-55
Muut kertaluonteiset kulut	-	-2	-110	-2
YHTEENSÄ	152⁽¹⁾	-12	-1 190	-57

1) Edellisillä kvartaaleilla osa listautumiseen liittyvistä kuluista kirjattiin arvioperusteisesti. Listautumiseen liittyvien kulujen summa tarkentui neljännellä kvartaalilla, ja se oli aiemmillä kvartaaleilla arvioitua pienempi.

Segmentti-informaatio

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

1.10.-31.12.2025 (Q4-2025)

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	5 050	2 274	-91	7 233
Käyttökate (EBITDA)	2 325	685		3 010
Käyttökate %	46,0	30,1		41,6
Oikaistu käyttökate	2 172	685		2 858
Oikaistu käyttökate-%	43,0	30,1		39,5
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	426			426
Muut investoinnit	1 513	359		1 872
Investoinnit yhteensä	1 939	359		2 298

1.10.-31.12.2024 (Q4-2024)

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	4 385	1 458	-76	5 767
Käyttökate (EBITDA)	2 020	359		2 379
Käyttökate %	46,1	24,6		41,3
Oikaistu käyttökate	2 030	361		2 391
Oikaistu käyttökate-%	46,3	24,8		41,5
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	784			784
Muut investoinnit	1 581	2 787		4 368
Investoinnit yhteensä	2 365	2 787		5 152

1.1.-31.12.2025

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

1.1.-31.12.2024

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	17 109	5 606	-305	22 410
Käyttökate (EBITDA)	8 169	1 854		10 023
Käyttökate %	47,7	33,1		44,7
Oikaistu käyttökate	8 224	1 856		10 080
Oikaistu käyttökate-%	48,1	33,1		45,0
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	4 297			4 297
Muut investoinnit	4 699	5 655		10 354
Investoinnit yhteensä	8 996	5 655		14 651

Henkilöstö ja johto

Konsernin henkilöstö keskimäärin tilikaudella kokoaikaisiksi työntekijöiksi muutettuna oli 64 (58).

Cityvarasto Oyj:n hallitus on esitelty alla olevassa taulukossa.

Nimi	Tehtävä
Aki Kostander	Hallituksen puheenjohtaja
Henrik Christensen	Hallituksen jäsen
Ville Stenroos	Hallituksen jäsen
Salla Tuominen	Hallituksen jäsen

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

Osakkeet

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä tilikauden lopussa 31.12.2025 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. Kaupankäynti osakkeella alkoi 3.10.2025. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on CITYVA ja ISIN-koodi FI4000176557.

Kannustinjärjestelmät

Konsernilla ei ollut tilikauden aikana osakeperusteisia kannustinjärjestelmiä.

Riskit ja riskienhallinta

Konserni jaottelee keskeisimmät liiketoimintaan vaikuttavat riskit strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä vahinko- ja rahoitusriskeihin. Strategiset riskit liittyvät keskeisesti muuttoliikkeeseen ja Suomen alueelliseen kehitykseen. Uusien kohteiden valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota alueen tulevaisuuden näkymiin ja pitkän tähtäimen kehitykseen sekä talousalueen kokoon.

Operatiivinen merkittävä riski liittyy keskeisten avainhenkilöiden pysymiseen yrityksessä. Heidän sitouttamisestaan huolehditaan muun muassa panostamalla työhyvinvointiin, tulosperusteiseen palkitsemiseen sekä tarjoamalla kouluttautumismahdollisuuksia. Osalla avainhenkilöistä on myös merkittävää omistusta yhtiössä, mikä osaltaan edesauttaa henkilöiden sitoutumista.

Kustannuksiin liittyviin operatiivisiin riskeihin kuuluu muun muassa luottotappioriski, rakennustarvikkeiden, varastojärjestelmien sekä konttien mahdollinen hintojen nousu ja toimitusvaikeudet sekä kiinteistökulujen kuten energian hintojen nousu.

Toimintaan liittyviin keskeisimpiin vahinkoriskeihin kuten tulipaloihin, vesivuotoihin ja autokolareihin on varauduttu kattavien vakuutuksien avulla. Lisäksi kiinteistöjen konvertoinneissa parannetaan teknisesti kiinteistöjen paloturvallisuutta.

Keskeisimpiä rahoitusriskejä ovat rahoituksen hankintaan, jälleenrahoitukseen sekä korkoihin liittyvät riskit. Konserni hallitsee riskejä lainojen tasapainoisella maturiteettijakaumalla, hajauttamalla lainanottoa useaan eri lähteeseen sekä huolehtimalla, että konsernin omavaraisuusaste on vahvalla tasolla (64,5 % katsauskauden lopussa 31.12.2025).

Kauden keskeiset tapahtumat

Q1-Q3

Yhtiö avasi kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana yhteensä kuusi uutta pienvarastotoimipistettä. Auenneet toimipisteet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Hyvinkäällä, Keravalla sekä Jyväskylässä.

Yhtiö hankki kolmen kvartaalin aikana kuusi kiinteistöä, jotka sijaitsevat Riihimäellä, Järvenpäässä, Helsingissä, Kempeleessä, Lohjalla ja Porissa. Kohteisiin tullaan avaamaan myöhemmin uudet pienvarastotoimipisteet. Lisäksi yhtiö hankki kaksi pienvarastotoimipistettä, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa Helsingissä ja Jyväskylässä.

Cityvarasto Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.6.2025. Yhtiökokouksessa nimettiin uusi hallitus ja päätettiin jakaa osinkoa tilikaudelta 2024 0,10 € per osake. Tämä merkitsi kymmenettä peräkkäistä kasvavan osingon vuotta. Yhtiökokous antoi hallitukselle myös valtuutuksen päättää osakeannista, jossa annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 2 miljoonaa osaketta.

16.9.2025 tiedotettiin Cityvarasto Oyj:n suunnitellusta listautumisesta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Listautumismyynnin ja -annin merkintäaika alkoi 24.9.2025 ja päättyi 30.9.2025. Listautumismyynti ja -anti ylimerkittiin huomattavasti. Osakekohtainen merkintähinta oli 16,00 euroa. Listautumista ja siihen liittyviä järjestelyjä kuvaillaan tarkemmin osiossa ”Tietoja listautumismyynnistä ja -annista”.

Cityvarasto Oyj järjesti ylimääräisen yhtiökokouksen 23.9.2025. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa hallitus valtuutettiin päättämään suunnatusta osakeannista tai merkintäoikeusannista niin, että valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 1 500 000 osaketta, joka vastaa noin 21 % yhtiön olemassa olevista osakkeista. Valtuutus kumosi aiemmin myönnetyn osakeantivaltuutuksen. Lisäksi hallitus valtuutettiin päättämään enintään 700 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin myös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Tilikauden lopussa osakeantivaltuutuksesta oli käyttämättä 561 372 osaketta. Kokouksen pöytäkirja on luettavissa yhtiön verkkosivuilla.

Q4

Kaupankäynti Cityvaraston osakkeella Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla alkoi 3.10.2025. Listautumista ja siihen liittyviä järjestelyjä kuvataan tarkemmin kohdassa ”Tietoa listautumisesta ja listautumisannista”.

Cityvaraston päävastuullisen tilintarkastajan vaihtumisesta tiedotettiin 18.12.2025 edeltävän päävastuullisen tilintarkastajan jäädessä eläkkeelle.

Cityvarasto kertoi 30.12.2025 julkaistussa lehdistötiedotteessa ostaneensa 3 000 m² suuruisen kiinteistön Kokkolan keskustan tuntumasta. Kohteeseen on tarkoitus avata uusi pienvarastotoimipiste loppuvuodesta 2026.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

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.

Tietoja listautumismyynnistä ja -annista

Cityvarasto tiedotti 16.9.2025 suunnittelewansa listautumismyyntiä ja -antia sekä osakkeidensa listausta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Listautumismyynnin ja -annin tavoitteiksi ilmoitettiin Cityvaraston kasvustrategian edistäminen ja strategisen joustavuuden lisääminen. Muita syitä listautumiselle olivat mm. yhtiön pääsy pääomamarkkinoille, omistuspohjan laajeneminen sekä yhtiön tunnettuuden lisääntyminen. Tiedotteessa todettiin myös, että listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat osakkeen tehokkaamman käytön vastikkeena yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa.

Listautumismyynnin ja -annin ilmoitettiin koostuvan Cityvaraston tiettyjen omistajien osakemyynnistä ja yhtiön noin 15 miljoonan euron suuruudesta osakeannista. Lisäksi tiedotettiin ankkurisijoittajista, jotka sitoutuivat merkitsemään yhtiön osakkeita yhteensä 20 miljoonalla eurolla suunnitellussa listautumismyynnissä ja -annissa.

Yhtiö julkisti 23.9.2025 suunnitellun listautumismyynnin ja -annin alustavan hintavälin. Tiedotteessa ilmoitettiin merkintäajan alkavan 24.9.2025 ja päättyvän 30.9.2025, ellei merkintäaikaa keskeytetä aikaisemmin ylikysynnän vuoksi. Lisäksi todettiin, että kaupankäynnin Cityvaraston osakkeilla odotetaan alkavan 3.10.2025.

Cityvarasto julkaisi 24.9.2025 tiedotteen, jossa ilmoitettiin Finanssivalvonnan hyväksyneen Cityvaraston suomenkielisen yhtiöesitteen. Samana päivänä yhtiö tiedotti jättäneensä listalleottohakemuksen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Listautumismyynnin ja -annin merkintäaika alkoi.

Cityvarasto tiedotti 1.10.2025 instituutioannin olevan huomattavasti ylimerkitty koko hintavälin osalta ja ilmoitti merkintäajan keskeyttämisestä.

Yhtiö julkisti listautumismyynnin ja -annin lopputuloksen 2.10.2025. Anti oli huomattavasti ylimerkitty koko hintavälin osalta, ja lopullinen merkintähinta oli 16,00 euroa osakkeelta. Henkilöstöannissa merkintähinta oli 10 % alempi, eli 14,40 euroa osakkeelta. Cityvarasto keräsi listautumismyynnissä ja -annissa noin 15 miljoonan euron bruttovarat, ja myyjien ilmoitettiin keräävän noin 31 miljoonan euron bruttovarat, mikäli lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti.

Listautumismyynnin ja -annin ilmoitettiin koostuvan 2 875 997 tarjottavasta osakkeesta, jotka jakautuvat 938 628 uuteen osakkeeseen, 1 562 239 myyntiosakkeeseen sekä enintään 375 130 lisäosakkeeseen. Cityvaraston ulkona olevien osakkeiden lukumäärän ilmoitettiin

nousevan 7 987 737 osakkeeseen ja kaikkien osakkeiden kokonaismäärän nousevan 8 027 002 osakkeeseen.

Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä vakauttamisjärjestäjänä toimivalle SEB:lle myönnettiin lisäosakeoptio mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi.

Kaupankäynti Cityvaraston osakkeella alkoi suunnitellusti 3.10.2025.

Vakauttamisjärjestäjänä toiminut SEB suoritti lokakuun aikana vakauttamistoimenpiteitä, joista yhtiö tiedotti 13.10., 22.10. ja 31.10.2025. SEB päätti käyttää myönnetyn lisäosakeoption osittain ostaen 65 745 osaketta. SEB:n vakauttamisaika päättyi 31.10.2025.

Konsernirakenne

Konserniin on kuulunut tilikauden 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, Suomen Banaanilaatikat Oy ja Cityvarasto Oü.

Taloudellinen kalenteri

Cityvarasto julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2026 seuraavasti:

- Tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus 2025 viikolla 13 (23.3.2026 alkavalla viikolla).
- Osavuosisikatsaus tammi-maaliskuulta 2026 maanantaina 11.5.2026.
- Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuulta 2026 maanantaina 17.8.2026.
- Osavuosisikatsaus tammi-syyskuulta 2026 perjantaina 13.11.2026.

Cityvaraston vuoden 2026 varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi tiistaina 28.4.2026. Yhtiön hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin.

Vantaalla 24.2.2026

Cityvarasto Oyj

Hallitus

Laatimisperusta

Tämä tilinpäätöstiedote 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	Q4-2025	Q4-2024	Muutos	2025	2024	Muutos
Liikevaihto	7 233	5 767	25,4 %	27 143	22 410	21,1 %
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	5 050	4 385	15,2 %	19 265	17 109	12,6 %
Liitännäispalveluiden liikevaihto	2 274	1 458	56,0 %	8 221	5 606	46,6 %
Käyttökate (EBITDA)	3 010	2 379	26,5 %	10 914	10 023	8,9 %
Käyttökate-% (EBITDA-%)	41,6 %	41,3 %		40,2 %	44,7 %	
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	2 858	2 391	19,5 %	12 104	10 080	20,1 %
Oikaistu käyttökate-% (Adjusted EBITDA-%)	39,5 %	41,5 %		44,6 %	45,0 %	
Liikevoitto	9 578	61 699	-84,5 %	15 556	67 014	-76,8 %
Liikevoitto %	132,4 %	1 069,9 %		57,3 %	299,0 %	
Tilikauden tulos	7 387	48 833	-84,9 %	10 715	51 607	-79,2 %
Operatiivinen tulos	1 518	964	57,5 %	5 224	4 785	9,2 %
Operatiivinen osakekohtainen tulos	0,19	0,14	38,1 %	0,74	0,68	9,0 %
Oikaistu operatiivinen tulos	1 396	974	43,4 %	6 176	4 831	27,8 %
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	0,18	0,14	22,7 %	0,85	0,69	22,9 %
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo	208 800	194 100	7,6 %	208 800	194 100	7,6 %
Nettovelka ilman IFRS 16-vastuita	32 854	43 946	-25,2 %	32 854	43 946	-25,2 %
Nettovelka sisältäen IFRS 16-vastuut	41 243	51 758	-20,3 %	41 243	51 758	-20,3 %
Oma pääoma	155 971	131 467	18,6 %	155 971	131 467	18,6 %
NAV	186 510	159 568	16,9 %	186 510	159 568	16,9 %
NAV per osake	23,35	22,64	3,1 %	23,35	22,64	3,1 %
Omavaraisuusaste, %	64,5 %	60,5 %		64,5 %	60,5 %	
Taseen loppusumma	241 865	217 350	11,3 %	241 865	217 350	11,3 %
Lainoitusaste (LTV)	20,3 %	23,8 %		20,3 %	23,8 %	
Investoinnit	-2 298	-5 152	-55,4 %	-9 521	-14 650	-35,0 %
Oman pääoman tuotto				7,5 %	48,7 %	
Sijoitetun pääoman tuotto				8,3 %	45,3 %	
Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana	67	56	19,6 %	64	58	10,3 %

Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, yht ⁽¹⁾				126 000	119 000	
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, pienvarastot ⁽²⁾				64 000	58 000	
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, toimitilat ⁽³⁾				57 000	57 000	
Täyttöaste kauden lopussa, pienvarastot ⁽⁴⁾				80 %	76 %	
Täyttöaste kauden lopussa, toimitilat ⁽⁵⁾				86 %	83 %	
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, pienvarastot ⁽⁶⁾ e/m ² /kk				25,9	26,6	
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, toimitilat ⁽⁷⁾ e/m ² /kk				9,4	9,4	
Toimipisteiden lukumäärä, kpl	77	68	13,2 %	77	68	13,2 %
Pakettiautojen lukumäärä, kpl	513	445	15,3 %	513	445	15,3 %

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	1.10.2025- 31.12.2025	1.10.2024- 31.12.2024	Muutos, %	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024	Muutos, %
Liikevaihto	7 233	5 767	25,4 %	27 143	22 410	21,1 %
Liiketoiminnan muut tuotot	-	2	-100,0 %	-	12	-100,0 %
Materiaalit ja palvelut	-166	-56	198,7 %	-419	-259	61,7 %
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-1 114	-600	85,7 %	-3 773	-2 988	26,3 %
Liiketoiminnan muut kulut	-2 943	-2 735	7,6 %	-12 036	-9 152	31,5 %
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	3 010	2 379	26,5 %	10 914	10 023	8,9 %
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	7 418	59 994	-87,6 %	7 810	59 482	-86,9 %
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-278	-289	-3,9 %	-1 136	-1 047	8,4 %
Poistot ja arvonalentumiset	-572	-384	49,0 %	-2 033	-1 443	40,9 %
LIIKEVOITTO	9 578	61 699	-84,5 %	15 556	67 014	-76,8 %
Rahoitustuotot	52	29	78,6 %	120	105	14,5 %
Rahoituskulut	-578	-771	-24,9 %	-2 526	-2 852	-11,4 %
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-526	-741	-29,0 %	-2 406	-2 747	-12,4 %
TULOS ENNEN VEROJA	9 052	60 958	-85,1 %	13 150	64 267	-79,5 %
Laskennallisten verojen muutos	-1 665	-12 124	-86,3 %	-2 436	-12 660	-80,8 %
TILIKAUDEN TULOS	7 387	48 833	-84,9 %	10 715	51 607	-79,2 %
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	7 387	48 833	-84,9 %	10 715	51 607	-79,2 %
Tilikauden tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos	7 387	48 833	-84,9 %	10 715	51 607	-79,2 %
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden laaja tulos	7 387	48 833	-84,9 %	10 715	51 607	-79,2 %
Osakekohtainen tulos						
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa	0,93	6,93	-86,6 %	1,47	7,32	-79,9 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,93	6,93	-86,6 %	1,47	7,32	-79,9 %

Konsernitase

EUR tuhatta	31.12.2025	31.12.2024
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Liikearvo	341	341
Aineettomat hyödykkeet	1 622	988
Aineelliset hyödykkeet	9 680	9 938
Sijoituskiinteistöt	208 800	194 100
Vuokratut sijoituskiinteistöt	8 395	7 767
Muut pitkäaikaiset saamiset	1	37
Laskennalliset verosaamiset	759	382
Pitkäaikaiset varat yhteensä	229 599	213 553
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	15	15
Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 662	1 621
Lyhytaikaiset sijoitukset	8 385	-
Rahat ja pankkisaamiset	1 204	2 161
Lyhytaikaiset varat yhteensä	12 266	3 797
VARAT YHTEENSÄ	241 865	217 350
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31 642	17 148
Kertyneet voittovarot	124 249	114 239
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	155 971	131 467
Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset korolliset velat	38 575	40 559
Vuokrasopimusvelat	7 396	6 947
Laskennalliset verovelat	31 172	28 490
Pitkäaikaiset velat yhteensä	77 142	75 996
Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset korolliset velat	3 868	5 548
Vuokrasopimusvelat	993	864
Ostovelat ja muut velat	3 891	3 474
Lyhytaikaiset velat yhteensä	8 751	9 887
VELAT YHTEENSÄ	85 893	85 883
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	241 865	217 350

Konsernin rahavirtalaskelma

EUR tuhatta	1.10.2025- 31.12.2025	1.10.2024- 31.12.2024	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden tulos	7 387	48 833	10 715	51 607
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	572	384	2 033	1 443
Rahoitustuotot ja -kulut	526	741	2 406	2 747
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset	-7 140	-59 705	-6 675	-58 435
Tuloverot	1 665	12 125	2 436	12 661
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-92	19	118	19
Oikaisu yhteensä	-4 469	-46 436	318	-41 565
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	2 918	2 399	11 032	10 043
Käyttöpääoman muutos				
Myynti- ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-866	321	-1 123	-397
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-	-	-	-
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	-883	853	-83	854
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-1 749	1 173	-1 207	456
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	621	2 831	7 369	7 752
Investointien rahavirta				
Sijoitusten takaisinmaksu	-	-	-	-
Sijoitukset rahoitusarvopapereihin	-7 500	-	-7 500	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-1 788	-2 005	-7 175	-8 388
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-520	-3 147	-2 374	-6 262
Investointien rahavirta yhteensä	-9 809	-5 152	-17 050	-14 650
Rahoituksen rahavirta				
Listautumisannin tuotot	15 004	-	15 004	-
Listautumisannin kulut	-655	-	-655	-
Rahoituslaitoslainojen nostot	-	5 037	14 400	12 926
Rahoituslaitoslainojen takaisinmaksut	-4 658	-1 712	-18 065	-4 389
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu	-234	-211	-900	-804
Maksetut osingot	-	-	-705	-634
Rahoituksen rahavirta yhteensä	9 457	3 115	9 079	7 099
Rahavirrat yhteensä	269	793	-601	201
Rahavarat kauden alussa	1 291	1 368	2 161	1 961
Luokittelumuutokset ¹	-356	-	-356	-
Rahavarat kauden lopussa	1 204	2 161	1 204	2 161

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 1.1.2025	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:				
Listautumisasianti	-	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

EUR tuhatta	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	80	17 148	63 266	80 494
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	51 607	51 607
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	51 607	51 607
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Osakeanti	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-634	-634
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-634	-634
Oma pääoma 31.12.2024	80	17 148	114 239	131 467

Sijoituskiinteistöt

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

2024			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	126 230	8 382	134 612
Lisäykset	8 388	452	8 840
Vähennykset	-	-19	-19
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	59 482	-1 047	58 435
Hankintameno 31.12.2024	194 100	7 767	201 867

Aineettomat hyödykkeet

2025			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	341	2 906	3 248
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

2024			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	341	2 298	2 640
Lisäykset	-	608	608
Hankintameno 31.12.2024	341	2 906	3 248
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-	-1 528	-1 528
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-390	-390
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-	-1 918	-1 918
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	341	988	1 329

Aineelliset hyödykkeet

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

2024	
EUR tuhatta	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	8 699
Lisäykset/Vähennykset	5 655
Hankintameno 31.12.2024	14 354
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-3 362
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-1 054
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-4 416
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	9 938

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)	= $\frac{\text{Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} \times 100\%$

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

Keskivuokran laskentatavan muutos

Cityvarasto on muuttanut pienvarastojen ja toimitilojen keskivuokran laskentaperustetta siten, että aiemman laskutusperusteisen laskentatavan sijaan keskivuokra lasketaan sopimusvuokriin perustuen. Vuokrasopimuskauden alussa on usein lyhyt alennusjakso, jonka jälkeen sopimuksen mukainen vuokra astuu voimaan. Muutos parantaa siten tunnusluvun vertailukelpoisuutta ja heijastaa paremmin sopimuskannan todellista tasoa. Alla esitetään tunnusluvun takautuvat arvot uuden laskentatavan mukaisesti.

	Q1-2024	Q2-2024	Q3-2024	Q4-2024	Q1-2025	Q2-2025	Q3-2025	Q4-2025
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, pienvarastot ⁽¹⁾	26,6	26,5	26,9	26,6	26,4	25,9	26,0	25,9
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, toimitilat ⁽²⁾	9,7	10,1	9,6	9,4	9,4	9,6	9,7	9,4

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

2) 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.