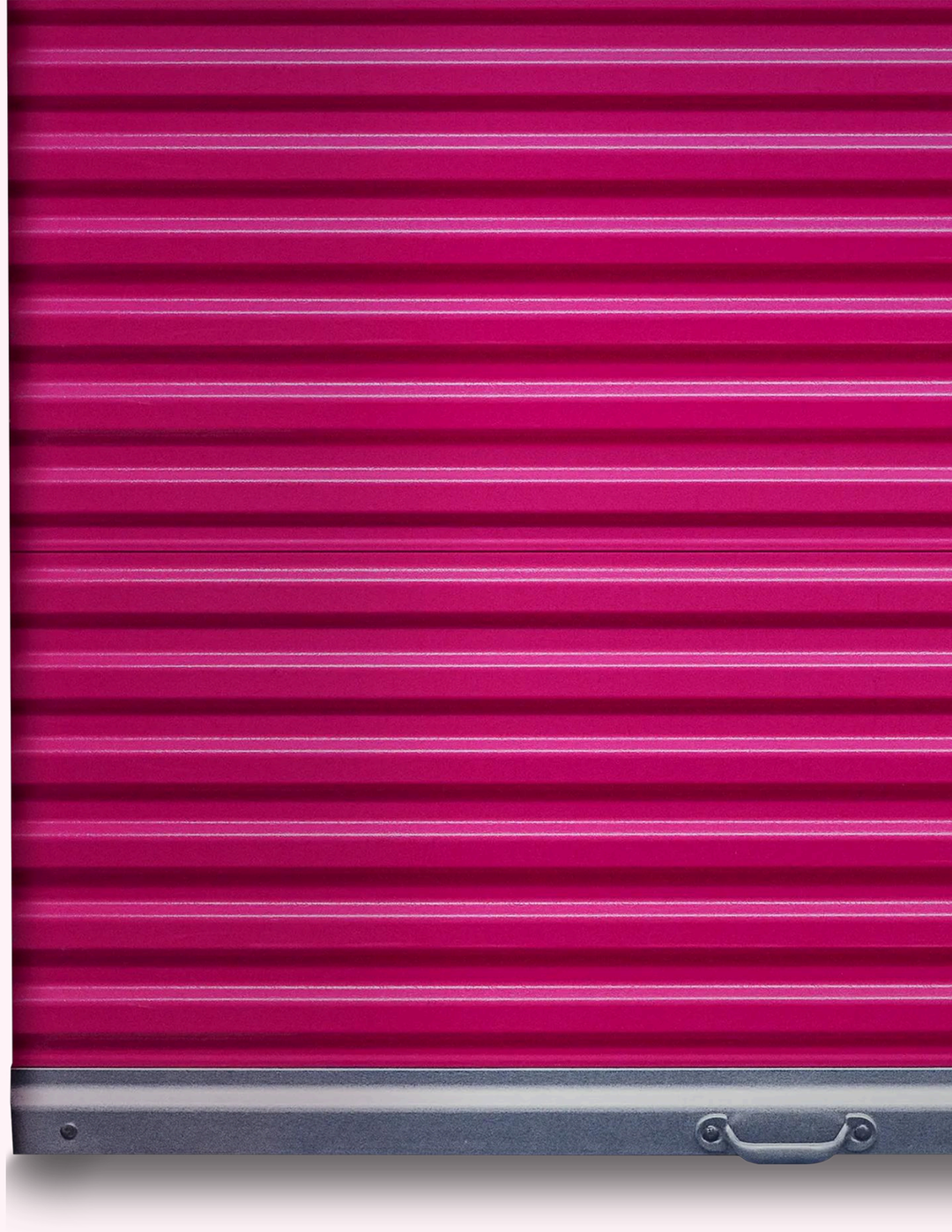
CITYVARASTO

Kannattavuus kääntyi kasvuun

Cityvarasto Oyj:n osavuosikatsaus kaudelta 1.1.2026 – 30.9.2026

13.11.2026



Toimitusjohtajalta

1 Kannattavuus kääntyi kasvuun

Konsernin oikaistu käyttökate kasvoi kolmannella kvartaalilla 10,9 % eli kannattavuus kääntyi kvartaalilla selkeään nousuun. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate kasvoi 17,2 % ja liitännäispalveluiden laski 5,6 %.

2 Kasvu jatkui vahvana

Konsernin liikevaihto kasvoi kolmannella kvartaalilla 10,6 %, ja molemmat segmentit kasvattivat myyntiään. Tammi–syyskuussa liikevaihto kasvoi 14,1 %.

3 Investoinnit vahvistavat asemaamme

Hankimme kvartaalilla Kenguruvarastot Oy:n ja varastokiinteistön Kangasalta. Kauden jälkeen toteutimme yhden yhtiön historian merkittävimmistä investoinneista ostamalla noin 15 000 m²:n kiinteistön Helsingin Vallilasta.

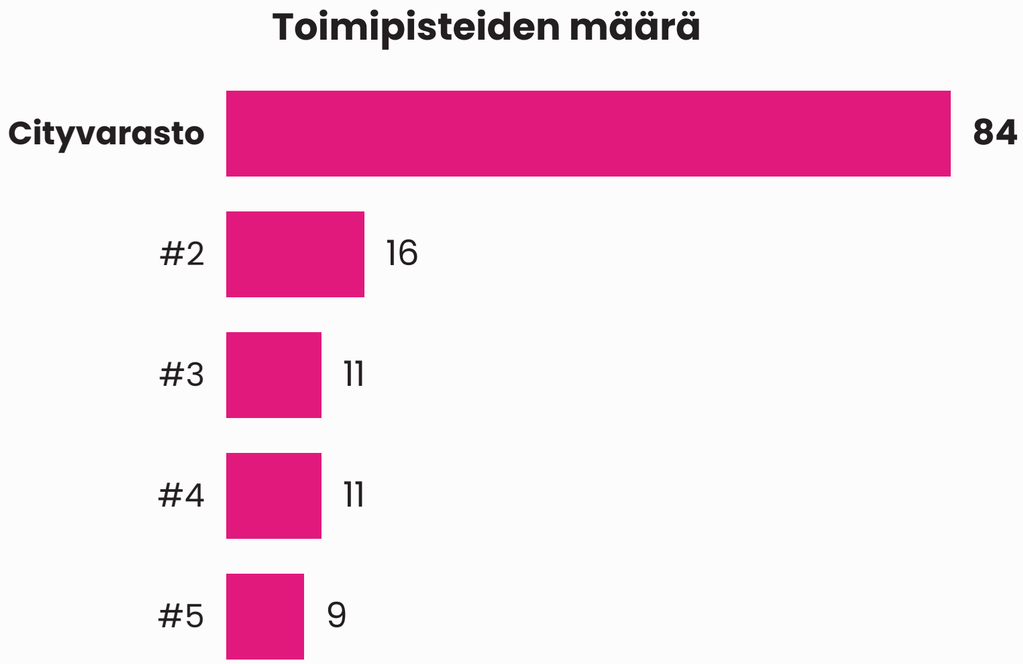
CITYVARASTO



Ville Stenroos, toimitusjohtaja

Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston ydinliiketoimintana on pienvarastojen ja toimitilojen vuokraaminen. Toimitilat ovat pääasiassa kevyttä teollisuustilaa. Cityvarasto on pienvarastointialalla selvästi Suomen suurin toimija.





Luvut per 30.9.2026

CITYVARASTO

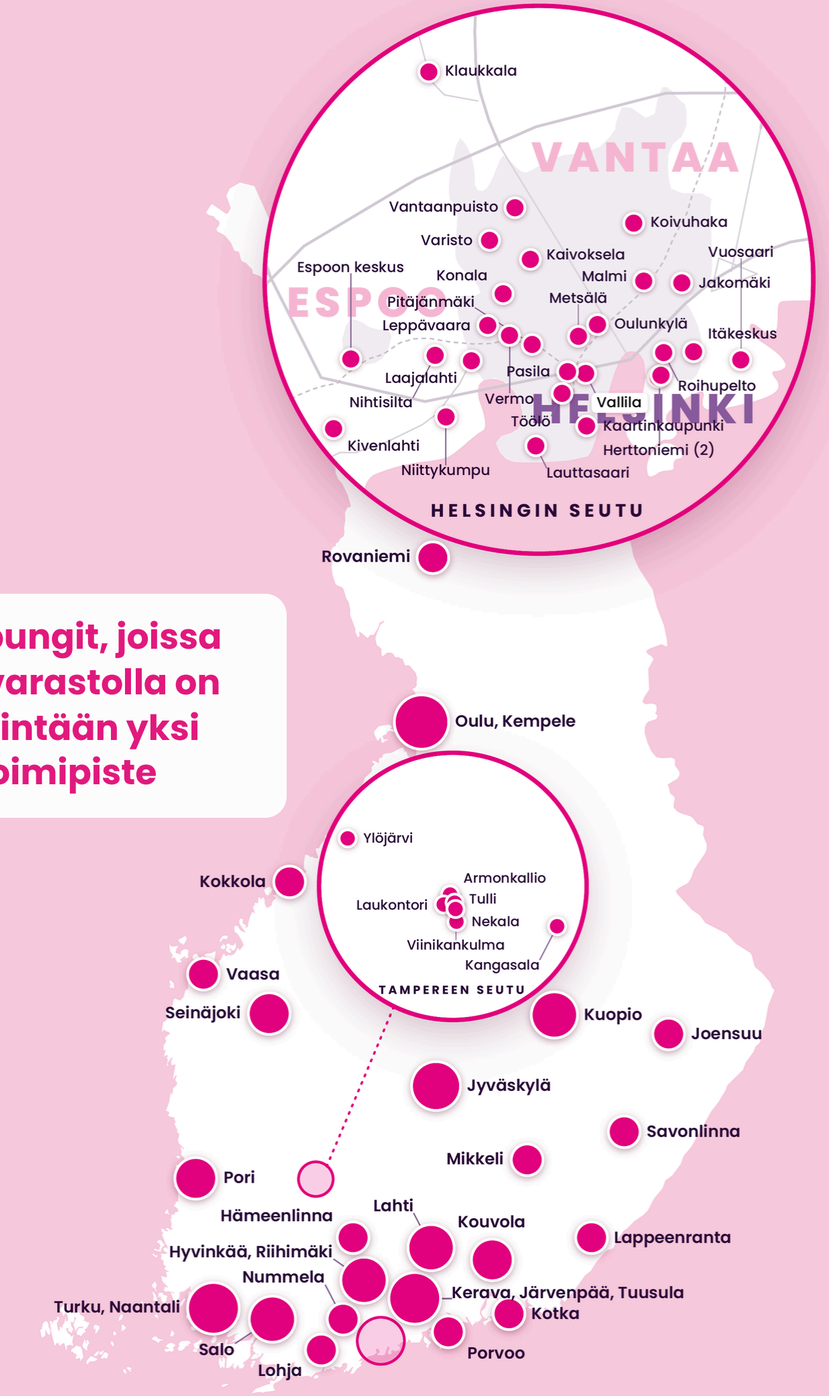
Toimipisteverkosto

Cityvaraston toimipisteet sijaitsevat lähellä asiakasta

- Cityvarastolla oli 84 toimipistettä kolmannen kvartaalin lopussa
- Avoimia pienvarastotoimipisteitä oli kauden lopussa 75. Cityvarastolla oli vähintään yksi avoin toimipiste 31 kaupungissa
- Cityvarastolla on tällä hetkellä yli 14 000 vuokrattavaa pienvarastoa
- Cityvarasto on Suomen tunnetuin pienvarastoyritys
- Yli 60 % suomalaisista asuu alle 15 minuutin ajomatkan päässä Cityvaraston toimipisteestä

CITYVARASTO

Kaupungit, joissa Cityvarastolla on vähintään yksi toimipiste



Liitännäispalvelut

- PakuOvelle.com on Suomen suurin ja tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys
- PakuOvelle.comilla oli kolmannen kvartaalin lopussa yli 550 vuokrapakettiautoa, ja se toimii noin 50 paikkakunnalla
- Opiskelijamuutot toimii Etelä-Suomessa ja on Suomen toiseksi tunnetuin muuttopalveluyritys
- Ja-Ki Muutto Oy:n muuttopalveluliiketoiminnan hankinta tukee liitännäispalveluiden kasvua
- Konsernin muuttopalvelut (Opiskelijamuutot ja Ja-Ki Muutto) toteuttivat noin 3 350 muuttoa ajalla 10/2025–9/2026
- Tukevat pienvarastoliiketoimintaa näkyvyyden ja ristiinmyynnin kautta



CITYVARASTO



Paku Ovelle.com



OPISKELIJA MUUTOT.FI



JA-KI MUUTTO

CITYVARASTO

Hankinnat

Cityvarasto hankki tammi–syyskuussa seitsemän uutta kohdetta.

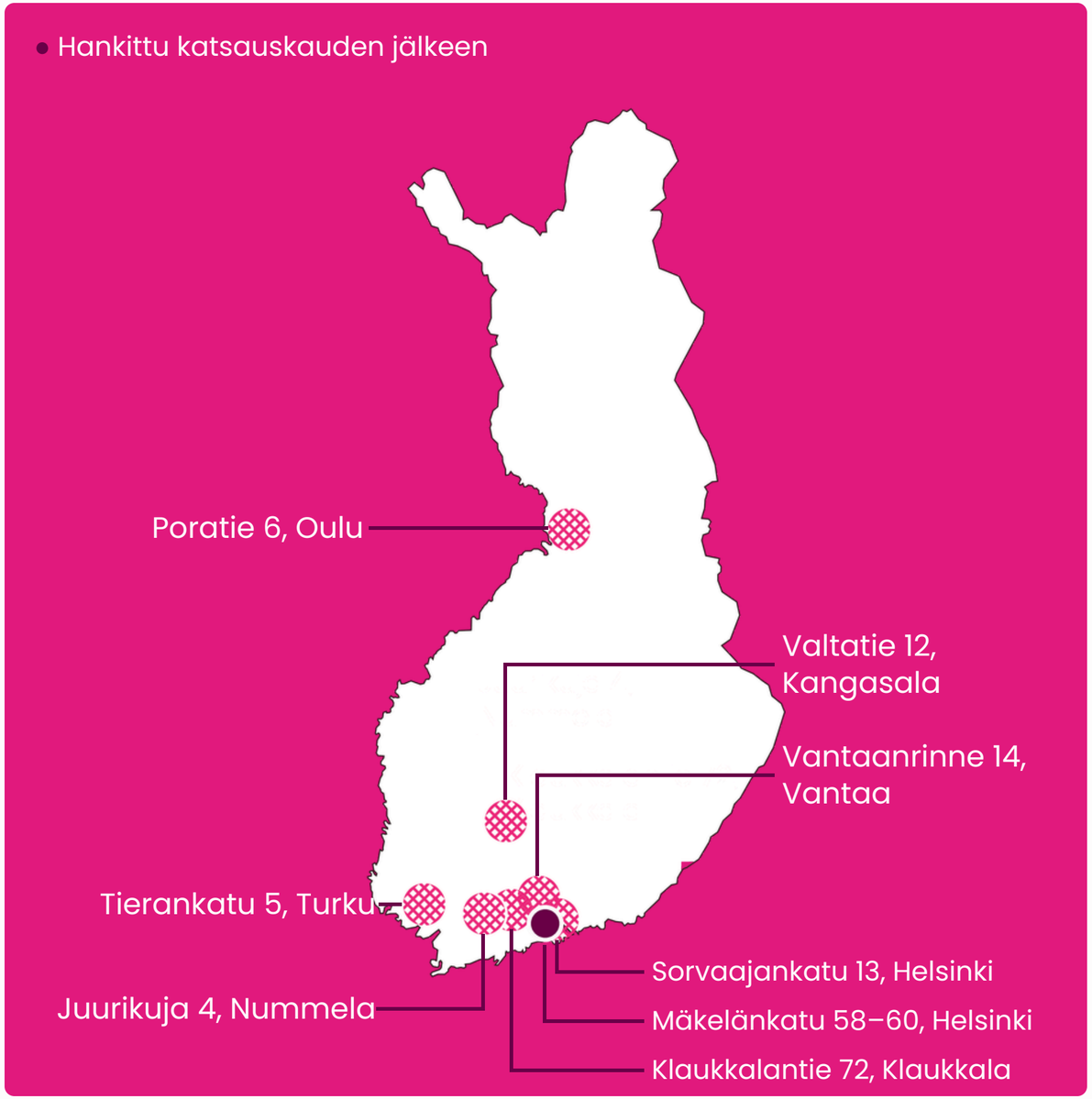
H1 2026

- Turun Itäharjusta hankittiin kansainvälisiltä sijoittajilta n. 8 400 m²:n rakennuskokonaisuus
- Oulun Karjasillasta yhtiö hankki n. 1 200 m²:n rakennuksen Veikkaus Oy:ltä
- Klaukkalan keskustasta hankittiin Nurmijärven kunnalta n. 2 500 m²:n rakennus, joka sijaitsee omalla tontilla
- Cityvarasto hankki Nummelan keskustasta n. 1 500 m²:n kiinteistökokonaisuuden
- Helsingin Herttoniemestä hankittiin Conficap Oy:ltä n. 6 000 m²:n varastorakennus

Q3 2026

- Cityvarasto osti Kenguruvarastot Oy:n osakekannan. Yrityskaupan myötä konserniin siirtyi n. 700 m²:n pienvarastokohde Vantaanpuistossa
- Kangasalta hankittiin valtatie 12:n varrelta n. 2 700 m²:n varastokiinteistö, joka on kokonaan vuokrattu

Katsauskauden jälkeen Cityvarasto osti LähiTapiolalta n. 14 800 m²:n rakennuksen Helsingin Vallilasta.



CITYVARASTO

Avaukset ja laajennukset

H1 2026

- Ensimmäisellä vuosipuoliskolla Cityvarasto avasi uudet toimipisteet Järvenpään keskustaan, Riihimäelle ja Lohjalle

- Jyväskylän Kirrin ja Lahden Sopenkorven toimipisteissä valmistuivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla merkittävät laajennukset

Q3 2026

- Kolmannella kvartaalilla avattiin uusi toimipiste Kempeleeseen, ja Ylöjärven toimipisteen kolmas laajennusvaihe valmistui. Avausten myötä vuokrattava pienvarastopinta-ala kasvoi noin 1 200 m²

- Kolmannen kvartaalin lopussa rakenteilla oli 8 hanketta, joista 3 laajennuksia, ja rakenteilla olevien pienvarastoneliöiden määrä oli noin 4 000 m². Lisäksi 4 hanketta oli suunnitteluvaiheessa



Jyväskylä, Kirri

CITYVARASTO

Pienvarastot

- Sijaitsevat lähellä asiakasta
- Tilavia
- Siistejä
- Lämpimiä
- Kuivia
- Hyvin valaistuja
- Turvallisia, jatkuva kamera- ja kulunvalvonta
- Helppokäyttöisiä
- Automatisoituja
- Edullisia

Noin 90 % asiakkaistamme on tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä[1]



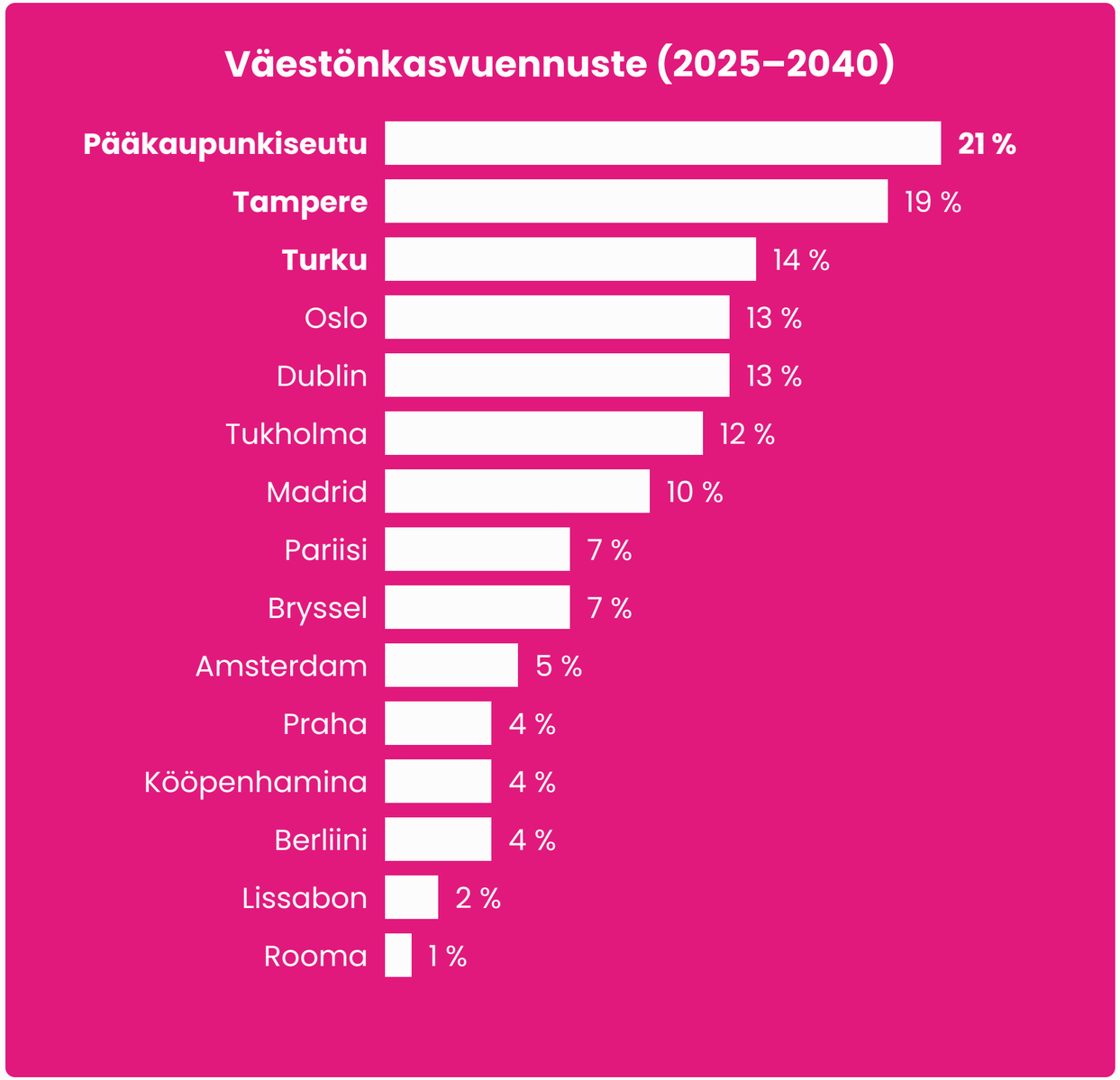
[1] Lähde: Cityvaraston asiakastyytyväisyyskysely 2023–2024.

CITYVARASTO

Markkinaympäristö

Kysyntää ohjaavat trendit:

- Kaupungistuminen
- Tavarapaljous
- Asuntojen koon pienentyminen
- Kotitalouksien määrän kasvu
- Väestön ikääntyminen
- Etätyön yleistyminen
- Käytetyn tavaran kierrättäminen
- Väestön vaurastuminen

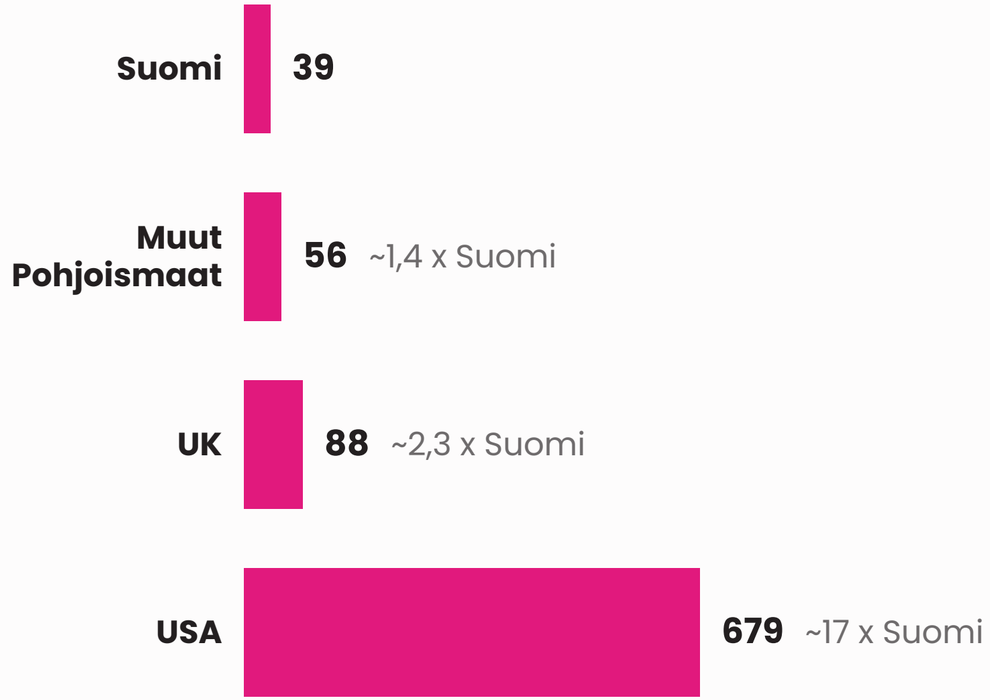


CITYVARASTO

Kasvupotentiaali

Pienvarastoalalla on Suomessa kasvupotentiaalia

Pienvarastopinta-ala (m² per tuhat asukasta)





Lähde: JLL ja FEDESSA, European Self Storage Industry Report 2025

CITYVARASTO

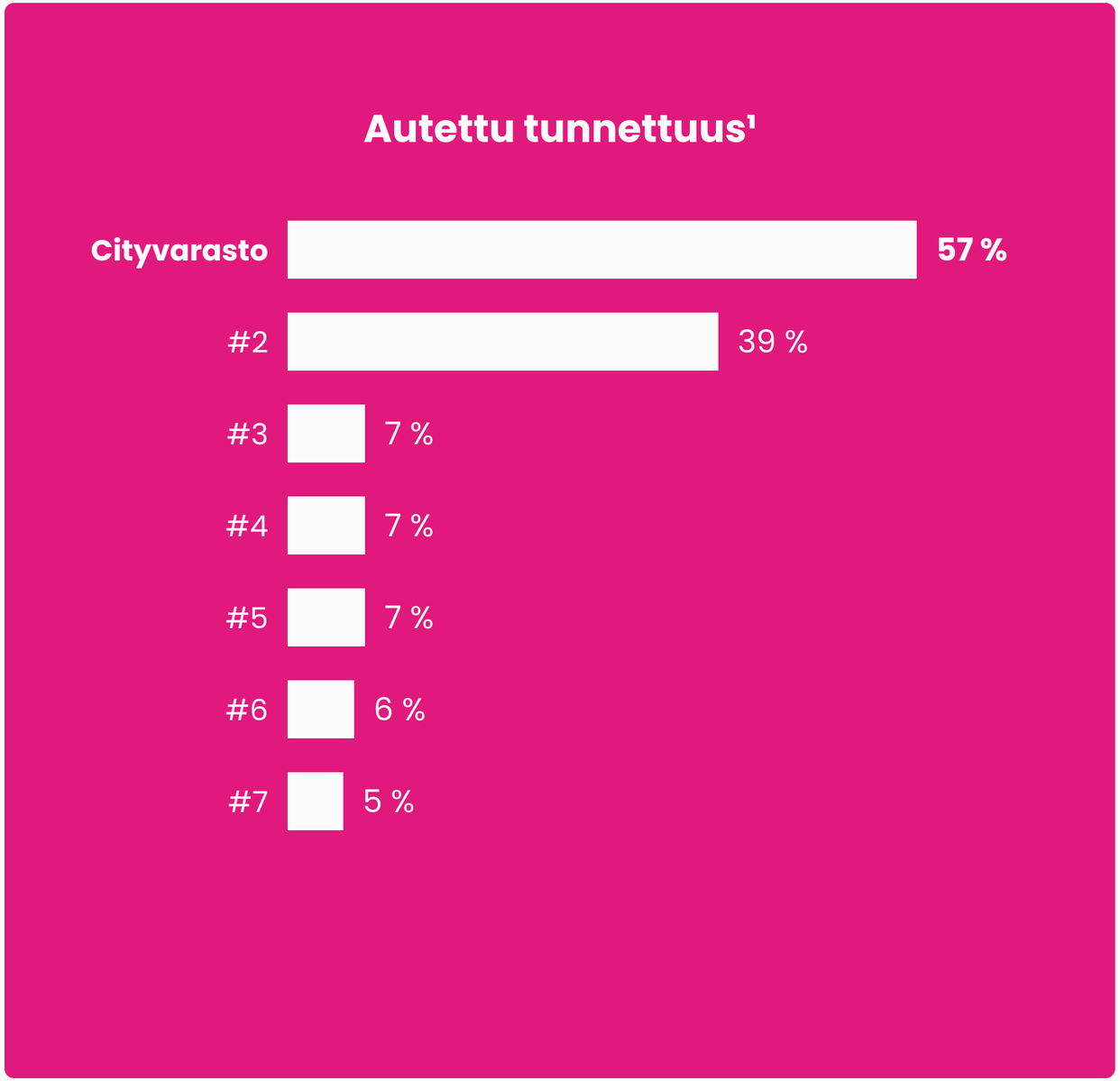
Brändi ja tunnettuus

- Cityvarasto on autetun tunnettuuden perusteella selvästi Suomen tunnetuin pienvarastoalan toimija.[1]

- Cityvaraston spontaani tunnettuus on lähes kaksinkertaistunut vuodesta 2022, ja myös autettu tunnettuus on noussut 47 %:sta 57 %:iin.

- Myös PakuOvelle.comin tunnettuus on kasvanut, ja se on spontaanin tunnettuuden perusteella selvästi Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys.

- Opiskelijamuutot on Suomen toiseksi tunnetuin muuttopalveluita tarjoava yritys.



[1] Lähde: Pienvarastoyhdistyksen tutkimus 2026

CITYVARASTO

Suuri Tavaratutkimus

30 %

vastaajista kertoo tarvitsevansa enemmän tilaa arjen tarpeisiin – yksi keskeisimmistä muuton suunnittelun syistä

42 %

kertoo, että jokin huone on menettänyt käyttötarkoituksensa tavaroiden takia

25 %

vastaajista kokee tavaroiden aiheuttavan stressiä

14 %

mainitsi liiallisen tavaramäärän muuton syyksi



Vantaa, Varisto

Cityvaraston toimeksiannosta toteutetussa valtakunnallisessa kyselytutkimuksessa selvitettiin suomalaisten tavaroihin liittyviä asenteita, omistamista, säilyttämistä ja tavaroista luopumista. 1 355 vastaajaa, kattava otanta koko Suomesta.

CITYVARASTO

Vastuullisuus

- Pidennämme kiinteistöjen elinkaarta muuttamalla niitä pienvarastokäyttöön
- Konversiomallimme hiilijalanjäljen arvioidaan olevan 30 % vastaavan uudisrakennuksen hiilijalanjäljestä[1]
- Toimipisteemme sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien varrella
- Hyödynnämme aurinkoenergiaa, 16 toimipisteessämme on aurinkovoimala
- Optimoimme kohteiden energiatehokkuutta
- Kaikki käyttämämme sähkö on fossiilivapaata



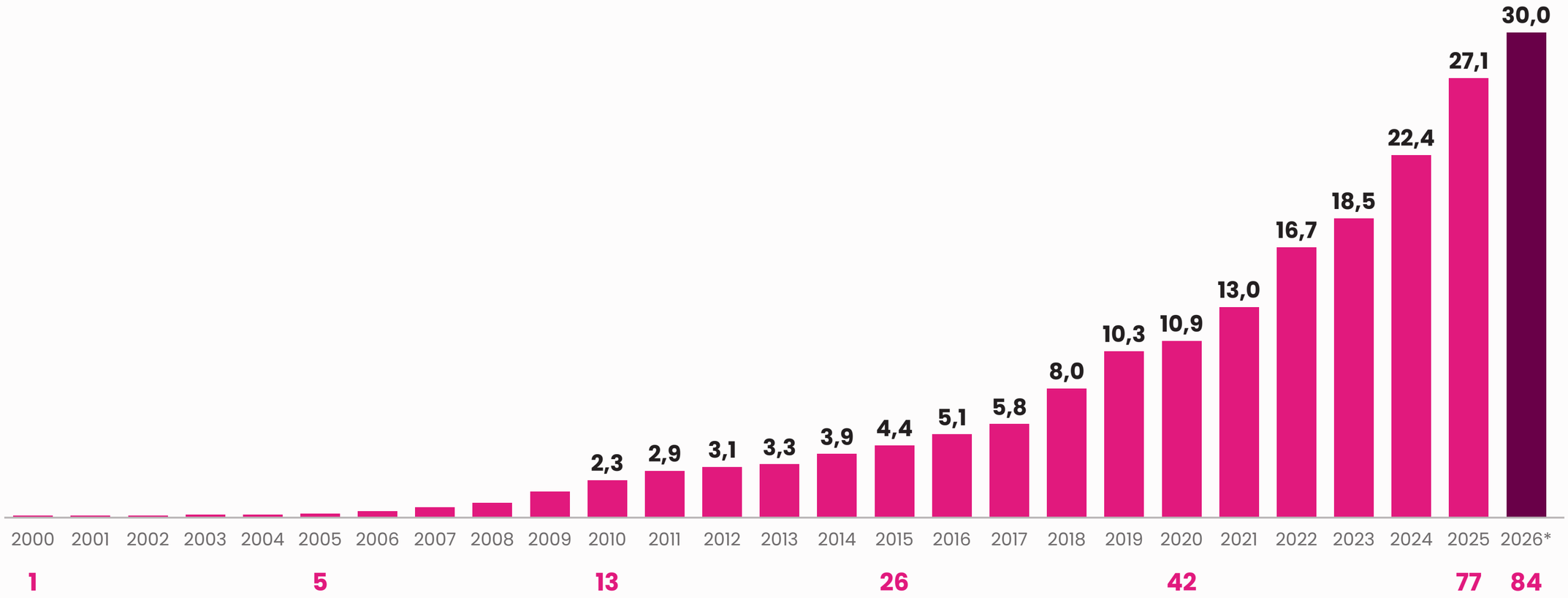
Hämeenlinna, Kankaantausta

[1] Lähde: Ympäristöministeriön julkaisu 2026:20

CITYVARASTO

Liikevaihto

Kaksi voimakkaan kasvun vuosikymmentä. Cityvaraston liikevaihdon yhdistetty vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on ollut 29,8 % vuosina 2000–2026/Q3.



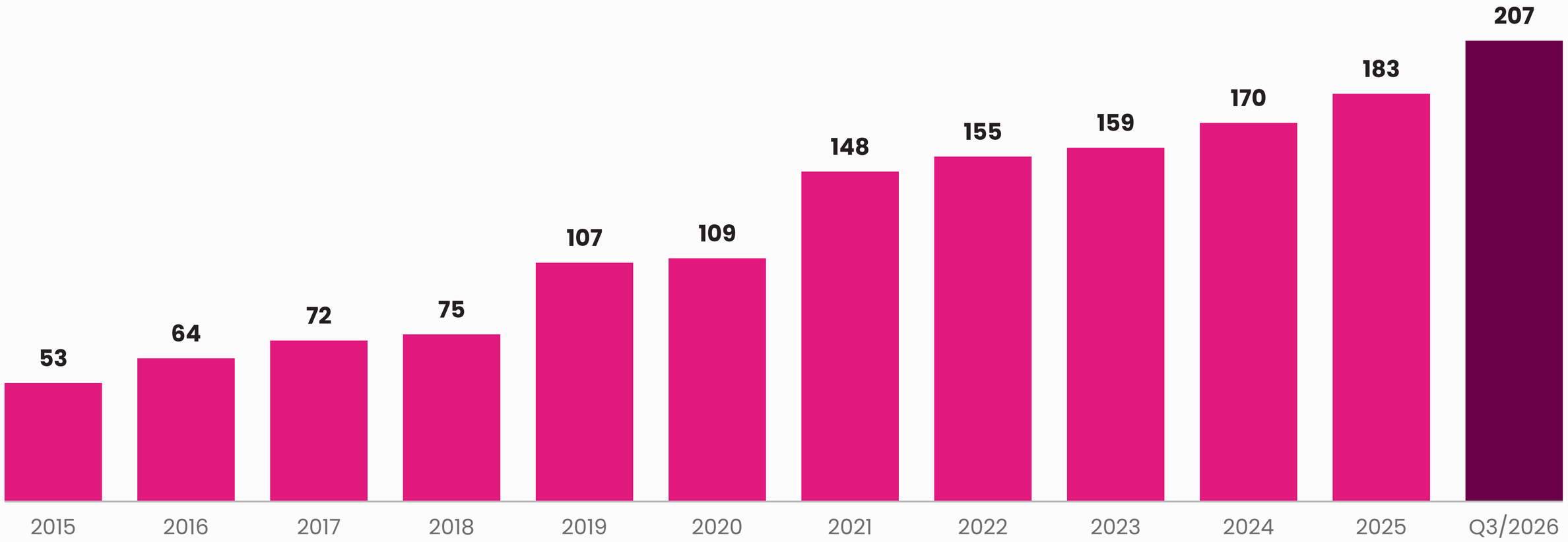
*12 kuukauden liikevaihto ajalta 1.10.2025–30.9.2026.

Konsernin liikevaihto (M€) ja toimipisteiden lukumäärä vuosina 2000–2026

CITYVARASTO

Bruttopinta-alan kehitys

Cityvarasto on kasvattanut portfoliotaan sekä kiinteistöhankinnoin että yritysostoin.

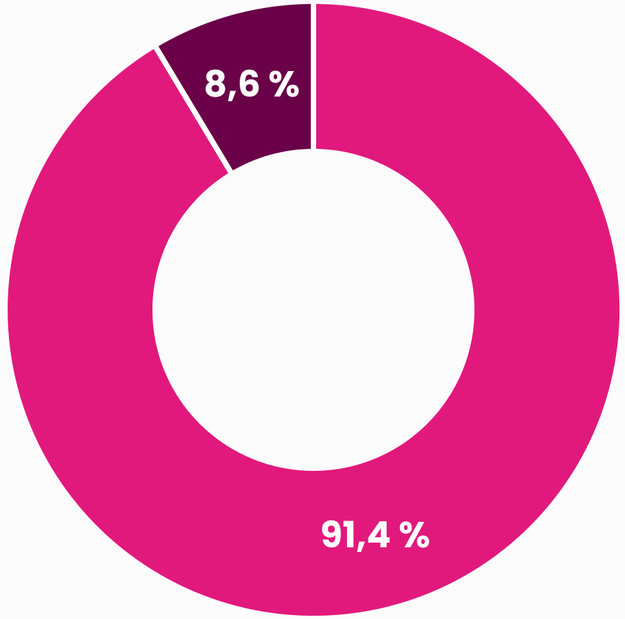


CITYVARASTO

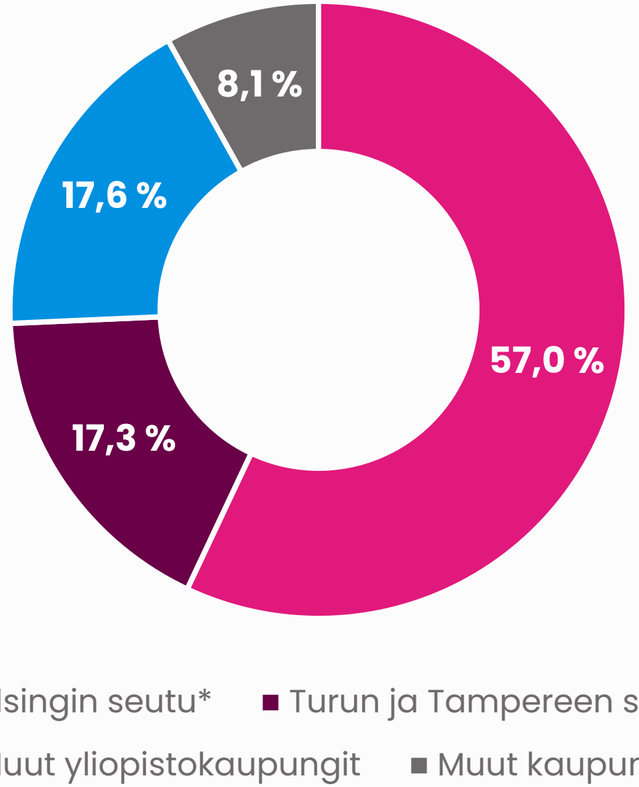
Portfolion jakauma

Bruttopinta-ala 30.9.2026

Omistetut ja vuokratut neliöt



Maantieteellinen jakauma



* Helsingin seutu sisältää Helsingin, Espoon, Vantaan ja kehyskunnat

CITYVARASTO

Cityvaraston viisi keskeistä kasvun ajuria

Kassavirran kasvattaminen optimoimalla pienvarastojen täyttöasteet ja vuokratasot

Lisää pienvarastopinta-alaa nykyisiin toimipisteisiin konvertointien avulla

Investoinnit uusiin kiinteistöihin

Yritysostot ja -järjestelyt

Liitännäispalveluiden kehittäminen

Liitännäispalveluiden kasvu tukee kiinteistöliiketoiminnan kasvua

CITYVARASTO

Taloudellinen katsaus



Helsinki, Metsälä

CITYVARASTO

Konsernin keskeiset tunnusluvut 1–9/2026

Tammi–syyskuussa liikevaihto kasvoi 14,1 % 22,7 miljoonaan euroon ja oikaistu käyttökate 3,3 % 9,6 miljoonaan euroon. Kolmannella kvartaalilla liikevaihto kasvoi 10,6 % ja oikaistu käyttökate 10,9 %.

22,7 (+14,1 %)
Liikevaihto, M€

9,6 (+3,3 %)
Oikaistu käyttökate, M€

42,0 % (-4,4)*
Oikaistu käyttökate-%

5,2 (-12,8 %)
Liikevoitto, M€

2,9 (-11,9 %)
Katsauskauden tulos, M€

0,66 (-3,2 %)
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, €

214,9 (+7,7 %)
Omistettujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€

37,3 (-18,5 %)
Nettovelka (ilman IFRS 16 -velkoja), M€

189,0 (+16,0 %)
NAV, M€

23,67 (+2,4 %)
NAV per osake, €

7,1 % (-41,0)*
Oman pääoman tuotto (ROE), 12 kk

19,7 % (-3,9)*
Lainoitusaste (LTV)

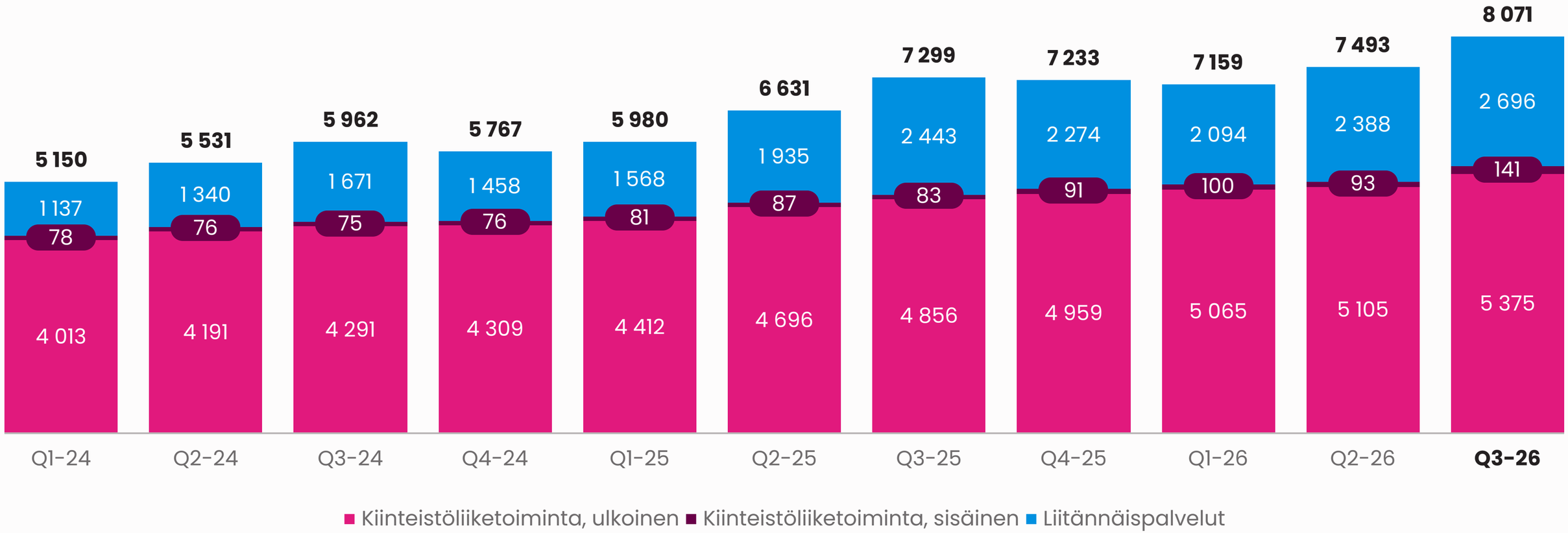
Muutos vertailukauteen 1–9/2025 nähden. *Muutos prosenttiyksikköinä.

CITYVARASTO

Liikevaihto

Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto koostuu pääasiassa pienvarastojen sekä toimitilojen vuokrista. Liitännäispalveluiden liikevaihto muodostuu pääosin pakettiautojen vuokrista sekä muuttopalveluiden myynnistä. Liikevaihdon trendi on ollut molemmissa segmenteissä kasvava. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto on tasaista läpi vuoden, kun taas liitännäispalveluiden myynti on tyypillisesti korkeimmillaan kesäsesongin aikana.

Kvartaaleittain, t€

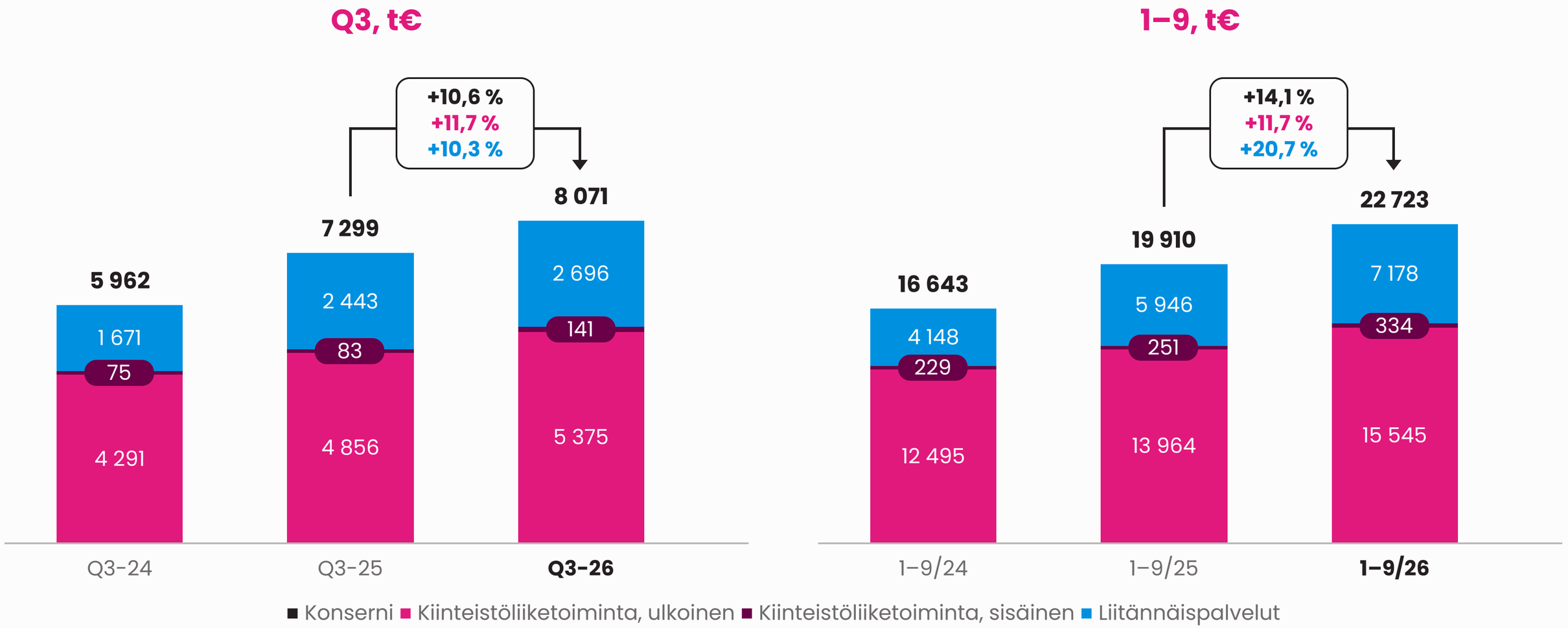


Segmenttikohtaisessa liikevaihdossa mukana konsernin sisäinen liikevaihto.

CITYVARASTO

Liikevaihto

Konsernin liikevaihto kasvoi kolmannella kvartaalilla 10,6 % vertailukauteen nähden. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 11,7 % ja liitännäispalveluiden liikevaihto 10,3 %. Kasvu johtui pääasiassa uusien toimipisteiden ja laajennusten tuomasta myynnistä, pienvarastojen parantuneesta täyttöasteesta, PakuOvelle.comin liikevaihdon kasvusta sekä Ja-Ki Muuton hankinnasta.



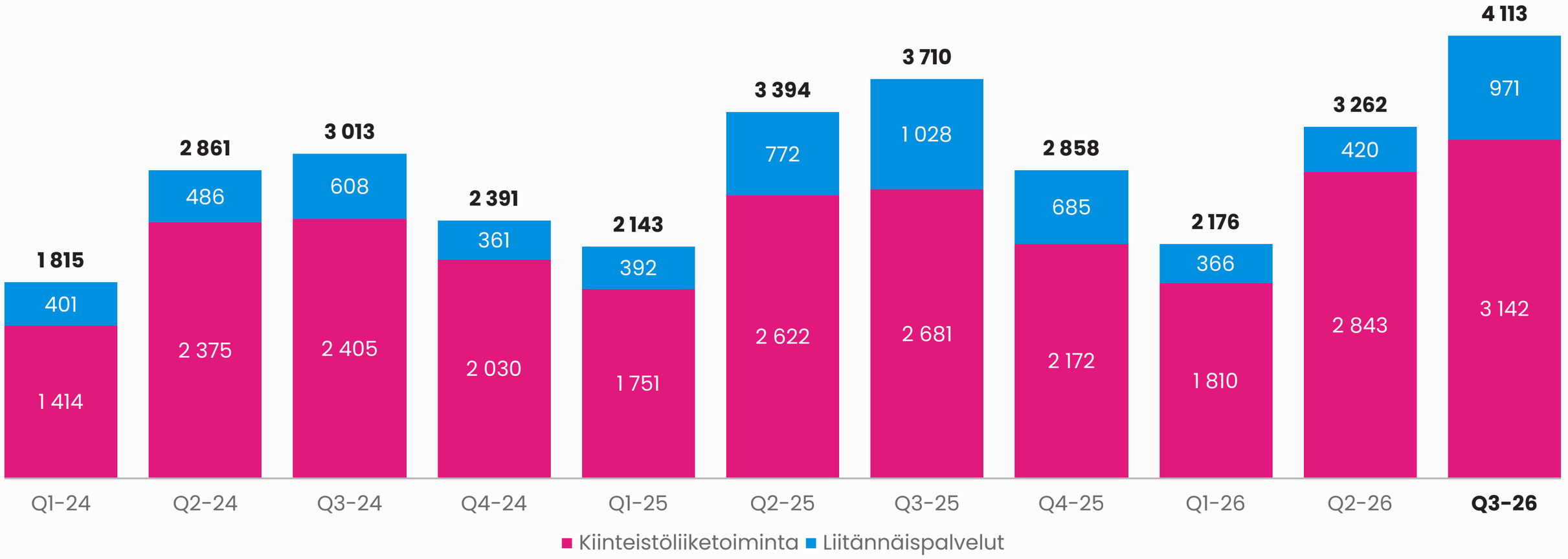
Segmenttikohtaisessa liikevaihdossa mukana konsernin sisäinen liikevaihto. Muutos-% kuvaa liikevaihdon kasvua suhteessa vertailukauteen.

CITYVARASTO

Oikaistu käyttökate

Kausivaihtelu näkyy kummankin segmentin oikaistussa käyttökatteessa niin, että suhteellinen kannattavuus on kesäkvartaaleilla korkeampi kuin talvikvartaaleilla. Kiinteistöliiketoiminnassa tämä selittyy toimitilakulujen vaihtelulla, esimerkiksi lämmityskulut ovat talvella selvästi korkeampia kuin kesällä. Liitännäispalveluissa merkittävin tekijä on myynnin sesonkiajan ajoittuminen kesäkuukausille.

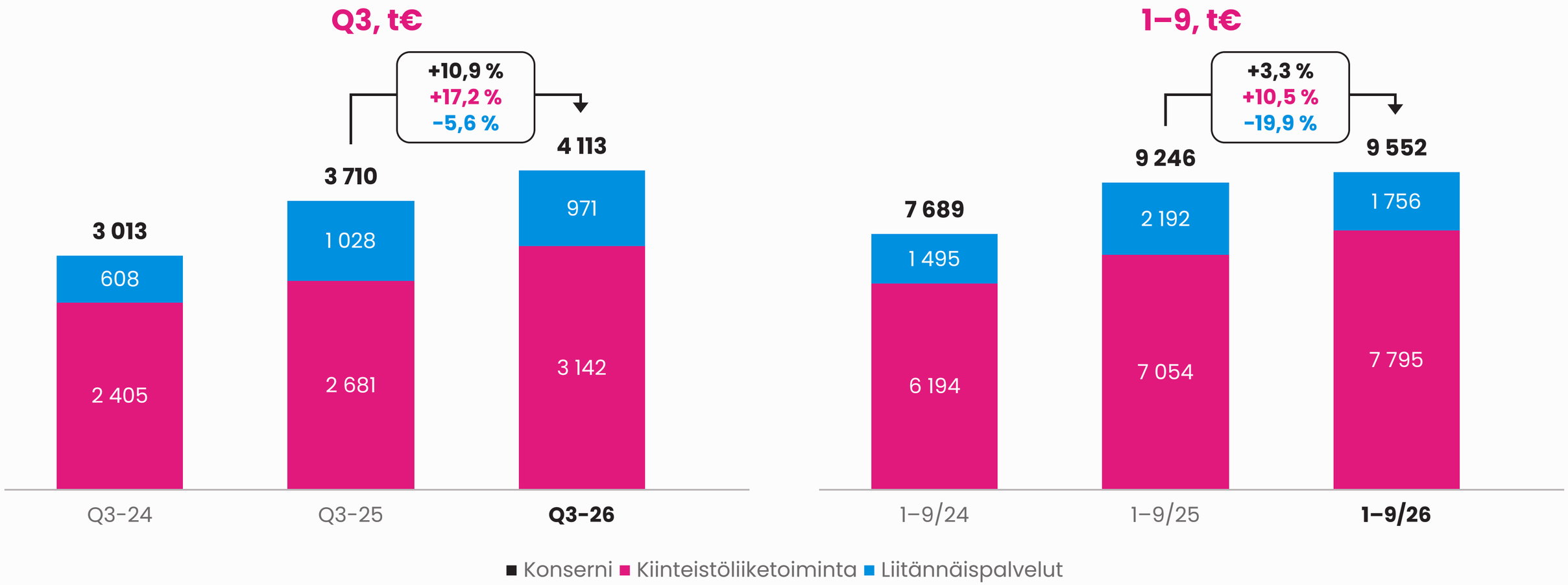
Kvartaaleittain, t€



CITYVARASTO

Oikaistu käyttökate

Oikaistu käyttökate kasvoi kolmannella kvartaalilla 10,9 %. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate kasvoi 17,2 % liikevaihdon kasvun ja skaalaetujen myötä. Liitännäispalveluiden oikaistu käyttökate laski 5,6 %. Vertailukauteen nähden liitännäispalveluiden kannattavuutta heikensivät muuttoliiketoimintojen vielä purkamattomat päällekkäiset kustannukset sekä PakuOvelle.comin vertailukautta korkeammat markkinointi- ja muut kasvupanostukset.



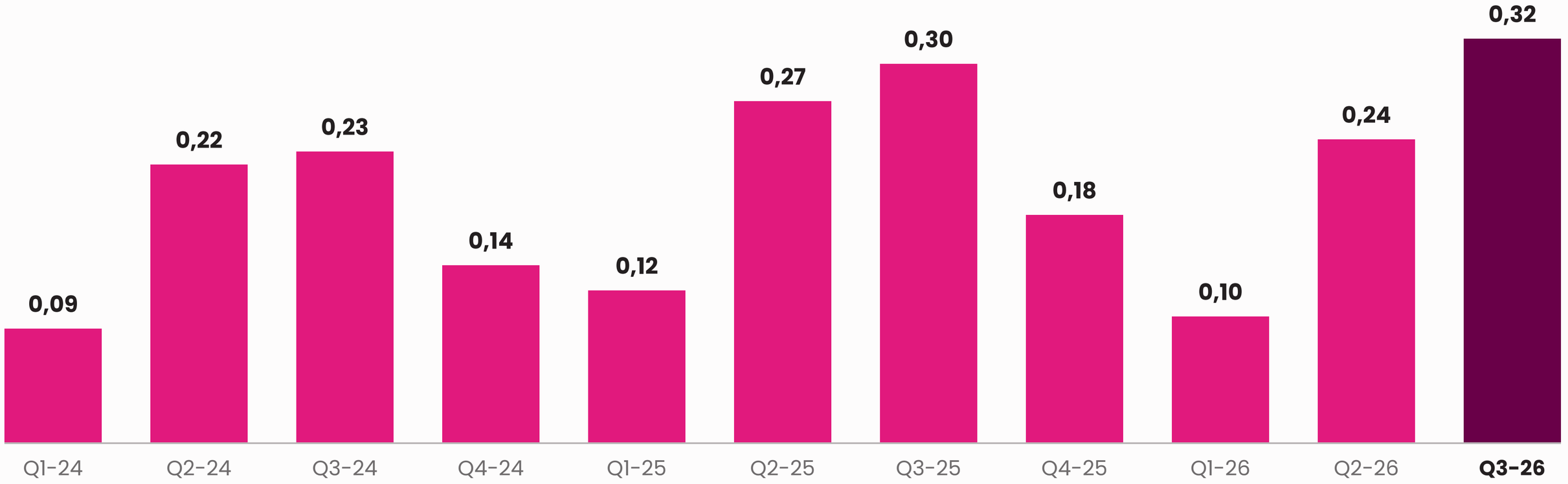
Muutos-% kuvaa oikaistun käyttökatteen kasvua suhteessa vertailukauteen.

CITYVARASTO

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos esitetään siten, ettei lukuihin sisälly kertaluonteisten erien vaikutuksia oikaistuna verovaikutuksella. Operatiivinen tulos esitetään ilman omistettujen sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta ja laskennallisia veroja. Käyttökatteen kausivaihtelu näkyy myös oikaistun operatiivisen osakekohtaisen tuloksen vaihtelussa.

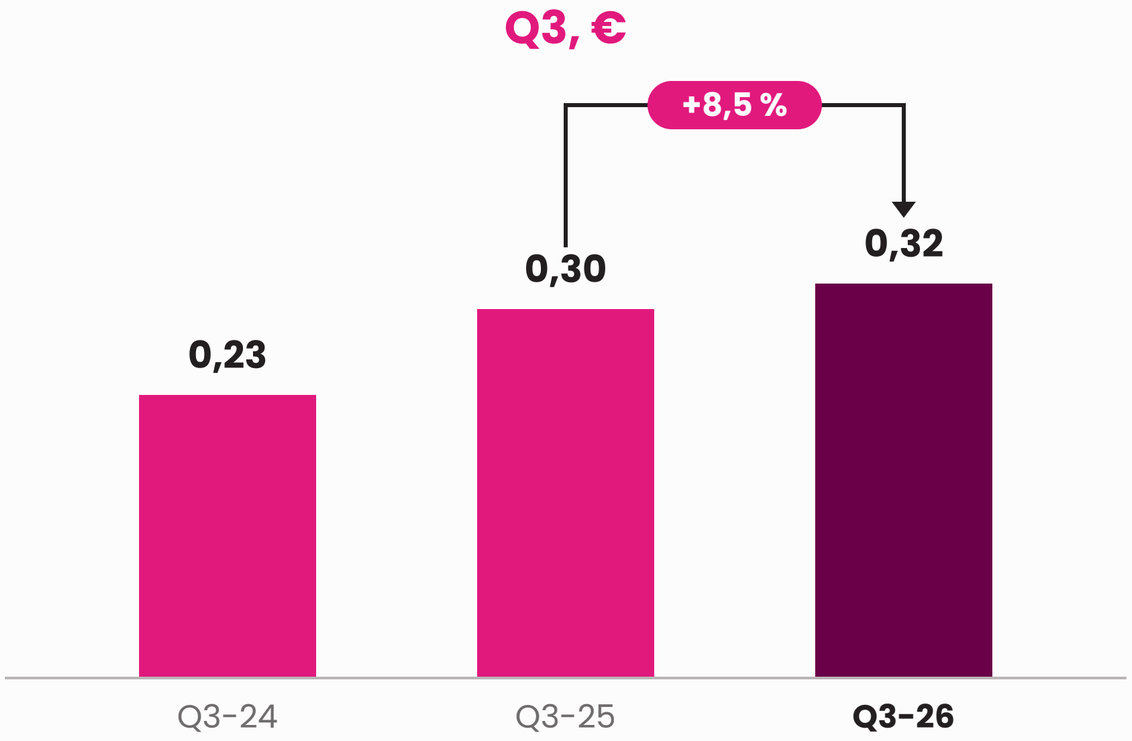
Kvartaaleittain, €

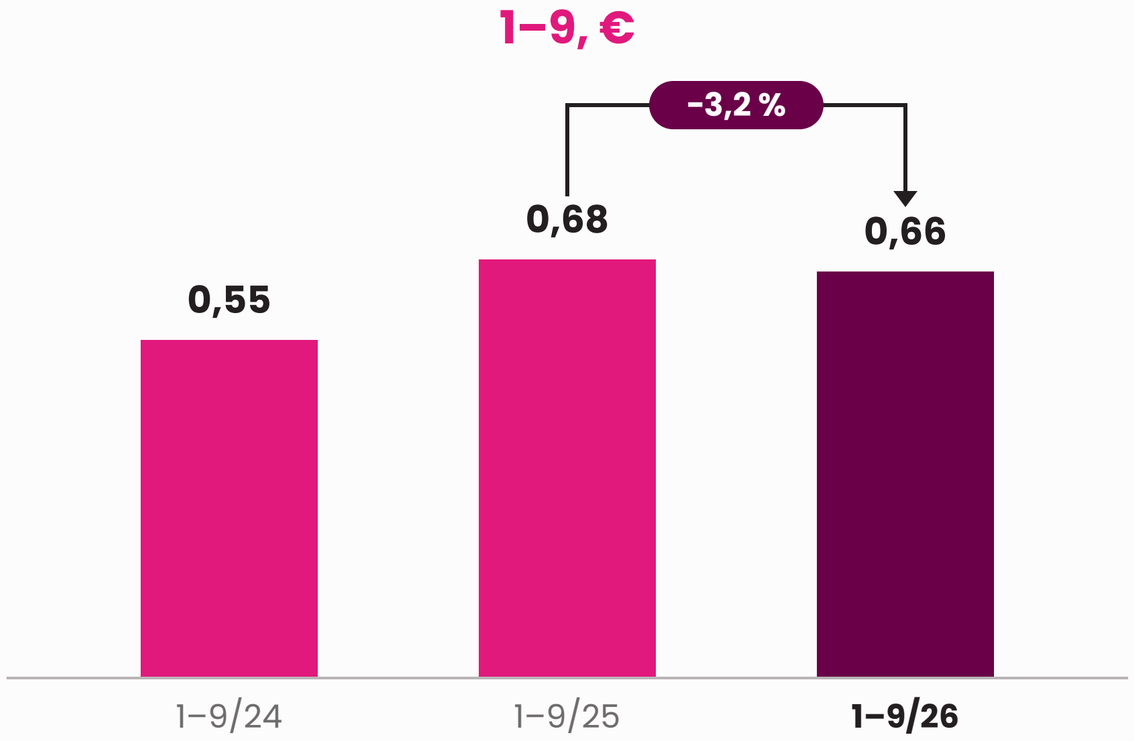


CITYVARASTO

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos

Konsernin oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos kasvoi kolmannella kvartaalilla 8,5 % ja oli 0,32 (0,30) euroa. Kasvu johtui oikaistun käyttökatteen kasvusta: oikaistu operatiivinen tulos kasvoi 23,0 %, mutta osakekohtaista kasvua pienensi vertailukautta suurempi osakemäärä. Tammi–syyskuussa tulos laski 3,2 % ja oli 0,66 (0,68) euroa.





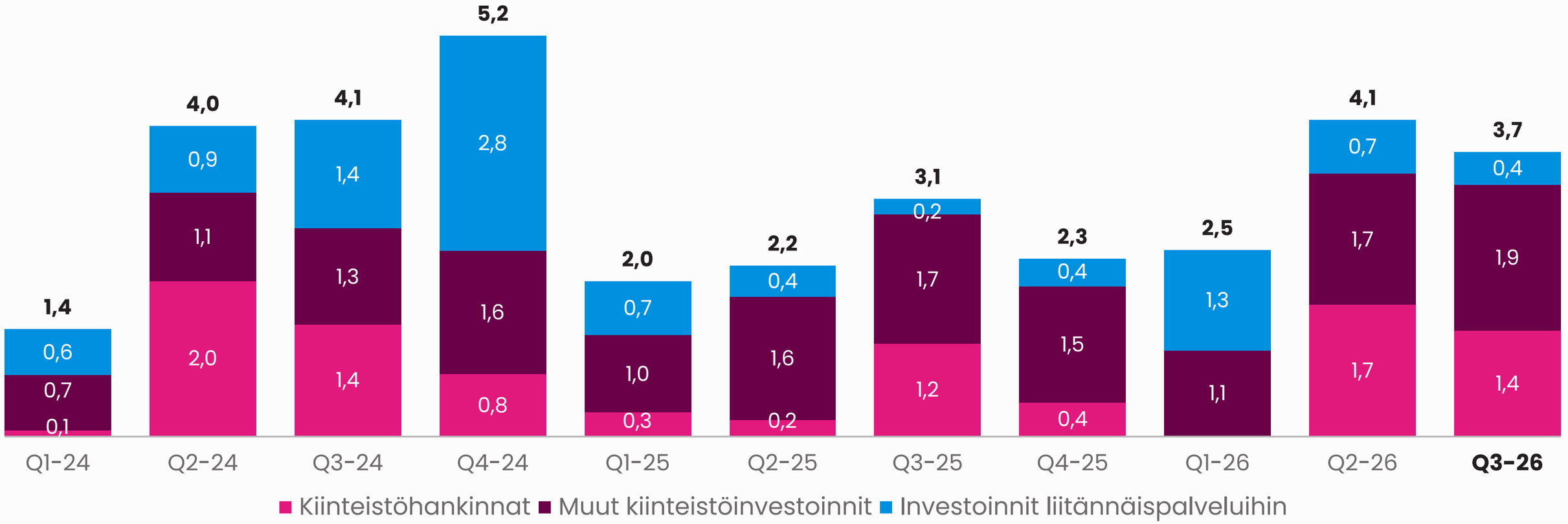
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos ei sisällä kertaluonteisia eriä verovaikutuksella oikaistuna, omistettujen sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta eikä laskennallisia veroja. Muutos-% suhteessa vertailukauteen.

CITYVARASTO

Investoinnit

Investoinnit kolmannella kvartaalilla olivat 3,7 (3,1) miljoonaa euroa. Kiinteistöhankintoihin investoitiin 1,4 (1,2) miljoonaa euroa: hankinnat koostuivat Kenguruvarastot Oy:n osakekannasta sekä Kangasalan varastokiinteistöstä. Muut kiinteistöinvestoinnit olivat 1,9 (1,7) miljoonaa euroa ja kohdistuivat pääosin pienvarastohankkeisiin muun muassa Lauttasaaressa, Kempeleessä, Herttoniemessä, Kuopiossa ja Ylöjärvellä. Liitännäispalveluiden investoinnit olivat 0,4 (0,2) miljoonaa euroa, ja ne koostuivat pääosin PakuOvelle.comin IT-investoinneista ja investoinneista vuokrapakettiautoihin.

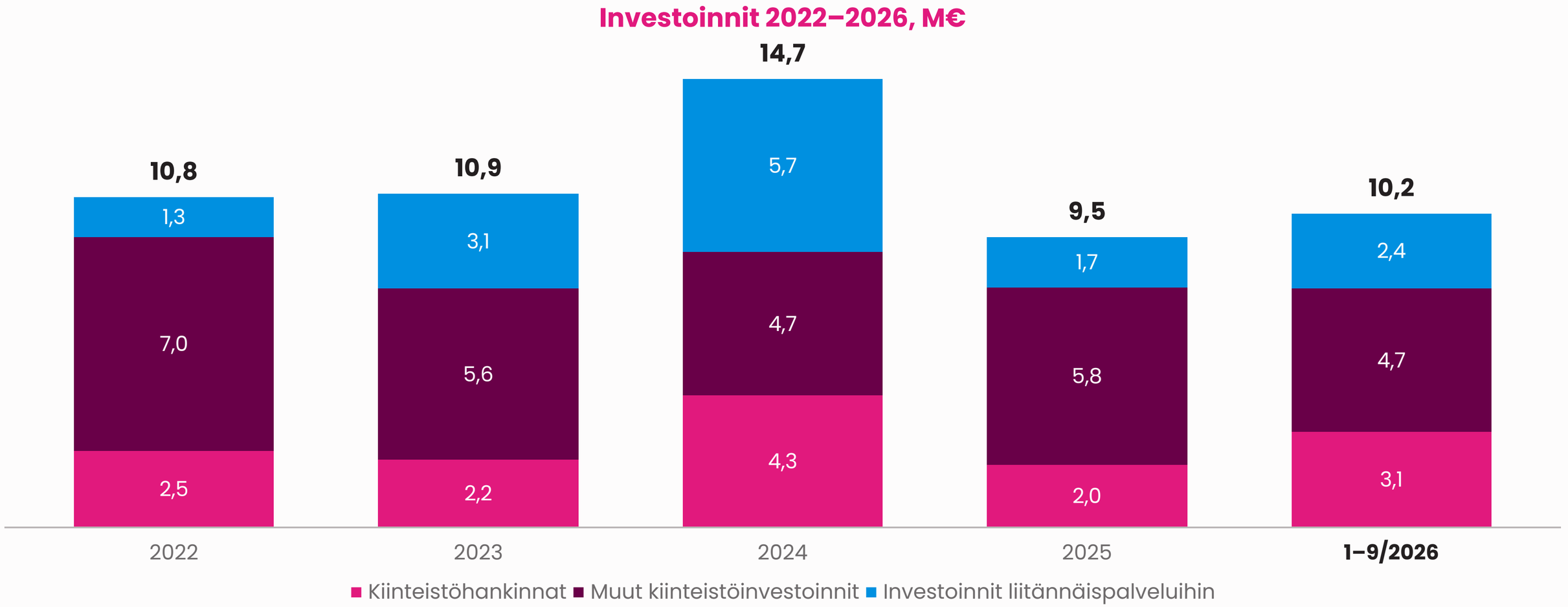
Investoinnit kvartaaleittain, M€



CITYVARASTO

Investoinnit

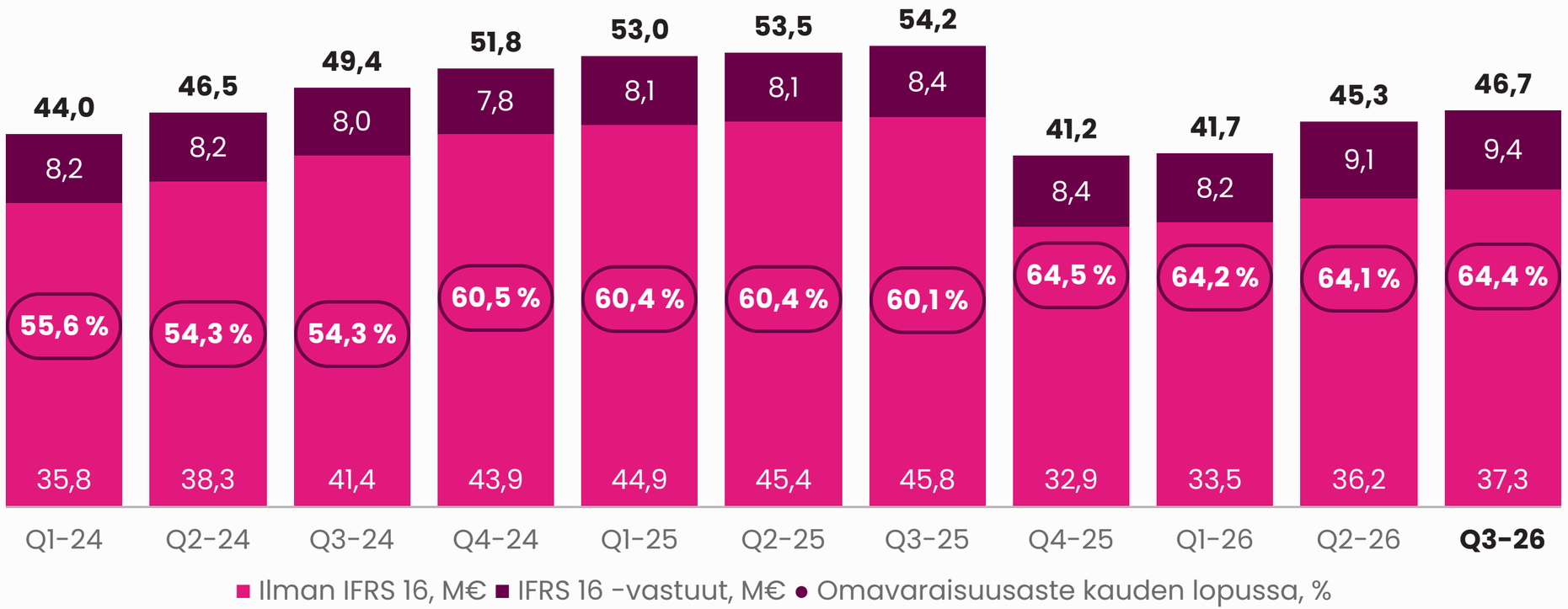
Cityvarasto on asettanut tavoitteekseen investoida vuosittain noin 10 miljoonaa euroa. Tammi–syyskuun investoinnit olivat 10,2 (7,2) miljoonaa euroa.



Rahoitusasema

Omavaraisuusaste oli kauden lopussa vahvalla tasolla, 64,4 %. Lainoitusaste (LTV) oli 19,7 %. Korolliset nettovelat ilman IFRS 16 -vastuita olivat 37,3 miljoonaa euroa.

Nettovelka ja omavaraisuusaste kvartaaleittain



LTV per 30.9.2026

19,7 %

(30.9.2025: 23,6 %)

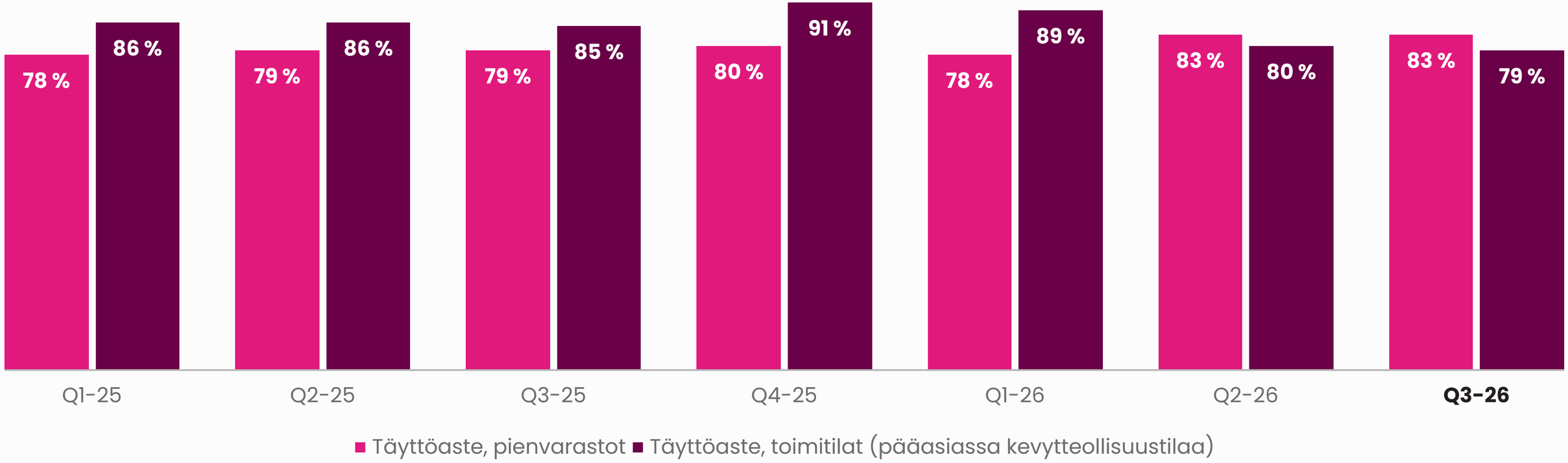
Lainoitusaste (LTV) lasketaan jakamalla korollisten velkojen määrä ilman IFRS 16 -mukaisia vuokrasopimusvelkoja omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla.

CITYVARASTO

Täyttöasteet

Pienvarastojen täyttöaste oli kolmannen kvartaalin lopussa hyvällä tasolla, 83 (79) %. Toimitilojen täyttöaste oli 79 (85) %. Toimitilojen täyttöastetta painoivat toisen kvartaalin kiinteistöhankinnat: niiden myötä vuokrattava toimitilapinta-ala kasvoi selvästi, eikä kaikkia uusia tiloja ole vielä vuokrattu. Toimitilojen täyttöasteen laskentatapaa on muutettu.

Täyttöasteet kvartaaleittain



Toimitilojen täyttöasteen laskentatapaa on muutettu: omassa käytössä olevat tilat jätetään laskennan ulkopuolelle. Vertailuluvut on esitetty uuden laskentatavan mukaisina.

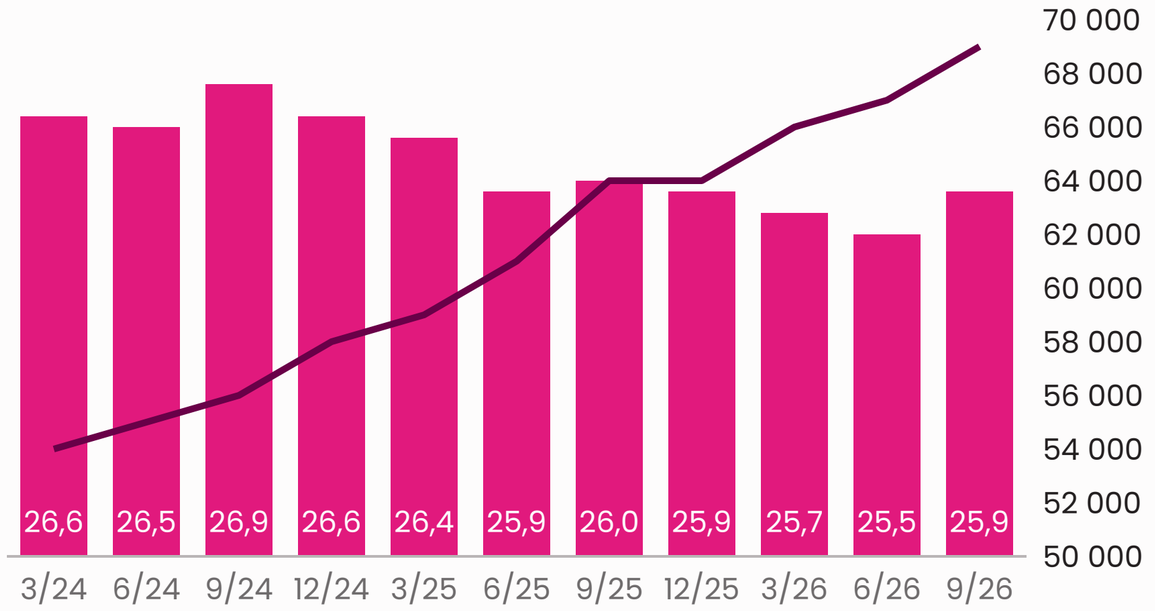
CITYVARASTO

Neliövuokrien ja vuokrattavan pinta-alan kehitys

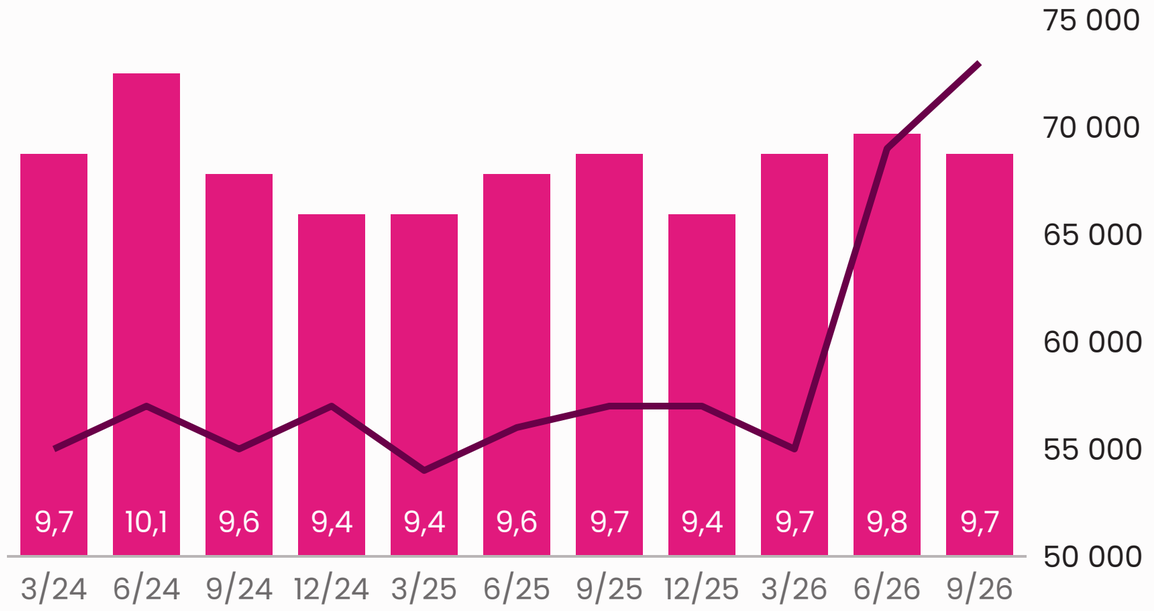
Vuokrattava pienvarastopinta-ala kasvoi edelleen ja oli kauden lopussa 69 000 (64 000) m². Neliövuokrat pysyivät vakaina: pienvarastojen keskimääräinen sopimusvuokra oli 25,9 (26,0) €/m²/kk. Vuokrattava toimitilapinta-ala kasvoi 73 000 (57 000) m²:iin vuoden 2026 kiinteistöhankintojen myötä. Toimitiloja konvertoidaan säännöllisesti pienvarastoiksi.

Cityvarasto pystyy kasvattamaan nykyisissä kohteissaan vuokrattavaa pienvarastoalaa yli 20 000 m²

Pienvarastot



Toimitilat (pääasiassa kevytteollisuustilaa)



■ Keskimääräinen sopimusvuokra, €/m²/kk, kauden lopussa ━ Vuokrattava pinta-ala, m² (oikea akseli)

Keskivuokrissa mukana vain kiinteistöt, joiden avautumisesta pienvarastokäyttöön on kauden lopussa kulunut yli vuosi. Ei sisällä kontteja.

CITYVARASTO

Tulosohjeistus[1] ja voitonjako

Tulosohjeistus

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).

Voitonjako

Cityvarasto jakoi tilikaudelta 2025 osinkoa 0,11 euroa osakkeelta, yhteensä 878 651,07 euroa. Tämä merkitsi 11 perättäistä vuotta, jolloin Cityvarasto maksoi omistajilleen kasvavaa osinkoa.

Katsauskauden jälkeen, 13.–21.10.2026, Cityvarasto hankki osto-ohjelmalla 36 675 omaa osaketta keskihintaan 13,63 euroa, yhteensä noin 500 tuhannella eurolla.

Ohjeistuksen 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 tilikauden 2026 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.

[1] Tulosohjeistus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka koskevat yhtiön näkemystä mahdollisesta kehityksestä sen markkinoilla. Ne eivät ole takeita yhtiön liikevaihdon tai tuloksen kehityksestä tai tulevasta taloudellisesta menestyksestä, ja toteutuma voi poiketa niistä olennaisesti.

CITYVARASTO

Taloudelliset tavoitteet

Taloudellisiin tavoitteisiin liittyvät tunnusluvut:

- **Kasvu:** Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu (CAGR) oli 18,0 %.
- **Kannattavuus:** Oikaistu käyttökate-% oli 30.9.2026 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 41,4 %.
- **Investoinnit:** Konsernin investoinnit olivat keskimäärin 11,3 miljoonaa euroa vuodessa ajanjaksolla 1/2025–9/2026.
- **Toimipisteet:** Pienvarastotoimipisteiden määrä oli kvartaalin lopussa 84.
- **Velkaantuneisuus:** Konsernin lainoitusaste 30.9.2026 oli 19,7 %.

Taloudelliset tavoitteet vuoden 2029 loppuun:

- **Kasvu:** Konsernin liikevaihdon kasvu on keskimäärin vähintään 12 % vuodessa.
- **Kannattavuus:** Konsernin käyttökate (EBITDA) -marginaali ylittää 50 % tarkastelujakson aikana.
- **Investoinnit:** Investoinnit ovat keskimäärin noin 10 miljoonaa euroa vuodessa.
- **Toimipisteet:** Pienvarastotoimipisteiden määrä on noin 100 tarkastelujakson lopussa.
- **Velkaantuneisuus:** Lainoitusaste pysyy alle 35 % tarkastelujakson aikana.

CITYVARASTO

Cityvaraston vahvuudet

Johtava toimija

Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa toimipisteiden lukumäärällä mitattuna

Vahvat kasvuajurit

Cityvarasto toimii markkinalla, jolla on vahvat kasvuajurit

Toimiva liike-toimintamalli

Cityvarastolla on todistetusti toimiva liiketoimintamalli

Kasvu-mahdollisuudet

Cityvarastolla on hyvät kasvumahdollisuudet

Kestävä kehitys

Kestävään kehitykseen keskittyvä muutos- ja kehitystoimintamalli

CITYVARASTO

Kiitos!

Vantaa, Varisto

