

Osavuosikatsaus

1.1.–30.9.2026

Kannattavuus kääntyi kasvuun

Tilintarkastamaton

CITYVARASTO

13.11.2026

Kausi lyhyesti

8,1 M€
Liikevaihto Q3, kasvua 10,6 %

4,1 M€
Oikaistu käyttökate Q3, kasvua 10,9 %

84 (76)
pienvarastotoimipistettä, joista auki 75 (70)

Q3 (1.7.–30.9.2026)

- Liikevaihto oli 8 071 (7 299) tuhatta euroa, kasvua 10,6 %.
- Oikaistu käyttökate oli 4 113 (3 710) tuhatta euroa, kasvua 10,9 % ja oikaistu käyttökate-% oli 51,0 (50,8) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,32 (0,30) euroa, kasvua 8,5 %.
- Cityvarasto osti kolmannella kvartaalilla Kenguruvarastot Oy:n koko osakekannan. Kaupassa konserniin siirtyivät yhtiön pienvarastoliiketoiminta sekä toimipiste Vantaanpuistossa.
- Lisäksi Cityvarasto hankki kokonaisuudessaan vuokratun kiinteistön Kangasalta ja avasi uuden pienvarastotoimipisteen Kempeleessä.
- Pienvarastotoimipisteiden määrä kauden lopussa oli 84 (76) ja täyttöaste 83 (79) %.

Tammi–syyskuu (1.1.–30.9.2026)

- Liikevaihto oli 22 723 (19 910) tuhatta euroa, kasvua 14,1 %.
- Oikaistu käyttökate oli 9 552 (9 246) tuhatta euroa, kasvua 3,3 % ja oikaistu käyttökate-% oli 42,0 (46,4) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,66 (0,68) euroa, laskua 3,2 %.
- Kaudella hankittiin seitsemän uutta kiinteistöä ja avattiin neljä uutta toimipistettä.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

EUR tuhatta	Q3-2026	Q3-2025	Muutos %	1-9/2026	1-9/2025	Muutos %	2025
Liikevaihto	8 071	7 299	10,6 %	22 723	19 910	14,1 %	27 143
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	4 113	3 710	10,9 %	9 552	9 246	3,3 %	12 104
Oikaistu käyttökate-%	51,0 %	50,8 %		42,0 %	46,4 %		44,6 %
Katsauskauden tulos	1 723	891	93,3 %	2 931	3 327	-11,9 %	10 715
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,32	0,30	8,5 %	0,66	0,68	-3,2 %	0,86
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo	214 930	199 594	7,7 %	214 930	199 594	7,7 %	208 800
NAV	189 045	162 907	16,0 %	189 045	162 907	16,0 %	186 510
NAV per osake, euroa	23,67	23,11	2,4 %	23,67	23,11	2,4 %	23,35
Lainoitusaste (LTV), %	19,7 %	23,6 %		19,7 %	23,6 %		20,3 %
Oman pääoman tuotto (12 kk liukuva)	7,1 %	48,1 %		7,1 %	48,1 %		7,5 %

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin mainita. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2025 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja. Luvut on esitetty tuhansina euroina, ellei toisin mainita, ja prosentit ja tunnusluvut on laskettu alkuperäisistä luvuista. Yksittäisten lukujen summa ei välttämättä vastaa esitettyjä kokonaislukuja, koska esitetyt luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen.

Tulosohjeistus ja taloudelliset tavoitteet

Tulosohjeistus tilikaudelle 2026

Muuttumaton

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 käyttökatteen arvioidaan olevan 12,7–13,9 miljoonaa euroa, kasvua noin 5–15 % verrattuna tilikauteen 2025 (2025: 12,1 miljoonaa euroa).

Tulosohjeistuksen taustat

Kiinteistöliiketoiminnan osalta liikevaihdon kasvun arvioidaan olevan vakaata. Liitännäispalveluiden osalta liikevaihdon kasvun arvioidaan olevan maltillisempaa verrattuna edellisen vuoden kasvuun.

Jo tehdyillä sekä suunnitelluilla kasvupanostuksilla pienvarastoliiketoimintaan tuetaan kannattavaa kasvua, mutta niillä arvioidaan olevan väliaikainen, laskeva vaikutus kiinteistöliiketoiminnan suhteelliseen kannattavuuteen 2026 tilikauden aikana. Tilikauden 2026 alussa toteutetulla muuttoliiketoiminnan hankinnalla odotetaan olevan lievä negatiivinen vaikutus liitännäispalveluiden suhteelliseen kannattavuuteen.

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

Taloudelliset tavoitteet 2025–2029

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

Tavoite	Tavoitetaso	Toteuma 30.9.2026
Kasvu	Liikevaihdon keskimääräinen kasvu yli 12 % vuodessa	18,0 % (CAGR)
Kannattavuus	Käyttökate (EBITDA) -marginaali ylittää 50 % tarkastelujakson aikana	41,4 % (oikaistu, 12 kk)
Investoinnit	Keskimäärin noin 10 M€ vuodessa	11,3 M€ (keskiarvo 1/2025–9/2026)
Toimipisteet	Noin 100 pienvarastotoimipistettä jakson lopussa	84 toimipistettä
Velkaantuneisuus	Lainoitusaste alle 35 %	19,7 %

Toimitusjohtajan katsaus

Kolmannen kvartaalin tärkein teemamme oli kannattavuuden vahvistaminen. Alkuvuoden aikana investoimme kasvuun. Nyt keskityimme toimintojemme tehostamiseen sekä synergioiden hyödyntämiseen, ja näiden toimenpiteiden vaikutukset näkyivät jo selvästi tuloksessamme. Konsernin oikaistu käyttökate kääntyi jälleen nousuun ja kasvoi 10,9 %. Samalla kasvumme jatkui edelleen hyvänä. Liikevaihto kasvoi kolmannella kvartaalilla 10,6 % molempien segmenttien kasvattaessa myyntiään.

Kiinteistöliiketoiminnan kehitys oli erityisen vahvaa. Segmentin oikaistu käyttökate kasvoi 17,2 %, ja oikaistu käyttökate-% nousi 57,0 (54,3) %:iin. Liikevaihdon kasvun lisäksi kannattavuutta paransivat alkuvuonna toteutetut toimintojen uudelleenjärjestelyt sekä muut tehostamistoimet. Tehtyjen toimenpiteiden johdosta liiketoiminnan skaalautuvuus näkyi kaudella entistä selvemmin tuloksessa.

Myös liitännäispalveluiden kannattavuus parani huomattavasti alkuvuodesta. Segmentin oikaistun käyttökatteen ero vertailukauteen kaventui kolmannella kvartaalilla 5,6 %:iin puolivuotiskauden 32,5 %:sta. Kannattavuuden paranemista tukivat toimintojen uudelleenjärjestelyt, PakuOvelle.comin markkinointipanostusten aiempaa tarkempi kohdentaminen sekä kustannustehokkuuteen kohdistuneet muut toimenpiteet molemmissa liiketoiminnoissa.

Hankimme heinäkuussa Kenguruvarastojen pienvarastoliiketoiminnan sekä syyskuun lopussa varastokiinteistön Kangasalta. Kangasalan kohde on vuokrattu kokonaan yhdelle käyttäjälle ja se tuottaa positiivista kassavirtaa heti kaupan toteutumisesta lähtien. Katsauskauden jälkeen ostimme noin 15 000 m²:n kiinteistön Helsingin Vallilasta. Kyseessä on yksi yhtiömme historian merkittävimmistä investoinneista, ja näemme kohteessa vahvaa pitkän aikavälin potentiaalia. Nämä investoinnit vahvistavat entisestään asemaamme alan johtavana toimijana Suomessa ja tukevat kannattavaa kasvumatkaamme myös skaalaetujen myötä.

Lokakuussa yhtiö toteutti omien osakkeiden osto-ohjelman. Päätös heijastaa luottamustamme yhtiön tulevaisuuteen, strategiaamme ja kykyymme luoda omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä.

Lähden loppuvuoteen luottavaisin mielin. Kolmas kvartaali osoitti, että pystymme kasvamaan ja parantamaan kannattavuuttamme samanaikaisesti. Vahva tase, kasvava kiinteistökanta ja jatkuvasti kehittyvät palvelumme luovat erinomaiset edellytykset jatkaa kannattavaa kasvua myös tulevina vuosina.

Ville Stenroos
Toimitusjohtaja, Cityvarasto Oyj



Liiketoiminnot ja taloudellinen kehitys

Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston ydinliiketoimintana on pienvarastojen ja toimitilojen vuokraaminen. Kvartaalin lopussa yhtiöllä oli 75 (70) auki olevaa pienvarastotoimipistettä 31 (28) kaupungissa.

Kolmannella kvartaalilla Cityvarasto osti Kenguruvarastot Oy:n koko osakekannan. Yrityskaupan myötä Cityvaraston pienvarastoverkosto laajeni noin 700 m²:n toimipisteellä Vantaanpuiston liikekeskuksessa lähellä Kivistön kasvualuetta. Kaupan yhteydessä Cityvarastolle siirtyivät myös toimipisteen asiakassuhteet.

Lisäksi Cityvarasto hankki kvartaalin aikana noin 2 700 m²:n varastokiinteistön Kangasalta valtatie 12:n varrelta. Kohteen ohi kulkee päivittäin noin 16 000 ajoneuvoa, ja noin 10 minuutin ajomatkan säteellä asuu noin 80 000 ihmistä. Kohde täydentää luontevasti Tampereen seudun verkostoa, jossa Cityvarastolla on ennestään viisi toimipistettä Tampereella ja yksi Ylöjärvellä. Kiinteistö on kokonaan vuokrattu yhdelle vuokralaiselle, joten se tuottaa vuokratuottoa heti hankinnasta lähtien.

Kolmannella kvartaalilla konserni otti merkittävän askeleen verkkokauppauudistuksessaan, kun Cityvaraston uusi verkkokauppa otettiin kokonaisuudessaan käyttöön 19.8.2026 ja vanha verkkokauppa poistettiin käytöstä. Siirtymä toteutettiin suunnitelmien mukaisesti, ja se on ensimmäinen vaihe konsernin kaikkien yhtiöiden vaiheittaisessa siirtymisessä yhtenäiseen verkkokauppaympäristöön. Uusi alusta on rakennettu asiakkaiden mobiilipainotteista asiointia silmällä pitäen, ja se mahdollistaa palveluiden tehokkaamman ristiin myynnin asiakkaan ostopolun eri vaiheissa. Kvartaalin aikana verkkokaupan kehitystä ja ostopolun optimointia jatkettiin.

Uuden verkkokaupan myötä Cityvarasto on vahvistanut kyvykkyyttään jatkuvaan ja datalähtöiseen myynnin optimointiin. Verkkokaupan kehittyneet konversio-optimointi- ja testausmahdollisuudet tukevat tavoitteita parantaa myyntikonversiota, tehostaa asiakashankintaa ja kasvattaa markkinointi-investointien tuottoa. Lisäksi Cityvarasto käynnisti kvartaalin aikana uudessa verkkokaupassa pienvarastovakuutusten myynnin.

Cityvarasto kehitti pienvarastojen dynaamista hinnoittelua ottamalla käyttöön tekoälyyn ja edistyneeseen analytiikkaan perustuvan hinnoitteluratkaisun. Ratkaisu hyödyntää laajasti dataa muun muassa kysynnästä, käyttöasteista, asiakaskäyttäytymisestä, hintaherkkyydestä ja markkinatilanteesta. Sen avulla yhtiö pystyy ennustamaan kysynnän kehitystä ja optimoimaan hinnoittelua entistä tarkemmin toimipiste- ja varastotyyppikohtaisesti.

Kehitystyön tavoitteena on parantaa hinnoittelun tehokkuutta sekä kasvattaa vuokratuottoja. Samalla Cityvarasto vahvistaa kykyään hyödyntää dataa ja tekoälyä liiketoiminnan kannattavan kasvun tukena.

Cityvarasto avasi kolmannen kvartaalin aikana uuden toimipisteen Kempeleeseen ja Ylöjärven toimipisteen kolmas laajennus valmistui. Avausten myötä vuokrattava pienvarastopinta-ala kasvoi noin 1 200 m²:llä. Kvartaalin lopussa Cityvarastolla oli rakenteilla 8 hanketta, joista 3 oli laajennushankkeita. Näiden lisäksi 4 hanketta oli suunnitteluvaiheessa. Rakenteilla olevaa pienvarastopinta-alaa oli kvartaalin lopussa 4 000 (4 000) m².

Pienvarastoliiketoiminnan lisäksi segmenttiin kuuluu toimitilojen vuokraustoiminta. Tilat ovat tyypiltään pääasiassa kevyttä teollisuustilaa. Toimitilojen vuokraustoiminta kehittyi kolmannella kvartaalilla vakaasti. Vuoden aikana toteutetut kiinteistöhankinnat ovat kasvattaneet vuokrattavissa olevaa toimitila-alaa lähes 20 000 m². Kolmannen kvartaalin lopussa vuokrattavaa toimitilapinta-alaa oli noin 73 000 m² ja toimitilojen täyttöaste oli 79 %.

Katsauskauden jälkeen hankittu Helsingin Vallilan kiinteistö vahvistaa edelleen yhtiön toimitilakantaa. Noin 14 800 m²:n kiinteistöstä merkittävä osa säilyy toistaiseksi toimitilakäytössä, ja pienvarastoalan määrää tullaan kasvattamaan kohteessa vaiheittain. Kohde tulee siten olemaan merkittävä osa sekä yhtiön toimitila- että pienvarastoliiketoiminnan kasvupotentiaalia tulevina vuosina.

Liitännäispalvelut

PakuOvelle.com

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

PakuOvelle.com on Suomen suurin ja tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Yhtiöllä oli kolmannen kvartaalin lopussa yli 550 vuokrapakettiautoa, ja se toimi noin 50 paikkakunnalla.

Pakettiautojen vuokrausmäärät ja liikevaihto olivat vuoden tärkeimmällä kvartaalilla vakaalla tasolla ja kasvoivat maltillisesti vertailukaudesta. Liiketoiminnan optimointiin liittyvä kehityshanke eteni kvartaalin aikana hyvin. Hankkeessa pyritään automatisoimaan ja optimoimaan pakettiautojen sijoittelua sekä kehittämään entisestään dynaamista hinnoittelua. Liiketoiminnan kannattavuuden parantamiseksi kvartaalin aikana kohdennettiin markkinointipanostuksia aiempaa tarkemmin sekä toteutettiin muita tehostamistoimia. Kannattavuus kehittyi kvartaalin aikana myönteisesti tehtyjen toimenpiteiden tukemana.

PakuOvelle.comin verkkokaupan kehitystyötä ja uuden verkkokaupan käyttöönoton edistämistä jatkettiin kvartaalin aikana.

Osana pitkän aikavälin kasvustrategiaa PakuOvelle.com jatkoi kvartaalin aikana maltillisesti Ruotsin markkinan selvittämistä. Toimilla ei ollut vaikutusta kauden kannattavuuteen.

Muuttopalvelut

Opiskelijamuutot sekä vuoden alussa hankittu Ja-Ki Muutto tarjoavat muuttopalveluita yksityishenkilöille ja yrityksille. Kolmannella kvartaalilla muuttomäärät ja liikevaihto olivat kohtalaisella tasolla, mutta markkinatilanne on muuttoliiketoiminnalle edelleen haastava.

Liitännäispalveluissa toteutettiin kvartaalin aikana kannattavuuden parantamiseen tähtääviä toimia. Muuttoliiketoiminnassa purettiin yritysoston jälkeen kahden erillisen muutto-organisaation toiminnasta syntyneitä päällekkäisiä kustannuksia, mikä paransi kannattavuutta jo kolmannella kvartaalilla.

Päällekkäisten kustannusten purkaminen tuo pysyviä säästöjä, minkä vuoksi toimien odotetaan nostavan kannattavuutta entisestään tulevaisuudessa.

Opiskelijamuuttojen uudet kotisivut julkaistiin 30.9.2026.

Liikevaihto

Q3

Kolmannella kvartaalilla konsernin liikevaihto kasvoi 10,6 % ollen 8 071 (7 299) tuhatta euroa. Molemmat segmentit kasvoivat: kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 11,7 % ja liitännäispalveluiden liikevaihto 10,3 %.

Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvu 5 516 (4 939) tuhanteen euroon johtui ensisijaisesti uusien toimipisteiden ja valmistuneiden pienvarastolaajennusten tuomasta myynnistä sekä pienvarastojen parantuneesta täyttöasteesta. Vuokrattu pienvarastopinta-ala kasvoi vertailukaudesta noin 7 000 m²:llä ja täyttöaste nousi 83 (79) %:iin. Vuokrattu toimitila-ala kasvoi vertailukaudesta noin 6 000 m²:llä.

Liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 2 696 (2 443) tuhanteen euroon. Kasvu johtui PakuOvelle.comin liikevaihdon kasvusta sekä Ja-Ki Muuton muuttoliiketoiminnan hankinnasta.

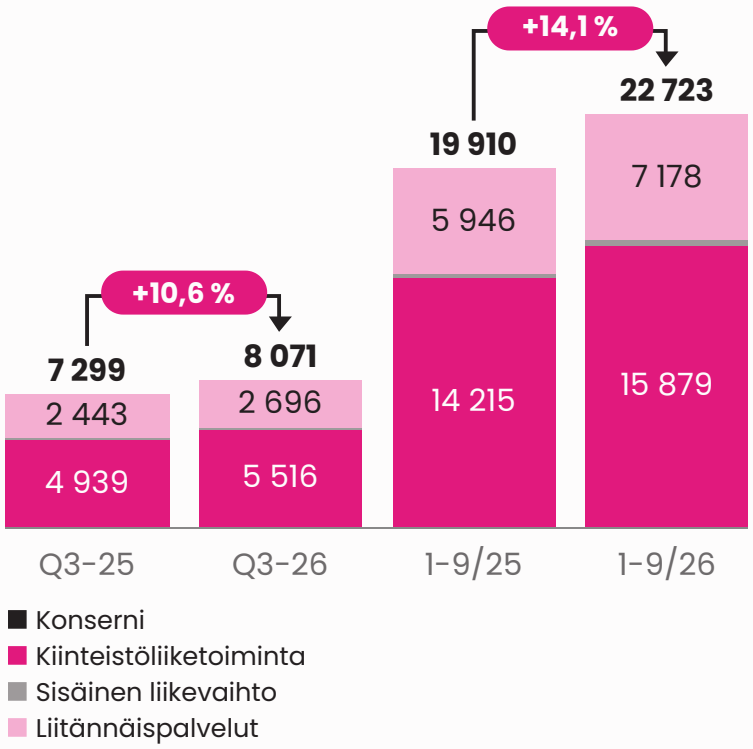
Tammi–syyskuu

Tammi–syyskuussa konsernin liikevaihto kasvoi 14,1 % ollen 22 723 (19 910) tuhatta euroa.

Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 11,7 % ollen 15 879 (14 215) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 20,7 % ollen 7 178 (5 946) tuhatta euroa.

Kasvu johtui molempien segmenttien osalta samoista tekijöistä kuin kolmannen kvartaalin kasvu.

Liikevaihto, t€



Oikaistu käyttökate

Q3

Konsernin oikaistu käyttökate kasvoi 10,9 % ja oli 4 113 (3 710) tuhatta euroa. Oikaistu käyttökate-% oli 51,0 (50,8) %.

Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate kasvoi 17,2 % ja oli 3 142 (2 681) tuhatta euroa. Oikaistu käyttökate-% nousi 57,0 (54,3) %:iin liikevaihdon kasvun ja skaalaetujen myötä.

Liitännäispalveluiden oikaistu käyttökate laski 5,6 % ja oli 971 (1 028) tuhatta euroa, ja oikaistu käyttökate-% oli 36,0 (42,1) %. Vertailukauteen nähden kannattavuutta heikensivät pääasiassa muuttoliiketoimintojen päällekkäiset kustannukset sekä PakuOvelle.comin vertailukautta korkeammat markkinointi- ja muut kasvupanostukset. Tehdyt tehostamistoimenpiteet näkyivät jo kolmannen kvartaalin aikana segmentin kannattavuuden parantumisena alkuvuoteen verrattuna.

Tammi–syyskuu

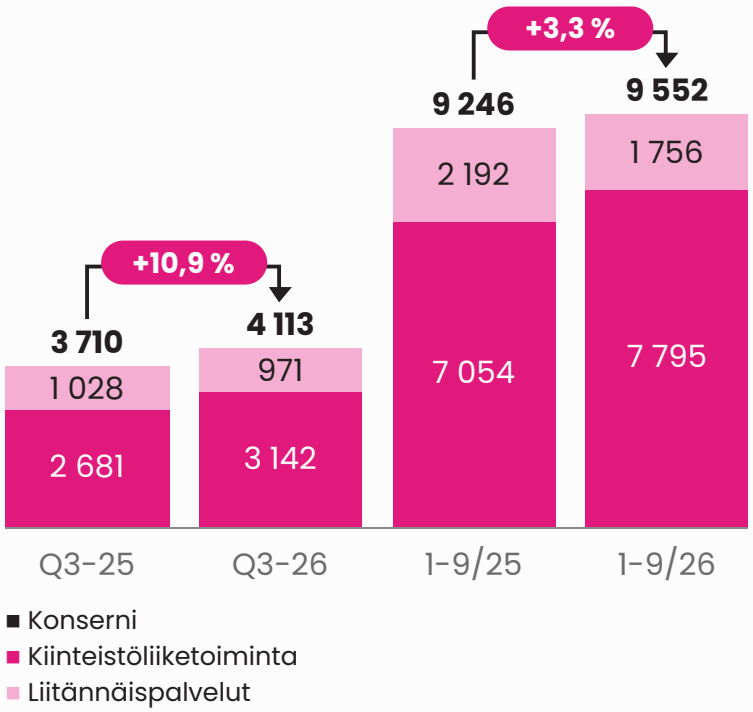
Tammi–syyskuussa konsernin oikaistu käyttökate kasvoi 3,3 % ja oli 9 552 (9 246) tuhatta euroa.

Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate kasvoi 10,5 % ja oli 7 795 (7 054) tuhatta euroa.

Liitännäispalveluiden oikaistu käyttökate laski 19,9 % ja oli 1 756 (2 192) tuhatta euroa.

Muutokset johtuivat molempien segmenttien osalta pääosin samoista tekijöistä kuin kolmannen kvartaalin muutos.

Oikaistu käyttökate, t€



Tulos

Q3

Konsernin liikevoitto kasvoi kolmannella kvartaalilla 60,0 % ja oli 2 715 (1 697) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääasiassa käyttökatteen kasvusta 4 063 (2 813) tuhanteen euroon. Vertailukauden käyttökatetta rasittivat listautumiseen liittyvät kertaluonteiset kulut, 896 tuhatta euroa.

Henkilöstökulut laskivat 3,8 % ja olivat -889 (-924) tuhatta euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli korjausinvestointien verran negatiivinen, -374 (-246) tuhatta euroa, ja vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos -377 (-302) tuhatta euroa. Poistot ja arvonalentumiset olivat -597 (-569) tuhatta euroa.

Kolmannen kvartaalin tulos kasvoi 93,3 % ja oli 1 723 (891) tuhatta euroa. Tulokseen vaikuttivat lisäksi rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -567 (-577) tuhatta euroa, sekä laskennallisten verojen muutos, joka oli -424 (-229) tuhatta euroa.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos kasvoi 8,5 % ja oli 0,32 (0,30) euroa.

Tammi–syyskuu

Tammi–syyskuussa konsernin liikevoitto laski 12,8 % ja oli 5 211 (5 977) tuhatta euroa. Lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, joka oli -1 119 (392) tuhatta euroa. Laskevasti vaikutti myös poistojen kasvu -1 685 (-1 461) tuhanteen euroon, mikä selittyy erityisesti pakettiautojen hankinnoilla sekä IT-investoinneilla.

Vertailukaudella Cityvarasto teetti portfoliostaan listautumista varten ulkoisen arviolausunnon, jonka seurauksena sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat. Tällä tilikaudella ulkopuolista arviolausuntoa ei teetetty, joten tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli tehtyjen korjausinvestointien verran negatiivinen.

Henkilöstökulut kasvoivat 27,3 % ja olivat -3 386 (-2 659) tuhatta euroa. Kasvu johtui henkilöstömäärän kasvusta, ja henkilöstöä oli kaudella keskimäärin 82 (62).

Tammi–syyskuun tulos laski 11,9 % ja oli 2 931 (3 327) tuhatta euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1 545 (-1 880) tuhatta euroa ja laskennallisten verojen muutos -734 (-770) tuhatta euroa. Rahoituskuluja pienensivät edellisen tilikauden lopulla tehdyt lainajärjestelyt.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos laski 3,2 % ja oli 0,66 (0,68) euroa. Oikaistu operatiivinen tulos kuvaa yhtiön kassavirtapohjaista tulosta ilman kertaluonteisia eriä, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja laskennallisia verovaikutuksia.

Investoinnit

Q3

Konsernin investoinnit olivat 3 675 (3 067) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan investoinnit olivat 3 249 (2 867) tuhatta euroa, joista kiinteistö- ja yrityshankintojen osuus oli 1 363 (1 195) tuhatta euroa. Hankinnat koostuivat Kenguruvarastot Oy:n osakekannasta sekä Kangasalan varastokiinteistöstä.

Muut kiinteistöinvestoinnit olivat 1 886 (1 672) tuhatta euroa. Ne kohdistuivat pääosin pienvarastohankkeisiin muun muassa Lauttasaaressa, Kempeleessä, Herttoniemessä, Kuopiossa ja Ylöjärvellä.

Liitännäispalveluiden nettoinvestoinnit olivat 427 (200) tuhatta euroa, ja ne koostuivat pääosin PakuOvelle.comin IT-investoinneista ja investoinneista vuokrapakettiautoihin.

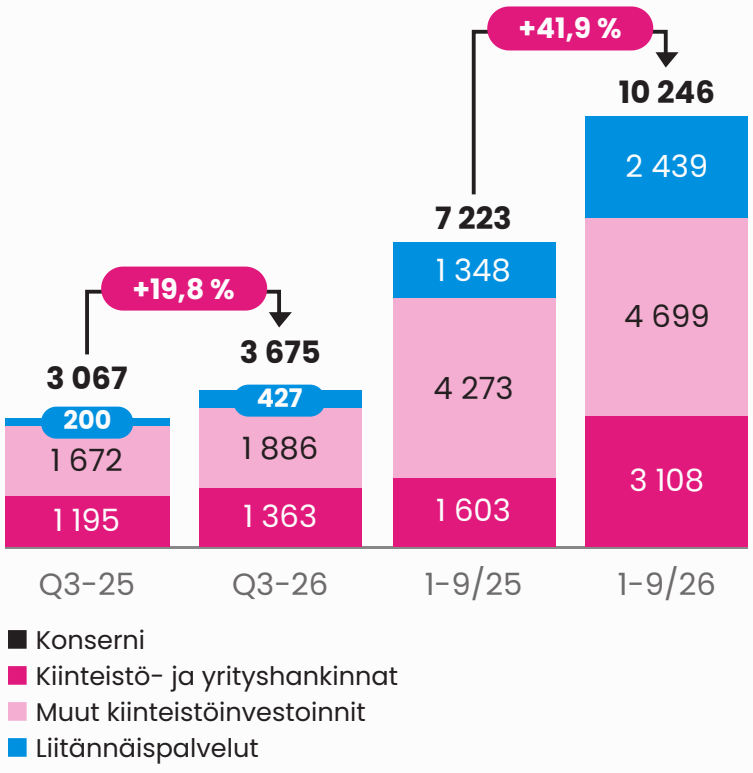
Tammi–syyskuu

Tammi–syyskuun investoinnit olivat yhteensä 10 246 (7 223) tuhatta euroa.

Kiinteistöliiketoiminnan investoinnit olivat 7 807 (5 875) tuhatta euroa. Kiinteistö- ja yrityshankintoja oli 3 108 (1 603) tuhatta euroa. Kauden aikana hankittiin yhteensä seitsemän kiinteistöä. Muut kiinteistöinvestoinnit, 4 699 (4 273) tuhatta euroa, kohdistuivat kolmannen kvartaalin tapaan pääosin pienvarastohankkeisiin. Lisäksi kiinteistöliiketoiminnassa investoitiin IT-kehitykseen.

Liitännäispalveluiden nettoinvestoinnit olivat 2 439 (1 348) tuhatta euroa, ja ne koostuivat kolmannen kvartaalin tapaan pääosin IT-investoinneista ja investoinneista vuokrapakettiautoihin. Lisäksi liitännäispalveluissa investoitiin muuttokalustoon.

Investoinnit, t€



Tase ja rahoitus

Konsernin pitkäaikaiset varat olivat kauden lopussa 237 516 (220 094) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääasiassa investoinneista sijoituskiinteistöihin. Omistettujen sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 214 930 (199 594) tuhanteen euroon. Kasvu johtui uusien kohteiden hankinnasta, käypien arvojen noususta sekä toimipisteiden kehitysinvestoinneista.

Liikearvo kasvoi 417 (341) tuhanteen euroon. Tämä selittyy Ja-Ki Muuton hankinnan yhteydessä kirjatulla liikearvolla. Aineelliset hyödykkeet kasvoivat 10 306 (9 936) tuhanteen euroon. Kasvu johtui poistoja suuremmista investoinneista pakettiautoihin ja muuttokalustoon. Aineettomat hyödykkeet kasvoivat 2 183 (1 383) tuhanteen euroon. Kasvu johtui panostuksista konsernin uudistettuun verkkokauppaan sekä muista investoinneista IT-kehitykseen.

Lyhytaikaiset varat olivat kauden päättyessä 7 765 (3 077) tuhatta euroa, joista rahat ja pankkisaamiset olivat 616 (1 291) tuhatta euroa. Lyhytaikaisia varoja kasvattivat lyhytaikaiset sijoitukset, joiden määrä oli kauden lopussa 4 332 (0) tuhatta euroa. Lyhytaikaiset sijoitukset ovat pääasiassa osakeannissa kerätyillä varoilla tehtyjä likvidejä rahastosijoituksia.

Oma pääoma kasvoi 158 033 (134 090) tuhanteen euroon. Kasvu johtui listautumisannista sekä kertyneestä tuloksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikutti osingonjako.

Korolliset nettovelat ilman IFRS 16 -vastuita laskivat 37 345 (45 810) tuhanteen euroon. Lasku johtui listautumisen yhteydessä kerätyistä varoista.

Taseen loppusumma oli kauden lopussa 245 281 (223 171) tuhatta euroa. Lainoitusaste oli 19,7 (23,6) % ja omavaraisuusaste 64,4 (60,1) %.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

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

Listautumiseen liittyvät kulut

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

Muut kertaluonteiset kulut

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

Uudelleenjärjestelykulut

Uudelleenjärjestelykulut ovat organisaation, liiketoimintojen tai konsernirakenteen kehittämiseen ja tehostamiseen liittyviä kertaluonteisia kustannuksia. Tammi–syyskuussa uudelleenjärjestelykulut liittyivät pääosin vuoden aikana toteutettuun organisaatiouudistukseen. Kulut koostuivat pääasiassa laki- ja konsultointipalveluista sekä päättyneisiin työsuhteisiin liittyvistä kuluista.

EUR tuhatta	Q3-2026	Q3-2025	1-9/2026	1-9/2025	2025
Listautumiseen liittyvät kulut	-	-896	-257	-1 223	-1 071
Toteutumattomaan yritysjärjestelyyn liittyvät kulut	-	-	-	-9	-9
Uudelleenjärjestelykulut	-40	-	-235	-	-
Muut kertaluonteiset kulut	-10	-	-81	-110	-110
YHTEENSÄ	-50	-896	-573	-1 342	-1 190

Segmentti-informaatio

1.7.–30.9.2026 (Q3-2026)

EUR tuhatta	Kiinteistö-liiketoiminta	Muutos % / %-yks.[2]	Liitännäis-palvelut	Muutos % / %-yks.[2]	Elim. ja allok.[1]	Konserni yhteensä
Liikevaihto	5 516	11,7 %	2 696	10,3 %	-141	8 071
Käyttökate (EBITDA)	3 082	69,4 %	981	-1,4 %		4 063
Käyttökate %	55,9	19,0 %-yks.	36,4	-4,3 %-yks.		50,3
Oikaistu käyttökate	3 142	17,2 %	971	-5,6 %		4 113
Oikaistu käyttökate-%	57,0	2,7 %-yks.	36,0	-6,1 %-yks.		51,0
Kiinteistö- ja yrityshankinnat	1 363	14,1 %				1 363
Muut investoinnit	1 886	12,8 %	427	113,5 %		2 313
Investoinnit yhteensä	3 249	13,3 %	427	113,5 %		3 675

1.7.–30.9.2025 (Q3-2025)

EUR tuhatta	Kiinteistö-liiketoiminta	Liitännäis-palvelut	Elim. ja allok.[1]	Konserni yhteensä
Liikevaihto	4 939	2 443	-83	7 299
Käyttökate (EBITDA)	1 819	994		2 813
Käyttökate %	36,8	40,7		38,5
Oikaistu käyttökate	2 681	1 028		3 710
Oikaistu käyttökate-%	54,3	42,1		50,8
Kiinteistö- ja yrityshankinnat	1 195			1 195
Muut investoinnit	1 672	200		1 872
Investoinnit yhteensä	2 867	200		3 067

1.1.–30.9.2026 (1-9/2026)

EUR tuhatta	Kiinteistö-liiketoiminta	Muutos % / %-yks.[2]	Liitännäis-palvelut	Muutos % / %-yks.[2]	Elim. ja allok.[1]	Konserni yhteensä
Liikevaihto	15 879	11,7 %	7 178	20,7 %	-334	22 723
Käyttökate (EBITDA)	7 278	24,3 %	1 701	-16,9 %		8 979
Käyttökate %	45,8	4,6 %-yks.	23,7	-10,7 %-yks.		39,5
Oikaistu käyttökate	7 795	10,5 %	1 756	-19,9 %		9 552
Oikaistu käyttökate-%	49,1	-0,5 %-yks.	24,5	-12,4 %-yks.		42,0
Kiinteistö- ja yrityshankinnat	3 108	93,9 %				3 108
Muut investoinnit	4 699	10,0 %	2 439	80,9 %		7 138
Investoinnit yhteensä	7 807	32,9 %	2 439	80,9 %		10 246

[1] Eliminoinnit ja allokoimattomat erät. Muutos-% on laskettu vertailukauteen nähden.
[2] Käyttökate-%:n ja oikaistun käyttökate-%:n muutos vertailukauteen nähden on esitetty prosenttiyksikköinä (%-yks.).

Segmentti-informaatio

1.1.–30.9.2025 (1-9/2025)

EUR tuhatta	Kiinteistö-liiketoiminta	Liitännäis-palvelut	Elim. ja allok.[1]	Konserni yhteensä
Liikevaihto	14 215	5 946	-251	19 910
Käyttökate (EBITDA)	5 856	2 048		7 904
Käyttökate %	41,2	34,4		39,7
Oikaistu käyttökate	7 054	2 192		9 246
Oikaistu käyttökate-%	49,6	36,9		46,4
Kiinteistö- ja yrityshankinnat	1 603			1 603
Muut investoinnit	4 273	1 348		5 621
Investoinnit yhteensä	5 875	1 348		7 223

1.1.–31.12.2025 (2025)

EUR tuhatta	Kiinteistö-liiketoiminta	Liitännäis-palvelut	Elim. ja allok.[1]	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
Kiinteistö- ja yrityshankinnat	2 027			2 027
Muut investoinnit	5 786	1 707		7 493
Investoinnit yhteensä	7 814	1 707		9 521

[1] Eliminoinnit ja allokoimattomat erät.

Henkilöstö, johto ja osakkeet

Henkilöstö

Konsernin henkilöstö keskimäärin raportointikaudella kokoaikaisiksi työntekijöiksi muutettuna oli 82 (62).

Osakkeet

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä kauden lopussa 30.9.2026 oli 8 027 002 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 565 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla yhtäläinen ääni- ja osinko-oikeus.

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

Kannustinjärjestelmät

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

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

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

Hallitus

Aki Kostiander	Hallituksen puheenjohtaja
Ville Stenroos	Hallituksen jäsen
Salla Tuominen	Hallituksen jäsen
Laura Vartiainen	Hallituksen jäsen

Johtoryhmä

Ville Stenroos	Toimitusjohtaja
Matti Heiskanen	Kiinteistöliiketoiminnan operatiivinen johtaja
Mikko Erkkilä	Liitännäispalveluiden toimitusjohtaja
Elina Himberg	Myynti- ja markkinointijohtaja
Matti Leinonen	Talousjohtaja

Riskit ja riskienhallinta

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

Liiketoimintariskit

Cityvaraston kannattavuus perustuu toimipisteiden täyttöasteisiin, vuokratasoihin sekä pakettiautonvuokrauksen ja muuttopalveluiden volyymeihin ja hintatasoihin. Odotettua alhaisemmat hinnat, matalammat täyttöasteet tai kustannusten nousu voivat heikentää konsernin rahavirtaa ja kannattavuutta. Lisäksi kiinteistökehitykseen ja muutostöihin liittyy kustannus-, aikataulu- ja lupaprosessien epävarmuuksia. Konsernin liiketoimintaan liittyy myös luottotappioriski.

Riskienhallintatoimet

- Täyttöasteiden ja hinnoittelun päivittäinen seuranta
- Kilpailutukset, energiankulutuksen seuranta kohdekohtaisesti
- Selkeät sopimusmallit kaikessa toiminnassa ja taustaselvitykset toimitilavuokralaisille
- Asiantuntijoiden hyödyntäminen lupa- ja muutostyöprosesseissa sekä due diligence uusia kohteita hankittaessa
- Luottotappioriskiä hallitaan veloittamalla merkittävä osa palveluista etukäteen

Tietoturva- ja järjestelmäriskit

Cityvaraston liiketoiminta on vahvasti digitalisoitua, ja häiriöt tietojärjestelmissä tai verkkopalveluissa voivat estää asiakkaiden asioinnin ja aiheuttaa merkittäviä keskeytyksiä. Tietoturvaloukkaus voisi johtaa palvelukatkoihin tai GDPR-seuraamuksiin. Ulkopuolisista palveluntarjoajista riippuvuus voi puolestaan aiheuttaa riskejä, jos näiden järjestelmissä ilmenee häiriöitä.

Riskienhallintatoimet

- Monivaiheinen tunnistautuminen, vähimmän oikeuden periaate
- Tietojen salaus ja ajantasaiset suojaukset järjestelmissä
- Varajärjestelyt keskeisille digitaalisille palveluille

Henkilöriskit

Avainhenkilöiden osaaminen ja pysyvyys ovat keskeisiä yhtiön operatiiviselle laadulle ja kasvulle. Henkilöstön vaihtuvuus tai haasteet rekrytoinnissa voivat viivästyttää hankkeita, heikentää palvelutasoa tai lisätä rekrytointi- ja perehdytyskustannuksia. Myös työkuorman kasvu voi lisätä virheiden riskiä ja heikentää työhyvinvointia. Konsernin toiminta on osittain riippuvainen myös alihankkijoiden avainhenkilöiden osaamisesta ja saatavuudesta. Näiden henkilöiden vaihtuvuus tai poistuminen alihankkijoiden organisaatioista voi aiheuttaa väliaikaisia katkoksia, viivästyksiä tai palvelutason heikkenemistä.

Riskienhallintatoimet

- Työhyvinvoinnin ja esihenkilötyön jatkuva kehittäminen
- Kilpailukykyinen palkitseminen ja omistajuuteen perustuvat sitouttamiskeinot
- Varahenkilöjärjestelyt kriittisiin tehtäviin sekä oman henkilöstön että alihankkijoiden osalta

Riskit ja riskienhallinta

Rahoitus- ja korkoriskit

Yhtiön investoinnit ja kasvu riippuvat rahoituksen saatavuudesta ja kustannuksesta. Korkojen nousu kasvattaa rahoituskuluja ja voi vaikuttaa asiakkaiden kysyntään. Lisäksi rahoitussopimuksiin sisältyvät kovenantit rajoittavat toimintaa, ja niiden täyttämättä jättäminen voi vaikuttaa rahoituksen saatavuuteen.

Riskienhallintatoimet

- Kassavirran, velkaantuneisuuden ja kovenanttien aktiivinen seuranta
- Rahoituslähteiden ja takaisinmaksuaikataulujen hajauttaminen
- Vahva tase ja matala lainoitusaste

Sääntely-, oikeudelliset ja ympäristöriskit

Yhtiön toimintaan vaikuttaa laaja joukko sääntelyä, kuten rakennus- ja kaavamääräykset, kuluttajansuoja sekä ympäristölainsäädäntö. Sääntelyn muutokset tai viranomaisprosessien viivästykset voivat lisätä kustannuksia, hidastaa toimipisteiden avauksia tai rajoittaa kiinteistöjen käyttöä pienvarastointiin. Kiinteistökehitykseen liittyy myös ympäristöriskejä, kuten haitta-aineisiin tai maaperän kuntoon liittyviä vastuita. Lisäksi yhtiöön voi kohdistua veroriski, joka voi syntyä verolainsäädännön muutoksista tai tulkintaeroista veroviranomaisten kanssa.

Riskienhallintatoimet

- Järjestelmällinen sääntelyseuranta ja vaikutusarviot
- Tiivis yhteistyö viranomaisten kanssa
- Sopimus- ja toimintamallien jatkuva päivittäminen lakimuutosten mukaisiksi
- Ympäristöriskien arviointi kiinteistöhankinnoissa

Kauden keskeiset tapahtumat

Q1 · 2.1.2026

Cityvarasto osti Ja-Ki Muutto Oy:n muuttopalveluliiketoiminnan kalustoineen ja henkilöstöineen. Liiketoiminta raportoidaan osana liitännäispalvelut-segmenttiä 1.1.2026 alkaen.

Q1 · 19.1.2026

Cityvarasto antoi positiivisen tulosvaroituksen ja nosti tilikautta 2025 koskevaa liikevaihto-ohjeistustaan.

Q1 · 25.3.2026

Muutos johtoryhmässä: HR- ja viestintäjohtaja Paula Nordgren jäi pois yhtiön palveluksesta 30.4.2026.

Q1

Cityvarasto avasi uuden toimipisteen Järvenpään keskustaan. Lisäksi Lahden ja Jyväskylän kohteissa valmistuivat merkittävät pienvarastolaajennukset.

Q2 · 10.4.2026

Ferncliff TIH AS:n epäsuora omistusosuus Cityvaraston osakkeista ja äänistä alitti 10 %:n rajan 9.4.2026 (arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukainen ilmoitus).

Q2 · 27.4.2026

Cityvarasto osti Turun Itäharjusta kiinteistökokonaisuuden, johon kuuluu vuokratontti ja 8 400 m² rakennuskantaa. Alueelle on tavoitteena avata pienvarastotoimipiste loppuvuodesta 2026.

Q2 · 28.4.2026

Cityvarasto osti Oulun Karjasillasta kiinteistön, johon kuuluu vuokratontti ja yli 1 200 m²:n rakennus. Pienvarastotoimipiste on tavoitteena avata alkuvuodesta 2027.

Kauden keskeiset tapahtumat

Q2 · 28.4.2026

Cityvarasto Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.4.2026.
Pöytäkirja on saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

Q2 · 2.6.2026

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti yhtiön haltuun siirtyi 300 osaketta, joita ei ollut 10 vuoden määräajassa kirjattu arvo-osuusjärjestelmään.

Q2 · 4.6.2026

Cityvarasto osti Nurmijärven kunnalta Klaukkalasta kiinteistökokonaisuuden, johon kuuluu tontteja ja 2 490 brm²:n rakennus. Pienvarastotoimipiste on suunniteltu avattavaksi alkuvuodesta 2027.

Q2 · 15.6.2026

Cityvarasto julkaisi YouGovin toteuttaman suuren tavaratutkimuksen tulokset.
Tulokset ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilta.

Q2 · 16.6.2026

Hallitus perusti konsernin avainhenkilöille suoriteperusteisen osakepalkkio-ohjelman 2026–2028. Ohjelman kohderyhmään kuuluu noin 12 avainhenkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet. Mahdollinen palkkio maksetaan osin osakkeina ja osin rahana.

Q2 · 24.6.2026

Cityvarasto osti Nummelasta kiinteistön, johon kuuluu oma tontti ja 1 458 m²:n rakennuskokonaisuus. Pienvarastotoimipiste on tavoitteena avata alkuvuonna 2027.

Q2 · 30.6.2026

Cityvarasto hankki Herttoniemestä tontin vuokraoikeuden ja noin 6 000 m²:n varastorakennuksen. Nykyiset vuokralaiset jatkavat tiloissa, ja tyhjiin tiloihin avataan pienvarastotoimipiste.

Q2

Cityvarasto avasi uudet toimipisteet Lohjalle ja Riihimäelle. Vuokrattava pienvarastopinta-ala kasvoi noin 1 000 m².

Q3 · 6.7.2026

Cityvarasto Oyj tiedotti lehdistötiedotteella 6.7.2026 ostaneensa Kenguruvarastot Oy:n koko osakekannan. Yrityskaupan myötä Cityvaraston palveluverkostoon siirtyi noin 700 m²:n pienvarastokohde Vantaanpuistossa. Kohde integroidaan osaksi Cityvaraston valtakunnallista, digitaalisiin palveluihin perustuvaa pienvarastoverkostoa.

Q3 · 9.9.2026

Cityvarasto kertoi yhtiötiedotteella 9.9.2026 vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen ilmoituksen. Ilmoituksen mukaan Ferncliff TIH AS:n epäsuora omistusosuus Cityvaraston osakkeista ja äänistä alitti 5 %:n rajan 8.9.2026.

Q3 · 30.9.2026

Cityvarasto tiedotti lehdistötiedotteella 30.9. ostaneensa Kangasalla valtatie 12:n varrella omalla tontilla sijaitsevan varastokiinteistön. Noin 2 700 m²:n suuruinen kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu yhdelle käyttäjälle, minkä ansiosta se tuottaa vuokrakassavirtaa välittömästi kaupanteosta lähtien.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat ja konsernirakenne

Q4 · 20.10.2026

Cityvarasto kertoi lehdistötiedotteella 20.10.2026 ostaneensa LähiTapiolalta noin 14 800 m²:n rakennuksen Helsingin Vallilasta osoitteesta Mäkelänkatu 58–60. Kauppa on yksi yhtiön historian suurimmista hankinnoista.

Rakennukseen on tarkoitus avata pienvarastohotelli, jonka arvioidaan aukeavan vuoden 2027 aikana. Merkittävä osa kiinteistöstä säilyy toistaiseksi toimi- ja liiketilakäytössä, ja pienvarastojen määrää kasvatetaan vaiheittain. Rakennuksen katutasossa toimii K-Market. Hankinta vahvistaa Cityvaraston asemaa Helsingissä.

Q4 · 12.10.2026 ja 22.10.2026

Cityvarasto tiedotti yhtiötiedotteella 12.10.2026 hallituksen päättäneen aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman varsinaisen yhtiökokouksen 28.4.2026 antaman valtuutuksen perusteella. Yhtiö tiedotti 22.10.2026 osto-ohjelman päättyneen.

Osto-ohjelman aikana 13.–21.10.2026 Cityvarasto hankki yhteensä 36 675 omaa osaketta keskihintaan 13,63 euroa, yhteensä noin 500 tuhannella eurolla. Osakkeet hankittiin Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla hankintahetken markkinahintaan. Hankintojen jälkeen yhtiön hallussa on 76 240 omaa osaketta, mikä vastaa noin 0,95 % yhtiön kaikista osakkeista.

Hankinnan tarkoituksena on kehittää yhtiön pääomarakennetta vähentämällä omaa pääomaa. Hankitut osakkeet voidaan mitätöidä, pitää yhtiön hallussa, luovuttaa edelleen tai käyttää muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin.

Konsernirakenne

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

Taloudellinen kalenteri

Vuoden 2027 taloudellinen kalenteri julkaistaan myöhemmin.

Vantaalla 13.11.2026
Cityvarasto Oyj
Hallitus



Taloudelliset tiedot

Tämä osavuosikatsaus on laadittu kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien ja IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia ja pyöristettyjä lähimpään tuhanteen euroon, ellei toisin mainita. Katsauksessa on käytetty samoja laadintaperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

Keskeiset tunnusluvut

EUR tuhatta	Q3-2026	Q3-2025	Muutos %	1-9/2026	1-9/2025	Muutos %	2025
Liikevaihto	8 071	7 299	10,6 %	22 723	19 910	14,1 %	27 143
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	5 516	4 939	11,7 %	15 879	14 215	11,7 %	19 265
Liitännäispalveluiden liikevaihto	2 696	2 443	10,3 %	7 178	5 946	20,7 %	8 221
Käyttökate (EBITDA)	4 063	2 813	44,4 %	8 979	7 904	13,6 %	10 914
Käyttökate-% (EBITDA-%)	50,3 %	38,5 %		39,5 %	39,7 %		40,2 %
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	4 113	3 710	10,9 %	9 552	9 246	3,3 %	12 104
Oikaistu käyttökate-% (Adjusted EBITDA-%)	51,0 %	50,8 %		42,0 %	46,4 %		44,6 %
Liikevoitto	2 715	1 697	60,0 %	5 211	5 977	-12,8 %	15 556
Liikevoitto %	33,6 %	23,3 %		22,9 %	30,0 %		57,3 %
Tilikauden tulos	1 723	891	93,3 %	2 931	3 327	-11,9 %	10 715
Operatiivinen tulos	2 522	1 366	84,6 %	4 785	3 706	29,1 %	5 340
Operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,32	0,19	62,9 %	0,60	0,53	13,9 %	0,73
Oikaistu operatiivinen tulos	2 562	2 083	23,0 %	5 243	4 779	9,7 %	6 292
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,32	0,30	8,5 %	0,66	0,68	-3,2 %	0,86

Tase, EUR tuhatta	Q3-2026	Q3-2025	Muutos %	1-9/2026	1-9/2025	Muutos %	2025
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo	214 930	199 594	7,7 %	214 930	199 594	7,7 %	208 800
Nettovelka ilman IFRS 16 -vastuita	37 345	45 810	-18,5 %	37 345	45 810	-18,5 %	32 854
Nettovelka sisältäen IFRS 16 -vastuut	46 707	54 212	-13,8 %	46 707	54 212	-13,8 %	41 243
Oma pääoma	158 033	134 090	17,9 %	158 033	134 090	17,9 %	155 971
NAV	189 045	162 907	16,0 %	189 045	162 907	16,0 %	186 510
NAV per osake, euroa	23,67	23,11	2,4 %	23,67	23,11	2,4 %	23,35
Omavaraisuusaste, %	64,4 %	60,1 %		64,4 %	60,1 %		64,5 %
Taseen loppusumma	245 281	223 171	9,9 %	245 281	223 171	9,9 %	241 865
Lainoitusaste (LTV)	19,7 %	23,6 %		19,7 %	23,6 %		20,3 %

Keskeiset tunnusluvut

Tuotto ja investoinnit	Q3-2026	Q3-2025	Muutos %	1-9/2026	1-9/2025	Muutos %	2025
Investoinnit	3 675	3 067	19,8 %	10 246	7 223	41,9 %	9 521
Oman pääoman tuotto (12 kk liukuva)	7,1 %	48,1 %		7,1 %	48,1 %		7,5 %
Sijoitetun pääoman tuotto (12 kk liukuva)	7,8 %	44,1 %		7,8 %	44,1 %		8,3 %

Operatiiviset tunnusluvut	Q3-2026	Q3-2025	Muutos %	1-9/2026	1-9/2025	Muutos %	2025
Henkilöstö keskimäärin raportointikauden aikana	83	64		82	62		64
Bruttopinta-ala kauden lopussa, yht	207 000	180 000		207 000	180 000		183 000
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, yht [1]	146 000	125 000		146 000	125 000		126 000
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, pienvarastot [2]	69 000	64 000		69 000	64 000		64 000
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, toimitilat [3]	73 000	57 000		73 000	57 000		57 000
Täyttöaste kauden lopussa, pienvarastot [4]	83 %	79 %		83 %	79 %		80 %
Täyttöaste kauden lopussa, toimitilat [5]	79 %	85 %		79 %	85 %		91 %
Keskimääräinen sopimusvuokra, pienvarastot [6] €/m²/kk	25,9	26,0		25,9	26,0		25,9
Keskimääräinen sopimusvuokra, toimitilat [7] €/m²/kk	9,7	9,7		9,7	9,7		9,4
Toimipisteiden lukumäärä, kpl [8]	84	76		84	76		77
Auki olevien pienvarastotoimipisteiden määrä, kpl	75	70		75	70		70
Pakettiautojen lukumäärä, kpl	556	513		556	513		513

Oman pääoman ja sijoitetun pääoman tuotto on laskettu 12 kuukauden liukuvana. Vertailukauden lukuihin vaikuttaa 31.12.2024 kirjattu sijoituskiinteistöjen merkittävä positiivinen käyvän arvon muutos.

[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 on jätetty täyttöasteen laskennan ulkopuolelle. Laskentatapaa muutettu, lisätietoa sivulla 30.

[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.

[8] Luvussa mukana myös hankitut ja rakenteilla olevat toimipisteet, joita ei ole vielä avattu.

Konsernin laaja tuloslaskelma

EUR tuhatta	Q3-2026	Q3-2025	Muutos %	1-9/2026	1-9/2025	Muutos %	2025
Liikevaihto	8 071	7 299	10,6 %	22 723	19 910	14,1 %	27 143
Materiaalit ja palvelut	-110	-137	-19,6 %	-330	-253	30,7 %	-419
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-889	-924	-3,8 %	-3 386	-2 659	27,3 %	-3 773
Liiketoiminnan muut kulut	-3 009	-3 425	-12,1 %	-10 028	-9 094	10,3 %	-12 036
Käyttökate (EBITDA)	4 063	2 813	44,4 %	8 979	7 904	13,6 %	10 914
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-374	-246	52,3 %	-1 119	392	-385,4 %	7 810
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-377	-302	25,0 %	-964	-858	12,4 %	-1 136
Poistot ja arvonalentumiset	-597	-569	4,9 %	-1 685	-1 461	15,3 %	-2 033
Liikevoitto	2 715	1 697	60,0 %	5 211	5 977	-12,8 %	15 556
Rahoitustuotot	8	32	-76,6 %	143	68	110,9 %	120
Rahoituskulut	-575	-609	-5,6 %	-1 689	-1 948	-13,3 %	-2 526
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-567	-577	-1,7 %	-1 545	-1 880	-17,8 %	-2 406
Tulos ennen veroja	2 148	1 120	91,7 %	3 666	4 098	-10,5 %	13 150
Laskennallisten verojen muutos	-424	-229	85,4 %	-734	-770	-4,7 %	-2 436
Tilikauden tulos	1 723	891	93,3 %	2 931	3 327	-11,9 %	10 715
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä	-	-		-	-		-
Tilikauden laaja tulos	1 723	891	93,3 %	2 931	3 327	-11,9 %	10 715
Tuloksen jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos	1 723	891	93,3 %	2 931	3 327	-11,9 %	10 715
Laajan tuloksen jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden laaja tulos	1 723	891	93,3 %	2 931	3 327	-11,9 %	10 715
Osakekohtainen tulos:							
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa	0,22	0,13	70,6 %	0,37	0,47	-22,3 %	1,47
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,22	0,13	70,6 %	0,37	0,47	-22,3 %	1,47

Konsernitase

EUR tuhatta	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Liikearvo	417	341	341
Aineettomat hyödykkeet	2 183	1 383	1 622
Aineelliset hyödykkeet	10 306	9 936	9 680
Sijoituskiinteistöt	214 930	199 594	208 800
Vuokratut sijoituskiinteistöt	9 160	8 452	8 395
Muut pitkäaikaiset saamiset	1	37	1
Laskennalliset verosaamiset	518	352	759
Pitkäaikaiset varat yhteensä	237 516	220 094	229 599
Vaihto-omaisuus	15	15	15
Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 803	1 771	2 662
Lyhytaikaiset sijoitukset	4 332	-	8 385
Rahat ja pankkisaamiset	616	1 291	1 204
Lyhytaikaiset varat yhteensä	7 765	3 077	12 266
Varat yhteensä	245 281	223 171	241 865

Oma pääoma ja velat	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Osakepääoma	80	80	80
SVOP-rahasto	31 642	17 148	31 642
Kertyneet voittovarat	126 311	116 862	124 249
Oma pääoma yhteensä	158 033	134 090	155 971
Pitkäaikaiset korolliset velat	37 879	42 467	38 575
Vuokrasopimusvelat	8 270	7 455	7 396
Laskennalliset verovelat	31 665	29 230	31 172
Pitkäaikaiset velat yhteensä	77 814	79 153	77 142
Lyhytaikaiset korolliset velat	4 413	4 634	3 868
Vuokrasopimusvelat	1 092	947	993
Ostovelat ja muut velat	3 928	4 347	3 891
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 434	9 928	8 751
Velat yhteensä	87 248	89 081	85 893
Oma pääoma ja velat yhteensä	245 281	223 171	241 865

Konsernin rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan rahavirta

EUR tuhatta	Q3-2026	Q3-2025	1-9/2026	1-9/2025	2025
Tilikauden tulos	1 723	891	2 931	3 327	10 715
Poistot ja arvonalentumiset	597	569	1 685	1 461	2 033
Rahoitustuotot ja -kulut	567	577	1 545	1 880	2 406
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset	751	548	2 083	466	-6 675
Tuloverot	424	229	734	771	2 436
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	64	210	138	210	118
Oikaisut yhteensä	2 404	2 132	6 185	4 787	318
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 127	3 023	9 117	8 114	11 032
Myynti- ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-352	-171	-202	-258	-1 123
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-	-	-	-	-
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	-429	673	484	800	-83
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-781	503	282	542	-1 207
Maksetut korot	-573	-633	-1 681	-1 971	-2 547
Saadut korot	38	27	70	63	91
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	2 811	2 921	7 788	6 748	7 369

Investointien ja rahoituksen rahavirta

EUR tuhatta	Q3-2026	Q3-2025	1-9/2026	1-9/2025	2025
Sijoitusten takaisinmaksu	1 522	-	4 214	-	-
Sijoitukset rahoitusarvopapereihin	-35	-	-585	-	-7 500
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 818	-2 635	-7 021	-5 387	-7 175
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-592	-450	-2 934	-1 854	-2 374
Investointien rahavirta yhteensä	-1 923	-3 085	-6 326	-7 241	-17 050
Listautumisannin tuotot	-	-	-	-	15 004
Listautumisannin kulut	-	-	-	-	-655
Rahoituslaitoslainojen nostot	545	6 597	2 545	14 400	14 400
Rahoituslaitoslainojen takaisinmaksut	-982	-5 934	-2 962	-13 407	-18 065
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu	-264	-228	-755	-666	-900
Maksetut osingot	-	-	-879	-705	-705
Rahoituksen rahavirta yhteensä	-701	435	-2 050	-378	9 079
Rahavirrat yhteensä	187	271	-588	-870	-601
Rahavarat kauden alussa	429	1 020	1 204	2 161	2 161
Luokittelumuutokset [1]	-	-	-	-	-356
Rahavarat kauden lopussa	616	1 291	616	1 291	1 204

[1] Rahavaroihin 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

1.1.–30.9.2026

EUR tuhatta	Osake-pääoma	SVOP	Kertyneet voittovarat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2026	80	31 642	124 249	155 971
Tilikauden tulos	-	-	2 931	2 931
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	2 931	2 931
Listautumisanti	-	-	-	-
Listautumisannin kulut	-	-	-	-
Osakeperusteiset maksut (IFRS 2)	-	-	9	9
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-879	-879
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-869	-869
Oma pääoma 30.9.2026	80	31 642	126 311	158 033

1.1.–30.9.2025

EUR tuhatta	Osake-pääoma	SVOP	Kertyneet voittovarat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	80	17 148	114 239	131 467
Tilikauden tulos	-	-	3 327	3 327
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	3 327	3 327
Listautumisanti	-	-	-	-
Listautumisannin kulut	-	-	-	-
Henkilöstöantiin liittyvä alennus	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-705	-705
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-705	-705
Oma pääoma 30.9.2025	80	17 148	116 862	134 090

1.1.–31.12.2025

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

SVOP = sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.

Sijoituskiinteistöt

1.1.–30.9.2026

EUR tuhatta	Sijoitus-kiinteistöt	Vuokratut sijoitus-kiinteistöt	Yhteensä
Tasearvo 1.1.2026	208 800	8 395	217 195
Lisäykset	7 250	1 729	8 978
Vähennykset	-	-	-
Muutos käyvässä arvossa	-1 119	-964	-2 083
Tasearvo 30.9.2026	214 930	9 160	224 091

1.1.–30.9.2025

EUR tuhatta	Sijoitus-kiinteistöt	Vuokratut sijoitus-kiinteistöt	Yhteensä
Tasearvo 1.1.2025	194 100	7 767	201 867
Lisäykset	5 101	1 542	6 644
Vähennykset	-	-	-
Muutos käyvässä arvossa	392	-858	-466
Tasearvo 30.9.2025	199 594	8 452	208 046

1.1.–31.12.2025

EUR tuhatta	Sijoitus-kiinteistöt	Vuokratut sijoitus-kiinteistöt	Yhteensä
Tasearvo 1.1.2025	194 100	7 767	201 867
Lisäykset	6 890	1 763	8 653
Vähennykset	-	-	-
Muutos käyvässä arvossa	7 810	-1 136	6 675
Tasearvo 31.12.2025	208 800	8 395	217 195

Sijoituskiinteistöt ja vuokratut sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasoon 3.

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet 1.1.–30.9.2026

EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2026	341	4 153	4 494
Lisäykset	76	1 215	1 291
Hankintameno 30.9.2026	417	5 368	5 784
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2026	-	-2 531	-2 531
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-	-654	-654
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.9.2026	-	-3 184	-3 184
Tasearvo 30.9.2026	417	2 183	2 600

Aineettomat hyödykkeet 1.1.–30.9.2025

EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	341	2 906	3 247
Lisäykset	-	826	826
Hankintameno 30.9.2025	341	3 732	4 073
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-	-1 918	-1 918
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-	-430	-430
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.9.2025	-	-2 349	-2 349
Tasearvo 30.9.2025	341	1 383	1 724

Aineettomat hyödykkeet 1.1.–31.12.2025

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

Aineelliset hyödykkeet

EUR tuhatta	1-9/2026	1-9/2025	2025
Hankintameno kauden alussa	15 517	14 354	14 354
Lisäykset/Vähennykset	1 657	1 029	1 163
Hankintameno kauden lopussa	17 174	15 382	15 517
Kertyneet poistot kauden alussa	-5 837	-4 416	-4 416
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-1 031	-1 031	-1 421
Kertyneet poistot kauden lopussa	-6 868	-5 447	-5 837
Tasearvo kauden lopussa	10 306	9 936	9 680

Laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava
Käyttökate (EBITDA)	= Liikevoitto +/- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos +/- vuokrattujen sijoituskiinteistöjen arvon muutos + poistot ja arvonalentumiset
Käyttökate (EBITDA) %	= Käyttökate (EBITDA) / Liikevaihto × 100 %
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	= Käyttökate (EBITDA) + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
Oikaistu käyttökate (EBITDA) %	= Oikaistu käyttökate / Liikevaihto × 100 %
Liikevoitto %	= Liikevoitto / Liikevaihto × 100 %
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	= Liikevoitto / (Oma pääoma keskimäärin + korolliset velat keskimäärin) × 100 %, 12 kk liukuva
Oman pääoman tuotto (ROE), %	= Kauden voitto / Keskimääräinen oma pääoma × 100 %, 12 kk liukuva
Omavaraisuusaste, %	= Oma pääoma / Taseen loppusumma × 100 %
Nettovelka	= Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat + pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat - rahat ja pankkisaamiset - lyhytaikaiset sijoitukset
Lainoitusaste (LTV)	= Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat / Sijoituskiinteistöjen käypä arvo × 100 %
Operatiivinen tulos	= Tilikauden tulos - Laskennallisten verojen muutos - Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos
Operatiivinen osakekohtainen tulos	= Operatiivinen tulos / Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, kpl
Oikaistu operatiivinen tulos	= Operatiivinen tulos + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät niiden verovaikutuksella oikaistuna
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	= Oikaistu operatiivinen tulos / Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, kpl
Nettovarallisuusarvo (NAV)	= Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verovelat
Nettovarallisuusarvo per osake	= (Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verovelat) / Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa, kpl

Toimitilojen täyttöasteen laskentatavan muutos

Cityvarasto on muuttanut toimitilojen täyttöasteen laskentaperustetta siten, että omassa käytössä olevat tilat jätetään laskennan ulkopuolelle. Aiemmin omassa käytössä olevat tilat huomioitiin laskennassa vajaakäyttönä. Muutos parantaa tunnusluvun vertailukelpoisuutta ja kuvaa paremmin vuokrattavissa olevien toimitilojen todellista täyttöastetta. Oheisessa taulukossa esitetään tunnusluvun takautuvat arvot uuden laskentatavan mukaisesti sekä vertailun vuoksi vanhan laskentatavan mukaiset arvot. Puolivuosikatsauksessa esitetty Q2-2026 arvo, 80 %, oli uuden laskentatavan mukainen luku.

Täyttöaste kauden lopussa, toimitilat	Q1-2025	Q2-2025	Q3-2025	Q4-2025	Q1-2026	Q2-2026	Q3-2026
Uusi laskentatapa	86 %	86 %	85 %	91 %	89 %	80 %	79 %
Vanha laskentatapa	82 %	82 %	82 %	86 %	85 %	77 %	76 %


CITYVARASTO