



# PUOLIVUOSIKATSAUS

1.1.2025–30.6.2025



## Cityvarasto Oyj: Puolivuosikatsaus 1.1.2025–30.6.2025

### Q2 lyhyesti (1.4.-30.6.2025)

- Liikevaihto oli 6 631 (5 531) tuhatta euroa, kasvua 19,9 %.
- Oikaistu käyttökate oli 3 394 (2 861) tuhatta euroa, kasvua 18,6 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 51,2 (51,7) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,27 euroa (0,22), kasvua 20,2 %.

### Puolivuotiskausi 1.1.-30.6.2025 lyhyesti

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia. Luvut ovat pyöristetty lähimpään sataantuhanteen, prosentit ovat laskettu alkuperäisistä luvuista.

- Liikevaihto oli 12 611 (10 681) tuhatta euroa, kasvua 18,1 %.
- Oikaistu käyttökate oli 5 537 (4 676) tuhatta euroa, kasvua 18,4 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 43,9 (43,8) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,38 euroa (0,32), kasvua 21,3 %.
- Pienvarastotoimipisteiden määrä kauden lopussa oli 72 (65) ja käyttöaste 79 (77).
- Kaudella avattiin neljä uutta toimipistettä sekä hankittiin kaksi uutta kiinteistöä Riihimäeltä ja Järvenpäästä.

### Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2024 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

| EUR tuhatta                                 | Q2-2025 | Q2-2024 | Muutos % | H1-2025 | H1-2024 | Muutos % | 2024    |
|---------------------------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|
| Liikevaihto                                 | 6 631   | 5 531   | 19,9 %   | 12 611  | 10 681  | 18,1 %   | 22 410  |
| Oikaistu käyttökate (EBITDA)                | 3 394   | 2 861   | 18,6 %   | 5 537   | 4 676   | 18,4 %   | 10 080  |
| Oikaistu käyttökate-%                       | 51,2    | 51,7    |          | 43,9    | 43,8    |          | 45,0    |
| Katsauskauden tulos                         | 1 896   | 990     | 91,5 %   | 2 436   | 1 440   | 69,2 %   | 51 607  |
| Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos | 0,27    | 0,22    | 20,2 %   | 0,38    | 0,32    | 20,2 %   | 0,69    |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo            | 197,2   | 129,6   | 52,2 %   | 197,2   | 129,6   | 52,2 %   | 194,1   |
| NAV                                         | 161 840 | 97 001  | 66,8 %   | 161 840 | 97 001  | 66,8 %   | 159 568 |
| NAV per osake                               | 22,96   | 13,76   | 66,8 %   | 22,96   | 13,76   | 66,8 %   | 22,64   |
| Luototusaste (LTV), %                       | 23,5    | 31,5    |          | 23,5    | 31,5    |          | 23,8    |
| Oman pääoman tuotto                         |         |         |          | 3,7 %   | 3,6 %   |          | 48,7 %  |

## Tulosohjeistus tilikaudelle 2025

Cityvarasto arvioi konsernin liikevaihdon ja oikaistun käyttökateen (adjusted EBITDA) kasvavan tilikaudella 2025 edelliseen tilikauteen verrattuna ja yhtiön johdon arvio kehityksestä on linjassa suhteessa yhtiön pitkän aikavälin taloudellisiin tavoitteisiin.

Tilikauden ensimmäisen puolivuotiskauden toteuman, tämänhetkisen markkinatilanteen, liiketoimintanäkymien ja yhtiön arvion perusteella koko tilikauden 2025 liikevaihdon arvioidaan kasvavan 15–20 % ja oikaistun käyttökateen (adjusted EBITDA) kasvavan 15–20 % verrattuna tilikauteen 2024.

Ohjeistus perustuu oletukseen, että toimintaympäristössä ei tapahdu merkittäviä muutoksia loppuvuoden aikana.

Cityvaraston tilikauden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon raportoitu liikevaihto oli 12 611 (10 681) tuhatta euroa, kasvua 18,1 % verrattuna edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ja raportoitu oikaistu käyttökate 5 537 (4 676) tuhatta euroa, kasvua 18,4 % verrattuna edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon.

## 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 prosenttia vuodessa tarkastelujaksolla.
- **Kannattavuus:** Konsernin käyttökate (EBITDA) -marginaali ylittää 50 prosenttia tarkastelujakson aikana.
- **Investoinnit:** Konsernin investoinnit ovat keskimäärin noin 10 miljoonaa euroa vuodessa tarkastelujaksolla. Pienvarastotoimipisteiden lukumäärä on noin 100 tarkastelujakson lopussa.
- **Velkaantuneisuus:** Konsernin luototusaste pysyy alle 35 prosentin tarkastelujaksolla

Taloudellisiin tavoitteisiin liittyvät tunnusluvut raportointikauden lopussa olivat seuraavat:

- Liikevaihdon kasvu oli puolivuotiskaudella 18,1 % ja toisella kvartaalilla 19,9 %.
- Oikaistu käyttökate-% oli puolivuotiskaudella 43,9 % ja toisella kvartaalilla 51,2 %.
- Konsernin investoinnit puolivuotiskaudella olivat 4 156 tuhatta euroa. Pienvarastotoimipisteitä oli kauden lopussa 72.
- Konsernin luototusaste 30.6.2025 oli 23,5 %.

## Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden 2025 ensimmäinen puolisko oli konsernin kannalta kasvun aikaa. Avasimme neljä uutta toimipistettä, laajensimme kahta toimipistettä, ja hankimme kaksi uutta kiinteistöä, vahvistaen asemaamme Suomen suurimpana pienvarastoyhtiönä toimipisteiden määrällä mitattuna. Pakettiautojen vuokrauksen ja muuttopalveluiden liikevaihto on lähtenyt odotetusti kasvuun, ja olemme kasvattaneet markkina-asemaamme Suomen suurimpana pakettiautojen vuokraajana.

Markkinaympäristössä on nähty piristymistä. Vaikka rakentamismarkkina on edelleen vaisu, olemme havainneet varhaisia merkkejä asuntokaupan piristymisestä muuttopalvelumme muuttomäärissä. Uusien asuntohankkeiden vähäinen määrä ja kuluttajien varovaisuus ovat vaikuttaneet kiinteistösektorin yleiseen kehitykseen, mutta näistä huolimatta pienvarastojen kysyntä on säilynyt hyvänä. Suomalaisten kodit pienenevät, mutta tavaramäärät eivät, ja verkkokaupan rooli arjessa kasvaa. Tämä kehitys lisää tilantarvetta ja tekee pienvarastoista entistä merkityksellisempiä.

Katsomme loppuvuoteen luottavaisin mielin. Uskon, että kysyntä varasto-, pakettiautojen vuokraus- ja muuttopalveluille jatkuu vakaana, ja strategiset investointimme antavat meille hyvät edellytykset kasvattaa liikevaihtoa ja kannattavuutta.

Haluan kiittää asiakkaitamme luottamuksesta, henkilöstöämme sitoutumisesta ja omistajiamme pitkäjänteisestä tuesta. Yhdessä rakennamme yhtiöstä entistä vahvemman ja valmiin vastaamaan tulevaisuuden mahdollisuuksiin ja haasteisiin.

**Ville Stenroos**

**Toimitusjohtaja, Cityvarasto Oyj**

## Liikevaihto ja tulos

### Q2

Toisella kvartaalilla konsernin liikevaihto kasvoi 19,9 % ollen 6 631 (5 531) tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvu johtui niin kiinteistöliiketoiminnan kuin liitännäispalveluidenkin liikevaihdon kasvusta. Kiinteistöliiketoiminnan osalta liikevaihto kasvoi 12,1 % ollen 4 783 (4 267) tuhatta euroa. Kasvu johtui uusien toimipisteiden avauksista sekä täyttöasteen positiivisesta kehityksestä. Liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 44,4 % ollen 1 935 (1 340) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääasiassa PakuOvelle.comin liikevaihdon kasvusta, jonka mahdollisti merkittävä kasvu automäärässä vertailukauteen nähden.

Konsernin oikaistu käyttökate kasvoi toisella kvartaalilla 18,6 % ollen 3 394 (2 861) tuhatta euroa. Kasvu johtui liikevaihdon kasvusta. Alentavasti oikaistuun käyttökatteeseen vaikutti pääasiassa liiketoiminnan muiden kulujen kasvu. Oikaistu käyttökate kasvoi kiinteistöliiketoiminnan osalta 10,4 % ollen 2 622 (2 375) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden osalta 58,8 % ollen 772 (486) tuhatta euroa. Oikaistu käyttökate-% oli kiinteistöliiketoiminnan osalta 54,8 (55,7) % ja liitännäispalveluiden osalta 39,9 (36,3) %.

Liikevoitto oli toisella kvartaalilla 2 946 (1 952) tuhatta euroa. Liikevoiton määrään vaikutti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, joka oli kaudella 707 (-263) tuhatta euroa. Konserni teetti arviot omistamiensa sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta puolivuotiskauden loppuun. Vertailukaudella sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ei päivitetty puolivuotiskauden lopussa. Laskevasti liikevoittoon vaikutti myös poistojen ja arvonalentumisten kasvu -373 tuhannesta eurosta -518 tuhanteen euroon.

Toisen kvartaalin tulos oli 1 896 (990) tuhatta euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -649 (-673) tuhatta euroa. Rahoituskuluihin vaikutti kasvattavasti korollisten velkojen kasvu ja laskevasti markkinakorkojen lasku.

### Puolivuotiskausi

Puolivuotiskaudella konsernin liikevaihto kasvoi 18,1 % ollen 12 611 (10 681) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 11,0 % ollen 9 276 (8 358) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 41,4 % ollen 3 503 (2 477) tuhatta euroa. Kasvu johtui molempien segmenttien osalta samoista tekijöistä kuin pelkästään toiselle kvartaalille ajoittunut kasvu.

Oikaistu käyttökate kasvoi puolivuotiskaudella 18,4 % ollen 5 537 (4 676) tuhatta euroa. Oikaistu käyttökate kasvoi puolivuotiskaudella kiinteistöliiketoiminnan osalta 15,4 % ollen 4 373 (3 789) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden osalta 31,2 % ollen 1 164 (887) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate-% oli 47,1 (45,3) ja liitännäispalveluiden 33,2 (35,8). Liitännäispalveluiden kannattavuus parantui siis merkittävästi toisella kvartaalilla alkuvuoteen verrattuna. Syynä on myynnin merkittävä kasvu suhteessa ajoneuvokuluihin. Kiinteistöliiketoiminnan osalta toimitilakuluihin liittyvä kausivaihtelu sekä ensimmäiselle

kvartaalille kirjattavat kiinteistöverot selittävät oikaistun käyttökate-%:n nousua toisella kvartaalilla sekä katsauskaudella että vertailukaudella.

Puolivuotiskauden liikevoitto oli 4 280 (3 144) tuhatta euroa. Liikevoiton määrään vaikutti edellä mainittu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, joka oli puolivuotiskaudella 638 (-369) tuhatta euroa. Lisäksi liikevoittoa alensi poistojen ja arvonalentumisten kasvu -892 (-612) tuhanteen euroon.

Puolivuotiskauden tulos oli 2 436 (1 440) tuhatta euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1 303 (-1 323) eli ne pysyivät suurin piirtein vertailukauden tasolla. Myös puolivuotiskaudella rahoituskuluihin vaikutti kasvattavasti korollisten velkojen kasvu ja laskevasti markkinakorkojen lasku.

## Investoinnit

### Q2

Konsernin investoinnit toisella kvartaalilla olivat yhteensä 2 150 (4 006) tuhatta euroa. Näistä investoinneista 1 730 (3 145) tuhatta euroa liittyi kiinteistöliiketoimintaan ja 420 (861) tuhatta euroa liitännäispalveluihin. Kiinteistöliiketoiminnan investoinneista 152 (2 000) tuhatta euroa oli uusien kiinteistöjen hankintoja ja 1 577 (1 144) muita investointeja kiinteistöliiketoimintaan. Kiinteistöliiketoiminnan investointeihin sisältyi uuden kiinteistön hankinta Järvenpäästä sekä useampia pienvarastokonversioita. Liitännäispalveluiden investoinnit olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin.

### Puolivuotiskausi

Puolivuotiskauden investoinnit olivat yhteensä 4 156 (5 397) tuhatta euroa. Näistä investoinneista 3 009 (3 940) tuhatta euroa liittyi kiinteistöliiketoimintaan ja 1 147 (1 457) tuhatta euroa liittyi liitännäispalveluihin. Kiinteistöliiketoiminnan investoinneista 408 (2 073) tuhatta euroa oli uusien kiinteistöjen hankintoja ja 2 601 (1 866) muita investointeja. Kiinteistöliiketoiminnan investointeihin sisältyy Järvenpäästä hankitun kiinteistön lisäksi vuoden ensimmäisellä kvartaalilla tehty kiinteistön hankinta Riihimäeltä. Liitännäispalveluiden investoinnit olivat puolivuotiskaudella pääasiassa pakettiautojen hankintoja ja muita investointeja pakettiautoihin.

## Tase ja rahoitus

Konsernin pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden lopussa 217 658 (145 591) tuhatta euroa. Pitkäaikaisten varojen kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta sekä investoinneista sijoituskiinteistöihin. Omistettujen sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi vertailukauteen nähden 197 230 (129 610) tuhanteen euroon.



Aineelliset hyödykkeet kasvoivat 10 266 (6 275) tuhanteen euroon ja aineettomat hyödykkeet 1 172 (867) tuhanteen euroon. Kasvu johtui aineellisten hyödykkeiden osalta pääasiassa investoinneista uusiin pakettiautoihin ja aineettomien hyödykkeiden osalta investoinneista IT-kehitykseen.

Lyhytaikaiset varat pienentyivät ja olivat kauden lopussa 2 743 (4 034) tuhatta euroa. Muutos johtuu rahojen ja pankkisaamisten vähenemisestä 1 020 (2 517) tuhanteen euroon.

Oma pääoma kasvoi 133 199 (81 300) tuhanteen euroon. Kasvu johtuu vuoden aikana kertyneestä tuloksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikutti osingonjako.

Korolliset nettovelat ilman IFRS 16-vastuita kasvoivat 45 418 (38 328) tuhanteen euroon. Muutos johtuu vuoden aikana nostetuista uusista pankkilainoista.

Taseen loppusumma oli kauden lopussa 220 401 (149 625) tuhatta euroa.

## Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Cityvarasto Oyj:n listautumisesta First North-markkinapaikalle syntyi kertaluonteisia kuluja, jotka vaikuttavat lukujen vertailukelpoisuuteen. Tämän lisäksi konsernille on syntynyt kertaluonteisia kuluja pakettiautojen vahinkotapauksista sekä toteutumattoman yritysjärjestelyn valmistelusta. Kertaluonteisia kuluja ei ole eritelty laajassa tuloslaskelmassa, vaan ne sisältyvät liiketoiminnan muihin 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                                          | Q2-2025 | Q2-2024 | H1-2025 | H1-2024 | 2024 |
|------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|------|
| Listautumiseen liittyvät kulut                       | -306    | -       | -327    | -       | -    |
| Yritysjärjestelyihin liittyvät kertaluonteiset kulut | -9      | -25     | -9      | -41     | -55  |
| Muut kertaluonteiset kulut                           | -43     | -       | -110    | -       | -2   |
| YHTEENSÄ                                             | -358    | -25     | -446    | -41     | -57  |

## Segmentti-informaatio

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

### 1.4.-30.6.2025 (Q2-2025)

| 1000 EUR                             | Kiinteistö-<br>liiketoiminta | Liitännäispalvelut | Eliminoinnit ja<br>allokoimattomat | Konserni<br>yhteensä |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Liikevaihto                          | 4 783                        | 1 935              | -87                                | 6 631                |
| Käyttökate (EBITDA)                  | 2 307                        | 729                |                                    | 3 036                |
| Käyttökate %                         | 48                           | 38                 |                                    | 46                   |
| Oikaistu käyttökate                  | 2 622                        | 772                |                                    | 3 394                |
| Oikaistu käyttökate-%                | 55                           | 40                 |                                    | 51                   |
| Investoinnit,<br>kiinteistöhankinnat | 152                          |                    |                                    | 152                  |
| Muut investoinnit                    | 1 577                        | 420                |                                    | 1 998                |
| Investoinnit yhteensä                | 1 730                        | 420                |                                    | 2 150                |

### 1.4.-30.6.2024 (Q2-2024)

| 1000 EUR                             | Kiinteistö-<br>liiketoiminta | Liitännäispalvelut | Eliminoinnit ja<br>allokoimattomat | Konserni<br>yhteensä |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Liikevaihto                          | 4 267                        | 1 340              | -76                                | 5 531                |
| Käyttökate (EBITDA)                  | 2 350                        | 486                |                                    | 2 836                |
| Käyttökate %                         | 55                           | 36                 |                                    | 51                   |
| Oikaistu käyttökate                  | 2 375                        | 486                |                                    | 2 861                |
| Oikaistu käyttökate-%                | 56                           | 3                  |                                    | 52                   |
| Investoinnit,<br>kiinteistöhankinnat | 2 000                        |                    |                                    | 2 000                |
| Muut investoinnit                    | 1 144                        | 861                |                                    | 2 006                |
| Investoinnit yhteensä                | 3 145                        | 861                |                                    | 4 006                |



**1.1.-30.6.2025 (H1-2025)**

| 1000 EUR                             | Kiinteistö-<br>liiketoiminta | Liitännäispalvelut | Eliminoinnit ja<br>allokoimattomat | Konserni<br>yhteensä |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Liikevaihto                          | 9 276                        | 3 503              | -168                               | 12 611               |
| Käyttökate (EBITDA)                  | 4 037                        | 1 054              |                                    | 5 091                |
| Käyttökate %                         | 44                           | 30                 |                                    | 40                   |
| Oikaistu käyttökate                  | 4 373                        | 1 164              |                                    | 5 537                |
| Oikaistu käyttökate-%                | 47                           | 33                 |                                    | 44                   |
| Investoinnit,<br>kiinteistöhankinnat | 408                          |                    |                                    | 408                  |
| Muut investoinnit                    | 2 601                        | 1 148              |                                    | 3 748                |
| Investoinnit yhteensä                | 3 008                        | 1 148              |                                    | 4 156                |

**1.1.-30.6.2024 (H1-2024)**

| 1000 EUR                             | Kiinteistö-<br>liiketoiminta | Liitännäispalvelut | Eliminoinnit ja<br>allokoimattomat | Konserni<br>yhteensä |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Liikevaihto                          | 8 358                        | 2 477              | -154                               | 10 681               |
| Käyttökate (EBITDA)                  | 3 748                        | 887                |                                    | 4 635                |
| Käyttökate %                         | 45                           | 36                 |                                    | 43                   |
| Oikaistu käyttökate                  | 3 789                        | 887                |                                    | 4 676                |
| Oikaistu käyttökate-%                | 45                           | 36                 |                                    | 44                   |
| Investoinnit,<br>kiinteistöhankinnat | 2 073                        |                    |                                    | 2 073                |
| Muut investoinnit                    | 1 866                        | 1 457              |                                    | 3 324                |
| Investoinnit yhteensä                | 3 940                        | 1 457              |                                    | 5 397                |

## Henkilöstö ja johto

Konsernin henkilöstön määrä puolivuotiskaudella kokoaikaisiksi työntekijöiksi muutettuna oli 63 (54).

Cityvarasto Oyj:n hallitus on esitelty alla olevassa taulukossa

| Nimi               | Tehtävä                   |
|--------------------|---------------------------|
| Aki Kostander      | Hallituksen puheenjohtaja |
| Ville Stenroos     | Hallituksen jäsen         |
| Salla Tuominen     | Hallituksen jäsen         |
| Henrik Christensen | 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          |
| Matti Leinonen  | Talousjohtaja                                  |
| Paula Nordgren  | HR- ja viestintäjohtaja                        |
| Elina Himberg   | Myynti- ja markkinointijohtaja                 |

## Osakkeet

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä 30.6.2025 oli 7 088 374 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 265 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla yhtäläinen ääni- ja osinko-oikeus.

## Kannustinjärjestelmät

Konsernilla ei ollut katsauskauden aikana osakekohtaisia 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 rakennustarvikkeiden, varastokalusteiden 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 (60,4 % katsauskauden lopussa 30.6.2025).

## Kauden keskeiset tapahtumat

Yhtiö avasi puolivuotiskauden aikana yhteensä neljä uutta pienvarastotoimipistettä. Auenneet toimipisteet sijaitsevat Helsingin Itäkeskuksessa, Espoon Leppävaarassa, Tampereen Tullissa sekä Hyvinkäällä.

Helsingin Roihupellon pienvarastotoimipisteen laajennus avattiin helmikuussa 2025. Laajennus vastaa noin 2/3 osaa vuokrattavasta pienvarastopinta-alasta toimipisteessä.

Yhtiö hankki helmikuussa uuden kiinteistön Riihimäeltä. Kohteeseen avataan uusi pienvarastotoimipiste tulevaisuudessa.

Cityvarasto Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.6.2025. Yhtiökokouksessa nimettiin uusi hallitus ja päätettiin jakaa osinkoa tilikaudelta 2024 0,10 € per osake. Yhtiö maksoi

kesäkuussa tilikaudelta 2024 päätetyn osingon, 0,10 € per osake. Yhtiökokous antoi hallitukselle myös valtuutuksen päättää osakeannista, jossa annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 2 miljoonaa osaketta.

Järvenpään keskustasta hankittiin kesäkuussa kiinteistö, johon tullaan tulevaisuudessa avaamaan uusi pienvarastotoimipiste.

## Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Ei olennaisia tapahtumia katsauskauden päättymisen jälkeen.

## Muutokset konsernirakenteessa

Kolme edellisellä tilikaudella hankittua kiinteistöosakeyhtiötä sulautui emoyhtiöön katsauskauden aikana.

Konserniin on hankittu katsauskauden aikana yhtiöt Koy Välittäjä 3 ja Kiinteistö Oy Järvenpään Mattotehdas.

Konserniin on kuulunut kauden päättymishetkellä emoyhtiö Cityvarasto Oyj, 100 %:sti omistettut kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Kiinteistö Oy Järvenpään Mattotehdas ja Kiinteistö Oy Välittäjä 3 sekä 100 %:sti omistettut tytäryhtiöt Varastosta Oy, PakuOvelle.com Oy, Suomen Opiskelijamuutot Oy, Suomen Banaanilaatikot Oy ja Cityvarasto Oü.

Vantaalla 25.8.2025

**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. Katsauksessa on käytetty samoja laadintaperiaatteita kuin edellisessä vuosittain päätöksessä.

## Keskeiset tunnusluvut

Keskeiset tunnusluvut ensimmäiseltä puolivuotiskaudelta on esitetty alla olevassa taulukossa.

| EUR tuhatta                                 | Q2-2025 | Q2-2024 | Muutos  | H1-2025 | H1-2024 | Muutos  | 2024    |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Liikevaihto                                 | 6 631   | 5 531   | 19,9 %  | 12 611  | 10 681  | 18,1 %  | 22 410  |
| Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto        | 4 783   | 4 267   | 12,1 %  | 9 276   | 8 358   | 11,0 %  | 17 109  |
| Liitännäispalveluiden liikevaihto           | 1 935   | 1 340   | 44,4 %  | 3 503   | 2 477   | 41,4 %  | 5 606   |
| Käyttökate (EBITDA)                         | 3 036   | 2 836   | 7,1 %   | 5 091   | 4 635   | 9,8 %   | 10 023  |
| Käyttökate (EBITDA) %                       | 45,8    | 51,3    |         | 40,4    | 43,4    |         | 44,7    |
| Oikaistu käyttökate (EBITDA)                | 3 394   | 2 861   | 18,6 %  | 5 537   | 4 676   | 18,4 %  | 10 080  |
| Oikaistu käyttökate (EBITDA) %              | 51,2    | 51,7    |         | 43,9    | 43,8    |         | 45,0    |
| Liikevoitto                                 | 2 946   | 1 952   | 51,0 %  | 4 280   | 3 144   | 36,1 %  | 67,0    |
| Liikevoitto %                               | 44,4    | 35,3    |         | 33,9    | 29,4    |         | 299,0   |
| Tilikauden tulos                            | 1 896   | 990     | 91,5 %  | 2 436   | 1 440   | 69,2 %  | 51 607  |
| Operatiivinen tulos                         | 1 590   | 1 541   | 3,1 %   | 2 340   | 2 189   | 6,9 %   | 4 785   |
| Operatiivinen osakekohtainen tulos          | 0,23    | 0,22    | 3,1 %   | 0,33    | 0,31    | 6,9 %   | 0,68    |
| Oikaistu operatiivinen tulos                | 1 876   | 1 561   | 20,2 %  | 2 696   | 2 222   | 21,3 %  | 4 831   |
| Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos | 0,27    | 0,22    | 20,2 %  | 0,38    | 0,32    | 21,3 %  | 0,69    |
| Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo     | 197,2   | 129,6   | 52,2 %  | 197,2   | 129,6   | 52,2 %  | 194,1   |
| Nettovelka ilman IFRS 16-vastuita           | 45 418  | 38 328  | 18,5 %  | 45 418  | 38 328  | 18,5 %  | 43 946  |
| Nettovelka sisältäen IFRS 16-vastuut        | 53 506  | 46 502  | 15,1 %  | 53 506  | 46 502  | 15,1 %  | 51 758  |
| Oma pääoma                                  | 133 199 | 81 300  | 63,8 %  | 133 199 | 81 300  | 63,8 %  | 131 467 |
| NAV                                         | 161 840 | 97 001  | 66,8 %  | 161 840 | 97 001  | 66,8 %  | 159 568 |
| NAV per osake                               | 22,96   | 13,76   | 66,8 %  | 22,96   | 13,76   | 66,8 %  | 22,64   |
| Omavaraisuusaste, %                         | 60,4    | 54,3    |         | 60,4    | 54,3    |         | 60,5    |
| Taseen loppusumma                           | 220 401 | 149 625 | 47,3 %  | 220 401 | 149 625 | 47,3 %  | 217 350 |
| Lainoitusaste (LTV)                         | 23,5    | 31,5    |         | 23,5    | 31,5    |         | 23,8    |
| Investoinnit                                | -2 150  | -4 006  | -46,3 % | -4 156  | -5 397  | -23,0 % | -14 650 |
| Oman pääoman tuotto                         |         |         |         | 3,7 %   | 3,6 %   |         | 48,7 %  |
| Sijoitetun pääoman tuotto                   |         |         |         | 4,8 %   | 5,2 %   |         | 45,3 %  |

|                                                         |         |         |         |         |         |         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana              | 64      | 54      | 10 kpl  | 63      | 54      | 9 kpl   | 58      |
| Vuokrattava pinta-ala, yht <sup>(1)</sup>               | 121 000 | 117 000 | 3,4 %   | 121 000 | 117 000 | 3,4 %   | 119 000 |
| Vuokrattava pinta-ala, pienvarastot                     | 61 000  | 55 000  | 10,9 %  | 61 000  | 55 000  | 10,9 %  | 58 000  |
| Vuokrattava pinta-ala, toimitilat                       | 56 000  | 57 000  | -1,8 %  | 56 000  | 57 000  | -1,8 %  | 57 000  |
| Käyttöaste kauden lopussa, pienvarastot                 | 79 %    | 77 %    |         | 79 %    | 77 %    |         | 76 %    |
| Käyttöaste kauden lopussa, toimitilat                   | 82 %    | 76 %    |         | 82 %    | 76 %    |         | 83 %    |
| Keskivuokra kauden lopussa, pienvarastot <sup>(2)</sup> | 25,2    | 26,4    | -4,5 %  | 25,2    | 26,4    | -4,5 %  | 25,4    |
| Keskivuokra kauden lopussa, toimitilat <sup>(3)</sup>   | 10,1    | 10,5    | -3,8 %  | 10,1    | 10,5    | -3,8 %  | 9,5     |
| Toimipisteiden määrä                                    | 72      | 65      | 7 kpl   | 72      | 65      | 7 kpl   | 68      |
| Pakettiautojen määrä                                    | 513     | 300     | 213 kpl | 513     | 300     | 213 kpl | 445     |

1) Sisältää myös rakenteilla olevat tilat.

2) Mukana vain kiinteistöt, joiden hankinnasta on tilikauden lopussa yli vuosi.

3) Mukana vain kiinteistöt, joiden hankinnasta on tilikauden lopussa yli vuosi.

## Konsernin laaja tuloslaskelma

| EUR tuhatta                                               | 1.4.2025-<br>30.6.2025 | 1.4.2024-<br>30.6.2024 | Muutos, % | 1.1.2025-<br>30.6.2025 | 1.1.2024-<br>30.6.2024 | Muutos  | 1.1.2024-<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------|------------------------|------------------------|---------|-------------------------|
| Liikevaihto                                               | 6 631                  | 5 531                  | 19,9 %    | 12 611                 | 10 681                 | 18,1 %  | 22 410                  |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                | 0                      | 1                      |           | 0                      | 2                      |         | 12                      |
| Materiaalit ja palvelut                                   | -53                    | -61                    | -13,1 %   | -116                   | -146                   | -20,7 % | -259                    |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuvat<br>kulut                   | -911                   | -770                   | 18,3 %    | -1 735                 | -1 549                 | 12,0 %  | -2 988                  |
| Liiketoiminnan muut kulut                                 | -2 631                 | -1 866                 | 41,0 %    | -5 669                 | -4 353                 | 30,2 %  | -9 152                  |
| KÄYTTÖKATE (EBITDA)                                       | 3 036                  | 2 836                  | 7,1 %     | 5 091                  | 4 635                  | 9,8 %   | 10 023                  |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon<br>muutos              | 707                    | -263                   |           | 638                    | -369                   |         | 59 482                  |
| Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen<br>käyvän arvon muutos | -279                   | -249                   | 12,5 %    | -556                   | -510                   | 9,1 %   | -1 047                  |
| Poistot ja arvonalentumiset                               | -518                   | -373                   | 38,9 %    | -892                   | -612                   | 45,7 %  | -1 443                  |
| LIIKEVOITTO                                               | 2 946                  | 1 952                  | 51,0 %    | 4 280                  | 3 144                  | 36,1 %  | 67 014                  |
| Rahoitustuotot                                            | 19                     | 22                     | -14,6 %   | 36                     | 38                     | -6,6 %  | 105                     |
| Rahoituskulut                                             | -668                   | -695                   | -3,9 %    | -1 339                 | -1 362                 | -1,7 %  | -2 852                  |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä                         | -649                   | -673                   | -3,6 %    | -1 303                 | -1 323                 | -1,6 %  | -2 747                  |
| TULOS ENNEN VEROJA                                        | 2 297                  | 1 279                  | 79,7 %    | 2 978                  | 1 821                  | 63,5 %  | 62 267                  |
| Laskennallisten verojen muutos                            | -401                   | -288                   | 39,1 %    | -542                   | -381                   | 41,8 %  | -12 660                 |
| TILIKAUDEN TULOS                                          | 1 896                  | 990                    | 91,5 %    | 2 436                  | 1 440                  | 69,2 %  | 51 607                  |
| Osakekohtainen tulos                                      |                        |                        |           |                        |                        |         |                         |
| Osakekohtainen tulos,<br>laimentamaton, euroa             | 0,27                   | 0,14                   | 91,5 %    | 0,35                   | 0,20                   | 69,2 %  | 7,32                    |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu,<br>euroa               | 0,27                   | 0,14                   | 91,5 %    | 0,35                   | 0,20                   | 69,2 %  | 7,32                    |



## Konsernitase

| EUR tuhatta                                        | 30.6.2025      | 30.6.2024      | 31.12.2024     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>                                       |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                         |                |                |                |
| Liikearvo                                          | 341            | 341            | 341            |
| Aineettomat hyödykkeet                             | 1 172          | 868            | 988            |
| Aineelliset hyödykkeet                             | 10 266         | 6 275          | 9 938          |
| Sijoituskiinteistöt                                | 197 230        | 129 610        | 194 100        |
| Vuokratut sijoituskiinteistöt                      | 8 186          | 8 255          | 7 767          |
| Muut pitkäaikaiset saamiset                        | 37             | 39             | 37             |
| Laskennalliset verosaamiset                        | 427            | 203            | 382            |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                | <b>217 658</b> | <b>145 591</b> | <b>213 553</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                         |                |                |                |
| Vaihto-omaisuus                                    | 15             | 15             | 15             |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                    | 1 708          | 1 502          | 1 621          |
| Rahat ja pankkisaamiset                            | 1 020          | 2 517          | 2 161          |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                | <b>2 743</b>   | <b>4 034</b>   | <b>3 797</b>   |
| <b>VARAT YHTEENSÄ</b>                              | <b>220 401</b> | <b>149 625</b> | <b>217 350</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                         |                |                |                |
| <b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b> |                |                |                |
| Osakepääoma                                        | 80             | 80             | 80             |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto             | 17 148         | 17 148         | 17 148         |
| Kertyneet voittovarot                              | 115 970        | 64 071         | 114 239        |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                         | <b>133 199</b> | <b>81 300</b>  | <b>131 467</b> |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                         |                |                |                |
| Pitkäaikaiset korolliset velat                     | 38 090         | 37 350         | 40 559         |
| Vuokrasopimusvelat                                 | 7 166          | 7 338          | 6 947          |
| Laskennalliset verovelat                           | 29 077         | 16 032         | 28 490         |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                | <b>74 333</b>  | <b>60 720</b>  | <b>75 996</b>  |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                         |                |                |                |
| Lyhytaikaiset korolliset velat                     | 8 348          | 3 496          | 5 548          |
| Vuokrasopimusvelat                                 | 922            | 836            | 864            |
| Ostovelat ja muut velat                            | 3 600          | 3 274          | 3 474          |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                | <b>12 870</b>  | <b>7 606</b>   | <b>9 887</b>   |
| <b>VELAT YHTEENSÄ</b>                              | <b>87 202</b>  | <b>68 326</b>  | <b>85 883</b>  |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>                | <b>220 401</b> | <b>149 625</b> | <b>217 350</b> |

## Konsernin rahavirtalaskelma

| EUR tuhatta                                                         | 1.4.2025-<br>30.6.2025 | 1.4.2024-<br>30.6.2024 | 1.1.2025-<br>30.6.2025 | 1.1.2024-<br>30.6.2024 | 1.1.2024-<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                                     |                        |                        |                        |                        |                         |
| Tilikauden tulos                                                    | 1 896                  | 990                    | 2 436                  | 1 440                  | 51 607                  |
| <b>Oikaisut:</b>                                                    |                        |                        |                        |                        |                         |
| Poistot ja arvonalentumiset                                         | 518                    | 373                    | 892                    | 612                    | 1 443                   |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                            | 649                    | 673                    | 1 303                  | 1 323                  | 2 747                   |
| Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset                     | -428                   | 511                    | -82                    | 878                    | -58 435                 |
| Tuloverot                                                           | 401                    | 288                    | 541                    | 382                    | 12 661                  |
| Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa                   |                        |                        |                        |                        | 19                      |
| <b>Oikaisut yhteensä</b>                                            | <b>1 140</b>           | <b>1 845</b>           | <b>2 655</b>           | <b>3 196</b>           | <b>-41 565</b>          |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>        | <b>3 036</b>           | <b>2 836</b>           | <b>5 091</b>           | <b>4 636</b>           | <b>10 043</b>           |
| <b>Käyttöpääoman muutos</b>                                         |                        |                        |                        |                        |                         |
| Myynti- ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)               | -224                   | -250                   | -87                    | -281                   | -397                    |
| Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)                   | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                       |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-) | 374                    | 360                    | 126                    | 667                    | 854                     |
| <b>Käyttöpääoman muutos yhteensä</b>                                | <b>150</b>             | <b>110</b>             | <b>39</b>              | <b>386</b>             | <b>456</b>              |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta yhteensä</b>                            | <b>2 537</b>           | <b>2 273</b>           | <b>3 827</b>           | <b>3 698</b>           | <b>7 752</b>            |
| <b>Investointien rahavirta</b>                                      |                        |                        |                        |                        |                         |
| Sijoitusten takaisinmaksu                                           | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                       |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                                 | -1 592                 | -3 035                 | -2 751                 | -3 749                 | -8 388                  |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin             | -558                   | -971                   | -1 404                 | -1 648                 | -6 262                  |
| <b>Investointien rahavirta yhteensä</b>                             | <b>-2 150</b>          | <b>-4 006</b>          | <b>-4 156</b>          | <b>-5 397</b>          | <b>-14 650</b>          |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                                        |                        |                        |                        |                        |                         |
| Rahoituslaitoslainojen nostot                                       | 1 000                  | 4 259                  | 7 803                  | 5 226                  | 12 926                  |
| Rahoituslaitoslainojen takaisinmaksut                               | -1 038                 | -1 007                 | -7 473                 | -1 951                 | -4 389                  |
| Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu                                 | -228                   | -201                   | -438                   | -386                   | -804                    |
| Maksetut osingot                                                    | -705                   | -634                   | -705                   | -634                   | -634                    |
| <b>Rahoituksen rahavirta yhteensä</b>                               | <b>-812</b>            | <b>2 416</b>           | <b>-812</b>            | <b>2 255</b>           | <b>7 099</b>            |
| <b>Rahavirrat yhteensä</b>                                          | <b>-1 141</b>          | <b>684</b>             | <b>-1 141</b>          | <b>556</b>             | <b>201</b>              |
| Rahavarat kauden alussa                                             | 2 161                  | 1 833                  | 2 161                  | 1 961                  | 1 961                   |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                                     | <b>1 020</b>           | <b>2 517</b>           | <b>1 020</b>           | <b>2 517</b>           | <b>2 161</b>            |

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta

| Tuhatta euroa                                        | Osakepääoma | SVOP-rahasto  | Kertyneet voittovarot | OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2025</b>                           | <b>80</b>   | <b>17 148</b> | <b>114 239</b>        | <b>131 467</b>      |
| <b>Laaja tulos</b>                                   |             |               |                       |                     |
| Tilikauden tulos                                     | -           | -             | 2 436                 | 2 436               |
| Muut laajan tuloksen erät                            | -           | -             | -                     | -                   |
| <b>Laaja tulos yhteensä</b>                          | <b>-</b>    | <b>-</b>      |                       |                     |
| <b>Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:</b>         |             |               |                       |                     |
| Osakeanti                                            | -           | -             | -                     | -                   |
| Omien osakkeiden hankinta                            | -           | -             | -                     | -                   |
| Osinko                                               | -           | -             | (705)                 | (705)               |
|                                                      | -           | -             | (705)                 | (705)               |
| <b>Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä</b> |             |               |                       |                     |
| <b>Oma pääoma 30.6.2025</b>                          | <b>80</b>   | <b>17 148</b> | <b>115 970</b>        | <b>133 199</b>      |

| Tuhatta euroa                                        | Osakepääoma | SVOP-rahasto  | Kertyneet voittovarot | OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2024</b>                           | <b>80</b>   | <b>17 148</b> | <b>63 266</b>         | <b>80 494</b>       |
| <b>Laaja tulos</b>                                   |             |               |                       |                     |
| Tilikauden tulos                                     | -           | -             | 1 440                 | 1 440               |
| Muut laajan tuloksen erät                            | -           | -             | -                     | -                   |
| <b>Laaja tulos yhteensä</b>                          | <b>-</b>    | <b>-</b>      |                       |                     |
| <b>Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:</b>         |             |               |                       |                     |
| Osakeanti                                            | -           | -             | -                     | -                   |
| Omien osakkeiden hankinta                            | -           | -             | -                     | -                   |
| Osinko                                               | -           | -             | (634)                 | (634)               |
| <b>Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>      | <b>(634)</b>          | <b>(634)</b>        |
| <b>Oma pääoma 30.6.2024</b>                          | <b>80</b>   | <b>17 148</b> | <b>64 072</b>         | <b>81 300</b>       |

| Tuhatta euroa                                        | Osakepääoma | SVOP-rahasto  | Kertyneet voittovarot | OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2024</b>                           | <b>80</b>   | <b>17 148</b> | <b>63 266</b>         | <b>80 494</b>       |
| <b>Laaja tulos</b>                                   |             |               |                       |                     |
| Tilikauden tulos                                     | -           | -             | 51 607                | 51 607              |
| Muut laajan tuloksen erät                            | -           | -             | -                     | -                   |
| <b>Laaja tulos yhteensä</b>                          | <b>-</b>    | <b>-</b>      | <b>51 607</b>         | <b>51 607</b>       |
| <b>Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:</b>         |             |               |                       |                     |
| Osakeanti                                            | -           | -             | -                     | -                   |
| Omien osakkeiden hankinta                            | -           | -             | -                     | -                   |
| Osinko                                               | -           | -             | (634)                 | (634)               |
|                                                      | -           | -             | (634)                 | (634)               |
| <b>Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä</b> |             |               |                       |                     |
| <b>Oma pääoma 31.12.2024</b>                         | <b>80</b>   | <b>17 148</b> | <b>114 239</b>        | <b>131 467</b>      |

## Sijoituskiinteistöt

| H1-2025                                     |                              |                                        |                |
|---------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| EUR tuhatta                                 | Sijoituskiinteistöt (Taso 3) | Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3) | yhteensä       |
| <b>Hankintameno 1.1.2025</b>                | <b>194 100</b>               | <b>7 767</b>                           | <b>201 876</b> |
| Lisäykset                                   | 2 492                        | 974                                    | 3 466          |
| Vähennykset                                 | -                            | -                                      | -              |
| Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa | 638                          | -556                                   | 82             |
| <b>Hankintameno 30.6.2025</b>               | <b>197 230</b>               | <b>8 186</b>                           | <b>205 416</b> |

| H1-2024                                     |                              |                                        |                |
|---------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| EUR tuhatta                                 | Sijoituskiinteistöt (Taso 3) | Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3) | yhteensä       |
| <b>Hankintameno 1.1.2024</b>                | <b>126 230</b>               | <b>8 382</b>                           | <b>134 612</b> |
| Lisäykset                                   | 3 749                        | 383                                    | 4 132          |
| Vähennykset                                 | -                            | -                                      | -              |
| Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa | -369                         | -510                                   | -878           |
| <b>Hankintameno 30.6.2024</b>               | <b>129 610</b>               | <b>8 255</b>                           | <b>137 865</b> |

| 2024                                        |                                 |                                              |          |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|----------|
| EUR tuhatta                                 | Sijoituskiinteistöt<br>(Taso 3) | Vuokratut<br>sijoituskiinteistöt<br>(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                         | 8 255                                        | 201 867  |

## Aineettomat hyödykkeet

| 30.6.2025                                       |           |                                |          |
|-------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|----------|
| EUR tuhatta                                     | Liikearvo | Muut aineettomat<br>hyödykkeet | Yhteensä |
| Hankintameno 1.1.2025                           | 341       | 2 906                          | 3 247    |
| Lisäykset                                       | 0         | 477                            | 477      |
| Hankintameno 30.6.2025                          | 341       | 3 383                          | 3 724    |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025  | 0         | -1 918                         | -1 918   |
| Tilikauden poistot ja arvonalentumiset          | 0         | -293                           | -293     |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6.2025 | 0         | -2 211                         | -2 211   |
| Kirjanpitoarvo 30.6.2025                        | 341       | 1 172                          | 1 513    |

| 30.6.2024                                       |           |                                |          |
|-------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|----------|
| EUR tuhatta                                     | Liikearvo | Muut aineettomat<br>hyödykkeet | Yhteensä |
| Hankintameno 1.1.2024                           | 341       | 2 298                          | 2 640    |
| Lisäykset                                       | 0         | 267                            | 267      |
| Hankintameno 30.6.2024                          | 341       | 2 565                          | 2 906    |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024  | 0         | -1 528                         | -1 528   |
| Tilikauden poistot ja arvonalentumiset          | 0         | -169                           | -169     |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6.2024 | 0         | -1 697                         | -1 697   |
| Kirjanpitoarvo 30.6.2024                        | 341       | 868                            | 1 209    |

| 31.12.2024                                              |            |                             |               |
|---------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| EUR tuhatta                                             | Liikearvo  | Muut aineettomat hyödykkeet | Yhteensä      |
| <b>Hankintameno 1.1.2024</b>                            | <b>341</b> | <b>2 298</b>                | <b>2 640</b>  |
| Lisäykset                                               | 0          | 608                         | 608           |
| <b>Hankintameno 31.12.2024</b>                          | <b>341</b> | <b>2 906</b>                | <b>3 248</b>  |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024</b>   | <b>0</b>   | <b>-1 528</b>               | <b>-1 528</b> |
| Tilikauden poistot ja arvonalentumiset                  | 0          | -390                        | -390          |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024</b> | <b>0</b>   | <b>-1 918</b>               | <b>-1 918</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.2024</b>                        | <b>341</b> | <b>988</b>                  | <b>1 329</b>  |

## Aineelliset hyödykkeet

| 30.6.2025                                              |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| EUR tuhatta                                            | Aineelliset hyödykkeet |
| <b>Hankintameno 1.1.2025</b>                           | <b>14 354</b>          |
| Lisäykset/Vähennykset                                  | 927                    |
| <b>Hankintameno 30.6.2025</b>                          | <b>15 281</b>          |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025         | -4 416                 |
| Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella          | -600                   |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6.2025</b> | <b>-5 016</b>          |
| <b>Kirjanpitoarvo 30.6.2025</b>                        | <b>10 266</b>          |

| 30.6.2024                                              |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| EUR tuhatta                                            | Aineelliset hyödykkeet |
| <b>Hankintameno 1.1.2024</b>                           | <b>8 699</b>           |
| Lisäykset/Vähennykset                                  | 1 381                  |
| <b>Hankintameno 30.6.2024</b>                          | <b>10 080</b>          |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024         | -3 362                 |
| Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella          | -444                   |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6.2024</b> | <b>-3 806</b>          |

| 31.12.2024                                              |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| EUR tuhatta                                             | Yhteensä      |
| <b>Hankintameno 1.1.2024</b>                            | <b>8 699</b>  |
| Lisäykset/Vähennykset                                   | 5 655         |
| <b>Hankintameno 31.12.2024</b>                          | <b>14 354</b> |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024          | -3 362        |
| Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella           | -1 054        |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024</b> | <b>-4 416</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.2024</b>                        | <b>9 938</b>  |
| <b>Kirjanpitoarvo 30.6.2024</b>                         | <b>6 275</b>  |

## Tunnuslukujen laskentakaavat

### Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen ja vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaava

|                                                                                            |   |                                                                                                                                                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Käyttökate (EBITDA)                                                                        | = | Liikevoitto +/- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos<br>+/- vuokrattujen sijoituskiinteistöjen arvon muutos +<br>poistot ja arvonalentumiset |  |
| Käyttökate (EBITDA) %                                                                      | = | $\frac{\text{Käyttökate (EBITDA)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$                                                                              |  |
| Oikaistu käyttökate (EBITDA)                                                               | = | Käyttökate (EBITDA) + vertailukelpoisuuteen<br>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, %                                                                        | = | $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100\%$                                                         |  |
| Nettovelka                                                                                 | = | Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat +<br>pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat - rahat<br>ja pankkisaamiset               |  |
| 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 -<br>Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos                               |  |
| Operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)          | = | Tilikauden tulos - Laskennallisten verojen muutos -<br>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos                                                  |  |
| Operatiivinen osakekohtainen tulos                                                         | = | $\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä, kpl}}$                                                                             |  |
| Oikaistu operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia) | = | Operatiivinen tulos + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat<br>erät                                                                                   |  |
| Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos                                                | = | $\frac{\text{Oikaistu operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä, kpl}}$                                                                    |  |
| Nettovarallisuusarvo (NAV)                                                                 | = | Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät<br>Laskennalliset verovelat                                                                         |  |
| Nettovarallisuusarvo per osake                                                             | = | $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Sijoituskiinteistöihin liittyvät} \\ \text{Laskennalliset verovelat}}{\text{Osakkeiden lukumäärä, kpl}}$         |  |