

**Cityvarasto Oyj**

Listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle
Noin 15 miljoonan euron Osakeanti

Alustavasti enintään 1.672.937 Myyntiosakkeen Osakemyynti
Alustava Hintaväli 14,89–17,02 euroa Tarjottavalta Osakkeelta Yleisö- ja Instituutioannissa

Tämä esite ("**Esite**") on laadittu Suomessa perustetun julkisen osakeyhtiön Cityvarasto Oyj:n ("**Cityvarasto**" tai "**Yhtiö**") listautumismyynnin ja -annin yhteydessä. Yhtiö pyrkii keräämään noin 15 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Yhtiön uusia osakkeita ("**Uudet Osakkeet**") merkittäväksi ("**Osakeanti**"). Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Tarjottavien Osakkeiden (kuten määritelty jäljempänä) lopullisen osakekohtaisen merkintähinnan ("**Lopullinen Merkintähinta**") perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen alustavasti enintään 1.011.117 Uutta Osaketta olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään enintään 3.729 Uutta Osaketta. Lisäksi Yhtiön osakkeenomistajat Stonerose Capital Oy, Feut AS ja Matti Heiskanen ("**Myyjät**") tarjoavat ostettavaksi alustavasti yhteensä enintään 1.672.937 Yhtiön olemassa olevaa osaketta ("**Myyntiosakkeet**") ("**Osakemyynti**"), ja yhdessä Osakeannin kanssa "**Listautumismyynti ja -anti**". Ellei asiayhteydestä muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin, (mukaan lukien Henkilöstöosakkeet (kuten määritelty jäljempänä)), Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) viitataan yhteisesti termillä "**Tarjottavat Osakkeet**".

Listautumismyynti ja -anti koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("**Yleisöanti**") ja (ii) instituutioannista institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti Yhdysvaltojen ulkopuolella ("**Instituutioanti**") sekä (iii) henkilöstöannista Cityvaraston ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden henkilöstölle sekä Cityvaraston johtoryhmän ja hallituksen jäsenille tietyin ehdoin, kuten esitetty kohdassa "**Listautumismyynnin ja -annin ehdot**" ("**Henkilöstöanti**").

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Odin Kiinteistö, tietyt Sp-Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot, SKAGEN Funds, Takoa Invest ja Cityvaraston hallituksen puheenjohtajan Aki Kostanderin määräysvalta-yhteisö Biomerit (yhdessä "**Ankkurisijoittajat**") ovat tietyin ehdoin sitoutuneet merkitsemään Tarjottavia Osakkeita yhteensä 20 miljoonalla eurolla Listautumismyynnissä ja -annissa tietyin edellytyksin ja ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita) ennen Osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa. Merkintäsitoumusten ehtojen mukaan Ankkurisijoittajille taataan merkintäsitoumusten kattama määrä Tarjottavia Osakkeita.

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("**SEB**") toimii Listautumismyynnin ja -annin pääjärjestäjänä ("**Pääjärjestäjä**"). Lisäksi Yhtiö ja Myyjät ovat nimittäneet CBRE Finland Oy:n taloudelliseksi neuvonantajakseen. Yhtiö on nimittänyt Nordnet Bank AB:n ("**Nordnet**") toimimaan merkintäpaikkana Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa. Stonerose Capital Oy:n ja Feut AS:n odotetaan myöntävän vakauttamisjärjestäjänä toimivalle SEB:lle ("**Vakauttamisjärjestäjä**") lisäosakeoption, joka oikeuttaisi Vakauttamisjärjestäjän ostamaan 30 päivän ajan Yhtiön osakkeiden ("**Osakkeet**") kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsinki Oy:n ("**Nasdaq Helsinki**") ylläpitämällä monenkeskisellä Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla ("**First North**") alustavasti enintään 402.608 lisäosaketta ("**Lisäosakkeet**") Lopullisella Merkintähinnalla yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä ("**Lisäosakeoptio**").

Yleisöannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 30.9.2025 kello 16.00. Instituutioannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 2.10.2025 kello 10.00. Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 30.9.2025 kello 16.00. Ohjeet merkinnän tekemiseksi ja Listautumismyynnin ja -annin tarkemmat ehdot on kuvattu tämän Esitteen kohdassa "**Listautumismyynnin ja -annin ehdot**". Cityvaraston Osakkeet eivät ole olleet julkisen kaupankäynnin kohteena millään säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla ennen Listautumismyyntiä ja -antia. Yhtiö aikoo jättää hakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi First Northille kaupankäyntitunnuksella CITYVA ("**Listautuminen**"). Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 3.10.2025. SEB tulee toimimaan Yhtiön Nasdaq First North Growth Market Rulebook -sääntöjen mukaisena hyväksyttyä neuvonantajana ("**Hyväksytty Neuvonantaja**").

Nasdaq First North Growth Market on rahoitusvälineiden kaupankäynnistä annetun direktiivin (2014/65), siten kuin se on kansallisesti saatettu voimaan Tanskassa, Suomessa ja Ruotsissa, mukainen rekisteröity pk-yritysten kasvumarkkina, jota ylläpitää Nasdaq-konserniin kuuluva pörssi. Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoihin ei sovelleta kaikkia samoja sääntöjä kuin liikkeeseenlaskijoihin säännellyillä päämarkkinoilla, siten kuin se on määritelty EU-lainsäädännössä ja saatettu voimaan kansallisesti, vaan ne noudattavat pienille kasvuyhtiöille tarkoitettuja, suppeampia sääntöjä. Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoihin sijoittaminen saattaa tämän vuoksi sisältää suuremman riskin kuin päämarkkinoiden liikkeeseenlaskijoihin sijoittaminen. Kaikilla Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoilla, joiden osakkeita on hyväksytty kaupankäynnin kohteeksi, on hyväksytty neuvonantaja, joka valvoo, että sääntöjä noudatetaan. Kaupankäynnin kohteeksi ottamista koskevan hakemuksen hyväksy asianomainen Nasdaq-pörssi.

Tietyissä maissa, kuten Yhdysvalloissa, Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa, Etelä-Afrikassa ja Singaporessa tämän Esitteen jakeluun saattaa liittyä lakisääteisiä rajoituksia. Tätä Esitettä tai Listautumismyyntiä ja -antia koskevaa muuta materiaalia ei tule toimittaa tai julkaista missään maassa noudattamatta kyseisen maan lakeja ja määräyksiä. Tämä Esite ei ole tarjous laskea liikkeeseen tai myydä Osakkeita kenellekään sellaisessa maassa, jossa tarjouksen tekeminen kyseiselle henkilölle olisi paikallisen lainsäädännön tai muiden määräysten vastainen. Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen ("**Yhdysvaltain arvopaperilaki**"), tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti, eikä Osakkeita saa siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin tietyin poikkeuksin. Osakkeita tarjotaan ja myydään Yhdysvaltojen ulkopuolelle noudattaen Yhdysvaltain Arvopaperilain Regulation S -säännöstä. Katso "**Tärkeää tietoa**".

Osakkeisiin sijoittamiseen liittyy riskejä. Mahdollisten sijoittajien tulisi tutustua koko tähän Esitteeseen ja erityisesti sen kohtaan "Riskitekijät**" harkitessaan sijoittamista Tarjottaviin Osakkeisiin.**

Pääjärjestäjä



TÄRKEÄÄ TIETOA

Cityvarasto on laatinut ja julkaissut tämän Esitteen Tarjottavien Osakkeiden tarjoamiseksi yleisölle seuraavien säädösten mukaisesti: arvopaperimarkkinalaki (746/2012, muutoksineen) ("**Arvopaperimarkkinalaki**"), Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2017/1129 arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä ja direktiivin 2003/71/EY kumoamisesta (muutoksineen) ("**Esiteasetus**"), komission delegoitu asetus (EU) 2019/980 (Liitteet 1 ja 11) arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 täydentämisestä esitteen muodon, sisällön, tarkastuksen ja hyväksymisen osalta sekä komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 kumoamisesta, komission delegoitu asetus (EU) 2019/979 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 täydentämisestä esitteen tiivistelmään sisältyviä keskeisiä taloudellisia tietoja, esitteiden julkaisemisesta ja luokittelua, arvopapereita koskevaa mainontaa, esitteen täydennyksiä ja notifiointiportaalia koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla sekä komission delegoidun asetuksen (EU) N:o 382/2014 ja komission delegoidun asetuksen (EU) 2016/301 kumoamisesta sekä Finanssivalvonnan ohjeet. Tämä Esite sisältää lisäksi tiivistelmän, joka on laadittu Esiteasetuksen 7 artiklan edellyttämässä muodossa. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen Esiteasetuksessa tarkoitettuna toimivaltaisena viranomaisena, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset. Tätä hyväksyntää ei tule pitää osoituksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota Esite koskee. Sijoittajien on tehtävä oma arvionsa arvopapereihin sijoittamisen tarkoituksenmukaisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen asianumero on FIVA/2025/1413. Tämä Esite on laadittu suomenkielisenä ja siitä on laadittu englanninkielinen asiakirja. Finanssivalvonta ei ole hyväksynyt Esitteestä laadittua englanninkielistä asiakirjaa. Mikäli Esitteen ja siitä laaditun englanninkielisen asiakirjan välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen Esite on määrävä. Esite ja siitä laadittu englanninkielinen asiakirja voivat erota toisistaan jakelurajoitusten osalta.

Tämän Esitteen voimassaoloaika päättyy, kun Tarjottavien Osakkeiden tarjoaminen yleisölle päättyy. Velvollisuus täydentää Esitettä mahdollisten merkittävien uusien seikkojen sekä Esitteestä mahdollisesti ilmenevien olennaisten virheiden tai epätarkkuuksien johdosta loppuu samanaikaisesti Esitteen voimassaolon kanssa.

Tässä Esitteessä "**Cityvarasto**" tai "**Yhtiö**" tarkoittaa Cityvarasto Oyj:ta, sen tytäryhtiöitä ja osakkuusyrityksiä yhdessä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain Cityvarasto Oyj:ta, sen tiettyä tytäryhtiötä, osakkuusyritystä tai liiketoimintaa tai joitakin näistä yhdessä. "**Tytäryhtiöillä**" tarkoitetaan Cityvaraston tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä toisin ilmene. Viittauksilla Cityvaraston Osakkeisiin, osakepääomaan tai Cityvaraston hallintoon tarkoitetaan kuitenkin Cityvarasto Oyj:n liikkeeseen laskettuja osakkeita, osakepääomaa ja hallintoa.

Ketään ei ole valtuutettu antamaan Listautumismyynnistä ja -annista muita kuin tähän Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausumia, eikä tällaisia tietoja tai lausumia tule pitää Cityvaraston tai Pääjärjestäjän hyväksyminä. Mihinkään tähän Esitteeseen sisältyvään ei tule luottaa Pääjärjestäjän lupauksena tai lausumana tässä suhteessa riippumatta siitä, koskeeko se menneisyyttä vai tulevaisuutta. Pääjärjestäjä ei vastaa tietojen oikeellisuudesta, kattavuudesta tai todenperäisyydestä, ja sanoutuu irti lain sallimissa rajoissa kaikesta lakiin, sopimukseen tai muuhun perustuvasta vahingonkorvausvastuusta, joka sillä voitaisiin katsoa olevan tästä Esitteestä tai tällaisesta lausunnosta. Osakkeenomistajia ja mahdollisia sijoittajia kehoitetaan tukeutumaan ainoastaan Esitteen sekä Cityvaraston julkaisemien yhtiötiedotteiden sisältämiin tietoihin. Esitteen jakelu ei missään tapauksessa merkitse sitä, että Esitteessä esitetyt tiedot ovat paikkansapitäviä muuna päivänä kuin Esitteen päivämääränä (pois lukien historialliset taloudelliset tiedot tai muut Yhtiön historiallista kehitystä kuvaavat tiedot), tai että Esitteen päivämäärän jälkeen ei olisi ollut haitallisia muutoksia tai tapahtumia, jotka voisivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen. Cityvarasto täydentää Esitettä tarvittaessa Esitteen voimassaoloaikana Esiteasetuksen mukaisesti.

Tehdessään sijoituspäätöstä sijoittajia kehoitetaan tukeutumaan omiin tutkimuksiinsa, analyysiinsä ja selvityksiinsä Cityvarastosta ja Listautumismyynnin ja -annin ehdoista, mukaan lukien niihin liittyvät edut ja riskit. Cityvarasto tai Pääjärjestäjä tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot tai edustajat eivät anna vakuutusta Tarjottavien Osakkeiden tarjouksensaajille tai merkitsijöille niiden Tarjottaviin Osakkeisiin tekemän sijoituksen laillisuudesta niihin sovellettavan lain nojalla. Sijoittajia kehoitetaan harkintansa mukaan kysymään neuvoa omilta neuvonantajiltaan ennen Tarjottavien Osakkeiden merkitsemistä. Sijoittajia kehoitetaan tekemään itsenäinen arvio Tarjottavien Osakkeiden merkinnän oikeudellisista, verotuksellisista, liiketoiminnallisista ja taloudellisista sekä muista seurauksista. Sijoittaja vastaa itse Listautumismyyntiin ja -antiin osallistumisen aiheuttamista veroseuraamuksista. Pääjärjestäjä toimii Listautumismyynnissä ja -annissa ainoastaan Cityvaraston eikä kenenkään muun puolesta. Pääjärjestäjä ei pidä ketään muuta tahoa (riippumatta siitä, onko tämä tämän Esitteen vastaanottaja tai ei) asiakkaanaan Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä. Pääjärjestäjä ei ole vastuussa kenellekään muulle kuin Cityvarastolle asiakkailleen antamansa suojan tarjoamisesta, Listautumismyyntiin ja -antiin liittyvien neuvojen antamisesta tai muusta tässä Esitteessä esitetyistä transaktiosta tai järjestelystä.

Tämä Esite ei ole tarjous myydä Tarjottavia Osakkeita kenellekään sellaisessa maassa, jossa tarjouksen tekeminen henkilölle on lainvastaista, eikä se ole pyyntö saada Tarjottavia Osakkeita koskeva merkintä keneltäkään sellaisessa maassa, jossa kyseisen pyynnön tekeminen on lainvastaista. Cityvarasto ja Pääjärjestäjä eivät ole tehneet eivätkä tule tekemään mitään toimenpiteitä Tarjottavien Osakkeiden julkisen tarjoamisen sallimiseksi Suomen ulkopuolella. Tarjottavia Osakkeita voidaan kuitenkin tarjota kokeneille sijoittajille Euroopan talousalueen ("**ETA**") jäsenvaltiossa tai Yhdistyneessä kuningaskunnassa tilanteessa, jossa jokin sääntelypoikkeus soveltuu. Tarjottavia Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain arvopaperilain mukaisesti tai missään Yhdysvaltojen osavaltion arvopaperiviranomaisessa. Tarjottavia Osakkeita ei tietyin poikkeuksin saa tarjota, myydä, myydä edelleen, pantata, siirtää tai toimittaa suoraan tai välillisesti Yhdysvaltoihin tai Yhdysvalloissa. Yhdysvaltojen lisäksi tiettyjen muiden maiden lainsäädäntö saattaa rajoittaa tämän Esitteen jakelua. Tätä Esitettä ei tule pitää arvopaperien tarjoamisena sellaisessa maassa, jossa Tarjottavien Osakkeiden tarjoaminen olisi kiellettyä. Tarjottavia Osakkeita ei saa suoraan tai välillisesti tarjota, myydä, myydä edelleen, pantata, siirtää tai toimittaa tällaisiin maihin tai tällaisissa maissa. Tarjottavien Osakkeiden merkitsemisen ehtona on, että jokaisen merkitsijän katsotaan, tai joissain tilanteissa edellytetään, antaneen Cityvarastolle tietyt vakuutukset koskien kotipaikkaansa, joihin Cityvarasto ja Pääjärjestäjä nojautuvat. Cityvarasto pidättää itsellään oikeuden yksinomaisessa harkinnassaan hylätä minkä tahansa Tarjottavien Osakkeiden merkinnän, jonka Cityvarasto tai sen edustajat uskovat rikkovan mitä tahansa lakia, sääntöä tai määräystä.

Listautumismyyntiin ja -antiin sovelletaan Suomen lakia. Kaikki Listautumismyyntiä ja -antia koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä	1
Riskitekijät	8
Cityvaraston toimintaympäristöön liittyvät riskit	8
Cityvaraston liiketoimintaan liittyvät riskit	11
Cityvaraston johtoon ja henkilöstöön liittyvät riskit	18
Cityvaraston rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit	20
Oikeudelliset ja sääntelyyn liittyvät riskit	21
Listautumismyyntiin ja -antiin ja Listautumiseen liittyvät riskit	24
Osakkeisiin liittyvät riskit	25
Esitteessä annetuista tiedoista vastuulliset tahot	28
Yhtiö	28
Myyjät	28
Esitettä koskeva vakuutus	28
Eräitä lisätietoja	28
Tietoa Cityvarastosta	28
Kolmansien osapuolien tiedot	28
Kiinteistöarviointiraportti	29
Toimivaltaisen viranomaisen hyväksyntä	29
Verkkosivuston tiedot eivät kuulu Esitteeseen	29
Tulevaisuudessa saatavilla olevia tietoja	29
Tulevaisuutta koskevat lausumat	29
Esitteen ja englanninkielisen asiakirjan saatavilla olo	30
Taloudellisten tietojen ja eräiden muiden tietojen esittäminen	30
Tärkeitä päivämääriä	32
Olennaista tietoa Listautumismyynnistä ja -annista	33
Listautumismyynnin ja -annin syyt	33
Varojen käyttö	33
Käyttöpääomaa koskeva lausunto	33
Pääomarakenne ja velkaantuneisuus	34
Listautumismyynnin ja -annin ehdot	36
Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot	36
Yleisöantia koskevat erityiset ehdot	41
Instituutioantia koskevat erityiset ehdot	42
Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot	44
Listautumismyynnin ja -annin järjestäminen	46
Järjestämissopimus	46
Vakauttamistoimenpiteet	46
Luovutusrajoitukset (<i>lock-up</i>)	47
Merkintäsitoumukset	47
Palkkiot ja kulut	47
Listautumismyyntiin ja -antiin liittyvät intressit	47
Laimentuminen	48
Tietoa jakelijoille	48
Liiketoiminnan yleiskuvaus	49
Yleistä	49
Historia	50
Yritys- ja rakennejärjestelyt	50
Cityvaraston vahvuudet	51
Cityvaraston strategia	55
Taloudelliset tavoitteet	58
Palvelutarjoama	58
Cityvaraston kiinteistöportfolio	62
Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli	64
Konsernirakenne	66
Kumppaniverkosto ja alihankkijat	67
Myynti ja asiakkaat	67

Henkilöstö ja organisaatio	68
Vastuullisuus	68
Laitteet, koneisto ja kalusto	69
Immateriaalioikeudet	69
Tietotekniikka ja tietoturva	69
Vakuutukset	70
Olennaiset sopimukset	70
Investoinnit	71
Oikeudenkäynnit ja välitysmenettelyt	71
Sääntely-ympäristö	72
Markkina- ja toimialakatsaus	74
Johdanto	74
Markkinan koko ja ominaispiirteet	74
Markkinan muutos ja muutoksen ajurit	75
Kilpailuympäristö	80
Valikoituja taloudellisia tietoja	82
Vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäyttäminen	90
Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat	96
Tunnuslukujen käyttötarkoitukset	98
Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema	100
Yleiskatsaus	100
Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät	100
Viimeaikaiset tapahtumat	102
Cityvaraston taloudellinen raportointi tilikaudelta 2025	102
Tulevaisuudennäkymät	103
Cityvaraston taloudellisten tietojen vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät	103
Liiketoiminnan tulos	104
Tasetietoja	108
Maksuvalmius ja pääomalähteet	114
Rahoitusriskien hallinta	117
Osingot ja osinkopolitiikka	119
Hallitus ja johtoryhmä	120
Yleistä	120
Hallinto- ja ohjausjärjestelmä	120
Hallitus	120
Hallituksen valiokunnat	121
Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä	121
Cityvaraston hallitusta ja johtoa koskeva lausunto	122
Eturistiriidat	122
Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osakeomistukset	122
Johdon palkkiot	123
Kannustinjärjestelmät ja Osakkeiden luovutusrajoitukset	123
Jäsenyydet ja yhtiömiesasemat	124
Omistusrakenne	125
Suurimmat osakkeenomistajat	125
Määräysvaltaa käyttävä osakkeenomistaja	125
Ei äänioikeutta koskevia järjestelyjä	125
Lähipiiriliiketoimet	126
Osakkeet ja osakepääoma	128
Yleistä	128
Osakepääoman kehitys	128
Voimassa olevat valtuutukset	128
Osakkeenomistajien oikeudet	128
Ostotarjoussäännöt	131
Suomen arvopaperimarkkinat	132
First North	132
Kaupankäynti ja kauppojen selvitys First Northissa	132
Suomen arvopaperimarkkinoiden sääntely	132

Arvo-osuusjärjestelmä.....	133
Verotus.....	135
Suomen verotus.....	135
Yleistä	135
Henkilöstöanti	136
Osinkojen verotus	136
Luovutusvoitot.....	138
Varainsiirtovero	139
Oikeudelliset seikat	141
Viittaamalla sisällytetyt asiakirjat	141
Nähtävillä olevat asiakirjat.....	141

LIITTEET

Liite A: Cityvarasto Oyj:n yhtiöjärjestys Esitteen päivämääränä.....	A-1
Liite B: Cityvarasto Oyj:n uusi yhtiöjärjestys.....	B-1
Liite C: Myyjät.....	C-1
Liite D: Kiinteistöarviointiraportti	D-1

TIIVISTELMÄ

JOHDANTO

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osiot, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää Esiteasetuksen mukaisesti. Tätä tiivistelmää on luettava tämän esitteen ("**Esite**") johdantona. Sijoittajan tulisi perustaa tässä Esitteessä esiteltujen arvopapereiden ("**Osakkeet**") sijoituspäätöksensä tähän Esitteeseen kokonaisuutena. Sijoittaja voi sijoittaessaan Osakkeisiin menettää sijoituksen arvon osittain tai kokonaan. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille tähän Esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Esitteen käännöskustannuksista. Cityvarasto Oyj ("**Cityvarasto**" tai "**Yhtiö**") on siviilioikeudellisesti vastuussa tästä tiivistelmästä vain, jos se on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen suhteessa tämän Esitteen muihin osiin tai jos siinä ei anneta yhdessä tämän Esitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajille heidän harkitessaan Cityvaraston liikkeeseen laskemiin arvopapereihin sijoittamista.

Liikkeeseenlaskijan nimi	Cityvarasto Oyj
Osoite	Vetokuja 4, 01610 Vantaa
Yritys- ja yhteisötunnus	1561027-4
Oikeushenkilötunnus (LEI)	743700C5DUJLBB97FA59
Osakkeiden ISIN-tunnus.....	FI4000176557
Kaupankäyntitunnus	CITYVA

Cityvaraston osakkeet on laskettu liikkeeseen arvo-osuuksina Euroclear Finland Oy:n ("**Euroclear Finland**") ylläpitämässä arvo-osuusjärjestelmässä. Finanssivalvonta on asetuksen (EU) 2017/1129 ("**Esiteasetus**") mukaisena toimivaltaisena viranomaisena hyväksynyt tämän Esitteen 23.9.2025. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset. Finanssivalvonnan Esitettä koskevaa hyväksyntää ei tule pitää osoituksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota tämä Esite koskee. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen asianumero on FIVA/2025/1413.

Toimivaltaisen viranomaisen eli Finanssivalvonnan, joka hyväksyy tämän Esitteen, yhteystiedot ovat seuraavat:

Finanssivalvonta
PL 103, 00101 Helsinki
Puhelinnumero: +358 9 183 51
Sähköposti: kirjaamo@fiva.fi

KESKEISET TIEDOT LIIKKEESEENLASKIJASTA

Kuka on arvopapereiden liikkeeseenlaskija?

Yhtiön rekisteröity toiminimi on Cityvarasto Oyj. Yhtiö on perustettu Suomessa vuonna 1999, ja siihen sovelletaan Suomen lakia. Cityvaraston kotipaikka on Helsinki. Cityvarasto on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("**Kaupparekisteri**") Y-tunnuksella 1561027-4 ja oikeushenkilötunnuksella (LEI) 743700C5DUJLBB97FA59.

Yleistä

Cityvarasto on vuonna 1999 perustettu suomalainen pienvarasto-, pakettiautonvuokraus- ja muuttopalvelualan yhtiö. Cityvarasto-konserniin kuuluvat emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n lisäksi merkittävimpinä tytäryhtiöinä pakettiautonvuokraukseen erikoistunut PakuOvelle.com Oy ("**PakuOvelle.com**") sekä muuttopalveluyhtiö Suomen Opiskelijamuutot Oy ("**Opiskelijamuutot**"). Cityvarasto-konsernissa työskenteli keskimäärin 58 henkilöä ja sen liikevaihto oli 22,4 miljoonaa euroa¹ 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella. Yhtiön liiketoiminta koostuu kahdesta liiketoiminta-alueesta: kiinteistöliiketoiminnasta, joka kattaa pienvarastoliiketoiminnan oheispalveluineen ja muiden tilojen vuokraamisen sekä liitännäispalveluista, jotka kattavat pakettiautonvuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnan.

Suurimmat osakkeenomistajat

Seuraavassa taulukossa on esitetty ne osakkeenomistajat, jotka omistavat yksin tai määräysvaltansa kautta vähintään viisi prosenttia Cityvaraston Osakkeista ja Osakkeisiin liittyvistä äänistä perustuen tietoihin, jotka ovat Cityvaraston saatavilla tämän Esitteen päivämääränä.

¹ Tilintarkastettu.

Osakkeenomistaja	Osakkeita yhteensä	Osuus Osakkeista ja äänistä, %
Stonerose Capital Oy	4.631.987	65,35
Feut AS	1.761.327	24,85
Suurimmat osakkeenomistajat yhteensä	6.393.314	90,19
Muut osakkeenomistajat.....	655.795	9,25
Ulkona olevat Osakkeet yhteensä.....	7.049.109	99,45
Cityvarasto ⁽¹⁾	39.265	0,55
Yhteensä	7.088.374	100,00

(1) Cityvaraston hallussa olevat omat Osakkeet eivät tuota äänioikeutta Yhtiön yhtiökokouksessa.

Ville Stenroosin määräysvalta-yhteisö Stonerose Capital Oy omistaa tämän Esitteen päivämääränä 65,35 prosenttia Yhtiön Osakkeista ja 65,35 prosenttia Osakkeisiin liittyvistä äänistä. Näin ollen Ville Stenroosilla on Arvopaperimarkkinalain mukainen määräysvalta Cityvarastossa tämän Esitteen päivämääränä. Cityvarasto ei ole Listautumismyyntiä ja -antia lukuun ottamatta tietoinen järjestelyistä, jotka toteutuessaan voisivat johtaa määräysvallan vaihtumiseen Cityvarastossa. Yhtiö ja sen eräät nykyiset osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Yhtiötä koskevaan osakassopimukseen, joka päättyy ehtojensa mukaisesti Listautumisen toteutuessa. Yhtiö ei ole tietoinen sen osakkeenomistajien välisistä järjestelyistä tai sopimuksista, jotka Listautumisen jälkeen voisivat vaikuttaa äänioikeuksien hallintaan tai niiden käyttöön Cityvaraston yhtiökokouksissa.

Cityvaraston johdon avainhenkilöt ja tilintarkastaja

Cityvaraston hallitukseen kuuluvat seuraavat henkilöt:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Hallituksessa vuosina
Aki Kostiander	1969	Hallituksen puheenjohtaja	2018–2022, 2025–
Ville Stenroos	1973	Hallituksen jäsen	1999–
Salla Tuominen.....	1976	Hallituksen jäsen	2025–
Henrik Christensen	1962	Hallituksen jäsen	2025–

Konsernin johtoryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Johtoryhmässä vuosina
Ville Stenroos	1973	Toimitusjohtaja	1999–
Matti Heiskanen.....	1974	Operatiivinen johtaja, varatoimitusjohtaja	1999–
Matti Leinonen.....	1983	Talousjohtaja	2021–
Paula Nordgren	1963	HR- ja viestintäjohtaja	2016–
Mikko Erkkilä	1976	PakuOvelle.comin, Opiskelijamuuttojen ja Suomen Banaanilaatikon Oy:n toimitusjohtaja	2020–
Elina Himberg.....	1986	Myynti- ja markkinointijohtaja	2025–

Cityvaraston tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö Moore Idman Oy. Moore Idman Oy on nimittänyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Jari Paloniemen. Jari Paloniemi on merkitty tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 §:ssä tarkoitettuun tilintarkastajarekisteriin.

Mitä ovat liikkeeseenlaskijaa koskevat keskeiset taloudelliset tiedot?

Historialliset taloudelliset tiedot

Alla esitetyt taloudelliset tiedot perustuvat Cityvaraston tilintarkastamattomaan puolivuositarkastukseen 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, joka on laadittu "IAS 34 – Osavuositarkastukset" -standardin mukaisesti ja jolle on tehty yleisluonteinen tarkastus, sisältäen vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 30.6.2024 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, tilintarkastamattomiin osavuositietoihin 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sisältäen vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 31.3.2024 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä Cityvaraston tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta, jotka on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (*International Financial Reporting Standards*, "IFRS") mukaisesti sekä Cityvaraston suomalaisen tilinpäätösnormiston (*Finnish Accounting Standards* "FAS") mukaan laadittuihin tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta.

	1.1.–30.6.		1.1.–31.3. (IFRS)		1.1.–31.12.	
Konsernin tuloslaskelma-, tase- ja rahavirtalaskelmatietoja	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)		(tilintarkastamaton)			(tilintarkastettu, ellei toisin ilmoitettu)	
Tuloslaskelmatietoja						
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,1	22,4	18,5
Käyttökate (EBITDA)	5,1	4,6	2,1	1,8	10,0	7,7
%-osuus liikevaihdosta, käyttökate (EBITDA)	40,4	43,4	34,4	34,9	44,7	41,5
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA) %-osuus liikevaihdosta, oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	5,5	4,7	2,1	1,8	10,1	7,7
Liikevoitto	43,9	43,8	35,8	35,3	45,0	41,7
Tilikauden tulos	4,3	3,1	1,3	1,2	67,0	9,8
Tilikauden tulos	2,4	1,4	0,5	0,4	51,6	6,2
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa	0,35	0,20	0,08	0,06	7,32	0,88
Tasetietoja						
Varat yhteensä	220,4	149,6	218,5	145,6	217,3	144,5
Oma pääoma yhteensä	133,2	81,3	132,0	80,9	131,5	80,5
Nettovelka ilman vuokrasopimusvelkoja	45,4	38,3	44,9	35,8	43,9 ⁽¹⁾	35,6 ⁽¹⁾
Nettovelka yhteensä	53,5	46,6	53,0	44,0	51,8	43,8
Rahavirtalaskelmatietoja						
Liiketoiminnan nettorahavirta	3,8	3,7	1,3	1,4	7,8	5,3
Investointien nettorahavirta	-4,2	-5,4	-2,0	-1,4	-14,7	-9,9
Rahoituksen nettorahavirta	-0,8	2,3	0,2	-0,2	7,1	2,5
Rahavirrat yhteensä	-1,1	0,6	-0,6	-0,1	0,2	-2,0

(1) Tilintarkastamaton.

	1.1.–31.12. (FAS)	
Konsernin tuloslaskelma-, tase- ja rahavirtalaskelmatietoja	2023	2022
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastettu, ellei toisin ilmoitettu)	
Tuloslaskelmatietoja		
Liikevaihto	18,5	16,7
Käyttökate (EBITDA)	6,5 ⁽¹⁾	5,9 ⁽¹⁾
Liikevoitto (-tappio)	9,1	10,1
Tilikauden tulos	5,9	7,7
Osakekohtainen tulos, euroa	0,83 ⁽¹⁾	1,09 ⁽¹⁾
Tasetietoja		
Vastaavaa yhteensä	135,1	124,3
Oma pääoma yhteensä	79,5	74,2
Nettovelka	31,4 ⁽¹⁾	27,5 ⁽¹⁾

(1) Tilintarkastamaton.

	1.1.–31.12. (FAS)	
Konsernin tuloslaskelma-, tase- ja rahavirtalaskelmatietoja	2023	2022
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastettu)	
Rahavirtalaskelmatietoja		
Liiketoiminnan rahavirta	4,5	5,8
Investointien rahavirta	-10,2	-9,4
Rahoituksen rahavirta	3,3	1,5
Rahavirrat yhteensä	-2,3	-2,2

Mitkä ovat liikkeeseenlaskijaan liittyvät olennaiset riskit?

- Epäsuotuisa alueellinen tai väestörakenteellinen kehitys Suomessa voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan.
- Yleiset taloudelliset olosuhteet ja kohonnut inflaatio Suomessa sekä niiden vaikutukset yksityishenkilöiden taloudelliseen tilanteeseen voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vähentämällä Cityvaraston palveluiden kysyntää.
- Cityvaraston liiketoiminnan rahavirta heikkenisi, jos Yhtiö kohtaa viivästyksiä pienvarastojen tai toimitilojen vuokrauksessa tai uudelleenvuokrauksessa tai jos sen vuokrapakettiautojen käyttöaste tai muuttopalvelujen kysyntä laskee.
- Cityvarasto voi epäonnistua strategiansa toteuttamisessa tai sen soveltamisessa muuttuneeseen toimintaympäristöön, tai strategia itsessään voi olla epäonnistunut.
- Cityvarasto ei välttämättä löydä tulevaisuudessa sopivia kehityshankkeita ja kiinteistöjä, jotka ovat tarpeen Cityvaraston laajentumisstrategian ja muutos- ja kehitystoimintamallin hyödyntämisen kannalta.
- Jos Cityvarasto ei pysty ylläpitämään tavoiteltua käyttöastetta ja vuokratasoa, Yhtiöllä on rajalliset mahdollisuudet mukauttaa kiinteitä kustannuksiaan.
- Cityvaraston kyky houkuttaa asiakkaita riippuu suurelta osin sen brändin vahvuudesta, eikä Cityvarasto välttämättä pysty ylläpitämään tai parantamaan brändinsä mainetta.
- Cityvarasto on riippuvainen avainhenkilöistään ja avainhenkilöiden menettäminen voi vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan.
- Vaikkeudet päteviä työntekijöitä rekrytoimisessa ja alihankkijoiden löytämisessä erityisesti kysynnän kasvaessa voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan.
- Muutokset lainsäädännössä, sen tulkinnassa tai markkinakäytännössä voivat edellyttää muutoksia eräisiin Cityvaraston vakiintuneisiin toimintatapoihin, kasvattaa kustannuksia ja altistaa kasvavalle vastapuoliriskille.

KESKEISET TIEDOT ARVOPAPEREISTA

Mitkä ovat arvopapereiden keskeiset ominaisuudet?

Yhtiön Osakkeet on liitetty Euroclear Finlandin ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään. Yhtiöllä on yksi osakesarja, jossa Osakkeilla on yhtäläiset äänioikeudet ja kaikki Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet osinkoon ja muuhun varojenjakoon Yhtiössä (sisältäen varojenjaon Yhtiön maksukyvyttömyystilanteessa) sekä muut osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen, "**Osakeyhtiölaki**") mukaiset oikeudet. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000176557 ja Osakkeiden kaupankäyntitunnus on "CITYVA". Osakkeet ovat euromääräisiä. Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa jäljempänä kuvattujen luovutusrajoitusten puitteissa. Yhtiön hallitus on hyväksynyt osinkopolitiikan, jonka mukaisesti Cityvarasto pyrkii tuottamaan osakkeenomistajilleen parhaan mahdollisen pitkän aikavälin kokonaistuoton. Yhtiön arvion mukaan tämä saavutetaan parhaiten sijoittamalla tuotot uudelleen liiketoimintaan, jotta voidaan luoda lisäkasvua investoimalla nykyisten kiinteistöjen laajentamiseen, uusien kiinteistöjen hankintaan ja yritysostoihin. Pitkällä aikavälillä Cityvarasto pyrkii maksamaan kasvavia vuotuisia osinkoja, kun taas lyhyellä aikavälillä osingot ovat riippuvaisia Yhtiön investointitoiminnasta.

Missä arvopapereilla tullaan käymään kauppaa?

Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsinki Oy:lle ("**Nasdaq Helsinki**") Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin ylläpitämälle monenkeskiselle Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle ("**First North**") kaupankäyntitunnuksella CITYVA ("**Listautuminen**"). Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 3.10.2025 edellyttäen, että Nasdaq Helsinki hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen.

Mitkä ovat arvopapereihin liittyvät keskeiset riskit?

- Merkittävä osakkeenomistaja saattaa myydä huomattavan osan omistamistaan Osakkeista, millä voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston Osakkeiden markkina-arvoon ja se voi johtaa Cityvaraston tai sen osakkeenomistajien kannalta haitallisiin vaikutuksiin.
- Cityvaraston suurimmalla osakkeenomistajalla on määräysvalta Cityvarastossa tämän Esitteen päivämääränä ja merkittävän osakkeenomistajan intressit voivat poiketa vähemmistöosakkaiden intresseistä.
- Miltä tahansa tilikaudelta jaettavien osinkojen tai muun pääomanpalautuksen määrä on epävarma, eikä Cityvarasto välttämättä maksa osinkoja tai tee pääomanpalautuksia lainkaan.
- Listautumismyyntiä ja -antia ei välttämättä merkitä kokonaan tai se ei välttämättä tapahdu suunnitellusti tai ollenkaan.
- Merkintöjä ei voi peruuttaa tai muuttaa.

KESKEISET TIEDOT ARVOPAPEREIDEN YLEISÖLLE TARJOAMISESTA SEKÄ KAUPANKÄYNNIN KOHTEEKSI OTTAMISESTA MONENKESKISESSÄ KAUPANKÄYNTIJÄRJESTELMÄSSÄ

Mitkä ovat arvopapereihin sijoittamisen edellytykset ja aikataulu?

Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot

Yhtiö pyrkii keräämään osakeannilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Yhtiön uusia osakkeita ("**Uudet Osakkeet**") ("**Osakeanti**"). Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Tarjottavien Osakkeiden (kuten

määritelty jäljempänä) lopullisen osakekohtaisen merkintähinnan ("**Lopullinen Merkintähinta**") perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen alustavasti enintään 943.921 Uutta Osaketta olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) keskikohdassa ja että Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään enintään 3.482 Uutta Osaketta (alustavasti enintään 1.011.117 Uutta Osaketta olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään enintään 3.729 Uutta Osaketta). Lisäksi Stonerose Capital Oy, Feut AS ja Matti Heiskanen ("**Myyjät**") tarjoavat ostettavaksi alustavasti yhteensä enintään 1.672.937 olemassa olevaa Yhtiön osaketta ("**Myyntiosakkeet**") ("**Osakemyynti**", ja yhdessä Osakeannin kanssa "**Listautumismyynti ja -anti**"). Ellei asiayhteydestä muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin (mukaan lukien Henkilöstöosakkeet (kuten määritelty jäljempänä)), Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) viitataan yhteisesti termillä "**Tarjottavat Osakkeet**". Tarjottavien Osakkeiden lukumäärä on alustavasti enintään 2.684.054 Tarjottavaa Osaketta olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään enintään 3.729 Uutta Osaketta), Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) ei käytetä (3.086.662 Tarjottavaa Osaketta, jos Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan).

Listautumismyynti ja -anti koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("**Yleisöanti**"), (ii) instituutioannista institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti Yhdysvaltojen ulkopuolella ("**Instituutioanti**") sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden Henkilöstölle (kuten määritelty jäljempänä) ("**Henkilöstöanti**"). Tarjottavat Osakkeet vastaavat alustavasti enintään noin 33,3 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ("**Osakkeet**") ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) olettaen, että Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) ei käytetä (noin 38,3 prosenttia, jos Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan), että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla).

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Odin Kiinteistö, tietyt Sp-Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot, SKAGEN Funds, Takoa Invest ja Cityvaraston hallituksen puheenjohtajan Aki Kostanderin määräysvaltayhteisö Biomerit (yhdessä "**Ankkurisijoittajat**") ovat tietyin ehdoin sitoutuneet merkitsemään Tarjottavia Osakkeita yhteensä 20 miljoonalla eurolla Listautumismyynnissä ja -annissa tietyin edellytyksin ja ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita) ennen Osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa. Merkintäsitoumusten ehtojen mukaan Ankkurisijoittajille taataan merkintäsitoumusten kattama määrä Tarjottavia Osakkeita.

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("**SEB**") toimii Listautumismyynnin ja -annin pääjärjestäjänä ("**Pääjärjestäjä**"). Lisäksi Yhtiö on nimittänyt Nordnet Bank AB:n ("**Nordnet**") merkintäpaikaksi Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa. Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä Stonerose Capital Oy:n ja Feut AS:n odotetaan myöntävän Pääjärjestäjälle lisäosakeoption ostaa Lopullisella Merkintähinnalla alustavasti enintään 402.608 lisäosaketta ("**Lisäosakkeet**") yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä ("**Lisäosakeoptio**"). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta First Northissa (eli arviolta 3.10.2025–1.11.2025) ("**Vakauttamisaika**"). Lisäosakkeet vastaavat noin 5,7 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) ennen Listautumismyyntiä ja -antia ja noin 5,0 prosenttia Listautumismyynnin ja -annin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla). Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärästä.

Merkintähinta ja -aika

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa alustavasti vähintään 14,89 euron ja enintään 17,02 euron merkintähintaan Tarjottavalta Osakkeelta ("**Alustava Hintaväli**"). Alustavaa Hintaväliä voidaan muuttaa merkintäajan kuluessa. Mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan yhtiötiedotteella ja Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo sekä Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäpaikan verkkosivustolla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto. Mikäli Alustavan Hintavälin yläraja nousee tai alaraja laskee muutoksen seurauksena, Yhtiön Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä julkaisemaa suomenkielistä esitettä ("**Esite**") täydennetään ja täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella. Mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan myös yhtiötiedotteella. Lopullinen Merkintähinta voi olla Alustavan Hintavälin ylä- tai alapuolella. Lopullinen Merkintähinta ja Tarjottavien Osakkeiden lopullinen määrä päätetään institutionaalisten sijoittajien Instituutioannissa antamien ostotarjousten ("**Ostotarjous**") perusteella Yhtiön, Myyjien ja Pääjärjestäjän välisissä neuvotteluissa Instituutioannin tarjousajan päätyttyä arviolta 2.10.2025 ("**Hinnoittelu**"). Lopullinen Merkintähinta ei kuitenkaan Yleisöannissa voi olla korkeampi kuin Alustavan Hintavälin enimmäishinta (eli 17,02 euroa Tarjottavalta Osakkeelta). Henkilöstöannin osakekohtainen merkintähinta on 10 prosenttia alempi kuin Yleisöannin Lopullinen Merkintähinta (eli Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta (kuten määritelty jäljempänä) on enintään 15,32 euroa Henkilöstöosakkeelta (kuten määritelty jäljempänä)). Lopullinen Merkintähinta voi olla määrältään erisuuruinen Yleisö- ja Instituutioanneissa vain siinä tapauksessa,

että Instituutioannin Lopullinen Merkintähinta on korkeampi kuin Alustavan Hintavälin enimmäishinta. Lopullinen Merkintähinta ja Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta julkistetaan yhtiötiedotteella, ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo välittömästi Hinnoittelun jälkeen, ja Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäpaikan verkkosivustolla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto viimeistään Hinnoittelua seuraavana pankkipäivänä (eli arviolta 3.10.2025). Yleisöannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 30.9.2025 kello 16.00. Instituutioannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 2.10.2025 kello 10.00. Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 30.9.2025 kello 16.00. Yhtiön hallituksella on ylikysyntätilanteessa oikeus keskeyttää Yleisö- ja Henkilöstöantien merkintäajat päättymään aikaisintaan 29.9.2025 kello 16.00. Lisäksi Yhtiön hallitus voi harkintansa mukaan päättää keskeyttää Instituutioannin merkintäajan päättymään aikaisintaan 1.10.2025 kello 16.00. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäajat voidaan keskeyttää tai olla keskeyttämättä toisistaan riippumatta. Merkintäajan keskeyttämisestä julkistetaan viipymättä yhtiötiedote. Yhtiön hallituksella on oikeus pidentää Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikoja. Mahdollinen merkintäajan pidennys julkistetaan yhtiötiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäajat päättyvät kuitenkin viimeistään 9.10.2025 kello 16.00. Yleisö-, Instituutio- tai Henkilöstöannin merkintäaikoja voidaan pidentää toisistaan riippumatta. Merkintäajan pidentämisestä koskeva yhtiötiedote on julkistettava viimeistään Yleisö- Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikojen yllä esitettyinä arvioituina päättymispäivinä.

Esiteasetuksen edellyttämä peruuttamisoikeus

Yleisöannissa annettua sitoumusta merkitä tai ostaa Tarjottavia Osakkeita tai Henkilöstöannissa annettua sitoumusta merkitä Henkilöstöosakkeita (kuten määriteltä jäljempänä) ("**Sitoumus**") ei voi muuttaa. Sitoumus voidaan perua ainoastaan Euroopan parlamentin ja neuvoston 14.6.2017 antaman asetuksen (EU) 2017/1129 (muutoksineen, "**Esiteasetus**") edellyttämässä tilanteissa. Mikäli Esitetä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti merkittävän uuden seikan, Esitteessä olevan olennaisen virheen tai olennaisen epätarkkuuden johdosta, joka voi vaikuttaa Tarjottavien Osakkeiden arviointiin ("**Täydennysperuste**"), Sitoumuksen ennen Esitteen täydennyksen julkistamista antaneilla sijoittajilla on Esiteasetuksen mukaisesti oikeus perua Sitoumuksensa kolmen (3) työpäivän kuluessa siitä, kun Esitteen täydennys on julkaistu. Perumisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että Täydennysperuste on käynyt ilmi ennen merkintäajan päättymistä. Mahdollisen Sitoumuksen peruutuksen tulee koskea yksittäisen sijoittajan antaman Sitoumuksen kattamaa osakemäärää kokonaisuudessaan. Mikäli Esitetä täydennetään, täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella. Kyseisessä yhtiötiedotteessa ilmoitetaan myös tiedot sijoittajien Esiteasetuksen mukaisesta Sitoumuksen perumisoikeudesta.

Kaupankäynti Osakkeilla

Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla ennen Listautumismyyntiä ja -antia. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi First Northissa. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 3.10.2025. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on CITYVA ja ISIN-tunnus on FI4000176557. Kaupankäynnin alkaessa First Northissa arviolta 3.10.2025 kaikkia Tarjottavia Osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin vielä siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumismyynnissä ja -annissa merkitsemiään Tarjottavia Osakkeita First Northissa, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on toimeksiannon toteutumisen hetkellä myynnin tarkoittama määrä Osakkeita.

Palkkiot ja kulut

Yhtiö ja Myyjät maksavat Pääjärjestäjälle myyntipalkkion, joka perustuu Yhtiön osalta Uusista Osakkeista ja Myyjien osalta Myyntiosakkeista (mukaan lukien mahdollisten Lisäosakkeiden myynnin Lisäosakeoption nojalla) saatavien bruttovarojen määrään. Lisäksi Yhtiö ja Myyjät voivat harkintavaltansa nojalla maksaa Pääjärjestäjälle harkinnanvaraisen palkkion. Lisäksi Yhtiö on sitoutunut korvaamaan Pääjärjestäjälle tiettyjä kuluja. Yhtiö odottaa maksavansa Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä enintään noin 1,7 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina olettaen, että Yhtiö kerää Listautumismyynnillä ja -annilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat ja että harkinnanvaraiset palkkiot maksetaan täysimääräisenä. Myyjät odottavat maksavansa Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä enintään noin 2,4 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita, että harkinnanvaraiset palkkiot maksetaan täysimääräisenä ja että Lisäosakeoptiota ei käytetä.

Laimentuminen

Listautumismyynnissä ja -annissa tarjottavien Uusien Osakkeiden liikkeeseen laskemisen seurauksena Osakkeiden määrä (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) voi kasvaa alustavasti enintään 8.060.226 Osakkeeseen olettaen, että Uusien Osakkeiden Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla. Mikäli Yhtiön olemassa olevat osakkeenomistajat eivät merkitsisi Tarjottavia Osakkeita Osakeannissa eivätkä tarjoaisi ostettavaksi Myyntiosakkeita, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistus laimenisi 12,5 prosentilla (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita). Vastaavasti jos Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin ylälaidassa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistus laimenisi noin 11,1 prosentilla (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita).

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Yhtiön odotetaan sitoutuvan siihen, että se ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta suoraan tai välillisesti omistamiaan Osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihtosopimusta tai muuta sopimusta, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen toimenpide Osakkeiden tai muiden arvopaperien toimituksella, käteisellä tai muutoin. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisannin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Myyjien odotetaan sitoutuvan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta vastaavaan luovutusrajoitussopimukseen, joka päättyy Stonerose Capital Oy:n ja Matti Heiskasen osalta 360 päivän ja Feut AS:n osalta 180 päivän kuluttua Listautumisesta. Yhtiön hallituksen ja Yhtiön johtoryhmän jäsenten odotetaan solmivan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta. Henkilöstöantiin osallistuvan henkilöstön on Henkilöstöannin ehtojen mukaisesti sitouduttava Yhtiön ja Myyjien luovutusrajoitussopimusta vastaavaan luovutusrajoitukseen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta. Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 63,3 prosenttia Osakkeista Listautumismyynnin ja -annin jälkeen (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) ilman Lisäosakeoptiota ja Henkilöstön (kuten määritelty jäljempänä) Yleis- tai Instituutioannissa mahdollisesti merkitsemiä Tarjottavia Osakkeita (Lisäosakeoptio huomioon ottaen noin 58,3 prosenttia) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla).

Miksi tämä Esite on laadittu?

Cityvarasto on laatinut ja julkaissut tämän Esitteen tarjotakseen Tarjottavia Osakkeita yleisölle.

Listautumismyynnin ja -annin tarkoitus

Listautumismyynnin ja -annin tavoitteena on edistää Cityvaraston kasvustrategian toteuttamista sekä lisätä sen strategista joustavuutta. Listautuminen mahdollistaisi myös Cityvaraston pääsyn pääomamarkkinoille ja sen omistuspohjan laajenemisen sekä kotimaisilla että ulkomaisilla sijoittajilla, mikä lisäisi Osakkeiden likviditeettiä. Lisäksi Listautumismyynnin ja -annin odotetaan hyödyttävän Cityvarastoa toiminnallisesti (esimerkiksi rekrytoinnissa ja tekemällä Cityvarastosta vahvemman ja uskottavamman kumppanin), parantavan Cityvaraston tunnettuutta sen asiakkaiden, mahdollisten tulevien työntekijöiden ja sijoittajien keskuudessa sekä kiinteistö- ja vuokramarkkinoilla yleensä, ja siten vahvistaisi Cityvaraston kilpailukykyä. Listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat myös Osakkeiden tehokkaamman käytön vastikkeena mahdollisissa yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa.

Listautumismyynnin ja -annin arvioitu tuotto ja varojen käyttö

Olettaen, että kaikki Myyntiosakkeet myydään, ja että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) keskikohdassa, Myyjät saavat Osakemyynnistä noin 25 miljoonan euron bruttovarat ja noin 23 miljoonan euron nettovarot. Cityvarasto pyrkii keräämään Osakeannilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Uusia Osakkeita merkittäväksi. Cityvarasto arvioi sen maksettavaksi tulevien Listautumismyyntiin ja -antiin liittyvien palkkioiden ja kulujen määrän olevan noin 1,7 miljoonaa euroa, minkä seurauksena Cityvarasto arvioi saavansa Listautumismyynnistä ja -annista noin 13 miljoonan euron nettovarot. Cityvarasto ei saa mitään varoja Myyntiosakkeiden myynnistä. Osakeannista saatavat varat on tarkoitus käyttää Cityvaraston kasvustrategian tukemiseen, sisältäen toimipisteiden hankinnat ja kehityshankkeet, yritysjärjestelyt ja muut kasvuinvestoinnit, sekä Yhtiön yleisiin tarpeisiin.

Listautumismyyntiin ja -antiin liittyvät intressit

Pääjärjestäjälle maksettavat palkkiot on osittain sidottu Listautumismyynnistä ja -annista saatavien varojen määrään. Pääjärjestäjä ja tämän kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt voivat ostaa ja myydä Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Listautumismyyntiä ja -antia, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti. Pääjärjestäjä ja tämän kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle sijoitus- tai muita pankkipalveluita tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti.

Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Listautumismyyntiin ja -antiin sovelletaan Suomen lakia. Kaikki Listautumismyyntiä ja -antia koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

RISKITEKIJÄT

Yhtiön Osakkeisiin sijoittamiseen liittyy riskejä, jotka voivat olla merkittäviä. Osakkeisiin sijoittamista harkitsevia sijoittajia kehoitetaan tutustumaan huolellisesti tässä Esitteessä esitettäviin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin.

Mikäli jokin jäljempänä kuvatuista riskitekijöistä toteutuu, saattaa sillä olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä Tarjottavien Osakkeiden arvoon. Mikäli yksi tai useampi tässä mainituista riskeistä toteutuu ja johtaa Tarjottavien Osakkeiden markkinahinnan laskuun, sijoittajat voivat menettää sijoituksensa osittain tai kokonaan. Kuvaus riskitekijöistä perustuu Esitteen päivämääränä Yhtiön hallituksen ja johdon saatavilla olleisiin tietoihin ja arvioihin, minkä vuoksi kuvaus ei välttämättä ole tyhjentävä. Jäljempänä kuvatut riskit ja epävarmuustekijät eivät ole ainoita Yhtiön toimintaan vaikuttavia tekijöitä. Muilla seikoilla ja epävarmuustekijöillä, joista Yhtiö ei tällä hetkellä ole tietoinen tai joita Yhtiö ei pidä olennaisina, voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja Tarjottavien Osakkeiden arvoon.

Esite sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Seuraavassa kuvattavien riskien ja muiden Esitteessä esitettyjen tekijöiden vuoksi Yhtiö ei välttämättä saavuta taloudellisia tavoitteitaan.

Tässä esitetyt riskit on jaettu luonteensa mukaan seitsemään kategoriaan:

1. Cityvaraston toimintaympäristöön liittyvät riskit
2. Cityvaraston liiketoimintaan liittyvät riskit
3. Cityvaraston johtoon ja henkilöstöön liittyvät riskit
4. Cityvaraston rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit
5. Oikeudelliset ja sääntelyyn liittyvät riskit
6. Listautumismyyntiin ja -antiin ja Listautumiseen liittyvät riskit
7. Osakkeisiin liittyvät riskit

Jokaisessa kategoriassa esitetään Esiteasetuksen mukaisesti olennaisimmiksi arvioitujen riskien tavalla, joka on johdonmukainen Yhtiön suorittaman arvioinnin kanssa ottaen huomioon, miten todennäköisesti ne toteutuvat ja miten suuria kielteisiä vaikutuksia niillä odotetaan olevan. Kategorioiden esitysjärjestys ei ole arvio kuhunkin kategoriaan kuuluvien riskien merkityksestä verrattuna muihin kategorioihin kuuluviin riskeihin.

Cityvaraston toimintaympäristöön liittyvät riskit

Epäsuotuisa alueellinen tai väestörakenteellinen kehitys Suomessa voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan

Cityvaraston liiketoiminta on riippuvaista pienvarastojen, pakettiautonvuokrauksen ja muuttopalveluiden kysynnästä, ja Yhtiön liiketoiminnan tulosta määrittää sen kyky optimoida pienvarastotoimipisteiden, pakettiautojen ja muuttopalveluiden käyttöaste ja vuokrataso. Cityvarasto altistuu siten taloudellisille olosuhteille ja muille tapahtumille ja tekijöille, kuten alueellisille ja väestörakenteellisille muutoksille, jotka puolestaan vaikuttavat Yhtiön palveluiden kysyntään Suomen markkinoilla.

Yhtiön liiketoiminta sijoittuu pääasiassa kasvukeskuksiin, joissa on hyvät liikenneyhteydet. Noin 65,3 prosenttia Cityvaraston kiinteistöportfoliosta sijaitsi 30.6.2025 Helsingin seudulla, noin 12,4 prosenttia Turun ja Tampereen seudulla, noin 13,4 prosenttia muissa yliopistokaupungeissa² ja noin 8,9 prosenttia muilla paikkakunnilla.³ Kaupungistuminen on johtanut siihen, että alueellinen kehitys keskittyy yhä enemmän kasvukeskuksiin, mikä Yhtiön johdon mukaan on tukenut Yhtiön kasvustrategiaa. Alueellinen kehitys ja siten kysyntä Yhtiön palveluille voivat kuitenkin muuttua nopeasti eikä ole takeita siitä, että kaupungistuminen ja siitä seuraava alueellinen kehitys jatkuu tulevaisuudessa samalla tavalla kuin aiemmin tai ollenkaan. Yhtiön johdon arvion mukaan pienvarastojen, pakettiautonvuokrauksen ja muuttopalveluiden kysyntä on sidoksissa asuntomarkkinoiden, erityisesti kiinteistöjen ja asuntojen myyntimäärien, vaihteluihin. Siten jos alueellinen kehitys tai väestörakenteellinen kehitys johtaa kiinteistöjen ja asuntojen myyntimäärien vähenemiseen, sillä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön palveluiden kysyntään.

² Muihin yliopistokaupunkeihin kuuluu Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa.

³ Perustuen Cityvaraston kiinteistöjen käypään arvoon pois lukien vuokratut kohteet. Lähde: JLL, Kiinteistöarviointiraportti.

Epäsuotuisa alueellinen tai väestörakenteellinen kehitys Suomessa voi alentaa Yhtiön palveluiden käyttöastetta, rajoittaa Yhtiön kykyä korottaa tai ylläpitää vuokratasoja, edellyttää Yhtiötä tarjoamaan alennuksia käyttöasteen säilyttämiseksi tai muutoin rajoittaa Yhtiön kykyä kasvaa strategiansa mukaisesti. Näin ollen epäsuotuisalla alueellisella tai väestörakenteellisella kehityksellä Suomessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yleiset taloudelliset olosuhteet ja kohonnut inflaatio Suomessa sekä niiden vaikutukset yksityishenkilöiden taloudelliseen tilanteeseen voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vähentämällä Cityvaraston palveluiden kysyntää

Tämän Esitteen päivämääränä Cityvarasto toimii vain Suomessa, minkä vuoksi Yhtiö on riippuvainen pienvarasto-, toimitilavuokraus-, pakettiautovuokraus- ja muuttopalveluiden kysynnästä Suomessa, johon vaikuttavat muun muassa yleiset taloudelliset olosuhteet. Suomi on suhteellisen pieni avoin talous, ja Suomen talouskasvun kehitykseen vaikuttavat pitkälti maailmanlaajuiset taloudelliset olosuhteet. Kohonnut inflaatio on viime vuosina aiheuttanut epävarmuutta globaalin talouskasvun kehitykseen. Kohonnut inflaatio on aiheuttanut hintapaineita, nostanut energian hintoja ja johtanut muutoksiin rahapolitiikassa ja siten myös korkotason epävarmaan kehitykseen. Lisäksi palkkainflaatiolla voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston operatiivisiin kustannuksiin, vaikka se ei tällä hetkellä ole Yhtiön toiminnan merkittävimpiä kustannuksia.

Riski laajemmasta talouden taantumasta ja globaalin talouskasvun hidastumisesta on kasvanut erityisesti Venäjän Ukrainaan kohdistaman hyökkäyssodan seurauksena, mikä on lisännyt geopoliittisia jännitteitä erityisesti Euroopassa ja kohottanut inflaatiota. Lisäksi meneillään olevan Ukrainan sodan aiheuttamat geopoliittiset jännitteet ovat aiheuttaneet maailmantalouden häiriöitä, ja ne voivat lisääntyä entisestään, jos konflikti kärjistyy tai laajenee naapurialueille. Tämä vaikuttaisi kielteisesti koko Euroopan talouden kasvuennusteisiin, eikä voida sulkea pois sitä, ettei Euroopan, Suomen tai globaali talous ajautuisi taantumaan tai jopa lamaan tai stagnaatioon.

Yleisen taloudellisen tilanteen heikkeneminen voi vaikuttaa haitallisesti myös Yhtiön pienvarastotoimipisteiden ja toimitilojen vuokralaisten taloudelliseen asemaan ja maksukykyyn, mikä puolestaan voi johtaa esimerkiksi siihen, että vuokralaiset eivät suorita sovittuja vuokria Yhtiölle. Tämä puolestaan saattaa johtaa Yhtiön toimitilojen ja pienvarastojen käyttöasteen laskuun, jos vuokrasopimukset irtisanotaan maksuvaikeuksien vuoksi eikä Yhtiö onnistu hankkimaan tiloihin uusia vuokralaisia. Myös kuluttajien heikentynyt luottamus talouteen voi johtaa yksityishenkilöiden kulutuksen vähenemiseen ja siten vaikuttaa kielteisesti Cityvaraston palvelujen kysyntään ja sitä kautta Yhtiön myyntiin ja kannattavuuteen.

Ukrainan sodan lisäksi maailmanlaajuisiin taloudellisiin olosuhteisiin ovat vaikuttaneet ja todennäköisesti vaikuttavat tulevaisuudessakin muun muassa huoli geopoliittisten jännitteiden lisääntymisestä ja vihamielisyyksien laajenemisesta Lähi-idässä sekä poliittinen epävarmuus liittyen Yhdysvaltojen hallinnon toimintaan. Jatkuva ja lisääntyvä poliittinen epävarmuus ja geopoliittiset jännitteet voivat vaikuttaa Cityvaraston liiketoimintaan esimerkiksi välillisesti rahoitusmarkkinoiden mahdollisten häiriöiden kautta. Maailmanlaajuiset poliittiset jännitteet ja riskit esimerkiksi kauppasodasta ovat entisestään lisääntyneet vuoden 2025 alussa, kun Yhdysvaltojen hallinto ilmoitti asettavansa ja harkitsevansa uusien tuontitullien asettamista muun muassa Kiinalle, Meksikolle, Kanadalle ja Euroopan unionille.

Yksityishenkilöiden kysyntä Cityvaraston palveluille on riippuvainen kotitalouksien ostovoimasta. Jos palkat laskevat tai työttömyys lisääntyy yleisten taloudellisten olosuhteiden, kohonneen inflaation tai näiden vaikutusten seurauksena, yksityishenkilöiden ostovoiman väheneminen voi vähentää Cityvaraston palvelujen kysyntää. Cityvaraston asiakkaiden mahdolliset taloudelliset haasteet voivat myös johtaa siihen, että kyseiset asiakkaat eivät pysty täyttämään maksuvelvoitteitaan Cityvarastoa kohtaan täysimääräisesti tai ajallaan tai lainkaan, ja näin ollen niillä voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston rahavirtoihin.

Edellä mainituilla tekijöillä voi yksin tai yhdessä olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja siten Yhtiön kykyyn täyttää velvoitteensa.

Cityvarasto kohtaa kilpailua, ja tulevaisuudessa kilpailu voi lisääntyä, jos ja kun nykyiset toimijat menestyvät paremmin ja uudet toimijat tulevat markkinoille

Yhtiön kilpailijoihin kuuluvat Suomessa toimivat paikalliset, kansalliset ja kansainväliset toimijat ja kilpailu on hyvin hajautunutta. Vaikka yksikään yksittäinen toimija ei kilpaile Yhtiön kanssa kaikilla sen markkina-alueilla (pienvarasto-, pakettiautovuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminta), tietyt kilpailijat ovat saavuttaneet merkittävän aseman yksittäisillä markkinoilla. Esimerkiksi Suomen pienvarastoliiketoiminnassa Yhtiön lisäksi Pelican Self Storagen markkinaosuus on huomattavan suuri. Muuttopalveluiden markkinoilla Yhtiön kanssa kilpailevat useat suuret ja vakiintuneet yhtiöt, jotka tarjoavat samankaltaisia palveluja kuin Cityvarasto, kuten Niemi Palvelut Oy ja Martela Oyj (lisätietoja Esitteen kohdassa "Markkina- ja toimialakatsaus – Kilpailuympäristö – Markkinatoimijat"). Yhtiön kilpailijat saattavat tarjota alhaisempia hintoja, parempaa sijaintia, parempia palveluja tai muita houkuttelevia ominaisuuksia, jotka voivat johtaa kovempaan

kilpailuun asiakkaista. Paikallisilla olosuhteilla on merkittävä rooli siinä, miten kilpailu vaikuttaa Yhtiöön, erityisesti hintojen osalta. Lisääntynyt kilpailun taso on ajoittain alentanut Yhtiön toimipisteiden käyttöastetta ja vuokratuottoja tai pakettiautonvuokrauksesta, ja muuttopalveluista saatavia tuloja tietyillä alueilla.

Yhtiön johdon mukaan on myös mahdollista, että kotimainen tai ulkomainen toimija voi hankkia markkinaosuutta Suomessa yritysostojen kautta tai rakennuttamalla merkittävän määrän laadukkaita pienvarastotoimipisteitä ja siten lisätä kilpailua Suomessa. Lisäksi uudenlaiset, digitaaliset tai alustapohjaiset liiketoimintamallit voivat mahdollistaa uusille toimijoille perinteisiä palveluntarjoajia pienemmät kiinteät kustannukset ja skaalautuvuuden, mitkä voivat edistää nopeamman markkina-aseman saavuttamista ja asiakaskunnan kasvua. Vaikka Yhtiön johto arvioi, että uudelta toimijalta tai olemassa olevalta kilpailijalta vaadittaisiin huomattavia taloudellisia resursseja hankkia tai saavuttaa Yhtiön toimipisteverkoston laajuus tai rakentaa samanlainen brändin tunnettuus, uusi toimija voisi luoda hintapainetta markkinoilla ja muutoin voittaa asiakkaita, mikä voisi vaikuttaa Yhtiön liikelukemaan negatiivisesti. Yhtiön markkina-aseman säilyttäminen kilpailukykyisenä voi myös edellyttää jatkuvia investointeja olemassa oleviin toimipisteihin ja ajoneuvoihin sekä uusien toimipisteiden ja ajoneuvojen hankkimista ja kehittämistä. Ei ole olemassa takeita siitä, että Yhtiöllä on riittävät resurssit tarvittavien investointien tekemiseen tai että tällaiset investoinnit johtaisivat korkeampaan käyttöasteeseen, mahdollistaisivat korkeammat vuokrat tai muutoin tuottaisivat lisätuloja.

Jos Yhtiö ei pysty menestyksekkäästi kilpailemaan kilpailijoitaan vastaan, Yhtiön kyky säilyttää nykyiset asiakkaansa ja jatkaa strategiansa mukaista kasvua voi heikentyä, mikä voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja tulevaisuudennäkymiin. Lisäksi Yhtiö saattaa joutua veloittamaan huomattavasti alhaisempia hintoja pysyäkseen kilpailukykyisenä, mikä vaikuttaa kielteisesti Yhtiön kannattavuuteen. Lisätietoja pienvarasto-, pakettiautonvuokraus- ja muuttopalvelumarkkinoiden kehityksestä on esitetty Esitteen kohdassa *"Markkina- ja toimialakatsaus"*.

Cityvarasto omistaa huomattavan osuuden kiinteistöistä, joiden kautta se harjoittaa liiketoimintaansa, ja näiden kiinteistöjen arvo riippuu useista tekijöistä, jotka ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ja niiden arvo voi vaihdella merkittävästi

Cityvarasto omisti 30.6.2025 noin 90 prosenttia kiinteistöistä, joiden kautta Yhtiö harjoittaa liiketoimintaansa. Yhtiöllä on pienvarastotoimipisteitä Suomen 20 suurimmassa kaupungissa ja 30.6.2025 noin 65,3 prosenttia Cityvaraston kiinteistöportfoliosta sijaitsi Helsingin seudulla, noin 12,4 prosenttia Turun ja Tampereen seudulla, noin 13,4 prosenttia muissa yliopistokaupungeissa⁴ ja noin 8,9 prosenttia muilla paikkakunnilla.⁵ Lisätietoja Yhtiön pienvarastoliiketoiminnasta on tämän Esitteen kohdassa *"Liiketoiminnan yleiskuvaus – Palvelutarjoama – Kiinteistöliiketoiminta – Pienvarastoliiketoiminta"*.

Kiinteistösijoituksiin liittyy eriasteisia riskejä, ja kiinteistöjen arvo voi vaihdella merkittävästi, kun taloudelliset olosuhteet ovat epäsuotuisat, tai kun kiinteistömarkkinoiden laskusuhdanne vaikuttaa haitallisesti kiinteistöjen arvoon ja/tai vuokra-arvoon. Kysynnän muutoksiin ja kiinteistöjen (kuten tonttien) arvostukseen voivat vaikuttaa kielteisesti erilaiset tekijät, kuten työllisyysnäkymien vaihtelut tai muutokset luottamukseen taloudelliseen tilanteeseen. Lisäksi viime vuosina korkotaso on Euroopassa noussut merkittävästi korkean inflaation seurauksena (katso myös tämän Esitteen kohta *"Cityvaraston toimintaympäristöön liittyvät riskit – Yleiset taloudelliset olosuhteet ja kohonnut inflaatio Suomessa sekä niiden vaikutukset yksityishenkilöiden taloudelliseen tilanteeseen voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vähentämällä Cityvaraston palveluiden kysyntää"*). Korkomuutosten laajuus ja nopeus ovat vaikuttaneet ja voivat jatkossakin vaikuttaa kiinteistöjen arvostukseen ja niillä voi olla haitallisia vaikutuksia myös Yhtiön kiinteistöjen arvoon. Kysynnän ja tarjonnan muutokset laajemmilla maantieteellisillä markkinoilla, kuten uudisrakennustoiminta, voivat lisäksi vaikuttaa merkittävästi kiinteistöjen arvoihin. Kiinteistömarkkinoiden kysyntään vaikuttavat myös tekijät kuten muuttoliike, liikenneinfrastruktuuri ja yleinen talouskasvu.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistönsä käypään arvoon ulkopuolisen riippumattoman arvonmäärittäjän toimesta. Käypien arvojen määrittämisessä on käytetty kiinteistökohtaisiin 10 vuoden kassavirtaennusteisiin pohjautuvaa mallia. Yhtiön johdon arvion mukaan kiinteistön käyvän arvon määrittämiseen vaikuttavat monet oletukset, kuten nykyiset ja arvioituvat tulevat tuotot ja kulut, investoinnit, yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, bruttokansantuotteen kehitys, yksityinen kulutus, markkinavuokrataso, vajaakäyttö, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Lisäksi kaupunkisuunnittelu- ja rakennusprojektit sekä muutokset kilpailutilanteessa saattavat vaikuttaa kiinteistöjen arvoon. Yhtiön sijoituskiinteistöjen käyvät arvot on määritetty vuosittain ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta vuodesta 2015 alkaen. Vuosina 2015–2023 ulkopuolinen arvioitsija on ollut Cushman & Wakefield Finland Oy ja vuodesta 2024 alkaen Jones Lang LaSalle Finland Oy (**"JLL"**). Vaikka Yhtiön johto seuraa sijoituskiinteistöjensä käypiä arvoja ja uskoo niiden vastaavan markkinahintaa, ei voida taata, että nämä arvostukset

⁴ Muihin yliopistokaupunkeihin kuuluu Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa.

⁵ Perustuen Cityvaraston kiinteistöjen käypään arvoon pois lukien vuokratut kohteet. Lähde: JLL, Kiinteistöarviointiraportti.

vastaavat tarkasti kiinteistöjen todellista markkinahintaa. Kaikki kiinteistöjen arvonmääritykset, mukaan lukien JLL:n toteuttama Kiinteistöarviointiraportti (kuten määritelty jäljempänä), joka on tämän Esitteen Liitteenä D, perustuvat oletuksiin, jotka eivät välttämättä vastaa kiinteistöportfolion todellista markkina-arvoa. Kiinteistöjen arvonmääritys käypään arvoon on aina subjektiivista ja epävarmaa, vaikka ulkopuolinen riippumaton arvioitsija antaa arvionsa kiinteistöjen käyvästä arvosta ja niiden taustalla olevista oletuksista.

Tämän vuoksi ei ole takeita siitä, että historialliset tai tulevat arvostukset vastaisivat Yhtiön kiinteistöjen arvostushetken markkinahintaa. Lisäksi mikään tietty arvostus ei ole tarkoitettu edustamaan Yhtiön kiinteistöportfolion tulevaa arvoa, vaan ainoastaan arvoa kyseisellä arvostushetkellä. Mikäli taloudelliset tai muut Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat tekijät ohjaavat kehitystä Suomessa suuntaan, joka ei ole suotuisa Yhtiön strategian ja sen kiinteistöportfolion arvostustasojen kannalta, eikä Yhtiö kykene sopeuttamaan liiketoimintaansa oikea-aikaisesti, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömiin. Arvostusten taustalla olevat virheelliset oletukset tai arviot tai minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voivat johtaa Yhtiön kiinteistöportfolion väärään tai yliarvioituun arvostukseen, ja tämän seurauksena Yhtiön tulee kirjata kyseiselle tilikaudelle vähennys tai tehdä alaskirjaus kiinteistöjen arvonmuutoksesta. Jos tällaiset vähennykset tai alaskirjaukset ovat merkittäviä, niillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, tulokseen ja tulevaisuudennäkömiin.

Cityvarasto voi kohdata kiinteistösijoitusten likviditeetin puutteesta aiheutuvia riskejä

Yhtiön nykyinen strategia pienvarastoliiketoiminnassa on omistaa, hallinnoida ja kehittää pienvarastotoimipisteitä. Vaikka Yhtiön nykyiseen strategiaan ei kuulu omistamiensa kiinteistöjen myynti, se voi tulevaisuudessa päättää myydä yhden tai useamman toimipisteen tai lopettaa toimintansa yhdessä tai useammassa kaupungissa erilaisista syistä, kuten taloudellisen tilanteen, rahoitusolosuhteiden, kilpailutilanteen ja sijoitusedellytysten muuttuessa. Yhtiön omistamien ja hallinnoimien toimipisteiden kaltaiset kohteet ovat suhteellisen epälikvidejä, ja kaavoituksessa tapahtuvat muutokset voivat entisestään vähentää mahdollisten ostajien määrää, jos Yhtiö päättäisi myydä joitakin toimipisteitä.

Kiinteistömarkkinoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten yleinen taloudellinen tilanne, rahoituksen saatavuus, korot ja sopivien kohteiden ja kiinteistöjen kysyntä ja tarjonta, joihin Yhtiö ei voi vaikuttaa. Likviditeetin puute voi vaikuttaa Yhtiön kykyyn muokata portfoliotaan tai myydä tai realisoida osan portfoliostaan oikea-aikaisesti ja tyydyttävään hintaan. Yhtiö ei voi ennustaa, pystyykö se myymään mitään toimipistettä asettamallaan hinnalla tai asettamallaan ehdoilla, eikä sitä, olisiko mahdollisen ostajan tarjoama hinta tai muut ehdot hyväksyttäviä. Yhtiö ei myöskään voi ennustaa, kuinka kauan kestää löytää halukas ostaja ja toteuttaa kiinteistön myynti. Lisäksi Yhtiö voi joutua suorittamaan investointeja puutteiden korjaamiseksi tai parannusten tekemiseksi ennen kuin kiinteistö voidaan myydä. Yhtiö ei voi antaa takeita siitä, että sillä on käytettävissä riittävästi varoja kyseisten vikojen korjaamiseen tai tarvittavien parannusten tekemiseen. Kiinteistöä hankkiessaan Yhtiö voi sopia luovutusrajoituksista, jotka rajoittavat olennaisesti sen mahdollisuutta myydä kiinteistö tietyn ajanjakson ajan tai jotka asettavat muita rajoituksia, kuten kiinteistöön kohdistuvan velan määrää koskevan ylärajan, joka voidaan asettaa tai maksaa takaisin. Tällaiset luovutusrajoitukset rajoittaisivat Yhtiön kykyä myydä kiinteistö, vaikka se katsoisi myynnin tarpeelliseksi tai aiheelliseksi.

Jos Yhtiö ei pysty myymään useita kiinteistöjä oletetulla hinnalla tai ennakoidussa aikataulussa, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Cityvaraston liiketoimintaan liittyvät riskit

Cityvaraston liiketoiminnan rahavirta heikkenisi, jos Yhtiö kohtaa viivästyksiä pienvarastojen tai toimitilojen vuokrauksessa tai uudelleenvuokrauksessa tai jos sen vuokrapakettiautojen käyttöaste tai muuttopalvelujen kysyntä laskee

Yhtiöllä oli 30.6.2025 noin 11.000 pienvarastojen vuokrasopimusta ja sen pienvarastoina vuokrattava pinta-ala oli 30.6.2025 yhteensä noin 61.000 neliometriä. Lisäksi Yhtiön monikäyttöisten toimitilojen vuokrattava pinta-ala oli 30.6.2025 yhteensä noin 56.000 neliometriä ja Yhtiö omisti 30.6.2025 yli 500 vuokrapakettiautoa sekä toteutti noin 2.100 muuttoa vuonna 2024. Yhtiön pienvarastotoimipisteiden, vuokrattavien monikäyttötilojen ja pakettiautojen käyttöasteet ja vuokratasot sekä muuttopalveluiden hinta- ja myyntitaso ovat näin ollen keskeisiä Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden mittareita, ja korkeiden käyttöasteiden, vuokratasojen ja myynnin saavuttaminen on ratkaisevan tärkeää Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden kannalta. Viivästykset uusien pienvarastojen tai toimitilojen vuokraamisessa tai tyhjen pienvarastojen tai toimitilojen uudelleenvuokraamisessa vapautuneiden kohteiden osalta sekä pienvarastojen tai toimitilojen vuokraaminen alhaisemmalla vuokrahinnalla kuin mitä aikaisemmilta asiakkailta on peritty tai mitä niistä on arvioitu veloitetavan, vähentäisivät Yhtiön tuloja ja voisivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen. Lisäksi Yhtiö altistuu etenkin toimitilojen vuokraamisen osalta esimerkiksi asiakkaiden maksukyvyttömyydestä ja muusta velvoitteiden laiminlyönnistä aiheutuvalle vastapuoliriskille. Vastaavasti myös pakettiautonvuokrauksesta ja

muuttopalveluista saatavien tulojen viivästyminen tai odotettua alhaisempi määrä voisi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen.

Ellei toisin ole sovittu, Yhtiön pienvarastot vuokrataan kuukaudeksi kerrallaan ja vuokrasuhde uusiutuu automaattisesti, ellei sopimusta irtisanota (toistaiseksi voimassa oleva sopimus). Määräaikaisten pienvarastovuokrasopimusten osuus kaikista pienvarastovuokrasopimuksista on sen sijaan noin 5 prosenttia 30.6.2025. Noin 50 prosentilla Yhtiön nykyisistä asiakkaista pienvaraston vuokrasuhde on kestänyt yli 12 kuukautta. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että tilanne jatkuu samanlaisena myös tulevaisuudessa, ja pienvarastojen käyttöasteeseen liittyy siten epävarmuutta. Lisätietoja Yhtiön asiakkaista on tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Myynti ja asiakkaat*" ja lisätietoja Yhtiön pienvarastovuokrasopimuksista on tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Palvelutarjoama – Kiinteistöliiketoiminta – Pienvarastoliiketoiminta – Pienvarastotoimipisteiden rakenne ja pienvarastojen vuokraaminen*".

Lisäksi odotettua alhaisemmat vuokrahinnat pienvarastojen, toimittilojen tai pakettiautojen vuokrauksen tai uudelleenvuokrauksen yhteydessä vaikuttaisivat haitallisesti Yhtiön vuokratuottoihin ja hidastaisivat Yhtiön arvioitua kasvua. Yhtiö tarkastaa vuokrahinnat säännöllisesti perustuen dynaamiseen hinnoittelumalliinsa, jossa otetaan huomioon tietyssä pienvarastotoimipisteessä kulloinkin vapaana olevien pienvarastojen lukumäärä pienvarastojen koon mukaan, asiakaskysyntä ja ennustettu asiakaskierto. Ei ole takeita siitä, että Yhtiön vuokrahinnat vastaavat tarkasti kysyntää tietyillä markkinoilla tai tietyn toimipisteen osalta. Jos Yhtiön vuokrahinnat ovat korkeammat kuin sen kilpailijoiden vuokrahinnat tietyillä markkinoilla tai jos vuokrahinnat eivät muutoin vastaa kysyntää, tämä voi johtaa alhaisempaan käyttöasteeseen Yhtiön toimipisteissä. Lisäksi vuokralaisten vaihtuvuuden merkittävä kasvu aiheuttaisi Yhtiölle lisäkustannuksia ja lisäisi epävarmuutta uusien vuokralaisten löytämisessä, mikä voisi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön tulokseen. Epäsuotuisat taloudelliset tai toimialakohtaiset olosuhteet voivat siten vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen nopeammin kuin kilpailijansa, koska Yhtiö voi joutua alentamaan vuokrahintoja saadakseen uusia asiakkaita tai säilyttääkseen olemassa olevat asiakkaat.

31.12.2024 päättyneellä tilikaudella noin 25 prosenttia Yhtiön liikevaihdosta muodostui Yhtiön liitännäispalveluliiketoiminnasta eli pakettiautovuokrausliiketoiminnasta ja muuttopalveluliiketoiminnasta.⁶ Lisätietoja Yhtiön liikevaihdon jakautumisesta ja Yhtiön liitännäispalveluliiketoiminnasta on tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Palvelutarjoama – Liitännäispalvelut*". Kyseisten liiketoiminta-alueiden tuloksen heikkeneminen vaikuttaisi myös siten Yhtiön yleiseen taloudelliseen asemaan. Mahdollinen epäsuotuisa kehitys asuntomarkkinoilla, kuten kiinteistöjen arvon lasku tai asuntojen myynnin merkittävä väheneminen, voisi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liitännäispalveluliiketoimintaan. Kiinteistöjen myynnin väheneminen johtaa tyypillisesti siihen, että ihmiset muuttavat vähemmän, mikä puolestaan vähentää muuttojen ja niihin liittyvien palveluiden, kuten pienvarastojen, pakettiautovuokrauksen ja muuttopalveluiden, kysyntää. Kysynnän väheneminen voi siten johtaa Yhtiön tulojen laskemiseen liitännäispalveluliiketoiminnassa. Lisäksi asuntomarkkinoiden pitkittynyt matalasuhdanne voi estää Yhtiön kasvumahdollisuuksia liitännäispalveluliiketoiminnassa rajoittaen Yhtiön mahdollisuuksia laajentaa asiakaskuntaansa ja kasvattaa toimintaansa. Epäsuotuisat markkinaolosuhteet voivat näin ollen vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Yhtiön taloudelliseen tulokseen ja tuleviin kasvunäkymiin liitännäispalveluliiketoiminnassa.

Cityvarasto voi epäonnistua strategiansa toteuttamisessa tai sen sovittamisessa muuttuneeseen toimintaympäristöön, tai strategia itsessään voi olla epäonnistunut

Cityvaraston kasvustrategia keskittyy kiinteistöjen hallintaan, vuokraamiseen ja nykyisten kiinteistöjen muuttamiseen nykyaikaisiksi pienvarastotoimipisteiksi, uusien toimipisteiden hankkimiseen ja niiden muuttamiseen nykyaikaisiksi pienvarastotoimipisteiksi sekä pienempien pienvarastotoimijoiden hankkimiseen yritysostoin. Strategiallaan Yhtiö pyrkii ylläpitämään kannattavaa kasvua ja jatkamaan suhteellisen kannattavuuden parantamista mittakaavaetujen, kiinteistöjen käyttöasteen nostamisen ja toiminnan jatkuvan kehittämisen avulla. Strategiansa mukaisesti Cityvarasto hankkii liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä, muuttaa ne pienvarastokäyttöön sopiviksi ja pyrkii kasvattamaan näin kiinteistöomaisuutensa arvoa sekä kiinteistöjen tuottamaa kassavirtaa. Organisen kasvun lisäksi Yhtiö pyrkii kasvamaan hankkimalla muun muassa pienempiä paikallisia kilpailijoitaan yritysostojen kautta.

Cityvaraston strategian onnistunut toteuttaminen riippuu monista tekijöistä, joista osa on joko kokonaan tai osittain Cityvaraston vaikutuspiirin ulkopuolella. Cityvarasto ei välttämättä kykene toteuttamaan strategiaansa menestyksekkäästi ja saavuttamaan taloudellisia tavoitteitaan esimerkiksi markkinaolosuhteiden, sääntelymuutosten, operatiivisten haasteiden tai Cityvaraston johdon epäonnistumisen vuoksi. Cityvarasto voi myös päättää tulevaisuudessa muuttaa liiketoimintastrategiaansa ja/tai ottaa käyttöön täydentäviä strategioita vastatakseen muutoksiin toimintaympäristössään. Cityvarasto ei välttämättä pysty määrittämään, toteuttamaan tai tarvittaessa muuttamaan liiketoimintastrategiaansa

⁶ Tilintarkastamaton.

onnistuneesti. Lisätietoja Cityvaraston strategiasta esitetään kohdassa *"Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston strategia"*.

Jos Cityvarasto ei onnistu toteuttamaan tai muuttamaan liiketoimintastrategiaansa menestyksekkäästi tai se toteuttaa soveltumatonta strategiaa, voi tällä olla olennainen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin, minkä seurauksena Cityvarasto ei välttämättä pysty saavuttamaan taloudellisia tavoitteitaan.

Yhtiö ei välttämättä löydä tulevaisuudessa sopivia kehityshankkeita ja kiinteistöjä, jotka ovat tarpeen Yhtiön laajentumisstrategian ja Yhtiön muutos- ja kehitystoimintamallin hyödyntämisen kannalta

Strategiansa mukaisesti Yhtiö etsii jatkuvasti kiinteistöjä muuttaakseen ne pienvarastotoimipisteiksi ja laajentaakseen näin pienvarastotarjoamaansa Suomessa. Lisätietoja Yhtiön strategiasta ja muutos- ja kehitystoimintamallista esitetään kohdassa *"Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston strategia"* ja *"Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli"*. Yhtiön mahdollisuudet löytää sopivia ja strategisesti sopivalla paikalla sijaitsevia kiinteistöjä voivat olla rajalliset erityisesti Helsingin, Turun ja Tampereen välisellä kasvukolmion alueella, jossa kilpailu kiinteistöistä on erityisen kovaa. Samalla kiinteistöjen hankkiminen pienemmillä paikkakunnilla on riskialttiimpaa kuin suuremmissa kasvukeskuksissa, koska on epävarmaa, siirtykö aluekehitys pois pienemmiltä paikkakunnilta ja miten tämä vaikuttaisi Yhtiön liiketoimintaan tällaisilla paikkakunnilla. Pienemmillä paikkakunnilla kiinteistöhankintoihin sisältyy myös riski Yhtiön kiinteistöillensä asettaman tuottotavoitteen täyttymättä jäämisestä.

Yhtiön kykyä hankkia sen tavoitteet ja kriteerit täyttäviä kiinteistöjä, ja muutos- ja kehitystoimintamallin hyödyntämistä voivat merkittävästi rajoittaa tekijät, kuten sopivien kiinteistöjen saatavuus, epäsuotuisat kaavoituspäätökset sekä kilpailu muiden kiinteistösijoittajien kanssa. Kilpailu voi myös pakottaa Yhtiön maksamaan korkeampia hintoja, mikä saattaa johtaa tavoiteltua alhaisempaan kannattavuuteen. Lisäksi ei ole takeita siitä, että kiinteistöjä voidaan hankkia suunnitellussa aikataulussa, suunnitelluilta kohdealueilta, kaupallisesti kohtuulliseen hintaan tai lainkaan. Yhtiön johdon mukaan kiinteistöjen hintataso on Yhtiölle tyypillisin este tai rajoitus kiinteistöjen hankinnalle. Vaikka Yhtiön tavoitteena on hankkia ja muuttaa kiinteistöjä pienvarastotoimipisteiksi osana strategiaansa, ei ole varmuutta siitä, että tämä strategia tuottaa osakkeenomistajille kilpailukykyistä tuottoa lyhyellä tai pitkällä aikavälillä, Yhtiö pystyy menestyksekkäästi toteuttamaan strategiansa tai sen investoinnit ja hankinnat onnistuvat.

Jos Yhtiö ei kykene käynnistämään tai toteuttamaan strategiansa mukaisia hankintoja ja muutoshankkeita kaupallisesti kohtuullisin ehdoin ja sen seurauksena sen strategia epäonnistuu tai ei tuota odotettuja tuloksia, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Yhtiön kehitys- ja muutoshankkeet voivat olla ennakoitua kalliimpia tai johtaa ennakoimattomiin vastuisiin tai kustannusten nousuun

Uusien toimipisteiden kehittämiseen ja kiinteistöjen muuttamiseen pienvarastotoimipisteiksi liittyy riskejä nykyisten toimipisteiden omistamiseen ja hallinnoimiseen liittyvien riskien lisäksi (katso lisätietoja Yhtiön kehitys- ja muutoshankkeista Esitteen kohdassa *"Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli"*). Kehitys- tai muutoshankkeiden kustannukset saattavat kasvaa ennakoitua suuremmiksi johtuen esimerkiksi kehittämis- tai muutostöiden tarvittavista odottamattomista ja merkittävistä lisäinvestoinneista ja -töistä sekä viivästyksistä, joita Yhtiö ei pysty siirtämään alihankkijoille tai asiakkaille, jolloin Yhtiö joutuu maksamaan arvioimaansa enemmän hankkeen toteuttamisesta. On mahdollista, että rakennuskustannukset nousevat jatkossa entistä enemmän alihankkijoiden kustannustason nousun vuoksi, erityisesti jos kysyntä aliurakoitsijoille kasvaa ja raaka-aineiden kustannukset muuttuvat joko markkinaolosuhteiden tai muiden tapahtumien, kuten tullien tai kauppapolitiikan muutosten vuoksi. Ei ole takeita siitä, ettei urakoitsijoiden tai alihankkijoiden kanssa syntyisi sopimus- ja työoikeudellisia riitoja kehitys- tai muutostöiden aikana. Lisäksi rakennustyömaat ovat yleisesti luonteeltaan vaarallisia työympäristöjä, joissa voi tapahtua vakavia henkilövahinkoja, onnettomuuksia tai tapaturmia. Vaikka Cityvarasto hyödyntää kehitys- ja muutoshankkeissa aliurakoitsijoita ja alihankkijoita, millä tahansa työtapaturmalla tai onnettomuudella Yhtiön kehitys- ja muutoshankkeen toteuttamisen yhteydessä voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan ja maineeseen.

Yhtiön hankkimat kiinteistöt saattavat sisältää piileviä virheitä, joita ei havaita kiinteistön hankintahetkellä tai kehitys- tai muutostöiden aikana. Tällaiset piilevät virheet voivat liittyä esimerkiksi homeeseen, kosteusvaurioihin tai maaperän pilaantumiseen (katso myös tämän Esitteen kohta *"Cityvaraston rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit – Cityvarasto altistuu sen kehitys- ja muutostoiminnassaan ympäristöriskeille, ja Cityvaraston mahdollinen epäonnistuminen ympäristölainsäädännön noudattamisessa voi johtaa korvausvastuuseen"*). Cityvaraston tiedossa ei ole, että sen omistamissa kiinteistöissä olisi ympäristövahinkoihin liittyviä vastuita, jotka voisivat olla olennaisia Yhtiön liiketoiminnan, taloudellisen aseman tai liiketoiminnan tuloksen kannalta. Cityvarasto ei ole kuitenkaan välttämättä havainnut kaikkia olennaisia vastuita, Yhtiö voi hankkia kiinteistöjä, joilla on olennaisia havaitsematta jääneitä vastuita, tai Yhtiön

kiinteistöissä voi syntyä tai kehittyä olosuhteita, jotka voivat johtaa rahamääräiseen korvaukseen tai vaikuttaa haitallisesti Yhtiön kykyyn myydä, vuokrata, hallinnoida tai kiinnittää kyseisiä toimipisteitä.

Kun kehitys- tai muutoshanke on toteutettu, ei ole takeita siitä, että kehitetty tai muutettu toimipiste tuottaisi ennakoidusti, mikä voi vähentää Yhtiön rahavirtoja tai johtaa ennakoitua alhaisempaan sijoitetun pääoman tuottoon. Kaikilla näillä tapahtumilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Jos Cityvarasto ei pysty ylläpitämään tavoiteltua käyttöastetta ja vuokrataso, Yhtiöllä on rajalliset mahdollisuudet mukauttaa kiinteitä kustannuksiaan

Yhtiön kannattavuuteen vaikuttaa merkittävästi sen toimipisteiden käyttöaste ja vuokrataso (katso myös yllä "Cityvaraston liiketoimintaan liittyvät riskit – Cityvaraston liiketoiminnan rahavirta heikkenisi, jos Yhtiö kohtaa viivästyksiä pienvarastojen tai toimitilojen vuokrauksessa tai uudelleenvuokrauksessa tai jos sen vuokrapakettiautojen käyttöaste tai muuttopalvelujen kysyntä laskee"). Yhtiön pienvarastotoimipisteiden käyttöaste oli 30.6.2025 noin 79 prosenttia (76 prosenttia 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella). Valtaosa Yhtiön liiketoimintaan liittyvistä kustannuksista, kuten henkilöstöön, sähköön, kiinteistöihin, infrastruktuuriin sekä toimipisteiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät kustannukset, on kiinteitä ja Yhtiöllä on rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa sen operatiivisiin kustannuksiin. Tämän seurauksena Yhtiön kyky parantaa kannattavuuttaan on riippuvainen riittävän käyttöasteen ja vuokratason ylläpitämisestä kustannusten kattamiseksi. Yhtiön kyky parantaa tai ylläpitää käyttöasteita ja vuokrataso riippuu muun muassa yleisestä taloudellisesta tilanteesta ja toimipisteiden kysynnästä nykyisten ja potentiaalisten uusien asiakkaiden keskuudessa markkinoilla, joilla Yhtiö toimii, ja Cityvarastolla voi olla vain rajalliset mahdollisuudet alentaa kustannuksia taloudellisesti epävakaiden suhdanteiden tai kysynnän vaihdellessa huomattavasti.

Ei ole takeita siitä, että Yhtiö pystyy tulevaisuudessa ylläpitämään tai kasvattamaan toimipisteidensä käyttöasteita, erityisesti Yhtiön tavoitellessa toimipisteverkostonsa kasvattamista kiinteistöjen hankkimisen ja kehittämisen kautta. Yhtiö ei välttämättä myös kykene ylläpitämään tai nostamaan vuokriaan johdonmukaisesti tulevaisuudessa, jos Yhtiön tarjoamien palveluiden kysyntä vähenee tai kilpailu lisääntyy merkittävästi.

Yhtiön kustannuspohja on suhteellisen kiinteä, joten jos Cityvaraston käyttöaste tai vuokrataso laskee olennaisesti eivätkä tulot enää riitä kattamaan Yhtiön kiinteitä kustannuksia, Cityvarasto voi joutua luopumaan esimerkiksi tietyistä toimipisteistä tai ajoneuvoista tehostaakseen toimintaansa, mikä puolestaan voisi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja tulevaisuudennäkyymiin.

Cityvaraston käyttö-, ylläpito- ja kiinteät kustannukset voivat kasvaa, eikä Yhtiö välttämättä pysty sisällyttämään kustannusten kasvua asiakashintoihinsa

Yhtiöllä on erilaisia kiinteitä käyttö- ja ylläpitokustannuksia sekä muita liiketoiminnan kustannuksia, joita ei välttämättä voida siirtää asiakkaille esimerkiksi vuokria tai hintoja korottamalla, erityisesti kiinteistöliiketoiminnassa, mutta myös pakettiautonvuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnassa. Vaikka monet Yhtiön kustannuksista ovat kiinteitä ja se on historiallisesti pystynyt kattamaan liiketoimintansa kustannukset, ei ole varmuutta siitä, etteivät nämä liiketoiminnan kustannukset nousisi tulevaisuudessa Yhtiön arvioimasta poikkeavasti. Kustannusten nousu voi johtua muun muassa seuraavista tekijöistä: kiinteistövero- ja arvonlisäverokantojen tai muiden lakisääteisten maksujen korotukset, palkkakustannusten ja energiakustannusten korotukset, muutokset laeissa tai määräyksissä, mukaan lukien terveys-, turvallisuus- ja ympäristövaatimusten noudattamiseen liittyvät lait, jotka lisäävät tällaisten lakien, määräysten tai toimintatapojen noudattamisesta aiheutuvia kustannuksia, vakuutusmaksujen korotukset, kiinteistöjen ylläpidosta tai korjaamisesta aiheutuvien kustannusten ennakoimattomat korotukset ja muut ennakoimattomat pääomakustannukset, joita voi aiheutua kiinteistöihin vaikuttavista vioista, jotka täytyy korjata, alihankkijoiden epäonnistumisista tai käyttökustannusten korotuksista. Yhtiön johdon mukaan Yhtiön liiketoiminnan kannalta erityisen merkityksellisiä olisivat energiakustannusten ja pakettiautojen hankintahintojen kasvu, jotka olennaisesti lisääntyessään vaikuttaisivat olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen. Lisäksi yli 500 pakettiauton huolto- ja korjauskustannusten nousu vaikuttaisi haitallisesti Yhtiön tulokseen, sillä pakettiautot vaativat ikääntyessään enemmän huoltoa ja korjauksia.

Ei ole takeita siitä, että Yhtiön kiinteistö-, pakettiautonvuokraus- tai muuttopalveluliiketoiminta säilyy kannattavana tulevaisuudessa, erityisesti jos ylläpito- ja kiinteät kustannukset nousevat merkittävästi. Siltä osin kuin käyttö- ja muiden kustannusten kasvu ei ole linjassa Yhtiön tulojen kasvun kanssa tai on sitä suurempi, Yhtiön kannattavuus voi heikentyä. Tällaisella kannattavuuden heikkenemisellä keskipitkällä tai pitkällä aikavälillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Yhtiöllä on määräaikaista toimitila- ja maanvuokrasopimuksia, joiden jatkumisesta ei ole varmuutta sopimusten päättyessä

Yhtiö harjoittaa osaa kiinteistöliiketoiminnastaan vuokratuissa toimitiloissa tai maa-alueilla. Suurin osa näistä vuokrasopimuksista on määräaikaista, eikä ole varmuutta siitä, että Yhtiö pystyy jatkamaan vuokrasopimuksia niiden päättyessä, tai siitä, että sopimusten jatkaminen, jos se on mahdollista, tapahtuisi kaupallisesti edullisilla ehdoilla. Jos Yhtiö ei pysty uusimaan nykyisiä vuokrasopimuksiaan tai hankkimaan uusia vuokrakohteita sopimusten päättyessä, Yhtiön toiminnassa voi esiintyä häiriöitä, jotka voivat johtaa viivästyksiin ja kustannusten kasvuun. Jos Yhtiö ei kykene löytämään vaihtoehtoisia sopivia vuokratiloja tai maa-alueita strategiansa mukaisin ehdoin, se voi joutua siirtämään tai mukauttamaan toimintaansa, mikä voi johtaa toiminnan tehottomuuteen ja lisäkustannuksiin. Sopimukset eivät sisällä määräysvallan muutosta koskevia ehtoja, jotka laukeaisivat Listautumismyynnin ja -annin johdosta.

Lisäksi, jos Yhtiö ei pysty uusimaan nykyisiä vuokrasopimuksia, Cityvarasto voi kohdata lisääntyntä kilpailua saatavilla olevista toimitiloista ja maa-alueista tai markkinaolosuhteiden muutoksia, jotka voivat edelleen vaikeuttaa vaihtoehtoisten sopivien toimitilojen ja maa-alueiden löytämistä. Tällainen epävarmuus voi aiheuttaa Yhtiölle lisäkustannuksia ja heikentää sen kykyä ylläpitää kasvuaan. Yhtiön epäonnistuminen vuokrasopimustensa uusimisessa tai sopivien uusien toimitilojen tai maa-alueiden vuokraamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Cityvaraston kyky houkutella asiakkaita riippuu suurelta osin sen brändin vahvuudesta, eikä Cityvarasto välttämättä pysty ylläpitämään tai parantamaan brändinsä mainetta

Yhtiön johdon mukaan Cityvaraston menestys on riippuvaista myönteisestä suhtautumisesta sen brändiin. Cityvaraston kyky edistää, ylläpitää tai parantaa brändinsä tunnettua ja tietoisuutta sekä ylläpitää mainettaan ja Cityvaraston nimeen yhdistettävää mielikuvaa on tärkeää Yhtiön liiketoiminnalle. Lisäksi on tärkeää, että sen Tytäryhtiöiden brändit, kuten pakettiautovuokrausliiketoiminta PakuOvelle.com Oy ("**PakuOvelle.com**") ja muuttopalveluliiketoiminta Suomen Opiskelijamuutot Oy ("**Opiskelijamuutot**") yhdistetään Cityvaraston nimeen. Cityvaraston maine voi vaarantua, jos asiakkaat uskovat sen liiketoiminnan laadun ja turvallisuuden heikentyneen. Lisätietoja Yhtiön liiketoiminnan laatuun ja turvallisuuteen liittyvistä riskeistä esitetään tämän Esitteen kohdissa "**Riskitekijät – Cityvaraston liiketoimintaan liittyvät riskit – Cityvarasto altistuu asiakkaiden lainvastaisesta tai luvattomasta Yhtiön omaisuuden käytöstä aiheutuville taloudellisille riskeille ja maineriskeille**" ja "**Riskitekijät – Cityvaraston liiketoimintaan liittyvät riskit – Cityvarasto altistuu riskeille, jotka liittyvät mahdollisiin vahinkoihin ja Yhtiön vakuutussuoja voi osoittautua riittämättömäksi, josta voi aiheutua merkittäviä lisäkuluja**".

Kaikki tapahtumat, jotka vahingoittavat Yhtiön mainetta tai brändiä asiakkaiden keskuudessa, voivat vähentää Cityvaraston palveluiden kysyntää ja asiakkaiden halukkuutta ostaa Yhtiön tarjoamia palveluita, vaikka tällaiset väitteet olisivatkin perusteettomia.

Cityvaraston markkinointi- ja hinnoittelustrategiat ovat riippuvaisia ulkoisista tekijöistä ja voivat osoittautua tehottomiksi tai niitä voivat rajoittaa Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat tekijät

Cityvaraston markkinointitoimenpiteet, mukaan lukien Yhtiön riippuvuus verkkomarkkinoinnista kuten Googlen kautta tapahtuvasta asiakkaiden hankkimisesta, voivat osoittautua tehottomiksi ja vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön taloudelliseen tulokseen. Yhtiön on rajoitetusti, jos lainkaan, mahdollista vaikuttaa verkkomarkkinoinnin hinnoitteluun, joka noustessaan voisi aiheuttaa Yhtiölle lisäkustannuksia. Yhtiön johdon mukaan valtaosa pienvarastopalveluita etsivistä asiakkaista käyttää verkkohakua, kuten Googlea. Google puolestaan tarjoaa työkaluja, joiden avulla myös pienemmät ja vähemmän kehittyneet toimijat voivat osallistua maksulliseen hakusanojen huutokauppaan, mikä lisää kilpailua pienvarastoihin liittyvistä hakusanoista.

Verkkomarkkinoinnin ja erityisesti Googlen hallitseva asema markkinointikanavana sekä Googlen mahdollistama uusien kilpailijoiden pääsy hakusanojen huutokauppaan voivat vähentää Yhtiön uusien asiakkaiden määrää ja/tai lisätä Yhtiön kustannuksia uusien asiakkaiden hankkimisessa, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, toiminnallisiin tuloksiin ja tulevaisuudennäkymiin.

Cityvarasto altistuu riskeille, jotka liittyvät mahdollisiin vahinkoihin ja Yhtiön vakuutussuoja voi osoittautua riittämättömäksi, josta voi aiheutua merkittäviä lisäkuluja

Koska Yhtiön toiminta on riippuvainen sen toimipisteiden ja ajoneuvokaluston kunnosta sekä niiden saavutettavuudesta ja käytettävyydestä, kaikki merkittävät omaisuusvahingot (kuten pienvarastotoimipisteiden, vuokrapakettiautojen ja muuttopalveluissa käytettävien ajoneuvojen vahingoittuminen) rajoittavat Yhtiön kykyä jatkaa tiettyjen palvelujen tarjoamista korjaus-, kunnostus- tai uudelleenrakennustöiden aikana. Kiinteistöliiketoiminnan omaisuusvahingot voivat aiheutua useista eri tekijöistä, kuten ankarista sääolosuhteista, ilkvallasta tai murroista. Lisäksi toimintahäiriöitä voivat

aiheuttaa tilojen sisällä sattuneet tapahtumat, kuten sähkökatkot, tulipalot, tulvat, vesivahingot tai muut tekijät, kuten tuholaiset. Liitännäispalveluissa, eli pakettiautovuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnassa omaisuusvahingot voivat puolestaan aiheutua esimerkiksi tulipaloista, liikenneonnettomuuksista, ajoneuvoissa tupakoinnista tai ilkivallasta.

Cityvarasto on varautunut mahdollisiin omaisuusvahinkoihin muun muassa sisällyttämällä vahingonkorvauslausekkeet asiakasehtoihinsa ja varmistamalla asianmukaiset turvallisuus- ja valvontajärjestelyt toimipisteissään. Ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, että edellä mainitut toimet ovat riittäviä. Mikä tahansa edellä mainituista tapahtumista voi keskeyttää Yhtiön toiminnan yhdessä tai useammassa toimipisteessä tai johtaa siihen, että vahingoittunut ajoneuvo on tilapäisesti poissa käytöstä, mahdollisesti huomattavan pitkään. Toimintahäiriöiden lisäksi korjaus-, kunnostus- ja korvauskustannukset voivat olla merkittäviä. Lisäksi Yhtiö voi joutua vastuuseen häiriöiden tai omaisuusvahinkojen aiheuttamista vahingoista, mikä lisäisi taloudellisia seurauksia entisestään.

Lisäksi Cityvarasto altistuu toiminnassaan onnettomuusriskeille kuten työterveys- ja työturvallisuusriskeille, työsuojeluriskeille sekä ympäristöriskeille. Cityvaraston toiminnassa voi aiheutua myös äkillisiä ja odottamattomia vahinkoja työntekijöiden tai alihankkijoiden inhimillisten erehdysten tai vilpillisen toiminnan johdosta. Tällaisista onnettomuuksista tai toiminnasta voi aiheutua vahinkoa Cityvaraston asiakkaille, joita Yhtiön vakuutukset eivät kata. Vaikka Yhtiö pyrkii toteuttamaan toimenpiteitä asiakkaidensa omaisuudelle aiheutuneiden vahinkojen minimoimiseksi, ei ole takeita siitä, että tällaiset toimenpiteet ovat riittäviä ja Yhtiö voi joutua korvausvastuuseen asiakkaidensa pienvarastoissa säilytetyille omaisuudelle tapahtuneista vahingoista.

Cityvarasto pyrkii suojautumaan riskeiltä myös vakuutuksilla. Cityvaraston vakuutussopimuksiin sisältyy tavanomaisia rajoituksia vakuutusyhtiöiden korvausvastuuseen sekä korvausmäärien että vakuutustapahtumien osalta. Cityvarasto ei ole suojautunut vakuutuksin sellaisilta tappioilta, joita ei voi vakuuttaa tai joille ei ole saatavilla vakuutusta kaupallisesti kohtuullisin ehdoin. Cityvaraston vakuutussuojan ulkopuolelle jäävien riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Cityvarasto altistuu asiakkaiden lainvastaisesta tai luvattomasta Yhtiön omaisuuden käytöstä aiheutuville taloudellisille riskeille ja maineriskeille

Cityvaraston toimintaan (erityisesti pienvarasto- ja pakettiautovuokrausliiketoimintaan) liittyy riski siitä, että pienvarastoja tai pakettiautoja käytetään esimerkiksi laittomiin tai hyvän tavan vastaisiin tarkoituksiin tai esimerkiksi laittomien tai vaarallisten esineiden säilyttämiseen, vaikka Yhtiön asiakasehdot kieltävät kyseisen toiminnan. Lisäksi Cityvaraston pakettiautovuokrausliiketoimintaan liittyy riski siitä, että Yhtiön omistamia pakettiautoja varastetaan esimerkiksi erilaisten omaisuusrikosten tekemistä varten. Koska pienvarasto- ja pakettiautovuokrausliiketoiminta on pääosin automatisoitua, eikä vaadi Yhtiön osalta ihmiskontaktia, Yhtiöllä on rajallinen näkyvyys siihen, miten pienvarastoja ja pakettiautoja käytetään, eikä se voi täysin estää asiakkaita varastoimasta vaarallisia aineita, varastettuja tavaroita, väärennettyjä tavaroita, huumeita tai muita laittomia aineita tiloissaan. Vastaavasti Yhtiö ei myöskään voi valvoa, kuinka sen pakettiautoja käytetään, eikä se voi estää asiakkaita käyttämästä vuokrapakettiautoja laittomiin tai hyvän tavan vastaisiin tarkoituksiin, tai laittomien tai vaarallisten esineiden kuljettamiseen.

Epäsuotuisa julkisuus, joka johtuu Yhtiön tiloihin varastoidusta laittomasta sisällöstä tai esineistä, joita on käytetty tai aiotaan käyttää rikoksiin tai muihin laittomiin tarkoituksiin taikka Yhtiön pakettiautojen käyttämisestä laittomiin tarkoituksiin, voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Cityvarasto altistuu yritysjärjestelyihin liittyville riskeille

Strategiansa mukaisesti Yhtiö pyrkii hankkimaan yritysostojen avulla esimerkiksi pienempiä pienvarastotoimijoita laajentaakseen omaa liiketoimintaansa, ja Cityvarasto on toimintahistoriansa aikana toteuttanut keskimäärin 1-2 yritysostoa vuosittain (katso lisätietoja kohdasta "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Yritys- ja rakennejärjestelyt*").

Yritysostoihin liittyy niiden luonteeseen tai arvoon liittyviä veloitteita ja riskejä. Esimerkiksi ostettavien yhtiöiden integrointiin liittyy riskejä, jotka voivat estää yritysostokohteiden tehokkaan ja toimivan integroinnin osaksi Cityvarastoa. Cityvaraston toiminta pohjautuu yhteiselle toimintakulttuurille ja -tavoille, ja on mahdollista, että ostettavien yhtiöiden toimintakulttuurit tai -tavat poikkeavat olennaisesti näistä. Erilaisten toimintakulttuurien ja -tapojen yhteensovittamisessa on myös ollut haasteita Cityvaraston toimintahistorian aikana, eikä ole takeita siitä, ettei tällaisia ongelmia ilmenisi tulevaisuudessa. Ongelmat yritysostokohteiden integroinnissa voivat johtaa muun muassa siihen, ettei näillä yritysostoilla tavoitellut synergiat toteudu odotetusti tai lainkaan.

Sopivien yritystokohteiden löytämiseen voi liittyä haasteita esimerkiksi tilanteessa, jossa Cityvarasto pyrkii laajentumaan uudelle maantieteelliselle alueelle Suomessa tai laajentamaan tarjomaansa strategisten yritystojen avulla. Ei ole varmuutta siitä, että Cityvarasto tällaisessa tilanteessa löytää sopivia yritystokohteita tai kykenee toteuttamaan suunnitellut yrityskaupat. Toisaalta tilanteessa, jossa Cityvarasto pyrkii myymään osan tai osia liiketoiminnastaan on olemassa riski siitä, ettei Cityvarasto löydä liiketoiminnalle sopivaa ostajaa. On myös mahdollista, ettei yritystojille tai liiketoimintojen myynnille saada tarvittavia viranomaishyväksyntöjä, minkä seurauksena Cityvarasto ei pysty toteuttamaan aiottuja yritystojen tai liiketoimintojen myyntejä.

Ei ole varmuutta siitä, että Cityvarasto kykenee viemään minkä tahansa yrityskaupan päätökseen suunnitellussa aikataulussa, suunniteltuun hintaan ja kaupallisesti edullisiin ehdoin tai lainkaan, että yrityskaupan vastapuoli täyttää yrityskaupan mukaiset velvoitteensa Cityvarastoa kohtaan tai että yritysjärjestelyistä ei aiheudu Cityvaraston antamien tai sille annettujen vakuutusten rikkomisesta aiheutuvia olennaisen haitallisia seuraamuksia.

Jos yritysjärjestelyt eivät toteudu suunnitellusti tai suunnittelun aikataulun mukaisesti tai lainkaan, tai mikä tahansa edellä käsitellyistä yrityskauppoja koskevista riskeistä toteutuu, tämä saattaa heikentää tai viivästyttää yritysjärjestelyiltä toivottuja hyötyjä tai estää ne kokonaan. Lisäksi mahdollisten yritystokohteiden etsintä, mahdollisten yrityskauppojen suunnittelu ja toteuttaminen sekä ostettujen liiketoimintojen integrointi vaatii johdolta huomattavaa harkintaa ja resursseja. Mikäli yritysjärjestely ei toteudu, merkittävät kertyneet kulut, kuten neuvonantajien palkkiot, sekä aika ja muut johdon käyttämät resurssit ovat saattaneet olla tarpeettomia. Millä tahansa yritysjärjestelyihin liittyvän riskin toteutumisella saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Tietosuoja koskevan sääntelyn tai vaatimusten noudattamatta jättäminen tai epäonnistuminen luottamuksellisten tietojen suojaamisessa voi vahingoittaa Cityvaraston mainetta ja altistaa Yhtiön oikeudenkäynneille tai muille oikeudellisille menettelyille tai viranomaismenettelyille

Cityvarastolle on kriittistä suojata sen asiakkaita, henkilöstöä ja Yhtiötä koskevat tiedot. Cityvarasto käsittelee asiakkaidensa henkilötietoja kaikissa toiminnoissaan (pienvarasto-, pakettiautovuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnassa). Esimerkiksi pakettiautovuokrausliiketoiminnassaan Yhtiö toteuttaa vuosittain noin 66.000 vuokraustapahtumaa, jotka sisältävät henkilötietojen käsittelyä.

Yhtiön toimintaan sovelletaan tietosuoja ja yksityisyyttä koskevia säädöksiä, kuten Euroopan unionin ("EU") yleistä tietosuoja-asetusta ((EU) 2016/679, "**Tietosuoja-asetus**"), sekä muita kansallisia tietosuojalakeja. Vaikka mahdolliset laiminlyönnit eivät johtaisi merkittäviin suoriin oikeudellisiin, taloudellisiin tai muihin seuraamuksiin, saattaa niihin liittyvällä negatiivisella julkisuudella olla Yhtiön liiketoiminnan kannalta olennaisen haitallisia vaikutuksia, erityisesti Yhtiötä kohtaan tunnetun luottamuksen heikkeneminen tai menettäminen. Tämän seurauksena asiakkaat saattavat kieltää Yhtiötä hyödyntämästä esimerkiksi kulutuskäyttäytymistään koskevaa tietoa tai siirtyä Yhtiön kilpailijoiden asiakkaiksi, mikäli mieltävät kilpailijoiden tarjoaman tietoturvan tason korkeammaksi.

Yhtiö pyrkii noudattamaan kaikkia yksityisyyteen ja tietosuojaan liittyviä lakeja ja muita säädöksiä. Niihin perustuvia vaatimuksia voidaan kuitenkin tulkita ja soveltaa Yhtiön EU:n tai Suomen viranomaisten tämänhetkistä tulkinnoista tai käytännöistä poikkeavalla tai ennakoimattomalla tavalla. Ei ole varmuutta siitä, että Cityvaraston tietosuoja ja tietoturva olisi kaikissa tilanteissa riittävällä tasolla tai kulloinkin voimassa olevan sääntelyn mukainen. Lisäksi säädösten rikkominen tai kyberhyökkäyksistä tai muista syistä johtuvat tietomurrot voivat johtaa sakkoihin, vahinkoihin ja määräyksiin keskeyttää henkilötietojen käsittely sekä vahingoittaa Yhtiön mainetta tai muutoin vaikuttaa kielteisesti Yhtiön liiketoimintaan. Näin ollen epäonnistumisella tietosuojalakien noudattamisessa voi viranomaisten määräämien sanktioiden tai asiakasluottamisen menetyksen seurauksena olla olennainen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja tulevaisuudennäkymiin.

Cityvaraston ja sen ulkopuolisten palveluntarjoajien tilat ja järjestelmät voivat altistua tietoturvaloukkauksille, ilkeille, tietokoneviruksille, tietojen menetykselle, ohjelmointivirheille, inhimillisille virheille tai muille vastaaville tapahtumille. Cityvaraston tai sen palveluntarjoajiin kohdistuva tietoturvaloukkaus, joka johtaa luottamuksellisten tietojen väärinkäyttöön, menetykseen tai muuhun luvattomaan julkistamiseen, voi vahingoittaa Cityvaraston mainetta, altistaa sen oikeudenkäynneihin ja korvausvelvollisuuteen liittyville riskeille sekä häiritä sen toimintoja. Lisäksi asiakastiedon määrän lisääminen kasvattaa tietosuojariskejä. Lisäksi hallinnollinen viranomaisrankio henkilötietojen tietoturvaloukkauksesta voi olla merkittävä, kuitenkin enintään 20 miljoonaa euroa tai 4 prosenttia Yhtiön edeltävän tilikauden vuotuisesta maailmanlaajuisesta kokonaisliikevaihdosta sen mukaan, kumpi näistä määristä on suurempi.

Millä tahansa näistä tekijöistä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja rahavirtoihin.

Ongelmat tai häiriöt Cityvaraston käyttämissä tietojärjestelmissä voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan

Cityvaraston liiketoiminta on riippuvainen sen käyttämien tietojärjestelmien toimivuudesta. Yhtiön toiminnot ovat kokonaisuudessaan digitalisoituja, ja niistä on tullut yhä keskitetympiä ja riippuvaisempia automatisoiduista tietojärjestelmäprosesseista (katso lisätietoja kohdasta "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Tietotekniikka ja tietoturva*"). Ei ole varmuutta siitä, että Cityvaraston käyttämät tietojärjestelmät eivät vaadi korjaus- tai päivitystoimenpiteitä tai että niissä ei esiinny teknisiä tai muita vikoja johtuen esimerkiksi viruksista, tietomurroista, inhimillisistä erehdyksistä, sähkökatkoista ja muista toimintahäiriöistä.

Cityvarasto altistuu myös vastapuoliriskille suhteessa tietojärjestelmien toimittajiin. Esimerkiksi Cityvaraston käyttämän tietojärjestelmän kehittämisen tai tuen loppumisesta johtuen Cityvarasto ei välttämättä kykene käyttämään tällaisten toimittajien sovelluksia, ja sen on korvattava ohjelmistot vaihtoehtoisilla ohjelmistoilla. Ei ole takeita siitä, että Yhtiö löytää tällaisen vaihtoehtoisen ohjelmiston ajoissa, kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai lainkaan.

Cityvaraston verkkosivusto toimii alustana Yhtiön palveluiden esittelylle ja mahdollistaa Yhtiön asiakkaille vuokrasopimusten tekemisen verkossa (lisätietoja on kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Myynti ja asiakkaat*"). Esimerkiksi vuonna 2024 Cityvaraston verkkosivuston kautta solmittiin noin 70 prosenttia pienvarastojen vuokrasopimuksista ja kaikki pakettiautojen vuokrasopimukset, ja 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla noin 80 prosenttia pienvarastojen vuokrasopimuksista. Cityvaraston toimintaan voi vaikuttaa merkittävästi odottamaton tapahtuma, kuten palvelunestohyökkäys tai muu haitallinen ja toimintaa häiritsevä kybertoiminta, joka voi johtaa asiakkassivustojen toimintahäiriöihin tai niiden tilapäiseen sulkemiseen. Yhtiö on kohdannut satunnaisia palvelunestohyökkäyksiä myös aiemmin. Yhtiön johdon mukaan palvelunestohyökkäykset ovat olleet kestoltaan lyhyitä ja vaikutuksiltaan vähäisiä. Koska sabotaasiin ja järjestelmien luvattomaan käyttöön käytettävät menetelmät kehittyvät jatkuvasti ja jäävät usein tunnistamatta ennen kuin ne toteutetaan, Yhtiö ei välttämättä pysty ennakoimaan kaikkia uhkia tai toteuttamaan riittäviä ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä. Verkon toimintahäiriöillä tai katkoksilla, jotka estävät asiakkaita pääsemästä Yhtiön verkkosivustoille, voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoiminnalle, brändille ja maineelle.

Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Cityvarasto saattaa epäonnistua immateriaalioikeuksiensa suojaamisessa tai puolustamisessa ja Cityvaraston omistamat immateriaalioikeudet voivat osoittautua riittämättömiksi Cityvaraston immateriaalioikeuksien suojaamiseksi mahdollisilta väärinkäytöksiltä

Cityvaraston omistamiin immateriaalioikeuksiin kuuluu tavaramerkkejä, verkkotunnuksia, toiminimiä ja rekisteröimättömiä immateriaalioikeuksia, kuten tietotaitoa ja liikesalaisuuksia (Cityvaraston immateriaalioikeuksista katso tarkemmin "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Immateriaalioikeudet*"). Vaikka Cityvarasto on pyrkinyt suojaamaan brändiään hakemalla keskeisimmille tavaramerkeilleen suojaa hakemalla niille rekisteröintiä, ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, että Cityvarasto onnistuu arvioimaan tällaisten immateriaalioikeuksien tuoman suojan asianmukaisesti, ja se saattaa epäonnistua suojaamaan esimerkiksi tavaramerkkejään riittävästi, jolloin kolmannet osapuolet voivat hyötyä Cityvaraston innovaatioista.

Eräät Cityvaraston työntekijät ovat kehittäneet ja kehittävät osana työsuhdettaan ohjelmistoratkaisuja Cityvarastolle. Lisäksi eräs osapuoli on kehittänyt ohjelmistoratkaisuja yksinomaan Cityvaraston käyttöön. Cityvarasto on pyrkinyt suojaamaan tällaisten ohjelmistoratkaisujen immateriaalioikeuksia suhteessa niiden kehittäjiin sopimusten avulla. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että Cityvarasto on ryhtynyt riittäviin toimiin yksinomaan sille tai sen toiminnan yhteydessä kehitettyjen ohjelmistoratkaisujen suojaamiseksi tällä hetkellä tai tulevaisuudessa. Lisätietoja Cityvaraston tietojärjestelmistä on esitetty tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Tietotekniikka ja tietoturva*".

Epäonnistuminen immateriaalioikeuksien suojaamisessa, uusien immateriaalioikeuksien hankkimisessa tai immateriaalioikeuksien puolustamisessa voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Cityvaraston johtoon ja henkilöstöön liittyvät riskit

Cityvarasto on riippuvainen avainhenkilöstään ja avainhenkilöiden menettäminen voi vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan

Cityvaraston merkittävimmät riskit sen omassa organisaatiossa liittyvät nykyisen ammattitaitoisen henkilöstön pitämiseen Cityvaraston palveluksessa sekä uusien osaavien työntekijöiden rekrytointiin ja saatavuuteen. Yhtiön suhteellisen pienestä henkilöstömäärästä johtuen avaintyöntekijöiden ja muiden avainhenkilöiden osaaminen sekä kokemus ovat Cityvaraston liiketoiminnan ja strategian kehittämisen ja toteuttamisen kannalta Yhtiölle keskeisiä tekijöitä. Koska Cityvaraston

liiketoiminnan kehittäminen riippuu olennaisesti Yhtiön työntekijöiden ja johdon osaamisesta, se riippuu olennaisesti myös Yhtiön kyvystä sitouttaa nykyiset avainhenkilöt Yhtiöön ja rekrytoida tulevaisuudessa tarvittaessa uutta, osaavaa henkilöstöä ja muita avainhenkilöitä.

Cityvarasto-konsernin palveluksessa oli 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella keskimäärin 58 työntekijää.⁷ Yhtiön suhteellisen pienestä henkilöstömäärästä johtuen useamman avainhenkilön samanaikainen lähteminen Yhtiöstä voi aiheuttaa väliaikaisia häiriöitä Yhtiön operatiiviseen toimintaan ja liiketoiminnan suunniteltuun kehitykseen. Katso lisätietoja Yhtiön henkilöstöstä kohdasta "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Henkilöstö ja organisaatio*".

Onnistuakseen rekrytoimaan alan parhaita asiantuntijoita ja sitouttaakseen heidät Yhtiöön Cityvaraston tulee myös säilyttää asemansa houkuttelevana työnantajana ja yhteistyökumppanina. Cityvaraston maine ja kyky kehittää liiketoimintaansa ja taloudellista asemaansa ovat tällöin tärkeitä tekijöitä. Kielteinen julkisuus koskien esimerkiksi Cityvaraston liiketoimintaa, taloudellista asemaa, lainsäädännön tai viranomaisten määräysten noudattamista, muiden velvoitteiden täyttämistä tai tulevaisuuden suunnitelmissa epäonnistumista voivat vaikuttaa heikentävästi Cityvaraston maineeseen potentiaalisten työntekijöiden joukossa ja heikentää siten Cityvaraston kykyä rekrytoida osaavaa henkilöstöä ja muita avainhenkilöitä.

Epäonnistuminen Yhtiön nykyisten avainhenkilöiden sitouttamisessa tai uusien avainhenkilöiden rekrytoimisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyyn.

Cityvarasto altistuu työoikeudellisille riskeille liittyen itsenäisten ammatinharjoittajien käyttöön, työ sopimusehtojen tulkintaan ja niistä aiheutuviin hallinnollisiin tai rikosoikeudellisiin seuraamuksiin

"Keikkatalouden" (eli työmarkkinoiden, joilla on tyypillistä lyhytaikaiset toimeksiannot tai freelance-työ vakituisten työsuhteiden sijaan) sääntely ja siihen liittyvät tulkinnot ovat muuttuneet huomattavasti viime vuosina ja tämän kehityksen arvioidaan jatkuvan edelleen. Cityvarasto kattaa tilapäistä työvoimatarvetta osittain käyttämällä yksittäisiä, itsenäisesti toimivia ammatinharjoittajia, jotka eivät ole Cityvaraston työntekijöitä. Itsenäisten ammatinharjoittajien käyttäminen on alttiina muuttuvalle sääntelylle sekä hallinnollisille ja oikeudellisille tulkinnoille (katso myös "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Henkilöstö ja organisaatio*"). Sovelletavan lainsäädännön tulkintaan liittyvän epävarmuuden ja lainsäädännön kehityksen vuoksi "keikkatalous" on yleisesti ollut lisääntyneen tarkastelun kohteena.

Sovelletavan lainsäädännön tulkintaan liittyvän epävarmuuden sekä "keikkataloutta" koskevan lainsäädännön ja sääntely-ympäristön kehityksen vuoksi on olemassa riski siitä, että Cityvaraston käyttämät itsenäiset ammatinharjoittelijat luokitellaan työntekijöiksi itsenäisten ammatinharjoittajien sijaan ja/tai heille myönnettäisiin lisäetuja ja -suoja. Tämä voi aiheuttaa Cityvarastolle lisäkustannuksia ja hallinnollista taakkaa tiettyjen työnantajavelvoitteiden noudattamisesta sekä vähentää sekä Cityvaraston että itsenäisten yrittäjien joustavuutta. Ei voida myöskään sulkea pois mahdollisuutta, että itsenäiset ammatinharjoittajat vaatisivat maksamattomia korvauksia työ lainsäädännön perusteella, tai että Cityvarastolle aiheutuisi maksuvelvoitteita sivukuluista tai vero-oikeudellisia seuraamuksia jopa takautuvasti, mikäli itsenäisiä ammatinharjoittajia luokiteltaisiin työntekijöiksi. Lisäksi ei ole takeita siitä, että kaikki Cityvaraston tai sen tytäryhtiöiden järjestelyt tai työsuhteisiin soveltavat ehdot ovat kulloinkin voimassa olevan sääntelyn tai työehtosopimusten mukaisia. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyyn.

Vaikeudet pätevien työntekijöiden rekrytoimisessa ja alihankkijoiden löytämisessä erityisesti kysynnän kasvaessa voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan

Ajoittain Yhtiöön saattaa vaikuttaa pätevän työvoiman puute, joka johtuu esimerkiksi yleisestä talouden suhdanteesta. Erityisesti muuttopalveluliiketoiminta on altista merkittäväälle kysynnän vaihtelulle, sillä voimakkain kysyntä ajoittuu tyypillisesti kunkin kuukauden loppuun. Kasvava kysyntä saattaa edellyttää, että Yhtiö palkkaa lisää työntekijöitä tai vuokratyöntekijöitä tai hyödyntää kevytyrittäjiä lyhytaikaisten kysyntäpiikkien kattamiseksi. Ei ole takeita siitä, että Yhtiö pystyy rekrytoimaan riittävän määrän pätevää henkilöstöä tai tarjoamaan riittävän kilpailukykyisen korvauksen houkutellakseen ja pitääkseen heidät palveluksessaan. Jos Yhtiö ei pysty laajentamaan tai ylläpitämään työvoimaansa vastaamaan kuluttajien kysyntään, se saattaa menettää liiketoimintamahdollisuuksia sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä.

Mikäli muuttopalveluja ei pystytä toimittamaan asiakkaille alikapasiteetin vuoksi, nämä asiakkaat voivat saada negatiivisen vaikutelman Yhtiön palveluista ja brändistä, mikä puolestaan voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja tulevaisuudennäkyyn.

⁷ Lähde: Yhtiön tilintarkastettu konsernitilinpäätös 2024.

Cityvaraston rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit

Cityvarasto ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta tai uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia velkoja kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa

Cityvaraston kyky rahoittaa toimintaansa riippuu monista tekijöistä, kuten liiketoiminnan rahavirroista, Yhtiön nettovelkaantuneisuudesta sekä uuden lainarahoituksen ja oman pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudesta, eikä voi olla varmuutta siitä, että rahoitusta on saatavilla kaupallisesti edullisin ehdoin tai ollenkaan. Osa rahoituksen saatavuuteen liittyvistä tekijöistä on kokonaan tai osittain Cityvaraston omien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Esimerkiksi rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, korkojen nousu tai jokin Yhtiöstä johtuva syy, kuten epäonnistuminen rahoituksen takaisinmaksussa ajallaan tai sovittujen rahoitusehtojen muu rikkominen, voivat nostaa Yhtiön liiketoiminnassa tarvittavan rahoituksen hintaa ja saatavuutta, mikä voi johtaa esimerkiksi likviditeetin heikkenemiseen ja hankaloittaa rahoituksen hankkimista edullisin kustannuksin (katso myös "*Riskitekijät – Cityvaraston rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit – Cityvarastolla voi olla vaikeuksia noudattaa rahoitusjärjestelyihinsä liittyviä ehtoja*"). Cityvarasto ei siten välttämättä pysty hankkimaan rahoitusta edullisin ehdoin tai kustannuksin tai lainkaan ja tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Vaikka Yhtiön olemassa olevien velkojen yksittäiset erääntymiset eivät ole merkittävän suuria, ne vaativat usein uudelleenrahoittamista. Ei ole takeita siitä, että kykenee uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia velkoja. Epäonnistuminen olemassa olevien velkojen uudelleenrahoittamisesta voi vaikuttaa Yhtiön kilpailukykyyn sekä rajoittaa sen kykyä hankkia uutta rahoitusta ja reagoida markkinaolosuhteiden muutoksiin ja hyödyntää tilaisuuksia laajentaa Yhtiön liiketoimintaa strategiansa mukaisesti ja kaupallisesti edullisin ehdoin (katso lisää Yhtiön strategiasta Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston strategia*"). Jos olemassa olevia velkoja ei voida rahoittaa uudelleen tai uutta rahoitusta ei saada vastaavilla tai paremmilla ehdoilla, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Korkovaihtelulla voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen

Markkinakorkojen ja korkomarginaalien muutokset voivat vaikuttaa Cityvaraston rahoituskustannuksiin. Cityvaraston merkittävin korkoriski aiheutuu vaihtuvakorkoisista pitkäaikaisista lainoista, jotka altistavat sen rahavirran korkoriskille. Cityvaraston lainoista noin 68 prosenttia olivat vaihtuvakorkoisia ja loput noin 32 prosenttia kiinteäkorkoisia 30.6.2025. Cityvaraston vaihtuvakorkoiset pankkilainat olivat noin 31,3 miljoonaa euroa 30.6.2025.⁸ Korot voivat nousta useista Cityvaraston vaikutusvallan ulkopuolella olevista syistä, mukaan lukien valtioiden ja keskuspankkien poliittisten päätösten johdosta. Korkojen nousun seurauksena myös Cityvaraston tämänhetkiset rahoituskustannukset nousisivat, ja tällä voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston taloudelliseen tilaan, kykyyn hankkia pääomaa, maksuvalmiuteen sekä tuleviin uudelleenrahoituskustannuksiin. Cityvarasto ei tällä hetkellä suojaudu korkoriskeiltä suojausinstrumenteilla. Katso lisätietoja Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema – Rahoitusriskien hallinta – Korkoriski*".

Lisäksi korkovaihtelu voi vaikuttaa Yhtiön omistamien kiinteistöjen arvostukseen sekä pienvarasto- ja toimitilavuokrausliiketoimintaan sekä Yhtiön kannattavuuteen, jos Yhtiö ei pysty korottamaan vuokriaan tasoittaakseen korkojen nousun vaikutusta. Korkojen merkittävä nousu voi myös vaikuttaa Yhtiön asiakkaiden kulutukseen ja vähentää asiakkaiden kysyntää Cityvaraston palveluille. Korkovaihteluilla voi siten olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkymiin.

Cityvarastolla voi olla vaikeuksia noudattaa rahoitusjärjestelyihinsä liittyviä ehtoja

Osassa Cityvaraston lainasopimuksista on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin. Lisätietoa kovenanttiehdoista on esitetty tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema – Maksuvalmius ja pääomalähteet – Maksuvalmius – Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset*". Kovenanttiehdot voivat vaikuttaa Cityvaraston rahoitukseen tulevaisuudessa. Ehdot voivat vaatia uudelleenneuvotteluja rahoittajien kanssa, jos ehtoja ei pystytä täyttämään, eikä voi olla varmuutta siitä, että Cityvarasto pystyy täyttämään lainasopimustensa ehdot. Cityvaraston kykyyn täyttää nämä taloudelliset kovenanttiehdot voivat vaikuttaa myös sellaiset tapahtumat, jotka ovat sen vaikutuspiirin ulkopuolella, kuten muutokset Cityvaraston markkinoilla, oman ja vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen markkinoilla ja yleisissä taloussuhdanteissa.

Ei voi olla myöskään varmuutta siitä, että rahoituslaitokset tulevaisuudessa hyväksyvät rahoituksen nykyiset ehdot tai että Cityvarasto onnistuu neuvotteluissaan rahoittajien kanssa, jos lainasopimusten ehtoja ei täytetä. Rahoittajat saattavat tulevaisuudessa vaatia rahoitus- ja kovenanttiehtoja sekä lisäsitoumuksia tai vakuuksia, mikä puolestaan voi vaikuttaa Cityvaraston kykyyn saada rahoitusta ja asettaa rajoituksia sen liiketoiminnalle. Lainasopimusten ehtojen rikkominen voi

⁸ Tilintarkastamaton.

myös johtaa rahoituksen ennenaikaiseen eräännyttämiseen. Cityvaraston saatavilla oleva rahoitus ei välttämättä riitä ennenaikaisesti eräännytettyjen velkojen takaisinmaksuun.

Jos Cityvarasto ei kykene noudattamaan rahoituksensa ehtoja tai jos rahoituksen hankkiminen tulevaisuudessa edellyttää sitoutumista nykyistä ankarampiin ehtoihin, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö on antanut Tytäryhtiöidensä ottamien lainojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia, joihin liittyvät vastuut saattavat tulla Yhtiön maksettavaksi

Cityvarasto-konsernin emoyhtiö Cityvarasto Oyj on antanut omavelkaisia takauksia sen tiettyjen Tytäryhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi. Lisäksi Cityvarasto on asettanut kiinteistövakuuden PakuOvelle.comin ottaman 2 miljoonan euron suuruisen pankkilainan vakuudeksi 30.6.2025. Yhtiön antamat omavelkaiset takaukset 30.6.2025 olivat määrältään noin 7,7 miljoonaa euroa.⁹ Suurin osa lainoista, joille Cityvarasto on antanut omavelkaisen takauksen, on Yhtiön Tytäryhtiö PakuOvelle.comin lainoja pakettiautovuokrausliiketoimintaan käytettävien pakettiautojen hankkimiseksi. Yhtiö pyrkii varmistamaan Tytäryhtiöidensä maksukyvyn sekä hankkimaan omavelkaisen takauksen lisäksi Tytäryhtiöiden lainojen vakuudeksi myös muita vakuuksia. Esimerkiksi pakettiautovuokrausliiketoiminnassa osamaksuvelalla rahoitettujen pakettiautojen ensisijaisena vakuutena on hankittu ajoneuvo. On kuitenkin mahdollista, että Tytäryhtiöiden maksukyvyttömyystilanteessa Tytäryhtiöiden lainat, joihin on annettu omavelkainen takaus, tulisi Yhtiön maksettavaksi. Mikäli Tytäryhtiöiden lainat tulisivat maksukyvyttömyystilanteessa Yhtiön maksettavaksi, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Oikeudelliset ja sääntelyyn liittyvät riskit

Muutokset lainsäädännössä, sen tulkinnassa tai markkinakäytännössä voivat edellyttää muutoksia eräisiin vakiintuneisiin toimintatapoihin, kasvattaa kustannuksia ja altistaa kasvavalle vastapuoliriskille

Muutokset lainsäädännössä, sen tulkinnassa tai vakiintuneissa markkinakäytännöissä voivat asettaa Yhtiölle uusia vaatimuksia, jotka poikkeavat Yhtiön nykyisistä toimintatavoista. Esimerkiksi varastoitujen tavaroiden realisointiin liittyvät muutokset voisivat luoda lisävelvoitteita tai rajoituksia, jotka mahdollisesti vaikuttaisivat tällaisten prosessien tehokkuuteen. Samoin muutokset, jotka vaikuttavat ajoneuvojen vaurioihin liittyvän vahingonkorvausvastuun jakautumiseen pakettiautovuokrausliiketoiminnassa, voisivat edellyttää muutoksia nykyisiin korvauskäytäntöihin. Yhtiö ei voi sulkea pois sitä mahdollisuutta, että tällaiset muutokset saattaisivat edellyttää sen toimintatapojen muuttamista, mikä saattaa lisätä hallinnollista taakkaa ja kustannuksia tai rajoittaa Yhtiön kykyä panna täytäntöön oikeuksiaan nykyisten sopimusjärjestelyjen mukaisesti. Muutokset voisivat lisätä Yhtiön altistumista vastapuoliriskille. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, maineeseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Rakentamiseen soveltuvan lainsäädännön, rakentamismääräysten ja kaavoituspolitiikan muutokset sekä oikeuskäytännön kehitys saattavat olla Cityvarastolle epäedullisia

Suuri osa Yhtiön toiminnasta ja Yhtiön strategian toteuttaminen on riippuvaista siitä, miten Yhtiö onnistuu löytämään kiinteistöjä ja muuttamaan ne uusiksi pienvarastotoimipisteiksi. Kiinteistöjen muuttaminen vaatii Yhtiöltä muutos- ja rakennustöitä, joiden laajuus vaihtelee tapauskohtaisesti.

Rakennustöitä säännellään kattavasti ja rakentamiseen liittyvän oikeudellisen toimintaympäristön ennustettavuus on Yhtiölle tärkeää. Viranomaisilla, kuten kunnilla, on valtuudet laatia maankäyttösuunnitelmia, joita on noudatettava, ja Yhtiön toiminta edellyttää, että kunnat osoittavat maankäyttösuunnitelmissaan pienvarastotoiminnalle sopivia alueita.

Rakennustöiden aloittaminen saattaa vaatia viranomaisen lupaa. Lisäksi varsinaiset rakennustyöt edellyttävät tyypillisesti yhteistyötä eri viranomaisten kanssa sekä viranomaisten tekemiä tarkastuksia eri rakennusvaiheissa. Ei ole takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Cityvarastolle sen tarvitsemat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Cityvaraston kehitys- ja muutoshankkeiden kannalta epäedullisella tavalla. Lisäksi on mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu suoritettavan muutos- ja rakennustyön luvanvaraisuuden arvioinnissa tai myönnettyjen lupien noudattamisessa taikka Yhtiön omistamat tai hallitsevat kiinteistöt tai rakennukset eivät kaikilta osin täytä lakien, asetusten tai viranomaismääräysten vaatimuksia, mistä voi aiheutua este käyttää kiinteistöjä nykyisessä tai aiotussa tarkoituksessa tai arvonalennuksia. Epäsuotuisat hallinnolliset tai hallintolainkäytölliset ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valitusmenettelyineen voivat vaikeuttaa muutoshankkeiden toteuttamista, viivästyttää näiden aikatauluja tai jopa kaataa yksittäisiä muutoshankkeita taikka aiheuttaa arvonalennuksia Yhtiön

⁹ Tilintarkastamattomia.

taseessa oleviin kiinteistöihin ja siten vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Rakentamista ja kiinteistötoimintaa säätelevät lukuisat eri lait, mukaan lukien alueidenkäyttölaki (132/1999, muutoksineen), maakaari (540/1995, muutoksineen) ja ympäristönsuojelulaki (527/2014, muutoksineen) sekä monet muut lait ja asetukset, joiden muutoksilla saattaa olla olennainen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan ja toimintaympäristöön. Lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan Cityvaraston kannalta epäedulliset muutokset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Cityvarasto altistuu sen kehitys- ja muutostoinnassaan ympäristöriskeille, ja Cityvaraston mahdollinen epäonnistuminen ympäristölainsäädännön noudattamisessa voi johtaa korvausvastuuseen

Cityvaraston ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja tason jatkuvaan parantamiseen. Cityvaraston ja sen aliurakoitsijoiden on noudatettava lakeja, määräyksiä, lupaehtoja ja viranomaisten ohjeita, jotka koskevat muun muassa rakentamista, tiettyjen rakennusmateriaalien käyttöä, kierrätystä ja hävittämistä sekä muita ympäristöasioita. Yhtiö ja monet sen aliurakoitsijoista käsittelevät rakennustyömaillaan haitallisia aineita, kuten asbestia, jotka ympäristöön vapautuessaan voivat aiheuttaa ympäristön pilaantumista, ympäristövahinkoja ja jopa terveysriskejä. Yhtiön merkittävimmät ympäristöriskit liittyvät ympäristölle vaarallisten aineiden mahdolliseen vapautumiseen Cityvaraston tai sen aliurakoitsijoiden toiminnassa esimerkiksi tällaisten aineiden virheellisen tai huolimattoman käsittelyn tai hävittämisen seurauksena. Laissa ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994, muutoksineen) säädetään, että korvausvelvollisuus ympäristövahingosta, kuten maaperään pilaantumisesta, on laissa yksityiskohtaisemmin määritellyllä tavalla silloinkin, kun vahinkoa ei ole aiheutettu tahallisesti tai huolimattomuudesta, sillä jonka harjoittamasta toiminnasta ympäristövahinko johtuu sekä sillä jolle ympäristövahingon aiheuttanut toiminta on luovutettu, jos luovutuksensaaja toiminnan saadessaan tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää laissa tarkoitetusta vahingosta tai häiriöstä taikka sellaisen uhasta. Törkeä laiminlyönti tai rikkomus voidaan katsoa myös rikoslain (39/1889, muutoksineen) mukaiseksi ympäristörikoksiksi, joka voi johtaa yhteisösakkoon ja rikoksella saadun hyödyn menettämiseen rikoslain perusteella.

Mikäli Yhtiö epäonnistuu kehitys- ja muutostoinnassaan ympäristövahinkojen, kuten maaperän pilaantumisen, estämisessä, havaitsemisessa tai puhdistamisessa, ei kiinteistön aikaisemman käyttäjän tai Yhtiön itse aiheuttamiin ympäristövahinkoihin perustuvia korvausvastuita voida aina sulkea pois tai niiden aiheuttamat kustannukset voivat nousta ennakoitua suuremmiksi. Millä tahansa ympäristövahinkoihin liittyvien korvausvaatimusten tai sanktioiden riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Muutokset lainsäädännössä ja sen taustalla olevassa poliittisessa ympäristössä voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston toimintaan, liikevaihtoon ja/tai hidastaa sen strategian toteuttamista

Cityvaraston liiketoimintaan sovelletaan useita lakeja ja määräyksiä liittyen esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun, rakennus- ja toimenpidelupiin, liikehuoneistojen vuokraamiseen, terveyteen, turvallisuuteen, ympäristöön, kilpailuun, työvoiman käyttöön, yritystoimintaan, kirjanpitoon ja verotukseen. Erityisesti kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvät asiat voivat vaikuttaa Cityvaraston kykyyn ostaa ja käyttää kiinteistöjä, ja kaavoituspäätökset voivat vaikuttaa niiden alueiden suosioon, joilla Cityvarasto jo harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa. Cityvarasto ei juurikaan voi vaikuttaa kaavoitukseen alueilla, joilla Cityvarastolla on tai joilta se saattaa ostaa tai kehittää pienvarastotoimipisteitä ja kaavoitus voi aiheuttaa viiveitä ja epävarmuutta mahdollisissa muutos- ja kehityshankkeissa. Lisäksi Cityvarastoon sovelletaan kuluttajansuojasääntelyä, eikä Yhtiö voi sulkea pois mahdollisuutta, että lainsäädäntöä muutetaan siten, että siitä seuraa Yhtiölle lisävelvoitteita, -rajoituksia tai -kustannuksia.

Kiinteistöverokanta määritetään yleensä kuntatasolla. Koska Yhtiö omistaa huomattavan suuren osan kiinteistöistä, joilla Yhtiö harjoittaa kiinteistöliiketoimintaansa, kiinteistöverokantoihin tai kiinteistöjen verotusarvoihin mahdollisesti tehtävillä korotuksilla voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan. Lisäksi verolait ja -määräykset (sisältäen esimerkiksi kiinteistöjen verotusarvoon sekä verokantaan vaikuttavat säännökset) tai niiden tulkinta ja soveltaminen voivat muuttua. Vaikka Cityvarasto uskoo noudattavansa siihen sovellettavia verolakeja ja -määräyksiä verojen maksamisessa, keräämisessä, tilityksessä ja raportoinnissa, ei ole takeita siitä, että kaikki veroriskit voidaan tunnistaa ja välttää. Koska Cityvaraston verorasitus riippuu verolainsäädännöstä sekä sen tulkinnasta ja soveltamisesta, muutoksilla Cityvaraston verokohtelussa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Muutokset Cityvarastoon soveltuviin tai vaikuttaviin laeissa ja määräyksissä tai niiden tulkinnassa voivat vaatia Cityvarastoa sopeuttamaan liiketoimintaansa tai strategiaansa, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti sen sijoituskiinteistöjen arvoon tai liikevaihtoon, kasvattaa sen kustannuksia ja/tai hidastaa tiettyjen kiinteistöjen kehittämistä tai keskeyttää sen

kokonaan. Erityisesti energiatehokkuusvaatimukset ovat tiukentuneet viime vuosina, mikä on nostanut muun muassa kunnossapito- ja korjauskustannuksia sekä rakentamisen hintaa yleisesti. Lakien ja määräysten muutokset liittyvät usein poliittiseen ympäristöön, ja siksi muutokset poliittisessa ympäristössä voivat johtaa lakien ja määräysten muutosprosessien alkamiseen tai kiihdyttää tällaisia prosesseja. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömiin.

Cityvarastolla on pienvarastojen tarjoamiseen liittyviä vakuutusjärjestelyjä, ja niitä koskeva EU- ja kansallisen tason sääntely on monitahoista ja tulkinnanvaraista, mikä voi synnyttää Yhtiölle lisäkustannuksia

Osana pienvarastoliiketoimintaa Cityvarasto on vakuutuksenottajana solminut ryhmävakuutuksen, jossa vakuutettuina on osa Yhtiön pienvarastoasiakkaista. Vakuutus tulee kattamaan eräin tavanomaisin rajoituksin aineelliset vahingot tai menetykset vakuutettuun omaisuuteen, joka on Cityvarastolta vuokratusta säilytysyksikössä. Vakuutusjärjestely on osa Yhtiön yleistä riskienhallintastrategiaa, jossa ryhmävakuutuksella on tarkoitus pyrkiä vähentämään Yhtiötä kohtaan esitettäviä korvausvaatimuksia ja muita vastuuperusteisia väitteitä. Historiallisesti Yhtiön pienvarastoliiketoiminnan asiakkaila on ollut mahdollisuus liittyä Yhtiön vakuutusturvan piiriin. Asiakkaan liittyttyä vakuutusturvaan Yhtiö sitoutui osana omia vakuutusjärjestelyjään sisällyttämään pienvarastotoimipisteissään asiakkaan säilytyksessä olevan omaisuuden silloisten pienvarastovakuutusehtojen mukaisesti vakuutusturvaansa. Lisätietoja vakuutusjärjestelyistä on kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Palvelutarjoama – Pienvarastoliiketoiminta – Pienvarastojen turvallisuus*".

Ryhmävakuutuksia, vakuutusten tarjoamista ja yleisesti vakuutustoimialaa koskeva EU-tason ja kansallinen sääntely on monitahoista. Muutokset sääntelyssä, eriävät näkemykset sääntelyn tulkinnassa tai oikeuskäytännössä voivat synnyttää Yhtiölle ylimääräisiä kustannuksia, muun muassa, mikäli Yhtiö joutuisi mukauttamaan liiketoimintaansa tai uudistamaan palvelutarjontaan muutosten tai tulkintaerimielisyyksien vuoksi. Jos jokin edellä kuvatuista riskeistä toteutuu, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömiin.

Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Cityvarastoon

Cityvarasto voi joutua osalliseksi oikeudenkäyntiin tai viranomaismenettelyyn tai toimintaansa koskevaan kanteeseen. Oikeudenkäyntien, viranomaismenettelyjen tai kanteiden lopputuloksen ennakoiminen on väistämättä vaikeaa eikä meneillään olevien tai tulevien menettelyjen tai kanteiden lopputuloksesta ole takeita. Cityvarasto voi joutua tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä osalliseksi oikeudenkäynteihin liittyen esimerkiksi Cityvaraston väitettyihin sopimusrikkomuksiin ja työnantajavelvoitteisiin, ja siihen voidaan kohdistaa vero- ja viranomaistarkastuksia. Mitkä tahansa väitteet ja vaatimukset, vaikka ne olisivat tulkinnanvaraisia tai perusteettomia, voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan, sillä ne voivat vaatia Yhtiöltä merkittäviä resursseja ja mahdollisten erimielisyyksien lopputulosta on vaikeaa ennakoita.

Lisäksi Yhtiö voi joutua osalliseksi riitoihin, jotka liittyvät pienvarastotoimipisteiden, vuokrapakettiautojen tai muun omaisuuden vaurioihin. Yhtiö kohtaa myös säännöllisesti erimielisyyksiä, jotka liittyvät varastoitujen tavaroiden realisointiin tapauksissa, joissa asiakas ei ole täyttänyt velvoitteitaan tai asiakkaiden reklamaatioihin muuttopalveluliiketoiminnassa. Koska Yhtiö toimii ensisijaisesti suhteessa kuluttajiin, se voi joutua kuluttaja-asiamiehen nostaman ryhmäkanteen kohteeksi ryhmäkannelain (444/2007, muutoksineen) nojalla tai kuluttaja-asiamiehen selvitysten kohteeksi, joiden perusteella Yhtiölle voidaan määrätä taloudellisia tai muita sanktioita. Lisäksi kiinteistökauppoihin liittyy tavanomainen riski siitä, että toinen osapuoli on tyytymätön kaupan lopputulokseen esimerkiksi kauppahinnan tai kiinteistön kunnan osalta ja nostaa kanteen toista osapuolta vastaan.

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön tytäryhtiö PakuOvelle.com on kuluttaja-asiamiehen selvityksen kohteena käytännöistä, jotka koskevat asiakkaiden vuokra-autoille aiheuttamien vahinkojen vahingonkorvausta ja niihin liittyviä vuokrausehtoja kuluttajasuojalain (38/1978, muutoksineen) nojalla. Lisätietoja selvityksestä on Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Oikeudenkäynnit ja välitysmenettelyt*". Jos kuluttaja-asiamies lopulta katsoo, että PakuOvelle.com menettelee kuluttajasuojalain vastaisesti, se voi kieltää PakuOvelle.comia jatkamasta menettelyjään ja tehostaa kieltä uhkasakolla. Lisäksi markkinaoikeus voi kuluttaja-asiamiehen esityksestä määrätä PakuOvelle.comille enintään neljän prosentin seuraamusmaksun kyseisen rikkomuksen päättymistä edeltäneen vuoden liikevaihdesta.

Tällaiset menettelyt voivat olla kalliita ja viedä paljon aikaa, ja ne voivat aiheuttaa negatiivista julkisuutta Cityvarastolle. Mikä tahansa oikeudenkäynti, viranomaismenettely tai kanne Cityvarastoa vastaan voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömiin.

Listautumismyyntiin ja -antiin ja Listautumiseen liittyvät riskit

Listautumismyyntiä ja -antia ei välttämättä merkitä kokonaan tai se ei välttämättä tapahdu suunnitellusti tai ollenkaan

On mahdollista, ettei kaikkia Tarjottavia Osakkeita merkitä Listautumismyynnissä ja -annissa tai että Listautumismyynti ja -anti ei toteudu lainkaan esimerkiksi kysynnän riittämättömyyden, Nasdaq Helsingin asettamien vaatimusten tai muiden syiden vuoksi. Mikäli Listautumismyynnissä ja -annissa ei saada Yhtiötä ja Pääjärjestäjää tyydyttävää määrää Tarjottavien Osakkeiden merkintöjä, Listautumismyyntiä ja -antia ei toteuteta. Lisäksi, jos Listautuminen ei toteudu, myös Listautumismyynti ja -anti peruutetaan. Katso lisää Listautumismyynnin ja -annin edellytyksistä Esitteen kohdassa "Listautumismyynnin ja -annin ehdot – Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot – Listautumismyynnin ja -annin ehdollisuus, toteuttaminen ja julkistaminen". Listautumisen tai Listautumismyynnin ja -annin viivästymisellä tai epäonnistumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin sekä Yhtiön Osakkeiden arvoon muun muassa Cityvarastolle aiheutuvien lisäkustannusten johdosta.

Jos Listautumismyyntiä ja -antia ei toteuteta, sijoittaja ei voi käyttää maksamaansa merkintähintaa muuhun sijoitukseen ennen kuin maksettu merkintähinta on palautettu sijoittajalle. Lisätietoja maksetun merkintähinnan palauttamisesta on esitetty kohdissa "Listautumismyynnin ja -annin ehdot – Yleisöantia koskevat erityiset ehdot – Maksetun määrän palauttaminen" ja "Listautumismyynnin ja -annin ehdot – Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot – Maksetun määrän palauttaminen".

Listautuminen voi viivästyä tai se voi peruuntua

Cityvaraston johdon mukaan Yhtiö täyttää tämän Esitteen päivämääränä First Northille listautuvalle yhtiölle asetetut vaatimukset, mutta ei kuitenkaan ole takeita siitä, että Listautuminen toteutuu Yhtiön suunnitteleman tavalla tai ollenkaan. Listautuminen voi epäonnistua muun muassa Listautumisen täytäntöönpanoon liittyvistä ongelmista, viranomaispäätöksistä, Nasdaq Helsingin asettamista vaatimuksista tai muista seikoista johtuen, joita Cityvarasto ei ole pystynyt tämän Esitteen päivämääränä ennakoimaan, tai joihin Cityvarasto ei itse pysty vaikuttamaan. On myös mahdollista, että Nasdaq Helsinki ei hyväksy Cityvaraston listalleottohakemusta, mikä voi johtaa Listautumisen viivästymiseen tai peruuntumiseen sekä merkittäviin lisäkuluihin sekä ylimääräiseen hallinnolliseen taakkaan. Jos Listautuminen ei toteudu, myös Listautumismyynti ja -anti peruutetaan. Lisätietoja Listautumismyynnin ja -annin peruuttamisesta on esitetty kohdassa "Listautumismyynnin ja -annin ehdot – Oikeus peruuttaa Listautumismyynti ja -anti" ja "Riskitekijät – Listautumismyyntiin ja -antiin ja Listautumiseen liittyvät riskit – Listautumismyyntiä ja -antia ei välttämättä merkitä kokonaan tai se ei välttämättä tapahdu suunnitellusti tai ollenkaan".

Osakkeiden hinta saattaa vaihdella eikä Osakkeille välttämättä kehity aktiivisia ja likvidejä markkinoita

Cityvaraston Osakkeet eivät ole ennen Listautumista olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä, kuten First North. Cityvarasto aikoo jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin ylläpitämälle First Northille. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että Listautumisen jälkeen Osakkeille kehittyvät aktiiviset markkinat, tai että sellaisia voidaan ylläpitää. Myöskään Osakkeiden tulevasta likviditeetistä ei ole varmuutta. Monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä listattujen yhtiöiden osakkeisiin liittyy tavallisesti suurempi riski kuin säännellyllä markkinalla listattujen yhtiöiden osakkeisiin ja näillä on yleensä vähäisempi likviditeetti ja heikommat myyntimahdollisuudet. Monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä listattujen yhtiöiden osakkeen hinta voi myös vaihdella säännellyllä markkinalla listattuja osakkeita enemmän.

Listautumisen jälkeen Osakkeiden markkinahinta saattaa vaihdella merkittävästi johtuen useista tekijöistä, kuten markkinoiden suhtautumisesta Osakkeisiin, Cityvaraston liiketoimintaan ja tulevaisuudennäkymiin sekä yleisistä markkinaolosuhteista. Lisäksi kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla osakkeiden hinnoissa ja osakkeiden kaupankäyntimäärissä on ajoittain esiintynyt merkittävää vaihtelua yhtiöiden liiketoiminnan kehityksestä tai tulevaisuudennäkymistä riippumatta. Esimerkiksi yleinen markkinatilanteen heikkeneminen tai Osakkeisiin verrattavien arvopapereiden hintojen lasku voivat vaikuttaa epäedullisesti Cityvaraston Osakkeiden arvoon, kysyntään ja likviditeettiin. Lisäksi ensimmäistä kertaa yleisölle tarjottavien osakkeiden hinnoissa on listautumisen jälkeen esiintynyt tietyn ajan huomattavaakin vaihtelua, joka ei välttämättä ole ollut suhteessa yhtiöiden liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkymiin. Tällaiset tekijät ovat Cityvaraston vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella.

Lisäksi on mahdollista, että Cityvaraston liiketoiminta tai tulevaisuudennäkymät alittavat markkinoiden ja sijoittajien odotukset, ja mikä tahansa näistä tekijöistä voi osaltaan vaikuttaa Osakkeiden hinnan laskuun. Ei myöskään ole varmuutta siitä, että Osakkeiden markkinahinta ei First Northissa laske Lopullisen Merkintähinnan alapuolelle.

First Northille listattuihin yhtiöihin ei sovelleta samaa arvopaperimarkkinoiden sääntelyä ja samoja sääntöjä kuin säännellyllä markkinalla listattuihin yhtiöihin, ja siksi sijoittaminen sellaiseen yhtiöön saattaa sisältää enemmän riskejä kuin sijoittaminen säännellyllä markkinoilla listattuihin yhtiöihin

First North on monenkeskinen kaupankäyntijärjestelmä, jota ylläpitää Nasdaq Helsinki. First North -liikkeeseenlaskijoihin ei sovelleta samaa sääntelyä ja sääntöjä kuin Nasdaq Helsingin säännellyn markkinan liikkeeseenlaskijoihin. Sen sijaan niihin sovelletaan pienemmille kasvuyhtiöille sovellettuja vaatimustasoltaan alhaisempia sääntöjä. Lisäksi kaikki Arvopaperimarkkinallain vaatimukset koskien säänneltä markkinaa eivät sovellu First Northille kaupankäynnin kohteeksi otettuihin osakkeisiin, ja First North -liikkeeseenlaskijoiden ei ole pakollista noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistyksen Hallinnointikoodia. First Northille listattuun yhtiöön sijoittaminen saattaa tämän vuoksi sisältää suurempia riskejä kuin sijoittaminen säännellyille markkinoille listattuihin yhtiöihin.

Listautuminen aiheuttaa Cityvarastolle lisäkustannuksia ja listayhtiönä toimimiseen liittyviä uusia velvoitteita, ja mahdolliset laiminlyönnit voivat johtaa viranomaisten määräämiin sanktioihin

Cityvarasto aikoo jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin ylläpitämälle First Northille. Kertaluonteisten kustannusten lisäksi Listautumisesta aiheutuu Cityvarastolle hallinnollisia kustannuksia. Listautumisen seurauksena Cityvarastolta edellytetään First Northille kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden liikkeeseenlaskijoita koskevien vaatimusten noudattamista, esimerkiksi johtamis-, suunnittelu-, tiedottamis-, ja seurantajärjestelmien, sekä tilinpäätösraportoinnin osalta, ja Cityvaraston tulee kohdentaa henkilöstöä ja resursseja näihin tarkoituksiin.

Lisäksi edellä mainittujen velvoitteiden noudattamisen osalta on huomiotava, että Cityvaraston hallituksessa ja johtoryhmässä toimii henkilöitä, joilla ei ole aiempaa kokemusta First Northille listatun yhtiön johtamisesta. Vaikka Yhtiön johdon käsityksen mukaan Cityvarasto täyttää First North -yhtiöltä edellytettävät vaatimukset, ei voi olla varmuutta siitä, että Cityvarasto kykenee suoriutumaan kaikista uusista velvoitteistaan. Epäonnistuminen First North -yhtiölle asetettujen velvoitteiden noudattamisessa voi aiheuttaa Yhtiölle esimerkiksi hallinnollisia sanktioita tai horjuttaa sijoittajien ja muiden sidosryhmien luottamusta Yhtiöön. Listautumisesta johtuvilla kasvaneilla kustannuksilla tai ongelmilla First North -yhtiöitä koskevien velvoitteiden noudattamisessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä Cityvaraston Osakkeiden arvoon.

Merkintöjä ei voi peruuttaa tai muuttaa eikä sijoittajille välttämättä allokoida merkintäsitoumusta vastaavaa määrää Tarjottavia Osakkeita

Yleisöannissa annetut sitoumukset merkitä Tarjottavia Osakkeita ja Henkilöstöannissa annetut sitoumukset merkitä Henkilöstöosakkeita (kuten määriteltä jäljempänä) ovat sitovia eikä niitä voi perua tai muuttaa merkinnän tekemisen jälkeen lukuun ottamatta kohdassa "Listautumismyynnin ja -annin ehdot – Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruminen" kuvattuja tilanteita. Yhtiö päättää Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden allokatiosta sijoittajille Listautumismyyntiä ja -antia koskevan toteuttamispäätöksen yhteydessä. Yhtiö päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Merkintäsitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain, jolloin sijoittajalle ei välttämättä allokoida merkintäsitoumusta vastaavaa määrää Tarjottavia Osakkeita.

Yleisöannissa merkityt Tarjottavat Osakkeet maksetaan merkinnän yhteydessä, ellei Listautumismyynnin ja -annin ehdoissa määrätä toisin. Näin ollen sijoittajien on tehtävä sijoituspäätöksensä ennen kuin Listautumismyynnin ja -annin lopullinen tulos ja lopullinen allokatio on tiedossa.

Osakkeisiin liittyvät riskit

Merkittävä osakkeenomistaja saattaa myydä huomattavan osan omistamistaan Osakkeista, millä voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston Osakkeiden markkina-arvoon ja se voi johtaa Cityvaraston tai sen osakkeenomistajien kannalta haitallisiin vaikutuksiin

Ennen Listautumismyyntiä ja -antia Yhtiön suurin osakkeenomistaja on Stonerose Capital Oy ja Stonerose Capital Oy todennäköisesti pysyy Yhtiön suurimpana osakkeenomistajana Listautumismyynnin ja -annin jälkeen. Stonerose Capital Oy on yhtiö, jonka omistaja Ville Stenroos on yksi Yhtiön perustajista sekä Yhtiön hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Ei ole takeita siitä, että Stonerose Capital Oy tai muu merkittävä Cityvaraston osakkeenomistaja ei välittömästi tai jonkin ajan kuluessa luovutusrajoitusten päätyttyä pyrkisi luopumaan osasta tai kaikista omistamistaan Cityvaraston Osakkeista.

Stonerose Capital Oy:n tai muun Yhtiön merkittävän osakkeenomistajan päätös myydä merkittäviä määriä omistamiaan Cityvaraston Osakkeita tai käsitys siitä, että tällaisia myyntejä saatetaan toteuttaa, voi vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden markkina-arvoon. Merkittävien osakkeenomistajien toteuttamilla suurien osakeomistusten myynnillä voi olla myös muita Cityvaraston kannalta haitallisia vaikutuksia, kuten Yhtiön rahoitus- tai muissa sopimuksissa olevien määräysvallan

vaihtumista koskevien sopimusehtojen laukaiseminen, mistä johtuen tällaisia sopimuksia saatetaan joutua neuvottelemaan uudelleen.

Suurien omistusosuuksien myynti voi myös johtaa kyseisten osakkeiden ostajan velvollisuuteen tehdä julkinen ostotarjous kaikista Cityvaraston Osakkeista. Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka ääniosuus yhdessä hänen kanssaan yksissä tuumin toimivien tahojen ääniosuuksien kanssa Listautumisen jälkeen ylittää 30 tai 50 prosenttia Cityvaraston Osakkeisiin liittyvistä äänistä, on tehtävä pakollinen ostotarjous kaikista muista Osakkeista ja Cityvaraston liikkeeseen laskemista Osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista.

Cityvaraston suurimmalla osakkeenomistajalla on määräysvalta Cityvarastossa tämän Esitteen päivämääränä ja merkittävän osakkeenomistajan intressit voivat poiketa vähemmistöosakkaiden intresseistä

Tämän Esitteen päivämääränä Ville Stenroosin määräysvallassa oleva Stonerose Capital Oy omistaa 65,35 prosenttia Cityvaraston liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista ja Ville Stenroosilla on siten välillisesti määräysvalta Yhtiössä. Stonerose Capital Oy omistaa 48,0 prosenttia Cityvaraston liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista välittömästi Listautumismyynnin ja -annin jälkeen olettaen, että Lisäosakeoptiota (kuten määritelty Listautumismyynnin ja -annin ehdossa (katso tämän Esitteen kohta "*Listautumismyynnin ja -annin ehdot*") ei käytetä (44,8 prosenttia liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään) ja että Cityvarasto laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta.

Suurimman osakkeenomistajan intressit voivat toisinaan poiketa muiden osakkeenomistajien intresseistä. Cityvaraston yhtiökokouksissa tehtävät merkittävät päätökset koskevat muun muassa tilinpäätöksen vahvistamista, vastuuvapauden myöntämistä Cityvaraston johdolle, jakokelpoisten varojen jakamista ja osingonmaksua sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valintaa. On mahdollista, että Ville Stenroosilla on myös Listautumisen jälkeen tosiasiallisesti määräysvalta muun muassa edellä mainittuihin päätöksiin. Tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityvaraston muiden osakkeenomistajien asemaan.

Osakeomistuksen keskittyminen voi lisäksi viivästyttää tai estää määräysvallan siirron Cityvarastossa, hankaloittaa osakkeenomistajien mahdollisuutta saada Osakkeistaan premio Cityvaraston myynnin yhteydessä sekä vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin.

Miltä tahansa tilikaudelta jaettavien osinkojen tai muun pääomanpalautuksen määrä on epävarma, eikä Cityvarasto välttämättä maksa osinkoja tai tee pääomanpalautuksia lainkaan

Cityvaraston kyky jakaa tulevaisuudessa osinkoa riippuu monesta tekijästä, kuten Yhtiön tuloksesta, taloudellisesta asemasta, pääoman tarpeesta sekä soveltuvan lainsäädännön voitonjakoa koskevista määräyksistä. Osinkojen ja muiden jakokelpoisten varojen jakaminen perustuvat Cityvaraston hallituksen harkintaan ja riippuvat viime kädessä Cityvaraston yhtiökokouksen päätöksestä, rahavaroista, kertyneistä voittovaroista, arvioidusta rahoitustarpeista, Cityvaraston taloudellisesta asemasta, liiketoiminnan tuloksesta, Cityvaraston sitovien lainasopimusten ehdoista, osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) ("**Osakeyhtiölaki**") määräyksistä ja muista vastaavista tekijöistä.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiön jakaman osingon määrä ei saa ylittää yhtiökokouksen hyväksymän viimeisimmän tilintarkastetun tilinpäätöksen osoittamia jakokelpoisia varoja. Osinkoa ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää, että yhtiö on maksukyvytön tai että osingonjako aiheuttaisi yhtiön maksukyvyttömyyden. Cityvaraston hallituksen on näin ollen varmistettava Yhtiön maksukyvyn säilyminen ennen osingonjaosta päättämistä. Ei ole takeita siitä, että Yhtiö jakaa osinkoja tai maksaa pääomanpalautuksia tulevaisuudessa. Katso myös "*Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema – Osingot ja osinkopolitiikka*" ja "*Osakkeet ja osakepääoma – Osakkeenomistajien oikeudet – Osingot ja osingonjakopolitiikka*".

Tulevat osakeannit, -myynnit tai muut luovutukset voivat vaikuttaa Osakkeiden arvoon tai laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistusosuutta ja äänioikeuksia

Cityvaraston Osakkeiden annit tai myynnit tai käsitys siitä, että tällaisia anteja tai myyntejä saatetaan tulevaisuudessa toteuttaa, voivat vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden markkina-arvoon sekä Cityvaraston kykyyn hankkia oman pääoman ehtoista rahoitusta tulevaisuudessa. Lisäksi, jos Cityvarasto tarvitsee oman velkarahoituksen lisäksi oman pääoman ehtoista rahoitusta uusien osakeantien kautta tai muulla tavalla, Cityvaraston on mahdollisesti järjestettävä uusia osakeanteja, joissa osakkeenomistajilla on merkintäetuoikeus, tai suunnattuja osakeanteja, joissa poiketaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, edellyttäen että Cityvaraston yhtiökokous antaa Yhtiön hallitukselle valtuuden tällaisten osakeantien toteuttamiseen. Suunnattuja osakeanteja voidaan järjestää myös esimerkiksi Cityvaraston kannustinohjelmien yhteydessä, osana yritysostoja tai muista syistä, mikäli Yhtiöllä on Osakeyhtiölain mukainen painava taloudellinen syy suunnattuun osakeantiin.

Suunnatut osakeannit ja merkintäetuoikeuden sisältävät osakeannit, joihin osakkeenomistaja ei osallistu tai osallistuu vain osittain, laimentavat osakkeenomistajan suhteellista omistusta Yhtiössä.

Tietyt ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä voi käyttää mahdollisia merkintäoikeuksiaan tai muita osakkeenomistajien oikeuksia

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus omistussuosuksiansa mukaisessa suhteessa merkitä uusia osakkeita, kun Cityvarasto laskee liikkeeseen osakkeita tai osakkaiden merkintään oikeuttavia arvopapereita, ellei osakeannista tehdyssä päätöksessä määrätä toisin. Tietyt Cityvaraston osakkeenomistajat, jotka asuvat tietyissä muissa valtioissa kuin Suomessa tai joiden virallinen osoite sijaitsee tällaisessa valtiossa, mukaan lukien Yhdysvalloissa olevat osakkeenomistajat, eivät välttämättä voi käyttää mahdollisia tulevia merkintäoikeuksiaan mahdollisissa tulevilla osakeanneissa, ellei tällaisessa annissa tarjottavia osakkeita ole rekisteröity asianomaisen valtion arvopaperilainsäädännön mukaisesti, paitsi jos rekisteröinnistä tai muusta sovellettavan lainsäädännön vaatimuksesta on olemassa poikkeus. Ei voida antaa takeita siitä, että paikalliset vaatimukset täyttyvät, jotta tällaiset osakkeenomistajat voivat käyttää merkintäoikeuksiaan merkintäetuoikeusanneissa tai osallistua mihin tahansa muuhun osakeantiin tai ostotarjoukseen. Tämä voi johtaa sellaisten osakkeenomistajien omistuksen laimentumiseen Yhtiössä tai siihen, että mahdollisia ostotarjouksia ei kohdisteta kaikissa valtioissa sijaitseviin osakkeenomistajiin. Ulkomaisen osakkeenomistajan oikeutta saada tietoja osakeanneista voi myös olla rajoitettu asianomaisen valtion lainsäädännön takia.

Hallintarekisteröityjen Osakkeiden haltijat eivät välttämättä voi käyttää äänioikeuttaan

Sellaiset osakkeenomistajat, jotka eivät ole suomalaisia luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä, ja jotka hallinnoivat omistamiaan Osakkeita niin sanotun hallintarekisteröinnin kautta, eivät välttämättä kykene käyttämään osakkeenomistajien oikeuksiaan hallintaketjun läpi. Hallintarekisteröityjen Osakkeiden omistajat eivät pysty suoraan käyttämään äänioikeuttaan yhtiökokouksessa, ellei hallintarekisteröidyn Osakkeen omistajaa ole tilapäisesti merkitty Cityvaraston osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouskutsussa mainittuna päivämääränä. Koska tällaisen tilapäisen merkinnän tekeminen edellyttää toimenpiteitä osakkeenomistajan lisäksi osakkeenomistajan omaisuudenhoitajalta ja omaisuudenhoitajan käyttämältä tilinhoitajalta, on mahdollista, ettei merkintää onnistuta tekemään asianmukaisesti määräajassa.

Sijoittajat, joiden pää- tai kotivaluutta on muu kuin euro, altistuvat tietyille valuuttariskeille sijoittaessaan Osakkeisiin

Osakkeet hinnoitellaan ja niillä tullaan käymään kauppaa euroissa First Northilla. Lisäksi Yhtiön Osakkeille tulevaisuudessa mahdollisesti maksettavat osingot ovat euromääräisiä. Tämän seurauksena euron valuuttakurssin muutokset vaikuttavat mahdollisesti maksettavien osinkojen ja vapaasta omasta pääomasta tehtävien muiden varojenjakojen arvoon niiden osakkeenomistajien tapauksessa, joiden pää- tai kotivaluutta ei ole euro. Lisäksi Yhtiön Osakkeiden markkinahinta ilmaistuna ulkomaanvaluutoissa vaihtelee osittain valuuttakurssien vaihtelun seurauksena. Tämä voi vaikuttaa Yhtiön Osakkeiden ja niihin perustuvien mahdollisten osinkojen arvoon niiden osakkeenomistajien tapauksessa, joiden pää- tai kotivaluutta ei ole euro.

ESITTEESSÄ ANNETUISTA TIEDOISTA VASTUULLISET TAHOT

Yhtiö

Nimi..... Cityvarasto Oyj
Yritys- ja yhteisötunnus 1561027-4
Osoite..... Vetokuja 4, 01610 Vantaa
Kotipaikka Helsinki

Myyjät

Katso tämän Esitteen Liite C.

ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS

Cityvarasto Oyj on laatinut tämän Esitteen ja Cityvarasto Oyj vastaa tässä Esitteessä esitetyistä tiedoista. Cityvarasto Oyj:n parhaan ymmärryksen mukaan Esitteen tiedot vastaavat tosiseikkoja, eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Myyjät vastaavat Esitteeseen sisältyvistä Myyjiä ja niiden osakkeenomistusta koskevista tiedoista. Myyjät vakuuttavat, että niiden parhaan ymmärryksen mukaan Esitteen Myyjiä koskevat tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä Esitteen Myyjiä koskevista tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

ERÄITÄ LISÄTIETOJA

Tietoa Cityvarastosta

Yhtiön rekisteröity toiminimi on Cityvarasto Oyj. Yhtiö on perustettu Suomessa vuonna 1999, ja siihen sovelletaan Suomen lakia. Cityvarasto on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("Kaupparekisteri") Y-tunnuksella 1561027-4. Cityvarasto rekisteröitiin Kaupparekisteriin 15.12.1999. Cityvaraston oikeushenkilötunnus (LEI) on 743700C5DUJLBB97FA59. Cityvaraston kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Vetokuja 4, 01610 Vantaa ja puhelinnumero +358 29 1234 700.

Cityvaraston yhtiöjärjestyksen 3 §:n mukaan Yhtiön toimialana on varasto-, liike-, työ-, harraste- ja tuotantotilojen, asuntojen, konttien, maa-alueiden ja kiinteistöjen omistaminen, vuokraaminen, jalostus ja kauppa sekä arvopaperikauppa. Yhtiö harjoittaa muutto- ja pakkaustarvikkeiden sekä lukitustarvikkeiden myyntiä, vuokrausta ja maahantuontia. Lisäksi yhtiö voi harjoittaa franchising- ja muuttoliiketoimintaa, pakettiautojen-, peräkärryjen- sekä muuttoautojen vuokrausta, vakuutussidonnaisten tuotteiden myyntiä, tavarantoimitus- ja lähetyspalveluita sekä postiosoitepalvelua. Yhtiön toimialana on toimia myös sijoitus-, kehitys-, konserni-, perintä-, konsultointi- ja rahoitusyhtiönä. Yhtiön toimintaa voidaan harjoittaa kansainvälisesti. Yhtiö voi omistaa kiinteää omaisuutta.

Kolmansien osapuolien tiedot

Tämä Esite sisältää tilastoja ja muita tietoja markkinoista, markkinoiden koosta, markkinaosuuksista, markkina-asemista sekä muita Cityvaraston liiketoimintaan, markkinoihin, toimialaan ja talouteen liittyviä tietoja. Tiedot perustuvat useisiin lähteisiin. Mikäli Esitteen sisältämät tiedot, kuten markkinainformaatio ja markkinaennusteet, ovat peräisin kolmannelta osapuolelta, kyseinen lähde on yksilöity ja Cityvarasto katsoo sen olevan luotettava.

Cityvarasto vahvistaa, että Esitteeseen sisältyvät kolmansien osapuolten tiedot on toistettu Esitteessä asianmukaisesti, ja että siltä osin kuin Cityvarasto tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista epätarkkoja tai harhaanjohtavia. Koska Cityvarastolla ei ole pääsyä kaikkiin markkina-analyyysien taustalla oleviin tietoihin, oletuksiin ja oletuksiin eikä kolmansien osapuolten tuottamiin tietolähteisiin sisältyviin tilastotietoihin ja taloudellisiin indikaattoreihin, Cityvarasto ei pysty vahvistamaan tietojen paikkansapitävyyttä. Lisäksi kolmansien osapuolien laatimat tutkimukset perustuvat usein tietoihin ja oletuksiin, jotka saattavat olla epätarkkoja tai epäasianmukaisia, ja niiden metodologia on luonteeltaan tulevaisuutta kuvaavaa ja spekulatiivista. Siksi niiden oletusten ja lähtökohtien muutoksilla, joihin kolmansien osapuolien tutkimukset perustuvat, voi olla merkittävä vaikutus analyyseihin ja tehtyihin johtopäätöksiin.

Mikäli tämä Esite sisältää markkinainformaatiota tai markkinaennusteita, jonka yhteydessä ei ole mainittu lähdettä, tällainen markkinainformaatio tai markkinaennuste perustuu Cityvaraston johdon arvioihin. Mikäli tietoja Cityvaraston markkinasta tai Cityvaraston kilpailuasemasta on esitetty tässä Esitteessä nimenomaisesti Cityvaraston johdon antamina,

tällaiset arviot on suoritettu Cityvaraston johdon toimesta Cityvaraston johdolla tiedossa olleen informaation perusteella. Cityvarasto ei voi kuitenkaan taata, että mikään sen johdon antamista tai sen tilaamiin raportteihin sisältyvistä lausumista on täsmällinen kuvaus markkinan koosta, kasvusta, segmentoitumisesta tai Cityvaraston asemasta markkinassa.

Kiinteistöarviointiraportti

Tämä Esite sisältää kiinteistöjen käyvän arvon määrittämistä koskevia tietoja, jotka ovat peräisin Yhtiön tilaamasta JLL:n (y-tunnus: 1961620-0, Keskuskatu 7, 00100 Helsinki) tätä Esitettä varten laatimasta ja tämän Esitteen liitteenä D olevasta kiinteistöarviointiraportista ("**Kiinteistöarviointiraportti**"). JLL on suostunut siihen, että Kiinteistöarviointiraporttia käytetään tässä Esitteessä ja hyväksynyt tässä Esitteessä esitetyt tiedot siltä osin kuin ne perustuvat arviointilausuntoon.

JLL:n Yhtiön kiinteistöportfolion käyvän arvon määrittämisessä käyttämät menetelmät, perusteet ja oletukset on kuvattu tämän Esitteen liitteenä D olevassa Kiinteistöarviointiraportissa.

Toimivaltaisen viranomaisen hyväksyntä

Finanssivalvonta on Esiteasetuksen mukaisena toimivaltaisena viranomaisena hyväksynyt tämän Esitteen 23.9.2025. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset. Finanssivalvonnan Esitettä koskevaa hyväksyntää ei tule pitää osoituksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota tämä Esite koskee, ja sijoittajien on tehtävä oma arvionsa arvopapereihin sijoittamisen tarkoituksenmukaisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen asianumero on FIVA/2025/1413.

Verkkosivuston tiedot eivät kuulu Esitteeseen

Cityvaraston verkkosivustolla (cityvarasto.fi) tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt muut tiedot lukuun ottamatta tätä Esitettä, tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjä asiakirjoja ja mahdollisia Esitettä koskevia täydennyksiä, eivät ole osa Esitettä. Tällaiset verkkosivuilla esitetyt tiedot eivät ole Finanssivalvonnan tarkastamia tai hyväksymiä. Mahdollisten sijoittajien ei tule perustaa päätöstään Osakkeisiin sijoittamisesta tällaisiin tietoihin.

Tulevaisuudessa saatavilla olevia tietoja

Cityvarasto tulee julkistamaan suomeksi ja englanniksi vuosikertomukset, jotka sisältävät sen hallituksen toimintakertomuksen ja tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen, puolivuositarkastukset, osavuositarkastukset ja muut tiedot, sekä yhtiötiedotteet Euroopan parlamentin ja neuvoston antamassa asetuksessa markkinoiden väärinkäytöstä ((EU) N:o 596/2014, muutoksineen, "**Markkinoiden väärinkäyttöasetus**" tai "**MAR**"), Arvopaperimarkkina- ja Nasdaq First North Growth Market Rulebook for Issuers of Shares -sääntökirjassa ("**First North -säännöt**") määrättyllä tavalla.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Tämä Esite sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole historiallisia tosiseikkoja vaan lausumia tulevaisuuden odotuksista. Tulevaisuutta koskevat lausumat koskevat muun muassa Cityvaraston tulevaa taloudellista asemaa ja liiketoiminnan tulosta, Cityvaraston strategiaa, tavoitteita, tulevaa kehitystä tai odotettuja sääntelymuutoksia niillä markkinoilla, joilla Cityvarasto toimii tai pyrkii toimimaan. Joitakin tulevaisuutta koskevia lausumia voi tunnistaa ilmaisuista "aikoo", "arvioi", "ennustaa", "jatkaa", "mahdollinen", "odottaa", "ohjeistus", "olettaa", "pitäisi", "saattaa", "suunnittelee", "tähtää", "uskoo", "voisi" tai näiden ilmaisujen kielto- tai kieltämisilmoituksista ja vastaavista ilmaisuista.

Luonteeltaan tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä ja epävarmuustekijöitä, koska ne liittyvät tapahtumiin ja johtuvat olosuhteista, jotka joko tapahtuvat taikka eivät tapahdu tulevaisuudessa. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takeita tulevasta kehityksestä ja ne perustuvat moniin oletuksiin. Cityvaraston todellinen liiketoiminnan tulos, mukaan lukien Cityvaraston taloudellinen asema ja maksuvalmius sekä niiden toimialojen kehitys, joilla Cityvarasto toimii, saattavat poiketa olennaisesti siitä ja olla heikompia kuin mitä näissä Esitteen tulevaisuutta koskevista lausumista on kuvattu tai esitetty. Lisäksi vaikka Cityvaraston historiallinen liiketoiminnan tulos, mukaan lukien Cityvaraston taloudellinen asema ja maksuvalmius sekä niiden toimialojen kehitys, joilla Cityvarasto toimii, ovat johdonmukaiset tämän Esitteen sisältämien tulevaisuutta koskevien lausumien kanssa, nämä tulokset tai tapahtumat eivät välttämättä anna viitteitä tuloksista tai tapahtumista tulevilla ajanjaksoilla.

Tulevaisuutta koskevia lausumia on esitetty useissa tämän Esitteen kohdissa, kuten kohdissa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus*", "*Markkina- ja toimialakatsaus*", "*Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema*" ja muualla tässä Esitteessä, joissa on tietoa Cityvarastoon liittyvistä tulevaisuuden tuloksista, suunnitelmista ja odotuksista, Cityvaraston tulevasta kasvusta ja kannattavuudesta ja tulevasta yleisestä taloudellisesta tilanteesta, joka vaikuttaa Cityvarastoon.

Esitteen ja englanninkielisen asiakirjan saatavilla olo

Tämä Esite on saatavilla arviolta 24.9.2025 lähtien seuraavilla verkkosivuilla:

- Cityvaraston verkkosivuilla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo.
- Nordnetin verkkosivuilla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto.

Esitteestä laadittu englanninkielinen asiakirja on saatavilla arviolta 24.9.2025 lähtien seuraavilla verkkosivuilla:

- Cityvaraston verkkosivuilla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo.
- Nordnetin verkkosivuilla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto.

Taloudellisten tietojen ja eräiden muiden tietojen esittäminen

Historialliset taloudelliset tiedot

Cityvarasto on laatinut ensimmäisen Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (*International Financial Reporting Standards*, "IFRS") mukaisen tilintarkastetun konsernitilinpäätöksensä 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta. IFRS-konsernitilinpäätös sisältää tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastetun avaavan IFRS-taseen siirtymäpäivältä 1.1.2023. Cityvaraston tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on laadittu suomalaista tilinpäätösnormistoa (*Finnish Accounting Standards*, "FAS") noudattaen.

Tässä Esitteessä esitetyt taloudelliset tiedot perustuvat Cityvaraston tilintarkastamattomaan puolivuositarkastukseen 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, joka on laadittu "IAS 34 – Osavuositarkastukset" -standardin mukaisesti ja jolle on tehty yleisluonteinen tarkastus, sisältäen vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 30.6.2024 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, tilintarkastamattomiin osavuositietoihin 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sisältäen vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat osavuositiedot 31.3.2024 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta (puolivuositarkastus 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta ja osavuositiedot 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta yhdessä vertailutietoineen "Tilintarkastamattomat Osavuositiedot"), Cityvaraston tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta, jotka on laadittu IFRS:n mukaisesti, sekä Cityvaraston tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta, jotka on laadittu FAS:n mukaisesti.

Tässä Esitteessä esitetyt FAS:n mukaisesti laaditut Cityvaraston tilintarkastetut tilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta eroavat Cityvaraston varsinaisten yhtiökokousten hyväksymistä Cityvaraston lakisääteisistä 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta laadituista tilinpäätöksistä, sillä näihin tilinpäätöksiin ei sisällynyt rahavirtalaskelmia. Rahavirtalaskelmatiedot 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on laadittu tätä Esitettä varten.

Cityvaraston tilintarkastettu IFRS:n mukaan laadittu konsernitilinpäätös 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta, tilintarkastettu FAS:n mukaan laadittu konsernitilinpäätös 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta, tilintarkastettu FAS:n mukaan laadittu konsernitilinpäätös 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta, sekä Cityvaraston tilintarkastamaton puolivuositarkastus 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, sisältäen vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 30.6.2024 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla.

Lukuun ottamatta tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyä Cityvaraston tilintarkastettuja konsernitilinpäätöksiä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta, mitään osiota tästä Esitteestä ei ole tilintarkastettu. Cityvaraston tilintarkastamattomalle puolivuositarkastukselle 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on tehty yleisluonteinen tarkastus.

Tilintarkastajat

Cityvaraston yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous valitsee Yhtiön tilintarkastajan. Cityvaraston tilintarkastajan tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastaja valitaan vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiökokous päättää tilintarkastajan palkkioista.

Cityvaraston konsernitilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta (IFRS:n mukaisesti laadittu), konsernitilinpäätöksen 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta (FAS:n mukaisesti laadittu) sekä konsernitilinpäätöksen 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta (FAS:n mukaisesti laadittu) on tilintarkastanut tilintarkastusyhteisö Moore Idman Oy, KHT Jari Paloniemi päävastuullisena tarkastajana. Cityvaraston 3.6.2025 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi Yhtiön tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö Moore Idman Oy:n

toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2026 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Moore Idman Oy on nimittänyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Jari Paloniemen. Jari Paloniemi on merkitty tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 §:ssä tarkoitettuun tilintarkastajarekisteriin.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Tämä Esite sisältää eräitä Cityvaraston historiallista taloudellista tulosta, taloudellista asemaa ja kassavirtoja koskevia tunnuslukuja, jotka eivät Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (*European Securities and Markets Authority*, "ESMA") antaman "Vaihtoehtoiset tunnusluvut" -ohjeen mukaisesti ole IFRS-standardeissa määriteltyjä tai nimettyjä tunnuslukuja ja niitä on siten pidettävä vaihtoehtoisina tunnuslukuina ("**Vaihtoehtoiset tunnusluvut**"). Cityvarasto uskoo, että Vaihtoehtoiset tunnusluvut antavat merkityksellistä täydentävää lisätietoa IFRS-standardien mukaisesti laaditussa konsernitilinpäätöksessä esitettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin nähden ja lisäävät ymmärrystä Cityvaraston toiminnan kannattavuudesta. Vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät ole IFRS-standardeissa määriteltyjä tai nimettyjä tunnuslukuja, ja näin ollen niiden katsotaan olevan muita kuin IFRS-standardien mukaisia tunnuslukuja, joita ei tulisi tarkastella erillään tai IFRS-standardien mukaisten tunnuslukujen sijaan. Cityvarasto esittää seuraavat luvut:

- | | |
|---|--|
| • Liikevaihdon muutos, % | • Nettovelka ilman vuokrasopimusvelkoja |
| • Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto | • Lainoitusaste (LTV), % |
| • Liitännäispalveluiden liikevaihto | • Liikevoitto ilman käyvän arvon muutoksia |
| • Käyttökate (EBITDA) | • Operatiivinen tulos |
| • %-osuus liikevaihdosta, käyttökate (EBITDA) | • Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät |
| • Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA) | • Korkokate |
| • %-osuus liikevaihdosta, oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA) | • Operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa |
| • %-osuus liikevaihdosta, liikevoitto | • Oikaistu operatiivinen tulos |
| • Omavaraisuusaste, % | • Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa |
| • Oman pääoman tuotto (ROE), % | • Nettovarallisuusarvo (NAV) |
| • Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), % | • Nettovarallisuusarvo (NAV) per osake, euroa |
| • Nettovelka | • Osinko / osake, euroa |

Vaihtoehtoiset tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia lukuun ottamatta seuraavia vaihtoehtoisia tunnuslukuja, jotka on tilintarkastettu osana IFRS:n mukaan laadittua konsernitilinpäätöstä 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta: kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto, liitännäispalveluiden liikevaihto, käyttökate (EBITDA), %-osuus liikevaihdosta, käyttökate (EBITDA), oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA), %-osuus liikevaihdosta, oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA), %-osuus liikevaihdosta, liikevoitto, omavaraisuusaste, %, nettovelka sekä lainoitusaste (LTV), %. Vaihtoehtoisten tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat on esitetty kohdassa "*Valikoituja taloudellisia tietoja – Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat*" ja vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat kohdassa "*Valikoituja taloudellisia tietoja – Vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäyttäminen*".

Pyöristetyt luvut

Tässä Esitteessä esitetyt luvut, mukaan lukien taloudelliset tiedot, on pyöristetty. Tästä johtuen osassa tapauksista rivin tai sarakkeen yhteenlaskettu summa ei välttämättä täsmää rivillä tai sarakkeessa esitetyn yhteenlasketun luvun kanssa.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

Tapahtuma	Päivämäärä
Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaika alkaa.....	24.9.2025
Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäaika voidaan keskeyttää aikaisintaan	29.9.2025
Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäaika päättyy (arviolta).....	30.9.2025
Instituutioannin merkintäaika voidaan keskeyttää aikaisintaan	1.10.2025
Instituutioannin merkintäaika päättyy (arviolta)	2.10.2025
Lopullinen Merkintähinta, Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta sekä Listautumismyynnin ja -annin tulos tiedotetaan (arviolta).....	2.10.2025
Tarjottavat Osakkeet rekisteröidään Kaupparekisteriin (arviolta)	2.10.2025
Tarjottavien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille alkaa (arviolta)	3.10.2025
Osakkeiden kaupankäynnin First Northissa odotetaan alkavan (arviolta)	3.10.2025
Instituutioannissa annettavat osakkeet ovat valmiina toimitettavaksi maksua vastaan Euroclear Finland Oy:n (" Euroclear Finland ") kautta (arviolta).....	7.10.2025

OLENNAISTA TIETOA LISTAUTUMISMYNNISTÄ JA -ANNISTA

Listautumismyynnin ja -annin syyt

Listautumismyynnin ja -annin tavoitteena on edistää Cityvaraston kasvustrategian toteuttamista sekä lisätä sen strategista joustavuutta. Listautuminen mahdollistaisi myös Cityvaraston pääsyn pääomamarkkinoille ja sen omistuspohjan laajenemisen sekä kotimaisilla että ulkomaisilla sijoittajilla, mikä lisäisi Osakkeiden likviditeettiä. Lisäksi Listautumismyynnin ja -annin odotetaan hyödyttävän Cityvarastoa toiminnallisesti (esimerkiksi rekrytoinnissa ja tekemällä Cityvarastosta vahvemman ja uskottavamman kumppanin), parantavan Cityvaraston tunnettuutta sen asiakkaiden, mahdollisten tulevien työntekijöiden ja sijoittajien keskuudessa sekä kiinteistö- ja vuokramarkkinoilla yleensä, ja siten vahvistaisi Cityvaraston kilpailukykyä. Listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat myös Osakkeiden tehokkaamman käytön vastikkeena mahdollisissa yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa.

Varojen käyttö

Olettaen, että kaikki Myyntiosakkeet myydään, ja että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) keskikohdassa, Myyjät saavat Osakemyynnistä noin 25 miljoonan euron bruttovarat ja noin 23 miljoonan euron nettovarot.

Cityvarasto pyrkii keräämään Osakeannilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Uusia Osakkeita merkittäväksi. Cityvarasto arvioi sen maksettavaksi tulevien Listautumismyyntiin ja -antiin liittyvien palkkioiden ja kulujen määrän olevan noin 1,7 miljoonaa euroa, minkä seurauksena Cityvarasto arvioi saavansa Listautumismyynnistä ja -annista noin 13 miljoonan euron nettovarot. Cityvarasto ei saa mitään varoja Myyntiosakkeiden myynnistä.

Osakeannista saatavat varat on tarkoitus käyttää Cityvaraston kasvustrategian tukemiseen, sisältäen toimipisteiden hankinnat ja kehityshankkeet, yritysjärjestelyt ja muut kasvuinvestoinnit, sekä Yhtiön yleisiin tarpeisiin.

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Cityvaraston johdon arvion mukaan Cityvaraston käytössä oleva käyttöpääoma riittää vähintään 12 kuukauden ajaksi tämän Esitteen päivämäärästä lukien.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityvaraston (i) toteutunut pääomarakenne ja velkaantuneisuus 30.6.2025 perustuen Cityvaraston tilintarkastamattomiin puolivuositietoihin ja (ii) oikaistuna Osakeannista saatavilla arvioiduilla nettovaroilla⁴. Oikaistujen lukujen osalta taulukkoa lukiessa tulee huomioida, ettei Osakeannin tai Osakeannin tuottojen toteutuminen ole varmaa. Seuraavaa taulukkoa tulee lukea yhdessä kohtien "Riskitekijät" ja "Valikoituja taloudellisia tietoja" sekä tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen tilintarkastettujen konsernitilinpäätösten sekä tilintarkastamattoman puolivuositarkastuksen kanssa.

	30.6.2025	Oikaistu 30.6.2025
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastamaton)
PÄÄOMARAKENNE		
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Taattu.....	0,0	0,0
Vakuudellinen ⁽¹⁾	8,4	4,8 ⁽³⁾
Takaamaton / Vakuudeton ⁽²⁾	0,9	0,9
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä.....	9,3	5,7
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Taattu.....	0,0	0,0
Vakuudellinen	38,1	43,2 ⁽³⁾
Takaamaton / Vakuudeton ⁽²⁾	7,2	7,2
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä.....	45,3	50,4
Velat yhteensä.....	54,5	56,1
Oma pääoma		
Osakepääoma.....	0,1	0,1
SVOP-rahasto	17,1	31,5 ⁽⁴⁾
Muut rahastot	113,5	113,5
Oma pääoma yhteensä.....	130,8	145,1
Velat ja oma pääoma yhteensä.....	185,3	201,2

- (1) Vakuudellisten velkojen vakuuksina on käytetty pääasiassa kyseisellä velalla rahoitettuja kiinteistöjä sekä muuta Yhtiön omistamaa omaisuutta. Osaan veloista on lisäksi annettu Cityvaraston Oyj:n takaus.
- (2) Taulukossa esitettyyn korolliseen velkaan sisältyy vuokriin liittyviä vastuita. Lyhytaikaiseen rahoitusvelkaan sisältyy 0,9 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkaa ja pitkäaikaiseen rahoitusvelkaan sisältyy 7,2 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkaa.
- (3) Cityvarasto on nostanut 30.6.2025 jälkeen uutta lainaa 5,5 miljoonaa euroa, josta nostohetkellä 0,4 miljoonaa on lyhytaikaista velkaa. Uudella lainapääomalla on maksettu pois 4,0 miljoonaa euroa vanhaa lyhytaikaista velkaa. Uudesta lainasta ylijäänyt 1,5 miljoonaa euroa on esitetty rahoissa.
- (4) Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiö arvio maksettavaksi tulevien Listautumisantiin liittyvien Pääjärjestäjän palkkioiden ja kulujen määräksi 0,6 miljoonaa euroa. Tämän seurauksena Yhtiö arvioi saavansa Osakeannista noin 14,4 miljoonan euron nettovarat, jotka merkitään vapaan oman pääoman rahastoon.

	30.6.2025	Oikaistu 30.6.2025
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastamaton)
NETTOVELKAANTUNEISUUS		
A. Käteinen	0,7	16,6 ⁽³⁾⁽⁴⁾
B. Muut rahavarat ⁽¹⁾	0,4	0,4
C. Muut lyhytaikaiset rahoitusvarat	0,0	0,0
D. Maksuvalmius (A + B + C).....	1,0	16,9
E. Lyhytaikainen rahoitusvelka (mukaan lukien velkainstrumentit, mutta pois lukien pitkäaikaisten rahoitusvelkojen lyhytaikaiset osuudet)	4,2	0,2 ⁽³⁾
F. Pitkäaikaisen rahoitusvelan lyhytaikainen osuus	5,1	5,5 ⁽³⁾
G. Lyhytaikainen rahoitusvelka yhteensä (E + F)⁽²⁾	9,3	5,7
H. Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus (G - D).....	8,3	-11,3
I. Pitkäaikainen rahoitusvelka (pois lukien lyhytaikainen osuus ja velkainstrumentit)	45,3	50,4 ⁽³⁾
J. Velkainstrumentit.....	0,0	0,0
K. Pitkäaikaiset osto- ja muut velat	0,0	0,0
L. Pitkäaikainen rahoitusvelka yhteensä (I + J + K)⁽²⁾	45,3	50,4
M. Nettovelkaantuneisuus yhteensä (H + L)	53,5	39,1

- (1) Muut rahavarat koostuvat Cityvaraston likvideistä ja lyhytaikaisista sijoituksista korkoinstrumentteihin.
- (2) Taulukossa esitettyyn rahoitusvelkaan sisältyy vuokriin liittyviä vastuuta. Lyhytaikaiseen rahoitusvelkaan sisältyy 0,9 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkaa ja pitkäaikaiseen rahoitusvelkaan sisältyy 7,2 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkaa.
- (3) Cityvarasto on nostanut 30.6.2025 jälkeen uutta lainaa 5,5 miljoonaa euroa, josta nostohetkellä 0,4 miljoonaa on lyhytaikaista velkaa. Uudella lainapääomalla on maksettu pois 4,0 miljoonaa euroa vanhaa lyhytaikaista velkaa. Uudesta lainasta ylijäänyt 1,5 miljoonaa euroa on esitetty rahoissa.
- (4) Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiö arvio maksettavaksi tulevien Listautumisantiin liittyvien Pääjärjestäjän palkkioiden ja kulujen määräksi 0,6 miljoonaa euroa. Tämän seurauksena Yhtiö arvioi saavansa Osakeannista noin 14,4 miljoonan euron nettovarot, jotka merkitään vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiön taseen ulkopuolisia vastuuta 30.6.2025 on kuvattu Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema – Tasetietoja – Taseen ulkopuoliset vastuut*".

Yhtiön pääomarakenteessa ja velkaantuneisuudessa ei ole tapahtunut yllä huomioitua uutta nostettua lainaa lukuun ottamatta muita olennaisia muutoksia 30.6.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

LISTAUTUMISMYYNIN JA -ANNIN EHDOT

Jäljempänä termillä "merkintä" tarkoitetaan sijoittajan antamaa tarjousta tai sitoumusta merkitä tai ostaa Tarjottavia Osakkeita (kuten määritelty jäljempänä) Listautumismyynnissä ja -annissa (kuten määritelty jäljempänä), ja sijoittajille voidaan allokoida joko Uusia Osakkeita (kuten määritelty jäljempänä), Myyntiosakkeita (kuten määritelty jäljempänä) tai Lisäosakkeita (kuten määritelty jäljempänä). Vastaavasti termit "merkitsijä", "merkintäaika", "merkintäpaikka", "merkintähinta", "ostotarjous" ja "sitoumus" (ja muut vastaavat termit) viittaavat sekä Osakeantiin (kuten määritelty jäljempänä) että Osakemyyntiin (kuten määritelty jäljempänä).

Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot

Listautumismyynti ja -anti

Cityvarasto Oyj, Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"), pyrkii keräämään osakeannilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Yhtiön uusia osakkeita ("**Uudet Osakkeet**") merkittäväksi ("**Osakeanti**"). Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Tarjottavien Osakkeiden (kuten määritelty jäljempänä) lopullisen osakekohtaisen merkintähinnan ("**Lopullinen Merkintähinta**") perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen alustavasti enintään 943.921 Uutta Osaketta olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) keskikohdassa ja että Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään enintään 3.482 Uutta Osaketta (alustavasti enintään 1.011.117 Uutta Osaketta olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään enintään 3.729 Uutta Osaketta). Lisäksi Stonerose Capital Oy, Feut AS ja Matti Heiskanen ("**Myyjät**") tarjoavat ostettavaksi alustavasti yhteensä enintään 1.672.937 olemassa olevaa Yhtiön osaketta ("**Myyntiosakkeet**") ("**Osakemyynti**", ja yhdessä Osakeannin kanssa "**Listautumismyynti ja -anti**"). Ellei asiayhteydestä muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin (mukaan lukien Henkilöstöosakkeet (kuten määritelty jäljempänä)), Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) viitataan yhteisesti termillä "**Tarjottavat Osakkeet**".

Tarjottavien Osakkeiden lukumäärä on alustavasti enintään 2.684.054 Tarjottavaa Osaketta olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään enintään 3.729 Uutta Osaketta), Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) ei käytetä (3.086.662 Tarjottavaa Osaketta, jos Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan). Tarjottavat Osakkeet vastaavat alustavasti enintään noin 33,3 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ("**Osakkeet**") ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) olettaen, että Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) ei käytetä (noin 38,3 prosenttia, jos Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan), että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla).

Listautumismyynti ja -anti koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("**Yleisöanti**"), (ii) instituutioannista institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti Yhdysvaltojen ulkopuolella ("**Instituutioanti**") sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden Henkilöstölle (kuten määritelty jäljempänä) ("**Henkilöstöanti**").

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen, ("**Yhdysvaltain arvopaperilaki**") nojalla annetun Regulation S -säännöksen ("**Regulation S**") "offshore transaction" -määritelmän, ja muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat Osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain arvopaperilain tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S -säännöksessä on määritelty).

Listautumismyynnin ja -annin ehdot koostuvat Listautumismyynnin ja -annin yleisten ehtojen lisäksi Yleisöantia, Instituutioantia ja Henkilöstöantia koskevista erityisistä ehdoista.

Osakeanti

Yhtiön 23.9.2025 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valtuutti Yhtiön hallituksen päättämään enintään 1.500.000 Uuden Osakkeen liikkeeseenlaskusta. Yhtiön hallituksen odotetaan päättävän arviolta 2.10.2025 tämän valtuutuksen perusteella laskea liikkeeseen Uusia Osakkeita. Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla merkittäväksi Uusia Osakkeita. Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden lukumäärä määräytyy Lopullisen Merkintähinnan perusteella.

Osakeannin seurauksena Osakkeiden lukumäärä voi nousta alustavasti enintään 8.060.226 Osakkeeseen olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla. Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet edustaisivat alustavasti enintään noin 12,5 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita), jos kaikki Osakeannissa alustavasti tarjottavat Uudet Osakkeet merkitään täysimääräisesti. Uusien Osakkeiden alustava enimmäismäärä edustaa noin 14,3 prosenttia Osakkeista ennen Osakeantia (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita).

Uudet Osakkeet tarjotaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Osakkeiden saattamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n ("**Nasdaq Helsinki**") ylläpitämälle Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle ("**First North**") ("**Listautuminen**"). Hyväksytystä Uuden Osakkeen merkinnästä Yhtiölle suoritettu maksu merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, minkä johdosta Yhtiön osakepääoma ei nouse Osakeannin yhteydessä.

Osakemyynti

Myyjät tarjoavat Osakemyynissä alustavasti enintään 1.672.937 Myyntiosaketta. Myyntiosakkeet vastaavat noin 20,8 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) olettaen, että Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 25,8 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan) ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla).

Menettely alimerkintätilanteessa

Mikäli Listautumismyynti ja -anti ei tulisi kokonaan merkityksi ja Listautumismyynti ja -anti siitä huolimatta toteutettaisiin, merkinnät kohdistettaisiin ensin Uusiin Osakkeisiin ja sen jälkeen Myyntiosakkeisiin. Tällaisessa tilanteessa kunkin Myyjän myymien Myyntiosakkeiden lukumäärää vähennettäisiin pro rata -perusteisesti kunkin Myyjän alun perin tarjoamien Myyntiosakkeiden lukumäärän mukaisesti.

Pääjärjestäjä ja merkintäpaikka

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("**SEB**") toimii Listautumismyyntin ja -annin pääjärjestäjänä ("**Pääjärjestäjä**"). Lisäksi Yhtiö on nimittänyt Nordnet Bank AB:n ("**Nordnet**") merkintäpaikaksi Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa.

Lisäosakeoptio

Listautumismyyntin ja -annin yhteydessä Stonerose Capital Oy:n ja Feut AS:n odotetaan myöntävän Pääjärjestäjälle lisäosakeoption ostaa Lopullisella Merkintähinnalla alustavasti enintään 402.608 lisäosaketta ("**Lisäosakkeet**") yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumismyyntin ja -annin yhteydessä ("**Lisäosakeoptio**"). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta First Northissa (eli arviolta 3.10.2025–1.11.2025) ("**Vakauttamisaika**"). Lisäosakkeet vastaavat noin 5,7 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) ennen Listautumismyyntiä ja -antia ja noin 5,0 prosenttia Listautumismyyntin ja -annin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) vähimmäishinta ja Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla). Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärästä.

Vakauttaminen

Listautumismyyntin ja -annin yhteydessä vakauttamisjärjestäjänä toimivalla SEB:llä ("**Vakauttamisjärjestäjä**") on oikeus, muttei velvollisuutta toteuttaa Vakauttamisaikana toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Vakauttamisjärjestäjä voi allokoida Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Lyhyt positio on katettu, mikäli se ei ylitä Lisäosakkeiden määrää. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyen position käyttämällä Lisäosakeoption ja/tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä Osakkeiden hankintatapaa lyhyen position kattamiseksi Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Lopulliseen Merkintähintaan. Listautumismyyntin ja -

annin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös ostaa Osakkeita markkinoilta tai tehdä niitä koskevia ostotarjouksia Osakkeiden markkinahinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin hintatasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan saa toteuttaa Lopullista Merkintähintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa edellä kuvattuja toimenpiteitä, ja se voi keskeyttää toimenpiteiden toteuttamisen milloin tahansa. Vakauttamisajan päätyttyä Vakauttamisjärjestäjä tai Yhtiö Vakauttamisjärjestäjän puolesta julkistaa lainsäädännön tai muiden sovellettavien säännösten edellyttämät tiedot vakauttamisesta. Vakauttamistoimenpiteitä voidaan suorittaa First Northissa Vakauttamisaikana.

Vakauttamistoimenpiteissä noudatetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) N:o 596/2014 markkinoiden väärinkäytöstä sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/6/EY ja komission direktiivien 2003/124/EY, 2003/125/EY ja 2004/72/EY kumoamisesta (muutoksineen, "**Markkinoiden väärinkäyttöasetus**") ja komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakauttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakauttamisjärjestäjä ja Stonerose Capital Oy ja Feut AS voivat solmia vakauttamiseen liittyvän Lisäosakeoptiota koskevan osakelainaussopimuksen Listautumisen yhteydessä. Osakelainaussopimuksen mukaan Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän Osakkeita lainaksi kattaakseen mahdolliset ylikysyntätilanteet Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä. Lisätietoja on esitetty kohdassa "*Listautumismyynnin ja -annin järjestäminen*".

Järjestämissopimus

Yhtiön, Myyjien ja Pääjärjestäjän odotetaan solmivan järjestämissopimuksen ("**Järjestämissopimus**") arviolta 2.10.2025. Järjestämissopimuksessa Yhtiö sitoutuu laskemaan liikkeeseen ja Myyjät sitoutuvat myymään Pääjärjestäjien hankkimille merkitsijöille tai ostajille Tarjottavia Osakkeita. Lisätietoja on esitetty kohdassa "*Listautumismyynnin ja -annin järjestäminen*".

Merkintäaika

Yleisöannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 30.9.2025 kello 16.00.

Instituutioannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 2.10.2025 kello 10.00.

Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 30.9.2025 kello 16.00.

Yhtiön hallituksella on ylikysyntätilanteessa oikeus keskeyttää Yleisö- ja Henkilöstöantien merkintäajat päättymään aikaisintaan 29.9.2025 kello 16.00. Lisäksi Yhtiön hallitus voi harkintansa mukaan päättää keskeyttää Instituutioannin merkintäajan päättymään aikaisintaan 1.10.2025 kello 16.00. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäajat voidaan keskeyttää tai olla keskeyttämättä toisistaan riippumatta. Merkintäajan keskeyttämisestä julkistetaan viipymättä yhtiötiedote.

Yhtiön hallituksella on oikeus pidentää Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikoja. Mahdollinen merkintäajan pidennys julkistetaan yhtiötiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäajat päättyvät kuitenkin viimeistään 9.10.2025 kello 16.00. Yleisö-, Instituutio- tai Henkilöstöannin merkintäaikoja voidaan pidentää toisistaan riippumatta. Merkintäajan pidentämistä koskeva yhtiötiedote on julkistettava viimeistään Yleisö- Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikojen yllä esitettyinä arvioituina päättymispäivinä.

Merkintähinta

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa alustavasti vähintään 14,89 euron ja enintään 17,02 euron merkintähintaan Tarjottavalta Osakkeelta ("**Alustava Hintaväli**"). Alustavaa Hintaväliä voidaan muuttaa merkintäajan kuluessa. Mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan yhtiötiedotteella ja Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo sekä Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäpaikan verkkosivustolla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto. Mikäli Alustavan Hintavälin yläraja nousee tai alaraja laskee muutoksen seurauksena, Yhtiön Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä julkaisemaa suomenkielistä esitettä ("**Esite**") täydennetään ja täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella. Mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan myös yhtiötiedotteella. Lopullinen Merkintähinta voi olla Alustavan Hintavälin ylä- tai alapuolella. Jos Esitettä täydennetään, Sitoumuksen (kuten määritelty jäljempänä) ennen Esitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus perua Sitoumuksensa kuten jäljempänä kohdassa "*— Sitoumuksen peruminen*" on kuvattu.

Lopullinen Merkintähinta ja Tarjottavien Osakkeiden lopullinen määrä päätetään institutionaalisten sijoittajien Instituutioannissa antamien ostotarjousten ("**Ostotarjous**") perusteella Yhtiön, Myyjien ja Pääjärjestäjän välisissä neuvotteluissa Instituutioannin tarjousajan päätyttyä arviolta 2.10.2025 ("**Hinnoittelu**"). Lopullinen Merkintähinta ei

kuitenkaan Yleisöannissa voi olla korkeampi kuin Alustavan Hintavälin enimmäishinta (eli 17,02 euroa Tarjottavalta Osakkeelta). Henkilöstöannin osakekohtainen merkintähinta on 10 prosenttia alempi kuin Yleisöannin Lopullinen Merkintähinta (eli Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta (kuten määritelty jäljempänä) on enintään 15,32 euroa Henkilöstöosakkeelta (kuten määritelty jäljempänä)). Lopullinen Merkintähinta voi olla määrältään erisuuruinen Yleisö- ja Instituutioannissa vain siinä tapauksessa, että Instituutioannin Lopullinen Merkintähinta on korkeampi kuin Alustavan Hintavälin enimmäishinta. Lopullinen Merkintähinta ja Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta julkistetaan yhtiötiedotteella, ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo välittömästi Hinnoittelun jälkeen, ja Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäpaikan verkkosivustolla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto viimeistään Hinnoittelua seuraavana pankkipäivänä (eli arviolta 3.10.2025).

Listautumismyynnin ja -annin ehdollisuus, toteuttaminen ja julkistaminen

Yhtiön hallitus ja Myyjät päättävät yhdessä, konsultoituaan Pääjärjestäjää, Listautumismyynnin ja -annin toteuttamisesta, Tarjottavien Osakkeiden lopullisista määristä, Lopullisesta Merkintähinnasta ja Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta Hinnoittelun yhteydessä arviolta 2.10.2025. Edellä mainitut tiedot julkistetaan yhtiötiedotteella Hinnoittelun jälkeen, ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo ja Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäpaikan verkkosivustolla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto viimeistään Hinnoittelua seuraavana pankkipäivänä, eli arviolta 3.10.2025. Listautumismyynnin ja -annin toteuttaminen on ehdollinen sille, että Listautumismyynnissä ja -annissa saadaan Yhtiötä ja Pääjärjestäjää tyydyttävä määrä Tarjottavien Osakkeiden merkintöjä. Listautumismyynnin ja -annin toteuttaminen on myös ehdollinen Järjestämissopimuksen allekirjoittamiselle.

Sitoumuksen peruminen

Yleisöannissa annettua sitoumusta merkitä tai ostaa Tarjottavia Osakkeita tai Henkilöstöannissa annettua sitoumusta merkitä Henkilöstöosakkeita (kuten määritelty jäljempänä) ("**Sitoumus**") ei voi muuttaa. Sitoumus voidaan perua ainoastaan Euroopan parlamentin ja neuvoston 14.6.2017 antaman asetuksen (EU) 2017/1129 (muutoksineen, "**Esiteasetus**") edellyttämässä tilanteissa.

Esiteasetuksen edellyttämä perumisoikeus

Mikäli Esitetä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti merkittävän uuden seikan, Esitteessä olevan olennaisen virheen tai olennaisen epätarkkuuden johdosta, joka voi vaikuttaa Tarjottavien Osakkeiden arviointiin ("**Täydennysperuste**"), Sitoumuksen ennen Esitteen täydennyksen julkistamista antaneilla sijoittajilla on Esiteasetuksen mukaisesti oikeus perua Sitoumuksensa kolmen (3) työpäivän kuluessa siitä, kun Esitteen täydennys on julkaistu. Perumisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että Täydennysperuste on käynyt ilmi ennen merkintäajan päättymistä. Mahdollisen Sitoumuksen peruutuksen tulee koskea yksittäisen sijoittajan antaman Sitoumuksen kattamaa osakemäärää kokonaisuudessaan.

Mikäli Esitetä täydennetään, täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella. Kyseisessä yhtiötiedotteessa ilmoitetaan myös tiedot sijoittajien Esiteasetuksen mukaisesta Sitoumuksen perumisoikeudesta.

Menettely Sitoumusta peruttaessa

Sitoumuksen perumisesta tulee ilmoittaa perumiselle asetetun määräajan kuluessa lähettämällä kirjallinen peruutuspyyntö sähköpostilla osoitteeseen iaservices.fi@nordnet.fi tai toimittamalla peruutuksen toimipaikalle seuraavin poikkeuksin: Nordnetin omien asiakkaiden Nordnetin verkkopalvelun kautta annetun Sitoumuksen voi peruttaa valtuutetun välityksellä tai Nordnetin verkkopalvelun kautta hyväksymällä erillisen Sitoumuksen peruutuksen käyttäen Nordnetin pankkitunnuksia.

Mahdollinen Sitoumuksen peruminen koskee Sitoumusta kokonaisuudessaan. Perumiseen oikeuttavan ajanjakson päätyttyä perumisoikeutta ei enää ole. Jos Sitoumus perutaan, merkintäpaikka palauttaa Tarjottavista Osakkeista maksetun määrän Sitoumuksessa ilmoitetulle pankkitilille. Sitoumuksen antaneiden Nordnetin omien asiakkaiden osalta palautus tehdään Nordnetin käteistilille. Maksu palautetaan mahdollisimman pian perumisen jälkeen, arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintäpaikalle annetusta perumisilmoituksesta. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Tarjottavien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Sitoumuksen antaneilla sijoittajilla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa, ja sijoittajien on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötileille onnistuu vain Nordnetissä olevalle osakesäästötilille tehtynä. Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa allokoituvat Tarjottavat Osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen, arviolta 3.10.2025. Instituutioannissa sijoittajien tulee olla yhteydessä Listautumismyynnin ja -annin

Pääjärjestäjään arvo-osuustilien osalta. Instituutioannissa allokoitunut Tarjottavat Osakkeet ovat valmiina toimitettaviksi maksua vastaan arviolta 7.10.2025 Euroclear Finland Oy:n kautta.

Omistus- ja osakasoikeudet

Omistusoikeus Tarjottaviin Osakkeisiin siirtyy, kun Tarjottavat Osakkeet on maksettu, Uudet Osakkeet on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ja Tarjottavat Osakkeet on kirjattu sijoittajan arvo-osuustilille. Tarjottavat Osakkeet tuottavat samat oikeudet kuin muut Osakkeet ja ne tuottavat oikeuden osinkoon ja muuhun varojenjakoon (sisältäen varojenjaon Yhtiön maksukyvyttömyystilanteessa) sekä muihin Osakkeisiin liittyviin oikeuksiin ja kuuluvat sijoittajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Varainsiirtovero ja toimenpidemaksut

Uusien Osakkeiden liikkeeseen laskemisen tai merkinnän yhteydessä ei tulla perimään varainsiirtoveroa Suomessa. Tilinhoitajat perivät hinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä. Myyntiosakkeet myydään, kun kaupankäynti Osakkeilla alkaa First Northissa, eikä näistä kaupoista odoteta maksettavan varainsiirtoveroa Suomessa. Mikäli varainsiirtovero tulisi perittäväksi, Myyjät maksavat Myyntiosakkeidensa kaupoista perittävän varainsiirtoveron.

Kaupankäynti Osakkeilla

Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla ennen Listautumismyyntiä ja -antiä. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi First Northissa. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 3.10.2025. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on CITYVA ja ISIN-tunnus on FI4000176557.

Kaupankäynnin alkaessa First Northissa arviolta 3.10.2025 kaikkia Tarjottavia Osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin vielä siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumismyynnissä ja -annissa merkitsemiään Tarjottavia Osakkeita First Northissa, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on toimeksiannon toteutumisen hetkellä myynnin tarkoittama määrä Osakkeita.

Oikeus peruuttaa Listautumismyynti ja -anti

Yhtiön hallituksella on oikeus peruuttaa Listautumismyynti ja -anti milloin tahansa ennen sen toteuttamisesta päättämistä esimerkiksi markkinatilanteen, Yhtiön taloudellisen aseman tai Yhtiön liiketoiminnan olennaisen muutoksen johdosta. Jos Listautumismyynti ja -anti päätetään peruuttaa, maksetut merkintähinnat palautetaan sijoittajille arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa peruuttamispäätöksestä. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Sitoumuksen antaneiden Nordnetin omien asiakkaiden osalta palautus tehdään Nordnetin käteistilille. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Yhtiön odotetaan sitoutuvan siihen, että se ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjota, panttaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta suoraan tai välillisesti omistamiaan Osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihtosopimusta tai muuta sopimusta, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen toimenpide Osakkeiden tai muiden arvopapereiden toimituksella, käteisellä tai muutoin. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisannin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä.

Myyjien odotetaan sitoutuvan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta vastaavaan luovutusrajoitussopimukseen, joka päättyy Stonerose Capital Oy:n ja Matti Heiskasen osalta 360 päivän ja Feut AS:n osalta 180 päivän kuluttua Listautumisesta.

Yhtiön hallituksen ja Yhtiön johtoryhmän jäsenten odotetaan solmivan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistuvan henkilöstön on Henkilöstöannin ehtojen mukaisesti sitouduttava Yhtiön ja Myyjien luovutusrajoitussopimusta vastaavaan luovutusrajoitukseen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 63,3 prosenttia Osakkeista Listautumismyynnin ja -annin jälkeen (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) ilman Lisäosakeoptiota ja Henkilöstön (kuten määritelty jäljempänä) Yleis- tai Instituutioannissa mahdollisesti merkitsemiä Tarjottavia Osakkeita (Lisäosakeoptio huomioon

ottaen noin 58,3 prosenttia) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritely jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla).

Muut seikat

Osakeannista ja siihen liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättää Yhtiön hallitus. Osakemyyntiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättävät Yhtiö ja Myyjät yhdessä Pääjärjestäjän kanssa.

Saatavilla olevat asiakirjat

Yhtiön viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus sekä muut Suomen osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 5 luvun 21 §:n mukaiset asiakirjat ovat merkintäajan saatavilla Yhtiön toimipisteessä osoitteessa Vetokuja 4, 01610 Vantaa.

Sovellettava laki

Listautumismyyntiin ja -antiin sovelletaan Suomen lakia. Listautumismyyntistä ja -annista mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Yleisöantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Yleisöannissa tarjotaan alustavasti enintään 268.637 Tarjottavaa Osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa. Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Yleisöannin Tarjottavien Osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 117.509 Tarjottavaa Osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä.

Merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus sekä Sitoumusten vähimmäis- ja enimmäismäärä

Yleisöannissa Tarjottavia Osakkeita tarjotaan sijoittajille, joiden kotipaikka on Suomessa ja jotka antavat Sitoumuksensa Suomessa. Sitoumuksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva oikeushenkilötunnus ("**LEI-tunnus**"). Yleisöannin Sitoumuksen tulee kattaa vähintään 50 ja enintään 5.800 Tarjottavaa Osaketta. Mikäli sijoittaja antaa Yleisöannissa useamman Sitoumuksen, yhdistetään Sitoumukset yhdeksi Sitoumukseksi, johon sovelletaan edellä mainittua enimmäismäärää. Saman sijoittajan sekä Yleisöannissa että Henkilöstöannissa antamia Sitoumuksia ei kuitenkaan yhdistetä.

Merkintäpaikat ja Sitoumuksen antaminen

Yleisöannin merkintäpaikkana Nordnetin arvo-osuustili- tai osakesäästötiliasiakkaille ja muiden pankkien arvo-osuustiliasiakkaille toimii:

- Nordnetin verkkopalvelu osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto. Merkinnän tekeminen edellyttää, että sijoittajalla on Nordnetin tai Aktian, Danske Bankin, Nordean, Oma Säästöpankin, Osuuspankin, POP Pankin, S-Pankin, Säästöpankin tai Ålandsbankenin verkkopankkitunnukset. Nordnetin verkkopalvelun kautta voi antaa Sitoumuksen myös yhteisön puolesta.
- Erikseen sovittaessa Yleisöannissa merkintäsitoumus voidaan antaa myös Nordnet Bank AB Suomen sivuliikkeen toimipisteessä osoitteessa Alvar Aallon katu 5 C, 00100 Helsinki, arkisin kello 13.00–17.00.

Kuolinpesät tai edunvalvonnassa olevat, jotka eivät ole Nordnetin omia asiakkaita, eivät voi antaa merkintäsitoumusta Nordnetin verkkopalvelun kautta, vaan niiden tulee antaa Sitoumus edellä mainitussa toimipisteessä.

Alle 18-vuotiaiden tai muutoin edunvalvonnan alaisten henkilöiden tekemät tai heidän puolestaan tehtyt Sitoumukset on tehtävä heidän laillisten edunvalvojien toimesta ja ne voivat edellyttää Suomen paikallisen holhousviranomaisen hyväksyntää. Edunvalvoja ei voi merkitä Tarjottavia Osakkeita ilman paikallisen holhousviranomaisen hyväksyntää, koska Tarjottavat Osakkeet eivät Sitoumusta annettaessa ole vielä kaupankäynnin kohteena monenkeskisellä markkinapaikalla.

Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti, sekä maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen merkinnän. Verkkomerkintänä jätetty Sitoumus katsotaan tehdyksi, kun sijoittaja on tehnyt Sitoumuksen verkkomerkinnän ehtojen mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksen pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen merkintämaksun. Sitoumusta tehtäessä on otettava huomioon mahdolliset merkintäpaikan antamat tarkemmat ohjeet.

Sitoumuksen peruuttaminen on mahdollista vain edellä kohdassa "*Listautumismyynnin ja -annin ehdot – Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruminen*" yksilöidyllä tavalla ja mainituissa tilanteissa.

Tarjottavien Osakkeiden maksaminen

Tarjottavista Osakkeista maksetaan Sitoumusta annettaessa Alustavan Hintavälin enimmäishinta (eli 17,02 euroa Tarjottavalta Osakkeelta) kerrottuna Sitoumuksen mukaisella Tarjottavien Osakkeiden lukumäärällä. Mikäli Alustavaa Hintaväliä muutetaan, sovelletaan tämän jälkeen tehtyihin Sitoumuksiin uuden Alustavan Hintavälin enimmäishintaa. Lopullinen Merkintähinta ei voi ylittää Alustavan Hintavälin enimmäishintaa.

Nordnetin verkkopalvelun kautta tehtyä Sitoumusta vastaava tilveloitus veloitetaan omilta säilytysasiakkailta Nordnetissä olevalta käteistililtä ja muiden sijoittajien osalta toisessa pankissa olevalta pankkitililtä, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen pankkitunnuksillaan.

Sitoumusten hyväksyminen ja allokaatio

Yhtiö päättää Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta sijoittajille Hinnoittelun jälkeen. Yhtiö päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Ylimerkintätilanteessa Yhtiö pyrkii hyväksymään Sitoumukset kokonaan myöhemmin päätettävään rajaan asti, ja tämän määrän ylittävältä osalta Tarjottavia Osakkeita pyritään allokoimaan Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa.

Kaikille Yleisöantiin osallistuneille sijoittajille lähetetään vahvistukset Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta niin pian kuin mahdollista ja arviolta viimeistään 9.10.2025. Nordnetin omat asiakkaat näkevät Sitoumuksensa ja heille allokoidut Tarjottavat Osakkeet Nordnetin verkkopalvelussa tapahtumasivulla.

Maksetun määrän palauttaminen

Mikäli Sitoumus hylätään tai hyväksytään vain osittain ja/tai mikäli Lopullinen Merkintähinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, ylimääräinen maksettu määrä palautetaan Sitoumuksen antajalle hänen Sitoumuksessaan ilmoittamalle pankkitilille arviolta viidentenä (5.) pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen eli arviolta 9.10.2025. Sitoumuksensa antaneiden Nordnetin omien asiakkaiden osalta palautus maksetaan Nordnetin käteistilille. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Mikäli saman sijoittajan antamia Sitoumuksia on yhdistelty, mahdollinen maksun palautus suoritetaan sille pankkitilille, josta merkintämaksu on maksettu. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso myös "*Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruminen – Menettely Sitoumusta peruttaessa*" edellä.

Tarjottavien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Yleisöannissa Sitoumuksen antavalla sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa, ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötileille onnistuu vain Nordnetissä olevalle osakesäästötilille tehtynä. Yleisöannissa allokoidut Tarjottavat Osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen eli arviolta 3.10.2025.

Instituutioantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Instituutioannissa tarjotaan alustavasti enintään 2.546.006 Tarjottavaa Osaketta institutionaalisille sijoittajille private placement -järjestelyissä Suomessa ja, soveltuvien lakien mukaisesti, kansainvälisesti Yhdysvaltojen ulkopuolella näiden ehtojen mukaisesti. Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöönnin välillä. Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 117.509 Tarjottavaa Osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden

kokonaismäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä.

Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltain arvopaperilain nojalla annetun Regulation S -säännöksen "offshore transaction" -määritelmän, ja muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat Osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain arvopaperilain tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S -säännöksessä on määritelty). Lisätietoja Tarjottavien Osakkeiden tarjoamista koskevista rajoituksista on esitetty kohdassa "*Tärkeää tietoa*".

Pääjärjestäjällä on oikeus hylätä institutionaalisen sijoittajan Instituutioannissa antama Ostotarjous kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus ja merkintäpaikka

Instituutioantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden Ostotarjous on vähintään 6.800 Tarjottavaa Osaketta. Ostotarjouksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus.

Institutionaalisten sijoittajien Ostotarjouksia ottaa vastaan Listautumismyynnin ja -annin Pääjärjestäjä.

Ostotarjousten hyväksyminen ja allokaatio

Yhtiö päättää Instituutioannissa tehtyjen Ostotarjousten hyväksymisestä Hinnoittelun jälkeen. Yhtiö päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Ostotarjoukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Instituutioannissa hyväksytyistä Ostotarjouksista toimitetaan vahvistusilmoitus allokaation jälkeen niin pian kuin on käytännöllistä.

Tarjottavien Osakkeiden maksaminen

Institutionaalisten sijoittajien tulee maksaa hyväksytyyn Ostotarjouksensa mukaiset Tarjottavat Osakkeet Pääjärjestäjän antamien ohjeiden mukaisesti arviolta 3.10.2025. Pääjärjestäjällä on arvopaperinvälittäjän huolellisuusvelvollisuuden mukainen oikeus tarvittaessa vaatia Ostotarjouksen vastaanottamisen yhteydessä tai ennen Ostotarjouksen hyväksymistä sijoittajalta selvitystä sen kyvystä maksaa Ostotarjousta vastaavat Tarjottavat Osakkeet tai vaatia Ostotarjouksen tarkoittamien Tarjottavien Osakkeiden maksua suoritettavaksi etukäteen. Maksettava määrä on tällöin Alustavan Hintavälin enimmäishinta (eli 17,02 euroa Tarjottavalta Osakkeelta) kerrottuna Ostotarjouksen mukaisella Tarjottavien Osakkeiden lukumäärällä. Lopullinen Merkintähinta voi alittaa tai ylittää Alustavan Hintavälin. Mikäli Alustavaa Hintaväliä muutetaan, sovelletaan tämän jälkeen annettuihin Ostotarjouksiin uuden Alustavan Hintavälin mukaista enimmäishintaa. Mahdolliset maksujen palautukset tapahtuvat arviolta viidentenä (5.) pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen eli arviolta 9.10.2025. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Merkintäsitoumukset

Ankkurisijoittajat ovat kukin erikseen 12.9.2025 ja 15.9.2025 annetuilla sitoumuksilla sitoutuneet merkitsemään Tarjottavia Osakkeita yhteensä noin 20 miljoonalla eurolla Listautumismyynnissä ja -annissa olettaen, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) on Lopullisella Merkintähinnalla ennen Osakeannissa kerättäviä varoja enintään 120 miljoonaa euroa. Merkintäsitoumusten ehtojen mukaan Ankkurisijoittajille taataan sitoumusten kattama määrä Tarjottavia Osakkeita. Ankkurisijoittajat eivät saa korvausta merkintäsitoumuksistaan. Ankkurisijoittajat ovat antaneet merkintäsitoumuksia seuraavasti:

- Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon sitoumus on määrältään 5,0 miljoonaa euroa ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita) ennen Osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa.
- Odin Kiinteistön sitoumus on määrältään 4,5 miljoonaa euroa ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita) ennen Osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa.
- Tiettyjen Sp-Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen sitoumus on määrältään 4,0 miljoonaa euroa ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita) ennen Osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa.
- SKAGEN Fundsin sitoumus on määrältään 3,5 miljoonaa euroa ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita) ennen Osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa.
- Takoa Investin sitoumus on määrältään 2,0 miljoonaa euroa ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita) ennen Osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa.

- Biomeritin sitoumus on määrältään 1,0 miljoonaa euroa ehdolla, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita) ennen Osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa.

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset vastaavat noin 50,0 prosenttia Tarjottavista Osakkeista olettaen, että Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 43,5 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan) ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla).

Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Henkilöstöannissa tarjotaan alustavasti enintään 3.729 henkilöstöosaketta ("**Henkilöstöosakkeet**") merkittäväksi Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden kaikille koko- ja osa-aikaisille työntekijöille Suomessa, jotka ovat vakituksessa tai määräaikaissessa työsuhteessa merkintäajan alkaessa, sekä Yhtiön hallituksen ja Yhtiön johtoryhmän jäsenille ("**Henkilöstö**").

Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 117.509 Tarjottavaa Osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä.

Osallistumisoikeus Henkilöstöantiin

Oikeus Henkilöstöosakkeiden merkintään on Henkilöstöllä. Myyjät ovat kuitenkin luopuneet oikeudesta osallistua Henkilöstöantiin, vaikka he kuuluisivat Henkilöstöön. Oikeus osallistua Henkilöstöantiin on henkilökohtainen, eikä se ole siirrettävissä. Merkintään oikeutettu voi kuitenkin tehdä merkinnän valtuutetun välityksellä. Henkilöstöantiin osallistuva voi halutessaan osallistua myös Yleisöantiin siihen soveltuvien ehtojen mukaisesti.

Henkilöstöannissa annettavan Sitoumuksen tulee kattaa vähintään 40 Henkilöstöosaketta ja enintään 3.000 Henkilöstöosaketta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on sitoutuminen luovutusrajoituksen noudattamiseen. Luovutusrajoituksen mukaisesti Henkilöstöantiin osallistuvat eivät ilman Pääjärjestäjän kirjallista suostumusta (jota Pääjärjestäjä ei saa kohtuuttomasti evätä) ajanjaksolla, joka päättyy 360 päivää Listautumisen jälkeen (eli arviolta 28.9.2026), myy, myy lyhyeksi, tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti Henkilöstöosakkeita tai Henkilöstöosakkeiden omistamiseen oikeuttavia optio-oikeuksia tai warrantteja tai muita Henkilöstöosakkeiksi muutettavia tai vaihdettavia arvopapereita, jotka he omistavat tai ovat hankkineet Henkilöstöannissa tai joiden luovuttamiseen heillä on valtuudet. Henkilöstöantiin osallistuvat henkilöt hyväksyvät merkinnän tehdessään sen, että heitä sitoo ilman erillisiä toimenpiteitä edellä mainittu luovutusrajoitus, ja että se kirjataan Yhtiön toimeksiannosta merkitsijän arvo-osuustilille.

Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta ja Henkilöstöosakkeiden allokaatio

Lopullinen merkintähinta Henkilöstöannissa on 10 prosenttia alempi kuin Yleisöannin Lopullinen Merkintähinta (eli alustavasti enintään 15,32 euroa Henkilöstöosakkeelta) ("**Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta**"). Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta voi olla alempi kuin Alustavan Hintavälin vähimmäishinta. Lopullinen Merkintähinta ja Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta julkistetaan yhtiötiedotteella Hinnoittelun jälkeen, ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo välittömästi Hinnoittelun jälkeen, ja Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäpaikan verkkosivustolla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto viimeistään Hinnoittelua seuraavana pankkipäivänä (eli arviolta 3.10.2025).

Yhtiö päättää allokaatiosta Henkilöstöannissa Hinnoittelun jälkeen. Yhtiö päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Ylimerkintätilanteessa Yhtiö pyrkii hyväksymään Sitoumukset kokonaan myöhemmin päätettävään rajaan asti, ja tämän määrän ylittävältä osalta Henkilöstöosakkeita pyritään allokoimaan Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa.

Merkintäpaikat ja Sitoumuksen antaminen

Henkilöstöannissa merkintäpaikkana on Nordnet. Henkilöstöannissa Sitoumukset annetaan ja maksut suoritetaan osallistumiseen oikeutetuille henkilöille annetun erillisen ohjeistuksen mukaisesti.

Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen Osakkeiden merkintämaksun sekä sitoutunut näiden ehtojen mukaiseen luovutusrajoitukseen. Sitoumusta annettaessa on noudatettava mahdollisia merkintäpaikan antamia tarkempia ohjeita. Henkilöstöannissa annettu Sitoumus on sitova, eikä sitä voi muuttaa, ja sen peruminen on mahdollista vain edellä kohdassa "– *Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruminen*" mainituissa tilanteissa ja yksilöidyllä tavalla.

Merkintäpaikalla ja Yhtiöllä on oikeus hylätä Sitoumus osittain tai kokonaan, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Maksetun määrän palauttaminen

Mikäli Sitoumus hylätään tai hyväksytään vain osittain ja/tai mikäli Henkilöstöannin Lopullinen Merkintähinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, maksettu määrä tai sen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle Sitoumuksessa ilmoitetulle suomalaiselle pankkitilille arviolta viidentenä (5.) pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen arviolta 9.10.2025. Sitoumuksensa antaneiden Nordnetin omien asiakkaiden osalta palautus maksetaan Nordnetin käteistilille. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Mikäli saman oikeutetun henkilön antamia Sitoumuksia on yhdistelty, mahdollinen maksun palautus suoritetaan sille pankkitilille, josta merkintämaksu on maksettu. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso myös "– *Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruminen – Menettely Sitoumusta peruttaessa* " edellä.

Henkilöstöosakkeiden kirjaaminen arvo-osuustilille

Henkilöstöannissa Suomessa Sitoumuksen antavalla sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa, ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötileille onnistuu vain Nordnetissä olevalle osakesäästötilille tehtynä. Henkilöstöannissa allokoidut ja maksetut Henkilöstöosakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille/säilytystileille arviolta 3.10.2025.

LISTAUTUMISMYYNIN JA -ANNIN JÄRJESTÄMINEN

Järjestämissopimus

SEB toimii Listautumismyynnin ja -annin Pääjärjestäjänä. Yhtiön, Myyjien ja Pääjärjestäjän odotetaan solmivan Järjestämissopimuksen arviolta 2.10.2025. Järjestämissopimuksessa Yhtiö sitoutuu laskemaan liikkeeseen ja Myyjät sitoutuvat myymään Pääjärjestäjän hankkimille merkitsijöille tai ostajille Tarjottavia Osakkeita ja Pääjärjestäjä sitoutuu erikseen, tiettyjen ehtojen täytyessä, hankkimaan merkitsijöitä tai ostajia Tarjottaville Osakkeille.

Järjestämissopimus sisältää tavanomaisia ehtoja, joiden mukaan Pääjärjestäjällä on oikeus tietyissä tilanteissa ja tietyin edellytyksin irtisanoa Järjestämissopimus. Tällaisiin tilanteisiin kuuluvat tietyt olennaiset haitalliset muutokset liittyen Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai Yhtiön tulevaisuudennäkymiin sekä tietyt muutokset muun muassa kansallisissa tai kansainvälisissä markkinoissa tai poliittisissa tai taloudellisissa olosuhteissa. Lisäksi Yhtiö ja Myyjät ovat antaneet tavanomaisia vakuutuksia Pääjärjestäjälle liittyen muun muassa liiketoimintoihinsa ja lakien ja säännösten noudattamiseen, Osakkeisiin sekä tämän Esitteen sisältöön. Yhtiö ja Myyjät ovat Järjestämissopimuksen mukaan sitoutuneet muun muassa hyviämään Pääjärjestäjälle tietyt Yhtiön ja/tai Myyjien puolesta maksetut kulut sekä korvaamaan Pääjärjestäjälle itselleen Listautumismyynnistä ja -annista aiheutuneet kulut.

Listautumismyynti ja -anti koostuu (i) Yleisöannista, (ii) Instituutioannista ja (iii) Henkilöstöannista. Tarjottavia Osakkeita tarjotaan Instituutioannissa institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti Yhdysvaltojen ulkopuolella Regulation S -säännöksen mukaisesti. Tarjottavia Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain arvopaperilain mukaisesti.

Lisäosakeoptio

Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä Stonerose Capital Oy:n ja Feut AS:n odotetaan myöntävän Pääjärjestäjälle Lisäosakeoption ostaa Lopullisella Merkintähinnalla alustavasti enintään 402.608 Lisäosaketta yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä. Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta First Northissa (eli arviolta 3.10.2025–1.11.2025). Lisäosakkeet vastaavat noin 5,7 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) ennen Listautumismyyntiä ja -antia ja noin 5,0 prosenttia Listautumismyynnin ja -annin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin vähimmäishinta ja Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla). Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärästä.

Vakuttamistoimenpiteet

Vakuttamisjärjestäjänä toimivalla SEB:llä on oikeus, muttei velvollisuutta toteuttaa Vakuttamisaikana toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Vakuttamisjärjestäjä voi aloittaa Uusien Osakkeiden ja Myyntiosakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Lyhyt positio on katettu, mikäli se ei ylitä Lisäosakkeiden määrää. Vakuttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyen position käyttämällä Lisäosakeoption ja/tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä Osakkeiden hankintatapaa lyhyen position kattamiseksi Vakuttamisjärjestäjä voi ottaa huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Lopulliseen Merkintähintaan. Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä Vakuttamisjärjestäjä voi myös ostaa Osakkeita markkinoilta tai tehdä niitä koskevia ostotarjouksia Osakkeiden markkinahinnan vakuttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin hintatasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakuttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan saa toteuttaa Lopullista Merkintähintaa korkeampaan hintaan. Vakuttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa edellä kuvattuja toimenpiteitä, ja se voi keskeyttää toimenpiteiden toteuttamisen milloin tahansa. Vakuttamisajan päätyttyä Vakuttamisjärjestäjä tai Yhtiö Vakuttamisjärjestäjän puolesta julkistaa lainsäädännön tai muiden sovellettavien säännösten edellyttämät tiedot vakauttamisesta. Vakuttamistoimenpiteitä voidaan suorittaa First Northissa Vakuttamisaikana.

Vakuttamistoimenpiteissä noudatetaan Markkinoiden väärinkäyttöasetusta ja komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakuttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakuttamisjärjestäjä ja Stonerose Capital Oy ja Feut AS voivat solmia vakuttamiseen liittyvän Lisäosakeoptiota koskevan osakelainaussopimuksen Listautumisen yhteydessä. Osakelainaussopimuksen mukaan Vakuttamisjärjestäjä voi ottaa Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän Osakkeita lainaksi kattaakseen mahdolliset ylikysyntätilanteet Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä. Mikäli Vakuttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita

osakelainaussopimuksen mukaisesti, sen on palautettava yhtä suuri määrä Osakkeita Stonerose Capital Oy:lle ja Feut AS:lle.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Yhtiön odotetaan sitoutuvan siihen, että se ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta suoraan tai välillisesti omistamiaan Osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihtosopimusta tai muuta sopimusta, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen toimenpide Osakkeiden tai muiden arvopaperien toimituksella, käteisellä tai muutoin. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisannin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä.

Myyjien odotetaan sitoutuvan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta vastaavaan luovutusrajoitussopimukseen, joka päättyy Stonerose Capital Oy:n ja Matti Heiskasen osalta 360 päivän ja Feut AS:n osalta 180 päivän kuluttua Listautumisesta.

Yhtiön hallituksen ja Yhtiön johtoryhmän jäsenten odotetaan solmivan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistuvan henkilöstön on Henkilöstöannin ehtojen mukaisesti sitouduttava Yhtiön ja Myyjien luovutusrajoitussopimusta vastaavaan luovutusrajoitukseen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 63,3 prosenttia Osakkeista Listautumismyynnin ja -annin jälkeen (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) ilman Lisäosakeoptiota ja Henkilöstön (kuten määritelty jäljempänä) Yleisö- tai Instituutioannissa mahdollisesti merkitsemiä Tarjottavia Osakkeita (Lisäosakeoptio huomioon ottaen noin 58,3 prosenttia) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla).

Merkintäsitoumukset

Ankkurisijoittajat ovat kukin erikseen 12.9.2025 ja 15.9.2025 annetuilla sitoumuksilla sitoutuneet merkitsemään Tarjottavia Osakkeita yhteensä noin 20 miljoonalla eurolla Listautumismyynnissä ja -annissa olettaen, että Yhtiön koko osakekannan arvostus (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) on Lopullisella Merkintähinnalla ennen Osakeannissa kerättäviä varoja enintään 120 miljoonaa euroa. Merkintäsitoumusten ehtojen mukaan Ankkurisijoittajille taataan sitoumusten kattama määrä Tarjottavia Osakkeita. Ankkurisijoittajat eivät saa korvausta merkintäsitoumuksistaan.

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset vastaavat noin 50,0 prosenttia Tarjottavista Osakkeista olettaen, että Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 43,5 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan) ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden lukumäärä on laskettu olettaen, että Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin vähimmäishinta ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla).

Palkkiot ja kulut

Yhtiö ja Myyjät maksavat Pääjärjestäjälle myyntipalkkion, joka perustuu Yhtiön osalta Uusista Osakkeista ja Myyjien osalta Myyntiosakkeista (mukaan lukien mahdollisten Lisäosakkeiden myynnin Lisäosakeoption nojalla) saatavien bruttovarojen määrään. Lisäksi Yhtiö ja Myyjät voivat harkintavaltansa nojalla maksaa Pääjärjestäjälle harkinnanvaraisen palkkion. Lisäksi Yhtiö on sitoutunut korvaamaan Pääjärjestäjälle tiettyjä kuluja.

Yhtiö odottaa maksavansa Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä enintään noin 1,7 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina olettaen, että Yhtiö kerää Listautumismyynnillä ja -annilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat ja että harkinnanvaraiset palkkiot maksetaan täysimääräisenä. Myyjät odottavat maksavansa Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä enintään noin 2,4 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita, että harkinnanvaraiset palkkiot maksetaan täysimääräisenä ja että Lisäosakeoptiota ei käytetä.

Listautumismyyntiin ja -antiin liittyvät intressit

Pääjärjestäjälle maksettavat palkkiot on osittain sidottu Listautumismyynnistä ja -annista saatavien varojen määrään.

Pääjärjestäjä ja tämän kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt voivat ostaa ja myydä Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Listautumismyyntiä ja -antia, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti.

Pääjärjestäjä ja tämän kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle sijoitus- tai muita pankkipalveluita tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti.

Myyjät myyvät Listautumismyynnissä ja -annissa Myyntiosakkeita. Lisätietoja Myyjistä on esitetty Esitteen liitteessä C.

Laimentuminen

Listautumismyynnissä ja -annissa tarjottavien Uusien Osakkeiden liikkeeseen laskemisen seurauksena Osakkeiden määrä (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) voi kasvaa alustavasti enintään 8.060.226 Osakkeeseen olettaen, että Uusien Osakkeiden Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin alalaidassa ja että Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 3.729 Uutta Osaketta Henkilöstöosakkeisiin sovellettavalla alemmalla merkintähinnalla. Mikäli Yhtiön olemassa olevat osakkeenomistajat eivät merkitsisi Tarjottavia Osakkeita Osakeannissa eivätkä tarjoaisi ostettavaksi Myyntiosakkeita, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistus laimenisi 12,5 prosentilla (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita). Vastaavasti jos Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin ylälaidassa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistus laimenisi noin 11,1 prosentilla (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita).

Yhtiön oma pääoma per Osake (lukuun ottamatta Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita) 31.12.2024 oli 18,75 euroa. Tarjottavien Osakkeiden Alustava Hintaväli on 14,89–17,02 euroa Tarjottavalta Osakkeelta.

Tietoa jakelijoille

Johtuen yksinomaan tuotevalvontavaatimuksista, jotka sisältyvät (a) EU-direktiiviin 2014/65/EU rahoitusvälineiden markkinoista (muutoksineen, "**MiFID II**"); (b) 9 ja 10 artikloihin komission delegoidussa direktiivissä (EU) 2017/593, joka täydentää MiFID II:ta; ja (c) paikallisiin implementointitoimenpiteisiin (yhdessä "**MiFID II:n tuotevalvontavaatimukset**"), sekä kiistäen kaiken vastuun, joka "valmistajalla" (MiFID II:n tuotevalvontavaatimuksista johtuen) voi muutoin asiaa koskien olla, riippumatta siitä, perustuuko vastuu rikkomukseen, sopimukseen vai muuhun, Tarjottavat Osakkeet ovat olleet tuotehyväksyntämenettelyn kohteena, jonka mukaan Tarjottavat Osakkeet: (i) täyttävät loppuasiakkaiden kohdemarkkinavaatimukset yksityissijoittajille sekä vaatimukset sijoittajille, jotka määritellään ammattimaisiksi asiakkaiden ja hyväksyttäviksi vastapuoliksi, kuten erikseen määritelty MiFID II:ssa ("**Kohdemarkkina-arviointi**"); ja (ii) soveltuvat tarjottavaksi kaikkien jakelukanavien kautta, kuten sallittu MiFID II:ssa. Kohdemarkkina-arvioinnista riippumatta jakelijoiden tulisi huomioida, että: Tarjottavien Osakkeiden hinta voi laskea, ja sijoittajat saattavat menettää osan tai kaiken sijoituksestaan; Tarjottavat Osakkeet eivät takaa tuottoa tai pääoman suojaa; ja sijoitus Tarjottaviin Osakkeisiin on sopiva vain sijoittajille, jotka eivät tarvitse taattua tuottoa tai pääoman suojaa ja jotka (yksin tai yhdessä asianmukaisen taloudellisen tai muun neuvonantajan kanssa) pystyvät arvioimaan tällaisen sijoituksen edut ja riskit ja joilla on riittävästi varoja sijoituksista mahdollisesti aiheutuvien tappioiden kattamiseksi. Kohdemarkkina-arviointi ei vaikuta sopimukseen, lakiin tai sääntelyyn perustuviin myyntirajoituksiin Osakeannissa.

Kohdemarkkina-arviointia ei tule pitää (a) MiFID II:n mukaisena soveltuvuus- tai asianmukaisuusarviointina tai (b) suosituksena sijoittajalle tai sijoittajaryhmälle sijoittaa, hankkia tai ryhtyä muihin toimiin Tarjottavia Osakkeita koskien. Jokainen jakelija on vastuussa omasta Tarjottavia Osakkeita koskevasta Kohdemarkkina-arvioinnista ja soveltuvien jakelukanavien määrittämisestä.

LIIKETOIMINNAN YLEISKUVAUS

Yleistä

Cityvarasto on vuonna 1999 perustettu suomalainen pienvarasto-, pakettiautonvuokraus- ja muuttopalvelualan yhtiö. Cityvarasto-konserniin kuuluvat emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n lisäksi merkittävimpinä tytäryhtiöinä pakettiautonvuokraukseen erikoistunut PakuOvelle.com sekä muuttopalveluyhtiö Opiskelijamuutot.¹⁰ Cityvarasto-konsernissa työskenteli keskimäärin 58 henkilöä ja sen liikevaihto oli 22,4 miljoonaa euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella. Yhtiön liiketoiminta koostuu kahdesta liiketoiminta-alueesta: kiinteistöliiketoiminnasta, joka kattaa pienvarastoliiketoiminnan oheispalveluineen ja muiden tilojen vuokraamisen sekä liitännäispalveluista, jotka kattavat pakettiautonvuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnan.

Cityvarastolla oli 30.6.2025 72 pienvarastotoimipistettä, joissa oli yli 13.000 vuokrattavaa pienvarastoa. Yhtiön pienvarastotoimipisteiden verkosto kattaa yhteensä 29 kaupunkia, mukaan lukien Suomen 20 suurinta kaupunkia, ja Yhtiön pienvarastojen vuokrattava pinta-ala oli 30.6.2025 noin 61.000 neliömetriä. Pienvarastojen lisäksi Yhtiö vuokraa erilaisia monikäyttöisiä toimitiloja, joiden vuokrattava pinta-ala oli 30.6.2025 noin 56.000 neliömetriä. Yhtiön tavoitteena on muuttaa monikäyttötilat ajan myötä mahdollisimman laajasti pienvarastotiloiksi. Cityvaraston pienvarastojen käyttöaste oli noin 79 prosenttia 30.6.2025. Kiinteistöliiketoiminnassa Yhtiö hyödyntää muutos- ja kehitystoimintamallia, joka koostuu pääosin aikaisemman käyttötarkoituksensa elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöjen hankkimisesta sekä niiden muuttamisesta ja kehittämisestä Yhtiön pienvarastotoimintaan sopivaksi. Cityvarasto pyrkii myös hankkimaan pienempiä pienvarastoyhtiöitä yritysostojen kautta.

PakuOvelle.com on Cityvarasto Oyj:n kokonaan omistama pakettiautoihin erikoistunut autovuokraamo. PakuOvelle.com omisti 30.6.2025 yhteensä yli 500 pakettiautoa ja sillä oli noin 260 nouto- ja palautuspistettä kattavasti eri puolilla Suomea, mukaan lukien Suomen suurimmissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudun lisäksi PakuOvelle.com toimii muun muassa Turussa, Tampereella, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Oulussa ja se on Yhtiön johdon arvion mukaan Suomen suurin pakettiautovuokraamo pakettiautojen määrällä mitattuna. Opiskelijamuutot on Cityvarasto Oyj:n kokonaan omistama muuttopalveluyhtiö, joka toimii tällä hetkellä Etelä-Suomen alueella. Opiskelijamuutot toteutti noin 2.100 muuttoa vuonna 2024.¹¹ Opiskelijamuutot on Suomen toiseksi tunnetuin muuttopalveluyhtiö.¹²

Yhtiön johdon mukaan sekä pakettiautonvuokraus- että muuttopalveluliiketoiminta tukevat pienvarastoliiketoimintaa, sillä konserni pystyy tarjoamaan niiden avulla muutto- ja varastointipalvelut kokonaisvaltaisesti. Lisäksi Yhtiön johdon mukaan PakuOvelle.com ja Opiskelijamuutot toimivat merkittävänä markkinointikanavana pienvarastoliiketoiminnalle houkutellen uusia asiakkaita kokeilemaan Cityvaraston tarjoamia pienvarastoja. Yhtiön mukaan noin 25 prosenttia Cityvaraston pienvarastoasiakkaista hyödyntää myös Yhtiön liitännäispalveluja.

Cityvaraston liikevaihto, käyttökate, oikaistu käyttökate ja bruttoinvestoinnit IFRS-tilinpäätöstandardien mukaisesti 30.6.2025 ja 30.6.2024 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta, 31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta sekä FAS:n mukaisesti 31.12.2022 on kuvattu liiketoiminta-aluekohtaisesti seuraavassa taulukossa.

¹⁰ Cityvarasto-konsernin rakenne on esitelty tarkemmin jäljempänä kohdassa "Liiketoiminnan yleiskuvaus – Konsernirakenne"

¹¹ Tilintarkastamaton.

¹² Lähde: Kuluttajakysely pakettiautoja vuokraavien yritysten ja muuttopalveluyritysten tunnettuudesta, YouGov, 20.12.2022.

	1.1.–30.6.		1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	(IFRS)		(IFRS)		(IFRS)	(FAS)	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023	2022
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastamaton)				(tilintarkastettu, ellei toisin ilmoitettu)		
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,1	22,4	18,5	16,7
Kiinteistöliiketoiminta.....	9,3	8,4	4,5	4,1	17,1	15,0	13,6 ⁽¹⁾
Liitännäispalvelut	3,5	2,5	1,6	1,1	5,6	3,7	3,1 ⁽¹⁾
Käyttökate	5,1	4,6	2,1	1,8	10,0	7,7	5,9 ⁽¹⁾
Kiinteistöliiketoiminta.....	4,0	3,7	1,7	1,4	8,2	6,4	4,8 ⁽¹⁾
Liitännäispalvelut	1,1	0,9	0,3	0,4	1,9	1,2	1,1 ⁽¹⁾
Oikaistu käyttökate.....	5,5	4,7	2,1	1,8	10,1	7,7	5,9 ⁽¹⁾
Kiinteistöliiketoiminta.....	4,4	3,8	1,8	1,4	8,2	6,5	4,8 ⁽¹⁾
Liitännäispalvelut	1,2	0,9	0,4	0,4	1,9	1,2	1,1 ⁽¹⁾
Bruttoinvestoinnit.....	4,2	5,4	2,0	1,4	14,7	10,9	10,8 ⁽¹⁾
Kiinteistöliiketoiminta.....	3,0	3,9	1,3	0,8	9,0	7,8	9,5 ⁽¹⁾
Investoinnit uusiin kiinteistöihin.....	0,4	2,0	0,3	0,1	4,3	2,2	2,5 ⁽¹⁾
Muut kiinteistöinvestoinnit.....	2,6	1,9	1,0	0,7	4,7	5,6	7,0 ⁽¹⁾
Liitännäispalvelut	1,1	1,5	0,7	0,6	5,7	3,1	1,3 ⁽¹⁾

(1) Tilintarkastamaton.

Historia

Cityvarasto perustettiin vuonna 1999 toiminimellä Suomen Kaupunkivarastot Oy Yhtiön nykyisten johtohenkilöiden Ville Stenroosin ja Matti Heiskasen toimesta. Yhtiön liiketoiminta keskittyi pienvarastojen tarjoamiseen ja ensimmäinen pienvarastotoimipiste avattiin vuokrattuun toimitilaan Helsingin Myllypuroon vuonna 1999. Vuonna 2007 Yhtiön toiminimi muutettiin Cityvarasto Oy:ksi ja edelleen vuonna 2017 Yhtiön yhtiömuoto muutettiin julkiseksi osakeyhtiöksi.

Cityvaraston kasvu historiallisesti on saavutettu orgaanisesti kiinteistöinvestoinneilla ja kasvattamalla toimipisteitä sekä huolellisesti valituilla pienvarastoyhtiöiden yritysostoilla. Yhtiön johdon mukaan Cityvaraston tavoitteena on ollut, ja on edelleen, kasvaa orgaanisen kasvun lisäksi strategisten yritysostojen avulla erityisesti kiinteistöliiketoiminnan osalta. Lisätietoja Yhtiön toteuttamista yritys- ja rakennejärjestelyistä on kuvattu alla olevassa kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Yritys- ja rakennejärjestelyt*". Vuosina 1999–2008 Yhtiön liiketoiminta laajeni pääasiassa kiinteistöhankintojen ja uusien toimipisteiden avaamisen myötä. Edelleen vuosina 2009–2024 liiketoiminta on laajentunut niin kiinteistö-, osake- ja liiketoimintakauppojen kuin myös Yhtiön olemassa olevien pienvarastotoimipisteiden kehittämisen myötä. Vuonna 2018 Yhtiö hankki enemmistöosuuden PakuOvelle.comista ja laajensi palvelutarjoamaansa pakettiautonvuokraukseen. Cityvarasto hankki koko PakuOvelle.comin osakekannan vuonna 2020, minkä jälkeen Yhtiö on toteuttanut merkittäviä toimia pakettiautonvuokrausliiketoiminnan asemoimiseksi tavoiteltua kasvua varten. Esimerkiksi pakettiautonvuokrausliiketoiminnan brändi uudistettiin vastaamaan Cityvaraston brändiä, minkä lisäksi PakuOvelle.comiin palkattiin uusi johto. Vuonna 2022 Cityvarasto hankki Opiskelijamuuttojen liiketoiminnan ja laajensi hankinnan myötä palvelutarjoamaansa muuttopalveluihin.

Vuonna 2015 Cityvarasto toteutti rahoituskierroksen joukkorahoituslusta Invesdorin kautta ja vuonna 2018 Biomerit Oy sijoitti Cityvarastoon. Lisäksi vuosina 2020 ja 2021 norjalaisen sijoitusyhtiö Ferncliff TIH AS:n tytäryhtiö Feut AS sijoitti Cityvarastoon ja tuli Yhtiön suurimmaksi vähemmistöosakkaaksi.

Yritys- ja rakennejärjestelyt

Strategiansa mukaisesti Yhtiö pyrkii hankkimaan yritysostojen avulla esimerkiksi pienempiä pienvarastotoimijoita laajentaakseen omaa pienvarastotarjontaansa ja Cityvarasto on toimintahistoriansa aikana toteuttanut keskimäärin 1-2 yritysostoa vuosittain. Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiön järjestelmällinen yritysostokohteiden hankintaprosessi, jossa Yhtiö yhtäältä etsii itse aktiivisesti yritysostokohteita ja toisaalta vastaanottaa tarjouksia potentiaalisilta yritysostokohteilta, mahdollistaa Yhtiön kasvupotentiaalain yritysostojen kautta jatkossakin.

Alla olevassa taulukossa esitetään Yhtiön johdon arvion mukaan keskeisimmät Cityvaraston yritys- ja rakennejärjestelyt vuosina 2009–2024:

Vuosi	Kohdeyhtiö, sijoittaja, tai kohdeliiketoiminta	Kuvaus
2009	Hämeen Minivarasto Oy	Cityvarasto hankki Hämeen Minivarasto Oy:n liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2013	Agenttivarastot	Cityvarasto hankki Salainen Agentti Oy:n Agenttivarasto-liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2014	Tampereen Kaupunkivarastot Oy	Tampereen Kaupunkivarastot Oy sulautui Cityvarastoon.
2014	Citystaff Oy	Citystaff Oy sulautui Cityvarastoon.
2014	Torivarasto	Cityvarasto hankki Cicu Oy:n Torivarasto-liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2014	Turun Minivarasto Oy	Cityvarasto hankki Turun Minivarasto Oy:n liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2015	Varastopiste	Cityvarasto hankki Varastopisteen liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2016	PakuOvelle.com	Cityvarasto hankki vähemmistöosuuden PakuOvelle.comista.
2016	HomeBox Finland Oy	Cityvarasto hankki HomeBox Finland Oy:n liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2017	Hämeen pikkuvarastot Oy	Cityvarasto hankki Hämeen pikkuvarastot Oy:n osakekannan.
2018	Biomerit Oy	Biomerit Oy sijoitti Cityvarastoon ja tuli Yhtiön vähemmistöosakkaaksi.
2018	PakuOvelle.com	Cityvarasto hankki enemmistöosuuden PakuOvelle.comista laajentaen palvelutarjoamaansa pakettiautonvuokraukseen.
2018	Lahden Ykkösvarasto Oy	Cityvarasto hankki Lahden Ykkösvarasto Oy:n liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2020	Feut AS	Feut AS sijoitti Cityvarastoon ja tuli Yhtiön suurimmaksi vähemmistöosakkaaksi.
2020	PakuOvelle.com	Cityvarasto hankki koko PakuOvelle.comin osakekannan, minkä johdosta PakuOvelle.comista tuli Cityvaraston kokonaan omistama tytäryhtiö.
2021	Feut AS	Feut AS sijoitti Cityvarastoon.
2021	Cityvarasto Hyvinkää	Cityvarasto hankki Yhtiön franchising-yrityksenä Hyvinkäällä toimineen pienvarastotoimipisteen liiketoiminnan. ¹³
2021	Lappeenrannan Minivarasto	Cityvarasto hankki Lappeenrannan Minivaraston liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2022	Tavarasto	Cityvarasto hankki Tavaraston liiketoiminnan liiketoimintakaupalla.
2022	Opiskelijamuutot	Cityvarasto hankki Opiskelijamuutosten muuttopalveluliiketoiminnan liiketoimintakaupalla laajentaen palvelutarjoamaansa muuttopalveluihin.
2023	Puueukalo Oy	Cityvarasto hankki Puueukalo Oy:n (Oulun Monivarasto) osakekannan.
2023	Varastosta Oy	Cityvarasto hankki Varastosta Oy:n osakekannan ja Varastokopit.fi:n liiketoiminnan.
2024	Eurovarasto	Cityvarasto hankki Kiinteistö Oy Jääsalontie 12:n osakekannan ja Eurovaraston liiketoiminnan.

Cityvaraston vahvuudet

Yhtiön johdon arvion mukaan erityisesti seuraavat tekijät ovat Cityvaraston vahvuuksia, joiden johto arvioi myös luovan Yhtiölle kilpailuetuja:

1. Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa toimipisteiden lukumäärällä mitattuna
2. Cityvarasto toimii markkinalla, jolla on vahvat kasvuajurit
3. Cityvarastolla on todistetusti toimiva liiketoimintamalli
4. Cityvarastolla on hyvät kasvumahdollisuudet
5. Kestävään kehitykseen keskittyvä muutos- ja kehitystoimintamalli

¹³ Franchising-järjestely päättyi kyseisen kumppanin osuuden hankintaan. Yhtiö ei ole viime vuosina harjoittanut franchising-toimintaa.

Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa toimipisteiden lukumäärällä mitattuna

Cityvarasto on Suomen suurin pienvarastoalan toimija toimipisteiden lukumäärällä mitattuna. Cityvarastolla oli 30.6.2025 72 pienvarastotoimipistettä. Yhtiön johdon mukaan Cityvarastolla on alallaan johtava kiinteistöportfolio ja maantieteellinen kattavuus sen ollessa ainoa toimija Suomessa, jonka toimipisteiden verkosto on valtakunnallinen. Suurin osa kilpailijoista toimii vain yhden tai kahden pienvarastotoimipisteen kautta ja toiseksi suurin toimija toimii 16 toimipisteen kautta Suomen markkinalla.¹⁴

Yhtiön johdon mukaan Cityvarastolla on vakiintunein brändi, tavoitettavuus ja näkyvyys potentiaalisten asiakkaidensa suuntaan. Cityvarastolla on Suomen tunnetuin brändi pienvarastoalalla.¹⁵ Vahvaa brändinäkyvyyttä tukevat Yhtiön johdon mukaan näkyvät ja värikkäät toimipisteet eri puolilla Suomea hyvillä sijainneilla vilkkaiden liikenneväylien läheisyydessä. Cityvarastolla on myös kattava Yhtiön brändinmukainen kalusto, joka koostuu noin 500 PakuOvelle.comin vuokrapakettiautosta, jotka ovat aktiivisesti liikenteessä sekä Opiskelijamuuttojen muuttoautoista, joilla toteutettiin noin 2.100 muuttoja vuonna 2024. Cityvaraston toimipisteiden tavoitettavuudesta kertoo se, että noin 3,2 miljoonaa ihmistä, mikä vastaa noin 60 prosenttia Suomen väestöstä, asuu 15 minuutin etäisyydellä Cityvaraston pienvarastotoimipisteestä, mukaan lukien lähes kaikki pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun asukkaat.¹⁶

Cityvarastolla oli 30.6.2025 yli 13.000 vuokrattavaa pienvarastoa. Yhtiön pienvarastotoimipisteiden verkosto kattoi 30.6.2025 yhteensä 29 kaupunkia, mukaan lukien Suomen 20 suurinta kaupunkia, ja Yhtiön pienvarastotoimipisteiden bruttopinta-ala oli 30.6.2025 noin 174.000 neliometriä, josta pienvarastoina vuokrattavaa pinta-alaa oli yhteensä 61.000 neliometriä¹⁷ ja noin 4.000 neliometriä pienvarastopinta-alaa oli rakenteilla. Pienvarastojen lisäksi Yhtiö vuokraa erilaisia monikäyttöisiä toimitiloja, joita oli 30.6.2025 noin 56.000 neliometriä. Yhtiön tavoitteena on muuttaa monikäyttötilat ajan myötä mahdollisimman laajasti pienvarastotoimipisteiksi. Lisätietoja Cityvaraston vuokraamista tiloista on esitetty tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Palvelutarjoama – Kiinteistöliiketoiminta – Pienvarastoliiketoiminta*".

Cityvarasto toimii markkinalla, jolla on vahvat kasvuajurit

Yhtiön johdon arvion mukaan asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen, tavarapaljous, väestön ikääntyminen, kaupungistuminen ja maahanmuuton lisääntyminen luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille, pakettiautovuokraukselle ja muuttopalveluille. Koronapandemian aikana yleistynyt etätö on myös lisännyt tarvetta lisätilalle kodeissa, mikä on omalta osaltaan lisännyt kysyntää pienvarastoinnille. Edellä mainittujen kasvuajurien odotetaan tukevan pienvarastojen käyttöasteen tasaista kasvua Suomessa, mikä puolestaan Yhtiön johdon mukaan edistäisi markkinoiden kasvua edelleen.

Yhtiön johdon mukaan pienvarastojen kysyntää ohjaa erityisesti merkittävät, rakenteelliset ja hyvin yleiset sekä talouden suhdanteista riippumattomat elämäntapahtumat, jotka saavat ihmiset etsimään lisätilaa. Tällaisia elämäntapahtumia ovat Yhtiön johdon mukaan esimerkiksi muutto, kodin remontointi, parisuhteen alkaminen tai avioliitto, avioero tai parisuhteen päättymisen, harrastukset, jotka vaativat suuren määrän varusteita, perinnön saaminen, perheen perustaminen ja muutokset yritystoiminnassa. Verrattuna asumisen kokonaiskustannuksiin pienvarastojen osuus asumisen kokonaiskustannuksista on kuitenkin suhteellisen pieni.¹⁸

Pienvarastoalalla Suomessa on Yhtiön arvion mukaan kasvupotentiaalia, ja esimerkiksi Pohjoismaissa keskimäärin pienvarastopinta-alaa on asukasta kohden noin 1,5 kertaisesti Suomeen verrattuna.¹⁹ Suomessa vuokrattavien pienvarastotoimipisteiden kokonaispinta-ala vuonna 2024 oli noin 215.000 neliometriä ja määrä on kasvanut noin 23 prosenttia noin 175.000 neliometristä vuonna 2022.²⁰ Yhtiön johdon mukaan kasvusta huolimatta Suomen markkinat ovat suhteellisen kehittymättömät verrattuna esimerkiksi muiden Pohjoismaiden kehittyneempiin pienvarastomarkkinoihin. Suomen pienvarastomarkkinoiden koon arvioidaan vuonna 2024 olleen noin 41 miljoonaa euroa, mikä tarkoittaa

¹⁴ Lähde: Pienvarastoyhdistyksen jäsentiedot. Saatavilla osoitteesta www.pienvarastoyhdistys.fi/fi/ylhteystiedot. Viitattu 4.9.2025.

¹⁵ Lähde: Kuluttajakysely pienvarastointipalvelujen tunnettuudesta, YouGov, 20.12.2022.

¹⁶ Lähde: Tilastokeskus, ESRI.

¹⁷ Pinta-alaan sisältyy noin 4.000 neliometriä vuokrattavia varastokontteja.

¹⁸ Noin 3 prosenttia vuotuisista ei-harkinnanvaraisista asumiskustannuksista, jotka ovat noin 39.000 euroa. Lähde: Tilastokeskus.

¹⁹ Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Report 2024. Saatavilla osoitteesta www.fedessa.org/publications/european-annual-industry-report-2024.html. Viitattu 17.9.2025.

²⁰ Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Reports 2022–2024. Saatavilla osoitteesta www.fedessa.org/publications/european-annual-industry-report-2024.html. Viitattu 17.9.2025.

vuositasolla 5 prosentin kasvua (CAGR) vuodesta 2022.²¹ Lisätietoja pienvarastomarkkinoista on esitetty myös Esitteen kohdassa "Markkina- ja toimialakatsaus – Markkinan koko ja ominaispiirteet".

Cityvarastolla on todistetusti toimiva liiketoimintamalli

Cityvarasto toteuttaa "yhden luukun" konseptiaan digitalisoidusti ja teknologiaa hyödyntäen. Cityvaraston ydinpalvelutarjonta kiinteistöliiketoiminnassa kattaa pienvarastojen kautta erilaiset säilytysratkaisut ja palvelee laajasti erilaisia elämäntapahtumien tarpeita. Lisäksi Yhtiön johtoryhmässä ja Yhtiön operatiivisessa toiminnassa on mukana edelleen Cityvaraston molemmat perustajat. Kiinteistöliiketoimintaa täydentävät liitännäispalvelut eli pakettiautonvuokraus ja muuttopalvelut. Liitännäispalveluja pyritään laajentamaan entistä kattavampaan muuttolaatikkopalveluun, jonka tavoitteena on Yhtiön johdon mukaan täydentää erilaisista elämäntapahtumista aiheutuvat tarpeet varastointiin ja muuttamiseen liittyen.

Pienvarasto- ja liitännäispalvelut tarjotaan asiakkaille lähes täysin autonomisten toimipisteiden ja digitaalisen asiakaspolun kautta, mikä mahdollistaa asiakkaille pienvarastojen ja liitännäispalveluiden arvioinnin ja valinnan sekä sopimusten allekirjoittamisen sähköisesti. Cityvarasto käyttää myös dynaamista hinnoittelua optimoidakseen pienvarastojensa vuokratason ja käyttöasteen reaaliaikaisen markkinatilanteen mukaan. Yhtiön pienvarastot vuokrataan lähtökohtaisesti kuukaudeksi kerrallaan ja vuokrasuhde uusiutuu automaattisesti, ellei sopimusta irtisanota.

Cityvaraston vahvuudet näkyvät korkeana asiakastytyvääisyytenä: noin 90 prosenttia Yhtiön pienvarastoasiakkaista on tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä.²² Yhtiön johdon arvion mukaan korkea asiakastytyvääisyys johtuu siitä, että Cityvaraston pienvarastotarjonta vastaa hyvin asiakkaiden keskeisiä tarpeita suhteessa pienvarastotoimipisteisiin sekä muihin palvelun laatuun liittyviin tekijöihin. Pienvarastotoimipisteisiin liittyviä keskeisiä tekijöitä ovat muun muassa toimipisteiden hyvä sijainti ja kätevä pääsy tilaviin, valoisiin sekä siisteihin pienvarastoihin. Yhtiön johdon mukaan keskeisiä palvelun laatuun liittyviä tekijöitä ovat automatisoitu ja digitaalinen tarjonta, kohtuuhintaisuus, helppokäyttöisyys, yleinen palvelun laatu sekä "yhden luukun" konsepti kaikkiin elämäntapahtumien tarpeisiin.

Cityvaraston pienvarastotoimipisteiden käyttöaste oli 79 prosenttia 30.6.2025 (78 prosenttia varastokontit mukaan lukien), pienvarastotoimipisteiden keskimääräisen käyttöasteen ollessa Suomessa noin 69 prosenttia.²³ Vakiintuneissa pienvarastotoimipisteissä, joiden käyttöaste on yli 70 prosenttia, arvioitu nettotuotto investointikustannukselle on noin 15 prosenttia, ja pienvarastotoimipisteissä, joiden käyttöaste on yli 80, arvioitu nettotuotto investointikustannukselle on noin 16 prosenttia.²⁴ Kiinteistöliiketoiminnassaan Yhtiö hyödyntää muutos- ja kehitystoimintamallia, joka koostuu pääosin aikaisemman käyttötarkoituksensa elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöjen hankkimisesta sekä niiden muuttamisesta ja kehittämisestä Yhtiön pienvarastoliiketoimintaan sopivaksi. Cityvarasto pyrkii myös hankkimaan pienempiä pienvarastoyhtiöitä. Osoituksena Cityvaraston liiketoimintamallin toimivuudesta on Yhtiön johdon arvion mukaan myös se, että Cityvaraston liikevaihdon yhdistetty vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on ollut noin 20 prosenttia vuosina 2015–2024. Alla olevassa kuvassa on esitetty Cityvarasto-konsernin historiallinen liikevaihtokehitys ja pienvarastokiinteistöjen lukumäärä tarkasteluvuoden lopulla vuosina 2000–2024 sekä sijoituskiinteistöjen käypä arvo, pois lukien vuokratut kiinteistöt, vuosina 2022–2024.

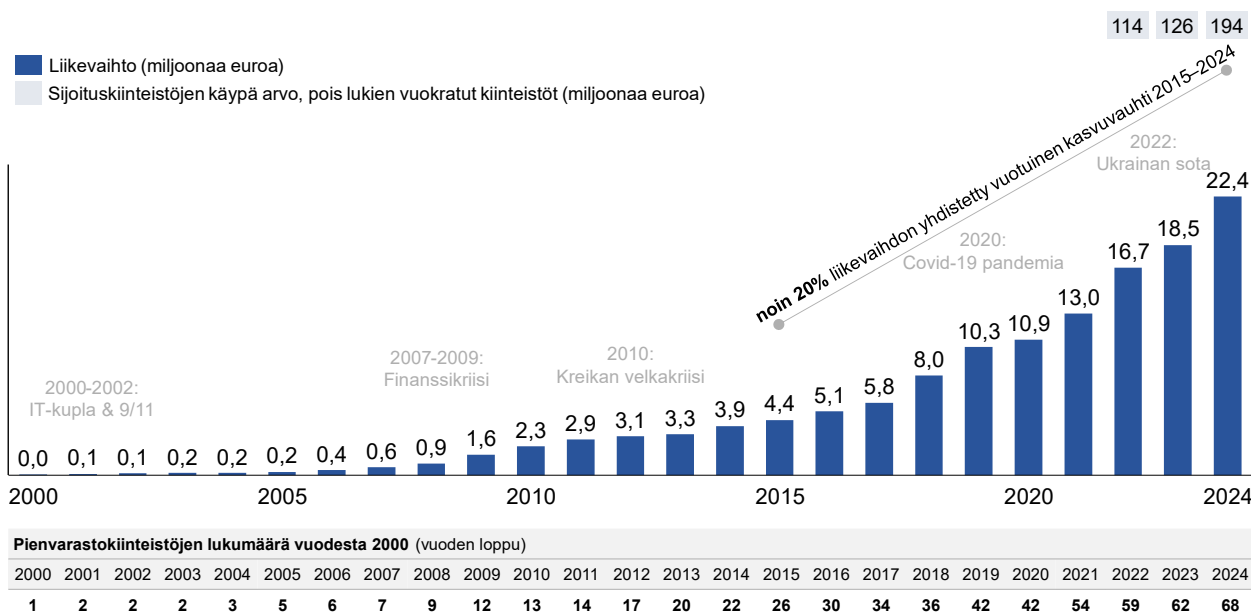
²¹ Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Reports, 2022–2024. Saatavilla osoitteesta www.fedessa.org/publications/european-annual-industry-report-2024.html. Viitattu 17.9.2025.

²² Lähde: Cityvaraston teettämä asiakastutkimus vuosina 2023–2024, jossa automaattinen kysely toimitettiin kaikille verkkokaupan kautta vuokranneille asiakkaille.

²³ Lähde: Keskimääräinen käyttöaste Suomessa 31.12.2024. Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Report 2024. Saatavilla osoitteesta www.fedessa.org/publications/european-annual-industry-report-2024.html. Viitattu 17.9.2025.

²⁴ Arvioitu nettotuotto investointikustannukselle (*yield-on-cost*) on laskettu jakamalla 31.12.2024 päättyneen tilikauden toteutunut pienvarastotoimipistekohtainen käyttökate (EBITDA) ennen konsernikustannuksia toimipisteeseen 31.12.2024 mennessä tehdyllä nettoinvestoinnilla.

Konsernin liikevaihto¹ ja pienvarastokiinteistöjen lukumäärä vuosina 2000–2024 sekä sijoituskiinteistöjen käypä arvo², pois lukien vuokratut sijoituskiinteistöt, vuosina 2022–2024



- (1) Liikevaihdot vuosille 2000–2022 on johdettu Yhtiön tilikaudien 2000–2022 tilintarkastetuista tilinpäätöksistä, jotka on laadittu FAS:n mukaisesti. Liikevaihdot vuosille 2023–2024 on johdettu tilikauden 2024 tilintarkastetusta konsernitilinpäätöksestä, joka on laadittu IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja sisältää tilintarkastetut vertailutiedot tilikaudelta 2023. Yhtiön arvion mukaan sen liikevaihto on ollut vertailukelpoista esitetyillä tilikausilla.
- (2) Yhtiön sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vuosina 2022–2024 on johdettu Yhtiön tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä.

Liitännäispalvelujen eli pakettiautonvuokrauksen ja muuttopalvelujen avulla Cityvarasto pystyy tarjoamaan kaikki muuttamiseen ja varastointiin liittyvät palvelut. Yksi strateginen painopiste PakuOvelle.comin liiketoiminnassa on tuoda pakettiautoillaan näkyvyyttä liikenteessä myös Cityvarastolle ja konsernin pienvarastopalveluille.

Cityvarastolla on hyvät kasvumahdollisuudet

Cityvarastolla on hyvät kasvumahdollisuudet, koska se toimii kasvavalla markkinalla ja yhtenä markkinajohtajista sillä on skaalaetuja kilpailijoihin verrattuna. Yhtiö pyrkii ylläpitämään kannattavaa kasvua nostamalla nykyisten kiinteistöjen käyttöastetta ja vuokratasoa, muuttamalla edelleen nykyisten kiinteistöjen vapaata tilaa pienvarastokäyttöön sopiviksi, hankkimalla liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä ja muita pienvarastotoimijoita sekä kehittämällä toimintaansa kokonaisvaltaisesti. Orgaanisen kasvun lisäksi Yhtiö pyrkii kasvamaan yritysostojen kautta. Yhtiö etsii aktiivisesti uusia yritys- ja kiinteistöostokohteita, ja 30.6.2025 Yhtiö oli mukana kymmenessä yritys- tai kiinteistökohteen hankintaneuvottelussa. Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiö on vuoden 2025 aikana osallistunut yli 130 yritys- tai kiinteistökohteen hankintaan liittyviin alustaviin keskusteluihin 30.6.2025 mennessä.

Yhtiön johdon mukaan Cityvarasto on pystynyt ja uskoo pystyvänsä jatkamaan kasvuaan Suomessa laajentamalla uusille paikkakunnille muutos- ja kehitystoimintamallinsa avulla muuttamalla kiinteistöjä pienvarastotoimintaan sopiviksi. Yhtiön johdon käsityksen mukaan omien uudisrakennuskohteidensa kehittämiseen keskittyvillä pienvarastoyhtiöillä voi olla haasteita päästä alueille, joilla tontit ovat tyypillisesti rakennettuja.

Tulevaisuuden kasvun tueksi Cityvaraston brändiä uudistetaan strategisesti. Yhtiö panostaa digitaaliseen asiakaskokemukseen, jotta asiakkaan on entistä helpompaa vuokrata ja saada käyttöönsä toivomansa pienvarasto helpokäyttöisen verkkokaupan kautta. Dynaamisella hinnoittelulla pyritään varmistamaan pienvarastojen tehokas käyttö. Verkkokauppa toimii Yhtiön tärkeimpänä myyntikanavana, ja sen jatkuva kehittäminen on strategian keskiössä. Myyntiä pyritään optimoimaan dataan perustuen, minkä lisäksi myyntiä kasvatetaan markkinoinnin automaation ja keskitetyn puhelinpalvelun sekä konserniyhtiöiden välisen ristiinmyynnin avulla.

Kestävään kehitykseen keskittyvä muutos- ja kehitystoimintamalli

Cityvaraston strategian mukaisesti uusien toimipisteiden hankinnassa ja vuokraamisessa huomioidaan sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella lähellä potentiaalisia asiakkaita. Muutos- ja kehitystoimintamallin mukaisesti hankkimalla

aikaisemman käyttötarkoituksensa elinkaaren loppuvaiheessa olevia kiinteistöjä ja muuttamalla niitä kustannustehokkaasti pienvarastokäyttöön, saadaan Yhtiön johdon arvion mukaan aktiivisesta käytöstä usein jo pois olleet kiinteistöt uudelleen hyötykäyttöön ja toimiviksi kiinteistökokonaisuuksiksi. Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöjen kaupoissa on Yhtiön johdon arvion mukaan usein rajallinen määrä muita kohteesta kiinnostuneita, mikä mahdollistaa Yhtiön johdon mukaan neuvottelut kohteista kaupallisesti edullisimmilla ehdoilla. Tällaiset kiinteistöt voivat tarjota Cityvarastolle myös pitkällä aikavälillä mahdollisuuden korkeampiin tuottoihin pohjautuen Yhtiön kehitysmalliin, jonka avulla on mahdollista saavuttaa matalampi investointikustannus verrattuna esimerkiksi uudisrakentamiseen pohjautuvaan pienvarastoliiketoimintamalliin. Lisätietoja Yhtiön muutos- ja kehitystoimintamallista on esitetty tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli*".

Peruskorjaamisen vähähiilisyys johtuu pääasiassa rakennusten perustusten ja rungon uudelleen käyttämisestä, koska ne muodostavat noin 90 prosenttia päästöistä tuotanto- ja rakennusvaiheessa.²⁵ Muuntamalla kiinteistöt pienvarastotoimipisteiksi voidaan pidentää niiden elinkaarta, millä on Yhtiön johdon mukaan merkittävä vähentävä vaikutus kiinteistöjen aiheuttamiin kasvihuonekaasupäästöihin. Peruskorjaaminen on suhteessa uudisrakentamiseen vähähiilisempää.

Cityvarasto on teettänyt päästöarvointiraportin "Pienvaraston korjauksen ja uudisrakentamisen hiilijalanjäljen vertailu" (laadittu maaliskuussa 2025), jossa vertailtiin olemassa olevan rakennuksen korjaamista ja muuttamista Cityvaraston pienvarastoksi ja vastaavan uuden pienvaraston rakentamista hiilijalanjäljen näkökulmasta. Elinkaariarvointi (Life Cycle Assessment, LCA) on tieteeseen perustuva menetelmä, jolla voidaan arvioida tuotteen elinkaaren aikaisia ympäristövaikutuksia. Elinkaariarvioinnissa huomioidaan rakennuksen koko elinkaari (50 vuotta), mukaan lukien materiaalien valmistus, kuljetus, käyttö ja loppukäsittely. Raportin mukaan Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamallin mukaisesti kiinteistöjen elinkaaren pidentämisestä aiheutuvat kokonaispäästöt ovat noin neljänneksen pienemmät verrattuna vastaaviin uudisrakennuksiin, sillä päästöarvointiraportin mukaan Cityvaraston elinkaaren pidentämisen mallin mukaisesti muutettujen kiinteistöjen päästöt ovat koko rakennuskaudelta 494 kg CO₂e/m² ja uusien rakennusten päästöt ovat 672 kg CO₂e/m². Raportti kattaa 50 vuoden tarkastelujakson.

Cityvarasto on pienvarastotoiminnassaan sitoutunut vähentämään ympäristökuormitusta ja tarkkailee energian- ja vedenkulutusta kaikissa toimipisteissään. Suurin osa Cityvaraston omistamien pienvarastotoimipisteiden talotekniikasta on etävalvonnan piirissä, mikä mahdollistaa esimerkiksi lämpötilojen säädön ja seurannan keskitetysti ja reaaliaikaisesti sekä auttaa energia- ja vesitehokkuuden optimoinnissa. Yhtiön pienvarastotoimipisteiden ylläpitoon etsitään jatkuvasti energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja tätä työtä jatkettiin 31.12.2024 päättyneen tilikauden aikana esimerkiksi panostamalla aurinkovoimaloiden asentamiseen Yhtiön pienvarastotoimipisteisiin. 30.6.2025 yhteensä 13 pienvarastotoimipisteessä energiaa tuotettiin aurinkovoiman avulla. Yhtiön pienvarastotoimipisteiden sähkönkulutus on kokonaisuudessaan hiilidioksidivapaata. Sähkönkulutus perustuu kokonaisuudessaan hiilidioksidivapaaseen energiaan, joka hankitaan sähköyhtiöltä tai kiinteistökohtaisista aurinkopaneelijärjestelmistä. Lisäksi Yhtiö pyrkii lisäämään ilma- ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä. Yhtiön tavoitteena on kasvattaa aurinkoenergian ja lämpöpumppujen osuutta energianlähteenä systemaattisesti myös tulevaisuudessa. Yhtiöllä ei ole muiden liiketoimintojen osalta hiilineutraalisuustavoitteita ja esimerkiksi konsernin autokanta koostuu polttomoottoriautoista. Lisätietoja Yhtiön vastuullisuudesta on esitetty tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Vastuullisuus*".

Cityvaraston strategia

Cityvaraston kasvustrategia keskittyy kiinteistöjen hallintaan ja vuokraamiseen, nykyisten kiinteistöjen muuttamiseen nykyaikaisiksi pienvarastotoimipisteiksi, uusien toimipisteiden hankkimiseen ja niiden muuttamiseen nykyaikaisiksi pienvarastotoimipisteiksi sekä pienempien pienvarastotoimijoiden hankkimiseen yritysostoin. Strategiallaan Yhtiö pyrkii ylläpitämään kannattavaa kasvua ja jatkamaan suhteellisen kannattavuuden parantamista mittakaavaetujen, kiinteistöjen käyttöasteen nostamisen ja toiminnan jatkuvan kehittämisen avulla. Strategiansa mukaisesti Cityvarasto hankkii liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä, muuttaa ne pienvarastokäyttöön sopiviksi ja pyrkii kasvattamaan näin kiinteistöjen tuottamaa kassavirtaa sekä kiinteistöomaisuutensa arvoa. Orgaanisen kasvun lisäksi Yhtiö pyrkii kasvamaan hankkimalla muun muassa pienempiä paikallisia kilpailijoitaan yritysostojen kautta.

Cityvaraston kasvustrategia perustuu seuraaviin osa-alueisiin:

1. Kassavirran kasvattaminen pienvarastotoimipisteiden käyttöastetta sekä vuokria optimoimalla
2. Tilojen muuttaminen pienvarastokäyttöön sopivaksi olemassa olevissa kiinteistöissä
3. Investoinnit uusiin toimipisteisiin
4. Yritysostot
5. Liitännäispalvelujen kasvattaminen

²⁵ Lähde: Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Saatavilla osoitteesta julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162862. Viitattu 4.9.2025.

Kassavirran kasvattaminen pienvarastotoimipisteiden käyttöastetta sekä vuokria optimoimalla

Yhtiön pienvarastotoimipisteiden käyttöaste ja vuokrataso ovat keskeisessä asemassa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden kannalta, sillä Cityvaraston kiinteistöliiketoiminnan tulos perustuu pitkälti pienvarastojen vuokrauksesta saataviin tuloihin ja pienvarastotoimipisteiden kiinteisiin käyttökustannuksiin. Pienvarastotoimipisteiden tuottamat vuokratulot ovat suoraan yhteydessä niiden käyttöasteeseen ja keskimääräisen vuokratason. Cityvarasto hyödyntää pienvarastojen tarjoamisessa dynaamista hinnoittelua optimoidakseen pienvarastojen käyttöasteen ja vuokratason. Cityvaraston pienvarastotoimipisteiden käyttöaste oli 30.6.2025 79 prosenttia ja Yhtiön keskimääräinen pienvarastojen vuokrataso oli 30.6.2025 noin 25 euroa kuukaudessa neliometriä kohti (mukana vain kiinteistöt, joiden hankinnasta on tilikauden lopussa yli vuosi). Yhtiön johdon mukaan pienvarastotoimipisteiden käyttöaste tyypillisesti kasvaa toimipisteiden toiminnan vakiintuessa. Vuosina 2000–2009 pienvarastokäyttöön muutettujen tilojen käyttöaste oli 31.12.2024 noin 83 prosenttia, vuosina 2010–2019 pienvarastokäyttöön muutettujen tilojen käyttöaste oli 31.12.2024 noin 82 prosenttia ja vuosina 2020–2024 pienvarastokäyttöön muutettujen tilojen käyttöaste oli 31.12.2024 noin 68 prosenttia.²⁶

Tilojen muuttaminen pienvarastokäyttöön sopivaksi olemassa olevissa kiinteistöissä

Osa Yhtiön kiinteistöjenhankintastrategiaa on etsiä kiinteistöjä, joilla on valmiiksi vuokralaisia, minkä Yhtiön johto arvioi tukevan kiinteistöjen käyttöastetta ja myötävaikuttavan positiivisesti kassavirtaan toimipistetasolla myös kiinteistön muutos- ja kehitysvaiheessa. Olemassa olevat vuokralaiset voivat harjoittaa muuta liiketoimintaa kuin pienvarastoliiketoimintaa, minkä johdosta Yhtiön toimipisteissä on monikäyttöistä tilaa. Lisäksi Yhtiö voi osana kiinteistöliiketoimintaansa hankkia tyhjiä kiinteistöjä, joista se vuokraa asiakkailleen erilaisia toimitiloja.

Cityvaraston tavoitteena on kuitenkin muuttaa omistamansa tilat pienvarastoina vuokrattavaksi tilaksi niin suurelta osin kuin mahdollista. Yhtiön johdon mukaan keskeinen osa kiinteistöjen muutos- ja kehityshankkeiden toteuttamiseen liittyvien taloudellisten riskien hallintaa on sellaisten kiinteistöjen hankkiminen, joilla on valmiiksi vuokralaisia, ja monikäyttöisten tilojen hyödyntäminen. Hankkimalla kiinteistöjä, joissa on jo valmiiksi vuokralaisia, Yhtiö voi investoida kiinteistön muutos- ja kehitystöihin ja kehittää kiinteistöstä sopivan sen pienvarastoliiketoimintaan pidemmällä aikavälillä. Yhtiöllä oli 30.6.2025 sen omistamilla kiinteistöillä noin 21.000 neliometriä sellaista pinta-alaa, jonka Yhtiö arvioi muuttavansa pienvarastoiksi seuraavan viiden vuoden kuluessa. Tämä tarjoaa Yhtiön johdon arvion mukaan merkittävää laajentumispotentiaalia, sillä Yhtiöllä oli 30.6.2025 omistamissaan kiinteistöissä yhteensä noin 61.000 neliometriä²⁷ pienvarastoina vuokrattavaa pinta-alaa.

Investoinnit uusiin toimipisteisiin

Strategiansa mukaisesti Cityvarasto pyrkii hankkimaan liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä ja muuttamaan ne uusiksi pienvarastokäyttöön sopiviksi toimipisteiksi. Suurin osa Cityvaraston kasvusta on saavutettu orgaanisesti ja yritys- ja kiinteistöostot ovat olleet osa tätä kasvua. Hankittavien kiinteistöjen sijaintien osalta pyritään painottamaan maantieteellisesti riittävän väestöpohjan alueita. Yhtiö hankki 31.12.2024 päättyneen tilikauden aikana 6 uutta kohdetta ja Cityvaraston sijoituskiinteistöjen yhteenlaskettu markkina-arvo 30.6.2025 oli 197,2 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen käyvän arvon mukaan laskettuna 30.6.2025 noin 65,3 prosenttia Cityvaraston kiinteistöportfoliosta sijaitsi Helsingin seudulla, noin 12,4 prosenttia Turun ja Tampereen seudulla, noin 13,4 prosenttia muissa yliopistokaupungeissa²⁸ ja noin 8,9 prosenttia muilla paikkakunnilla.²⁹ Selvä enemmistö kiinteistöistä sijaitsee Suomen 20 suurimmalla kaupunkialueella.

Yhtiön johdon mukaan kiinteistöt sijaitsevat usein paikoilla, joihin kohdistuu kaavamuutosprosesseja. Cityvarasto osallistuu aktiivisesti hankkeisiin, joissa asemakaavaa kehitetään tehokkaaseen asuinrakentamiseen. Näin pyritään luomaan kiinteistöille (jäännös)arvoa, jota ei kuitenkaan oteta huomioon nykyisissä kiinteistöjen arvonmäärityksissä³⁰. Cityvaraston strategian mukaan kaavakehitysmahdollisuudet eivät kuitenkaan ole ensisijainen peruste uusille investoinneille.

Kiinteistöliiketoiminta painottuu vahvasti niin nykyliiketoiminnan kuin uusien investointien osalta kiinteistöjen omistamiseen vuokrakiinteistöjen ollessa huomattavasti pienemmässä roolissa. Cityvaraston pienvarastoina vuokrattavasta noin 61.000 neliometrin pinta-alasta noin 51.000 neliometriä sijaitsi 30.6.2025 omistetuilla kiinteistöillä ja noin 11.000 neliometriä vuokratuilla kiinteistöillä. 30.6.2025 Yhtiön toimipisteistä 34 sijaitsi Yhtiön omistamilla kiinteistöillä ja 18 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla kaupungeilta tai kunnilta vuokratuilla kiinteistöillä. Lisäksi 20 Yhtiön toimipistettä sijaitsi vuokratuissa toimitiloissa. Vuokrattujen toimitilojen hyödyntäminen osana liiketoimintaa on Yhtiön johdon mukaan kiinteä

²⁶ Käyttöasteet sisältävät kaikkien toimipisteiden tiedot.

²⁷ Pienvarastoina vuokrattavan pinta-alan lisäksi Yhtiöllä oli 30.6.2025 rakenteilla 4.000 neliometriä pienvarastopinta-alaa.

²⁸ Muihin yliopistokaupunkeihin kuuluu Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa.

²⁹ Perustuen Cityvaraston kiinteistöjen käypään arvoon pois lukien vuokratut kohteet. Lähde: JLL, Kiinteistöarviointiraportti.

³⁰ (Jäännös)arvolla tarkoitetaan mahdollisuutta siirtää kiinteistöllä Cityvaraston harjoittama liiketoiminta toiseen Cityvaraston kohteeseen ja myydä kyseinen kiinteistö rakennusoikeuksineen muuta käyttöä varten.

osa Cityvaraston liiketoimintamallia ja luo edellytyksiä kannattavaan toimintaan sekä pääsyn hyviin sijanteihin sekä uusien asiakkaiden houkuttelemisen. Lisäksi Yhtiön johdon mukaan vuokrattujen toimitilojen asiakkaat voivat siirtyä tulevaisuudessa uusien, omistetuissa kiinteistöissä sijaitsevien toimipisteiden asiakkaiksi.

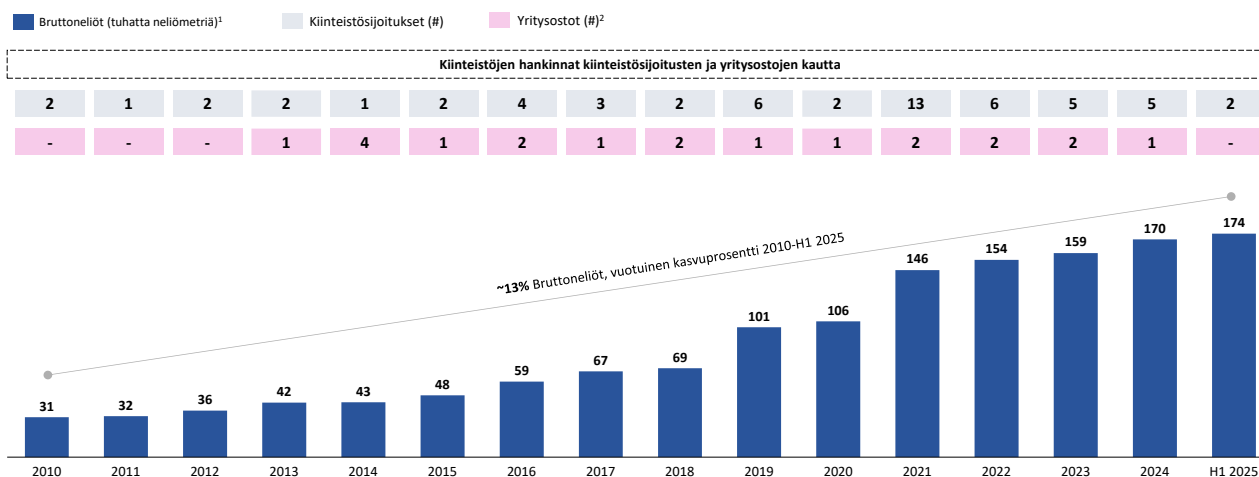
Yritysostot

Vuosina 2010–2024 Yhtiö on toteuttanut yhteensä 20 yritysjärjestelyä ja hankkinut 56 kiinteistöä sisältäen vuokrakiinteistöt. Suurin osa Cityvaraston tähänastisesta kasvusta on saavutettu orgaanisesti, mutta yritysostot ovat omalta osaltaan tukeneet kasvua.

Strategiansa mukaisesti Yhtiö pyrkii hankkimaan yritysostojen avulla esimerkiksi pienempiä pienvarastotoimijoita laajentaakseen omaa pienvarastoliiketoimintaansa. Cityvarasto on toimintahistoriansa aikana toteuttanut keskimäärin 1–2 yritysostoa vuosittain. Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiön järjestelmällinen yritysostokohteiden hankintaprosessi, jossa Yhtiö yhtäältä etsii itse aktiivisesti yritysostokohteita ja toisaalta vastaanottaa tarjouksia potentiaalisilta yritysostokohteilta, mikä mahdollistaa Yhtiön kasvupotentiaalin yritysostojen kautta jatkossakin.

Alla olevassa kuvaajassa on esitetty Yhtiön aikavälillä 1.1.2010 ja 30.6.2025 toteuttamat kiinteistösijoitukset, yritysostot ja bruttoneliöiden kehitys.

Yhtiön kiinteistösijoitukset, yritysostot ja bruttoneliöt aikavälillä 1.1.2010 ja 30.6.2025³¹



- 1) Tilanne kauden lopussa sisältäen vuokratut toimitilat. Pinta-alaan ei sisälly varastokontteja.
- 2) Sisältäen sulautumiset, osakkeiden ja liiketoimintojen hankinnat (mukaan lukien sijoitukset pakettiautojen vuokraukseen ja muuttopalveluihin)

Liitännäispalvelujen kasvattaminen

Liitännäispalvelujen eli pakettiautovuokrauksen ja muuttopalvelujen avulla Cityvarasto pystyy tarjoamaan kokonaisvaltaisesti muuttamiseen ja varastointiin liittyviä palveluja.

PakuOvelle.com on Cityvarasto Oyj:n kokonaan omistama pakettiautoihin erikoistunut autovuokraamo ja se on Yhtiön johdon arvion mukaan Suomen suurin pakettiautovuokraamo pakettiautojen määrällä mitattuna. Yksi strateginen painopiste PakuOvelle.comin liiketoiminnassa on tuoda pakettiautoillaan näkyvyyttä liikenteessä myös Cityvarastolle ja sen pienvarastopalveluille. PakuOvelle.com omistaa yhteensä yli 500 pakettiautoa ja sillä on noin 260 nouto- ja palautuspistettä Suomen suurimmissa kaupungeissa. PakuOvelle.comin osalta Cityvaraston strategiana on kasvattaa toimintaa edelleen ja laajentaa pakettiautovuokraustoimintaa maanlaajuisesti. Tilikausien 2022–2024 aikana vuokrauskalustoa lisättiin ja toimintaa laajennettiin 27:lle uudelle paikkakunnalle.

Opiskelijamuutot on Cityvarasto Oyj:n kokonaan omistama muuttopalveluyhtiö, joka toimii tällä hetkellä Etelä-Suomen alueella. Opiskelijamuutot toteutti noin 2.100 muuttoa vuonna 2024. Opiskelijamuuttojen hankinnan jälkeen koko muuttamisen arvoketju on mahdollista toteuttaa Cityvarasto-konsernin toimesta sisältäen säilytyksen, muuttopalvelut, pakettiautojen vuokrauksen, pakkausmateriaalit, lukot ja muuttolaatikat.

³¹ Lähde: Yhtiö.

Taloudelliset tavoitteet

Tämä osio sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne ole takeita Cityvaraston tulevasta menestyksestä. Cityvaraston tulevaisuudessa toteutuva tulos voi poiketa huomattavasti tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta tuloksesta johtuen monista tekijöistä, joita käsitellään muun muassa tämän Esitteen kohdissa "*Riskitekijät*", "*Eräitä lisätietoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat*" ja "*Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät*".

Kaikki tässä Esitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita, eikä niitä siten tule pitää ennusteina, arvioina tai laskelmina Yhtiön tulevasta taloudellisesta asemasta tai menestyksestä.

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 käyttökatte (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.³²

Palvelutarjoama

Yleistä

Cityvaraston ydinliiketoimintana on kiinteistöliiketoiminta eli pienvarastojen ja muiden tilojen vuokraaminen sekä pienvarastopalvelujen tarjoaminen. Tämän lisäksi Cityvarasto tarjoaa ydinliiketoimintaa tukevana liitännäispalveluina pakettiautonvuokrausta ja muuttopalveluita. 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella Cityvaraston liikevaihdosta noin 75 prosenttia koostui Yhtiön kiinteistöliiketoiminnasta, joka sisältää pienvarastoliiketoiminnan ja muiden tilojen vuokraustoiminnan, ja loput 25 prosenttia liitännäispalveluista. 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella Cityvaraston liikevaihdosta noin 80 prosenttia koostui Yhtiön kiinteistöliiketoiminnasta ja loput 20 prosenttia liitännäispalveluista. Cityvarasto pyrkii palvelutarjoamallaan näin ollen kattamaan koko muuttamisen arvoketjun. Noin neljännes Cityvaraston kiinteistöliiketoiminnan asiakkaista on käyttänyt myös Cityvarasto-konsernin liitännäispalveluita, kuten pakettiautovuokrausta ja/tai muuttopalveluita ja -laatikoita.

Kiinteistöliiketoiminta

Pienvarastoliiketoiminta

Cityvaraston pienvarastoliiketoiminta koostuu pien-, teräs-, kuutio- ja tallivarastojen sekä varastokonttien ja postilokeroiden vuokraamisesta asiakkailleen. Yhtiön johdon mukaan yleisin syy pienvaraston vuokraamiseen on muuttaminen. Lisäksi Yhtiön johdon mukaan osa kuluttajista vuokraa pienvarastoja kausiluonteisesti. Pienvarastot tarjoavat Yhtiön johdon arvion mukaan helpon ja edullisen ratkaisun verrattuna suuremman asunnon vuokraamiseen tai hankkimiseen. Cityvarasto tarjoaakin säilytysratkaisuja kaikkiin erilaisiin elämäntapahtumiin. Yhtiön mukaan tyypillisimpiä elämäntapahtumia, joiden yhteydessä kuluttajat vuokraavat pienvaraston, ovat muuttaminen, remontointi ja muut elämäntilanteen muutokset. Lisäksi yritysten varastointitarpeet muodostavat merkittävän tekijän pienvarastojen kysynnälle yritysasiakkaiden osalta.

Yhtiön pienvarastotoimipisteiden käyttöaste ja vuokrataso ovat keskeisessä asemassa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden kannalta, sillä Cityvaraston kiinteistöliiketoiminnan tulos perustuu pitkälti pienvarastojen vuokrauksesta saatuihin tuloihin ja pienvarastotoimipisteiden kiinteisiin käyttökustannuksiin. Pienvarastotoimipisteiden tuottamat vuokratulot ovat suoraan yhteydessä niiden käyttöasteeseen ja vuokratasoon. Cityvarasto hyödyntää pienvarastotilojen tarjoamisessa dynaamista hinnoittelua optimoidakseen pienvarastojen käyttöasteen ja vuokratason. Lisätietoja pienvarastoliiketoiminnan käyttöasteen ja vuokratason määrittämisestä ja vaikutuksesta Yhtiön taloudelliseen tulokseen on esitetty kohdassa "*Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät – Sisäiset tekijät – Vuokraus ja muu liiketoiminta*".

Muut vuokrattavat tilat ja pienvarastopalvelut

Pienvarastotilojen vuokraamisen lisäksi Cityvarasto vuokraa monikäyttötiloja, joihin kuuluu toimitiloja, varastotiloja, asuntoja, pysäköintialueita sekä eri kokoisia toimitiloja toimistohotelleista. Yksittäisen vuokrattavan muuna kuin

³² Luototusaste lasketaan jakamalla korollisen velan määrä ilman IFRS 16 -mukaisia vuokrasopimusvelkoja kiinteistösijoitusten käyvällä arvolla.

pienvarastona vuokrattavan tilan keskimääräinen pinta-ala 31.12.2024 oli noin 82 neliömetriä. Valtaosa Yhtiön vuokraamista muista tiloista on toimitiloja. Yhtiön vuokraamat toimitilat sisältävät toimistohotellien lisäksi esimerkiksi padelkenttiä, bändihuoneita ja autoliikkeitä. Lisäksi Yhtiön portfolioon sisältyi 31.12.2024 noin 700 kattamatonta parkkipaikkaa, jotka kattavat yhteensä noin 9.000 neliömetrin pinta-alan. Yhtiön toimitilojen ja muiden kuin pienvarastotilojen vuokraamista koskevat vuokrasopimukset vaihtelevat asiakas- ja kohdekohtaisesti esimerkiksi irtisanomisajan ja kunnossapitovastuiden osalta.

Yhtiön pienvarastopalveluihin kuuluu muun muassa säilytys-, pakkaus- ja suojaravinteiden myynti Yhtiön asiakkaille, jotka esimerkiksi muuttavat tai varastoivat tavaroitaan. Näihin tuotteisiin kuuluu erilaisia tarvikkeita, kuten pahvilaatikoita, pakkaustarvikkeita, lukkoja, muuttolaatikoita, muuttopeitteitä, suojauspeitteitä ja muuttajan pakkaustarvikkeita. Lisäksi Cityvarasto tarjoaa vuokralaisilleen osoite- ja vastaanottopalveluja. Yhtiön johdon mukaan tarjoamalla näitä tuotteita ja palveluita asiakkailleen Cityvarasto kykenee parantamaan asiakkaidensa kokonaisvaltaista asiakaskokemusta.

Pienvarastotoimipisteet

Cityvarastolla oli 30.6.2025 72 pienvarastotoimipistettä, jotka sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa siten, että pienvarastotoimipisteiden verkosto kattaa koko Suomen. Cityvaraston toimipisteiden kokonaisbruttopinta-ala oli 30.6.2025 yhteensä noin 174.000 neliömetriä, josta pienvarastoina vuokrattavaa pinta-alaa oli yhteensä noin 61.000 neliömetriä, noin 4.000 neliömetriä pienvarastopinta-alaa oli rakenteilla ja muina tiloina vuokrattavaa pinta-alaa oli 30.6.2025 noin 56.000 neliömetriä. 30.6.2025 Yhtiön pienvarastojen vuokrattavasta pinta-alasta noin 51.000 neliömetriä sijaitsi Yhtiön omistamilla tai pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuokraamallaan kiinteistöillä.

Yhtiöllä on johdon arvion mukaan sen nykyisillä omistamillaan tai pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuokraamallaan kiinteistöillä mahdollisuus lisätä pienvarastopinta-alaa noin 21.000 neliömetrillä seuraavan viiden vuoden kuluessa muuttamalla muina tiloina vuokrattavaa pinta-alaa pienvarastoina vuokrattavaksi pinta-alaksi, jolloin potentiaalinen pienvarastoala konvertointien jälkeen olisi noin 82.000 neliömetriä viiden vuoden sisällä. Tämän muutoksen toteuttaminen vaatii johdon arvion mukaan noin 35.000 neliömetriä tällä hetkellä muina tiloina vuokrattavaa pinta-alaa. Tästä noin 21.000 neliömetrin pinta-alasta, jonka Yhtiö arvioi voivansa muuttaa pienvarastokäyttöön, noin 69 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja noin 7 prosenttia Turun ja Tampereen seuduilla, noin 19 prosenttia muissa yliopistokaupungeissa³³ ja noin 4 prosenttia muualla Suomessa. Erikseen edellä mainitun viiden vuoden aikana konvertoitavan pienvarastoalan lisäksi Yhtiön johdon arvion mukaan nykyisessä portfolioissa on pidemmällä aikavälillä konvertointipotentiaalia pienvarastoalaksi yhteensä noin 11.000 neliömetriä.

Cityvarasto avasi neljä uutta pienvarastotoimipistettä vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Hyvinkäälle, Tampereelle, Espooseen ja Helsinkiin. Avattujen pienvarastotoimipisteiden lisäksi Yhtiö hankki kaksi uutta kiinteistöä vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Riihimäeltä ja Järvenpäästä. Kohteissa ei hankintahetkellä ollut pienvarastoina vuokrattavaa pinta-alaa. Riihimäen kiinteistön koko on noin 1.000 neliömetriä bruttopinta-alaa, josta Yhtiön johdon mukaan on noin 500 neliömetriä pienvarastoalaksi konvertoitavaa potentiaalia. Järvenpäässä sijaitsevassa kiinteistössä on noin 3.000 neliömetriä bruttopinta-alaa, josta Yhtiön johto arvioi voitavan muuttaa noin 1.000 neliömetriä pienvarastoina vuokrattavaksi pinta-alaksi. Lisäksi Cityvarasto on 30.6.2025 jälkeen hankkinut kolme uutta kiinteistöä, joista kaksi sijaitsee omalla tontilla ja yksi vuokratontilla. Kyseiset investoinnit olivat yhteensä 1,1 miljoonaa euroa (katso lisätietoja Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Investoinnit – Merkittävät investoinnit*").

Cityvaraston tavoitteena on avata kolme uutta pienvarastotoimipistettä vuoden 2025 loppuun mennessä ja vastaavasti kolme uutta pienvarastotoimipistettä vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Lisäksi Yhtiön tavoitteena on laajentaa pienvarastoina vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä neljässä pienvarastotoimipisteessä vuoden 2025 loppuun mennessä ja kolmessa pienvarastotoimipisteessä vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kuluven tilikauden aikana Yhtiö toteuttaa myös neljässä toimipisteessään julkisivujen kunnostushankkeen.

Pienvarastotoimipisteiden käyttöaste oli 30.6.2025 79 prosenttia ja noin 65,3 prosenttia Cityvaraston kiinteistöportfoliosta sijaitsi Helsingin seudulla, noin 12,4 prosenttia Turun ja Tampereen seudulla, noin 13,4 prosenttia muissa yliopistokaupungeissa³⁴ ja noin 8,9 prosenttia muilla paikkakunnilla.³⁵ Yhtiöllä on pienvarastotoimipisteitä Suomen 20 suurimmassa kaupungissa. Yhtiön johdon mukaan pienvarastotoimipisteet sijaitsevat maantieteellisesti houkuttelevilla alueilla, joilla on hyvät liikenneyhteydet.

Alla olevassa taulukossa on esitetty pienvarastotoimipisteiden lukumäärän, pienvarastoina vuokrattavan pinta-alan ja pienvarastoliiketoiminnan käyttöasteen kehitys vuosina 2022–2024:

³³ Muihin yliopistokaupunkeihin kuuluu Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa.

³⁴ Muihin yliopistokaupunkeihin kuuluu Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa.

³⁵ Perustuen Cityvaraston kiinteistöjen käypään arvoon pois lukien vuokratut kohteet. Lähde: JLL, Kiinteistöarviointiraportti.

	30.6.		31.3.		31.12.		
	2025	2024	2025	2024	2024	2023	2022
Toimipisteiden lukumäärä	72	65	(tilintarkastamaton)		68	63	58
Pienvarastopinta-ala, m ²	61.000	55.000	59.000	54.000	58.000	54.000	43.000
Pienvarastoliiketoiminnan käyttöaste kauden lopussa, %	79	77	78	75	76	70	73

Pienvarastotoimipisteiden rakenne ja pienvarastojen vuokraaminen

Cityvaraston pienvarastotoimipisteet ovat yleisesti helposti saavutettavissa ja suunniteltu korostamaan palvelujen laatua ja turvallisuutta. Standardoidun suunnittelun ja brändäyksen avulla pyritään varmistamaan asiakkaille kaikissa Yhtiön tiloissa miellyttävä, turvallinen ja mahdollisimman yhdenmukainen kokemus. Yhtiön johdon mukaan pienvarastotoimipisteet ovat myös hyvin valaistuja, kuivia, lämpimiä ja siistejä. Strategia korkealaatuisten ja vaivattomien tilojen tarjoamiseksi on suunniteltu vahvistamaan Cityvaraston brändimielikuvaa, houkuttelemaan uusia asiakkaita ja säilyttämään nykyisiä asiakkaita sekä saavuttamaan ja ylläpitämään haluttu käyttöaste ja vuokrataso.

Pienvarastotoimipisteet on jaettu useisiin itsenäisiin pienvarastoihin, joiden koko vaihtelee tyypillisesti yhdestä noin 30 neliömetriin. Noin 75 prosenttia Yhtiön pienvarastoista on pieniä, pinta-alaltaan alle 6 neliömetrin pienvarastoja ja yksittäisen pienvaraston pinta-ala oli 30.6.2025 keskimäärin 4,3 neliömetriä.³⁶ Yhtiöllä on keskimäärin 200 pienvarastoa kussakin toimipisteessä ja yksittäisen toimipisteen vuokrattava pinta-ala on yhteensä keskimäärin 900 neliömetriä.

Yhtiön pienvarastot vuokrataan lähtökohtaisesti kuukaudeksi kerrallaan ja vuokrasuhde uusiutuu automaattisesti, ellei sopimusta irtisanota (toistaiseksi voimassa oleva sopimus). Toistaiseksi voimassa oleva sopimus on mahdollista päättää vuokrakauden loppuun irtisanomalla sopimus vähintään 14 vuorokautta ennen vuokrakauden päättymistä. Lyhyestä irtisanomisajasta huolimatta Cityvaraston pienvarastojen vuokra-ajat ovat Yhtiön johdon arvion mukaan olleet suhteellisen pysyviä ja pitkiä, ja 30.6.2025 Yhtiön pienvarastojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 27 kuukautta, joka on noin 17 prosenttia enemmän kuin 31.12.2023, jolloin Yhtiön pienvarastojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 23 kuukautta.

Lähtökohtaisesti kaikissa Yhtiön tekemissä pienvarastoiden vuokrasopimuksissa on samat sopimusehdot. Mikäli vuokrasopimus on arvonlisäverollinen, vuokralainen sitoutuu käyttämään pienvarastoa jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttötarkoitukseen sekä välittömästi ilmoittamaan Cityvarastolle pienvaraston käyttötarkoituksen muuttumisesta. Yhtiön pienvarastojen vuokrauksessa käytettävien sopimusehtojen mukaan jos vuokralainen ei ole maksanut erääntynyttä vuokraa 60 päivän kuluttua eräpäivästä, Cityvarastolla on oikeus ottaa vuokratila sekä vuokratilassa olevat tavarat hallintaansa ja realisoida vuokratilassa olevat tavarat. Realisoinnista saatavat varat käytetään vuokralaiselta olevien erääntyneiden vuokrasaatavien, mahdollisten vahingonkorvausosaatavien, realisoinnista aiheutuneiden kustannusten ja lopulta perintä- ja viivästyskulujen kattamiseen. Mikäli realisoinnin tuotto ylittää edellä mainitut velat ja kulut, Yhtiö tilittää ylijäämän asiakkaalle.

Strategiansa mukaisesti Cityvarasto hyödyntää kiinteistöliiketoiminnassaan muutos- ja kehitystoimintamallia, jonka seurauksena sen toimipisteiden pohjaratkaisut, koko ja rakenteet voivat vaihdella (lisätietoja Yhtiön kehitys- ja muutostöistä on esitetty alla olevassa kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli*"). Vaikka pienvarastotoimipisteiden koko vaihtelee huomattavasti, valtaosa niistä koostuu yhdestä rakennuksesta. Muutamat Yhtiön toimipisteet kuitenkin koostuvat useammista kuin yhdestä rakennuksesta. Mikään yksittäinen toimipiste ei kuitenkaan muodosta, eikä sellaisen odoteta muodostavan yli 12 prosenttia Yhtiön kokonaisvaroista, bruttotuloista tai nettotuloksesta. Cityvaraston pienimmässä pienvarastotoimipisteessä, joka sijaitsee Vantaan Koivuhaassa, on noin 82 pienvarastoina vuokrattavaa neliömetriä, kun taas suurimmassa pienvarastotoimipisteessä, joka sijaitsee Turun Pitkämäessä, on noin 3.488 pienvarastoina vuokrattavaa neliömetriä.

Pienvarastojen turvallisuus

Turvallisuus on Cityvarastolle ensiarvoisen tärkeää. Asiakkaiden omaisuutta suojataan kulunvalvontajärjestelmillä, kameravalvonnalla ja säännöllisillä tarkastuskäynneillä. Lisäksi Yhtiö pyrkii varmistamaan toimipisteidensä turvallisuuden hyödyntämällä muun muassa palo-, murto- ja vuotohälyttimiä, aitoja ja valaistusta. Varastotilat ovat vakuutusyhtiöiden hyväksymiä. Lisäksi Cityvarasto on kuluvan tilikauden aikana uudistanut pienvarastoasiakkaiden vakuutusjärjestelyjä

³⁶ Lähde: Yhtiö.

osana riskienhallintastrategiaansa. Yhtiö on solminut ryhmävakuutuksen, jossa vakuutettuina on osa Yhtiön pienvarastoasiakkaista. Vakuutus tulee kattamaan eräin tavanomaisin rajoituksin aineelliset vahingot tai menetykset vakuutettuun omaisuuteen, joka on Cityvarastolta vuokratussa säilytysyksikössä. Aikaisemmin Yhtiön asiakkailla oli ollut mahdollisuus liittyä Yhtiön vakuutusturvan piiriin, jolloin Yhtiö sitoutui osana omia vakuutusjärjestelyjään sisällyttämään pienvarastotoimipisteissään asiakkaan säilytyksessä olevan omaisuuden silloisten pienvarastovakuutusehtojen mukaisesti. Aikaisempaan järjestelyyn liittyvä liikevaihto tilikautena 2024 oli noin 350.000 euroa. Yhtiön johdon arvion mukaan siirtyminen uuteen toimintamalliin ei muodosta olennaista muutosta Yhtiön taloudelliseen asemaan tai liiketoiminnan tulokseen. Järjestelyn katsotaan myös vahvistavan Yhtiön riskienhallintaa ja vähentävän Yhtiötä kohtaan esitettäviä korvausvaatimuksia ja muita vastuuperusteisia väitteitä.

Cityvarasto pyrkii huolehtimaan, että pienvarastoissa ei säilytetä vaarallisia tai laittomia tavaroita ja aineita. Elintarvikkeiden, laittomien aineiden ja tavaroiden, räjähteiden, helposti syttyvien tai ympäristölle taikka terveydelle vaarallisten tai haittaa aiheuttavien aineiden ja tavaroiden sekä eloperäisten aineiden ja tavaroiden säilyttäminen pienvarastossa tai tuominen pienvarastotoimipisteen yleisiin tiloihin on kielletty. Mikäli Cityvarasto tai Yhtiön palveluntuottaja arvioi tavarain voivan olla haitaksi ihmisille, ympäristölle tai kiinteistölle, on vuokralainen velvollinen poistamaan kyseisen tavarain välittömästi pienvarastosta ja pienvarastotoimipisteen yleisistä tiloista. Yhtiöllä on esimerkiksi voimassa oleva tuholais- ja varusteiden torjuntapöytäkirja, jonka mukaisesti palveluntarjoaja seuraa mahdollisten tuholais- ja varusteiden esiintymistä ja ryhtyy tarvittaessa torjuntatoimiin.

Liitännäispalvelut

Pakettiautovuokraus

Cityvarasto harjoittaa pakettiautovuokrausliiketoimintaa kokonaan omistamansa tytäryhtiö PakuOvelle.comin kautta. PakuOvelle.com on pakettiautojen lyhytaikaiseen vuokraamiseen erikoistunut autovuokraamo. Tällä hetkellä PakuOvelle.com tarjoaa pakettiautovuokrausta pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella, Kuopiossa, Jyväskylässä, Oulussa ja muissa maakuntakeskuksissa. Yhtiö omistaa yli 500 vuokrapakettiautoa ja sillä on noin 260 nouto- ja palautuspistettä, joista merkittävä osa sijaitsee Cityvaraston pienvarastotoimipisteiden tai merkittävien vähittäiskaupan yksiköiden pysäköintialueilla. 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella PakuOvelle.com toteutti yhteensä noin 66.000 pakettiautovuokraustapahtumaa. Yhtiön strategisena tavoitteena on laajentaa pakettiautovuokrausliiketoimintaa maanlaajuisesti edelleen.

PakuOvelle.comin vuokrapakettiautokalusto koostuu yhtenäisesti varustelluista ja teipatuista pakettiautoista, jotka ovat Cityvarasto-konsernin ilmeen mukaisia. PakuOvelle.com tarjoaa kolmea erilaista pakettiautoa vastaamaan eri asiakkaiden kuljetustarpeisiin: Isopakua (sisältäen noin 11 kuutiometriä tavaratilaa), Citypakua (sisältäen noin 6,5 kuutiometriä tavaratilaa) ja Pikkupakua (sisältäen noin 1,5 kuutiometriä tavaratilaa). Cityvarasto omisti 382 Isopakua, 109 Citypakua ja 20 Pikkupakua huhtikuussa 2025.

Cityvarasto hankkii pakettiautovuokrausliiketoiminnassa käyttämänsä pakettiautot pääosin käytettynä. Yhtiön johdon arvion mukaan käytettyjen ajoneuvojen hankinta mahdollistaa yleensä edullisemmat hankintahinnat suhteessa uusien vastaavien ajoneuvojen hankintaan. Vuokrapakettiautokalusto koostuu huolellisesti valituista Ford Transit -pakettiautomalleista, jotka Yhtiön johdon mukaan ovat laadukkaita ja toimintavarmoja. Pakettiautot ovat polttomootorikäyttöisiä. Pakettiautot hankitaan sekä kotimaasta että ulkomailta. PakuOvelle.comin vuokrapakettiautojen lukumäärä on vuosien 2022–2024 aikana kolminkertaistunut. Vuokrapakettiautot myydään, kun ajoneuvojen kunto ei enää tue pakettiautovuokrausliiketoimintaa Yhtiön tekemän arvion mukaan.

Cityvaraston pakettiautovuokrausliiketoiminta perustuu automatisoituun verkkokauppaan (lisätietoja Yhtiön tietojärjestelmästä on esitetty alla kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Tietotekniikka ja tietoturva*"). Pakettiautot vuokrataan, otetaan käyttöön ja palautetaan automatisoidun ja sähköisen järjestelmän kautta, jolloin asiakkaan ei tarvitse ottaa huomioon esimerkiksi aukioloaikoja tai avainten noutamista. Tämä mahdollistaa yhtäältä vuokraustapahtuman helpouden ja joustavuuden asiakkaan näkökulmasta sekä toisaalta pakettiautovuokrausliiketoiminnan harjoittamisen suhteellisen vähäisellä henkilöstömäärällä. Yhtiön johdon mukaan digitaalisuus mahdollistaa myös pakettiautovuokrausliiketoiminnan skaalauksen. Yhtiön vuokrapakettiautokalusto koostuu vain tietyistä, huolellisesti valituista pakettiautomalleista, joiden ajamiseen vaaditaan ainoastaan henkilöautoajokortti (lisätietoja kalustosta on esitetty kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Laitteet, koneisto ja kalusto*"). Yhtiö käyttää pakettiautovuokrauksessa vakioehtoja, minkä ansiosta kaikki pakettiautoja koskevat vuokrasopimukset ovat keskenään samanlaisia.

Muuttopalvelu

Cityvarasto harjoittaa muuttopalveluliiketoimintaa kokonaan omistamansa tytäryhtiön Opiskelijamuuttojen kautta. Opiskelijamuutot on Etelä-Suomen alueella toimiva muuttopalveluyhtiö. Vuonna 2024 Opiskelijamuutot toteutti noin 2.100 muuttoa. Kalustona muuttopalveluliiketoiminnassa käytetään noin 20 m³ kokoisia pakettiautoja, joiden avulla muutot

onnistuvat myös ahtaassa kaupunkiympäristössä ja joita voi ajaa henkilöautoajokortilla. Opiskelijamuutot toteuttaa erilaisia muuttoja pienistä yksiömuutoista suuriin omakotitalomuuhtoihin ja yritysmuuttoihin. Lisäksi Opiskelijamuutot voi toteuttaa Cityvaraston sisäisiä kuljetuksia tai muuttoja. Yhtiö käyttää muuttopalvelusopimuksissaan erillisiä sopimusehtoja kuluttaja-asiakkaille ja yritysasiakkaille. Yhtiön tavoitteena on tarjota korkealaatuista ja samaan aikaan kohtuuhintaista muuttopalvelua. Lisäksi muuttopalveluliiketoiminnan tavoitteena on houkutella Yhtiölle uusia pienvarastoasiakkaita.

Muuttolaatikat

Cityvarasto mahdollistaa asiakkailleen tavan organisoida tavaroiden pakkaamisen helposti käsiteltäviin ja kestäviin muuttolaatikoihin tarjoamalla muuttolaatikoiden vuokrauspalvelua. Yhtiö toimittaa muuttolaatikat asiakkaan haluamaan paikkaan, sekä noutaa käytetyt laatikot muuton jälkeen. Yhtiön tavoitteena on laajentaa ja kehittää muuttolaatikkopalveluaan edelleen vuonna 2024 perustetun Cityvaraston tytäryhtiö Suomen Banaanilaatikat Oy:n kautta.

Cityvaraston kiinteistöportfolio

Cityvarasto harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa pääosin omistamiensa kiinteistöjen kautta. 30.6.2025 Yhtiön toimipisteistä 34 sijaitsi Yhtiön omistamilla kiinteistöillä ja 18 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla kaupungeilta tai kunnilta vuokratuilla kiinteistöillä. Nykyiset maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2028–2071 ja Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiöllä on hyvät edellytykset neuvotella nykyisten maanvuokrasopimusten jatkamisesta alkuperäisiä päättymisaikoja pidemmälle. Lisäksi 20 Yhtiön toimipistettä sijaitsi vuokratuissa toimitiloissa. Vaikka Yhtiö harjoittaa kiinteistöliiketoimintaansa pääasiassa omistamissaan kiinteistöissä, Yhtiön johdon mukaan myös vuokratiloissa sijaitsevat toimipisteet tukevat Yhtiön liiketoimintaa, koska eräät sijainnit ovat saavutettavissa vain vuokraamalla tiloja. Lisäksi Yhtiön johdon mukaan vuokratilat voidaan mahdollisesti myöhemmin hankkia ja muuttaa Yhtiön omistamiksi toimipisteiksi.

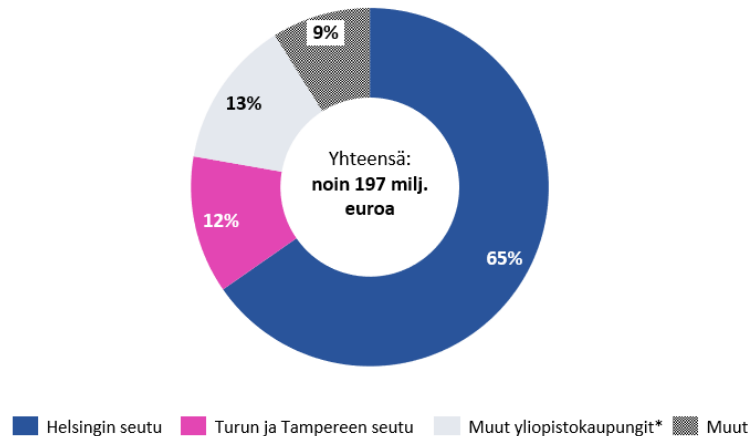
Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön kiinteistöportfolion kehitystä vuosina 2022–2024:

	30.6.		31.3.		31.12.		
	2025	2024	2025	2024	2024	2023	2022
Toimipisteiden lukumäärä ⁽³⁾	72	65	(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)				
Kiinteistöportfolion käypä arvo, miljoonaa euroa ⁽¹⁾	197,23 ⁽⁴⁾	129,61 ⁽³⁾	195,10 ⁽³⁾	126,84 ⁽³⁾	194,10 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	126,23 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	113,8 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾
Kiinteistöportfolion käypä arvo, EUR / m ²⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁶⁾	1.914	1.322	1.969	1.382	1.969	1.387	1.263
Vuokrattava pinta-ala, m ²⁽²⁾	117.000	112.000	113.000	109.000	115.000	109.000	92.000
Pienvarastopinta-ala, m ²⁽²⁾	61.000	55.000	59.000	54.000	58.000	54.000	43.000
Monikäyttöpinta-ala, m ²⁽²⁾	56.000	57.000	54.000	55.000	57.000	55.000	49.000
Käyttöaste kauden lopussa, pienvarastot, % ⁽³⁾	79	77	78	75	76	70	73
Käyttöaste kauden lopussa, toimitilat, % ⁽³⁾	82	76	82	81	83	81	76

- (1) Käypään arvoon ei sisälly Yhtiön toimipisteet, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa.
(2) Pinta-aloihin sisältyy Yhtiön toimipisteet, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa.
(3) Lähde: Yhtiön johto.
(4) Lähde: JLL, Kiinteistöarviointiraportti.
(5) Lähde: Cushman & Wakefield Finland Oy.
(6) Pinta-aloihin ei sisälly Yhtiön toimipisteet, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa.
(7) Tilintarkastettu.

Alla olevassa kuvaajassa on esitetty Yhtiön omistaman kiinteistöportfolion maantieteellinen jakauma bruttopinta-alan ja käyvän arvon mukaan 30.6.2025:

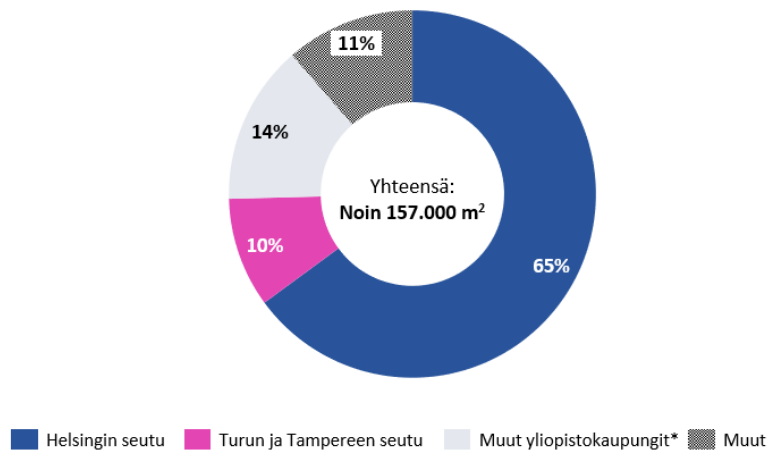
Kiinteistöportfolion käyvän arvon jakautuminen maantieteellisesti⁽¹⁾



(1) Tilintarkastamaton. Lähde: JLL, Kiinteistöarviointiraportti. Käypään arvoon ei sisälly Yhtiön toimipisteitä, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa.

* Muihin yliopistokaupunkeihin kuuluu Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa.

Kiinteistöportfolion bruttopinta-alan jakautuminen maantieteellisesti, pois lukien vuokratut toimitilat



* Muihin yliopistokaupunkeihin kuuluu Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa.

Yhtiön johdon arvion mukaan Cityvaraston kiinteistöportfolion arvonmäärityksessä voidaan olettaa seuraavat Yhtiön kiinteistöportfoliota koskevat tiedot 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla (31.12.2024 päättyneellä tilikaudella): (i) pienvarastopinta-alan painotettu irtautumistuotto (*exit yield*)³⁷ 6,6 prosenttia (6,6 prosenttia), (ii) pienvarastopinta-alan painotettu diskonttokorko (*discount rate*) 8,6 prosenttia (8,6 prosenttia) (iii) kiinteistöportfolion pienvarastopinta-alan potentiaalisen enimmäispinta-alan käypä arvo neliometriä kohden 2.695 euroa (2.659 euroa), (iv)

³⁷ Irtautumistuotto on Yhtiön johdon mukaan tyypillinen kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytetty oletus, joka kuvaa arviointijakson lopun nettotuottoa suhteessa kiinteistön jäännösarvoon.

kokonaispinta-alan (bruttopinta-ala) käypä arvo neliometriä kohden 1.253 euroa (1.285 euroa), (v) pienvarastopinta-alan painotettu maksimikäyttöaste 88 prosenttia (88 prosenttia) ja (vi) pienvarastopinta-alan painotettu enimmäisneliövuokra 29,7 euroa kuukaudessa (29,5 euroa kuukaudessa). Cityvaraston omistamiin kiinteistöihin sisältyy myös pieni osuus (alle 10 prosenttia koko kiinteistöportfolion käyvästä arvosta) liiketiloja, joita ei muunneta pienvarastointikäyttöön, pääasiassa teknisistä syistä. Yhtiön arvion mukaan nämä liiketilat arvostetaan hieman korkeammilla irtautumistuotoilla ja diskonttokoroilla verrattuna pienvarastoihin.

Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli

Yleistä

Yhtiö pyrkii kasvattamaan pienvarastoliiketoimintaansa osaltaan lisäämällä pienvarastotoimipisteiden lukumäärää. Pienvarastotoimipisteiden lukumäärää kasvattamalla Cityvarasto pyrkii saavuttamaan vahvemman markkina-aseman Suomessa, mikä tukee tavoiteltua tulojen ja kassavirran kasvua (katso lisää Yhtiön strategiasta Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston strategia*"). Keskeinen keino kasvattaa Yhtiön pienvarastotoimipisteiden lukumäärää on Yhtiön muutos- ja kehitystoimintamalli, jossa Yhtiö hankkii elinkaarensa loppuvaiheessa olevia kiinteistöjä ja muuttaa kiinteistöt Yhtiön pienvarastoliiketoimintaan sopiviksi.

Kiinteistöjen hankinta

Keskeinen osa muutos- ja kehitystoimintamallia on Yhtiön pienvarastoliiketoimintaan sopivien kiinteistöjen hankkiminen. Sopivien kiinteistöjen valintaan vaikuttavat monet tekijät, kuten sopivien kiinteistöjen saatavuus, markkina-alueen taloudellinen tilanne ja väestörakenne, liikenneyhteydet sekä hankittavan kohteen tekninen kunto, näkyvyys ja saavutettavuus. Yhtiön johdon mukaan Yhtiön kiinteistöshankinnat keskittyvät erityisesti vakiintuneille alueille, joilla tyypillisesti on korkeampi väestötiheys ja arvioitu positiivinen väestönkasvu.

Yhtiön kiinteistöshankintastrategia painottuu erityisesti rakennuksiin, jotka ovat elinkaarensa loppuvaiheessa. Yhtiö pyrkii ensisijaisesti hankkimaan rakennuksia, jotka sijaitsevat keskeisillä liikenneväylillä, lähellä tiheästi asuttuja kaupunkialueita ja alueita, joiden väestönkasvuennusteet ovat positiiviset, ovat sopivan kokoisia, jotka soveltuvat pienvarastokäyttöön ja vaativat vain rajallisesti rakennemuutoksia. Aikaisemman käyttötarkoituksensa elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöjen kaupoissa on usein rajallinen määrä muita kohteesta kiinnostuneita, mikä mahdollistaa Yhtiön johdon mukaan neuvottelut kohteista kaupallisesti edullisimmilla ehdoilla. Tällaiset kiinteistöt voivat tarjota Cityvarastolle myös pitkällä aikavälillä mahdollisuuden korkeampiin tuottoihin pohjautuen Yhtiön kehitysmalliin, jonka avulla on mahdollista saavuttaa matalampi investointikustannus verrattuna esimerkiksi uudisrakentamiseen pohjautuvaan pienvarastoliiketoimintamalliin. Yhtiön johdon arvion mukaan Cityvaraston suorat kiinteistöjen hankintakustannukset ovat suhteellisen alhaiset. Yhtiö pyrkii muutos- ja kehitystöiden seurauksena hyödyntämään elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöjen koko potentiaalin.

Yhtiön johdon mukaan Yhtiöllä on hyvä näkyvyys kiinteistöshankintamahdollisuuksiin koko Suomessa ja se on tunnettu potentiaalisten myyjien keskuudessa, minkä vuoksi Yhtiöllä on mahdollisuus tunnistaa ja hyödyntää potentiaaliset hankintakohteet nopeasti. Lisäksi Yhtiön vastaavista investoinneista kertynyt kokemus, kokemus erilaisista kiinteistötyypeistä ja sijainneista, sekä omistautunut sisäinen työryhmä, jolla on kattavaa asiantuntemusta tällaisista investoinneista edesauttavat Yhtiötä potentiaalisten hankintakohteiden tunnistamisessa ja hyödyntämisessä. Yhtiön kattava paikallinen läsnäolo ja verkostot eri puolilla Suomea mahdollistavat myös Yhtiön johdon mukaan strategisten ja harkittujen sijoituspäätösten tekemisen. Cityvarasto pyrkii hankkimaan kohteita hyvien kulkuyhteyksien varrelta ja mahdollisimman läheltä ohikulkevaa liikennettä. Hyvän saavutettavuuden lisäksi Yhtiö pyrkii sijoittamaan toimipisteet siten, että ne sijaitsevat esimerkiksi vähittäiskaupan ja vilkkaasti liikennöityjen teiden varrella, jolloin saavutetaan laaja näkyvyys.

Osa Yhtiön hankintastrategiaa on etsiä kiinteistöjä, joilla on valmiiksi vuokralaisia, mikä takaisi kiinteistön käyttöasteen ja toimipistetasolla kassavirran säilymisen positiivisena myös kiinteistön muutos- ja kehitysvaiheessa. Olemassa olevat vuokralaiset voivat harjoittaa muuta liiketoimintaa kuin pienvarastoliiketoimintaa, minkä johdosta Yhtiön toimipisteissä on monikäyttöistä tilaa. Yhtiön strategian mukaisesti Cityvaraston perimmäisenä tavoitteena on kuitenkin muuttaa tilat pienvarastoina vuokrattavaksi tilaksi niin suurelta osin kuin mahdollista. Cityvarasto myös voi kontrolloida vaihteittain toteutettavien muutos- ja kehityshankkeiden ajoitusta ottaen pienvarastojen kysynnän huomioon. Lisäksi Yhtiön johdon mukaan sellaisten kiinteistöjen hankkiminen, joilla on valmiiksi vuokralaisia, ja monikäyttöisten tilojen hyödyntäminen ovat keskeinen osa kiinteistöjen muutos- ja kehityshankkeiden toteuttamiseen liittyvien taloudellisten riskien hallintaa. Hankkimalla kiinteistöjä, joissa on jo valmiiksi vuokralaisia, Yhtiö voi investoida kiinteistön muutos- ja kehitystöihin ja kehittää kiinteistöstä sopivan pienvarastoliiketoimintaan pidemmällä aikavälillä. Lisäksi Yhtiö voi osana kiinteistöliiketoimintaansa hankkia tyhjiä kiinteistöjä, joista se vuokraa asiakkailleen erilaisia toimitiloja.

Kiinteistöjen muutos- ja kehitystyö

Cityvaraston tavoittelemassa maantieteellisessä laajentumisessa ja kannattavuuden parantamisessa keskeisessä asemassa on Yhtiön johdon arvion mukaan muutos- ja kehitystoimintamalli ja siihen liittyvä aikaisemman käyttötarkoituksensa elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöjen muuntaminen Yhtiön pienvarastoliiketoimintaan sopivaksi. Yhtiön muutos- ja kehitystyö sisältää kokonaisvaltaisen muutostyön, joka pyrkii optimoimaan kiinteistön rakenteet, energiatehokkuuden ja toiminnallisuuden vastaamaan Cityvaraston pienvarastoliiketoiminnan tarpeita ja vaatimuksia.

Olennainen osa muutos- ja kehitystöitä on hankittujen kiinteistöjen julkisivun korjaaminen, mikä parantaa rakennuksen ulkonäköä ja näkyvyyttä asiakkaille. Toimipisteen julkisivu muun muassa pyritään muuttamaan, mikäli mahdollista, Yhtiön brändiväreihin sopivaksi, mikä lisää Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Cityvaraston tunnettuutta ja vahvistaa Cityvaraston brändiä. Pienvarastotoimipisteiden tunnistettavuus on Yhtiön johdon mukaan keskeinen osa sitä, että Yhtiön brändi on arvioitu toimialallaan tunnetuimmaksi Suomessa vuonna 2022.³⁸ Osana kiinteistöjen muutos- ja kehitystyötä pyritään päivittämään myös kiinteistön pohjaratkaisu, jolla mahdollistetaan pienvarastojen tehokas sijoittelu. Rakennuksen sisätilat ja rakenteet muutetaan mahdollisimman tilatehokkaiksi, jotta pienvarastot saadaan rakennettua pinta-alatehokkaasti ja nopeasti.

Yhtiön mukaan keskimäärin yksi pienvarastona vuokrattava neliömetri edellyttää puolentoista neliömetrin vapaata tilaa. Vuosina 2021–2023 toimipisteen hankkimisesta pienvarastotoimipisteen avaamiseen kuluneen muutoksen mediaaniaika oli 14 kuukautta muodostuen kahdeksan kuukauden suunnittelu- ja lupavaiheesta ja kuuden kuukauden rakennusvaiheesta. Toimipisteissä, joissa muutettava pienvarastoalue on pienempi, muutosajat ovat olleet lyhyempiä, alkaen noin kuudesta kuukaudesta.³⁹ Lisäksi muutostyöt tehdään tyypillisesti vaiheittain, millä pyritään varmistamaan se, että muut vuokralaiset pysyvät tiloissaan ja tuottaisivat positiivista kassavirtaa kussakin toimipisteessä. Yhtiön johdon mukaan muutos- ja kehitystoimintamallin hyödyntäminen voi luoda potentiaalisesti edellytyksiä korkeampiin tuottoihin, sillä Yhtiön pienvarastojen keskimääräinen vuokrataso, joka oli 31.12.2024 25 euroa neliömetriltä (mukana vain kiinteistöt, joiden hankinnasta on tilikauden lopussa yli vuosi), oli korkeampi, kuin monikäyttötilojen (9,5 euroa neliömetriltä) vuokrataso. Lisäksi Yhtiön arvion mukaan Cityvaraston pienvarastojen vuokrataso ylittää keskimääräisen asuntojen vuokratason (16,8 euroa neliömetriltä⁴⁰) sekä teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen vuokratason (13,5 euroa neliömetriltä⁴¹). Cityvarasto on saavuttanut elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöjen osalta noin 15 prosentin nettotuoton investointikustannukselle.⁴²

Yhtiö keskittyy muutos- ja kehitystyössä myös energiatehokkuuden parantamiseen. Yhtiö pyrkii tekemään investointeja uusiutuvaan energiaan, mikä vähentää sähkönkulutusta ja pienentää ympäristövaikutuksia. Investointeihin kuuluvat muun muassa kaukolämmön ja sähkölämmityksen muuntaminen ilmalämpöpumpuista saatavaksi lämmitykseksi sekä aurinkovoimaloiden asentaminen kiinteistöille mahdollisuuksien mukaan. Tällä hetkellä aurinkopaneeleita on asennettu 13 pienvarastotoimipisteeseen. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön pienvarastotoimipisteiden sähkönkulutus on kokonaisuudessaan hiilidioksidivapaata. Sähkönkulutus perustuu kokonaisuudessaan hiilidioksidivapaaseen energiaan, joka hankitaan sähköyhtiöltä tai kiinteistökohtaisista aurinkopaneelijärjestelmistä. Yhtiön johdon mukaan pienvarastotoimipisteiden energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet edistävät Yhtiön vastuullisuutta (katso lisää Yhtiön vastuullisuudesta Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Vastuullisuus*") ja alentavat pienvarastotoimipisteiden ylläpitokustannuksia pitkällä aikavälillä.

Pienvarastoliiketoiminnan luonteen vuoksi kiinteistöt ja toimipisteet voivat olla pääosin henkilökunnattomia, jolloin ylläpitokustannukset pysyvät alhaisina. Pienvarastotoimipisteet pyritäänkin automatisoimaan mahdollisimman pitkälti (katso lisää Yhtiön liiketoiminnan automatisoinnista ja digitaalisuudesta Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Tietotekniikka ja tietoturva*") ja niissä pyritään saavuttamaan korkea energiatehokkuus. Pienvarastotoimipisteissä ylläpidetään puolilämpimiä sisälämpötiloja, mikä Yhtiön johdon mukaan optimoi pienvarastotoimipisteiden energiankulutusta vähentämättä kuitenkaan asiakastytyväisyyttä. Muutos- ja kehitystyössä huomioidaan myös pienvarastotoimipisteiden valaistuksen päivittäminen nykyaikaisempiin ja energiatehokkaampiin ratkaisuihin, kuten liiketunnistimella syttyvään LED-valaistukseen, mikä osaltaan parantaa tilojen käyttömukavuutta ja vähentää

³⁸ Lähde: Kuluttajakysely pienvarastointipalvelujen tunnettuudesta, YouGov, 20.12.2022.

³⁹ Vuosina 2021–2023 hankitut toimipisteet, lukuun ottamatta yritysjärjestelyjä, missä pienvarastoyksiköt ovat jo olemassa.

⁴⁰ Keskimääräinen vuokra suomalaisissa yksityisasunnoissa. Lähde: Tilastokeskus.

⁴¹ Helsingin seutu, prime-bruttovuokra. Lähde: CBRE:n markkinaraportti.

⁴² Painotettu keskiarvo (pienvarastotoimipisteille, joiden käyttöaste on yli 70 prosenttia), laskettu vuoden 2024 toimipistetasen käyttökatteen (EBITDA) (FAS) perusteella ennen pääkonttorikuluja suhteutettuna toimipisteiden nettoinvestointeihin 12/2023.

energiankulutusta. Muun muassa näiden toimenpiteiden avulla Cityvarasto on saavuttanut suhteellisen alhaiset pienvarastotoimipisteidensä ylläpitokustannukset, jotka olivat 31.12.2024 keskimäärin 3 euroa neliömetriltä.⁴³

Perustuen nykyiseen vuokrattavien tilojen kokonaispinta-alaan Cityvarasto kykenee saavuttamaan yhteensä noin 700–750 euron investointikustannuksen neliömetriltä, huomioiden kaiken vuokrattavan pinta-alan, vapaan tilan ja kontit.⁴⁴ Keskimääräinen investointikustannus jakaantuu arviolta tasan kiinteistöhankintojen sekä muutos- ja kehitystyön välillä.

Esimerkki Yhtiön muutos- ja kehitystoimintamallista

Yhtiö hankki vuonna 2013 aikaisemman käyttötarkoituksensa elinkaaren loppuvaiheessa olevan omistustontilla sijaitsevan teollisuuskiinteistön Turun Pitkämäestä. Teollisuuskiinteistö sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Turun keskustasta hyvien kulkuyhteyksien varrella. Pitkämäen pienvarastotoimipisteen pienvarastopinta-ala on noin 3.488 neliometriä ja käypä arvo 30.6.2025 oli noin 11,6 miljoonaa euroa⁴⁵. Osana Yhtiön toteuttamia muutostöitä rakennukseen muun muassa rakennettiin uusi välipohja, jonka ansiosta pienvarastoina vuokrattavaa pinta-alaa oli mahdollista kasvattaa noin 50 prosentilla. Teollisuuskiinteistön hankinta on esimerkki Yhtiön muutos- ja kehitystoimintamallin hyödyntämisestä kannattavasti. Teollisuuskiinteistön nettotuotto investointikustannukselle on noin 20 prosenttia.⁴⁶

Alla olevassa taulukossa on kuvattu Pitkämäen toimipisteen avainlukuja ilmoitetuilla ajanjaksoilla⁴⁷:

(tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu)	1.1.–31.12. tai 31.12.		
	2024	2023	2022
	(tilintarkastamaton)		
Liikevaihto	769	697	700
Käyttökate (EBITDA).....	620	524	510
Käyttökate (EBITDA) -marginaali, %...	80,6	75,3	72,9
Pienvarastojen käyttöaste, %	75,5	74,5	72,3
Keskimääräinen pienvarastojen kuukauden vuokrahinta, euroa/m ²	24	22	22
Vuokrattava pienvarastopinta-ala, m ² .	3.488	3.482	3.324
Nettoinvestoinnit ⁽¹⁾	3.159	3.060	2.891

(1) Ostohinta mukaan lukien kaikki investoinnit kyseiseen kohteeseen omistusaikana.

Konsernirakenne

Cityvarasto-konsernin muodostaa tämän Esitteen päivämääränä konsernin emoyhtiö Cityvarasto Oyj ja sen kahdeksan täysin omistamaa Tytäryhtiötä. Cityvarasto Oyj:n kotivaltio on Suomi.

Alla olevassa taulukossa esitetään Cityvaraston Tytäryhtiöt tämän Esitteen päivämääränä.

Cityvaraston Tytäryhtiöt	Omistus, %	Kotivaltio
PakuOvelle.com Oy	100,00	Suomi
Suomen Opiskelijamuutot Oy.....	100,00	Suomi
Suomen Banaanilaatikat Oy.....	100,00	Suomi
Varastosta Oy ⁽¹⁾	100,00	Suomi
Kiinteistö Oy Olavinkatu 45	100,00	Suomi
Kiinteistö Oy Järvenpään Mattotehdas.....	100,00	Suomi
Cityvarasto Oü ⁽¹⁾	100,00	Viro

(1) Ei-aktiivinen.

⁴³ Perustuen omien kiinteistöjen nykyiseen vuokrattavaan pinta-alaan sisältäen ylläpito- ja hallintokustannukset, käyttömenot ja korjaukset.

⁴⁴ Keskimääräinen investointikustannus sisältää kaikki kiinteistöihin liittyvät investoinnit, sisältäen kiinteistöhankinnat ja kiinteistöjen muutos- ja kehitystyöt.

⁴⁵ Tilintarkastamaton.

⁴⁶ Laskettu vuoden 2024 toimipistetasen käyttökateen (EBITDA) (FAS) perusteella ennen pääkonttorikuluja suhteutettuna toimipisteen nettoinvestointeihin 12/2024.

⁴⁷ Kyseisiä tietoja ei ole laadittu IFRS-standardien mukaisesti, ja ne sisältävät tiettyjä johdon tekemiä oletuksia. Näin ollen kyseisten tietojen tulee katsoa kuvaavan Pitkämäen avainlukuja suuntaa antavasti, eivätkä ne ole välttämättä suoraan vertailukelpoisia Cityvaraston IFRS-standardien mukaisesti raportoitujen tietojen kanssa.

Kumppaniverkosto ja alihankkijat

Cityvarasto hyödyntää kullakin liiketoiminta-alueella huolellisesti valittuja strategisia yhteistyökumppaneita ja alihankkijoita. Kiinteistöliiketoiminnassa keskeisimmät yhteistyökumppanit ja alihankkijat liittyvät sekä Yhtiön muutostoimintamallin mukaisesti kehitys- ja muutoshankkeiden toteuttamiseen, sekä pienvarastotoimipisteiden huoltoon ja ylläpitoon. Cityvarasto tekee sopimukset muutos- ja kehityshankkeissa käyttämiensä alihankkijoiden kanssa pääosin projektikohtaisesti. Alihankkijat ovat tyypillisesti rakennusalan eri osa-alueisiin, kuten remontointiin, talotekniikkaan ja LVI-asennuksiin erikoistuneita toimijoita. Pienvarastotoimipisteiden huollossa ja ylläpidossa Cityvarasto tekee tyypillisesti pitkäaikaisia sopimuksia esimerkiksi kiinteistönhuolto- ja siivouspalveluihin liittyen. Lisäksi pienvarastotoiminnassa merkittävän osan yhteistyökumppaneista muodostaa sähkö- ja kaukolämpöyhtiöt sekä tietojärjestelmien ylläpitoon, markkinointiin, kirjanpitoon ja perintään liittyvät yhteistyökumppanit.

Pakettiautonvuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnassa Cityvaraston keskeisimmät yhteistyökumppanit ovat vuokra- ja muuttopakettiautojen toimittajat sekä ajoneuvokaluston huoltoon ja ylläpitoon liittyvät yhteistyökumppanit. Yhtiö käyttää ajoneuvojen hankinnassa kotimaisia ja ulkomaisia tahoja. Cityvarasto pyrkii käyttämään ajoneuvokalustonsa ylläpidossa ja huollossa, kuten määräaikaishuolloissa, katsastuksissa, renkaidenvaihdossa ja teippauksissa keskitettyjä palveluntarjoajia. Näiden lisäksi myös pakettiautonvuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnassa Cityvaraston yhteistyökumppaneihin kuuluu tietojärjestelmien ylläpitoon, markkinointiin ja kirjanpitoon liittyviä yhteistyökumppaneita. Muuttopalveluliiketoiminnassa Yhtiö käyttää muuttopalvelujen toteuttamisessa oman henkilöstön ja vuokratyöntekijöiden lisäksi alihankkijoita, jotka toimivat kevytyrittäjinä.

Myynti ja asiakkaat

Myynti

Myyntistrategia

Myyntistrategian keskeisenä tavoitteena on liikevaihdon kasvattaminen kannattavasti ja täyttöasteen optimointi, jotta pienvarastotilat ovat mahdollisimman tehokkaassa käytössä. Mittareita seurataan säännöllisesti, ja niiden perusteella tehdään tarvittavia toimenpiteitä myynnin kehittämiseksi.

Tulevaisuuden kasvun tueksi brändiä uudistetaan strategisesti. Yhtiö panostaa digitaaliseen asiakaskokemukseen, jotta asiakkaan on entistä helpompaa vuokrata ja saada käyttöönsä toivomansa pienvarasto helppokäyttöisen verkkokaupan kautta. Dynaaminen hinnoittelu varmistaa pienvarastojen tehokkaan käytön. Verkkokauppa toimii Yhtiön tärkeimpänä myyntikanavana, ja sen jatkuva kehittäminen on strategian keskiössä. Myyntiä optimoidaan dataan perustuen, minkä lisäksi myyntiä kasvatetaan markkinoinnin automaation, keskitetyn puhelinpalvelun sekä konserniyhtiöiden välisen ristiinmyynnin avulla. Myynnin vahvistamiseksi ja asiakaskokemuksen tueksi osa-aikaiset kohdevastaavat mahdollistavat asiakkaiden tapaamisen kohteissa sekä pienvarastojen esittelyn maakunnissa. Keskitetty asiakaspalvelu palvelee asiakkaita puhelimen ja sähköpostin välityksellä sekä tukee lisämyynnin rakentamisessa.

Cityvaraston teettämän asiakastutkimuksen (2023–2024) perusteella 54 prosenttia Yhtiön asiakkaista löysi Cityvaraston Googlen kautta, 16 prosenttia asiakkaista tunsivat Cityvaraston jo entuudestaan, 15 prosenttia löysi Cityvaraston suosituksen kautta, 8 prosenttia Yhtiön oman ulkomainannon, kuten brändättyjen toimipisteiden ja ajoneuvojen, kautta, 4 prosenttia internetin tai sosiaalisen median kautta, 1 prosentti lehtimainoksen kautta ja 3 prosenttia muilla tavoin. Lisäksi 75 prosenttia Yhtiön asiakkaista valitsi Cityvaraston sijainnin perusteella, 39 prosenttia tarjousalennusten perusteella, 16 prosenttia muihin vaihtoehtoihin verrattua matalamman hintatason perusteella ja 15 prosenttia palvelun laadun perusteella.

Asiakkaat

Cityvaraston selkeästi suurin asiakasryhmä on kuluttajat, jotka muodostivat noin 89 prosenttia Yhtiön kaikista pienvarastosopimuksista 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella. Cityvarasto palvelee kuitenkin myös yritysasiakkaita, jotka muodostivat noin 11 prosenttia Yhtiön kaikista pienvarastosopimuksista 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella. Cityvaraston laaja asiakaskanta edustaa kaikkia sosioekonomisia taustoja ja sukupuolia, ja Yhtiöllä on kuluttaja-asiakkaita laajasti eri ikäryhmistä ympäri Suomen. Cityvaraston tavoitteena on vastata asiakkaiden tarpeisiin laadukkaalla asiakaspalvelulla, jonka avulla asiakkaille pystytään tarjoamaan tarvetta vastaava ja sopivan kokoinen pienvarasto.

Cityvaraston yritysasiakkaina on muun muassa remonttiliikkeitä, muuttopalveluyrityksiä, kiinteistönvälittäjiä, verkkokauppiaita, myyntiedustajia, yhdistyksiä ja erilaisia järjestöjä. Pienvarastoissa yritykset voivat säilyttää esimerkiksi arkistonsa, työkalunsa tai myyntiedustusmateriaaleja. Cityvaraston vuokraamat toimistohotellit tarjoavat toimistotilaa laadukkailla palveluilla yrityksille, jotka tarvitsevat modernin toimistotilan. Muutamissa Cityvaraston toimipisteissä on myös tavaroiden vastaanottopalvelu, jossa Cityvaraston henkilökunta vastaanottaa lähetykset ja toimittaa ne yritysasiakkaiden varastoihin.

Cityvaraston (2023–2024) tekemän asiakastutkimukseen vastanneista Cityvaraston asiakkaista 62 prosenttia vuokraa varastotilaa muuttua varten, 9 prosenttia remonttia varten ja 28 prosenttia lisätilan tarpeeseen. Lisätilan tarpeen osalta vastanneista Cityvaraston asiakkaista 67 prosenttia vuokraa kodin puutteellisen tilan takia, 17 prosenttia kausisäilytyksen takia, 10 prosenttia lisätilan takia (yritysassiakkaat) ja 4 prosenttia muun syyn takia.

Lyhyestä irtisanomisajasta huolimatta Cityvaraston pienvarastojen vuokra-ajat ovat Yhtiön johdon arvion mukaan olleet suhteellisen pysyviä ja pitkiä. 30.6.2025 Yhtiön pienvarastojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 27 kuukautta.

Henkilöstö ja organisaatio

Cityvarasto-konsernin henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 63 ja 30.6.2024 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 54. Cityvarasto-konsernin henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella 58, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella 59 ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella 64. Henkilöstömäärässä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 30.6.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Cityvarastolla on sekä vakinaisia että osa-aikaisia työntekijöitä. 30.6.2025 Yhtiön työntekijöistä 67 prosenttia oli vakinaisia työntekijöitä ja 33 prosenttia osa-aikaisia. Asiantuntija- ja esimiestehtävissä toimi yhteensä 11 henkilöä ja muissa tehtävissä yhteensä 52 henkilöä. Lisäksi Yhtiö käyttää tilapäistä työvoimaa erityisesti muuttopalveluliiketoiminnassa ja voi kattaa tilapäisiä työvoimatarpeita palkkaamalla yksittäisiä, itsenäisesti toimivia ammatinharjoittajia sekä palkkaamalla satunnaisesti vuokratyövoimaa.

Opiskelijamuutot on 4.7.2025 liittynyt Palvelualojen työnantajat PALTA ry:n jäseneksi.

Yhtiön organisaatiomallissa hallituksen jälkeen ylimpänä on toimitusjohtaja. Toimitusjohtaja johtaa, ohjaa ja valvoo Yhtiön päivittäistä liiketoimintaa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten sekä Yhtiön toimintapolitiikkojen ja muiden ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa Yhtiön päivittäisen hallinnon järjestämisestä ja varmistaa, että Yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja että Yhtiön varojen hoito on luotettavalla tavalla järjestetty. Lisäksi toimitusjohtaja on pääasiallisesti vastuussa rahoitukseen, kiinteistöihankintoihin ja johtoryhmän jäsenten nimittämiseen liittyvistä toimenpiteistä. Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa, operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Yhtiön johtoryhmän jäsenet johtavat omia liiketoiminta-alueitaan ja valmistelevat toimenpiteitä ja päätösehdotuksia Yhtiön toimitusjohtajalle liittyen muun muassa pienvarasto-, pakettiautovuokraus- ja muuttopalveluliiketoimintaan sekä mahdollisiin kiinteistö- tai yritysostoihin (lisätietoja Yhtiön johtoryhmästä Esitteen kohdassa "*Hallitus ja johtoryhmä – Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä*").

Cityvarasto mittaa vuosittain työilmapiiiriä ja työtyytyväisyyttä koko henkilöstölle toimitettavassa tutkimuksessa. Vuonna 2024 tutkimus toteutettiin yhteistyössä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa. Viimeisimpään tutkimukseen vastasi noin 75 prosenttia Yhtiön työntekijöistä.

Vastuullisuus

Yleistä

Cityvarasto on sitoutunut vähentämään ympäristökuormitusta ja tarkkailee energian- ja vedenkulutusta kaikissa toimipisteissään. Suurin osa Cityvaraston omistamien kiinteistöjen talotekniikasta on reaaliaikaisen etävalvonnan piirissä, mikä mahdollistaa esimerkiksi lämpötilojen säädön ja seurannan keskitetysti ja reaaliaikaisesti sekä auttaa energia- ja vesitehokkuuden optimoinnissa. Lisäksi Cityvarasto käyttää digitaalista alustaa, jonka kautta noin 80 prosenttia vuokrasopimuksista solmittiin verkossa 30.6.2025, mikä vähentää tarpeetonta liikennettä ja siihen liittyviä päästöjä. Yhtiön pienvarastotoimipisteiden ylläpitoon etsitään jatkuvasti energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja tätä työtä jatkettiin 31.12.2024 päättyneen tilikauden aikana esimerkiksi panostamalla aurinkovoimaloiden asentamiseen Yhtiön pienvarastotoimipisteisiin. 30.6.2025 yhteensä 13 pienvarastotoimipisteessä energiaa tuotettiin aurinkovoiman avulla. Lisäksi Yhtiö pyrkii lisäämään ilma- ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä.

Yhtiön tavoitteena on kasvattaa aurinkoenergian ja lämpöpumppujen osuutta energianlähteenä systemaattisesti myös tulevaisuudessa. Lisäksi Yhtiö on rakentanut sähköautojen latauspisteitä pienvarastotoimipisteidensä yhteyteen muun muassa Vantaan Variston ja Kaivoksen pienvarastotoimipisteissä. Latauspisteet on toteutettu niin, että ne ovat Yhtiön henkilökunnan ja nykyisten asiakkaiden lisäksi avoimesti kenen tahansa käytettävissä tuoden Yhtiölle uusia asiakkaita. Yhtiön johdon mukaan pienvarastojen lämpötilojen optimoinnilla sekä päivityksillä LED- ja liiketunnistimilla aktivoituihin valaistusjärjestelmiin saavutetaan myös säästöjä energian kulutuksessa. Lisäksi kiinteistöjen lämmöneristyskykyä on parannettu. Verkkokaupan roolin kasvaminen on myös vähentänyt tarvetta henkilökohtaisiin tapaamisiin eri toimipisteissä, minkä vuoksi myös tarpeettomat liikennepäästöt ovat Yhtiön johdon arvion mukaan vähentyneet.

Cityvaraston pienvarastotoimipisteiden energiayhdistelmä pohjautuu yhä enemmän uusiutuviin energianlähteisiin. Vuonna 2024 Cityvarasto kulutti kaukolämpöä noin 9.500 MWh, mikä vastaa noin 56 MWh tuhatta neliometriä bruttopinta-alaa

kohti. Vuonna 2024 kulutetusta kaukolämmöstä 47 prosenttia oli peräisin uusiutuvista lähteistä, 32 prosenttia fossiilisista lähteistä ja 21 prosenttia muista lähteistä. Hankitun sähkön määrä on vähentynyt noin 5.400 MWh:sta vuonna 2023 noin 5.000 MWh:iin vuonna 2024, mikä vastaa noin 7 prosentin laskua. Yhtiön omien aurinkovoimaloiden tuotto on kasvanut 149 MWh:sta vuonna 2023, jolloin yhtiöllä oli 7 aurinkovoimalaa, 222 MWh:iin vuonna 2024, jolloin yhtiöllä oli 10 aurinkovoimalaa. Tarkemmin Yhtiön kiinteistöjen sähkönkulutuksesta katso lisätietoja Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston vahvuudet – Kestävään kehitykseen keskittyvä muutos- ja kehitystoimintamalli*".

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön kiinteistöjen sähkönkulutus on kokonaisuudessaan hiilidioksidivapaata. Sähkönkulutus perustuu kokonaisuudessaan hiilidioksidivapaaseen energiaan, joka hankitaan sähköyhtiöltä tai kiinteistökohtaisista aurinkopaneelijärjestelmistä. Yhtiöllä ei kuitenkaan ole muiden liiketoimintojen osalta hiilineutraalisuustavoitteita ja esimerkiksi konsernin autokanta koostuu polttomoottoriautoista.

Muutos- ja kehitystoimintamallin ekologisuus

Cityvaraston strategian mukaisesti uusien toimipisteiden hankinnassa ja vuokraamisessa huomioidaan sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella lähellä potentiaalisia asiakkaita (katso lisää Yhtiön strategiasta Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston strategia*"). Muutos- ja kehitystoimintamallin mukaisesti hankkimalla elinkaaren loppuvaiheessa olevia kiinteistöjä ja muuttamalla niitä kustannustehokkaasti pienvarastokäyttöön, saadaan Yhtiön johdon arvion mukaan aktiivisesta käytöstä usein jo pois olleet kiinteistöt uudelleen hyötykäyttöön ja toimiviksi kiinteistökokonaisuuksiksi (katso lisää Yhtiön muutos- ja kehitystoimintamallista Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli*").

Purkavan uudisrakentamisen hiili-investointi ei todennäköisesti kompensoidu edes usean kymmenen vuoden aikana. Purkavan uudisrakentamisen hiili-investoinnin takaisinmaksuaika peruskorjausvaihtoehtoon verrattuna voi tavanomaisen uudisrakentamisen tapauksessa olla yli 50 vuotta ja erityistoimenpiteisiin turvauduttaessakin tyypillisesti vähintään 25–30 vuotta.⁴⁸ Peruskorjaamisen vähähiilisyyden johtuu pääasiassa rakennusten perustusten ja rungon uudelleen käyttämisestä, koska ne muodostavat noin 90 prosenttia päästöistä tuotanto- ja rakennusvaiheessa.⁴⁹ Muuttamalla kiinteistöt pienvarastoiksi voidaan pidentää niiden elinkaarta, millä on Yhtiön johdon mukaan merkittävä vähentävä vaikutus kiinteistöjen aiheuttamiin kasvihuonekaasupäästöihin. Lisäksi kiinteistöjen elinkaaren pidentämisellä on Yhtiön johdon mukaan merkittävä vaikutus päästöihin verrattuna vaihtoehtoiseen tapaan eli vanhan rakennuksen purkamiseen sisältäen uudisrakentamisen, jolloin suuri osa kasvihuonekaasupäästöistä syntyy heti ja mahdolliset saavutettavat hyödyt realisoituvat vasta kymmenien vuosien päästä ja ovat osittain nykyhetkessä arvionvaraisia.

Laitteet, koneisto ja kalusto

Cityvaraston liiketoiminnassa käytettäviä keskeisiä koneita ja kalustoa ovat pakettiautonvuokrausliiketoiminnassa käytettävät pakettiautot sekä muuttopalveluliiketoiminnassa käytettävät pakettiautot ja muu muuttokalusto. Cityvarasto omistaa liiketoiminnassaan käyttämänsä ajoneuvokaluston. Yhtiö omistaa 500 pakettiauttoa koostuen huolellisesti valituista pakettiautomalleista, jotka Yhtiön johdon mukaan ovat laadukkaita ja toimintavarmoja. Yhtenäinen kalusto mahdollistaa myös tehokkaan kalustonhallinnan. Lisäksi Yhtiö omistaa 15 muuttopalveluissa käytettävää pakettiauttoa.

Immateriaalioikeudet

Yhtiön johdon arvion mukaan Cityvaraston omistamista immateriaalioikeuksista merkittävimmät ovat Cityvaraston ja sen tytäryhtiöiden PakuOvelle.comin ja Opiskelijamuuttojen nimet, brändit, toiminimet ja konseptit sekä ohjelmistoratkaisut. Cityvarasto on rekisteröinyt Patentti- ja rekisterihallitukseen seitsemän tavaramerkkiä tämän Esitteen päivämääränä. Cityvarasto uskoo tavaramerkkiensä olevan arvokkaita sen liiketoiminnalle, ja Cityvarasto panostaa brändinsä arvon säilyttämiseen ja kasvattamiseen. Cityvarasto pyrkii rekisteröimään tavaramerkkinsä mahdollisuuksien mukaan ja estämään niihin kohdistuvat loukkaukset. Cityvaraston tavaramerkkien jäljellä oleva voimassaoloaika vaihtelee, ja jokainen rekisteröity tavaramerkki on voimassa 10 vuotta. Tavaramerkkirekisteröintien uusimiskertoja ei ole rajoitettu.

Tietotekniikka ja tietoturva

Yleistä

Cityvaraston kaikessa toiminnassa korostuu sen käyttämien tietojärjestelmien toimivuus. Yhtiön toiminnot ovat pääosin digitalisoituja, ja niistä on tullut yhä keskitetympiä ja riippuvaisempia automatisoiduista tietojärjestelmäprosesseista.

⁴⁸ Lähde: Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Saatavilla osoitteesta julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162862. Viitattu 4.9.2025.

⁴⁹ Lähde: Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Saatavilla osoitteesta julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162862. Viitattu 4.9.2025.

Verkkosivut

Cityvaraston verkkosivustot toimivat alustana Yhtiön palveluiden esittelylle ja mahdollistavat Yhtiön asiakkaille esimerkiksi vuokrasopimusten tekemisen verkossa. Yhtiön kunkin liiketoiminnan (eli pienvarasto-, pakettiautonvuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminta) omat asiakasverkkosivut toimivat tärkeimpänä kanavana Yhtiön ja asiakkaan välillä. Asiakasverkkosivut on toteutettu saman ulkopuolisen toimittajan ylläpitämällä erillisillä järjestelmillä. Verkkosivuilla on erilliset tietovarastot eikä esimerkiksi käyttäjä- tai asiakastietoja jaeta palveluiden välillä.

Yhtiön johdon mukaan pienvarastoliiketoiminnassa verkkokauppa toimii Cityvaraston ensisijaisena myyntikanavana, ja sen kävijämäärät ovat historiallisesti kasvaneet jatkuvasti. Yhtiöllä on ollut käytössä automatisoitu verkkokauppa vuodesta 2007 alkaen ensimmäisenä pienvarastoalan toimijana maailmassa Yhtiön tietojen mukaan. Toimiva alusta mahdollistaa myös uusien pienvarastotoimipisteiden nopean integroinnin järjestelmään ja mahdollistaa Yhtiön arvion mukaan skaalautuvan kasvun. Lisäksi käytössä olevilla henkilökohtaisilla asiakastileillä pyritään vahvistamaan asiakasuskollisuutta ja lisäämään myyntiä. Vuonna 2024 noin 71 prosenttia pienvarastojen vuokrasopimuksista solmittiin verkossa.

Myös pakettiautonvuokrausliiketoiminta perustuu verkkokaupan hyödyntämiseen. Vuokraustoiminta järjestetään kokonaisuudessaan sähköisen järjestelmän kautta, jossa asiakas varaa, maksaa, noutaa ja palauttaa auton viikonpäivästä tai kellonajasta riippumatta sähköisesti itsepalveluna. Vuonna 2024 kaikki pakettiautojen vuokrasopimukset toteutettiin verkossa.

Muuttopalveluliiketoiminnassa verkkosivut toimivat erityisesti kanavana verkossa tehtävien tarjouspyyntöjen vastaanottamiseen ja markkinointialustana muuttopalveluille. Vuonna 2024 Yhtiö vastaanotti yhteensä 8,000 muuttopalveluja koskevaa tarjouspyyntöä verkossa, joista noin 25 prosenttia johti toteutuneeseen muuttopalvelusopimukseen asiakkaan kanssa. Lisätietoja kunkin liiketoiminta-alueen myyntistrategiasta ja verkkosivujen merkityksestä on esitetty Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Myynti ja asiakkaat – Myynti*".

Tietojärjestelmät

Cityvarasto käyttää toiminnassaan resurssien suunnitteluun ja hallintaan kehitettyä toiminnanohjausjärjestelmää (engl. *enterprise resource planning software*, ERP). Toiminnanohjausjärjestelmä on kehitetty Cityvaraston omaan käyttöön ja sitä hyödynnetään muun muassa tilavuokrauksessa, tilojen hallinnassa, toimipisteiden ja vuokrasopimusten ylläpidossa, varastonhallinnassa, reskontrassa, laskutuksessa ja raportoinnissa.

Cityvaraston tietojärjestelmät on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan hankittu hyvämaineisilta toimijoilta ja Cityvarasto panostaa jatkuvasti tietojärjestelmien kehittämiseen ja tehokkaaseen ylläpitoon. Yhtiön tietojärjestelmät on suojattu tietomurroilta ja muilta vastaavilta uhilta, kuten haittaohjelmilta ja palvelunestohyökkäyksiltä palomureilla, viruksentorjuntaohjelmilla ja muilla tietoturvaa ja kyberturvallisuutta edistävillä ohjelmilla ja teknologioilla.

Vakuutukset

Cityvaraston vakuutuksiin kuuluu vapaaehtoisia ja pakollisia vakuutuksia. Cityvaraston omistamat kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvostaan vakuutuksilla, jotka tämän Esitteen päivämääränä on otettu If Vahinkovakuutus Oyj:n Suomen sivuliikkeeltä ja Pohjola Vakuutus Oy:ltä. Vakuutukset kattavat äkilliset ja odottamattomat suorat omaisuusvahingot, jotka johtuvat esimerkiksi vesivahingosta, tulipalosta, varkaudesta tai ilkivallasta. Yhtiön omistamat ajoneuvot (mukaan lukien vuokrapakettiautot sekä muuttopalveluliiketoiminnan pakettiautot) on vakuutettu liikennevakuutuslain (460/2016, muutoksineen) edellyttämällä tavalla. Yhtiön ajoneuvojen vakuutukset on tämän Esitteen päivämääränä otettu If Vahinkovakuutus Oyj:n Suomen sivuliikkeeltä, Keskinäiseltä Vakuutusyhtiö Fennialta, Pohjola Vakuutus Oy:lta ja Protector Forsikring ASA, filial Finland:ta. Lisäksi Cityvarastolla on erilaisia muita vakuutuksia kattaen muun muassa liiketoiminnan keskeytyksen, tarjottuihin palveluihin ja tuotteisiin liittyviä ja yleisiä vastuista sekä johdon ja toimihenkilöiden vastuita, joihin kaikkiin sovelletaan Suomen vakuutusmarkkinoilla tavanomaisia rajoituksia. Cityvarasto tarkistaa vakuutus sopimuksensa säännöllisesti osana yleistä riskienhallintaansa.

Cityvaraston näkemyksen mukaan sen nykyinen vakuutus suoja on asianmukainen ja markkinakäytäntöä vastaava sekä vakuutusmäärien että vakuutusehtojen kattavuuden osalta siten, että vakuutukset kattavat Cityvaraston liiketoiminnan suurimmat riskit ottaen huomioon vakuutusturvan kustannukset ja liiketoiminnan potentiaaliset riskit.

Olennot sopimukset

Jäljempänä mainittua sopimusta lukuun ottamatta, Cityvarasto tai sen Tytäryhtiöt eivät ole tehneet tavanomaiseen liiketoimintaansa kuulumattomia sopimuksia, jotka (i) ovat olennaisia Cityvarastolle ja jotka on solmittu kahden tämän Esitteen päivämäärää välittömästi edeltävän tilikauden aikana tai (ii) joihin perustuvat velvollisuudet tai oikeudet ovat olennaisia Cityvarastolle tämän Esitteen päivämääränä.

Osakassopimus

Yhtiö ja sen eräät nykyiset osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Yhtiötä koskevaan osakassopimukseen, joka päättyy ehtojensa mukaisesti Listautumisen toteutuessa.

Investoinnit

Cityvaraston investoinneista merkittävimmän osan muodostavat investoinnit uusiin kiinteistöihin, niiden muuttamiseen pienvarastotoimipisteiksi, pakettiautoihin, kiinteistöjen kunnossapitokorjauksiin sekä digitaalisten alustojen ja taustajärjestelmien kehittämiseen. Cityvaraston investoinnit rahoitetaan pääasiallisesti liiketoiminnan rahavirralla ja vieraalla pääomalla.

Cityvaraston investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat yhteensä 1,4 miljoonaa euroa ja 30.6.2024 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla yhteensä 1,6 miljoonaa euroa. Cityvaraston investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 2,8 miljoonaa euroa 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ja 30.6.2024 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla yhteensä 3,7 miljoonaa euroa.⁵⁰

Cityvaraston investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat yhteensä 0,8 miljoonaa euroa ja 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla yhteensä 0,7 miljoonaa euroa. Cityvaraston investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 1,2 miljoonaa euroa 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla ja 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla yhteensä 0,7 miljoonaa euroa.⁵¹

31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneillä tilikausilla Cityvaraston investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat yhteensä 6,3 (IFRS), 2,8 (IFRS) ja 2,1 (FAS) miljoonaa euroa. 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneillä tilikausilla Cityvaraston investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 8,4 (IFRS) ja 8,0 (IFRS) ja 8,7 (FAS) miljoonaa euroa.⁵²

Merkittävät investoinnit

30.6.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana Yhtiö on tehnyt lopulliset investointipäätökset yhteensä noin 1,1 miljoonan euron investoinneista toteuttaessaan kolme uutta kiinteistökohteen hankintaa elokuussa 2025. Investoinnit rahoitetaan liiketoiminnan rahavirralla.

Edellä mainittua lukuun ottamatta Cityvarasto ei ole tehnyt merkittäviä aineettomia tai aineellisia hyödykkeitä koskevia investointeja eikä merkittäviä tällaisia investointeja koskevia päätöksiä 30.6.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana. Cityvarasto odottaa liiketoiminnan kasvattamisen edellyttävän tulevaisuudessa Cityvarastolta investointeja liiketoimintakonseptien kehitykseen ja uusien pienvarasto- ja pakettiautonvuokraustoimipisteiden avaamiseen, sekä muuttopalveluliiketoiminnan maantieteelliseen laajentumiseen.

Oikeudenkäynnit ja välitysmenettelyt

Cityvarasto on aika ajoin osapuolena tavanomaisesta liiketoiminnasta johtuvien erilaisten väitteiden ja vaatimusten kohteena. Esimerkkejä tällaisista ovat työntekijöihin liittyvät vaatimukset, asiakkaiden, toimittajien, yritysjärjestelyjen osapuolien tai kilpailijoiden vaatimukset, sekä viranomaismenettelyt. Esimerkiksi tämän Esitteen päivämääränä PakuOvelle.com on kuluttaja-asiamiehen selvityksen kohteena käytännöistä, jotka koskevat asiakkaiden vuokra-autoille aiheuttamien vahinkojen vahingonkorvausvastuuta ja niihin liittyviä vuokrausehtoja (katso lisätietoja Esitteen kohdassa *"Riskitekijät – Oikeudelliset ja sääntelyyn liittyvät riskit – Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Cityvarastoon"*). Lisäksi Yhtiön johdon mukaan pienvarastoliiketoiminnassa Yhtiö kohtaa säännöllisesti erimielisyyksiä, jotka liittyvät varastoitujen tavaroiden realisointiin tapauksissa, joissa asiakas ei ole täyttänyt velvoitteitaan tai asiakkaiden reklamaatioihin muuttopalveluliiketoiminnassa.

Cityvarasto tai sen Tytäryhtiöt eivät tämän Esitteen päivämääränä ole ja eivät ole sitä edeltävällä 12 kuukauden jaksolla olleet osapuolena sellaisissa viranomais-, oikeudellisissa, välimies- tai hallinnollisissa menettelyissä (eikä Cityvarasto ole tietoinen tällaisten menettelyjen vireilläolosta tai uhasta), joilla voi olla tai joilla on lähimenneisyydessä ollut joko yksin tai yhdessä merkittävä vaikutus Cityvaraston tai Cityvaraston ja sen Tytäryhtiöiden kannattavuuteen tai taloudelliseen asemaan.

⁵⁰ Tilintarkastamattomia.

⁵¹ Tilintarkastamattomia.

⁵² IFRS-luvut tilintarkastettuja. FAS-luvut tilintarkastamattomia.

Sääntely-ympäristö

Seuraavassa on esitetty kuvaus sääntely-ympäristöstä, jossa Cityvarasto toimii ja jolla voi olla olennainen vaikutus Cityvaraston liiketoimintaan. Kuvauksen tarkoituksena on tarjota sijoittajalle yleiskatsaus Cityvarastoon kohdistuvasta sääntelystä eikä sitä tule pitää tyhjentävänä.

Yleistä

Cityvaraston mikään liiketoiminta-alue (pienvarasto-, pakettiautovuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminta) ei ole toimialakohtaisen erityissääntelyn kohteena, luvanvaraista tai muulla tavoin Yhtiön johdon arvion mukaan viranomaisvalvonnan kohteena. Cityvarastoon ja sen liiketoimintaan sovelletaan kuitenkin useita EU:ssa ja kansallisella tasolla säädettyjä lakeja ja säännöksiä, kuten kuluttajansuoja-, markkinointi-, rakentamis-, ympäristö- ja kaavoitussäännöksiä sekä sähköistä kaupankäyntiä ja tietosuojaa koskevia lakeja. Cityvarastoon ja sen liiketoimintaan sovelletaan myös työvoimaa, työterveyttä ja -turvallisuutta, ajoneuvoja, liikehuoneistojen vuokrausta, kilpailua, yritystoimintaa ja verotusta koskevia lakeja.

Kiinteistöliiketoimintaan liittyvä sääntely

Cityvaraston kiinteistöliiketoiminnassa ja erityisesti Yhtiön muutos- ja kehitystoimintamallin hyödyntämisessä Yhtiön tulee noudattaa rakentamiseen ja kiinteistöjen kehitystoimintaan soveltuvaa sääntelyä (lisätietoja toimintamallista esitetty tämän Esitteen kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli*"). Rakentamista ja kiinteistöjen kehitystoimintaa säätelevät lukuisat eri lait, mukaan lukien rakentamislaki (751/2023, muutoksineen) alueidenkäyttölaki (132/1999, muutoksineen), maakaari (540/1995, muutoksineen) ja ympäristönsuojelulaki (527/2014, muutoksineen) sekä monet muut lait ja asetukset. Rakentamista ja kiinteistöjen kehitystoimintaa sääntelevistä laeista uusi rakentamislaki on tullut voimaan vuoden 2025 alusta ja tämän Esitteen päivämääränä on käynnissä uuden alueidenkäyttölain valmistelu, joka tulee sisältämään muun muassa kaavoitusjärjestelmää koskevat säännökset. Tämän lisäksi käynnissä on muun muassa kaavojen toteuttamista ja maapolitiikkaa koskevien uusien säädösten (yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki) valmistelu, joiden lopullisesta sisällöstä ei ole vielä tämän Esitteen päivämääränä varmuutta. Kaavoitukseen ja muuhun maankäyttöön liittyvän lainsäädännön lisäksi jokaisella kunnalla on oma rakennusjärjestyksensä, jossa on tarkempia määräyksiä liittyen rakentamiseen kyseisessä kunnassa. Myös erilaiset rakennusten rakentamiseen verrattavissa olevat rakennusten muutostyöt, laajentamiset ja käyttötarkoituksen muutokset ovat yleensä luvanvaraisia toimenpiteitä ja muutos- ja kehitysprojektin jälkeen rakennus voidaan tyypillisesti ottaa käyttöön vasta sen jälkeen, kun asianomaisen kunnan rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut käyttöönottokatselmuksensa.

Strategiansa mukaisesti Cityvarasto etsii jatkuvasti kiinteistöjä muuttaakseen ne pienvarastotoimipisteiksi. Maakaari (540/1995, muutoksineen) sääntelee laaja-alaisesti kiinteistöjen saantoa ja omistusoikeutta sekä erityisten oikeuksien kirjaamista, kiinteistöpanntioikeutta, lainhuutoja sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Cityvaraston on myös huomioitava erityisesti kiinteistönluovutusten ja kiinteistöomistustensa yhteydessä mahdollisten ympäristövahinkojen vastuun sääntely, kuten laki ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994, muutoksineen). Törkeä laiminlyönti tai rikkomus voidaan katsoa myös rikoslain mukaiseksi (39/1889, muutoksineen) ympäristörikokseksi, joka voi johtaa yhteisösakkoon ja rikoksella saadun hyödyn menettämiseen rikoslain perusteella.

Tämän lisäksi Cityvarasto hallitsee osaa liiketoimintaansa liittyvistä kiinteistöistä ja pienvarastoista joko maanvuokrasopimusten tai liikehuoneiston vuokrasopimusten perusteella. Cityvaraston maanvuokrasopimusten perusteella hallitsemiin kiinteistöihin liittyen Cityvaraston on huomioitava maanvuokrauksia koskeva sääntely, erityisesti maanvuokralaki (258/1966, muutoksineen). Cityvaraston liikehuoneistojen vuokrasopimuksilla hallitsemiin pienvarastoihin puolestaan sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

Koska valtaosa Cityvaraston pienvarastoasiakkaiden on yksityishenkilöitä, liiketoimintaan sovelletaan laajasti kuluttajansuojasääntelyä (lisätietoja Cityvaraston asiakkaiden "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Myynti ja asiakkaat – Myynti – Asiakkaat*"). Kuluttajansuojalaki (38/1978, muutoksineen) sääntelee kattavasti esimerkiksi kuluttajan oikeuksia, elinkeinonharjoittajan velvollisuuksia, sopimusehtojen kohtuullisuutta ja markkinointia. Lisäksi koska Cityvarasto toimii suhteessa kuluttajiin, sen on huomioitava mahdollisuus kuluttaja-asiamiehen ryhmäkannelain (444/2007, muutoksineen) nojalla nostaman ryhmäkanteen kohteeksi joutumisesta. Toimitilojen, toimistohotellien ja varastotilojen vuokrauksessa asiakkaille Yhtiö noudattaa soveltuvaa sääntelyä, kuten lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

Liitännäispalveluihin liittyvä sääntely

Cityvarasto omistaa pakettiautovuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnassa käyttämänsä ajoneuvot. Yhtiön tulee siten varmistaa, että sen kalusto on voimassa olevan sääntelyn mukaista esimerkiksi kunnan, rekisteröinnin ja katsastuksen osalta ajoneuvolaissa (82/2021, muutoksineen) tarkoitetulla tavalla.

Sekä pakettiautonvuokraus- että muuttopalveluliiketoiminnan asiakkaista valtaosa on yksityishenkilöitä, joten pienvarastoliiketoimintaa vastaavalla tavalla näihin liiketoiminta-alueisiin sovelletaan laajasti kuluttajansuojasääntelyä (katso lisätietoja "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Myynti ja asiakkaat*" ja "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Sääntely-ympäristö – Kiinteistöliiketoimintaan liittyvä sääntely*").

MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS

Jäljempänä esitetty kuvaus sisältää markkina- ja toimialatietoa, joka perustuu kolmansien osapuolien tietoihin ja Yhtiön johdon arvioihin. Mikäli kyseinen tieto on peräisin julkisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiön johdon arviot perustuvat Yhtiön saatavilla oleviin ei-julkisiin lähteisiin ja Yhtiön johdon tietämykseen kyseessä olevista toimialoista ja markkinoista. Lisätietoja markkina- ja toimialatietojen lähteistä on esitetty kohdassa "Eräitä lisätietoja – Kolmansien osapuolien tiedot".

Johdanto

Cityvarasto on Suomen suurin pienvarastoalan toimija toimipisteiden lukumäärällä mitattuna ja tarjoaa pienvarastopalveluja muun muassa yksityisille, yrityksille ja organisaatioille. Cityvaraston ydinliiketoimintaan kuuluvan kiinteistöliiketoiminnan lisäksi Cityvarasto toimii kahdella ydinliiketoimintaa synergisesti täydentävällä markkinalla, jotka ovat pakettiautonvuokraus (PakuOvelle.com) ja muuttopalvelut (Opiskelijamuutot).

Yhtiön johdon mukaan pienvarastoalaa ohjaavat ensisijaisesti merkittävät elämäntapahtumat, jotka saavat ihmiset etsimään lisätilaa. Tällaisia elämäntapahtumia ovat esimerkiksi muutto, kodin remontointi, parisuhteen alkaminen tai avioliitto, avioero tai parisuhteen päättymisen, harrastukset, jotka vaativat suuren määrän varusteita, perinnön saaminen, perheen perustaminen ja muutokset yritystoiminnassa. Pienvarastoalan toimijat tyypillisesti luokittelevat nämä kysynnän ajurit "pienvarastotoiminnan neljäksi D:ksi": avioerot (*divorces*), muutot (*dislocations*), kuolemantapaukset (*deaths*) ja asuntojen pieneneminen (*downsizing*). Suomessa tapahtuu vuosittain noin 12.000 avioeroa ja 62.000 kuolemantapausta.⁵³ Lisäksi Suomessa tehdään vuosittain noin miljoona kotimuuttoa.⁵⁴ Yhtiön johdon mukaan pienempiin asuntoihin muuttaminen on erityisen ajankohtaista Suomen noin 2,8 miljoonalle kotitaloudelle ja liittyy erityisesti kotitalouksiin, joista lapset ovat jo muuttaneet omilleen ja eläkeläisiin. Nämä rakenteelliset ja hyvin yleiset sekä talouden suhdanteista riippumattomat elämäntapahtumat muodostavat vakaan ja kestävä perustan Cityvaraston palvelujen kysynnälle.

Lisäksi pienvarastomarkkina hyötyy tasaisesta ja kestävästä kysynnän luonteesta, jota ohjaa esimerkiksi tilojen lisääntyvä niukkuus. Verrattuna asumisen kokonaiskustannuksiin pienvarastojen osuus asumisen kokonaiskustannuksista on suhteellisen pieni⁵⁵ ja yksi vaihtoehto pienvarastolle olisi suurempi asunto.⁵⁶ Pienvarasto kuitenkin mahdollistaa tavaroiden säilyttämisen asunnon ulkopuolella. Yhtiön johdon mukaan pienvarastopalvelujen kysyntää kasvattaa rakenteellista kasvua ohjaavat megatrendit, kuten kaupungistuminen, tavarapaljous, asuntojen koon pienentyminen, kasvanut kysyntä säilytystilalle sekä väestön ikääntyminen.

Markkinan koko ja ominaispiirteet

Suomessa vuokrattavien pienvarastotilojen kokonaispinta-ala vuonna 2024 oli noin 215.000 neliometriä ja määrä on kasvanut noin 23 prosenttia noin 175.000 neliometristä vuonna 2022.⁵⁷ Kasvusta huolimatta Suomen markkinat ovat suhteellisen kehittymättömät verrattuna esimerkiksi Länsi-Euroopan ja Pohjois-Amerikan kehittyneempiin pienvarastomarkkinoihin. Suomen pienvarastomarkkinoiden koon arvioidaan vuonna 2024 olleen noin 41 miljoonaa euroa, mikä tarkoittaa vuositasolla 5 prosentin kasvua (CAGR) vuodesta 2022.⁵⁸

Cityvaraston pääasiallinen tulonlähde on kiinteistöliiketoiminta, jota liitännäispalveluliiketoiminta pitkälti tukee ja jonka kehitykseen liitännäispalveluliiketoiminta on vahvasti sidoksissa. PakuOvelle.com toimii pakettiautonvuokrausmarkkinoilla, jotka ovat osa laajempia autonvuokrausmarkkinoita Suomessa, joiden koon arvioidaan saavuttavan 165 miljoonaa euroa vuonna 2025, vastaten 3 prosentin kasvua vuodesta 2024.⁵⁹

Yksityishenkilöiden muuttopalvelumarkkinat ovat Suomessa suhteellisen pienet maksullisten palvelujen alhaisen käyttöasteen vuoksi. Lisäksi markkinat ovat hyvin pirstaloituneet ja koostuvat pääasiassa yksittäisten omistajien omistamista toimijoista. Cityvarastolle muuttopalveluliiketoiminta on Yhtiön ydinliiketoimintaa eli kiinteistöliiketoimintaa

⁵³ Lähde: Tilastokeskus.

⁵⁴ Lähde: Tilastokeskus.

⁵⁵ Noin 3 prosenttia vuotuisista ei-harkinnanvaraisista asumiskustannuksista, jotka ovat noin 39.000 euroa. Lähde: Tilastokeskus.

⁵⁶ Pääkaupunkiseudulla tyypillinen neljän neliömetrin pienvarasto maksaa noin 1.200 euroa, kun taas neljän neliömetrin verran enemmän asutuspinta-alaa vuokran suuruudeltaan on noin 1.170 euroa. Lähde: Tilastokeskus.

⁵⁷ Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Reports, 2022–2024. Saatavilla osoitteesta www.fedessa.org/publications/european-annual-industry-report-2024.html. Viitattu 17.9.2025.

⁵⁸ Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Reports, 2022–2024. Saatavilla osoitteesta www.fedessa.org/publications/european-annual-industry-report-2024.html. Viitattu 17.9.2025.

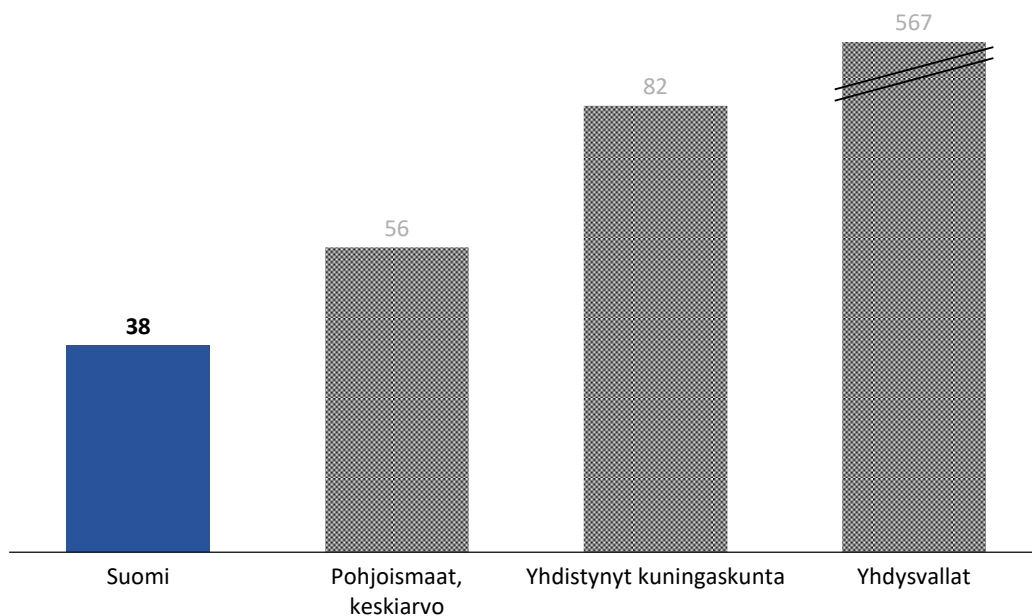
⁵⁹ Lähde: Statista, Autonvuokrausmarkkinoiden ennuste, 2025.

tukevaa liitännäispalveluliiketoimintaa. Liitännäispalvelujen kasvu on viime kädessä ydinliiketoiminnan ohjaamaa. Muuttopalvelumarkkinoita ohjaavat yleisesti väestönkasvu, kaupungistuminen ja yksityishenkilöiden muuttoliike.

Pienvarastojen käyttö Suomessa ilmenee pienvarastojen levinneisyysasteesta, joka on Suomessa huomattavasti alhaisempi kuin esimerkiksi muiden Pohjoismaiden ja Pohjois-Amerikan kehittyneemmillä markkinoilla. Suomessa nykyinen levinneisyysaste on 38 pienvarastoneliömetriä tuhatta asukasta kohden, joka on selkeästi pohjoismaista keskiarvoa (56 pienvarastoneliömetriä tuhatta asukasta kohden) pienempi. Suomen nykyinen levinneisyysaste on lisäksi huomattavasti alhaisempi kuin levinneisyysaste esimerkiksi Yhdistyneessä kuningaskunnassa, jossa on 82 pienvarastoneliömetriä tuhatta asukasta kohden ja Yhdysvalloissa, joissa on 567 pienvarastoneliömetriä tuhatta asukasta kohden.⁶⁰ Yhtiön johdon arvion mukaan erot levinneisyysasteessa korostavat alan pitkän aikavälin kasvupotentiaalia Suomessa. Kaupungistumisen jatkuessa, asuntorajoitteet tulevat johdon arvion mukaan lisääntymään ja myös muut edellä mainitut tekijät tulevat vauhdittamaan markkinoita, minkä arvioidaan johtavan levinneisyysasteen tasaiseen kasvuun Suomessa, mikä puolestaan edistäisi markkinoiden kasvua edelleen.

Pienvarastojen levinneisyysaste Suomessa verrattuna muihin markkinoihin 31.12.2024⁶¹

(pienvarastoneliömetriä 1.000 asukasta kohti)



Pienvarastotilojen käyttöasteet, jotka kertovat vuokratun pinta-alan määrän suhteessa vuokrattavissa olevaan kokonaispinta-alaan, ilmentävät myös markkinoiden kehitystä. Suomessa käyttöaste on 68 prosenttia eurooppalaisen keskiarvon ollessa 77 prosenttia, joten Suomen käyttöaste on eurooppalaista käyttöasteakeskiarvoa alhaisempi.⁶² Yhtiön johdon arvion mukaan Suomen alhaisempaa käyttöastetta voi mahdollisesti selittää vähemmän kehittynyt markkina sekä viime vuosina kasvanut tarjonta, johon sopeutuminen vie aikaa ja siten vaikuttaa käyttöasteisiin.

Markkinan muutos ja muutoksen ajurit

Kaupungistuminen ja väestörakenteen muutos

Yksi keskeisistä muutoksen ajureista pienvarastoalalla Suomessa on kaupungistuminen, joka on erityisen voimakasta pääkaupunkiseudulla. Alueen väkiluvun on ennustettu kasvavan 130.000 ihmisellä vuoteen 2040 mennessä⁶³, johtaen lisääntyneeseen asuntojen kysyntään ja vaikuttaen asuntojen hintoihin. Johdon arvion mukaan asuntojen pientymisen ja asuinrakennusten varastointimahdollisuuksien vähenemisen⁶⁴ ennakoidaan vaikuttavan positiivisesti ulkoisten

⁶⁰ Lähde: Fedessa, Jones Lang LaSallen tekemä kysely (CBRE), 2024 ja Yhdysvaltojen pienvarastoalan tilastot (Sparefoot), 2023.

⁶¹ Lähde: Fedessa, Jones Lang LaSallen tekemä kysely (CBRE), 2024 ja Yhdysvaltojen pienvarastoalan tilastot (Sparefoot), 2023.

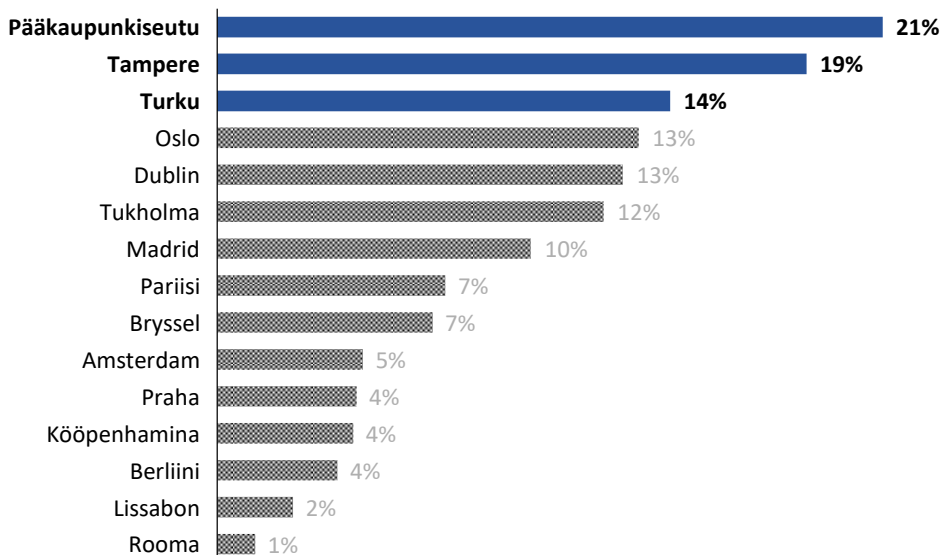
⁶² Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Reports, 2022–2024. Saatavilla osoitteesta www.fedessa.org/publications/european-annual-industry-report-2024.html. Viitattu 17.9.2025.

⁶³ Lähde: Tilastokeskus

⁶⁴ Lähde: Tilastokeskus.

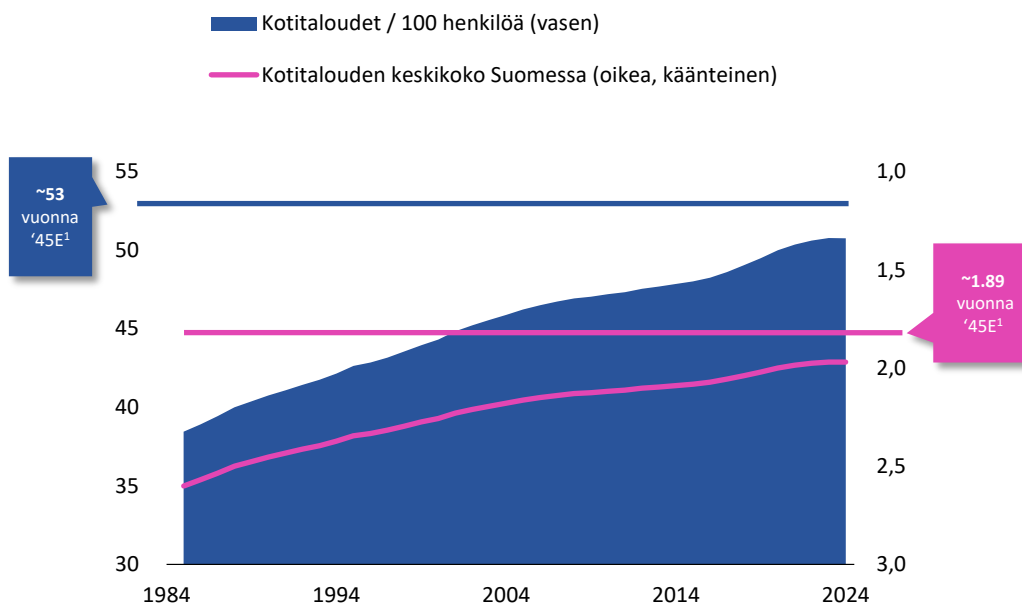
pienvarastoratkaisujen suosioon. Helsingin, Tampereen ja Turun arvioitu väestönkasvu ylittää monien Euroopan suurien kaupunkien väestönkasvun, kuten esitetty seuraavassa kuvaajassa:

Väestönkasvuennusteet pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa verrattuna tiettyihin eurooppalaisiin kaupunkeihin (2025–2040)⁶⁵



Sen lisäksi, että väestömäärä kasvaa ja väestö tihentyy Suomen suurimmissa kaupungeissa, kotitalouksien keskikoon odotetaan pienenevän koko Suomessa nykyisestä 1,97 henkilöstä kotitaloutta kohti 1,89 henkilöön vuonna 2045. Tämä tarkoittaisi noin 370.000 uutta kotitaloutta vuonna 2045.⁶⁶ Yhtiön johdon arvion mukaan kotitalouksien keskikoon pienenemisen odotetaan lisäävän muuttopalvelujen kysyntää, ja siten myös Cityvaraston palvelujen kysyntää.

Kotitalouksien lukumäärä ja kotitalouksien koko pitkällä aikavälillä⁶⁷



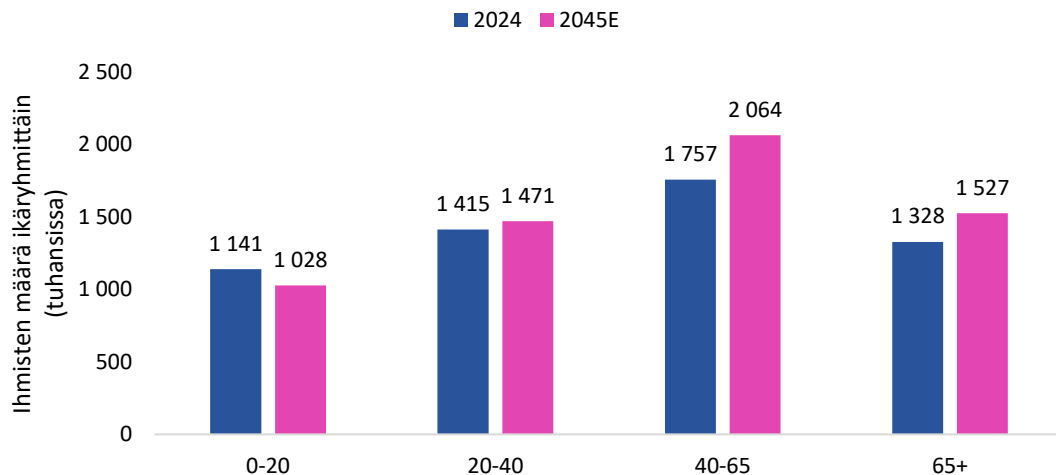
⁶⁵ Lähde: Eurostat, Euroopan komissio, Tilastokeskus.

⁶⁶ Lähde: VTT, Asuntotuotantotarve 2025–2045 ja Tilastokeskus.

⁶⁷ Lähde: VTT, Asuntotuotantotarve 2025–2045 ja Tilastokeskus.

Väestön ikääntymisen ennakkoidaan johtavan väestörakenteen huomattaviin muutoksiin, kuten on kuvattu alla olevassa kuvaajassa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan noin 200.000:lla vuoteen 2040 mennessä, tarkoittaen noin 15 prosentin kasvua suhteessa vuoteen 2024. Vastaavasti 40–65-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan noin 300.000:lla. Keski-ikäisten ja iäkkäämpien ihmisten määrän kasvun yhdistettynä pienempiin asuntoihin arvioidaan kasvattavan pienvarastopalvelujen kysyntää, sillä nämä ihmiset tarvitsevat tällöin lisää säilytystilaa elämänsä aikana kertyneiden tavaroiden säilyttämiseen.

Väestörakenne ikäryhmittäin (2024–2045)⁶⁸



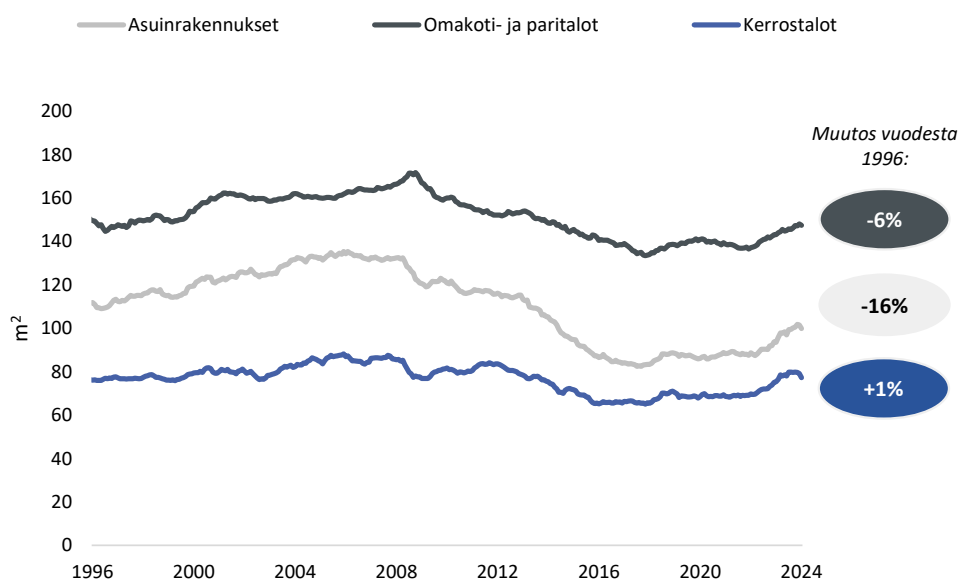
Asumisen rajoitteet

Asuntojen keskikoko on pienentynyt vuodesta 1996 annettujen rakennuslupien perusteella mitattuna, kuten alla olevasta kuvaajasta ilmenee. Uudisasuntojen koko rakennusvuosittain tarkasteltuna kuvastaa samakaltaista suuntausta osoittaen, että asuntojen keskikoko on pienentynyt Helsingissä 9 prosenttia, Espoossa 13 prosenttia ja Vantaalla 10 prosenttia kun verrataan vuosina 2015–2019 rakennettuja asuntoja vuosina 2020–2024 rakennettuihin asuntoihin.⁶⁹ Pienemmissä asunnoissa ihmisillä on vähemmän tilaa säilyttää omaisuuttaan, mikä Yhtiön johdon arvion mukaan lisää varastotilan tarvetta.

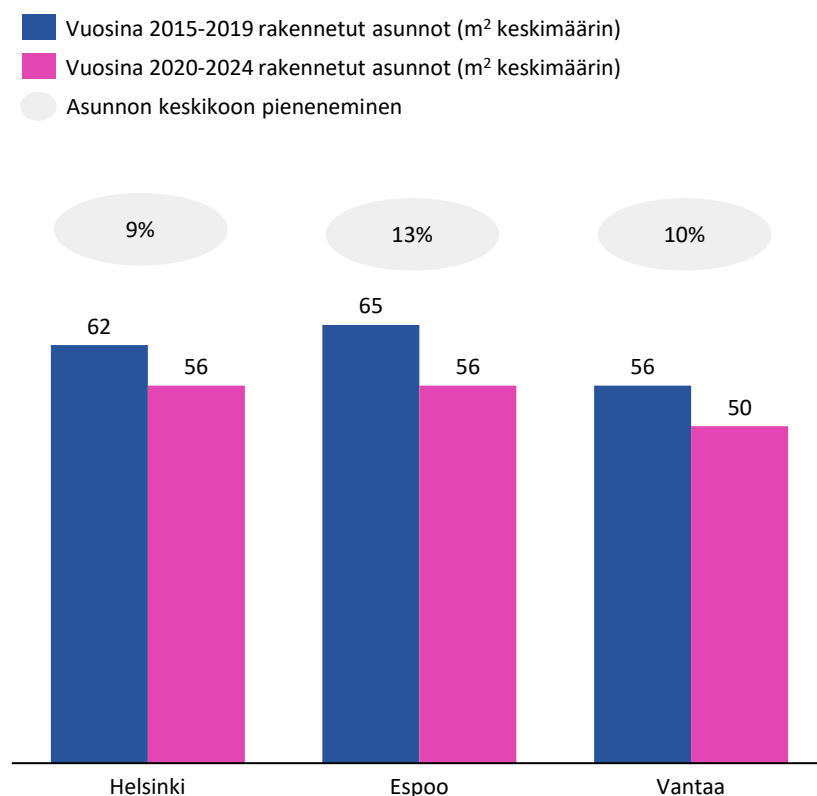
⁶⁸ Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2024.

⁶⁹ Lähde: Tilastokeskus, Helsingin kaupunki.

Rakennusten koko rakennustyypeittäin eri aikoina (asuinpinta-ala, m²)⁷⁰



Uusien rakennettujen asuntojen koko rakentamivuositain (m²)⁷¹



Asuntojen hinnat ovat nousseet vuodesta 2010 alkaen, mutta asuntojen arvostus on kuitenkin jakautunut epätasaisesti kasvukeskusten ja muun Suomen välillä. Asuntojen hinnat ovat nousseet kolme prosenttia koko Suomessa, mutta

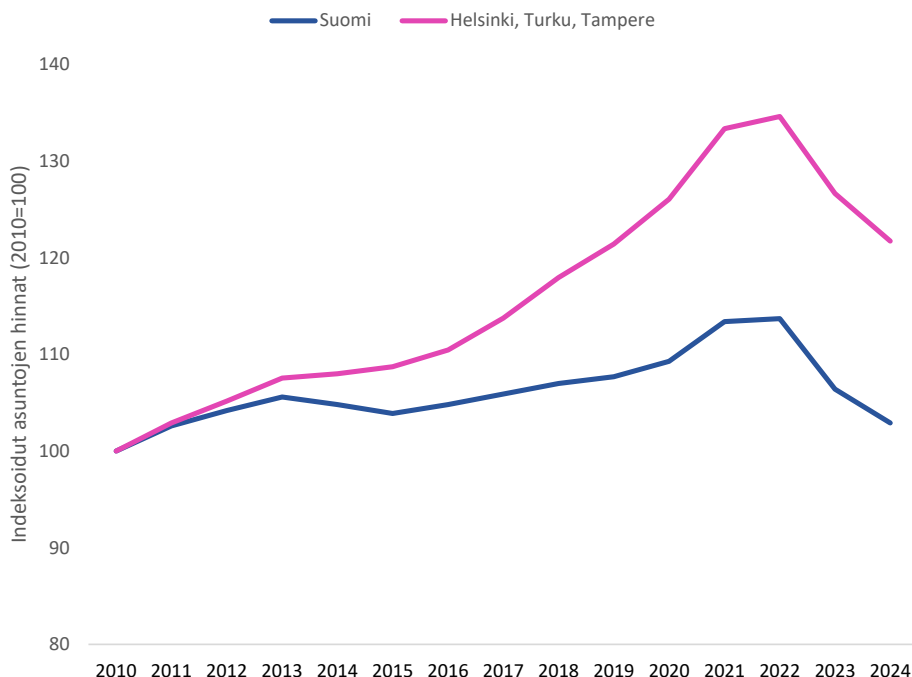
⁷⁰ Lähde: Tilastokeskus, Helsingin kaupunki.

⁷¹ Lähde: Tilastokeskus, Helsingin kaupunki.

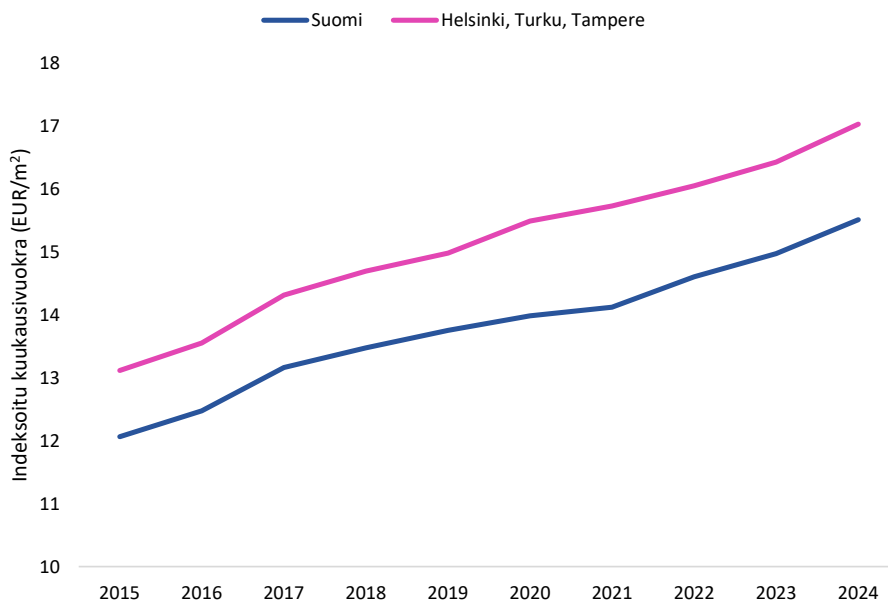
Helsingissä, Turussa ja Tampereella ne ovat nousseet 22 prosenttia. Vastaavasti vuokrataso on kasvanut Suomessa tasaisesti viimeisen 15 vuoden aikana. Samalla aikavälillä vuokrien nousu Helsingissä, Turussa ja Tampereella on ollut maltillista suhteessa vuokrien nousuun koko Suomessa. Keskimääräinen vuokra Helsingissä, Turussa ja Tampereella on kasvanut 3,9 euroa neliömetriltä ja koko Suomessa 3,5 euroa neliömetriltä vuoden 2015 jälkeen.⁷²

⁷² Lähde: Tilastokeskus.

Asuinkiinteistöjen indeksoitu hintakehitys Suomessa (2010–2024)⁷³



Asuntojen vuokrakehitys Suomessa (2015–2024)⁷⁴



Kilpailuympäristö

Markkinatoimijat

Suomen pienvarastomarkkinat ovat pirstaloituneet, ja niillä toimii lähinnä pieniä paikallisia varastointialan toimijoita, joiden joukossa on muutamia suurempia kansallisia ja alueellisia toimijoita. 30.6.2025 Cityvarasto oli suurin toimija sekä toimipisteiden lukumäärän että maantieteellisen levinneisyyden suhteen, ja sillä on 72 toimipistettä 29:ssä kaupungissa.⁷⁵

Cityvaraston merkittävimpiin kilpailijoihin kuuluu muun muassa Pelican Self Storage, joka on Suomessa, Tanskassa ja Ruotsissa toimiva merkittävä pohjoismainen toimija. Suomessa yritys toimii 16 toimipisteellä vain pääkaupunkiseudulla ja Turussa.⁷⁶ Tämän lisäksi merkittäviä kilpailijoita ovat esimerkiksi alueelliset ja paikalliset varastointipalvelujen tarjoajat, jotka ylläpitävät määrällisesti vähemmän ja kooltaan keskimäärin pienempiä toimipisteitä tietyissä kaupungeissa.

Toimipistemäärä kolmanneksi ja yhdenneksitoista suurimman toimijan välillä vaihtelee yhdestätoista kahteen. Näiden kilpailijoiden lisäksi markkinoilla on useita toimijoita, joilla on yhdestä kahteen toimipistettä. Suomen markkinoilla ei ole Pelican Self StoraGen lisäksi muita suuria eurooppalaisia pienvarastoalan toimijoita, mikä on johdon arvion mukaan muiden tekijöiden ohella mahdollistanut kotimaisten pienvarastoyritysten ja osaltaan Cityvaraston kasvun ja vahvan jalansijan saavuttamisen markkinoilla.

Cityvaraston johtavasta markkina-asemasta huolimatta uudet tulokkaat voivat pyrkiä hyödyntämään arvioitua kasvavaa kysyntää. Yhtiön johdon mukaan Yhtiön pienvarastoliiketoiminta hyötyy kuitenkin Cityvaraston tunnettuudesta, korkeasta asiakaspysyvyysasteesta ja suhteellisen alhaisesta vaihtuvuusasteesta, sillä pitkäaikaiset varastoasiakkaat jatkavat vuokrasopimuksiaan muun muassa käytännöllisyyden ja tottumuksen vuoksi.

Suomen muuttopalveluiden markkinat ovat rakenteeltaan hajautuneet. Toimialalla vaikuttaa sekä lukuisia pieniä alueellisia palveluntarjoajia että muutamia suurempia vakiintuneita toimijoita. Opiskelijamuuttojen merkittävimpiä kilpailijoita ovat muun muassa Niemi Palvelut Oy ja Martela Oyj.

Markkinoille tulon esteet

Yhtiön arvion mukaan pienvarastomarkkinoille on ominaista useat merkittävät markkinoille tulon esteet, jotka suojaavat vakiintuneita toimijoita ja hankaloittavat uusien kilpailijoiden markkinoille tuloa. Suuremmat toimijat, kuten Cityvarasto, hyötyvät mittakaavaeduista, jotka mahdollistavat investoinnit automaatioon ja digitaalisiin alustoihin, jotka parantavat toiminnan tehokkuutta ja asiakaskokemusta. Kyky tarjota yhdenmukaista ja laadukasta palvelua eri toimipisteissä vahvistaa asiakasuskollisuutta entisestään.

Vahvan markkinaosuuden saavuttaminen laajan palvelutarjonnan ja tunnettuuden avulla on pienvarastomarkkinoilla tärkeää, sillä ihmiset säilyttävät omaisuuttaan pienvarastoyhtiöiden tiloissa. Cityvarasto on toiminut Suomessa vuodesta 1999 lähtien ja sillä on koko maan kattava pienvarastotoimipisteiden verkosto, jota PakuOvelle.comin ja Opiskelijamuuttojen liiketoiminta tukee, ja sen seurauksena Cityvarastosta on johdon arvion mukaan tullut tunnettu brändi kotimaisilla pienvarastomarkkinoilla.

Lisäksi Yhtiön johdon mukaan pienvarastoala edellyttää syvällistä paikallisen markkinan tuntemusta, erityisesti sopivien kiinteistöjen hankinnan, arvioinnin ja muuntamisen osalta, mikä voi olla haastavaa ja aikaa vievää uusille markkinatoimijoille. Kaavoitusrajoitukset aiheuttavat lisähaasteita, sillä kunnat suosivat maankäyttöpäätöksissä yleensä monikäyttöisiä kehityskohteita pienvarastojen sijaan, mikä aiheuttaa rakenteellista tarjonnan ja kysynnän epätasapainoa. Rajoitukset ovat erityisen merkittäviä tiheästi asutuilla alueilla, joilla kysyntä on suurinta, mutta tonttien saatavuus on rajallista. Uudisrakentamiseen liittyvät epävarmuustekijät, kuten kaavoituspäätökset ja asiakasmäärän hitaampi kasvu, lisäävät entisestään markkinoille tulon kynnystä. Cityvarasto on reagoinut tähän epätasapainoon muuttamalla strategisesti vajaakäytössä olevia kiinteistöjä varastotoimipisteiksi. Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli mahdollistaa Yhtiön johdon mukaan Yhtiön pääsyn vakiintuneisiin sijainteihin sen kiinteistönhankintastrategian mukaisesti.

⁷³ Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen asuntojen hintakehitys, 2010–2024).

⁷⁴ Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskimääräinen neliövuokra, 2015–2024).

⁷⁵ Lähde: Pienvarastoyhdistyksen jäsentiedot. Saatavilla osoitteesta www.pienvarastoyhdistys.fi/fi/ylhteystiedot. Viitattu 4.9.2025.

⁷⁶ Lähde: Perustuu yhtiön viimeisimpiin tietoihin.

VALIKOITUJA TALOUDELLISIA TIETOJA

Cityvarasto on laatinut ensimmäisen IFRS:n mukaisen tilintarkastetun konsernitilinpäätöksensä 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta. IFRS-konsernitilinpäätös sisältää tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastetun avaavan IFRS-taseen siirtymäpäivältä 1.1.2023. Cityvaraston tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on laadittu FAS:n mukaisesti.

Tässä osiossa esitetyt taloudelliset tiedot perustuvat Cityvaraston Tilintarkastamattomiin Osavuositietoihin, sekä Cityvaraston tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta, jotka on laadittu IFRS:n mukaisesti sekä Cityvaraston FAS:n mukaisesti laadittuihin tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta. Tässä osiossa esitetyt valikoituja taloudellisia tietoja tulee lukea yhdessä kohtien "Eräitä lisätietoja – Taloudellisten tietojen ja eräiden muiden tietojen esittäminen" ja "Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema" sekä tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Tilintarkastamattomien Osavuositietojen ja tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen, Cityvaraston tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta, jotka on laadittu IFRS:n mukaisesti sekä Cityvaraston tilintarkastettujen, FAS:n mukaan laadittujen konsernitilinpäätösten 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta kanssa.

Konsernin laaja tuloslaskelma	1.1.–30.6.		1.1.–31.3.		1.1.–31.12.	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastamaton)		(IFRS)		(tilintarkastettu)	
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,1	22,4	18,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Materiaalit ja palvelut	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-1,7	-1,5	-0,8	-0,8	-3,0	-2,9
Liiketoiminnan muut kulut	-5,7	-4,4	-3,0	-2,5	-9,2	-7,6
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	5,1	4,6	2,1	1,8	10,0	7,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,6	-0,4	-0,1	-0,1	59,5	4,4
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-0,6	-0,5	-0,3	-0,3	-1,0	-0,9
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9	-0,6	-0,4	-0,2	-1,4	-1,3
LIIKEVOITTO	4,3	3,1	1,3	1,2	67,0	9,8
Rahoitustuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2
Rahoituskulut	-1,3	-1,4	-0,7	-0,7	-2,9	-2,2
TULOS ENNEN VEROJA	3,0	1,8	0,7	0,5	64,3	7,7
Laskennallisten verojen muutos ⁽¹⁾	-0,5	-0,4	-0,1	-0,1	-12,7	-1,5
TILIKAUDEN TULOS	2,4	1,4	0,5	0,4	51,6	6,2
Konsernin laaja tulos yhteensä	2,4	1,4	0,5	0,4	51,6	6,2
Osakekohtainen tulos						
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)...	0,35	0,20	0,08	0,06	7,32	0,88
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,35	0,20	0,08	0,06	7,32	0,88

(1) 30.6.2025 ja 30.6.2024 päättyneillä kuuden kuukauden jaksoilla sekä tilikausilla 1.1.2024–31.12.2024 ja 1.1.2023–31.12.2023 Cityvaraston tuloverot olivat 0,0 miljoonaa euroa.

Konsernin tuloslaskelma	1.1.–31.12.	
	(FAS)	
	2023	2022
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastettu)	
Liikevaihto	18,5	16,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	0,0	0,0
Ulkopuoliset palvelut	-0,2	-0,1
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-0,3	-0,1
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2,4	-2,5
Henkilösivukulut	-0,5	-0,5
Eläkekulut	-0,4	-0,4
Muut henkilösivukulut	-0,1	-0,1
Henkilöstökulut yhteensä	-2,9	-2,9
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1,7	-1,4
Konserniliikearvon poisto	-0,1	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myyntivoitto	0,0	0,8
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4,4	4,9
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä..	2,6	4,2
Liiketoiminnan muut kulut	-8,8	-7,8
Liikevoitto	9,1	10,1
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	0,0	0,0
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	0,1	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-1,9	-0,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,8	-0,8
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	7,4	9,3
Tuloverot	0,0	0,1
Laskennallisten verojen muutos	-1,5	-1,6
Tilikauden tulos	5,9	7,7

	30.6.		31.3.		31.12.	
			(IFRS)			
Konsernin tase	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)				(tilintarkastettu)	
VARAT						
Pitkäaikaiset varat						
Liikearvo	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Aineettomat hyödykkeet	1,1	0,9	1,2	0,8	1,0	0,8
Aineelliset hyödykkeet	10,3	6,3	10,3	5,7	9,9	5,3
Sijoituskiinteistöt	197,2	129,6	195,1	126,8	194,1	126,2
Vuokratut sijoituskiinteistöt	8,2	8,3	8,0	8,4	7,8	8,4
Muut pitkäaikaiset saamiset ja sijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Laskennalliset verosaamiset	0,4	0,2	0,5	0,3	0,4	0,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	217,7	145,6	215,4	142,5	213,6	141,3
Lyhytaikaiset varat						
Vaihto-omaisuus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset...	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,2
Rahat ja pankkisaamiset	1,0	2,5	1,6	1,8	2,2	2,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2,7	4,0	3,1	3,1	3,8	3,2
VARAT YHTEENSÄ	220,4	149,6	218,5	145,6	217,3	144,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
Osakepääoma	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,1	17,1	17,1	17,1	17,1	17,1
Kertyneet voittovarajat	116,0	64,1	114,8	63,7	114,2	63,3
Oma pääoma yhteensä	133,2	81,3	132,0	80,9	131,5	80,5
Pitkäaikaiset velat						
Pitkäaikaiset korolliset velat	38,1	37,4	37,5	34,1	40,6	34,1
Vuokrasopimusvelat	7,2	7,3	7,2	7,4	6,9	7,4
Laskennalliset verovelat	29,1	16,0	28,7	15,9	28,5	15,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	74,3	60,7	73,4	57,4	76,0	57,1
Lyhytaikaiset velat						
Lyhytaikaiset korolliset velat	8,3	3,5	8,9	3,5	5,5	3,5
Vuokrasopimusvelat	0,9	0,8	0,9	0,8	0,9	0,8
Ostovelat ja muut velat	3,6	3,3	3,2	2,9	3,5	2,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12,9	7,6	13,1	7,2	9,9	6,9
VELAT YHTEENSÄ	87,2	68,3	86,5	64,6	85,9	64,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ						
	220,4	149,6	218,5	145,6	217,3	144,5

Konsernitase	31.12.	
	(FAS)	
	2023	2022
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastettu)	
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Kehittämismenot	0,3	0,2
Liikearvo	0,2	0,0
Konserniliikearvo	0,2	0,3
Muut pitkävaikutteiset menot	0,8	0,6
Ennakkomaksut	0,0	0,1
Aineettomat hyödykkeet yhteensä.	1,5	1,2
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt	126,2	113,8
Koneet ja kalusto	3,7	2,7
Aineelliset hyödykkeet yhteensä....	130,0	116,5
Pysyvät vastaavat yhteensä.....	131,5	117,8
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	0,0	0,0
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	0,1	0,1
Laskennalliset verosaamiset	0,1	0,0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä ...	0,2	0,1
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	1,0	1,2
Muut saamiset	0,2	0,1
Siirtosaamiset	0,3	0,1
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ..	1,5	1,4
Saamiset yhteensä.....	1,7	1,5
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	0,3	1,0
Rahoitusarvopaperit yhteensä	0,3	1,0
Rahat ja pankkisaamiset	1,6	4,0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	3,6	6,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ	135,1	124,3

Konsernitase	31.12.	
	(FAS)	
	2023	2022
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastettu)	
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma.....	0,1	0,1
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,1	17,1
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	56,4	49,3
Tilikauden tulos	5,9	7,7
Oma pääoma yhteensä.....	79,5	74,2
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	30,5	26,9
Ostovelat	3,6	1,7
Laskennalliset verovelat	15,4	13,8
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	49,4	42,4
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	2,6	4,6
Ostovelat	1,9	1,9
Muut velat	1,1	0,8
Siirtovelat.....	0,6	0,5
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	6,1	7,7
Vieras pääoma yhteensä	55,6	50,0
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	135,1	124,3

	1.1.–30.6.		1.1.–31.3.		1.1.–31.12.	
			(IFRS)			
Konsernin rahavirtalaskelma	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa)						
		(tilintarkastamaton)			(tilintarkastettu)	
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä.....	3,8	3,7	1,3	1,4	7,8	5,3
Investointien rahavirta yhteensä	-4,2	-5,4	-2,0	-1,4	-14,7	-9,9
Rahoituksen rahavirta yhteensä.....	-0,8	2,3	0,2	-0,2	7,1	2,5
Rahavirrat yhteensä.....	-1,1	0,6	-0,6	-0,1	0,2	-2,0
Rahavarat tilikauden alussa.....	2,2	2,0	2,2	2,0	2,0	4,0
Rahavarat tilikauden lopussa	1,0⁽¹⁾	2,5⁽²⁾	1,6⁽³⁾	1,8⁽⁴⁾	2,2	2,0

(1) 30.6.2025.

(2) 30.6.2024.

(3) 31.3.2025.

(4) 31.3.2024.

	1.1.–31.12.	
	(FAS)	
Konsernin rahavirtalaskelma	2023	2022
(miljoonaa euroa)		
		(tilintarkastettu)
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä.....	4,5	5,8
Investointien rahavirta yhteensä	-10,2	-9,4
Rahoituksen rahavirta yhteensä.....	3,3	1,5
Rahavirrat yhteensä.....	-2,3	-2,2
Rahavarat tilikauden alussa.....	3,9	6,1
Rahavarat tilikauden lopussa	1,6	3,9

Tunnusluvut	1.1.–30.6.		1.1.–31.3. (IFRS)		1.1.–31.12.	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,1	22,4 ⁽¹⁾	18,5 ⁽¹⁾
Liikevaihdon muutos, %	18,1	–	16,1	–	21,4	10,6
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	9,3	8,4	4,5	4,1	17,1 ⁽¹⁾	15,0 ⁽¹⁾
Liitännäispalveluiden liikevaihto	3,5	2,5	1,6	1,1	5,6 ⁽¹⁾	3,7 ⁽¹⁾
Käyttökate (EBITDA)	5,1	4,6	2,1	1,8	10,0 ⁽¹⁾	7,7 ⁽¹⁾
%-osuus liikevaihdosta, käyttökate (EBITDA)	40,4	43,4	34,4	34,9	44,7 ⁽¹⁾	41,5 ⁽¹⁾
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	0,4	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	5,5	4,7	2,1	1,8	10,1 ⁽¹⁾	7,7 ⁽¹⁾
%-osuus liikevaihdosta, oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	43,9	43,8	35,8	35,3	45,0 ⁽¹⁾	41,7 ⁽¹⁾
Liikevoitto	4,3	3,1	1,3	1,2	67,0 ⁽¹⁾	9,8 ⁽¹⁾
%-osuus liikevaihdosta (liikevoitto).	33,9	29,4	22,3	23,2	299,0 ⁽¹⁾	53,1 ⁽¹⁾
Tilikauden tulos	2,4	1,4	0,5	0,4	51,6 ⁽¹⁾	6,2 ⁽¹⁾
Korkokate	4,1	3,4	3,2	2,7	3,5	3,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,6	-0,4	-0,1	-0,1	59,5 ⁽¹⁾	4,4 ⁽¹⁾
Omistettujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	197,2	129,6	195,1	126,8	194,1 ⁽¹⁾	126,2 ⁽¹⁾
Omavaraisuusaste, %	60,4	54,3	60,4	55,6	60,5 ⁽¹⁾	55,7 ⁽¹⁾
Oman pääoman tuotto (ROE), % ...	49,0	–	48,6	–	48,7	8,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	45,2	–	45,2	–	45,3	8,7
Taseen loppusumma	220,4	149,6	218,5	145,6	217,3 ⁽¹⁾	144,5 ⁽¹⁾
Nettovelka	53,5	46,5	53,0	44,0	51,8 ⁽¹⁾	43,8 ⁽¹⁾
Nettovelka ilman vuokrasopimusvelkoja	45,4	38,3	44,9	35,8	43,9	35,6
Oma pääoma	133,2	81,3	132,0	80,9	131,5 ⁽¹⁾	80,5 ⁽¹⁾
Lainoitusaste (LTV), %	23,5	31,5	23,8	29,6	23,8 ⁽¹⁾	29,8 ⁽¹⁾
Investoinnit	-4,2	-5,4	-2,0	-1,4	-14,7	-9,9
Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana, lukumäärä	63	54	62	54	58	59
Vuokrattava pinta-ala, m ² , yhteensä ⁽²⁾	121.000	117.000	119.000	110.000	119.000	112.000
Vuokrattava pinta-ala, m ² , pienvarastot	61.000	55.000	59.000	53.000	58.000	54.000
Vuokrattava pinta-ala, m ² , toimitilat	56.000	57.000	54.000	49.000	57.000	55.000
Käyttöaste kauden lopussa, pienvarastot, %	79	77	78	75	76	70
Käyttöaste kauden lopussa, toimitilat, %	82	76	82	81	83	81
Keskivuokra kauden lopussa, pienvarastot (euroa/m ² /kk) ⁽³⁾	25,2	26,4	24,7	26,1	25,4	24,2
Keskivuokra kauden lopussa, toimitilat (euroa/m ² /kk) ⁽³⁾	10,1	10,5	9,8	10,3	9,5	9,8
Toimipisteiden määrä	72	65	71	63	68	61
Pakettiautojen määrä	513	300	492	258	445	242
Liikevoitto ilman käyvän arvon muutoksia	4,2	4,0	1,7	1,6	8,6	6,3
Operatiivinen tulos	2,3	2,2	0,7	0,6	4,8	3,3
Operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,33	0,31	0,11	0,09	0,68	0,47
Oikaistu operatiivinen tulos	2,7	2,2	0,8	0,7	4,8	3,3
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,38	0,32	0,12	0,09	0,69	0,47
Nettovarallisuusarvo (NAV)	161,8	97,0	160,3	96,5	159,6	95,9
Nettovarallisuusarvo per osake, euroa	22,96	13,76	22,74	13,69	22,64	13,60

(1) Tilintarkastettu.

(2) Sisältää myös rakenteilla olevat tilat.

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

1.1.-31.12.

(FAS)

Tunnusluvut	2023	2022
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Liikevaihto	18,5 ⁽¹⁾	16,7 ⁽¹⁾
Liikevaihdon muutos, %	10,6	28,7
Käyttökate (EBITDA).....	6,5	5,9
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät..	0,0	0,0
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	6,5	5,9
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ⁽²⁾	4,4 ⁽¹⁾	5,7
Liikevoitto	9,1 ⁽¹⁾	10,1 ⁽¹⁾
Tilikauden tulos	5,9 ⁽¹⁾	7,7 ⁽¹⁾
Korkokate	3,4	7,2
Sijoituskiinteistöjen arvo.....	126,2 ⁽¹⁾	113,8 ⁽¹⁾
Omavaraisuusaste, %	58,9	59,7
Oman pääoman tuotto (ROE), %	7,7	10,9
Osakekohtainen tulos, euroa	0,83	1,09
NAV / osake ⁽³⁾ , euroa	11,28	10,53
Osinko / osake, euroa	0,09	0,08
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %.....	8,2	9,8
Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana, lukumäärä.....	59	64

(1) Tilintarkastettu.

(2) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos sisältää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen lisäksi FAS:n mukaisen tuloslaskelman erän sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot.

(3) FAS:n mukaisesti laadituissa tilinpäätöksissä esitetty NAV / osake ei huomioi sijoituskiinteistöihin liittyviä laskennallisia verovelkoja.

Vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäyttäminen

Seuraavissa taulukoissa esitetään vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytykset ilmoitetuilla ajanjaksoilla.

Vaihtoehtoinen tunnusluku	1.1.–30.6.		1.1.–31.3. (IFRS)		1.1.–31.12.	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)		(tilintarkastamaton)			(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Liikevaihdon muutos, % ..						
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,1	22,4 ⁽¹⁾	18,5 ⁽¹⁾
Liikevaihdon muutos, % ..	18,1	–	16,1	–	21,4	10,6
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto						
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,2	22,4 ⁽¹⁾	18,5 ⁽¹⁾
Liitännäispalveluiden liikevaihto	-3,5	-2,5	-1,6	-1,1	-5,6 ⁽¹⁾	-3,7 ⁽¹⁾
Eliminoinnit	0,2	0,2	0,1	0,1	0,3 ⁽¹⁾	0,3 ⁽¹⁾
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	9,3	8,4	4,5	4,1	17,1⁽¹⁾	15,0⁽¹⁾
Liitännäispalveluiden liikevaihto						
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,2	22,4 ⁽¹⁾	18,5 ⁽¹⁾
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	-9,3	-8,4	-4,5	-4,1	-17,1 ⁽¹⁾	-15,0 ⁽¹⁾
Eliminoinnit ja allokoinnit	0,2	0,2	0,1	0,1	0,3 ⁽¹⁾	0,3 ⁽¹⁾
Liitännäispalveluiden liikevaihto	3,5	2,5	1,6	1,1	5,6⁽¹⁾	3,7⁽¹⁾
Käyttökate (EBITDA)						
Liikevoitto	4,3	3,1	1,3	1,2	67,0 ⁽¹⁾	9,8 ⁽¹⁾
Poistot ja arvonalentumiset	0,9	0,6	0,4	0,2	1,4 ⁽¹⁾	1,3 ⁽¹⁾
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,6	0,4	0,1	0,1	-59,5 ⁽¹⁾	-4,4 ⁽¹⁾
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-0,6	0,5	0,3	0,3	1,0 ⁽¹⁾	0,9 ⁽¹⁾
Käyttökate (EBITDA)	5,1	4,6	2,1	1,8	10,0⁽¹⁾	7,7⁽¹⁾
%-osuus liikevaihdosta (EBITDA)	40,4	43,4	34,4	34,9	44,7⁽¹⁾	41,5⁽¹⁾
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät						
Yritysjärjestelyihin liittyvät oikaisut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Listautumiskulut	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut kertaluonteiset kulut ..	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	0,4	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0

(1) Tilintarkastettu.

	1.1.–30.6.		1.1.–31.3.		1.1.–31.12.	
			(IFRS)			
Vaihtoehtoinen tunnusluku	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)		(tilintarkastamaton)			(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Oikaistu käyttökate (EBITDA)						
Käyttökate (EBITDA).....	5,1	4,6	2,1	1,8	10,0 ⁽¹⁾	7,7 ⁽¹⁾
Yritysjärjestelyihin liittyvät oikaisut.....	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Listautumiskulut	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut kertaluonteiset kulut	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA).....	5,5	4,7	2,1	1,8	10,1⁽¹⁾	7,7⁽¹⁾
%-osuus liikevaihdosta (oikaistu EBITDA).....	43,9	43,8	35,8	35,3	45,0⁽¹⁾	41,7⁽¹⁾
Liikevoitto						
Liikevoitto	4,3	3,1	1,3	1,2	67,0⁽¹⁾	9,8⁽¹⁾
%-osuus liikevaihdosta, liikevoitto	33,9	29,4	22,3	23,2	299,0⁽¹⁾	53,1⁽¹⁾
Korkokate						
Oikaistu käyttökate (Oikaistu EBITDA).....	5,5	4,7	2,1	1,8	10,1 ⁽¹⁾	7,7 ⁽¹⁾
Rahoituskulut	1,3	1,4	0,7	0,7	2,9 ⁽¹⁾	2,2 ⁽¹⁾
Korkokate	4,1	3,4	3,2	2,7	3,5	3,4
Omavaraisuusaste, %						
Oma pääoma	133,2	81,3	132,0	80,9	131,2 ⁽¹⁾	80,5 ⁽¹⁾
Taseen loppusumma.....	220,4	149,6	218,5	145,6	217,3 ⁽¹⁾	144,5 ⁽¹⁾
Omavaraisuusaste, %	60,4	54,3	60,4	55,6	60,5⁽¹⁾	55,7⁽¹⁾
Oman pääoman tuotto (ROE), %						
Viimeisen 12 kuukauden voitto (tappio)	52,6	–	51,7	–	51,6 ⁽¹⁾	6,2 ⁽¹⁾
Oma pääoma 12 kuukautta sitten	81,3	–	80,9	–	80,5 ⁽¹⁾	74,9 ⁽¹⁾
Oma pääoma kauden lopussa.....	133,2	81,3	132,0	80,9	131,2 ⁽¹⁾	80,5 ⁽¹⁾
Oman pääoman tuotto (ROE), %.....	49,0	–	48,6	–	48,7	8,0

(1) Tilintarkastettu.

	1.1.–30.6.		1.1.–31.3.		1.1.–31.12.	
			(IFRS)			
Vaihtoehtoinen tunnusluku	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)		(tilintarkastamaton)			(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %						
Viimeisen 12 kuukauden liikevoitto	68,2	–	67,2	–	67,0 ⁽¹⁾	9,8 ⁽¹⁾
Oma pääoma 12 kuukautta sitten ..	81,3	–	80,9	–	80,5 ⁽¹⁾	74,9 ⁽¹⁾
Oma pääoma kauden lopussa	133,2	81,3	132,0	80,9	131,5 ⁽¹⁾	80,5 ⁽¹⁾
Korolliset lainat 12 kuukautta sitten	40,8	–	37,6	–	37,6	33,7
Korolliset lainat kauden lopussa.....	46,4	40,8	46,5	37,6	46,1	37,6
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %.....	45,2	–	45,2	–	45,3	8,7
Nettovelat						
Pitkäaikaiset korolliset velat	38,1	37,4	37,5	34,1	40,6 ⁽¹⁾	34,0 ⁽¹⁾
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat ..	7,2	7,3	7,2	7,4	6,9 ⁽¹⁾	7,4 ⁽¹⁾
Lyhytaikaiset korolliset velat.....	8,3	3,5	8,9	3,5	5,5 ⁽¹⁾	3,5 ⁽¹⁾
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat..	0,9	0,8	0,9	0,8	0,9 ⁽¹⁾	0,8 ⁽¹⁾
Rahavarat	-1,0	-2,5	-1,6	-1,8	-2,2 ⁽¹⁾	-2,0 ⁽¹⁾
Nettovelat.....	53,5	46,5	53,0	44,0	51,8⁽¹⁾	43,8⁽¹⁾
Nettovelat ilman vuokrasopimusvelkoja						
Pitkäaikaiset korolliset velat	38,1	37,4	37,5	34,1	40,6 ⁽¹⁾	34,0 ⁽¹⁾
Lyhytaikaiset korolliset velat.....	8,3	3,5	8,9	3,5	5,5 ⁽¹⁾	3,5 ⁽¹⁾
Rahavarat	-1,0	-2,5	-1,6	-1,8	-2,2 ⁽¹⁾	-2,0 ⁽¹⁾
Nettovelat ilman vuokrasopimusvelkoja	45,4	38,3	44,9	35,8	43,9	35,6
Lainoitusaste (LTV), %						
Korolliset velat.....	46,4	40,8	46,5	37,6	46,1 ⁽¹⁾	37,6 ⁽¹⁾
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ⁽²⁾	197,2	129,6	195,1	126,8	194,1 ⁽¹⁾	126,2 ⁽¹⁾
Lainoitusaste (LTV), %.....	23,5	31,5	23,8	29,6	23,8⁽¹⁾	29,8⁽¹⁾

(1) Tilintarkastettu.

(2) Käypään arvoon ei sisälly Yhtiön toimipisteet, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa.

Vaihtoehtoinen tunnusluku	1.1.–30.6.		1.1.–31.3. (IFRS)		1.1.–31.12.	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)		(tilintarkastamaton)			(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Liikevoitto ilman käyvän arvon muutoksia						
Liikevoitto	4,3	3,1	1,3	1,2	67,0 ⁽¹⁾	9,8 ⁽¹⁾
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,6	0,4	0,1	0,1	-59,5 ⁽¹⁾	-4,4 ⁽¹⁾
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-0,6	0,5	0,3	0,3	1,0 ⁽¹⁾	0,9 ⁽¹⁾
Liikevoitto ilman käyvän arvon muutoksia	4,2	4,0	1,7	1,6	8,6	6,3
Operatiivinen tulos.....						
Tilikauden tulos	2,4	1,4	0,5	0,4	51,6 ⁽¹⁾	6,1 ⁽¹⁾
Laskennallisten verojen muutos	0,5	0,4	0,1	0,1	12,7 ⁽¹⁾	1,5 ⁽¹⁾
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-0,6	0,4	0,1	0,1	-59,5 ⁽¹⁾	-4,4 ⁽¹⁾
Operatiivinen tulos.....	2,3	2,2	0,7	0,6	4,8	3,3
Osakemäärä, kpl	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109
Operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,33	0,31	0,11	0,09	0,68	0,47
Oikaistu operatiivinen tulos						
Operatiivinen tulos	2,3	2,2	0,7	0,6	4,8	3,3
Oikaisut	0,4	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Oikaistu operatiivinen tulos	2,7	2,2	0,8	0,7	4,8	3,3
Osakemäärä, kpl	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, euroa	0,38	0,32	0,12	0,09	0,69	0,47
Nettovarallisuusarvo (NAV)						
Oma pääoma	133,2	81,3	132,0	80,9	131,5 ⁽¹⁾	80,5 ⁽¹⁾
Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verovelat	28,6	15,7	28,3	15,5	28,1	15,4
Nettovarallisuusarvo (NAV)	161,8	97,0	160,3	96,5	159,6	95,9
Osakemäärä, kpl	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109	7.049.109
Nettovarallisuusarvo (NAV) per osake, euroa...	22,96	13,76	22,74	13,69	22,64	13,60

(1) Tilintarkastettu.

	1.1.–31.12.	
	(FAS)	
Vaihtoehtoinen tunnusluku	2023	2022
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Liikevaihdon muutos, %		
Liikevaihto	18,5 ⁽¹⁾	16,7 ⁽¹⁾
Liikevaihdon muutos, %	10,6	28,7
Käyttökate (EBITDA)		
Liikevoitto	9,1 ⁽¹⁾	10,1 ⁽¹⁾
Poistot ja arvonalentumiset	-2,6 ⁽¹⁾	-4,2 ⁽¹⁾
Käyttökate (EBITDA)	6,5	5,9
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät		
Yritysjärjestelyihin liittyvät oikaisut	0,0	0,0
Listautumiskulut	0,0	0,0
Muut kertaluonteiset kulut	0,0	0,0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	0,0	0,0
Oikaistu käyttökate (EBITDA)		
Käyttökate (EBITDA)	6,5	5,9
Yritysjärjestelyihin liittyvät oikaisut	0,0	0,0
Listautumiskulut	0,0	0,0
Muut kertaluonteiset kulut	0,0	0,0
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	6,5	5,9
Korkokate		
Oikaistu käyttökate (Oikaistu EBITDA)	6,5	5,9
Rahoituskulut	1,9 ⁽¹⁾	0,8 ⁽¹⁾
Korkokate	3,4	7,2
Omavaraisuusaste, %		
Oma pääoma	79,5 ⁽¹⁾	74,2 ⁽¹⁾
Taseen loppusumma	135,1 ⁽¹⁾	124,3 ⁽¹⁾
Saadut ennakot	0	0
Omavaraisuusaste, %	58,9	59,7
Oman pääoman tuotto (ROE), %		
Viimeisen 12 kuukauden voitto (tappio)	5,9 ⁽¹⁾	7,7 ⁽¹⁾
Oma pääoma 12 kuukautta sitten	74,2 ⁽¹⁾	67 ⁽¹⁾
Oma pääoma kauden lopussa	79,5 ⁽¹⁾	74,2 ⁽¹⁾
Oman pääoman tuotto (ROE), %	7,7	10,9
Osinko / Osake, euroa		
Osinko	0,6	0,6
Osakemäärä, kpl	7.049.109	7.049.109
Osinko / Osake, euroa	0,09	0,08

(1) Tilintarkastettu.

	1.1.–31.12.	
	(FAS)	
Vaihtoehtoinen tunnusluku	2023	2022
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Osakekohtainen tulos		
Tilikauden tulos	5,9 ⁽¹⁾	7,7 ⁽¹⁾
Osakemäärä, kpl.....	7.049.109	7.049.109
Osakekohtainen tulos, euroa	0,83	1,09
Nettovarallisuusarvo (NAV) per osake		
Oma pääoma	79,5 ⁽¹⁾	74,2 ⁽¹⁾
Osakemäärä, kpl.....	7.049.109	7.049.109
Nettovarallisuusarvo (NAV) per osake, euroa	11,28	10,53
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %		
Viimeisen 12 kuukauden liikevoitto	9,1 ⁽¹⁾	10,1 ⁽¹⁾
Oma pääoma 12 kuukautta sitten	74,2 ⁽¹⁾	67,0 ⁽¹⁾
Oma pääoma kauden lopussa	79,5 ⁽¹⁾	74,2 ⁽¹⁾
Korolliset lainat 12 kuukautta sitten.....	31,5	30,3
Korolliset lainat kauden lopussa.....	33,0	31,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %..	8,2	9,8

(1) Tilintarkastettu.

Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat

Vaihtoehtoinen tunnusluku	Määritelmä tai laskentakaava	
Liikevaihdon muutos, %	=	$\frac{\text{Tarkasteltavan kauden liikevaihto} - \text{edellisen vastaavan kauden liikevaihto}}{\text{Edellisen vastaavan kauden liikevaihto}} \times 100 \%$
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	=	Kiinteistöliiketoiminnan segmentin synnyttämä liikevaihto
Liitännäispalveluiden liikevaihto	=	Liitännäispalveluiden segmentin synnyttämä liikevaihto
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	=	Varsinaiseen liiketoimintaan kuulumattomia kertaluontoisia tai poikkeuksellisia tuotto- ja kulueriä. Eriin sisältyy esimerkiksi sellaisia yritysjärjestelyihin liittyviä kuluja, jotka poikkeavat yhtiön tavanomaisesta liiketoiminnasta ja sen historiallisesti tekemistä transaktioista, sekä listautumiskuluja.
Käyttökate (EBITDA)	=	Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset + sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset
%-osuus liikevaihdosta, käyttökate (EBITDA)	=	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Liikevaihto}} \times 100 \%$
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	=	EBITDA + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
%-osuus liikevaihdosta, oikaistu EBITDA	=	$\frac{\text{Oikaistu EBITDA}}{\text{Liikevaihto}} \times 100 \%$
%-osuus liikevaihdosta, liikevoitto	=	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100 \%$
Korkokate	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate (Oikaistu EBITDA)}}{\text{Rahoituskulut}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100 \%$
Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Kauden voitto (tappio)}}{\text{Keskimääräinen oma pääoma}} \times 100 \%$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Oma pääoma keskimäärin} + \text{korolliset velat keskimäärin}} \times 100 \%$
Nettovelka	=	Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat + pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat - rahat ja pankkisaamiset
Nettovelka ilman vuokrasopimusvelkoja	=	Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat - rahat 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 – Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos
Operatiivinen tulos	=	Tilikauden tulos – Laskennallisten verojen muutos – Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

<u>Vaihtoehtoinen tunnusluku</u>		<u>Määritelmä tai laskentakaava</u>
Operatiivinen osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kpl}}$
Oikaistu operatiivinen tulos	=	Operatiivinen tulos + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Oikaistu operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kpl}}$
Nettovarallisuusarvo (NAV)	=	Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät Laskennalliset verovelat
Nettovarallisuusarvo (NAV) per osake	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Sijoituskiinteistöihin liittyvät Laskennalliset verovelat}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kpl}}$
Osinko / Osake	=	$\frac{\text{Maksettu osinko}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kpl}}$

Tunnuslukujen käyttötarkoitukset

Tunnusluku	Käyttötarkoitus
Liikevaihdon muutos, %	Kuvastaa Yhtiön liikevaihdon muutosta verrattuna edelliseen vastaavan pituiseen ajanjaksoon.
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	Kuvastaa Yhtiön pienvarastojen ja toimitilojen vuokraustoiminnasta syntyvää liikevaihtoa.
Liitännäispalveluiden liikevaihto	Kuvastaa Yhtiön kulkuneuvojen vuokraustoiminnasta ja muuttotoiminnasta syntyvää liikevaihtoa.
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät huomioidaan oikaistuissa tunnusluvuissa, parantaen kykyä arvioida yhtiön varsinaisen liiketoiminnan kehitystä. Erät ovat varsinaiseen liiketoimintaan kuulumattomia kertaluontoisia tai poikkeuksellisia tuotto- ja kulueriä. Eriin sisältyy esimerkiksi sellaisia yritysjärjestelyihin liittyviä kuluja, jotka poikkeavat yhtiön tavanomaisesta liiketoiminnasta ja sen historiallisesti tekemistä transaktioista, sekä listautumiskuluja.
Käyttökate (EBITDA)	Käyttökate kuvastaa liiketoiminnan tulosta ennen poistoja, käyvän arvon muutoksia, rahoituskuluja ja -tuottoja sekä verokuluja. Tunnusluku kertoo yhtiön 12 kuukauden tuloksen, joka liikevaihdosta jää muuttuvien ja kiinteiden kustannuksien vähentämisen jälkeen.
%-osuus liikevaihdosta, käyttökate (EBITDA)	Osoittaa toiminnan suhteellisen kannattavuuden liikevaihdosta mitattuna muuttuvien ja kiinteiden kustannusten huomioimisen jälkeen.
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	Kuvastaa yhtiön vertailukelpoisuuteen vaikuttavilla erillä oikaistua käyttökate. Oikaistut tulospaikat parantavat tilikausien välistä vertailukelpoisuutta, kun tavallisen liiketoiminnan ulkopuolisia eriä ei huomioida.
%-osuus liikevaihdosta, oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	Kuvastaa yhtiön vertailukelpoisuuteen vaikuttavilla erillä oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon. Oikaistut tulospaikat parantavat tilikausien välistä vertailukelpoisuutta, kun tavallisen liiketoiminnan ulkopuolisia eriä ei huomioida.
%-osuus liikevaihdosta, liikevoitto	Osoittaa toiminnan suhteellisen kannattavuuden liikevaihdosta mitattuna muiden, kuin rahoitus- ja veroerien jälkeen.
Korkokate	Kuvastaa Yhtiön oikaistun käyttökateen suhdetta rahoituskuluihin.
Omavaraisuusaste, %	Kuvastaa mikä osuus Yhtiön varoista on rahoitettu omalla pääomalla.
Oman pääoman tuotto (ROE), %	Kuvastaa Yhtiön kykyä tuottaa voittoa omalle pääomalle.
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	Kuvastaa Yhtiön kykyä tuottaa tulosta sijoitetulle pääomalle.
Nettovelka	Kuvastaa Yhtiön velkojen määrää vähennettynä rahavaroilla.
Nettovelka ilman vuokrasopimusvelkoja	Kuvastaa Yhtiön velkojen määrää (ilman vuokrasopimusvelkoja) vähennettynä rahavaroilla.
Lainoitusaste (LTV), %	Kuvastaa Yhtiön velkaantuneisuusastetta.
Liikevoitto ilman käyvän arvon muutoksia	Kuvastaa Yhtiön liikevoittoa ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
Operatiivinen tulos	Kuvastaa Yhtiön tilikauden tulosta ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.
Operatiivinen osakekohtainen tulos	Kuvastaa Yhtiön liiketoiminnan tuottamaa osakekohtaista tulosta ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia.

Tunnusluku	Käyttötarkoitus
Oikaistu operatiivinen tulos	Kuvastaa Yhtiön vertailukelpoisuuteen vaikuttavilla erillä oikaistua tilikauden tulosta ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia. Oikaistut tulospaikkarit parantavat tilikausien välistä vertailukelpoisuutta, kun tavallisen liiketoiminnan ulkopuolisia eräi ei huomioida.
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	Kuvastaa yhtiön vertailukelpoisuuteen vaikuttavilla erillä oikaistua liiketoiminnan tuottamaa osakekohtaista tulosta ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia. Oikaistut tulospaikkarit parantavat tilikausien välistä vertailukelpoisuutta, kun tavallisen liiketoiminnan ulkopuolisia eräi ei huomioida.
Nettovarallisuusarvo (NAV)	Kuvastaa Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvan varallisuuden määrää olettaen, ettei yhtiön omistamia kiinteistöjä myydä, jolloin myöskään yhtiön omistamien kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista koituvia verovastuita ei tule maksettavaksi.
Nettovarallisuusarvo (NAV) per osake	Kuvastaa Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvan varallisuuden määrää per osake olettaen, ettei yhtiön omistamia kiinteistöjä myydä, jolloin myöskään yhtiön käyvän arvon muutoksista koituvia verovastuita ei tule maksettavaksi.
Osinko / Osake	Kuvastaa Yhtiön yhdelle osakkeelle maksetun osingon määrää.

LIIKETOIMINNAN TULOS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Seuraavaa katsausta Cityvaraston liiketoiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta tulisi lukea yhdessä osioiden "Eräitä lisätietoja – Taloudellisten tietojen ja eräiden muiden tietojen esittäminen" ja "Valikoituja taloudellisia tietoja" sekä tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Cityvaraston konsernitilinpäätösten ja Tilintarkastamattomien Osavuositietojen kanssa.

Jäljempänä esitetyt tiedot perustuvat Cityvaraston Tilintarkastamattomiin Osavuositietoihin, Cityvaraston IFRS-standardien mukaisesti laadittuun tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta, sekä Cityvaraston tilintarkastettuihin FAS:n mukaan laadittuihin konsernitilinpäätöksiin 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta.

Seuraava katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Cityvaraston todellinen tulos voi poiketa huomattavasti tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta tuloksesta johtuen tekijöistä, joita käsitellään jäljempänä sekä muissa tämän Esitteen osissa, etenkin kohdissa "Riskitekijät" ja "Eräitä lisätietoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat".

Yleiskatsaus

Cityvarasto on suomalainen pienvarasto-, pakettiautovuokraus- ja muuttopalvelualan yhtiö. Cityvarasto-konserniin kuuluvat emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n lisäksi merkittävimpiä tytäryhtiöinä pakettiautovuokraukseen erikoistunut PakuOvelle.com sekä muuttopalveluyhtiö Opiskelijamuutot. Yhtiön liiketoiminta on jaettu kahteen liiketoiminta-alueeseen: kiinteistöliiketoimintaan, joka kattaa pienvarastojen ja muiden tilojen vuokraamisen sekä pienvarastopalvelut, sekä liittämispalveluihin, jotka kattavat pakettiautovuokraus- ja muuttopalveluliiketoiminnan.

Cityvaraston liikevaihto, käyttökate (EBITDA), oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA), liikevoitto ja sijoituskiinteistöjen käypä arvo 30.6.2025 ja 30.6.2024 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta, 31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on esitetty alla olevassa taulukossa.

	1.1.–30.6.		1.1.–31.3.		1.1.–31.12.			
	(IFRS)		(IFRS)		(IFRS)		(FAS)	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023	2023	2022
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)				(tilintarkastettu)			
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,1	22,4	18,5	18,5	16,7
Käyttökate (EBITDA)	5,1	4,6	2,0	1,8	10,0	7,7	6,5 ⁽¹⁾	5,9 ⁽¹⁾
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA).....	5,5	4,7	2,1	1,8	10,1	7,7	6,5 ⁽¹⁾	5,9 ⁽¹⁾
Liikevoitto	4,3	3,1	1,3	1,2	67,0	9,8	9,1	10,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	197,2	129,6	195,1	126,8	194,1	126,2	126,2	113,8

(1) Tilintarkastamaton.

Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät

Cityvaraston liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat lukuisat tekijät, jotka ovat luonteeltaan joko (i) ulkoisia tekijöitä, eli pääosin Cityvaraston vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella, tai (ii) sisäisiä tekijöitä, jotka ovat Cityvaraston vaikutusmahdollisuuksien piirissä. Keskeisiä Cityvaraston liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia tekijöitä ovat seuraavaksi luetellut tekijät.

Sisäiset tekijät

Investoinnit

Cityvaraston kasvustrategian keskeisenä osana on hankkia pienvarastokäyttöön soveltuvia kiinteistöjä ja muuttaa niitä moderneiksi pienvarastotoimipisteiksi. Hankittavien toimipisteiden lukumäärä ja niiden koko ovat keskeisiä tekijöitä vuokratuottojen ja tulojen kasvun kannalta. Hankittavien toimipisteiden laatu ja sopivuus pienvarastokäyttöön vaikuttavat hankittujen kiinteistöjen pienvarastokäyttöön muuttamisen aikatauluun ja muutostöistä aiheutuviin kustannuksiin, mitkä puolestaan vaikuttavat vuokratuottojen ajoittumiseen ja niihin liittyviin investointitarpeisiin. Toimipisteinvestointien kaupalliset ehdot ja rahoitus vaikuttavat toimipisteinvestointien määrään ja rahoituskustannuksiin. Lisätietoja Cityvaraston

toimipisteinvestoinneista on esitetty Esitteen kohdassa *"Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston strategia – Investoinnit uusiin toimipisteisiin"*.

Muutos- ja kehitystoiminta

Cityvarasto hankkii kiinteistöjä, jotka se muuttaa ajan mittaan pienvarastokäyttöön sopiviksi. Cityvarasto vastaa itse projektinjohtosta muutos- ja kehitystoimintahankkeisiin liittyen ja ulkoistaa muutostyöt pääasiassa paikallisille pienemmillä rakennusliikkeille. Eri rakennusliikkeiden välillä voi olla laadullisia eroja työn laadussa ja kustannuksissa, mikä vaikuttaa liiketoiminnan tulokseen. Muutostöiden toteutumisakaulu vaikuttaa vuokratuottojen ajoittumiseen. Muutostöiden kustannukset voivat vaihdella ja vaikuttaa niihin liittyviin investointitarpeisiin. Muutos- ja kehitystyöt voivat myös vaikuttaa pienvarastotoimipisteiden nykyisiin vuokralaisiin, mikä voi vaikuttaa vuokratuottoihin. Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamallia on kuvattu yksityiskohtaisemmin Esitteen kohdassa *"Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli"*.

Vuokraus ja muu liiketoiminta

Cityvaraston ydinliiketoiminta on kiinteistöliiketoiminta, eli pienvarasto- ja monikäyttötilojen vuokraus. Cityvaraston kyky houkutella uusia vuokralaisia ja säilyttää sen nykyisiä vuokralaisia sekä vuokrattujen tilojen vuokrataso ovat vuokratuoton keskeisiä ajureita. Cityvaraston vuokraustoiminnan keskeiset kustannukset liittyvät palveluiden markkinointikustannuksiin sekä pienvarastotoimipisteiden kustannuksiin, joista olennaisimpia ovat energiakustannukset sisältäen sähkön, lämmityksen ja veden, kiinteistöhoito- ja korjauskustannukset sekä kiinteistöverot. Muita Cityvaraston keskeisiä kustannuksia ovat henkilöstökulut sekä hallinnon kustannukset. Lisäksi Yhtiö altistuu tietyille luotto- ja vastapuoliriskeille, jotka voivat vaikuttaa toiminnan kannattavuuteen. Liitännäispalveluja eli pakettiautojen vuokraamista ja muuttopalvelujen tarjoamista ohjaa pyrkimys tarjota kilpailukykyisiä ratkaisuja kysynnän houkuttelemiseksi. Liitännäispalvelujen keskeiset kustannukset liittyvät pakettiauto- ja muuttoautokalustoon, joiden polttoainekustannukset, vakuutuskustannukset, huolto, korjaukset ja ajoneuvoverot sekä henkilöstökulut ja markkinointikustannukset muodostavat merkittävän osan liitännäispalveluiden toimintakustannuksista. Kaluston koon hallinta ja pakettiautojen ja työntekijöiden riittävä käyttöaste ovat avaintekijöitä kannattavan toiminnan ja Yhtiön kiinteiden kustannusten hallinnan kannalta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Cityvarasto arvostaa sijoituskiinteistönsä alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen ammattimaisen arvioitsijan toimesta.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot on määritetty 10 vuoden rahavirta-analyysiin pohjautuvilla malleilla. Käypään arvoon vaikuttavat kohdekohtaiset tuotot, kustannukset ja investoinnit sekä niiden tulevaisuuden arviot. Lisäksi arvoihin vaikuttavat monet ulkoiset tekijät kuten korot, inflaatio, BKT:n kasvu, markkinavuokrataso sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset.

Käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti Yhtiön tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan ja tätä kautta Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat suoraan Yhtiön tulokseen.

Rahoitus

Yhtiön liiketoimintaan vaikuttaa sen kyky hankkia riittävää velkarahoitusta kilpailukykyisin ehdoin, sillä uusien toimipisteiden hankinnat sekä niiden kehittäminen ja muuttaminen pienvarastokäyttöön sopiviksi sekä liitännäispalveluiden osalta pakettiautonvuokrausliiketoiminnan edellyttämät kalustoinvestoinnit vaativat merkittäviä investointeja. Yhtiö rahoittaa investointinsa liiketoiminnan rahavirralla sekä lainarahoituksella, jonka saatavuuteen ja ehtoihin vaikuttavat yhtiökohtaisten seikkojen lisäksi esimerkiksi mahdollinen rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja korkojen nousu. Nykyiseen lainakantaan sekä mahdollisiin uusiin lainoihin liittyvät korkokulut vaikuttavat Yhtiön tulokseen, taseeseen ja rahavirtaan. Merkittävä osa Yhtiön korollisista veloista on vaihtuvakorkoisia, jolloin korkotason mahdollinen nousu lisäisi Yhtiön rahoituskuluja ja sitä kautta heikentäisi Yhtiön tulosta sekä taloudellista asemaa, jos se ei pystyisi siirtämään rahoituskustannusten nousua pienvarastojen ja muiden myymiensä palveluiden hinnoitteluun. Korkojen muutokset voivat vaikuttaa myös sijoituskiinteistöjen tuottovaatimuksen muutoksen kautta sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin ja sitä kautta Yhtiön tulokseen. Katso myös yllä kohdat *"– Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset"* ja *"Riskitekijät – Cityvaraston rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit – Korkovaihtelulla voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen"*.

Ulkoiset tekijät

Yleiset makrotaloudelliset olosuhteet

Yleiset makrotaloudelliset olosuhteet vaikuttavat muun muassa korkoihin, inflaatioon ja talouskasvuun, jotka vaikuttavat suoraan Yhtiön toimintaan. Korot vaikuttavat rahoituspäästöihin, joiden vaikutukset näkyvät esimerkiksi olemassa olevien

vaihtuvakorkoisten lainojen kustannuksina ja laajentumisen rahoituksen houkuttelevuudessa. Korot ja inflaatio vaikuttavat myös kuluttajien kysyntään, vaikkakin niiden vaikutus ei ole yhtä yksiselitteinen (katso myös "*Riskitekijät – Cityvaraston toimintaympäristöön liittyvät riskit – Yleiset taloudelliset olosuhteet ja kohonnut inflaatio Suomessa sekä niiden vaikutukset yksityishenkilöiden taloudelliseen tilanteeseen voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vähentämällä Cityvaraston palveluiden kysyntää*"). Korkeat korot ja inflaatio nostavat elinkustannuksia ja vähentävät yleensä kuluttajien käytettävissä olevia tuloja. Toisaalta pienvarastot voidaan nähdä kilpailukykyisempänä vaihtoehtona esimerkiksi suuremmalle asunnolle taloudellisesti vaikeina aikoina. Yhtiön johdon mukaan nettovaikutus on epävarma, mutta Yhtiö on kasvanut tasaisesti kahden viime vuosikymmenen aikana, mukaan lukien makrotaloudellisesti haastavina aikoina.

Sopivien uusien toimipisteiden saatavuus Cityvarastolle edullisin ehdoin

Sopivien uusien toimipisteiden saatavuus edullisin ehdoin on keskeinen tekijä Cityvaraston laajentumisstrategian kannalta. Yhtiön investointipäätökset perustuvat sijainnin, koon ja hinnan suhteen tietyt kriteerit täyttävien kiinteistöjen tai rakennusten löytämiseen ja hankkimiseen. Cityvarasto pyrkii keskittämään toimintansa Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin, kuten pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin. Näillä alueilla kasvu on yleensä nopeampaa kuin muualla, mikä vaikuttaa tonttien saatavuuteen ja hintaan. Sopivien kiinteistöjen löytäminen vaikuttaa välittömien lähtevien rahavirtojen lisäksi suoraan tulevaisuuden tuoton muodostumiseen. Katso myös "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli – Kiinteistöjen hankinta*".

Kilpailuympäristö

Kilpailu pienvarastotoimialalla voi vaikuttaa Cityvaraston liiketoiminnan tuottoon. Pienvarastoliiketoiminnan paikallisen luonteen takia paikallinen kilpailu kunkin toimipisteen läheisyydessä voi vaikuttaa toimipisteiden käyttöasteeseen ja vuokratasoihin, millä on suora vaikutus vuokratuottoihin. Cityvaraston kilpailuympäristöä on kuvattu tarkemmin Esitteen osiossa "*Markkina- ja toimialakatsaus – Kilpailuympäristö*".

Kiinteistö- ja liitännäispalvelujen kausiluonteisuus

Cityvaraston kiinteistöliiketoiminnassa ja liitännäispalveluissa on kausivaihtelua. Yhtiön johdon mukaan loppukevät ja kesä ovat tyypillisesti vilkkaampia kausia, jolloin pienvarastojen, pakettiautojen vuokrauksen ja muuttopalvelujen kysyntä kasvaa. Talvi on tyypillisesti hiljaisempi kausi, erityisesti pakettiautojen vuokrauksessa, koska muuttajien määrä vähenee ja yleinen aktiivisuus on vähäisempää kylminä kuukausina. Kustannusten osalta Yhtiön kiinteistöliiketoiminnassa on havaittavissa selkeää kausivaihtelua energiakustannusten osalta, jotka ovat talvella toimipisteiden lämmityksen takia selkeästi kesäkautta korkeammat.

Muutokset lainsäädännössä ja poliittisessa ympäristössä

Cityvaraston liiketoimintaan sovelletaan useita lakeja ja määräyksiä liittyen esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun, rakennus- ja toimenpidelupiin, liikehuoneistojen vuokraamiseen, terveyteen, turvallisuuteen, ympäristöön, kilpailuun, työvoiman käyttöön, yritystoimintaan, kirjanpitoon ja verotukseen. Erityisesti kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvät asiat voivat vaikuttaa Cityvaraston kykyyn ostaa ja käyttää kiinteistöjä. Lisäksi vero- ja muut lait ja määräykset tai niiden tulkinta ja soveltaminen voivat muuttua. Lisätietoja Cityvaraston liiketoimintaan soveltuvasta sääntelystä on esitetty kohdassa "*Liiketoiminnan yleiskuvaus – Sääntely-ympäristö*".

Edellä mainituissa asioissa tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa Cityvaraston tulokseen lisäämällä Yhtiön investointikustannuksia ja liiketoiminnan kustannuksia tai laskemalla liiketoiminnan tuottoja. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön tiedossa ei kuitenkaan ole sellaisia lainsäädäntöön liittyviä muutoksia tai valmisteluja, joilla voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan.

Viimeaikaiset tapahtumat

Cityvaraston taloudellisessa tuloksessa ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 30.6.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Cityvaraston taloudellinen raportointi tilikaudelta 2025

Cityvarasto julkaisee taloudelliset katsauksensa kuluvalta tilikaudelta 2025 seuraavasti:

- Osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2025 julkaistaan 17.11.2025
- Tilinpäätöstiedote julkaistaan 16.2.2026.

Cityvarasto noudattaa 30 päivän hiljaista jaksoa ennen taloudellisten katsausten julkistamista.

Tulevaisuudennäkymät

Seuraava katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joiden luonteeseen sisältyy riskejä ja epävarmuuksia. Cityvaraston todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattaa poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmastusta johtuen monista tekijöistä, joita käsitellään muualla tässä Esitteessä, erityisesti kohdissa "Riskitekijät" ja "Eräitä lisätietoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat". Yhtiö kehottaa mahdollisia sijoittajia suhtautumaan varauksella tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin. Seuraava katsaus on laadittu perusteilla, jotka ovat (i) vertailukelpoisia Cityvaraston historiallisten taloudellisten tietojen kanssa ja (ii) yhdenmukaiset Cityvaraston tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden kanssa.

Näkymien ja tulosohjeistuksen laadinta

Cityvaraston tulosohjeistus perustuu Yhtiön johdon arvioihin ja oletuksiin Yhtiön liikevaihdon, käyttökatteen, liikevoiton ja toimintaympäristön kehityksestä. Keskeisimpiä liikevaihtoon ja tulokseen vaikuttavia tekijöitä, joihin Cityvarasto pystyy vaikuttamaan ovat onnistunut palvelujen hinnoittelu, markkinointi ja laatu, muutos- ja kehityshankkeiden onnistunut suunnittelu ja toteutus, jatkuva kustannusseuranta ja tehokkuus sekä kyky ennakoida muuttuvia markkinaolosuhteita ja kysynnän muutoksia sekä kyky vastata näihin ja onnistuminen määritellyn strategian mukaisesti.

Cityvaraston vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat tekijät liittyvät pääosin yleiseen talouskehitykseen, poliittiseen ilmapiiriin ja kilpailijoiden toimintaan. Edellä mainitut tekijät voivat vaikuttaa esimerkiksi Yhtiön pienvaratotoimipisteiden ja ajoneuvokaluston kiinteisiin kustannuksiin. Näiden lisäksi Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ovat muut toimialaan ja liiketoimintaan liittyvät yleiset riskitekijät, kuten sääntelyn muutokset, joita on kuvattu tarkemmin osiossa "Riskitekijät".

Tulosohjeistus tilikaudelle 2025

Cityvarasto arvioi konsernin liikevaihdon ja oikaistun käyttökatteen 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 prosenttia ja oikaistun käyttökatteen (adjusted EBITDA) kasvavan 15–20 prosenttia 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 prosenttia verrattuna edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ja raportoitu oikaistu käyttökate 5.537 (4.676) tuhatta euroa, kasvua 18,4 prosenttia verrattuna edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon.⁷⁷

Cityvaraston taloudellisten tietojen vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät

IFRS-standardien käyttöönoton vaikutukset

Cityvarasto on laatinut ensimmäisen IFRS-standardien mukaisen tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta. Yhtiö on laatinut 31.12.2023 päättyneen ja sitä edeltävien tilikausien konsernitilinpäätökset FAS:n mukaisesti. Cityvarasto on näin ollen laatinut IFRS-standardeja noudattavan konsernitilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta. Cityvaraston avaava tase on laadittu 1.1.2023, joka on Yhtiön IFRS-standardeihin siirtymäpäivä.

Tarkemmat tiedot ensimmäisestä IFRS-standardien käyttöönotosta on esitetty tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytetyn tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta liitetiedossa 2.

Julkistetut uudet ja muutetut IFRS-standardit, jotka eivät ole voimassa

Cityvarasto soveltaa uusia ja muutettuja standardeja ja tulkintoja niiden tullessa voimaan. 1.1.2025 tai myöhemmin käyttöönotettavilla standardeilla ja standardien muutoksilla ei odoteta olevan vaikutusta Cityvaraston konsernitilinpäätöksen tietoihin.

Cityvaraston kannalta olennaisimmat IFRS-standardeihin tulevat muutokset on esitetty tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytetyn tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta liitetiedoissa 1.4.

⁷⁷ Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Liiketoiminnan tulos

Seuraavassa esitetään kuvaus Cityvaraston liiketoiminnan tuloksesta 30.6.2025 ja 30.6.2024 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta, 31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta. Kuvaus keskittyy seuraaviin tuloslaskelman eriin: liikevaihto, käyttökate (EBITDA), liikevoitto ja tilikauden tulos, joiden lisäksi käsitellään oikaistua käyttökate ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, jotka Cityvaraston johdon näkemyksen mukaan kuvaavat hyvin Cityvaraston liiketoiminnan ja liiketoiminnan tuloksen kehittymistä esitetyillä jaksoilla ja tilikausilla.

30.6.2025 ja 30.6.2024 päättyneiden kausien vertailu

	1.1.–30.6.	
	(IFRS)	
	2025	2024
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)	
Liikevaihto	12,6	10,7
Käyttökate (EBITDA).....	5,1	4,6
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	5,5	4,7
Liikevoitto	4,3	3,1
Tilikauden tulos	2,4	1,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos..	0,6	-0,4

Liikevaihto

Cityvaraston liikevaihto oli 12,6 miljoonaa euroa 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla, mikä vastaa 1,9 miljoonan euron kasvua verrattuna 30.6.2024 päättyneeseen kuuden kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston liikevaihto oli 10,7 miljoonaa euroa. Kasvusta 1,0 miljoonaa euroa johtui liitännäispalveluiden liikevaihdon kasvusta ja 0,9 miljoonaa euroa kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvusta. Liitännäispalveluiden liikevaihdon kasvusta valtaosa johtui pakettiautojen vuokrausmäärien kasvusta, joka perustui vuokrauskaluston vertailukautta suurempaan määrään. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuokratun pienvarastopinta-alan kasvusta.

Käyttökate (EBITDA)

Cityvaraston käyttökate oli 5,1 miljoonaa euroa 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla, mikä vastaa 0,5 miljoonan euron kasvua verrattuna 30.6.2024 päättyneeseen kuuden kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston käyttökate oli 4,6 miljoonaa euroa. Kasvu johtui kiinteistöliiketoiminnan osalta liikevaihdon kasvusta ja kannattavuuden parantumisesta ja liitännäispalvelujen osalta liikevaihdon kasvusta. Pakettiautoihin liittyvien kulujen kasvu heikensi lievästi liitännäispalveluiden kannattavuutta, mikä vaikutti alentavasti liitännäispalveluiden käyttökatteeseen.

Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)

Cityvaraston oikaistu käyttökate oli 5,5 miljoonaa euroa 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla, mikä vastaa 0,8 miljoonan euron kasvua verrattuna 30.6.2024 päättyneeseen kuuden kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston oikaistu käyttökate oli 4,7 miljoonaa euroa. Oikaisut kaudella olivat yhteensä 0,4 miljoonaa euroa, joista 0,3 miljoonaa euroa oli listautumiskuluja ja 0,1 miljoonaa euroa oli muita kertaluonteisia lukuja. Oikaistun käyttökatteen kasvusta 0,6 miljoonaa euroa johtui kiinteistöliiketoiminnan oikaistun käyttökatteen kasvusta ja 0,3 miljoonaa euroa liitännäispalveluiden oikaistun käyttökatteen kasvusta. Kasvu johtui samoista tekijöistä kuin käyttökatteen kasvu.

Liikevoitto

Cityvaraston liikevoitto oli 4,3 miljoonaa euroa 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla, mikä vastaa 1,2 miljoonan euron kasvua verrattuna 30.6.2024 päättyneeseen kuuden kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston liikevoitto oli 3,1 miljoonaa euroa. Kasvu johtui pääosin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen kasvusta. Alentavasti liikevoittoon vaikuttivat listautumiseen liittyvät ja muut kertaluonteiset kulut sekä kasvaneet poistot. Poistojen kasvu johtui pääasiassa pakettiautojen kasvaneesta määrästä.

Tilikauden tulos

Cityvaraston tilikauden tulos oli 2,4 miljoonaa euroa 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla, mikä vastaa 1,0 miljoonan euron kasvua verrattuna 30.6.2024 päättyneeseen kuuden kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston

tilikauden tulos oli 1,4 miljoonaa euroa. Kasvu johtui liikevoiton kasvusta. Alentavasti tulokseen vaikutti laskennallisten verojen kasvu. Rahoituskulut vastasivat vertailukauden tasoa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,6 miljoonaa euroa 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla, mikä vastaa 1,0 miljoonan euron kasvua verrattuna 30.6.2024 päättyneeseen kuuden kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -0,4 miljoonaa euroa. Yhtiö arvioiti sijoituskiinteistönsä kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Vertailukaudella kiinteistöistä ei teetetty ulkopuolisia arvioita. Sijoituskiinteistöjen arviolausunnon perusteella sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat, jonka seurauksena sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,0 miljoonaa euroa suurempi kuin vertailukaudella.

31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiden kausien vertailu

	1.1.–31.3.	
	(IFRS)	
	2025	2024
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)	
Liikevaihto	6,0	5,1
Käyttökate (EBITDA)	2,1	1,8
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	2,1	1,8
Liikevoitto	1,3	1,2
Tilikauden tulos	0,5	0,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos..	-0,1	-0,1

Liikevaihto

Cityvaraston liikevaihto oli 6,0 miljoonaa euroa 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, mikä vastaa 0,9 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston liikevaihto oli 5,1 miljoonaa euroa. Kasvu johtui kiinteistöliiketoiminnan ja liitännäispalvelujen kasvusta. Kiinteistöliiketoiminnan kasvu johtui pääosin vuokratun pienvarastopinta-alan lisääntymisestä ja liitännäispalvelujen kasvu pakettiautojen kasvaneesta vuokrausmäärästä, joka perustui vuokrauskaluston kasvaneeseen määrään.

Käyttökate (EBITDA)

Cityvaraston käyttökate oli 2,1 miljoonaa euroa 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, mikä vastaa 0,3 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston käyttökate oli 1,8 miljoonaa euroa. Kasvu johtui liikevaihdon kasvusta, jonka vaikutusta vähensi pääasiassa liitännäispalvelujen liiketoiminnan muiden kulujen kasvu, ennen kaikkea pakettiautoihin liittyvät kulut. Kertaluonteiset kulut kasvoivat vertailukaudesta ja vaikuttivat käyttökatteeseen alentavasti, mutta niiden vaikutus oli vähäinen.

Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)

Cityvaraston oikaistu käyttökate oli 2,1 miljoonaa euroa 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, mikä vastaa 0,3 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston oikaistu käyttökate oli 1,8 miljoonaa euroa. Oikaisut kaudella olivat 0,1 miljoonaa euroa, ja ne koostuivat muista kertaluonteisista kuluista sekä listautumiskuluista. Oikaistun käyttökateen kasvu johtui kiinteistöliiketoiminnan oikaistun käyttökateen kasvusta. Liitännäispalveluiden osalta oikaistu käyttökate pysyi vertailukauden tasolla. Kasvu johtui pääosin samoista tekijöistä kuin käyttökateen kasvu.

Liikevoitto

Cityvaraston liikevoitto oli 1,3 miljoonaa euroa 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, mikä vastaa 0,1 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston liikevoitto oli 1,2 miljoonaa euroa. Kasvu johtui liikevaihdon ja oikaistun käyttökateen positiivisesta kehityksestä. Alentavasti liikevoittoon vaikuttivat listautumiseen liittyvät ja muut kertaluonteiset kulut sekä kasvaneet poistot.

Tilikauden tulos

Cityvaraston tilikauden tulos oli 0,5 miljoonaa euroa 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, mikä vastaa 0,1 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston tilikauden tulos oli 0,4 miljoonaa euroa. Kasvu johtui pääosin liikevoiton kasvusta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -0,1 miljoonaa euroa 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, mikä vastaa 0,0 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon, jolloin Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -0,1 miljoonaa euroa.

31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiden tilikausien vertailu

	1.1.–31.12	
	(IFRS)	
	2024	2023
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastettu)	
Liikevaihto	22,4	18,5
Käyttökate (EBITDA).....	10,0	7,7
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	10,1	7,7
Liikevoitto	67,0	9,8
Tilikauden tulos	51,6	6,2
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos..	59,5	4,4

Liikevaihto

Cityvaraston liikevaihto oli 22,4 miljoonaa euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 3,9 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston liikevaihto oli 18,5 miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu johtui liiketoiminnan kasvusta. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi vertailukaudesta 2,1 miljoonaa euroa ja liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 1,9 miljoonaa euroa. Kiinteistöliiketoiminnan kasvu johtui pääosin vuokratun pienvarastopinta-alan lisääntymisestä ja liitännäispalvelujen kasvu pakettiautojen kasvaneesta vuokrausmäärästä, joka perustui vuokrauskaluston kasvaneeseen määrään.

Käyttökate (EBITDA)

Cityvaraston käyttökate oli 10,0 miljoonaa euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 2,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston käyttökate oli 7,7 miljoonaa euroa. Kasvu johtui liikevaihdon kasvusta sekä kiinteistöliiketoiminnan suhteellisen kannattavuuden parantumisesta. Liitännäispalveluiden suhteellinen kannattavuus pysyi vertailukauden tasolla.

Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)

Cityvaraston oikaistu käyttökate oli 10,1 miljoonaa euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 2,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston oikaistu käyttökate oli 7,7 miljoonaa euroa. Oikaistut kaudella olivat 0,1 miljoonaa euroa, ja ne koostuivat pääasiassa yritysjärjestelyihin liittyvistä oikaisista. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate kasvoi 1,8 miljoonaa euroa ja liitännäispalveluiden oikaistu käyttökate 0,6 miljoonaa euroa. Kasvu johtui samoista tekijöistä kuin käyttökateen kasvu.

Liikevoitto

Cityvaraston liikevoitto oli 67,0 miljoonaa euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 57,2 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston liikevoitto oli 9,8 miljoonaa euroa. Kasvu johtui pääosin sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksesta sekä myös oikaistun käyttökateen kasvusta.

Tilikauden tulos

Cityvaraston tilikauden tulos oli 51,6 miljoonaa euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 45,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston tilikauden tulos oli 6,2 miljoonaa euroa.

Kasvu johtui pääosin sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksesta. Tästä seurannut laskennallisten verovelkojen kasvu vaikutti tulokseen alentavasti. Lievästi tulosta laski myös rahoituskulujen kasvu.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 59,5 miljoonaa euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 55,1 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 4,4 miljoonaa euroa. Kasvu perustuu tilikauden 2024 lopussa teetettyyn ulkoiseen kiinteistöarviointiin, jossa arvioitsija käytti aiempaa matalampaa tuottovaadetta.

31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiden tilikausien vertailu

	1.1.–31.12	
	(FAS)	
	2023	2022
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastettu, ellei toisin ilmoitettu)	
Liikevaihto	18,5	16,7
Käyttökate (EBITDA).....	6,5 ⁽¹⁾	5,9 ⁽¹⁾
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	6,5 ⁽¹⁾	5,9 ⁽¹⁾
Liikevoitto	9,1	10,1
Tilikauden tulos	5,9	7,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ⁽²⁾	4,4	5,7

(1) Tilintarkastamaton.

(2) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos sisältää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen lisäksi FAS:n mukaisen tuloslaskelman erän sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot.

Liikevaihto

Cityvaraston liikevaihto oli 18,5 miljoonaa euroa 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 1,8 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston liikevaihto oli 16,7 miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu johtui sekä kiinteistöliiketoiminnan että liitännäispalveluiden kasvusta, jotka puolestaan johtuivat vuokratun pienvarastopinta-alan ja pakettiautojen vuokrausmäärien kasvusta. Kiinteistöliiketoiminnan ulkoinen liikevaihto kasvoi 1,4 miljoonaa euroa ja liitännäispalveluiden liikevaihto 0,6 miljoonaa euroa.

Käyttökate (EBITDA)

Cityvaraston käyttökate oli 6,5 miljoonaa euroa 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 0,6 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston käyttökate oli 5,9 miljoonaa euroa. Kasvu johtui pääosin liikevaihdon kasvusta liiketoimintojen suhteellisten kannattavuuksien pysyessä samalla tasolla. Kertaluonteisten erien kasvu vaikutti käyttökatteeseen alentavasti.

Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)

Cityvaraston oikaistu käyttökate oli 6,5 miljoonaa euroa 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 0,6 miljoonan euron kasvua verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston oikaistu käyttökate oli 5,9 miljoonaa euroa. Oikaistut kaudella pyörivät 0,0 miljoonaan euroon, ja ne olivat kokonaisuudessaan yritysjärjestelyihin liittyviä oikaisuja. Oikaistun käyttökatteen kasvu johtui samoista tekijöistä kuin käyttökatteen kasvu.

Liikevoitto

Cityvaraston liikevoitto oli 9,1 miljoonaa euroa 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 1,0 miljoonan euron laskua verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston liikevoitto oli 10,1 miljoonaa euroa. Lasku johtui pääosin vertailukaudella toteutuneista sijoituskiinteistöjen myynneistä ja niistä johtuneista myyntivoitoista sekä lisäksi vertailukautta pienemmästä sijoituskiinteistöjen positiivisesta käyvän arvon muutoksesta.

Tilikauden tulos

Cityvaraston tilikauden tulos oli 5,9 miljoonaa euroa 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 1,8 miljoonan euron laskua verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston tilikauden tulos oli 7,7 miljoonaa euroa. Lasku

johtui liikevoiton laskusta sekä rahoituskulujen merkittävästä kasvusta, joka johtui markkinakorkojen noususta vuosien 2022 ja 2023 aikana.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 4,4 miljoonaa euroa 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella, mikä vastaa 1,3 miljoonan euron laskua verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen, jolloin Cityvaraston sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 5,7 miljoonaa euroa. Lasku johtui vertailukaudella toteutuneista sijoituskiinteistöjen voitollisista myynneistä, joita ei tilikaudella tapahtunut, sekä sijoituskiinteistöjen pienemmästä positiivisesta käyvän arvon muutoksesta.

Tasetietoja

30.6.2025 ja 30.6.2024 päättyneiden kausien vertailu

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityvaraston tasetietoja ilmoitettuna ajankohtina.

	30.6.	
	(IFRS)	
	2025	2024
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)	
Varat		
Pitkäaikaiset varat yhteensä.....	217,7	145,6
Sijoituskiinteistöt.....	197,2	129,6
Muut pitkäaikaiset varat.....	20,5	15,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2,7	4,0
Varat yhteensä	220,4	149,6
Oma pääoma ja velat		
Oma pääoma yhteensä	133,2	81,3
Velat		
Pitkäaikaiset velat yhteensä.....	74,3	60,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12,9	7,6
Velat yhteensä	87,2	68,3
Oma pääoma ja velat yhteensä.....	220,4	149,6

Varat

Cityvaraston pitkäaikaiset varat muodostuvat liikearvosta, aineettomista hyödykkeistä, aineellisista hyödykkeistä, sijoituskiinteistöistä, vuokratuista sijoituskiinteistöistä, muista pitkäaikaisista saamisista ja sijoituksia, sekä laskennallisista verosaamisista. Cityvaraston lyhytaikaiset varat muodostuvat vaihto-omaisuudesta, myyntisaamisista ja muista saamisista, sekä rahoista ja pankkisaamisista.

Sijoituskiinteistöt

Cityvaraston omistetut sijoituskiinteistöt 30.6.2025 olivat 197,2 miljoonaa euroa, mikä vastaa 67,6 miljoonan euron kasvua verrattuna 129,6 miljoonaan euroon 30.6.2024. Kasvu johtui sijoituskiinteistöjen käypien arvojen noususta sekä investoinneista uusiin ja nykyisiin sijoituskiinteistöihin.

Muut pitkäaikaiset varat

Cityvaraston muut pitkäaikaiset varat 30.6.2025 olivat 20,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 4,6 miljoonan euron kasvua verrattuna 15,9 miljoonaan euroon 30.6.2024. Kasvu johtui pääosin investoinneista aineellisiin hyödykkeisiin, jotka koostuivat pääasiassa investoinneista pakettiautoihin. Lisäksi aineettomat hyödykkeet kasvoivat suurimmaksi osaksi IT-investointien vuoksi.

Lyhytaikaiset varat

Cityvaraston lyhytaikaiset varat 30.6.2025 olivat 2,7 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,3 miljoonan euron laskua verrattuna 4,0 miljoonaan euroon 30.6.2024. Lasku johtui rahojen ja pankkisaamisten vähenemisestä. Rahojen ja pankkisaamisten väheneminen johtui pääasiassa kaudella tehdyistä investoinneista.

Oma pääoma ja velat

Oma pääoma

Cityvaraston oma pääoma 30.6.2025 oli 133,2 miljoonaa euroa, mikä vastaa 51,9 miljoonan euron kasvua verrattuna 81,3 miljoonaan euroon 30.6.2024. Kasvu johtui kahdentoista kuukauden aikana kertyneestä tuloksesta, joka koostui suurimmalta osin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikutti osingonmaksu.

Pitkäaikaiset velat

Cityvaraston pitkäaikaiset velat 30.6.2025 olivat 74,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa 13,6 miljoonan euron kasvua verrattuna 60,7 miljoonaan euroon 30.6.2024. Kasvusta 13,0 miljoonaa euroa johtui sijoituskiinteistöjen positiivisesta käyvän arvon muutoksesta johtuvasta laskennallisten verovelkojen kasvusta. Lisäksi Yhtiö nosti kaudella uusia rahoituslainoja enemmän kuin lyhensi lainoja takaisin. Pitkäaikaisia lainoja siirtyi lyhytaikaisiin erääntymisten lähestyessä, mikä vähensi pitkäaikaisten velkojen määrää.

Lyhytaikaiset velat

Cityvaraston lyhytaikaiset velat 30.6.2025 olivat 12,9 miljoonaa euroa, mikä vastaa 5,3 miljoonan euron kasvua verrattuna 7,6 miljoonaan euroon 30.6.2024. Kasvu johtui pääosin lyhytaikaisten korollisten velkojen kasvusta, joka selittyy pääosin edellä mainitulla pitkäaikaisten rahoituslainojen siirtymisellä lyhytaikaisiin lainoihin. Lisäksi ostovelat ja muut velat kasvoivat.

31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiden kausien vertailu

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityvaraston tasetietoja ilmoitettuina ajankohtina.

	31.3.	
	(IFRS)	
	2025	2024
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)	
Varat		
Pitkäaikaiset varat yhteensä.....	215,4	142,5
Sijoituskiinteistöt.....	195,1	126,8
Muut pitkäaikaiset varat.....	20,3	15,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	3,1	3,1
Varat yhteensä	218,5	145,6
Oma pääoma ja velat		
Oma pääoma yhteensä	132,0	80,9
Velat		
Pitkäaikaiset velat yhteensä.....	73,4	57,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	13,1	7,2
Velat yhteensä	86,5	64,6
Oma pääoma ja velat yhteensä.....	218,5	145,6

Varat

Cityvaraston pitkäaikaiset varat muodostuvat liikearvosta, aineettomista hyödykkeistä, aineellisista hyödykkeistä, sijoituskiinteistöistä, vuokratuista sijoituskiinteistöistä, muista pitkäaikaisista saamisista ja sijoituksia, sekä laskennallisista verosaamisista. Cityvaraston lyhytaikaiset varat muodostuvat myyntisaamisista ja muista saamisista, sekä rahoista ja pankkisaamisista.

Sijoituskiinteistöt

Cityvaraston omistettut sijoituskiinteistöt 31.3.2025 olivat 195,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 68,3 miljoonan euron kasvua verrattuna 126,8 miljoonaan euroon 31.3.2024. Kasvu johtui pääosin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, joka perustuu pääasiassa tilikauden 2024 lopussa teetettyyn ulkoiseen kiinteistöarviointiin, jossa arvioitsija käytti aiempaa matalampaa tuottovaadetta.

Muut pitkäaikaiset varat

Cityvaraston muut pitkäaikaiset varat 31.3.2025 olivat 20,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa 4,7 miljoonan euron kasvua verrattuna 15,6 miljoonaan euroon 31.3.2024. Kasvu johtuu pääosin investoinneista aineellisiin hyödykkeisiin, jotka olivat suurimmalta osin investointeja pakettiautoihin.

Lyhytaikaiset varat

Cityvaraston lyhytaikaiset varat 31.3.2025 olivat 3,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,0 miljoonan euron kasvua verrattuna 3,1 miljoonaan euroon 31.3.2024. Rahat ja pankkisaamiset vähentyivät maltillisesti ja vastaavasti lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset kasvoivat hieman.

Oma pääoma ja velat

Oma pääoma

Cityvaraston oma pääoma 31.3.2025 oli 132,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 51,1 miljoonan euron kasvua verrattuna 80,9 miljoonaan euroon 31.3.2024. Kasvu johtui edeltävän 12 kuukauden tuloksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikutti kesäkuussa 2024 maksettu osinko.

Pitkäaikaiset velat

Cityvaraston pitkäaikaiset velat 31.3.2025 olivat 73,4 miljoonaa euroa, mikä vastaa 16,0 miljoonan euron kasvua verrattuna 57,4 miljoonaan euroon 31.3.2024. Kasvu johtui pääosin laskennallisten verovelkojen kasvusta liittyen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen. Lisäksi Yhtiö nosti kaudella uusia rahoituslainoja enemmän kuin lyhensi lainoja takaisin. Pitkäaikaisia lainoja siirtyi lyhytaikaisiin erääntymisten lähestyessä, mikä vähensi pitkäaikaisten velkojen määrää.

Lyhytaikaiset velat

Cityvaraston lyhytaikaiset velat 31.3.2025 olivat 13,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 5,8 miljoonan euron kasvua verrattuna 7,2 miljoonaan euroon 31.3.2024. Kasvu johtui pääosin edellä mainitusta pitkäaikaisten rahoituslainojen siirtymisestä lyhytaikaisiin rahoituslainoihin. Lisäksi vuokrasopimusvelat ja ostovelat ja muut velat kasvoivat hieman.

31.12.2024 ja 31.12.2023 päättäneiden tilikausien vertailu

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityvaraston tasetietoja ilmoitettuina ajankohtina.

	31.12	
	(IFRS)	
	2024	2023
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastettu)	
Varat		
Pitkäaikaiset varat yhteensä.....	213,6	141,3
Sijoituskiinteistöt.....	194,1	126,2
Muut pitkäaikaiset varat.....	19,5	15,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	3,8	3,2
Varat yhteensä	217,4	144,5
Oma pääoma ja velat		
Oma pääoma yhteensä	131,5	80,5
Velat		
Pitkäaikaiset velat yhteensä.....	76,0	57,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9,9	6,9
Velat yhteensä	85,9	64,0
Oma pääoma ja velat yhteensä.....	217,4	144,5

Varat

Cityvaraston pitkäaikaiset varat muodostuvat liikearvosta, aineettomista hyödykkeistä, aineellisista hyödykkeistä, sijoituskiinteistöistä, vuokratuista sijoituskiinteistöistä, muista pitkäaikaisista saamisista ja sijoituksia, sekä laskennallisista verosaamisista. Cityvaraston lyhytaikaiset varat muodostuvat vaihto-omaisuudesta, myyntisaamisista ja muista saamisista, sekä rahoista ja pankkisaamisista.

Sijoituskiinteistöt

Cityvaraston omistetut sijoituskiinteistöt 31.12.2024 olivat 194,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 67,9 miljoonan euron kasvua verrattuna 126,2 miljoonaan euroon 31.12.2023. Kasvu johtui pääosin 59,5 miljoonan euron käyvän arvon muutoksesta sijoituskiinteistöissä, joka perustuu suurelta osin tilikauden 2024 lopussa teetettyyn kiinteistöjen arvonmääritykseen.

Muut pitkäaikaiset varat

Cityvaraston muut pitkäaikaiset varat 31.12.2024 olivat 19,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 4,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 15,1 miljoonaan euroon 31.12.2023. Kasvu johtui pääosin aineellisten hyödykkeiden kasvusta, joka selittyy pääasiassa investoinneilla pakettiautoihin.

Lyhytaikaiset varat

Cityvaraston lyhytaikaiset varat 31.12.2024 olivat 3,8 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,6 miljoonan euron kasvua verrattuna 3,2 miljoonaan euroon 31.12.2023. Kasvu johtui pääosin myyntisaamisten ja muiden saamisten sekä rahojen ja pankkisaamisten kasvusta.

Oma pääoma ja velat

Oma pääoma

Cityvaraston oma pääoma 31.12.2024 oli 131,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 51,0 miljoonan euron kasvua verrattuna 80,5 miljoonaan euroon 31.12.2023. Kasvu johtui pääosin edeltävän tilikauden tuloksesta, joka koostui pääosin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Omaa pääomaa pienensi tilikaudella tapahtunut osingonmaksu.

Pitkäaikaiset velat

Cityvaraston pitkäaikaiset velat 31.12.2024 oli 76,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 18,9 miljoonan euron kasvua verrattuna 57,1 miljoonaan euroon 31.12.2023. Kasvu johtui pääosin laskennallisen verovelan kasvusta liittyen sijoituskiinteistöjen

käyvän arvon muutokseen. Cityvarasto myös nosti uutta pitkäaikaista rahoituslainaa enemmän kuin maksoi lainojen lyhennyksiä.

Lyhytaikaiset velat

Cityvaraston lyhytaikaiset velat 31.12.2024 oli 9,9 miljoonaa euroa, mikä vastaa 3,0 miljoonan euron kasvua verrattuna 6,9 miljoonaan euroon 31.12.2023. Kasvu johtui pääosin tilikaudella nostetuista uusista rahoituslainoista, joista eniten kasvuun vaikuttivat pakettiautojen hankkimiseen liittyvät osamaksuvelat. Lisäksi Yhtiön ostovelat ja muut velat kasvoivat liiketoiminnan kasvun myötä.

31.12.2023 ja 31.12.2022 päätyneiden tilikausien vertailu

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityvaraston tasetietoja ilmoitettuina ajankohtina.

	31.12	
	(FAS)	
	2023	2022
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastettu)	
Varat		
Pitkäaikaiset varat yhteensä.....	131,5	117,8
Sijoituskiinteistöt.....	126,2	113,8
Muut pitkäaikaiset varat.....	5,3	3,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	3,6	6,5
Varat yhteensä	135,1	124,2
Oma pääoma ja velat		
Oma pääoma yhteensä	79,5	74,2
Velat		
Pitkäaikaiset velat yhteensä.....	49,5	42,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6,1	7,7
Velat yhteensä	55,6	50,0
Vastattavaa yhteensä.....	135,1	124,4

Varat

Cityvaraston pitkäaikaiset varat muodostuvat kehittämismenoista, liikearvosta, konserniliikearvosta, muista pitkävaikutteisista menoista, ennakkomaksuista, sijoituskiinteistöistä, sekä koneista ja kalustosta. Cityvaraston lyhytaikaiset varat muodostuvat aineista ja tarvikkeista, muista saamisista, laskennallisista verosaamisista, myyntisaamisista, siirtosaamisista, muista osakkeista ja osuuksista, sekä rahoista- ja pankkisaamisista.

Sijoituskiinteistöt

Cityvaraston omistettut sijoituskiinteistöt 31.12.2023 oli 126,2 miljoonaa euroa, mikä vastaa 12,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 113,8 miljoonaan euroon 31.12.2022. Kasvu johtui pääosin investoinneista uusiin ja nykyisiin sijoituskiinteistöihin sekä sijoituskiinteistöjen positiivisesta käyvän arvon muutoksesta.

Muut pitkäaikaiset varat

Cityvaraston pitkäaikaiset muut varat 31.12.2023 olivat 5,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 3,9 miljoonaan euroon 31.12.2022. Kasvu johtui pääosin investoinneista aineellisiin hyödykkeisiin. Nämä investoinnit olivat pääasiassa investointeja paketti- ja muuttoautoihin.

Lyhytaikaiset varat

Cityvaraston lyhytaikaiset varat 31.12.2023 oli 3,6 miljoonaa euroa, mikä vastaa 2,9 miljoonan euron laskua verrattuna 6,5 miljoonaan euroon 31.12.2022. Lasku johtui rahojen ja pankkisaamisten vähentymisestä, joka sisälsi myös lyhytaikaisten sijoitusten vähenemisen vaikutuksen.

Oma pääoma ja velat

Oma pääoma

Cityvaraston oma pääoma 31.12.2023 oli 79,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 5,3 miljoonan euron kasvua verrattuna 74,2 miljoonaan euroon 31.12.2022. Kasvu johtui tilikauden tuloksesta. Omaa pääomaa pienensi tilikaudella tapahtunut osingonmaksu.

Pitkäaikaiset velat

Cityvaraston pitkäaikaiset velat 31.12.2023 oli 49,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 7,3 miljoonan euron kasvua verrattuna 42,2 miljoonaan euroon 31.12.2022. Kasvu johtui rahoituslainojen, osamaksuvelkojen ja laskennallisten verovelkojen kasvusta. Cityvarasto nosti uutta pitkäaikaista rahoituslainaa enemmän kuin maksoi lainojen lyhennyksiä. Lisäksi osa lyhytaikaisista lainoista siirtyi kaudella pitkäaikaisiin, koska tilikaudella erääntymässä olleita rahoituslainoja uudelleenrahoitettiin. Osamaksuvelkojen lisääntyminen liittyi tilikauden aikana tehtyihin investointeihin pakettiautoihin. Laskennallisen verovelan kasvu liittyi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen.

Lyhytaikaiset velat

Cityvaraston lyhytaikaiset velat 31.12.2023 olivat 6,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1.6 miljoonan euron laskua verrattuna 7,7 miljoonaan euroon 31.12.2022. Lasku johtui edellä mainituista lyhytaikaisten rahoituslainojen uudelleenrahoittamisesta. Vastavuoroisesti lyhytaikaisia velkoja kasvatti maltillisesti osto-, siirto- ja muiden velkojen kasvu.

Taseen ulkopuoliset vastuut

Seuraavissa taulukoissa on esitetty Cityvaraston taseen ulkopuoliset vastuut ilmoitettuina ajankohtina:

	30.6.		31.3.		31.12.	
					(IFRS)	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(miljoonaa euroa)		(tilintarkastamaton)			(tilintarkastettu)	
Vuokratakaukset	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Kiinteistökiinnitykset	85,3	74,1	85,3	74,1	85,0	76,0
Kiinnitykset (laitteet)	7,5	4,1	7,6	3,6	7,9	4,6
Yrityskiinnitykset, rahoituslainat	2,3	0,0	2,3	0,0	2,3	0,2
Pantatut tytär- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	2,8	0,8	2,6	0,8	2,4	0,8
Yrityskiinnitykset, osamaksuvelat	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Taseen ulkopuoliset vastuut yhteensä	98,1	79,2	98,1	78,7	97,8	82,0

Taseen ulkopuolisten vastuiden kasvu 31.12.2023 ja 30.6.2025 välillä johtui pääasiassa uusien rahoituslainojen vakuudeksi kiinnitetyistä kiinteistöistä.

	31.12.	
	(FAS)	
	2023	2022
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastettu)	
Kiinteistökiinnitykset	76,0	76,0
Yrityskiinnitykset, rahoituslainat	0,2	0,2
Pantatut tytär- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet.....	0,8	0,8
Kiinnitys (kalusto)	4,6	2,3
Yrityskiinnitykset, osamaksuvelat.....	0,2	0,2
Vuokratakaukset	0,1	0,1
Vuokra- ja leasingvastuut.....	11,3	10,5
Taseen ulkopuoliset vastuut yhteensä	93,2	90,1

Taseen ulkopuolisten vastuiden kasvu 31.12.2022 ja 31.12.2023 välillä johtui pääasiassa kiinnitetystä kalustosta.

Maksuvalmius ja pääomalähteet

Rahavirrat

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityvaraston rahavirrat sekä rahavarojen muutos ilmoitetuilla ajanjaksoilla.

	1.1.–30.6.		1.1.–31.3.		1.1.–31.12.			
	(IFRS)				(IFRS)		(FAS)	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023	2023	2022
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)				(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)			
Liiketoiminnan nettorahavirta	3,8	3,7	1,3	1,4	7,8 ⁽¹⁾	5,3 ⁽¹⁾	4,5 ⁽¹⁾	5,8 ⁽¹⁾
Investointien nettorahavirta	-4,2	-5,4	-2,0	-1,4	-14,7 ⁽¹⁾	-9,9 ⁽¹⁾	-10,2 ⁽¹⁾	-9,4 ⁽¹⁾
Rahoituksen nettorahavirta	-0,8	2,3	0,2	-0,2	7,1 ⁽¹⁾	2,5 ⁽¹⁾	3,3 ⁽¹⁾	1,5 ⁽¹⁾
Rahavarojen muutos.....	-1,1	0,6	-0,6	-0,1	0,2⁽¹⁾	-2,0⁽¹⁾	-2,3⁽¹⁾	-2,2⁽¹⁾

(1) Tilintarkastettu.

Liiketoiminnan rahavirta

Cityvaraston liiketoiminnan nettorahavirta (IFRS) oli 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 3,8 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 0,1 miljoonaa euroa verrattuna 3,7 miljoonaan euroon 30.6.2024 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääosin liiketoiminnan positiivisesta kehityksestä seuranneesta käyttökatteen kasvusta erityisesti toisella kvartaalilla. Alentavasti vertailukauteen nähden vaikutti nettokäyttöpääoman muutos.

Cityvaraston liiketoiminnan nettorahavirta (IFRS) oli 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla 1,3 miljoonaa euroa, ja se laski 0,1 miljoonaa euroa verrattuna 1,4 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääosin nettokäyttöpääoman muutoksesta. Vastavuoroisesti liiketoiminnan rahavirta ennen nettokäyttöpääoman muutosta kasvoi vertailukauteen nähden.

Cityvaraston liiketoiminnan nettorahavirta (IFRS) oli 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella 7,8 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 2,5 miljoonaa euroa verrattuna 5,3 miljoonaan euroon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääosin Cityvaraston liiketoiminnan kehityksestä ja käyttökatteen kasvusta. Lisäksi nettokäyttöpääoman muutos lisäsi hieman liiketoiminnan rahavirtaa ja vastaavasti kohonneet rahoituserät laskivat sitä.

Cityvaraston liiketoiminnan rahavirta (FAS) oli 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella 4,5 miljoonaa euroa, ja se laski 1,3 miljoonaa euroa verrattuna 5,8 miljoonaan euroon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui rahoituskulujen kasvusta sekä nettokäyttöpääoman muutoksesta. Rahoituskulujen kasvu johtui pääosin markkinakorkojen merkittävästä noususta vuosien 2022 ja 2023 aikana. Vastavuoroisesti käyttökatteen kasvu vaikutti liiketoiminnan rahavirtaa kasvattavasti vertailukauteen nähden.

Investointien rahavirta

Cityvaraston investointien nettorahavirta (IFRS) oli 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla -4,2 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 1,2 miljoonaa euroa verrattuna -5,4 miljoonaan euroon 30.6.2024 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääosin vertailukautta vähäisemmistä investoinneista kiinteistöhankintoihin.

Cityvaraston investointien nettorahavirta (IFRS) oli 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla -2,0 miljoonaa euroa, ja se laski 0,6 miljoonaa euroa verrattuna -1,4 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääosin lisääntyneistä investoinneista sijoituskiinteistöihin sisältäen kasvua sekä uusien kiinteistöjen hankinnoissa, että investoinneissa nykyisiin kohteisiin. Lisäksi kasvoivat investoinnit muihin aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin, jotka sisälsivät pääasiassa pakettiauto- ja -investointeja.

Cityvaraston investointien nettorahavirta (IFRS) oli 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella -14,7 miljoonaa euroa, ja se laski 4,8 miljoonaa euroa verrattuna -9,9 miljoonaan euroon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääosin lisääntyneistä investoinneista muihin aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin, jotka koostuivat pääosin investoinneista PakuOvelle.comin vuokrauskalustoon. Vertailukaudella investointeja myös pienensi aiemmin tehdyn sijoituksen takaisinmaksu.

Cityvaraston investointien rahavirta (FAS) oli 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella -10,2 miljoonaa euroa, ja se laski 0,8 miljoonaa euroa verrattuna -9,4 miljoonaan euroon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääosin vertailukaudella tapahtuneista kahdesta kiinteistön luovutuksesta. Vastavuoroisesti tilikaudella muiden sijoitusten nettorahavirta oli positiivinen sijoitusten luovutuksista johtuen. Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin olivat tilikaudella vertailukauden tasolla.

Rahoituksen rahavirta

Cityvaraston rahoituksen nettorahavirta (IFRS) oli 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla -0,8 miljoonaa euroa, ja se laski 3,1 miljoonaa euroa verrattuna 2,3 miljoonaan euroon 30.6.2024 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääosin siitä, että kaudella nostettiin vertailukautta vähemmän uusia rahoituslainoja suhteessa takaisinmaksettuihin lainoihin.

Cityvaraston rahoituksen nettorahavirta (IFRS) oli 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla 0,2 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 0,4 miljoonaa euroa verrattuna -0,2 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui rahoituslainojen rahavirran kasvusta. Kaudella nostettiin enemmän uutta lainaa suhteessa lainojen takaisinmaksuihin kuin vertailukaudella.

Cityvaraston rahoituksen nettorahavirta (IFRS) oli 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella 7,1 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 4,6 miljoonaa euroa verrattuna 2,5 miljoonaan euroon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääosin uusien rahoituslainojen nostojen kasvusta. Lisäksi rahoituslainojen takaisinmaksut vähenivät hieman ja vuokrasopimusvelkojen maksut ja maksetut osingot kasvoivat maltillisesti.

Cityvaraston rahoituksen rahavirta (FAS) oli 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella 3,3 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 1,8 miljoonaa euroa verrattuna 1,5 miljoonaan euroon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääosin siitä, että tilikaudella nostettiin enemmän uutta lainaa suhteessa lainojen takaisinmaksuihin kuin vertailukaudella. Lisäksi maksetut osingot kasvoivat maltillisesti.

Yhtiön vuokrasopimusvelkojen maksut olivat 804 tuhatta euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella ja 752 tuhatta euroa 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella. 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla Yhtiön vuokrasopimusvelkojen maksut olivat 438 tuhatta euroa ja 30.6.2024 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla maksut olivat 386 tuhatta euroa. Vuokrasopimusvelkojen maksut liittyivät pääasiassa Yhtiön vuokrakiinteistöihin.

Maksuvalmius

Maksuvalmiuden lähteet

Cityvaraston maksuvalmiuden lähteet muodostuvat liiketoiminnan rahavirrasta sekä ulkopuolisesta rahoituksesta. Cityvaraston rahat ja pankkisaamiset olivat 30.6.2025 1,0 miljoonaa euroa.⁷⁸ Cityvaraston rahat ja pankkisaamiset koostuvat rahavaroista ja lyhytaikaisista sijoituksista korkoinstrumentteihin. Yhtiöllä on lisäksi 2,0 miljoonan euron tililimiitti, josta oli käytössä 30.6.2025 0 euroa.

Cityvaraston korolliset velat koostuvat pääosin pankkilainoista, osamaksuveloista ja vuokrasopimusveloista. Cityvarastolla oli 30.6.2025 yhteensä 54,5 miljoonaa euroa korollisia velkoja ja sen nettovelka oli yhteensä 53,5 miljoonaa euroa.

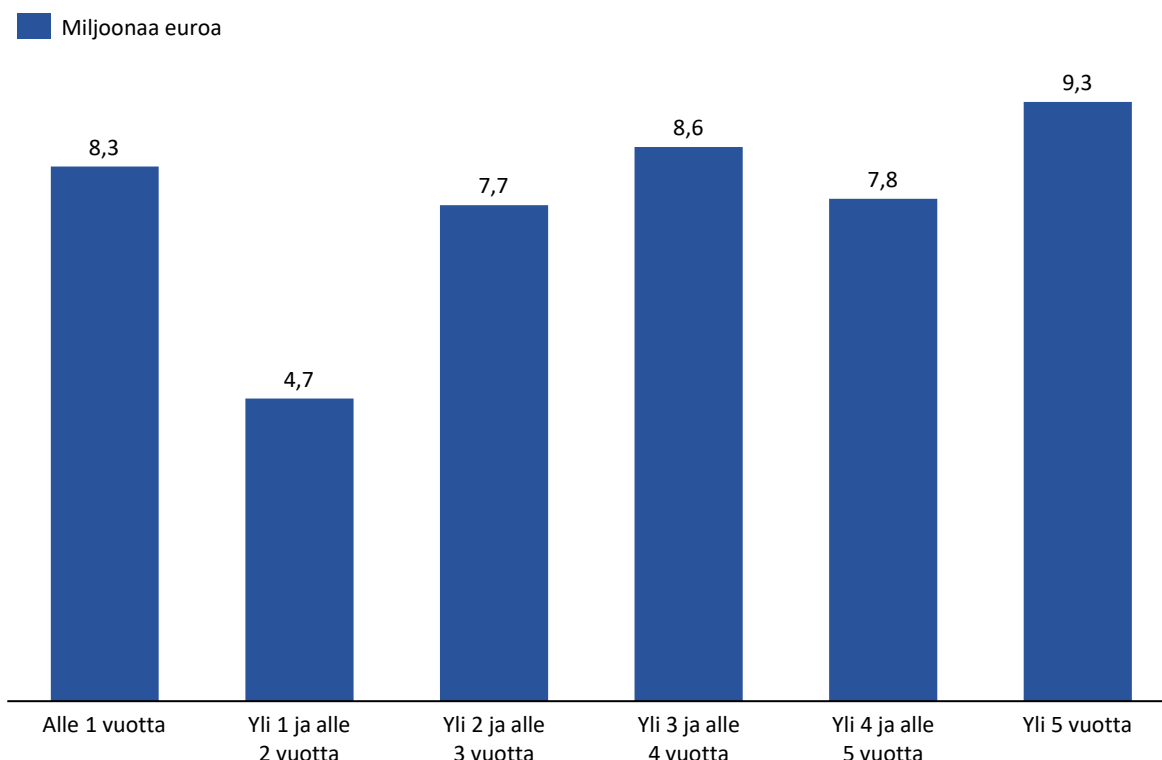
⁷⁸ Tilintarkastamaton.

Cityvaraston nettovelka on kasvanut 31.12.2024 ja 30.6.2025 välisenä aikana 1,7 miljoonaa euroa johtuen siitä, että rahavarat ovat pienentyneet ja korolliset velat kasvaneet. Muutokset johtuivat pääosin tehdyistä investoinneista ja maksetuista osingoista.⁷⁹

Yhtiön lainat rahoituslaitoksilta koostuivat 30.6.2025 pankkilainoista ja hankittuun kalustoon liittyvistä osamaksuveloista.

Cityvaraston korollisten lainojen, pois lukien vuokravelat, maturiteetit 30.6.2025 erääntymispäivämäärän mukaan on kuvattu seuraavassa kuvaajassa:

Cityvaraston korollisten lainojen, pois lukien vuokravelat, maturiteetit 30.6.2025 erääntymispäivämäärän mukaan



Yhteensä Cityvaraston keskimääräinen korollisten lainojen, pois lukien vuokravelat, maturiteetti oli 3,5 vuotta.

Cityvaraston korollisten lainojen kesikorko 30.6.2025 oli 3,8 prosenttia ja 31.12.2024 4,5 prosenttia. Lainojen kesikoron laskun keskeisenä taustatekijänä on yleisten markkinakorkojen lasku.

Cityvarasto uudelleen rahoitti noin 4 miljoonaa euroa alle vuoden päästä erääntyvistä 8,6 miljoonan euron korollisista lainoista heinäkuussa 2025.

Cityvaraston bruttomääräiset rahoituskulut olivat 0,8 miljoonaa euroa (FAS) 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella, 2,2 miljoonaa euroa (IFRS) 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella, 2,9 miljoonaa euroa (IFRS) 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella ja 1,3 miljoonaa euroa (IFRS) 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Cityvaraston korkokate oli 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella 7,2, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella 3,4, 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella 3,5 ja 30.6.2025 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 4,1.

Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset

Cityvaraston rahoituslaitosten kanssa solmimissa rahoitussopimuksissa on tavanomaisia taloudellisia kovenanttiehtoja liittyen muun muassa Yhtiön omavaraisuusasteeseen, luototusasteeseen, käyttökatteen ja nettorahoituskulujen suhteeseen. Yhtiö ei ole rikkonut rahoitussopimusten kovenanttiehtoja 30.6.2025 päättyneen kuuden kuukauden jakson aikana eikä tilikausien 2024, 2023 tai 2022 aikana.

⁷⁹ Tilintarkastamaton.

Nettovelka

Seuraavissa taulukoissa esitetään Cityvaraston nettovelka ilmoitettuna päivinä.

	30.6.		31.3.	
	(IFRS)			
	2025	2024	2025	2024
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)			
Pitkäaikaiset korolliset velat	38,1	37,3	37,5	34,1
Pitkäaikaiset				
vuokrasopimusvelat	7,2	7,3	7,2	7,4
Lyhytaikaiset korolliset velat	8,3	3,5	8,9	3,5
Lyhytaikaiset				
vuokrasopimusvelat	0,9	0,8	0,9	0,8
Likvidit varat	1,0	2,5	1,6	1,8
Nettovelka yhteensä	53,5	46,5	53,0	44,0

	31.12.			
	(IFRS)		(FAS)	
	2024	2023	2023	2022
(miljoonaa euroa)				
				(tilintarkastettu, ellei toisin ilmoitettu)
Pitkäaikaiset korolliset velat	40,6	34,0	30,5	26,9
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	6,9	7,4	0,0	0,0
Lyhytaikaiset korolliset velat	5,5	3,5	2,6	4,6
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	0,9	0,8	0,0	0,0
Likvidit varat	-2,2	-2,0	-1,6	-3,9
Nettovelka	51,8	43,8	31,4⁽¹⁾	27,5⁽¹⁾

(1) Tilintarkastamaton.

Rahoitusriskien hallinta

Cityvaraston toimintaan sisältyy rahoitusriskejä. Pääosin rahoitusriskit aiheutuvat muutoksista markkinaolosuhteissa ja asiakkaiden käyttäytymisessä. Konsernin rahoitusvaroihin vaikuttavat riskit liittyvät pääasiassa vastapuolen maksukäyttäytymisessä tapahtuviin muutoksiin ja luottoriskihin. Korkotason muutokset vaikuttavat konsernin rahoitusvelkoihin, jotka sisältävät vaihtuvakorkoisia lainoja, joten ne ovat alttiita korkoriskille.

Rahoitusriskien hallinnan keskeinen periaate on pyrkiä vähentämään rahoitusmarkkinoiden mahdollisia negatiivisia vaikutuksia konsernin liiketoimintaan, kannattavuuteen, vakavaraisuuteen ja maksuvalmiuteen, taata mahdollisuus vieraan pääoman ehtoiseen rahoitukseen suotuisin ehdoin sekä pyrkimys antaa liikkumavapautta varsinaiseen liiketoimintaan. Rahoitusriskien hallitsemisen vuoksi konserni seuraa tarkasti asiakkaidensa maksukäyttäytymistä sekä on hajauttanut korolliset lainansa useampaan pankkiin ja ylläpitää laajaa lainojen maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää omavaraisuusastetta ja maksuvalmiutta.

Cityvarasto arvioi riskiympäristöä tasaisin väliajoin ja johto valvoo näiden riskien hallintaa konsernin rahoitusriskien hallintapolitiikan mukaisesti. Konsernilla on asianmukaiset toimintaperiaatteet ja menettelyt, ja taloudelliset riskit tunnistetaan, määritetään ja hallitaan konsernin toimintaperiaatteiden sekä riskitavoitteiden mukaisesti. Hallitus tarkastaa ja hyväksyy riskienhallintaa koskevat toimintaperiaatteet, jotka esitetään tiivistetysti alla.

Markkinariskit

Markkinariski on riski siitä, että rahoitusvälineistä johtuva käypä arvo tai syntyvät rahavirrat vaihtelevat markkinahintojen tai markkinaolosuhteiden muutosten takia. Markkinariski käsittää kolmenlaisia riskejä, joita ovat korkoriski, valuuttariski ja muu hintariski. Cityvarastolle olennainen markkinariski liittyy korkoihin.

Korkoriski

Korkoriski on riski siitä, että rahoitusinstrumentin käypä arvo tai tulevat rahavirrat vaihtelevat markkinakorkojen muutosten vuoksi. Konsernin altistuminen korkovaihteluille liittyy pääasiassa niihin Cityvaraston velkoihin, joissa on vaihtuva korko. Konsernin pitkäaikaiset rahoituslaitoslainat, joilla on vaihtuvat korot, ovat sidoksissa Euribor-korkoihin. Vuoden 2024 lopussa 63 prosenttia konsernin lainoista oli vaihtuvakorkoisia ja 30.6.2025 tilanteessa 68 prosenttia. Cityvaraston vaihtuvakorkoiset pankkilainat olivat noin 31,3 miljoonaa euroa 30.6.2025.⁸⁰ Markkinakorkojen muutoksilla on suora vaikutus konsernin tuleviin korkomaksuihin. Cityvarasto ei tällä hetkellä suojaudu korkoriskeiltä suojausinstrumenteilla.

Konsernin periaate korkoriskin vaikutusten vähentämiseksi on säilyttää ennalta määritelty suhde lainajärjestelyiden kokonaismäärän ja likviditeettiposition välillä huomioiden liiketoiminnan tuottama kassavirta sekä sitoa osa korollisista lainoista kiinteisiin korkoihin. Tilikauden lopussa 37 prosenttia konsernin korollisista lainoista oli kiinteäkorkoisia. Johto arvioi korkoriskiä jatkuvasti määrittääkseen toimet, joita tarvitaan korkoriskin minimoimiseksi. Konsernilla on myös mahdollisuus neuvotella rahoitusvälineiden ehdoista uudelleen markkinaympäristön ja korkoympäristön muuttuessa.

Herkkyysanalyysin mukaisesti vaihtuvakorkoisten velkojen vaikutus tulokseen ennen veroja olisi 30.6.2025 tilanteessa -/+0,3 milj. euroa (-/+ 0,3 milj. euroa)⁸¹, jos korkotaso nousisi tai laskisi 1 %-yksikön. Tilinpäätöstilanteessa 31.12.2024 lasketun herkkyysanalyysin mukaisesti vaihtuvakorkoisten velkojen vaikutus tulokseen ennen veroja olisi ollut -/+ 0,3 milj. euroa (-/+ 0,2 milj. euroa)⁸², jos korkotaso olisi noussut tai laskenut 1 %-yksikön.

Valuutariski

Konsernilla ei ole liiketoimintaa euroalueen ulkopuolella, joten se ei altistu valuuttariskeille saamiensa maksujen osalta. Konsernilla on määrittää vähäisiä maksuja euroalueen ulkopuolelle liittyen liiketoiminnassa käyttämiinsä tavaroihin ja palveluihin. Näiden osalta konserni huolehtii valuuttariskistä säilyttämällä rahavaroja ulkomaan valuutoissa vain siltä osin kuin konserni odottaa lyhyellä aikavälillä ulosmeneviä maksuja kyseisissä valuutoissa olevan.

Luottoriski

Luottoriski on riski, että vastapuoli laiminlyö velvoitteensa, mikä johtaa taloudelliseen tappioon. Konsernin enimmäisluottoriski tilinpäätöshetkellä muodostuu pääasiassa myyntisaamisista, jotka olivat 1.341 tuhatta euroa⁸³, 985 tuhatta euroa⁸⁴, 707 tuhatta euroa⁸⁵ ja 816 tuhatta euroa⁸⁶ 30.6.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ja 1.1.2023. Pankki- ja rahoituslaitossaldoihin liittyvää luottoriskiä valvoo ylin johto hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. 31.12.2024 pankki- ja rahoituslaitossaldojen enimmäisluottoriski on rahavarojen kirjanpitoarvo.

Konsernin luottoaika on tyypillisesti 14–30 päivää myyntisaamisten osalta. Asiakassaldoista tehdyt odotettavissa olevat luottotappiot (ECL) olivat 314 tuhatta euroa⁸⁷, 270 tuhatta euroa⁸⁸, 295 tuhatta euroa⁸⁹ ja 346 tuhatta euroa⁹⁰ 30.6.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ja 1.1.2023. Rahoitusvaroihin kuuluva erä kirjataan pois, joko osittain tai kokonaan, kun sen maksu ei ole todennäköinen. Lisätietoja Cityvarasto-konsernin myyntisaamisten odotetuista luottotappioista, jotka on määritelty varausmatriisin avulla, on esitetty tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytetyn Yhtiön konsernitilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta liitetiedossa 4.1.

Luottoriskin pienentämiseksi liitännäispalveluja käyttävät asiakkaat maksavat palvelun ennen kyseisen palvelun luovutusta. Kiinteistöliiketoiminnan osalta asiakkaat maksavat ensimmäisen vuokran ennen kuin tilan hallinta luovutetaan asiakkaalle. Lisäksi Cityvarastolla on myös hallussa vuokravakuuksia erityisesti toimitilavuokralaisilta. Raportointipäivän korkein mahdollinen luottoriski on kunkin rahoitusvarojen luokan kirjanpitoarvo. Suuria luottoriskikeskittymiä ei ole yksittäisiltä asiakkailta tai tietyiltä alueilta.

⁸⁰ Tilintarkastamaton.

⁸¹ Tilintarkastamaton.

⁸² Tilintarkastettu.

⁸³ Tilintarkastamaton.

⁸⁴ Tilintarkastettu.

⁸⁵ Tilintarkastettu.

⁸⁶ Tilintarkastettu.

⁸⁷ Tilintarkastamaton.

⁸⁸ Tilintarkastettu.

⁸⁹ Tilintarkastettu.

⁹⁰ Tilintarkastettu.

Likviditeettiriski

Cityvarasto seuraa sen käytettävissä olevien varojen tilannetta ja analysoi velkojensa maturiteetteja arvioidessaan käteisvarojen riittävyyttä ja likviditeettiriskiä. Lisäksi konsernin johto laatii säännöllisesti liiketoiminta- ja kassavirtaennusteita maksuvalmiuden varmistamiseksi.

Cityvaraston tavoite on ylläpitää rahoituksen jatkuvuutta ja joustavuutta käyttämällä pankkilainoja. Lainoihin liittyvät kovenantit raportoidaan rahoittajille vuosittain. Kovenantit liittyvät omavaraisuusasteeseen, korollisten velkojen määrään suhteessa omistettujen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon sekä ja käyttökatteen määrään suhteessa korkokuluihin. Johto tarkkailee lainakovenanttiehtojen täyttymistä säännöllisesti.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

Tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytetyn Yhtiön konsernitilinpäätöksen 31.12.2024 päätyneeltä tilikaudelta liitetiedossa 5.4 "Velat ja vuokrasopimusvelat" esitetään Cityvaraston rahoitusvelkojen maturiteettiprofiili perustuen sopimusten diskonttaamattomiin maksuihin. Taulukossa eritellään likviditeettivaatimukset tulevaisuudessa vuositasolla tapahtuvien ulospäinsuuntautuvien kassavirtojen osalta. Maturiteettianalyysi sisältää korolliset velat rahoituslaitoksilta, IFRS 16 vuokrasopimusvelat ja ostovelat.

30.6.2025 Yhtiöllä oli rahoituslaitoksen myöntämä yhteensä kahden miljoonan euron luottolimiitti, joka oli kokonaan käyttämättä.

Jälleenrahoitusriski

Jälleenrahoitusriski liittyy siihen, että konsernilla ei olisi käytettävissään riittävästi likvidejä varoja erääntyvien lainojen maksamiseksi tai ettei jälleenrahoitusta olisi järjestettävissä suotuisilla ehdoilla tai ollenkaan. Konserni pyrkii suojautumaan jälleenrahoitusriskiltä toimimalla usean pankin kanssa ja hajauttamalla lainaportfolionsa maturiteettijakaumaa. Hyvä operatiivinen kannattavuus ja vahva tase mahdollistavat myös osaltaan lainojen jälleenrahoitukset. Lyhytaikaisen rahoituksen osuutta ja tarvetta uudelle pitkäaikaiselle rahoitukselle seurataan jatkuvasti ja konserni pyrkii sopimaan erääntyvien lainojen uudelleenrahoitukset tarvittaessa hyvissä ajoin.

Osingot ja osinkopolitiikka

Yhtiön hallitus on hyväksynyt osinkopolitiikan, jonka mukaisesti Cityvarasto pyrkii tuottamaan osakkeenomistajilleen parhaan mahdollisen pitkän aikavälin kokonaistuoton. Yhtiön arvion mukaan tämä saavutetaan parhaiten sijoittamalla tuotot uudelleen liiketoimintaan, jotta voidaan luoda lisäkasvua investoimalla nykyisten kiinteistöjen laajentamiseen, uusien kiinteistöjen hankintaan ja yritysostoihin. Pitkällä aikavälillä Cityvarasto pyrkii maksamaan kasvavia vuotuisia osinkoja, kun taas lyhyellä aikavälillä osingot ovat riippuvaisia Yhtiön investointitoiminnasta.

HALLITUS JA JOHTORYHMÄ

Yleistä

Osakeyhtiölain mukaan vastuu Cityvaraston johdosta ja hallinnosta on jaettu yhtiökokouksen ja hallituksen kesken. Osakkeenomistajilla on lopullinen päätöksentekovalta varsinaisessa yhtiökokouksessa, jossa nimitetään hallituksen jäsenet sekä Yhtiön tilintarkastaja. Hallitus huolehtii Cityvaraston hallinnosta ja Yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen vastuut ja velvollisuudet on määritelty ensisijaisesti Cityvaraston yhtiöjärjestyksessä ja Osakeyhtiölaissa. Cityvaraston hallituksen toimintatavat ja säännöt on kuvattu hallituksen hyväksymässä työjärjestyksessä ja vuosikalenterissa. Cityvaraston hallitus nimittää Yhtiölle toimitusjohtajan. Lisäksi Cityvaraston johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa Yhtiön liiketoiminnan johtamisessa.

Hallinto- ja ohjausjärjestelmä

Julkisiin osakeyhtiöihin soveltuvan lainsäädännön lisäksi Cityvarasto noudattaa sen itse määrittelemiä toimintamalleja. Cityvarasto tulee Listautumisen jälkeen noudattamaan myös First North -sääntöjä.

Hallitus

Hallitus vastaa Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa myös Yhtiön kirjanpidon, riskienhallinnan ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus käsittelee kaikki asiat, jotka kuuluvat sen vastuualueeseen Suomen lain, yhtiöjärjestyksen, First North -sääntöjen sekä muiden soveltuvien sääntöjen ja asetusten nojalla. Hallituksella on yleistoimivalta kaikissa sellaisissa asioissa, joista päätösvaltaa ei lain tai yhtiöjärjestyksen nojalla ole osoitettu Yhtiön muulle toimielimelle.

Laissa ja Cityvaraston yhtiöjärjestyksessä mainittujen tehtävien lisäksi Cityvaraston hallitus:

- ohjaa ja valvoo Cityvaraston johtamista ja toimintaa;
- päättää Cityvaraston toimintaa koskevista merkittävistä seikoista;
- tarkastaa ja hyväksyy Cityvaraston puolivuosisikatsaukset, osavuosisikatsaukset, vuosikertomukset ja tilinpäätökset;
- hyväksyy Cityvaraston strategiset tavoitteet, riskienhallinnan periaatteet sekä tietyt Cityvaraston ohjeet ja käytännöt ja valvoo niiden toteuttamista;
- päättää merkittävistä yritysostoista, investoinneista ja myynneistä; ja
- määrittää Cityvaraston osinkopolitiikan.

Cityvaraston hallitus kokoontuu etukäteen sovitun aikataulun mukaisesti ja tarvittaessa. Hallitus saa kokouksissaan ajankohtaista tietoa Cityvaraston toiminnasta, taloudesta ja riskeistä. Hallituksen kokouksiin osallistuvat hallituksen lisäksi toimitusjohtaja, talousjohtaja ja hallituksen sihteeri, ellei kokouksessa käsitellä heitä koskevaa asiaa. Kaikista hallituksen kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityvaraston hallituksen jäsenet tämän Esitteen päivämääränä:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Hallituksessa vuosina
Aki Kostander	1969	Hallituksen puheenjohtaja	2018–2022, 2025–
Ville Stenroos	1973	Hallituksen jäsen	1999–
Salla Tuominen	1976	Hallituksen jäsen	2025–
Henrik Christensen.....	1962	Hallituksen jäsen	2025–

Aki Kostander (synt. 1969) on toiminut Cityvaraston hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2025 alkaen sekä hallituksen jäsenenä vuosina 2018–2022. Lisäksi Kostander toimii hallituksen puheenjohtajana Landmark Real Assets Oy:ssä ja Amplia Wealth Finland Oy:ssä sekä hallituksen varajäsenenä Biomerit Oy:ssä. Kostander on viimeisen viiden vuoden aikana toiminut myös Landmark Real Assets Oy:n toimitusjohtajana, hallituksen puheenjohtajana Landmark Ground Rent Development Fund I GP Oy:ssä sekä hallituksen jäsenenä Biomerit Oy:ssä, Landmark Real Assets Oy:ssä ja Matti Leinonen Consulting Oy:ssä. Kostanderilla on kauppatieteiden maisterin tutkinto Hanken Svenska Handelshögskolanista. Kostander on Suomen kansalainen.

Ville Stenroos (synt. 1973) on toiminut Cityvaraston hallituksen puheenjohtajana tai hallituksen jäsenenä sekä Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 1999. Stenroos toimii lisäksi hallituksen jäsenenä Rakennuttajainsinööritoimisto Stenroos Oy:ssä ja Stonerose Capital Oy:ssä. Stenroosilla on diplomi-insinöörin tutkinto Teknillisestä korkeakoulusta. Stenroos on Suomen kansalainen.

Salla Tuominen (synt. 1976) on toiminut Cityvaraston hallituksen jäsenenä vuodesta 2025 alkaen. Lisäksi Tuominen toimii hallituksen puheenjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä Asianajotoimisto DLA Piper Finland Oy:ssä, hallituksen jäsenenä Värri Ventures Oy:ssä sekä hallituksen varajäsenenä Bamboo Capital Oy:ssä ja Nudgewink Oy:ssä. Tuominen on

viimeisen viiden vuoden aikana toiminut hallituksen jäsenenä Asianajotoimisto DLA Piper Finland Oy:ssa, hallituksen jäsenenä (toimivaan johtoon kuulumaton jäsen) Peritia Capital Ltd:ssa ja hallituksen varajäsenenä Karmitaito Oy:ssa. Tuominen on asianajaja ja hänellä on oikeustieteen maisterin tutkinto Helsingin yliopistosta. Lisäksi Tuomisella on varatuomarin arvonimi. Tuominen on Suomen kansalainen.

Henrik Christensen (synt. 1962) on toiminut Cityvaraston hallituksen jäsenenä vuodesta 2025 alkaen. Lisäksi Christensen toimii hallituksen puheenjohtajana Nordic Technology Group AS:ssa ja hallituksen jäsenenä Arribatec Group ASA:ssa, Stangeskovene AS:ssa, sekä Fearnley Advisors AS:ssa. Christensen on viimeisen viiden vuoden aikana toiminut osakkaana Ro Sommernes Advokatfirma DA:ssa ja hallituksen puheenjohtajana Norwegian Property ASA:ssa. Christensenillä on oikeustieteen maisterin tutkinto Osloon yliopistosta. Christensen on Norjan kansalainen.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus voi perustaa pysyviä valiokuntia avustamaan hallitusta sen tehtävien ja velvollisuuksien valmistelussa ja hoitamisessa, ja lisäksi se voi päättää niiden koosta, kokoonpanosta ja tehtävistä. Tämän Esitteen päivämääränä Cityvarastolla ei ole hallituksen valiokuntia.

Hallituksen valiokunnilla ei tulisi olemaan itsenäistä päätösvaltaa hallituksen toimivaltaan kuuluvissa asioissa, vaan ne avustavat hallitusta tällaisten asioiden valmistelussa. Valiokunnat raportoivat säännöllisesti toiminnastaan hallitukselle.

Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtaja on vastuussa Cityvaraston liiketoiminnan johtamisesta, ohjaamisesta ja valvonnasta. Lisäksi toimitusjohtaja vastaa Cityvaraston juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa myös siitä, että Cityvaraston kirjanpitoikäytäntö on soveltuvan lainsäädännön mukaista ja että Yhtiön varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla. Toimitusjohtajan tehtäviä ohjaa pääasiassa Osakeyhtiölaki. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenille tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Hallitus valitsee ja erottaa toimitusjohtajan. Hallitus päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdoista, jotka on yksilöity kirjallisessa palvelussopimuksessa. Lisäksi hallitus päättää johtoryhmän jäsenten palkitsemisesta.

Konsernin johtoryhmän tehtävänä on tukea Cityvaraston toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa. Lisäksi johtoryhmän tehtävänä on valmistella mahdollisia investointeja, yrityskauppoja ja kehityshankkeita. Cityvaraston johtoryhmä kokoontuu säännöllisesti.

Alla olevassa taulukossa esitetään konsernin johtoryhmän jäsenet tämän Esitteen päivämääränä.

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Johtoryhmässä vuosina
Ville Stenroos.....	1973	Toimitusjohtaja	1999–
Matti Heiskanen	1974	Operatiivinen johtaja,	
Matti Leinonen	1983	varatoimitusjohtaja	1999–
Paula Nordgren	1963	Talousjohtaja	2021–
Mikko Erkkilä.....	1976	HR- ja viestintäjohtaja	2016–
		Pakuovelle.comin,	2020–
		Opiskelijamuuttojen ja Suomen	
		Banaanilaatikon Oy:n toimitusjohtaja	
Elina Himberg	1986	Myynti- ja markkinointijohtaja	2025–

Ville Stenroos (synt. 1973) on toiminut Cityvaraston toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuodesta 1999. Tarkemmat Stenroosia koskevat tiedot on esitetty edellä kohdassa "*Hallitus ja johtoryhmä – Hallitus*".

Matti Heiskanen (synt. 1974) on toiminut Cityvaraston operatiivisena johtajana vuodesta 2023, varatoimitusjohtajana vuodesta 2007 ja hallituksen jäsenenä vuosina 1999–2025. Heiskanen toimii lisäksi Silmu Consulting Oy:n toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana. Heiskanen on viimeisen viiden vuoden aikana toiminut hallituksen jäsenenä Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleriassa ja Kiinteistö Oy Laajalahden Liikekeskuksessa. Heiskasella on diplomi-insinöörin tutkinto Teknisestä korkeakoulusta. Heiskanen on Suomen kansalainen.

Matti Leinonen (synt. 1983) on toiminut Cityvaraston talousjohtajana vuodesta 2021. Aiemmin Leinonen on toiminut talousjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä Investors House Oy:ssä, sekä hallituksen jäsenenä Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:ssä ja Vuokratat Oy:ssä. Leinosella on tradenomin tutkinto Metropolia Ammattikorkeakoulusta. Leinonen on Suomen kansalainen.

Paula Nordgren (synt. 1963) on toiminut Cityvaraston HR- ja viestintäjohtajana vuodesta 2016. Aiemmin Nordgren on toiminut Cityvaraston HR- ja markkinointijohtajana, sekä myynti- ja markkinointijohtajana. Nordgrenilla on tradenomin tutkinto Metropolia Ammattikorkeakoulusta. Nordgren on Suomen kansalainen.

Mikko Erkkilä (synt. 1976) on toiminut toimitusjohtajana PakuOvelle.com Oy:ssä vuodesta 2020, Suomen Opiskelijamuutot Oy:ssä vuodesta 2022 ja Suomen Banaanilaatikat Oy:ssä vuodesta 2024. Aiemmin Erkkilä on toiminut Autokaupoille.com Oy:n toimitusjohtajana ja hallituksen varajäsenenä Työntutkimus ST Oy:ssä. Erkkilällä on kauppatieteiden maisterin tutkinto LUT-yliopistosta. Erkkilä on Suomen ja Ruotsin kansalainen.

Elina Himberg (synt. 1986) on toiminut Cityvaraston myynti- ja markkinointijohtajana vuodesta 2025. Aiemmin Himberg on toiminut markkinoinnin johtotehtävissä Multitude SE:ssä vuosina 2019–2025 ja F-Secure Oyj:ssä vuosina 2013–2019. Himberg on suorittanut Jyväskylän ammattikorkeakoulussa kansainvälisen tutkinnon nimikkeellä Bachelor of Culture and Arts, International Music Management. Himberg on Suomen kansalainen.

Työosoite

Cityvaraston hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän työosoite on Vetokuja 4, 01610 Vantaa.

Cityvaraston hallitusta ja johtoa koskeva lausunto

Tämän Esitteen päivämääränä kukaan hallituksen tai konsernin johtoryhmän jäsenistä tai Cityvaraston toimitusjohtaja eivät ole viimeisen viiden vuoden aikana:

- saaneet tuomioita liittyen petoksellisiin rikoksiin tai rikkomuksiin,
- toimineet johtavassa asemassa, kuuluneet ylimpään johtoon, olleet hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä missään yhtiössä tai olleet kommandiittiyhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä sen konkurssin, julkisselvityksen, pesänhoidon tai selvitystilan aikana taikka niitä edeltävänä aikana tai
- olleet oikeus- tai sääntelyviranomaisten (mukaan lukien ammattialajärjestöt) virallisen syytteen ja/tai määräämien seuraamusten kohteena, eikä tuomioistuin ole todennut, ettei kyseinen henkilö saa toimia minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimien jäsenenä tai kieltänyt toimimasta minkään yhtiön johdossa tai hoitamasta minkään yhtiön liiketoimintaa.

Hallitusten jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

Eturistiriidat

Suomalaisen yhtiön johtoa koskevista eturistiriidoista säädetään Osakeyhtiölaissa. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:n mukaan hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Hän ei myöskään saa osallistua yhtiön ja kolmannen välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Tätä säännöstä sovelletaan myös muuhun oikeustoimeen sekä oikeudenkäyntiin ja muuhun samankaltaiseen tilanteeseen. Tätä säännöstä sovelletaan myös toimitusjohtajaan.

Cityvaraston tiedon mukaan, lukuun ottamatta heidän välittömässä tai välillisessä omistuksessaan olevia Osakkeita, hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla tai johtoryhmän jäsenillä ei ole eturistiriitoja niiden tehtävien, joita heillä on Cityvarastossa, ja heidän yksityisten etujensa ja/tai heidän muiden tehtäviensä välillä.

Yhtiön hallitus on suorittanut Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman hallinnointikoodin mukaisen riippumattomuusarvioinnin ("**Hallinnointikoodi**"). Riippumattomuusarvioinnin perusteella Esitteen päivämääränä hallituksen jäsenistä riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista on arvioitu olevan Aki Kostander, Salla Tuominen ja Henrik Christensen. Hallituksen jäsenistä Ville Stenroosia ei ole arvioitu pidettävän riippumattomana Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Yhtiö ei ole velvollinen noudattamaan Hallinnointikoodia.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osakeomistukset

Cityvaraston hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet omistavat tämän Esitteen päivämääränä yhteensä 5.009.801 Osaketta, mikä vastaa noin 70,7 prosenttia Cityvaraston kaikista Osakkeista ja äänistä.

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityvaraston hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistamien Osakkeiden lukumäärä tämän Esitteen päivämääränä:

Nimi	Asema	Osakkeiden kokonaismäärä	Osuus Osakkeista ja äänistä, %
Aki Kostiander	Hallituksen puheenjohtaja	240.909 ⁽¹⁾	3,40
Ville Stenroos	Hallituksen jäsen, toimitusjohtaja	4.631.987 ⁽²⁾	65,35
Salla Tuominen	Hallituksen jäsen	0	0
Henrik Christensen.....	Hallituksen jäsen	0	0
Matti Heiskanen	Operatiivinen johtaja, varatoimitusjohtaja	135.441	1,91
Matti Leinonen	Talousjohtaja	1.114	0,02
Paula Nordgren	HR- ja viestintäjohtaja	350	0,00
Mikko Erkkilä.....	Pakuovelle.com Oy:n, Suomen Opiskelijamuutot Oy:n ja Suomen Banaanilaatikat Oy:n toimitusjohtaja	0	0
Elina Himberg	Myynti- ja markkinointijohtaja	0	0

(1) Määräysvaltayhteisönsä Biomerit Oy:n kautta.

(2) Määräysvaltayhteisönsä Stonerose Capital Oy:n kautta.

Johdon palkkiot

Osakeyhtiölain mukaisesti Yhtiön hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous 3.6.2025 päätti, että Yhtiön hallituksen jäsenille maksettava vuosipalkkio on 12 000 euroa ja Yhtiön hallituksen puheenjohtajalle maksettava vuosipalkkio on 18 000 euroa. Vuosipalkkiot maksetaan siten, että hallituksen puheenjohtajalle ja kullekin hallituksen jäsenelle maksetaan 1/12 osa vuosipalkkiosta kuukausittain.

Hallitus päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitsemisesta ja sen perusteista. Johtoryhmän jäsenten ja toimitusjohtajan palkkio muodostuu kiinteästä kuukausipalkasta, tavanomaisista luontoiseduista sekä kulloinkin voimassa olevista kannustimista. Operatiivisella johtajalla on myös asunto- ja autoetu. Lisäksi Yhtiön talousjohtajalle tullaan maksamaan noin 34.000 euron bruttokäteispalkkio Listautumisen valmistelutyöstä mahdollisena Listautumismyynnin ja -annin toteutumiselle. Yhtiön talousjohtaja on sitoutunut merkitsemään nettopalkkiosummalla Yhtiön Osakkeita Henkilöstöannissa Osakeannin ehtojen mukaisesti. Yhtiön johtoryhmän jäsenten ja toimitusjohtajan eläke-etuudet määräytyvät lain ja yleisen käytännön mukaisesti. Yhtiöllä ei ole voimassa olevia lisäeläkkeitä toimitusjohtajalle tai muille johtoryhmän jäsenille.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten työsopimusten irtisanomisaika on yhdestä kolmeen kuukautta tai työsopimuslain (55/2001, muutoksineen) mukainen. Toimitusjohtaja on tietyissä tilanteissa oikeutettu 24 kuukauden peruspalkkaa vastaavaan irtisanomiskorvaukseen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten palkkiot 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022:

	1.1.–31.12.			
	(IFRS)		(FAS)	
	2024	2023	2023	2022
(tuhatta euroa)	(tilintarkastettu)		(tilintarkastamaton)	
Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	194	192	192	186
Konsernin johtoryhmä palkat.....	518	586	586	575
Palkat ja palkkiot yhteensä	713	778	778	761
Eläkekulut (maksupohjaiset eläkejärjestelyt)	122	129	129	116
Muut henkilösivukulut	14	27	27	10
Hallituksen ja johtoryhmän työsuhte-etuudet yhteensä	849	934	934	887

Kannustinjärjestelmät ja Osakkeiden luovutusrajoitukset

Cityvarastolla ei ole tämän Esitteen päivämääränä voimassa olevia osakepalkkiojärjestelmiä. Cityvaraston hallitus selvittää Yhtiön avainhenkilöille osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perustamista, jonka tavoitteena olisi osallistujien

palkitseminen kilpailukykyisellä tavalla, sekä sitouttaminen Cityvarastoon. Mahdollisen kannustinjärjestelmän perustamisesta sekä sen ehdoista ja sisällöstä päätetään Listautumisen jälkeen.

Listautumismyynnin ja -annin ehtoihin sisältyy Osakkeiden luovutusrajoitusehtoja koskien muun muassa Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäseniä. Katso lisätietoja näistä luovutusrajoituksista kohdassa "*Listautumismyynnin ja -annin ehdot – Listautumismyynnin ja -annin yleiset ehdot – Luovutusrajoitukset (lock-up)*".

Jäsenyydet ja yhtiömiesasemat

Cityvaraston hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä ja toimitusjohtajalla on tämän Esitteen päivämääränä tai heillä on ollut viimeisen viiden vuoden aikana seuraavien yhtiöiden tai henkilöyhtiöiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenyys ja/tai he ovat olleet yhtiömiehenä seuraavissa henkilöyhtiöissä.

Nimi	Nykyiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat	Aikaisemmat jäsenyydet/yhtiömiesasemat
Ville Stenroos	Rakennuttajainsinööri Stenroos Oy Stonerose Capital Oy	-
Matti Heiskanen	Silmu Consulting Oy	Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria Kiinteistö Oy Laajalahden Liikekeskus
Aki Kostander	Biomerit Oy Landmark Real Assets Oy Amplia Wealth Finland Oy	Matti Leinonen Consulting Oy Landmark Ground Rent Development Fund I GP Oy
Salla Tuominen	Asianajotoimisto DLA Piper Finland Oy Värri Ventures Oy Bamboo Capital Oy Nudgewink Oy	Karmitaito Oy Peritia Capital Ltd
Henrik Christensen.....	Arribatec Group ASA Stangeskovene AS Nordic Technology Group AS Fearnley Advisors AS	Ro Sommernes Advokatfirma DA Norwegian Property ASA
Matti Leinonen.....	-	Investors House Oy Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy Vuokratar Oy
Paula Nordgren	-	-
Mikko Erkkilä	-	Työntutkimus ST Oy
Elina Himberg.....	-	-

OMISTUSRAKENNE

Suurimmat osakkeenomistajat

Seuraavassa taulukossa on esitetty osakkeenomistajat, jotka omistavat yksin tai määräysvaltansa kautta vähintään viisi prosenttia Cityvaraston Osakkeista ja Osakkeisiin liittyvistä äänistä tämän Esitteen päivämääränä perustuen Euroclear Finlandin ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistaja	Osakkeita yhteensä	Osuus Osakkeista ja äänistä, %
Stonerose Capital Oy	4.631.987	65,35
Feut AS	1.761.327	24,85
Suurimmat osakkeenomistajat yhteensä	6.393.314	90,19
Muut osakkeenomistajat	655.795	9,25
Ulkona olevat Osakkeet yhteensä	7.049.109	99,45
Cityvarasto ⁽¹⁾	39.265	0,55
Yhteensä	7.088.374	100,00

(1) Cityvaraston hallussa olevat omat Osakkeet eivät tuota äänioikeutta Yhtiön yhtiökokouksessa.

Yhtiön hallituksen jäsenten omistukset on esitetty Esitteen kohdassa "*Hallitus ja johtoryhmä –Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osakeomistukset*".

Määräysvaltaa käyttävä osakkeenomistaja

Ville Stenroosin määräysvaltayhteisö Stonerose Capital Oy omistaa tämän Esitteen päivämääränä 65,35 prosenttia Yhtiön Osakkeista ja 65,35 prosenttia Osakkeisiin liittyvistä äänistä. Näin ollen Ville Stenroosilla on Arvopaperimarkkinalain mukainen määräysvalta Cityvarastossa tämän Esitteen päivämääränä.

Cityvarasto ei ole Listautumismyyntiä ja -antia lukuun ottamatta tietoinen järjestelyistä, jotka toteutuessaan voisivat johtaa määräysvallan vaihtumiseen Cityvarastossa.

Ei äänioikeutta koskevia järjestelyjä

Cityvarastolla on vain yksi osakesarja. Osakeyhtiölain mukaisesti yksi Cityvaraston Osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Yhtiö ja sen eräät nykyiset osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Yhtiötä koskevaan osakassopimukseen, joka päättyy ehtojensa mukaisesti Listautumisen toteutuessa. Yhtiö ei ole tietoinen sen osakkeenomistajien välisistä järjestelyistä tai sopimuksista, jotka Listautumisen jälkeen voisivat vaikuttaa äänioikeuksien hallintaan tai niiden käyttöön Cityvaraston yhtiökokouksissa.

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Cityvaraston lähimpiiriin kuuluvat osakkeenomistajat, jotka käyttävät konsernin emoyhtiössä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa, konsernin emoyhtiö, tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, mukaan lukien Cityvaraston toimitusjohtaja, ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, joissa edellä mainitut henkilöt käyttävät määräysvaltaa tai yhteistä määräysvaltaa.

Alla olevissa taulukoissa esitetään Cityvaraston lähimpiiriliiketoimet ilmoitetuilla ajanjaksoilla. Emoyhtiön ja tytäryhtiöiden väliset erät ja liiketoimet on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä, eikä niitä esitetä alla olevissa taulukoissa.

	1.1.–30.6.		1.1.–31.3.		1.1.–31.12.	
			(IFRS)			
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(tuhatta euroa)		(tilintarkastamaton)			(tilintarkastettu)	
Liiketoimet lähimpiirin kanssa						
Myynnit lähimpiirille	0	1	0	0	7	0
Ostot lähimpiiriltä	120	67	60	4	236	15
Palkat ja palkkiot muulle lähimpiirille kuin johdon avainhenkilöille	23	11	12	3	18	26
Osingot lähimpiirille	653	588	0	0	588	522
Yhteensä	796	79	72	7	849	564
Lainasaamiset ja velat lähimpiirin kanssa						
Lähimpiirille annetut lainat	35	38	35	38	37	40
Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja palkkiot						
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-edut	358	386	176	208	849	934

Yhtiö on antanut lainan lähimpiirilleen (johtoryhmän jäsen) yhtiön omien osakkeiden hankkimista varten vuonna 2015. Lainan korko on 0,25 prosenttia ja takaisinmaksu on 30.4.2040 mennessä. Lainalle ei ole annettu vakuutta.

	1.1.–31.12. (FAS)	
	2023	2022
(tuhatta euroa)		(tilintarkastamaton)
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Myynnit lähipiirille	0	0
Ostot lähipiiriltä	15	15
Palkat ja palkkiot muulle lähipiirille kuin johdon avainhenkilöille	26	40
Osingot lähipiirille	522	457
Yhteensä	564	513
Lainasaamiset ja velat lähipiirin kanssa		
Lähipiirille annetut lainat	40	43
Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja palkkiot		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-edut	934	887

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet ja Yhtiön toimitusjohtaja sekä tiedot heidän palkkioistaan ja kannustinjärjestelyistään sekä osakeomistuksistaan on käsitelty tämän Esitteen kohdassa "*Hallitus ja johtoryhmä*".

Cityvaraston lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 30.6.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yleistä

Tämän Esitteen päivämääränä Cityvaraston osakepääoma on 80.000,00 euroa ja liikkeeseenlaskettujen Osakkeiden kokonaismäärä on 7.088.374. Cityvaraston hallussa on tämän Esitteen päivämääränä 39.265 omaa Osaketta.

Cityvarastolla on yksi osakesarja. Jokaisella Osakkeella on yhtäläinen äänioikeus ja Yhtiön Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet osinkoon. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeet on laskettu liikkeeseen Suomen lakien mukaisesti ja kaikki osakkeet on maksettu kokonaisuudessaan. Osakkeet ovat euromääräisiä. Osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000176557. Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa Listautumisesta lähtien kohdassa "*Listautumismyynnin ja -annin järjestäminen – Luovutusrajoitukset (lock-up)*" kuvattujen luovutusrajoitusten puitteissa.

Osakkeet on liitetty Euroclear Finlandin ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään. Euroclear Finlandin osoite on Itämerenkatu 25, 00180 Helsinki.

Osakepääoman kehitys

Cityvaraston osakepääomassa tai Osakkeiden lukumäärässä ei ole tapahtunut muutoksia 1.1.2022 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Voimassa olevat valtuutukset

Yhtiön varsinainen yhtiökokous on 3.6.2025 valtuuttanut Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden Osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Osakkeita sekä optio-oikeuksia ja muita Osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia voidaan antaa yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 2.000.000 osaketta. Hallitus on valtuutettu päättämään kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden Osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden Osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeutettavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöspäivämäärästä lukien.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous on 23.9.2025 valtuuttanut Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista Listautumismyynnin ja -annin toteuttamiseksi. Valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 1.500.000 Osaketta Listautumismyynnissä ja -annissa. Osakkeet, jotka annetaan valtuutuksen nojalla, voivat olla uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Osakeanti voi tapahtua suunnatusti eli osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen. Valtuutusta voidaan käyttää yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen alkamiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti. Hallitus on valtuutettu päättämään kaikista osakeannin ehdoista.

Hallitus on lisäksi yllä mainitun ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä valtuutettu päättämään Yhtiön omien Osakkeiden hankkimisesta tai pantiksi ottamisesta siten, että hankittavien omien Osakkeiden tai pantiksi otettavien lukumäärä voi olla yhteensä enintään 700.000 Osaketta. Omia Osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla hallituksen päättämällä tavalla. Valtuutuksen nojalla hankittavista osakkeista maksettavan vastikkeen tulee perustua arvopaperimarkkinoilla tai muutoin kilpailullisessa menettelyssä muodostuvaan hintaan. Osakkeita voidaan hankkia joko kaikille osakkeenomistajille samoin ehdoin tehdyllä tarjouksella tai muutoin ja muussa kuin yhtiön osakkeenomistajien sen hetkisen osakeomistuksen suhteessa (suunnattu hankkiminen). Osakkeita voidaan hankkia mitätöitäväksi, pidettäväksi yhtiön hallussa, luovutettavaksi edelleen tai muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin. Valtuutus käsittää myös oikeuden ottaa pantiksi yhtiön omia osakkeita. Yhtiö voi tehdä pääomamarkkinoilla tavanomaisia johdannais-, osakelainaus- tai muita järjestelyjä osana omien osakkeiden hankintaa. Hallitus on valtuutettu päättämään kaikista muista Yhtiön omien osakkeiden hankintaan liittyvistä seikoista. Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Osakkeenomistajien oikeudet

Osakkeenomistajien merkintätuoikeus

Osakeyhtiölain mukaan suomalaisen osakeyhtiön osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön osakkeita osakeomistustensa suhteessa, ellei antia koskevassa yhtiökokouksen tai yhtiön hallituksen yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella tekemässä päätöksessä toisin määrätä. Osakeyhtiölain mukaan päätös, jolla poiketaan osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta, on hyväksyttävä vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä yhtiökokouksessa edustettuina

olevista osakkeista ja annetuista äänistä. Lisäksi Osakeyhtiölain mukaan tällaisen päätöksen edellytyksenä on, että yhtiöllä on painava taloudellinen syy poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta. Suunnattu anti voidaan toteuttaa myös maksuttomana osakeantina, mikäli tähän on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Tietty osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on muussa maassa kuin Suomessa, eivät välttämättä voi käyttää osakeomistukseensa perustuvaa merkintäetuoikeuttaan, paitsi jos Osakkeet ja niihin liittyvät merkintäoikeudet on rekisteröity kyseisen valtion arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai jos käytettävissä on poikkeus rekisteröinti- tai muista vastaavista vaatimuksista.

Yhtiökokoukset

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksissa päätösvaltaansa Yhtiön asioissa. Varsinainen yhtiökokous on Osakeyhtiölain mukaan pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinainen yhtiökokous päättää muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, osinkojen jakamisesta ja hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valitsemisesta sekä heidän palkkioistaan. Varsinainen yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Ylimääräinen yhtiökokous on kutsuttava koolle tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä tai kun yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat yhdessä vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseen laskemista Osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon ja joka on ilmoittautunut yhtiökokoukseen viimeistään yhtiökokouskutsussa mainittuna päivänä. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää äänioikeuttaan, hänen tulee olla tilapäisesti merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettuna päivänä, jonka täytyy olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan katsotaan ilmoittautuneen yhtiökokoukseen osallistumista varten, jos hänet on ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi osakasluetteloon.

Osakeyhtiölaissa tai Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole asetettu tiettyä osallistujamäärää yhtiökokouksen päätösvaltaisuuden edellytykseksi.

Äänioikeus

Osakkeenomistaja voi osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Osakeyhtiölain mukaisesti kukin Osake oikeuttaa haltijansa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksessa useimmat päätökset tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja päätökset Yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi tietyt päätökset, kuten esimerkiksi tietyt yhtiöjärjestyksen muutokset tai osakkeenomistajien omistusosuuksista poikkeava osakkeiden pakollinen lunastaminen yhtiölle, edellyttävät kaikkien osakkeenomistajien hyväksyntää, tai jos muutos koskee vain tiettyjä osakkeenomistajia, sovellettavan enemmistövaatimuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita päätös koskee.

Osingot ja osingonjakopolitiikka

Osakeyhtiölain mukaan Yhtiö voi jakaa osinkoa, jos sillä on yhtiökokouksen viimeksi vahvistaman tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaan jakokelpoisia varoja osingonjakoon eikä voitonjako vaaranna Yhtiön maksukykyä. Yhtiökokous päättää osingon jakamisesta Yhtiön hallituksen osingonjakoesityksen perusteella. Jos osinkoa jaetaan, sitä jaetaan yleensä kerran tilikaudessa. Mikäli osinkoa jaetaan, Yhtiön kaikki Osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon.

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) mukaisesta käyvän arvon rahastosta, arvonorotusrahastosta ja uudelleenarvostusrahastosta sekä ennen 1.9.2006 voimassa olleen vanhan osakeyhtiölain (734/1978, muutoksineen) mukaan mahdollisesti perustetusta vararahastosta ja ylikurssirahastosta. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen omaan pääomaan.

Suomalaisen osakeyhtiön osakkeille mahdollisesti maksettavaa osinkoa maksetaan tavallisesti kerran vuodessa, mutta osa listayhtiöistä on siirtynyt käytäntöön, jossa osinkoa tai pääomaa maksetaan useammassa erässä vuoden aikana. Osinkoa voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella.

Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päätyneeltä tilikaudelta laadittuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut kyseisen tilinpäätöksen. Jos yhtiöllä on lain tai yhtiöjärjestyksen nojalla velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätöksen tulee olla tilintarkastettu.

Osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen edellyttää, että sitä on kannattanut yli puolet yhtiön yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään osingonmaksusta ja muusta vapaan oman pääoman jakamisesta. Osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrä ei voi ylittää yhtiökokouksen päättämää määrää. Tällainen valtuutus on voimassa enintään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi myös jakaa varoja alentamalla osakepääomaansa edellyttäen, että sitä on kannattanut yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Yhtiön on ilmoitettava päätös osakepääoman alentamisesta rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin ja haettava kuulutuksen antamista velkojille rekisteriviranomaiselta yhden kuukauden kuluessa siitä yhtiön yhtiökokouksesta, joka päätti tällaisesta osakepääoman alentamisesta. Osakepääoman alentamispäätöksen rekisteröimisen myötä velkojien suojausmenettely voidaan aloittaa, ja Kaupparekisteri antaa yhtiön hakemuksesta yhtiön velkojille kuulutuksen. Osakepääoman alentaminen voidaan rekisteröidä, jos kukaan yhtiön velkojista ei ole vastustanut osakepääoman alentamista tai jos yhtiö on saanut tuomioistuimen vahvistustuomion, jonka mukaan vastustavat velkojat ovat joko saaneet maksun saatavilleen tai yhtiö on asettanut turvaavan vakuuden tällaisten saatavien maksamisesta.

Jakokelpoiset varat sisältävät edellisen tilikauden nettovoiton, edellisten tilikausien kertyneet voittovarot ja yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, joista on vähennetty taseen osoittama tappio, yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä määrä, joka on kehityksenä merkitty taseeseen kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) mukaisesti. Osingon tai muun vapaan oman pääoman varojen jaon määrä on rajoitettu osingonmaksun tai vapaan oman pääoman muuta jakamista koskevan päätöksen perusteena olevan tilinpäätöksen osoittamien yhtiön jakokelpoisten varojen määrään edellyttäen, että tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan yhtiön maksukyvyttömyyden.

Jakokelpoisia varoja on soveltuvin osin korjattava taseeseen aktivoitujen perustamis-, tutkimus- ja tiettyjen kehityskulujen määrällä sen mukaisesti, mitä Osakeyhtiölain voimaansaattamisesta annetussa laissa (625/2006, muutoksineen) säädetään. Cityvarasto ei voi jakaa varoja enempää kuin emoyhtiön viimeisimmän vahvistetun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaisen jakokelpoisten varojen määrän.

Osingon määrä ei saa ylittää hallituksen osingonjakoehdotuksessa ehdottamaa määrää tai muuten hyväksymää määrää, ellei niin ole vaadittu yhtiökokouksessa osakkeenomistajien toimesta, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista liikkeeseen lasketuista osakkeista, missä tapauksessa osinkona on jaettava vähintään puolet edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään (mahdolliset) yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät kuitenkin siten, ettei jaettava määrä ylitä määriteltyjen jakokelpoisten varojen määrää. Tällöin osingon määrä ei kuitenkaan saa ylittää kahdeksaa prosenttia yhtiön omasta pääomasta, ja jaettava määrä on oikaistava tilikaudella ennen varsinaista yhtiökokousta mahdollisesti jaettujen osinkojen määrällä.

Yhtiön Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet osinkoihin ja muuhun varojenjakoon (mukaan lukien varojen jako selvitystilassa). Sen jälkeen, kun Yhtiön Osakkeet on rekisteröity Kaupparekisteriin ja osakkeenomistajan arvo-osuustilille, ne oikeuttavat omistajansa Yhtiön osinkoihin ja muihin jaettuihin varoihin sekä muihin osakkeenomistajien oikeuksiin. Osingot ja muut jaettavat varat maksetaan niille osakkeenomistajille tai heidän hallintarekisteröityjen osakkeidensa tilinhoitajille, jotka on kirjattu osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland. Arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirrolla rekisterissä olevien osakkeenomistajien tileille. Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä. Tämän jälkeen osinko kuuluu Yhtiölle.

Mikäli Yhtiö puretaan selvitysmenettelyssä, on osakkeenomistajalla oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus Yhtiön netto-omaisuudesta, jos yhtiöjärjestyksestä ei johdu muuta. Jollei osakkeenomistaja viiden vuoden kuluessa lopputilityksen esittämisestä yhtiökokouksessa ole vaatinut jako-osuuttaan, hän on menettänyt oikeutensa siihen.

Osinkojen verotuksesta on esitetty lisätietoja Esitteen kohdassa "Verotus".

Omat osakkeet

Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi hankkia omia osakkeitaan. Omien osakkeiden hankkimisesta tulee päättää yhtiökokouksessa, ellei yhtiökokous ole valtuuttanut yhtiön hallitusta päättämään omien osakkeiden hankinnasta vapaata omaa pääomaa käyttäen. Julkisessa osakeyhtiössä valtuutus voi olla voimassa enintään 18 kuukautta. Julkisessa osakeyhtiössä päätöstä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta tai pantiksi ottamisesta ei saa tehdä siten, että

yhtiön suoraan tai välillisesti omistamien tai panttina olevien omien osakkeiden yhteenlaskettu määrä ylittää 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Yksityinen osakeyhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

Osakkeiden luovutus Suomen arvo-osuusjärjestelmästä

Myytäessä arvo-osuusjärjestelmässä olevia osakkeita kyseiset osakkeet siirretään myyjän arvo-osuustililtä ostajan arvo-osuustilille Euroclear Finlandin Infinity-selvitysjärjestelmässä. Kun kauppa on toteutettu selvitysjärjestelmässä, ostaja merkitään automaattisesti kyseisen yhtiön osakasluetteloon. Mikäli osakkeet ovat hallintarekisteröityjä ja myyjän ja ostajan osakkeet säilytetään samalla omaisuudenhoitotilillä, ei osakkeiden myynti aiheuta merkintöjä arvo-osuusjärjestelmään, ellei osakkeiden hallintarekisteröinnin hoitaja vaihdu tai osakkeita siirretä omaisuudenhoitotililtä myynnin seurauksena.

Lunastusoikeus ja -velvollisuus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla, jonka omistamat osakkeet edustavat yli 90 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja osakkeisiin liittyvistä äänistä, on oikeus lunastaa jäljellä olevat osakkeet käypään hintaan. Lisäksi vähemmistöosakkeenomistaja, jonka hallussa on osakkeita, jotka voidaan lunastaa, voi Osakeyhtiölain mukaan vaatia tällaista enemmistöosakkeenomistajaa lunastamaan osakkeensa. Jos osakeomistus muodostaa lunastusoikeuden ja velvollisuuden, yhtiön tulee välittömästi merkitä tämä Kaupparekisteriin. Keskuskauppakamarin lunastuslautakunta nimeää tarvittavan määrän välimiehiä ratkaisemaan lunastusta ja lunastushintaa koskevat kiistat. Lunastushinta määritellään välimiesmenettelyn aloittamista edeltävän käyvän markkinahinnan mukaan.

Valuuttakontrolli

Ulkomaalaiset voivat hankkia suomalaisen osakeyhtiön osakkeita ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myös vastaanottaa osinkoja ilman erityistä valuuttakontrollilupaa, mutta osinkoa jakava yhtiö joutuu pidättämään lähdeveron Suomesta siirrettävistä varoista, ellei soveltuvasta verosopimuksesta muuta johdu. Ulkomaalaiset, jotka ovat hankkineet suomalaisen osakeyhtiön osakkeita, voivat saada osakkeita rahastoannin yhteydessä tai osallistua uusmerkintään ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myydä suomalaisen yhtiön osakkeita Suomessa, ja tällaisesta mynnistä saadut varat voidaan siirtää pois Suomesta missä tahansa vaihdettavassa valuutassa. Suomessa ei ole voimassa valuuttakontrollisäännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen yhtiön osakkeiden myymistä toiselle ulkomaalaiselle.

Ostotarjoussäännöt

Listautumisen jälkeen Yhtiöön sovelletaan ostotarjouksia koskevaa pakottavaa lainsäädäntöä sekä Arvopaperimarkkinayhdistyksen ylläpitämää Ostotarjouskoodia. Seuraava esitys on tiivistelmä suomalaisista ostotarjoussäännöistä. Kuvausta ei tule pitää tyhjentävänä.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka ääniosuus kasvaa yli 30 prosenttiin tai yli 50 prosenttiin kohdeyhtiön osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun kohdeyhtiön osakkeet tai niihin oikeuttavat arvopaperit on otettu kaupankäynnin kohteeksi First Northille, on tehtävä julkinen ostotarjous kaikista muista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin oikeuttavista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista arvopapereista käypään hintaan (pakollinen ostotarjous). Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan, joka omistaa yli 90 prosenttia yhtiön kaikkia osakkeita ja ääniä edustavista osakkeista, on oikeus lunastaa yhtiön loput osakkeet käyvästä hinnasta. Lisäksi osakkeenomistaja, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on oikeutettu vaatimaan osakkeiden lunastamiseen oikeutettua enemmistöosakkeenomistajaa lunastamaan osakkeet. Edellä mainittujen omistus- ja ääniosuuksien laskemiseen sovelletaan yksityiskohtaisia sääntöjä. Cityvaraston yhtiöjärjestys ei sisällä lunastusoikeutta tai -velvollisuutta koskevia erityisiä määräyksiä, jotka poikkeaisivat Osakeyhtiölaista.

Aikaisemmat ostotarjoukset

Yhtiön Osakkeista tai oman pääoman ehtoista arvopapereista ei ole tehty aikaisempia ostotarjouksia.

SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

Alla esitetty yhteenvedo on yleisluonteinen kuvaus Suomen arvopaperimarkkinaoikeudellisista säännöksistä perustuen Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan lainsäädäntöön. Kuvaus ei ole tyhjentävä. Osakkeenomistajien oikeuksista ja ostotarjoussäännöistä katso kohdat "Osakkeet ja osakepääoma – Osakkeenomistajien oikeudet" ja "Osakkeet ja osakepääoma – Ostotarjoussäännöt".

First North

First North on rekisteröity pienten ja keskisuurten yritysten kasvumarkkina. First Northin liikkeeseenlaskijoihin ei sovelleta samoja sääntöjä kuin liikkeeseenlaskijoihin säännellyillä päämarkkinoilla. Sen sijaan ne noudattavat pienille kasvuyhtiöille sovellettuja, vaatimustasoltaan alhaisempia sääntöjä. Kaikilla liikkeeseenlaskijoilla, joiden osakkeet hyväksytään kaupankäynnin kohteeksi First Northille, on Hyväksytty Neuvonantaja, joka valvoo, että sääntöjä noudatetaan. Nasdaq Helsinki hyväksyy hakemuksen kaupankäynnin kohteeksi ottamisesta.

Nasdaq Helsinki ylläpitää First Northia. Nasdaq Helsinki on osa Nasdaq, Inc. -konsernia. Nasdaq, Inc. -konserni ylläpitää myös Ruotsin, Tanskan ja Islannin Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikkoja. Nasdaq Nordic koostuu neljästä paikallisesta arvopaperipörssistä, jotka sijaitsevat Helsingissä, Tukholmassa, Kööpenhaminassa ja Reykjavíkissa. First North -säännöt ovat kaikille First North -markkinapaikoille yhteiset. Säännöt sisältävät kuitenkin myös markkinapaikkakohtaisia sääntöjä (First North -sääntöjen täydennysosat A–D). Näihin neljälle First North -markkinapaikalle listatut yhtiöt esitetään yhteisellä listalla – Pohjoismaisella Listalla –, jonka listausvaatimukset ovat pääosin, joitakin First North -sääntöjen täydennysosissa A–D yksilöityjä poikkeuksia lukuun ottamatta, harmonisoitu. Yhtiöt esitetään toimialan mukaisesti sektoreihin jaoteltuina.

Kaupankäynti ja kauppojen selvitys First Northissa

First North -sääntöjen mukaan kaupankäyntiin First Northissa sovelletaan Nasdaq Helsingin arvopaperien kaupankäyntisääntöjä.

Arvopapereiden kauppa ja selvitys tapahtuu Nasdaq Helsingissä euroissa ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (tikkiväli, tick size) arvopapereiden noteerauksissa riippuu osakkeen hinnasta. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan euroissa.

Nasdaq Helsinki käyttää automaattista INET Nordic -kaupankäyntijärjestelmää. INET Nordic on toimeksiantopohjainen järjestelmä, jossa toimeksiannot täsmätetään kaupoiksi, kun hinta- ja volyymitiedot sekä muut ehdot täsmäävät. Nasdaq Helsingin kaupankäynti koostuu kolmesta päävaiheesta: kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, varsinaisesta kaupankäynnistä ja kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta. Osakkeiden kaupankäyntiä edeltävä vaihe alkaa kello 9.00 ja päättyy kello 9.45, jolloin toimeksiantoja voidaan tallentaa, muuttaa tai poistaa. Päivän avaus alkaa kello 9.45 ja päättyy kello 10.00. Jatkuva kaupankäynti alkaa välittömästi päivän avauksen päättyttyä kello 10.00, ja markkinakysyntään perustuva kaupankäynti jatkuu kello 18.25 saakka, jolloin päivän päätös alkaa. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti kaupankäyntiä edeltävän vaiheen aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat useamman päivän voimassa olevat tarjoukset. Kaupankäynnin jälkeinen vaihe, jonka aikana tarjousten peruuttamiset, kaupankäyntiaikojen ulkopuoliset transaktiot ja tarjousten rajoitetut muutokset ovat sallittuja, ajoittuu kello 18.30 ja kello 19.00 väliseen aikaan.

Kaupat selvitetään ensisijaisesti määrittämällä ne keskusvastapuolen (esimerkiksi European Central Counterparty N.V.) järjestelmässä ja toteuttamalla ne Euroclear Finlandin tietojenkäsittelyjärjestelmässä (Infinity-järjestelmä) toisena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

Suomen arvopaperimarkkinoiden sääntely

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Yksi tärkeimmistä arvopaperimarkkinoita koskevista säädöksistä on Arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta sekä julkisista ostotarjouksista. Tarkempaa sääntelyä ja määräyksiä ovat antaneet valtiovarainministeriö ja Finanssivalvonta Arvopaperimarkkinalain nojalla. Lisäksi Markkinoiden väärinkäyttöasetus, joka on suoraan sovellettavaa oikeutta Euroopan unionissa, sisältää sisäpiiritiedon julkistamisvelvollisuutta koskevaa sääntelyä sekä sisäpiirikauppoja, sisäpiiritiedon sääntöjenvastaista ilmaisemista ja markkinoiden manipulointia koskevia kieltoja. Markkinoiden väärinkäyttöasetus sisältää lisäksi sääntöjä koskien muun muassa sisäpiiritietojen ilmaisemiseen liittyviä menettelytapoja, sisäpiirilistojen ylläpitämisestä sekä johdon kauppojen ilmoittamista. Esiteasetus sisältää esitteitä koskevia säännöksiä, kuten velvollisuuden julkaista esite, kun arvopaperit otetaan kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla tai tarjotaan yleisölle, tietyin poikkeuksin. Finanssivalvonta valvoo näiden säännösten noudattamista ja voi antaa tarkempia määräyksiä Arvopaperimarkkinalain ja muiden lakien nojalla.

Arvopaperimarkkinalaki ja Markkinoiden väärinkäyttöasetus määrittelevät tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, joiden arvopaperi on kaupankäynnin kohteena First Northilla. First Northilla kaupankäynnin kohteena olevan arvopaperin liikkeeseenlaskijalla on velvollisuus säännöllisesti julkistaa taloudellista tietoa Yhtiöstä. Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaan liikkeeseenlaskijan on ilmoitettava yleisölle eräin poikkeuksin mahdollisimman pian sisäpiiritiedosta, joka koskee suoraan kyseistä liikkeeseenlaskijaa.

Osakkeenomistajan on ilman aiheutonta viivytystä annettava ilmoitus suomalaiselle listayhtiölle ja Finanssivalvonnalle, kun hänen omistusosuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, kahden kolmasosan (noin 66,67 prosenttia) tai 90 prosentin kyseisen listatun suomalaisen yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna, milloin osakkeenomistajalla on oikeus saada rahoitusvälineen perusteella osakkeita määrä, joka saavuttaa tai ylittää taikka vähenee alle kyseisten rajojen, tai milloin osakkeenomistajan yhteenlaskettu omistus osakkeissa ja rahoitusvälineissä saavuttaa, ylittää taikka vähenee alle kyseisten rajojen. Yhtiön saatua tiedon siitä, että osakkeenomistajan ääni- tai omistusosuus on saavuttanut, ylittänyt tai vähentynyt alle yhden tai useamman edellä mainitun rajan, yhtiön tulee ilman aiheutonta viivytystä julkistaa tätä koskeva tieto sekä toimittaa se keskeisille tiedotusvälineille ja Nasdaq Helsingille. Jos osakkeenomistaja on rikkonut velvollisuuksiaan omistus- tai ääniosuuden ilmoittamisesta, Finanssivalvonta voi painavasta syystä kieltää osakkeenomistajaa käyttämästä äänioikeutta ja olemasta edustettuna yhtiökokouksessa niillä osakkeilla, joita rikkomus koskee.

Rikoslaisissa (39/1889, muutoksineen) on kriminalisoitu tiedottamisrikos, sisäpiiritiedon väärinkäyttö ja kurssien vääristäminen. Markkinoiden väärinkäyttöasetuksessa, Arvopaperimarkkinalaisissa ja Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008, muutoksineen) on annettu Finanssivalvonnalle oikeus määrätä hallinnollisia sanktioita siltä osin, kun kyseessä oleva teko ei kuulu rikoslain soveltamisalaan. Finanssivalvonta voi antaa esimerkiksi julkisen varoituksen tai määrätä hallinnollisia seuraamuksia tai rahallisia sanktioita julkistamisvaatimuksia, julkista ostotarjousta, sisäpiirirekisteriä tai markkinoiden väärinkäyttöä koskevien säännösten rikkomisesta. Nasdaq Helsingin kurinpitolautakunta voi antaa yhtiölle varoituksen tai muistutuksen tai määrätä kurinpitomaksun tai määrätä yhtiön osakkeet poistettavaksi First Northilta.

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

Arvo-osuusjärjestelmällä tarkoitetaan järjestelmää, jossa fyysiset osakekirjat on vaihdettu arvo-osuuksiksi, jotka on kirjattu arvo-osuustileille. Suomalainen arvo-osuusjärjestelmä on keskitetty Euroclear Finlandiin, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja kansallisella tasolla. Euroclear Finland ylläpitää keskitettyä arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Euroclear Finlandin osoite on Itämerenkatu 25, 00180 Helsinki. Arvo-osuusmuoto on pakollinen kaikille arvopapereille, jotka ovat kaupankäynnin kohteena kauppapaikoilla.

Euroclear Finland pitää yhtiökohtaisia osakasluetteloita arvo-osuusjärjestelmään kuuluvista osakkeenomistajista. Tilinhoitajilla, joihin lukeutuu luottolaitoksia, sijoituspalveluyrityksiä sekä muita yhteisöjä, joille Euroclear Finland on antanut valtuudet toimia tilinhoitajana, on oikeus tehdä kirjauksia arvo-osuusrekisteriin ja hallinnoida arvo-osuustilejä.

Kirjaamismenettely

Arvo-osuusjärjestelmään tehtäviä merkintöjä varten osakkeenomistajan on avattava arvo-osuustili jossakin tilinhoitajassa tai sovittava omaisuudenhoitajan kanssa arvo-osuuksien säilyttämisestä omaisuudenhoitotilillä. Ulkomaalainen yksityishenkilö, yhteisö tai säätiö voi omistaa arvo-osuuksia. Tällaisten henkilöiden arvo-osuudet voidaan myös kirjata omaisuudenhoitotilille, jolloin arvo-osuudet rekisteröidään hallintarekisteröinnin hoitajan nimiin yhtiön osakasluetteloon. Omaisuudenhoitotilin tulee sisältää tiedot hallintarekisteröinnin hoitajasta osakkeen tosiasiallisen omistajan sijaan sekä maininta siitä, että tili on omaisuudenhoitotili. Omaisuudenhoitotilille saadaan kirjata yhden tai useamman asiakkaan lukuun hallittavia arvo-osuuksia. Lisäksi ulkomaalaisen yksityishenkilön, yhteisön tai säätiön omistamat osakkeet voidaan kirjata hallintarekisteröidylle omistajatilille, jolloin arvo-osuustili avataan tämän nimiin, mutta yhtiön osakasluetteloon merkitään hallintarekisteröinnin hoitaja. Osakkeenomistaja, joka on suomalainen luonnollinen henkilö, yhteisö tai säätiö, ei voi kirjata osakkeitaan hallintarekisteröidylle arvo-osuustilille Suomen arvo-osuusjärjestelmässä.

Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan yhteinen arvo-osuustili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään liitettyjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtoina tietojärjestelmässä siinä määrin kuin ne toteutetaan arvo-osuusjärjestelmässä. Tilinhoitaja toimittaa säännöllisin väliajoin, vähintään neljä kertaa vuodessa, tilinhaltijalle ilmoituksen, josta ilmenevät tilille tehty edellisen ilmoituksen jälkeiset kirjat. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan jokaisen kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä määriteltyjä tietoja tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista sekä tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Vaadittavat tiedot sisältävät myös

tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Euroclear Finland ja tilinhoitajat ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot ehdottoman luottamuksellisina. Euroclear Finlandin ja yhtiön on pidettävä yleisön saatavilla eräät Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon liittyvät tiedot (esimerkiksi kunkin osakkeenomistajan nimi ja osakkeiden lukumäärä) hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla ja yhtiöllä on pyynnöstä oikeus saada määrättyjä hallintarekisteröityjen osakkeiden omistukseen liittyviä tietoja.

Kukin tilinhoitaja on ankarassa vastuussa virheistä ja puutteista kirjaustoiminnassa sekä salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle on aiheutunut vahinkoa virheellisestä kirjauksesta taikka muusta virheestä tai puutteesta kirjaustoiminnassa eikä asianomainen tilinhoitaja ole suorittanut tästä korvausta johtuen maksukyvyttömyydestä, joka ei ole tilapäistä, tilinomistaja on oikeutettu saamaan korvauksen lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman on oltava vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajalta olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25.000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahinkotapahtumaan liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaan euroon.

Osakkeiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksymän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan. Hallintarekisteröityjen osakkeiden nojalla ei voida käyttää muita omistajalle liikkeeseenlaskijaa kohtaan arvo-osuuden omistajana kuuluvia oikeuksia kuin oikeutta nostaa varoja, muuntaa tai vaihtaa arvo-osuus ja osallistua osake- tai muuhun arvo-osuusantiin. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja voi yhtiökokouksiin osallistumista ja yhtiökokouksessa äänestämistä varten hakea osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon, jos osakkeenomistajalla on osakkeiden perusteella oikeus olla merkittynä osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana.

Hallintarekisteröinnin hoitajan on pyydettäessä ilmoitettava Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrä. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Esimerkiksi Euroclear Bank S.A./N.V. ja Clearstream toimivat tilinhoitajina Suomen arvo-osuusjärjestelmässä, ja ulkomaalaiset osakkeenomistajat voivat säilyttää osakkeitaan Euroclear Bank S.A./N.V:ssa tai Clearstreamissä olevilla tileillään. Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili jonkin tilinhoitajan kautta sekä euromääräinen tili pankissa.

Sijoittajien korvausrahasto ja talletussuojarahasto

Sijoituspalvelulaki (747/2012, muutoksineen) säätelee sijoittajien korvausrahastoa. Kyseisen lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin asiakkaisiin. Sijoittajien korvausrahastosta ei korvata ammattimaisten asiakkaiden tappioita. Ammattimaisen asiakkaan määritelmään kuuluvat yritykset ja julkiset yhteisöt, joita voidaan pitää arvopaperimarkkinat ja niiden riskit tuntevina tahoina. Myös sijoittaja voi kirjallisesti ilmoittautua arvopaperimarkkinoihin liittyvän ammattitaitonsa ja kokemuksensa johdosta ammattimaiseksi asiakkaaksi; luonnolliset henkilöt oletetaan yleensä kuitenkin ei-ammattimaisiksi asiakkaiksi.

Sijoituspalveluyritysten ja sijoituspalveluja tarjoavien luottolaitosten tulee kuulua korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa selvien ja riidattomien saatavien maksun tapauksessa, jossa sijoituspalveluyritys tai luottolaitos on asetettu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai on muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön vastaamaan maksuvelvoitteistaan määrätyn ajanjakson aikana. Korvausrahaston pätevien saatavien perusteella maksama korvauksen määrä on 90 prosenttia sijoittajan kultakin sijoituspalveluyritykseltä tai luottolaitokselta olevasta saatavan määrästä, kuitenkin enintään 20.000 euroa. Rahastosta ei korvata osakkeen arvonalentumisesta johtuvia tappioita tai virheellisesti osoittautuneista sijoituspäätöksistä syntyneitä tappioita. Sijoittajat ovat siten edelleen vastuussa sijoituspäätöksiensä seurauksista. Rahoitusvakausviranomaisesta annetun lain (1195/2014, muutoksineen) mukaan talletuspankkien on kuuluttava talletussuojarahastoon, jonka tarkoituksena on turvata talletuspankissa tilillä olevien tai tilille vielä kirjaamattomien maksunvälityksessä olevien saatavien maksu, jos talletuspankki on muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön. Talletuspankin asiakkaille voidaan korvata saatavat talletussuojarahastosta 100.000 euroon asti. Sijoittajan varat voidaan turvata joko talletussuojarahastolla tai korvausrahastolla. Sijoittajan varat eivät kuitenkaan ole korvattavissa kummastakin rahastosta yhtä aikaa.

VEROTUS

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan ja sovellettavaan verolainsäädäntöön sekä vallitsevaan oikeus- ja verotuskäytäntöön. Muutokset verolainsäädännössä ja sen tulkinnassa saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Seuraava yhteenveto ei ole tyhjentävä eikä siinä ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä tai oikeus- tai verotuskäytäntöä. Sijoittamista harkitsevien tulisi kääntyä oman veroasiantuntijansa puoleen saadakseen tietoja Suomen tai muiden maiden veroseuraamuksista Listautumismyynnin ja -annin sekä Yhtiön osakkeiden hankinnan, omistuksen tai luovuttamisen osalta. Muiden maiden verolainsäädäntö saattaa vaikuttaa sijoitusta harkitsevaan henkilöön ja osakkeista mahdollisesti saatavaan tuloon, ja sijoittajien tulisi ottaa yhteyttä veroasiantuntijaan omiin erityisolosuhteisiinsa liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi.

Suomen verotus

Seuraavassa yhteenvedossa kuvataan olennaisia Suomen verolainsäädännön mukaisia tulovero-, ja varainsiirtoveroseuraamuksia, joilla saattaa olla merkitystä Listautumismyynnin ja -annin kannalta. Alla esitettävä kuvaus soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin sekä osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään osakkeille jaettavaan osinkoon sekä osakkeiden myynnistä saatavaan luovutusvoittoon sovellettavaa Suomen kansallista verolainsäädäntöä.

Seuraavassa kuvauksessa ei käsitellä sellaisia Yhtiön osakkeiden omistajiin soveltuvia verosäännöksiä, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yritysjärjestelyihin, ulkomaisia väliyhteisöjä, liiketoimintaa harjoittamattomia yhteisöjä, tuloverosta vapautettuja yhteisöjä tai avoimia yhtiöitä taikka kommandiittiyhtiöitä koskeviin erityisiin verosäännöksiin. Tässä kuvauksessa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Tämä kuvaus perustuu pääosin:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen);
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen);
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen);
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen); ja
- verotusmenettelystä annettuun lakiin (1558/1995, muutoksineen).

Lisäksi kuvauksessa on otettu huomioon asiaankuuluva oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla Esitteen päivämääränä.

Seuraava kuvaus voi muuttua ja muutokset saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti, minkä vuoksi muutoksilla voi olla vaikutuksia alla esitettäviin veroseuraamuksiin.

Yleistä

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Suomessa yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Suomea sitovat verosopimukset voivat rajoittaa Suomen kansallisen verolainsäädännön soveltamista ja estää rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saaman tulon verottamisen.

Luonnollisen henkilön katsotaan yleensä olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään kuitenkin Suomessa yleisesti verovelvollisena, kunnes kolme vuotta on kulunut sen vuoden päättymisestä, jonka aikana hän on lähtenyt maasta, jollei hän näytä toteen, että hänellä ei ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen. Ansiotuloa, palkkatulo mukaan luettuna, verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan.

Tällä hetkellä luonnollisten henkilöiden pääomatuloverokanta on 30 prosenttia. Jos Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulot ovat yli 30 000 euroa kalenterivuodessa, pääomatuloverokanta on 34 prosenttia 30 000 euroa ylittävältä osalta.

Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt ja yhtiöt, joilla on tosiasiallinen johtopaikka Suomessa ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa yhteisöverovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Lisäksi rajoitetusti verovelvolliset ovat Suomessa yhteisöverovelvollisia Suomessa sijaitsevien kiinteiden toimipaikkojensa tuloista. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Yhtiön osakkeiden hankintaan, omistamiseen ja luovuttamiseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

Henkilöstöanti

Jos työnantaja tarjoaa työntekijöilleen merkittäväksi osakkeita alennettuun hintaan, enintään 10 prosentin alennusta ei katsota veronalaiseksi eduksi. Alennukseksi lasketaan osakkeiden tuloverolaissa säädetyn tavoin määritellyn käyvän arvon ja osakkeiden merkintähinnan välinen erotus. Suomen verotuskäytännössä tarjoushinta listautumisannissa on tyypillisesti hyväksytty osakkeiden käyväksi arvoksi, ja näin ollen tarjoushinnan perusteella lasketun 10 prosentin alennuksen ei pitäisi ylittää Suomen verolakien mukaista verottoman alennuksen enimmäismäärää. Jos Listautumista seuraavan kalenterikuukauden keskihinta on kuitenkin tätä alempi, edun veronalaisuus määräytyy ja veronalaisen tulon määrä lasketaan mainitun alemman hinnan perusteella.

Verovapauden edellytyksenä on, että kyse on työsuhteen perusteella saadusta edusta ja että työnantajan tarjoamia osakkeita tarjotaan henkilöstön enemmistölle. Oikeuskäytännössä on katsottu, että 10 prosentin verovapaa alennus merkintähinnassa voi tulla sovellettavaksi aina, kun kyseessä on Osakeyhtiölaissa tarkoitettu osakeanti, mikäli muut verovapaudelle asetetut edellytykset täyttyvät. Verotus- ja oikeuskäytännössä on katsottu, että verovapaus voi samoin edellytyksin koskea myös toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenille sekä konserniyhtiön työntekijöille annettavaa etua.

Osakkeiden merkintähinnasta annettava alennus, joka ylittää 10 prosenttia katsotaan työntekijän veronalaiseksi ansiotuloksi, joka verotetaan samaan tapaan kuin palkka.

Henkilöstöantiin liittyvästä alennuksesta ei peritä sosiaaliturva- tai eläkevakuutusmaksuja. Henkilöstöannista saadusta edusta peritään kuitenkin vakuutetun sairaanhoitomaksu, joka määrätään korotettuna. Täysimääräiset sosiaaliturvamaksut tulevat yleensä maksettaviksi, jos osakkeita ei tarjota henkilöstön enemmistölle ja verovapaus ei siksi sovellu.

Osinkojen verotus

Yleistä osinkojen verotuksesta

Tuloverolain osinkotulojen verokohtelun määrää se, onko osinkoa jakava yhtiö julkisesti noteerattu vai ei. Julkisesti noteeratulla yhtiöllä ("**Listattu yhtiö**") tarkoitetaan yhtiötä, jonka osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena:

- kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (1070/2017, muutoksineen) tarkoitettulla säännellyllä markkinalla;
- muulla säännellyllä ja viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla ETA-alueen ulkopuolella; tai
- kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä edellyttäen, että osake on otettu kaupankäynnin kohteeksi yhtiön hakemuksesta tai sen suostumuksella.

Nasdaq First North Growth Market Finland on edellä tarkoitettu monenkeskinen kaupankäyntijärjestelmä, joten Yhtiön osinkotulojen verotukseen soveltuvat säännökset julkisesti noteeratun yhtiön jakamista osingoista.

Suomalaisen julkisesti noteeratun yhtiön ns. sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (SVOP-rahastosta) jaettuja varoja pidetään verotusta toimitettaessa osinkotuloina.

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön Listatusta yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia verotetaan pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaisesti (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa, on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia), ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa.

Listatun yhtiön yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille jakamista osingoista on toimitettava ennakonpidätys. Esitteen päivämääränä ennakonpidätyksen suuruus on 25,5 prosenttia maksettavan osingon koko määrästä. Osinkoa jakavan yhtiön toimittama ennakonpidätys luetaan hyväksi osakkeenomistajan saaman osinkotulon lopullisessa verotuksessa. Hallintarekisterin kautta osakkeita omistavan tahon ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö, ennakonpidätyksen suuruus on 50 prosenttia. Yleisesti verovelvollisen on tarkistettava esitetytystä veroilmoituslomakkeesta verovuonna saamansa osinkotulot, ja tarvittaessa ilmoitettava osinkotulojen ja ennakonpidätyksen oikea määrä esitetyllä veroilmoituslomakkeella.

Yleisesti verovelvolliset yhtiöt

Listatun yhtiön jakamien osinkojen verotus riippuu muun muassa siitä, onko yleisesti verovelvollinen osinkoa saava yhtiö Listattu yhtiö vai ei.

Osingot, joita Listattu yhtiö saa toiselta Listatulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä tarkoitettua sijoitusomaisuutta), osingosta 75 prosenttia on verotettavaa tuloa ja loput 25 prosenttia on verovapaata tuloa.

Osingot, joita listaamaton yhtiö saa Listatulta yhtiöltä, ovat kokonaan verotettavaa tuloa. Jos listaamaton yhtiö kuitenkin omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan Listatun yhtiön osakepääomasta, on tällaisista osakkeista saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia loppuosan ollessa verovapaata tuloa.

Hallintarekisterin kautta osakkeita omistavan tahon ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen yhteisö, ennakonpidätyksen suuruus on 50 prosenttia.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle maksamasta osingosta peritään pääsääntöisesti lähdevero. Osinkoa jakava yhtiö perii lähdeveron osingon maksamisen yhteydessä, eikä osingosta tarvitse maksaa muita veroja Suomessa. Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamasta osingosta menevän lähdeveron määrä on 30 prosenttia ja rajoitetusti verovelvollisen yhteisön saamasta osingosta menevä lähdeveron määrä on 20 prosenttia, ellei sovellettavassa verosopimuksessa toisin määrätä. Listatun yhtiön hallintarekisteröidyille osakkeille maksettujen osinkojen lähdeveron määrä on yleensä 35 prosenttia kuten jäljempänä on esitetty. Lähdeveroprosentti voidaan alentaa tai poistaa kokonaan soveltuvan verosopimuksen perusteella.

Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa verosopimuksia, joiden mukaan verosopimuksen soveltamisalaan kuuluville tahoille maksetuista osingoista pidätettävää lähdeveroprosenttia on alennettu. Seuraavassa on esitetty esimerkkejä lähdeveroprosenteista, joita Suomen ja kyseisen valtion välillä tehdyn verosopimuksen perusteella yleensä sovelletaan portfolio-osakkeille maksettavaan osinkoon: Alankomaat 15 prosenttia, Belgia 15 prosenttia, Espanja 15 prosenttia, Irlanti 0 prosenttia, Iso-Britannia 0 prosenttia, Italia 15 prosenttia, Itävalta 10 prosenttia, Japani 15 prosenttia, Kanada 15 prosenttia, Norja 15 prosenttia, Ranska 0 prosenttia, Ruotsi 15 prosenttia, Saksa 15 prosenttia, Sveitsi 10 prosenttia, Tanska 15 prosenttia ja Yhdysvallat 15 prosenttia. Luettelo ei ole tyhjentävä. Lähdeveroprosentti on yleensä vielä alhaisempi, jos osakkeenomistajana on yhtiö, joka omistaa tietyn osuuden osinkoa jakavasta yhtiöstä (yleensä vähintään 10 tai 25 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön osakepääomasta tai äänistä). Soveltuvan verosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia käytetään, jos osinkoon oikeutettu henkilö esittää osingon maksajalle edellytetyn selvityksen verosopimuksen soveltumisesta.

Kun osakkeita hallitaan hallintarekisteritilin kautta, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingon omaisuudenhoitajalle, joka välittää maksetut osingot osakkeenomistajille. Listattujen yhtiöiden maksamiin osinkoihin sovelletaan 35 prosentin lähdeverokantaa, ellei säilytisyhteisö täytä tiettyjä vaatimuksia ja ellei se ole halukas ottamaan hoitaakseen tiettyjä velvollisuuksia (esimerkkinä rekisteröityminen Verohallinnon säilyttäjärekisteriin, osingon tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen ja osingonsaajan tietojen kerääminen ja ilmoittaminen Verohallinnolle määrättyin menettelyin). Lisäksi alennetun lähdeverokannan soveltaminen edellyttää, että säilyttäjäyhteisö ja osingonmaksaja vastaavat virheellisesti pidätetystä verosta. Jos säilyttäjäyhteisö ilmoittaa vain Verohallintoon ja toimittaa (tai sitoutuu toimittamaan) yksityiskohtaiset osingonsaajan tiedot Verohallinnolle, voidaan soveltaa 30 prosentin lähdeverokantaa 35 prosentin lähdeverokannan sijaan.

Liikaa pidätetty vero voidaan hakea takaisin osingon maksamisvuoden jälkeen jättämällä palautushakemus Verohallinnolle viimeistään osingonmaksuvuotta seuraavan kolmannen kalenterivuoden loppuun mennessä. Palautus voidaan käsitellä osingonmaksuvuoden aikana, jos säilyttäjäyhteisö ja osingonmaksaja täyttävät yllä mainitut varsinaiselle osingonjaolle asetetut vaatimukset. Poikkeuksellisesti on myös mahdollista, että Verohallinto määrää pidättämättä jääneet verot suoraan osakkeenomistajalle, mikäli lähdeveron pidättämättä jättäminen ei johdu säilytisyhteisön tai osingonjaon huolimattomuudesta.

Euroopan unionin jäsenvaltioissa sijaitsevat ulkomaiset yhtiöt

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU:n jäsenvaltiossa sijaitseville ja kotivaltiossaan tuloveronalaisille emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) 2 artiklan mukaisille ulkomaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

Euroopan talousalueella sijaitsevat ulkomaiset yhtiöt

Tietyille Euroopan talousalueella sijaitseville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle. Soveltuva verosopimus voi kuitenkin velvoittaa soveltamaan tätäkin alemmaa lähdeveroprosenttia. Muista rajoitetusti verovelvollisille yhteisöille maksetuista osingoista pidätetään täysi lähdevero, ellei sovellettavassa verosopimuksessa toisin määrätä.

Lähdeveroa ei peritä Suomessa suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksamista osingoista, jos (i) osinkoa saavan yhteisön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2014/107/EU ja (EU) 2015/2376 direktiivin 2011/16/EU muuttamisesta siltä osin kuin on kyse pakollisesta automaattisesta tietojenvaihdosta verotuksen alalla, tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; ja (iii) osinkoa saava yhteisö vastaa tuloverolain 33 d §:n 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a §:ssä tarkoitettua suomalaista yhteisöä; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle (katso edellä "Yleisesti verovelvolliset yhtiöt"); ja (v) osinkoa saava yhtiö antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan verosopimuksen perusteella.

Jos osinkoa maksetaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, mutta maksettava osinko olisi ainoastaan osittain verovapaata, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle (katso edellä "Yleisesti verovelvolliset yhtiöt"), maksettavasta osingosta peritään Suomessa lähdevero (katso edellä "Rajoitetusti verovelvolliset"), mutta lähdeveroprosentti on tällaisten osinkojen osalta alennettu 15 prosenttiin (20 prosentin sijaan). Siten, lukuun ottamatta emo-tytäryhtiödirektiivissä tarkoitettuja yhteisöjä, jotka täyttävät verovapauden edellytykset omistamalla välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa (katso edellä " – Euroopan unionin jäsenvaltioissa sijaitsevat ulkomaiset yhteisöt") jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta, mikäli osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön osakkeet kuuluvat osinkoa saavan yhtiön sijoitusomaisuuteen, sovelletaan 15 prosentin lähdeverokantaa. Sovellettavasta verosopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 prosenttia (katso edellä kohta "Rajoitetusti verovelvolliset").

Euroopan talousalueella asuvat rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Ulkomailla asuville rajoitetusti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavat osingot voidaan asianomaisen henkilön pyynnöstä edellä kuvatun lähdeverotuksen (katso edellä kohta "Rajoitetusti verovelvolliset") sijaan verottaa verotusmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä eli vastaavasti kuin Suomessa yleisesti verovelvollisia verotetaan (katso edellä kohta "Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt"), edellyttäen kuitenkin, että (i) osinkoa saavan henkilön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU, sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2014/107/EU ja (EU) 2015/2376 direktiivin 2011/16/EU muuttamisesta siltä osin kuin on kyse pakollisesta automaattisesta tietojenvaihdosta verotuksen alalla, tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan asuinvaltiota; ja (iii) osingonsaaja antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan verosopimuksen perusteella.

Luovutusvoitot

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden myynnistä syntynyt luovutusvoitto verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona. Syntynyt luovutustappio voidaan vähentää ensisijaisesti luovutusvoitoista ja toissijaisesti muista pääomatuloista samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Luovutustappiota ei huomioida vahvistettaessa pääomatulolajin alijäämää verovuodelle. Tällaiset luovutustappiot eivät lisää alijäämähyvitystä, joka voidaan vähentää alijäämähyvityksen piiriin kuuluvan veron määrästä. Jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään tuhat euroa (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata), osakkeista saatu luovutusvoitto ei kuitenkaan ole veronalaista tuloa. Tuolloin myöskään luovutustappio ei ole vähennyskelpoinen, jos lisäksi kyseisen omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään tuhat euroa.

Luovutusvoitto tai tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja luovutusvoiton/-tappion hankinnasta aiheutuneet kulut (esimerkiksi myynnistä aiheutuneet kulut). Vaihtoehtoisesti, luonnollinen henkilö voi todellisen hankintamenon vähentämisen sijasta käyttää ns. hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, myyntikustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida enää vähentää erikseen myyntihinnasta.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on veroilmoituksessaan ilmoitettava tiedot verovuoden aikana tapahtuneista osakkeiden luovutuksista.

Yleisesti verovelvolliset yhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia Suomessa yleisesti verovelvollisia yhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa, jota verotetaan 20 prosentin verokannalla.

Osakkeet voivat olla osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä sijoitusomaisuutta), rahoitusomaisuutta tai muuta omaisuutta. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen. Osakkeet voivat vain poikkeuksellisesti olla myös osakeyhtiön muun kuin elinkeinotoiminnan tulolähteen omaisuutta. Tuloverolain säännöksiä sovelletaan luovutusvoittoihin, jotka kertyvät muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvan omaisuuden luovutuksesta.

Osakkeiden myyntihinta lasketaan pääsääntöisesti osaksi suomalaisen yhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintahinta on vähennyskelpoinen meno suomalaisen yhtiön verotuksessa luovutuksen yhteydessä. Suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat kuitenkin verovapaita, mikäli tietyt tiukasti määritellyt edellytykset täyttyvät. Osakkeiden luovutusvoiton verovapautta koskevien säännösten mukaan muun kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön saama luovutusvoitto elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeista ei pääsääntöisesti ole verotettavaa elinkeinotuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio ole vastaavissa oloissa vähennyskelpoinen, jos muun muassa (i) myyjä on omistanut suoraan ja yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan ajanjaksona, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään 10 prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta; (ii) osakeluovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa; ja (iii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai sellainen toisessa EU:n jäsenvaltiossa sijaitseva yhtiö, jota tarkoitetaan emo-tytäryhtiödirektiivin 2 artiklassa tai yhtiö, jonka kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskevan sopimuksen. Lisäksi oikeuskäytännössä on asetettu verovapaan osakkeiden luovutuksen edellytykseksi muun muassa se, voidaanko osakeluovutuksen kohteena olevan yhtiön katsoa palvelleen osakkeita luovuttavan yhtiön elinkeinotoimintaa edistäviä tarkoituksia.

Jos myyvän yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien (muiden kuin verovapaasti luovutettavien) osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, se voidaan vähentää vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna. Muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden myynnistä syntyneet vähennyskelpoiset luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia muun omaisuuden luovutusvoitoista kyseisenä vuotena ja seuraavan viiden vuoden ajan. Muiden kuin käyttöomaisuusosakkeiden tai muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä sitä seuraavana verovuonna yleisten tappiontasauksia koskevien säännösten mukaisesti.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomessa rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia Listatun yhtiön osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi.

Varainsiirtovero

Uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen yhteydessä ei makseta varainsiirtoveroa. Nasdaq First North Growth Market Finland kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden luovutuksesta tai myynnistä ei ole suoritettava varainsiirtoveroa Suomessa, jos luovutus tapahtuu kiinteää rahavastiketta vastaan. Verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa (747/2012, muutoksineen) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu kyseisessä laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Jos välittäjä tai kaupan toinen osapuoli ei ole suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos taikka ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai konttori, varainsiirtoveroa koskevan verovapauden edellytyksenä on lisäksi, että luovutuksensaaja antaa luovutuksesta varainsiirtoveroilmoituksen Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta Verohallinnolle verotusmenettelystä annetun lain mukaisen vuosi-ilmoituksen.

Listautumisen yhteydessä luovutettujen vanhojen osakkeiden verovapaus edellyttää Listautumisen yhteydessä toteutettavaa Osakeantia ja kauppahinnan samansuuruisuutta Uusista Osakkeista suoritettavan hinnan kanssa. Lisäksi edellytyksenä on, että luovutuksen kohde yksilöityy vasta kaupankäynnin alkamisen jälkeen.

Verovapauden piirissä eivät ole tietyt erikseen määritellyt luovutukset, kuten pääomansijoitukset tai varojen jako. Verovapaus ei myöskään koske luovutusta, joka tapahtuu Osakeyhtiölaissa säädetyn vähemmistöosakkeenomistajien lunastusvelvollisuuden täyttämiseksi, taikka luovutusta, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta.

Mikäli osakkeiden luovutus tai myynti ei täytä edellä esitettyjä verovapaalle siirrolle asetettuja vaatimuksia, ostajan on maksettava varainsiirtoveroa 1,5 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Jos ostaja ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen eikä ulkomaisen luottolaitoksen, sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, myyjän on perittävä vero ostajalta. Mikäli kaupan välittäjänä on suomalainen arvopaperinvälittäjä tai luottolaitos tai ulkomaisen arvopaperinvälittäjän tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike- tai konttori, se on velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen tämän puolesta. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka ulkomaalaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahaston hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, osakeluovutuksesta ei peritä varainsiirtoveroa (pois lukien varainsiirtoverolaissa määriteltyjen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutukset). Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin 10 euroa.

OIKEUDELLISET SEIKAT

Listautumismyynnin ja -annin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Cityvarastolle vastaa Asianajotoimisto Krogerus Oy. Listautumismyynnin ja -annin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Pääjärjestäjälle vastaa Roschier Asianajotoimisto Oy.

VIITTAAMALLA SISÄLLYTETTY ASIAKIRJAT

Seuraavat asiakirjat on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Asiakirjat on julkaistu Cityvaraston kotisivuilla osoitteessa cityvarasto.fi/ipo ja niihin pääsee alla olevista hyperlinkeistä. Sellaiset asiakirjojen osat, joita ei ole sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla eivät ole joko relevantteja Listautumismyynnin ja -annin kannalta tai ne on käsitelty muualla tässä Esitteessä.

Asiakirja	Viittaamalla sisällytetty tieto
Puolivuosikatsaus 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, s. 5–23..... (saatavissa: sijoittajat.cityvarasto.fi/files/documents/puolivuosikatsaus_H1_2025.pdf)	Taloudelliset tiedot 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sisältäen vertailutiedot 30.6.2024 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta (tilintarkastamaton)
Tilintarkastajan raportti osatilikauden yleisluontoisesta tarkastuksesta 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta (saatavissa: sijoittajat.cityvarasto.fi/files/documents/tilintarkastajan_raportti_H1-raportin_yleisluontoisesta_tarkastuksesta.pdf)	Raportti Cityvarasto Oyj:n osatilikauden yleisluontoisesta tarkastuksesta 30.6.2025 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta
Tilinpäätöskokonaisuus 2024..... (saatavissa: sijoittajat.cityvarasto.fi/files/documents/ifrs-tilinpaatos_tilikaudelta_2024.pdf)	Konsernitilinpäätöskokonaisuus, joka sisältää konsernitilinpäätökset 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta (IFRS:n mukaan laadittu)
Tilintarkastuskertomus 2024 ja 2023 (saatavissa: sijoittajat.cityvarasto.fi/files/documents/2024_ifrs-tilinpaatosta_koskeva_tilintarkastuskertomus.pdf)	Tilintarkastuskertomus 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta
Tilinpäätöskokonaisuus 2023..... (saatavissa: sijoittajat.cityvarasto.fi/files/documents/fas-tilinpaatos_tilikaudelta_2023.pdf)	Konsernitilinpäätös 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta (FAS:n mukaan laadittu)
Tilintarkastuskertomus 2023..... (saatavissa: sijoittajat.cityvarasto.fi/files/documents/2023_fas-tilinpaatosta_koskeva_tilintarkastuskertomus.pdf)	Tilintarkastuskertomus 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta
Tilinpäätöskokonaisuus 2022..... (saatavissa: sijoittajat.cityvarasto.fi/files/documents/fas-tilinpaatos_tilikaudelta_2022.pdf)	Konsernitilinpäätös 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta (FAS:n mukaan laadittu)
Tilintarkastuskertomus 2022..... (saatavissa: sijoittajat.cityvarasto.fi/files/documents/2022_fas-tilinpaatosta_koskeva_tilintarkastuskertomus.pdf)	Tilintarkastuskertomus 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta

NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen asiakirjojen lisäksi seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloaikana Yhtiön verkkosivustolla: cityvarasto.fi/ipo.

1. Cityvaraston yhtiöjärjestys, joka on voimassa Yhtiön Listautumisesta alkaen;
2. tämä Esite; ja
3. Kiinteistöarviointiraportti.

LIITE A: CITYVARASTO OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS ESITTEEN PÄIVÄMÄÄRÄNÄ

Tässä liitteessä kuvattu yhtiöjärjestys on voimassa tämän Esitteen päivämääränä.

1. Yhtiön toiminimi on Cityvarasto Oyj.
 2. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.
 3. Yhtiön toimiala on varasto-, liike-, työ-, harraste- ja tuotantotilojen, asuntojen, konttien, maa-alueiden ja kiinteistöjen omistaminen, vuokraaminen, jalostus ja kauppa sekä arvopaperikauppa. Yhtiö harjoittaa muutto- ja pakkaustarvikkeiden sekä lukitustarvikkeiden myyntiä, vuokrausta ja maahantuontia. Lisäksi yhtiö voi harjoittaa franchising- ja muuttoliiketoimintaa, pakettiautojen-, peräkärryjen- sekä muuttoautojen vuokrausta, vakuutussidonnaisten tuotteiden myyntiä, tavarantoimittajan vastaanotto- ja lähetyspalveluita sekä postiosoitepalvelua. Yhtiön toimialana on toimia myös sijoitus-, kehitys-, konserni-, perintä-, konsultointi- ja rahoitusyhtiönä. Yhtiön toimintaa voidaan harjoittaa kansainvälisesti. Yhtiö voi omistaa kiinteää omaisuutta.
 4. Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta vaatia osakeyhtiölain tarkoittamaa vähemmistöosinkoa.
 5. Yhtiön toiminimen kirjoittavat paitsi hallitus, myös hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin.
 6. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.
 7. Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää, julkaisemalla kutsu yhtiön internetsivuilla ja hallituksen niin päättäessä, yhdessä laajalevikkisessä hallituksen määräämässä sanomalehdessä. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkittynä osakasluetteloon ja joka on ilmoittanut yhtiölle osallistumisestaan yhtiökokouksenkutsussa mainitulla tavalla viimeistään siinä mainittuna ilmoittautumisajankohtana, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.
- Hallitus voi päättää, että yhtiökokoukseen saa osallistua myös siten, että osakkeenomistaja käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana. Hallitus voi päättää myös, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana. Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikan lisäksi Vantaalla tai Espoossa.

LIITE B: CITYVARASTO OYJ:N UUSI YHTIÖJÄRJESTYS

Tässä liitteessä kuvattu yhtiöjärjestys on voimassa Cityvaraston Listautumisesta alkaen.

YHTIÖJÄRJESTYS

1 Yhtiön toiminimi

Yhtiön toiminimi on Cityvarasto Oyj. Yhtiön rinnakkaistoiminimi ruotsiksi on Cityvarasto Abp ja englanniksi Cityvarasto Plc.

2 Yhtiön kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on varasto-, liike-, työ-, harraste- ja tuotantotilojen, asuntojen, konttien, maa-alueiden ja kiinteistöjen omistaminen, vuokraaminen, jalostus ja kauppa sekä arvopaperikauppa. Yhtiö harjoittaa muutto- ja pakkaustarvikkeiden sekä lukitustarvikkeiden myyntiä, vuokrausta ja maahantuontia. Lisäksi yhtiö voi harjoittaa franchising- ja muuttoliiketoimintaa, pakettiautojen-, peräkärryjen- sekä muuttoautojen vuokrausta, vakuutussidonnaisten tuotteiden myyntiä, tavarantoimitus- ja lähetyspalveluita sekä postiosoittepalvelua. Yhtiön toimialana on toimia myös sijoitus-, kehitys-, konserni-, perintä-, konsultointi- ja rahoitusyhtiönä. Yhtiön toimintaa voidaan harjoittaa kansainvälisesti. Yhtiö voi omistaa kiinteää omaisuutta.

4 Arvo-osuusjärjestelmä

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

5 Yhtiön edustaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin sekä kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

Hallitus on oikeutettu päättämään prokura- ja edustamisoikeuksien myöntämisestä.

6 Tilikausi

Yhtiön tilikautena on kalenterivuosi.

7 Yhtiökokouskutsu, ilmoittautuminen yhtiökokoukseen ja yhtiökokouksen kokouspaikka

Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme (3) kuukautta ennen osakeyhtiölaissa tarkoitettua yhtiökokouksen täsmäytyspäivää ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen yhtiökokousta, kuitenkin viimeistään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää, julkaisemalla kutsu yhtiön internetsivuilla.

Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajan on ilmoittauduttava yhtiölle ennen kokouskutsussa mainitun ilmoittautumisaikojen päättymistä. Ilmoittautumisaika voidaan määrätä päättyväksi aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokousta.

Hallitus voi päättää, että yhtiökokoukseen saa osallistua myös siten, että osakkeenomistaja käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana.

Hallitus voi päättää myös, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikan lisäksi Vantaalla tai Espoossa.

LIITE C: MYYJÄT

Osakemyynissä Myyntiosakkeiden enimmäismäärä on 1.672.937 Myyntiosaketta. Osakkeiden Myyjät ovat Yhtiön nykyisiä osakkeenomistajia. Stonerose Capital Oy ja Feut AS ovat Cityvaraston suurimpia osakkeenomistajia. Matti Heiskanen on Cityvaraston entinen hallituksen jäsen ja nykyinen johtoryhmän jäsen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Myyntiosakkeiden määrä sekä Myyjien osakeomistuksen määrä Listautumismyynnin ja -annin jälkeen olettaen, että Cityvarasto laskee liikkeeseen 1.011.117 Uutta Osaketta, Lopullinen Merkintähinta on Alustavan Hintavälin vähimmäishinta, ja Lisäosakeoptiota ei käytetä.

Myyjät	Myyntiosakkeet	Osakeomistus Listautumismyynnin ja -annin toteuttamisen jälkeen	
		Osakkeiden määrä Listautumismyynnin ja -annin jälkeen	Prosenttia kaikista Osakkeista ja äänistä
Stonerose Capital Oy	940.229	3.691.758	45,6
Feut AS	705.172	1.056.155	13,0
Matti Heiskanen	27.536	107.905	1,3

Stonerose Capital Oy:n ja Matti Heiskasen osoite on Vetokuja 4, 01610 Vantaa, Suomi ja Feut AS:in osoite on Sjølyst plass 2, 0278 Oslo, Norja.

LIITE D: KIINTEISTÖARVIOINTIRAPORTTI

Value and Risk Advisory

Arviointilausunto

Tilaaja: Cityvarasto Oyj

Kohde: Cityvaraston Pienvarastokiinteistöportfolio
(vain omistus- ja vuokraoikeuskiinteistöt)

Päivämäärä:

12.9.2025

Tämä arviointilausunto on laadittu ainoastaan Tilaajan ja erikseen nimettyjen Vastaanottajien käyttöön. Mikäli ette ole tämän arviointilausunnon Tilaajaa tai siinä nimenomaisesti mainittu Vastaanottaja, tai ellei teitä ole muutoin yksilöity sellaiseksi osapuoleksi, jolle Jones Lang LaSalle Finland Oy:llä on huolehtimisvelvollisuus, yhtiöllämme ei ole mitään vastuuvastuuta teitä kohtaan tämän raportin sisällön osalta, eikä teillä ole oikeutta luottaa siihen.

Liitteet

- Liite 1**.....Yleiset Palveluehdot ("General Terms and Conditions")
Liite 2.....Yleiset Arviointiperiaatteet ("General Principles")
Liite 3.....Markkina-arvon Määritelmä ("Definition of Market Value")

12.9.2025

Cityvarasto Oyj
Vetokuja 4
01610 Vantaa
Suomi

Jones Lang LaSalle Finland Oy
Keskuskatu 7
FI-00100 Helsinki
Suomi

Ja

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsinki Branch
Eteläesplanadi 18
00130 Helsinki
Suomi

(molemmat Vastaanottajia alla esitetyn mukaisesti)

Toimeksiannon ehdot

Vastaanottajat:

Arviointilausunnon Tilaaaja on Cityvarasto Oyj. Arviointilausunto on osoitettu seuraaville tahoille:

- 1) Cityvarasto Oyj, Vetokuja 4, 01610 Vantaa, Suomi And
- 2) Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivuliike, Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki, Suomi

Yhdessä "**Vastaanottajat**".

Selvyyden vuoksi todettakoon, että otamme ohjeita vastaan ainoastaan Tilaaajalta.

Toimeksiannon ehdot ja arvion tarkoitus:

9.7.2025 päivätyn toimeksiantosopimuksemme mukaisesti meitä on pyydetty laatimaan Cityvarasto Oyj:lle ("**Tilaaaja**", "**Yhtiö**") ja Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivuliikkeelle raportti, joka noudattaa Esiteasetuksen (EU) 2017/1129, ESMA:n päivitettyjen CESR-suositusten (ESMA/2013/319), arvopaperimarkkinalain (746/2012) ja Nasdaq First North Growth Market Rulebook -sääntöjen vaatimuksia ("**Määräykset**") ("**Arviointilausunto**"), sisällytettäväksi Yhtiön julkaisemaan esitteeseen ("**Esite**") ("**Tarkoitus**") liittyen suunniteltuun listautumisasiin ja listautumiseen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle ("**Suunniteltu Transaktio**") ("**Toimeksianto**").

Tiedostamme, että Arviokirja julkaistaan Esitteen yhteydessä Määräysten mukaisesti.

Arvonmäärittäyksemme ja Arviokirjamme on laadittu voimassa olevien RICS Valuation – Global Standards -standardien mukaisesti, jotka noudattavat kansainvälisiä arviointistandardeja (yhdessä "RICS Red Book").

Määräysten mukaisesti olemme vastuussa tästä arviokirjasta ja hyväksymme vastuun tässä arviokirjassa olevista tiedoista ja vahvistamme, että parhaan tietomme mukaan tässä arviokirjassa olevat tiedot ovat tosiasioiden mukaisia eivätkä sisällä sellaisia puutteita, jotka todennäköisesti vaikuttaisivat niiden oikeellisuuteen. Tämä arviointilausunto noudattaa Esiteasetusta (EU) 2017/1129, ESMA:n päivitettyjä CESR-suosituksia (ESMA/2013/319) ja arvopaperimarkkinalakia (746/2012), ja valtuutamme sen käyttämisen Esiteasetuksen (EU) 2017/1129, ESMA:n päivitettyjen CESR-suositusten

(ESMA/2013/319) ja arvopaperimarkkinalain (746/2012) mukaisiin tarkoituksiin. Jones Lang Lasalle Finland Oy on antanut suostumuksensa tämän arviokirjan sisällyttämiseen suomenkieliseen Esitteeseen, jonka Suomen Finanssivalvonta on hyväksynyt, sekä epäviralliseen englanninkieliseen tarjousasiakirjaan.

Kiinteistöt on arvioinut Clive Drury, joka on pätevä suorittamaan arvioinnin Määräysten mukaisesti.

**Kiinteistöjen osoitteet
& hallintaperuste:
(yksittäin "Kiinteistö"
ja yhdessä
"Kiinteistöt")**

Kohde No.	Kiinteistön nimi	Osoite	Hallintaperuste
1	Espoo Kivenlahti	Ruukinmestarintie 5-7, 02330 Espoo, Suomi	Omistustontti
2	Espoo Laajalahti	Kirvuntie 22, 02140 Espoo, Suomi	Omistustontti
3	Espoo Leppävaara	Vallikallionkatu 7, 02650 Espoo, Suomi	Omistustontti
4	Espoo Nihtisilta	Nihtisillankuja 5, 02630 Espoo, Suomi	Omistustontti
5	Espoo Niittykumpu	Taivalmäki 9, 02200 Espoo, Suomi	Omistustontti
6	Espoon keskus	Kamreeritie 10, 02770 Espoo, Suomi	Omistustontti
7	Hämeenlinna Kankaantausta	Virvelitie 12, 13100 Hämeenlinna, Suomi	Omistustontti
8	Helsinki Herttoniemi	Kirvesmiehenkatu 10, 00880 Helsinki, Suomi	Omistustontti
9	Helsinki Jakomäki	Jakomäentie 1 A, 00770 Helsinki, Suomi	Vuokratontti
10	Helsinki Konala	Hankasuontie 6, 00390 Helsinki, Suomi	Omistustontti
11	Helsinki Lauttasaari	Veneentekijäntie 16, 00210 Helsinki, Suomi	Vuokratontti
12	Helsinki Malmi	Malminkaari 10, 00700 Helsinki, Suomi	Omistustontti
13	Helsinki Metsälä	Läkkisepänkuja 7, 00620 Helsinki, Suomi	Vuokratontti
14	Helsinki Oulunkylä	Kylänvanhimmantie 29, 00640 Helsinki, Suomi	Vuokratontti
15	Helsinki Pasila	Maistraatinportti 4, 00240 Helsinki, Suomi	Vuokratontti
16	Helsinki Pitäjänmäki	Karvaamokuja 6, 00380 Helsinki, Suomi	Vuokratontti
17	Helsinki Roihupelto	Levytie 2-4, 00880 Helsinki, Suomi	Vuokratontti
18	Hyvinkää Hämeenkatu	Munckinkatu 12 / Hämeenkatu 66 L 3, 05880 Hyvinkää, Suomi	Omistustontti
19	Hyvinkää Veikkari	Helletorpankatu 39, 05840 Hyvinkää, Suomi	Omistustontti
20	Järvenpää Sorto	Pietolankatu 11, 04410 Järvenpää, Suomi	Omistustontti

21	Joensuu Noljaakka	Nuottaniementie 2, 80140 Joensuu, Suomi	Vuokratontti
22	Jyväskylä Kirri	Kirrinkuja 1, 40270 Jyväskylä, Suomi	Omistustontti
23	Kerava Ahjo	Ketjutie 3, 04220 Kerava, Suomi	Omistustontti
24	Kotka Hovinsaari	Liitulahdentie 3, 48210 Kotka, Suomi	Omistustontti
25	Kouvola Kasarminmäki	Prikaatintie 3, 45100 Kouvola, Suomi	Omistustontti
26	Kouvola Kuusankoski	Puistokatu 1, 45700 Kuusankoski, Suomi	Omistustontti
27	Kuopio Haapaniemi	Tehdaskatu 10, 70620 Kuopio, Suomi	Vuokratontti
28	Kuopio Levänen	Satulasepäntäti 3, 70700 Kuopio, Suomi	Vuokratontti
29	Mikkeli Keskusta	Yrittäjänkatu 10, 50130 Mikkeli, Suomi	Omistustontti
30	Lahti Sopenkorpi	Okeroistentie 1, 90530 Lahti, Suomi	Vuokratontti
31	Lahti Tonttila	Salonaukio 9, 15170 Lahti, Suomi	Omistustontti
32	Oulu Alppila	Kaarnatie 24, 90530 Oulu, Suomi	Vuokratontti
33	Oulu Rusko	Posanlenkki 14, 90620 Oulu, Suomi	Vuokratontti
34	Oulu Liitintie	Liitintie 14, 90620 Oulu, Suomi	Vuokratontti
35	Oulu Limingantulli	Jääsalontie 12, 90400 Oulu, Suomi	Vuokratontti
36	Pori Impola	Ojantie 14, 28130 Pori, Suomi	Vuokratontti
37	Porvoo Tarmola	Kisällintie 6, 06150 Porvoo, Suomi	Omistustontti
38	Salo keskusta	Mariankatu 19, 24240 Salo, Suomi	Vuokratontti
39	Savonlinna keskusta	Olavinkatu 45, 57100 Savonlinna, Suomi	Omistustontti
40	Seinäjoki Päivölä	Kullervonkatu 5, 60120 Seinäjoki, Suomi	Omistustontti
41	Tampere Armonkallio	Lapintie 26, 33100 Tampere, Suomi	Vuokratontti
42	Tampere Viinikankulma	Viinikankatu 1b, 33100 Tampere, Suomi	Omistustontti
43	Turku Pitkämäki	Pitkämäenkatu 9, 20250 Turku, Suomi	Omistustontti
44	Tuusula Hyrylä	Pataljoonantie 24, 04300 Tuusula, Suomi	Omistustontti

45	Vaasa Liisanlehto	Liisalehdontie 2, 65380 Vaasa, Suomi	Omistustontti
46	Vantaa Kaivoksela	Vetokuja 4, 01610 Vantaa, Suomi	Omistustontti
47	Vantaa Varisto	Martinkyläntie 43, 01720 Vantaa, Suomi	Omistustontti
48	Ylöjärvi keskusta	Teollisuustie 4, 33470 Ylöjärvi, Suomi	Omistustontti
49	Kerava Jäspilä	Ratapellonkuja 3, 04250 Kerava, Suomi	Omistustontti
50	Tampere Varastokatu	Yliopistonkatu 46 C, 33100 Tampere, Suomi	Omistustontti
51	Riihimäki Keskusta	Välittäjä 3, 11100 Riihimäki, Suomi	Omistustontti
52	Järvenpää Keskusta	Seutulantie 3, 04410 Järvenpää, Suomi	Omistustontti

Luottamus:

Tämä Arviokirja on osoitettu seuraavasti:

Vastaamme tästä arviointilausunnosta ja hyväksymme vastuun sen sisältämistä tiedoista Määräysten mukaisesti. Vahvistamme, että parhaan tietomme mukaan ja tehtyämme kaikki kohtuulliset toimenpiteet tietojen varmistamiseksi, raportissa esitetyt tiedot vastaavat tosiasioita eivätkä sisällä puutteita, jotka voisivat vaikuttaa kohteiden arvoon. Arviointilausunto on laadittu Määräysten mukaisesti ja valtuutamme sen käytön Suunnitellun Transaktion mukaisiin tarkoituksiin.

Tämä Arviokirja on osoitettu yhteisesti Vastaanottajille nimettyä arvion Tarkoitusta varten. Kolmansilla osapuolilla ei ole oikeutta luottaa arvioon.

Arviokirjan luonnosversioihin ei ole oikeutta vedota.

Me emme toimi Yhtiön itsensä arvioijina; Yhtiön arvonmäärittäminen ja Yhtiön Nettoarvon määrittäminen jäävät Yhtiön vastuulle. Roolimme rajoittuu Kiinteistöjen arvonmäärittämiseen RICS Red Book -sääntöjen ja raportissamme esitettyjen ehtojen mukaisesti.

Tämä Arviokirja on laadittu ainoastaan nimettyä Tarkoitusta varten eikä sitä saa jäljentää tai käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen ilman meidän etukäteistä suostumustamme.

Vastuun mahdollisesta laajentamisesta Luottavien Osapuolten ulkopuolelle veloitetaan lisämaksu. Vastuuta laajennettaessa kaikkia osapuolia tulisivat koskemaan kaikki toimeksiannossa sovitut ehdot, mukaan lukien vastuun yhteenlaskettu enimmäismäärä.

Lukuun ottamatta vastuutamme kuolemasta tai henkilövahingosta, joka johtuu huolimattomuudestamme tai työntekijöidemme, edustajiemme tai alihankkijoidemme huolimattomuudesta tai petoksesta tai vilpillisestä harhaanjohtamisesta (jota ei ole millään tavoin rajattu tai rajoitettu):

a) emme ole missään olosuhteissa vastuussa mistään välillisistä tai seuraamuksellisista menetyksistä, jotka johtuvat Arviointilausunnosta tai liittyvät siihen; ja

b) kokonaisvastuumme kaikista tähän lausuntoon liittyvistä tai siitä johtuvista menetyksistä, olipa kyseessä sopimus, rikkomus (mukaan lukien huolimattomuus), lakisääteisen velvollisuuden rikkominen tai muu, ei ylitä välillämme ja Vastaanottajien kesken sovittua rahamäärää, kuten Toimeksiannossa on esitetty. Tämä määrä on yhteenlaskettu vastuun enimmäismäärä kaikille Vastaanottajille yhteensä.

Meillä ei ole missään olosuhteissa vastuuta mihinkään sijoituspäätökseen, mikä on tehty ennen Arviointilausunnon julkaisua.

Mikäli ette ole tämän Arviointilausunnon Tilaaja tai siinä nimetty Vastaanottaja, tai ellei teitä ole nimenomaisesti yksilöity osapuoleksi, jota kohtaan meillä on huolehtimisvelvollisuus ja jolla on oikeus luottaa tähän Arviointilausuntoon, Jones Lang LaSalle Suomi Oy ei ota mitään vastuuta teitä kohtaan Arviointilausunnon sisällöstä, eikä teillä ole oikeutta luottaa siihen.

Hallintaperuste: Esitetty yllä olevassa kohdetaulukossa.

Legal Due Diligence: Oikeudellinen neuvonantajanne on toimittanut meille 9.7.2025 päivätyn due diligence -raportin, jossa todetaan suorien tai välillisten tytäryhtiöidenne rekisteröidyn omistustontin omistusoikeuden tai vuokraoikeuden kuhunkin kiinteistöön, mukaan lukien vahvistuksen omistuksestanne tällaisten tytäryhtiöiden osakkeisiin. Tämä on toimitettu JLL:lle tarkastettavaksi, ja voimme vahvistaa hyvän ja markkinakelpoisen omistusoikeuden (omistustontti tai vuokraoikeus). Mikäli ilmenisi olennaisia tietoja, joita ei ole sisällytetty tähän asiakirjaan, pidätämme oikeuden tarkistaa arvonmäärittystämme.

Arvopäivä: 30.6.2025

Toimeksiannon päivämäärä: 9.7.2025

Arvioinnin perusta: Määräysten mukaisesti vahvistamme, että arvonmäärittysemme ja tämä Arviointilausunto on laadittu voimassa olevan RICS Red Bookin mukaisesti Markkina-arvoon perustuen, kuten se on määritelty kokonaisuudessaan Liitteessä 3. Olemme toimineet ulkopuolisina arvioijina kohteille, jotka on yksilöity aiemmin esitetyssä "Kiinteistöjen osoitteet & hallintaperuste"-taulukossa.

Markkina-arvo: Arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Tätä Arviokirjaa koskevat ja sitä tulisi lukea yhdessä yleisten liiketoimintaehtojemme kanssa, jotka on esitetty Liitteessä 1, sekä Arvonmäärittysten ja Raporttien valmistelussa noudatettavien Yleisten Arviointiperiaatteidemme kanssa, jotka on esitetty Liitteessä 2.

Realisointikuluja tai veroja (mukaan lukien ALV), joita saattaisi syntyä myyntitilanteessa, ei ole huomioitu, ja kiinteistöjen on oletettu olevan vapaita kaikista kiinnityksistä tai muista rasitteista, joita niihin saattaisi kohdistua.

Olemme olettaneet, että Kiinteistöjen mahdollisen myynnin yhteydessä niitä markkinoitaisiin järjestelmällisesti eikä kaikkia kohteita tarjottaisi markkinoille samanaikaisesti.

Oletukset:**Erityisolelutukset**

Arvioinnissa ei ole tehty erityisolelutuksia.

Oletukset

Olemme olettaneet, että Cityvaraston meille toimittamat ja julkisesti saatavilla olevat tiedot ovat oikeita ja ajantasaisia. Kohteiden ominaisuuksien tarkistus on suoritettu ainoastaan saamiemme tietojen puitteissa.

Arvonmäärityksemme perustuu vain näkyvissä olevien alueiden silmämääräiseen tarkastukseen. Emme ole tehneet rakenteellisia kartoituksia emmekä mitään teknisten järjestelmien testauksia. Emme ole suorittaneet tutkimuksia ympäristön epäpuhtauksista tai haitallisista materiaaleista emmekä myöskään ole tehneet ympäristöriskien arviointia. Olemme huomioineet merkittäviä ympäristöön, sosiaalisiin ja hallinnollisiin tekijöihin (ESG) liittyviä näkökohtia arvioijina, emme teknisinä ESG-asiantuntijoina. Emme ole mitanneet Kiinteistöjä ja olemme luottaneet annettuihin pinta-alatietoihin olettaen niiden olevan paikkansa pitäviä.

Tarkemmat tiedot arvioinnin periaatteista ja tutkimustemme rajoituksista käyvät ilmi tämän Arviointilausunnon liitteessä 2 olevista Yleisistä Arviointiperiaatteista.

Ohjelmisto:

Arvonmääritys on suoritettu käyttäen meidän omaa räätälöityä Excel-pohjaista pienvarastoarviointimalliamme.

Katselmukset:

Kaikki Kiinteistöt on katselmoitu viimeisten 24 kuukauden aikana.

Arvioija:

Arvion on laatinut Clive Drury FRICS, joka on tämän raportin osalta 'vastuullinen arvioija'. Kimmo Kostiainen MRICS AKA ja Ian Thompson MRICS ovat antaneet arvioinnillista tukea.

Vahvistamme, että tästä arvonmäärityksestä vastuussa olevat henkilöt kykenevät toteuttamaan objektiivisen ja puolueettoman arvonmäärityksen ja ovat päteviä suorittamaan toimeksiannon RICS Red Bookin mukaisesti sekä ovat RICS-rekisteröityjä arvioijia.

Status:

Arvonmääritys on suoritettu ulkopuolisina arvioijina (RICS Red Bookin määritelmän mukaisesti).

Tiedonanto ja säännösten noudattaminen:

Vahvistamme, että meillä on voimassa oleva toimeksiantosopimus vuotuisen arvonmäärityksen suorittamiseksi Kiinteistöille 31.12.2024 alkaen. Ammatillisen näkemyksemme mukaan emme katso tämän uhkaavan objektiivisuuttamme ja kykyämme toimia riippumattomasti.

Vahvistamme, että yksittäisillä arvioijilla tai JLL:llä ei ole mitään olennaista yhteyttä mihinkään Suunnitellun Transaktion osapuoleen eikä henkilökohtaista intressiä Yhtiöön, Vastaanottajiin tai Kiinteistöihin, lukuun ottamatta Yhtiön meille antamaa toimeksiantoa Kiinteistöjen vuosittaisesta arvonmäärityksestä, mikä johtaisi siihen, että emme täyttäisi "Riippumattoman Arvioijan" vaatimuksia Määräysten tarkoituksia varten. Sitoudumme Yhtiön hyväksi siihen, että emme ryhdy toimiin, jotka voisivat vaarantaa "Riippumattoman Arvioijan" vaatimusten täyttymisen Toimeksiannon keston aikana.

Tilaajan maksamien palkkioiden osuus oli alle 5 % yrityksemme kokonaisliikevaihdesta edellisellä tilikaudella eikä palkkioiden määrässä ole oletettavissa olennaista kasvua käynnissä olevan tai seuraavan tilikauden aikana.

Yrityksellämme on käytössä sisäiset toimintaperiaatteet vastuullisten arvioitsijoiden kierrättämiseksi, emmekä katso allekirjoittajien vaihtamista tällä hetkellä tarpeelliseksi.

Määräysten vaatimusten mukaisesti voimme vahvistaa, että tässä Arviointilausunnossa ilmoitettujen arvojen ja niiden arvojen välillä, jotka raportoitaisiin, mikäli Arvopäivä olisi Esitteen päivämäärä, ei ole olennaista eroa.

Informaatio ja lähtötiedot:

Olemme katselmoineet kohteet sekä suorittaneet tiedusteluja koskien historiallisia liiketoimintatietoja, kaavoitusksymyksiä, kiinteistöjen ominaisuuksia ja sijoitusnäkökohtia.

Tämä raportti on laadittu olettaen, että Asiakkaalla on hyvä ja markkinakelpoinen omistusoikeus Kiinteistöihin eikä niihin kohdistu oikeuksia tai velvollisuuksia, jotka tavanomaisesti raportoitaisiin tai joihin viitattaisiin kiinteistörekisterissä ja jotka voisivat vaikuttaa tässä esitettyihin arvioihin.

Cityvarasto Oyj on toimittanut meille seuraavat tiedot:

- Taloudelliset liiketoimintatiedot
- Pinta-alatiedot
- Kiinteistöjen oikeudellinen due diligence -raportti, päivätty 9.7.2025

Olemme tutustuneet toimitettuihin tietoihin.

Markkina-arvo:

€197 230 000

(Satayhdeksänkymmentäseitsemänmiljoonaa kaksisataakolmekymmentätuhatta euroa)

Yksittäisten kiinteistöjen markkina-arvojen summa.

RICS Red Bookissa esitetty ohjeistus olettaa, että omaisuuserät arvostetaan ja myydään yksitellen kohtuullisen ajanjakson kuluessa riippuen markkinatilanteesta kyseisenä ajankohtana. On kuitenkin syytä huomioda, että Portfolion arvostaminen kokonaisuutena voi johtaa suurempaan tai pienempään arvoon kuin yksittäisten kiinteistöjen yhteisarvo.

Kiinteistöjen lukumäärän ja yhteisarvon jakautuminen hallintaperusteen suhteen on esitetty alla olevassa taulukossa.

Hallintaperuste	Kiinteistöjen lukumäärä	Markkina-arvo
Omistustontti	34	€146 430 000
Vuokratontti	18	€50 800 000
Yhteensä	52	€197 230 000

Lisäksi esitämme alla yksittäisten kiinteistöjen yhteisarvon jaoteltuna maantieteellisiin kategorioihin Cityvaraston pyynnön mukaisesti. Jako on ilmoitettu prosentteina kokonaisarvosta ja luvut on pyöristetty.

Maantieteellinen Kategoria	Määritelmä	%-osuus Markkina-arvosta
1. Helsingin seutu	(Helsinki, Espoo, Vantaa, Järvenpää, Kerava, Hyvinkää ja Tuusula)	65,3%
2. Turun ja Tampereen seudut	(Tampere, Turku, Ylöjärvi)	12,4%
3. Muut yliopistokaupungit	(Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa)	13,4%
4. Muut paikkakunnat	(Hämeenlinna, Kotka, Kouvola, Mikkeli, Pori, Porvoo, Salo, Savonlinna, Seinäjoki ja Riihimäki)	8,9%
Yhteensä		100,0%

Ostajan kulut:

Suomessa vallitsevan markkinakäytännön mukaisesti ostajan kuluja ei ole huomioitu arvonmäärittämisessä.

Keskinäisinä kiinteistöosakeyhtiöinä (Koy) sekä muina yhtiömuotoina omistettujen kiinteistöjen varainsiirtovero on 1,5 % myyntihinnasta ja suoraan omistettujen kiinteistöjen osalta 3,0 %. Kauppaan liittyvien neuvonanto- ja konsultointipalkkioiden suuruus on tyyppillisesti noin 1,5 %.

Arviointimenetelmä:

Pienvarastointikiinteistöjen arvonmäärittäminen suoritetaan VPGA 4:n (Yksittäisten liiketoimintaan liittyvien kiinteistöjen arviointi) mukaisesti. Näin ollen arvonmäärittämisemme perustuu täysin varustettuun operatiiviseen kokonaisuuteen sisältäen:

- Hallintaoikeuden tonttiin ja rakennuksiin;
- Kaupallisen irtaimiston, joka tavallisesti käsittää kaikki kaupalliset kalusteet, varusteet, huonekalut ja laitteet;
- Markkinoiden näkemyksen liiketoimintapotentiaalista, pois lukien henkilökohtainen liikearvo, sekä oletetun kyvyn hankkia ja uusia kaikki olemassa olevat lisenssit, suostumukset, todistukset ja luvat; ja
- Asiakkaiden ennakkomaksujen arvon koskien arvopäivän jälkeisiä ajanjaksoja.
- Oletamme myös, että myynnin yhteydessä toimija noudattaa viimeaikaisissa transaktioissa havaitsemiamme toimintamalleja ja:
- Siirtää kaikki asiakkaiden itsevarastointilisenssit sekä suoraveloitukset ja kestopäätökset;
- Sisällyttää kauppaan joko brändin, jolla kiinteistöt toimivat, tai sitoutuu ohjaamaan kaikki verkko- ja puhelinpohjaiset asiakaskyselyt kohtuullisen ajanjakson ajan;
- sekä sitoutuu tarjoamaan lyhytaikaista johtamistukea osana Kiinteistön järjestelmällistä haltuunottoa.

Olemme käyttäneet sekä tuottolähestymistapaa että markkinalähestymistapaa, joka perustuu viimeaikaisiin alan transaktioihin. Kokemuksemme mukaan viimeaikaisissa transaktioissa ostajien pääasiallinen hinnoittelumenetelmä on perustunut diskontattujen kassavirtojen menetelmään, jota tarkistetaan vertaamalla hinnoittelua suhteessa yksinkertaiseen kertoimeen nykyisistä tuloista.

Tuottolähestymistapaan perustuva 'Tuottoperusteinen' arvonmääritysmenetelmä ottaa huomioon pienvarastokiinteistön liiketoimintapotentiaalin tuottaman kassavirran. Rakennusten erikoistuneen suunnittelun ja käytön vuoksi arvo perustuu tyypillisesti niiden kykyyn tuottaa tuloja pienvarastointilaitoksina käytettäessä. Liiketoiminnallisten omaisuuserien arvonmääritykset johdetaan niiden potentiaalisesta tuloksesta ennen korkoja, veroja, poistoja ja arvonalennuksia (EBITDA).

Markkinalähestymistapaan perustuva vertailukelpoisten transaktioiden menetelmä tarkastelee viimeaikaisia transaktioita, joissa pienvarastokiinteistöjä on myyty. Arvostusta mukautetaan heijastamaan eroja sijainnissa, portfolioiden ja kiinteistöjen koossa, fyysisissä ominaisuuksissa, paikallisessa kysynnässä/tarjonnassa, hallintaperusteessa ja liiketoiminnan tasoissa.

Tuottoperusteinen menetelmä: Kohtuullisen tehokas toimija (Reasonably Efficient Operator, "REO").

Arvonmääritystä tehdessämme Red Book edellyttää meitä arvioimaan kohtuullisen ylläpidettävän liikevaihdon (Fair Maintainable Turnover "FMT") ja kohtuullisen ylläpidettävän liiketoiminnan tuloksen (Fair Maintainable Operating Profit, "FMOP"), jonka kohtuullisen tehokas toimija ("REO") voisi tuottaa kiinteistöissä.

REO edellyttää, että arvioija olettaa markkinaosapuolten olevan päteviä toimijoita, jotka toimivat tehokkaasti. Se sulkee pois nykyisen toimijan henkilökohtaisen liikearvon. FMT on tulo, jonka REO saavuttaisi olettaen, että kiinteistö on täysin ja asianmukaisesti varustettu. FMOP on nettotulo REO:n kaikkien kustannusten ja menojen vähentämisen jälkeen, mukaan lukien kohteen asianmukaisen vuosittaisen kunnostuksen ja ylläpidon.

Olemme rakentaneet diskontattujen kassavirtojen laskentamallin, mikä esittää oletuksemme taustalla olevasta kassavirrasta, jonka uskomme REO:n voivan tuottaa kiinteistöissä sekä arvopäivänä että lähitulevaisuudessa kiinteistön käyttöasteen kasvaessa ja sen pyrkiessä maksimoimaan asiakkailta perittävissä olevat vuokratulot. Laskennassa tehdään oletukset kohteen liiketoimintapotentiaalista ja todennäköisestä pitkän aikavälin kestävästä käyttöasteesta. Vakaa käyttöaste riippuu kysynnän luonteesta, kiinteistön koosta ja lähellä sijaitsevasta kilpailusta, ja se ottaa huomioon kohtuullisen vajaakäyttöasteen, jotta toimija voi myydä yksiköitä uusille asiakkaille.

Kassavirran tulo lasketaan arvioimalla liiketoiminnan suorituskyky pienvarastointialan vertailuarvojen avulla, ja siinä otetaan huomioon kohtuullisen toimijan liiketoimintasuunnitelma ja liiketoimintatiedot.

- Tulevaisuuden tulo pienvarastoinnista lasketaan kertomalla saavutettu vuokrataso kunkin vuoden käyttöasteella.
- Neliömetrikohtaista tuloa muokataan heijastamaan käyttöasteita, paikallista kilpailua, ja se saavuttaa enimmäistason, kun toiminnan katsotaan vakiintuneen kohteessa.
- Myös toistaiseksi pienvarastokäyttöön varustamattoman tilan (ns. 'bulk') vuokrauksesta saatava tulo on sisällytetty laskelmaan: kun olemassa oleva pienvarastointitila on saatu vuokrattua ja toiminta on vakiintunut, varustamattomat 'bulk'-tilat muunnetaan arvokkaampaan pienvarastointikäyttöön. Nykyinen vuokrattava pinta-ala ("CLA") on varustettujen yksiköiden kokonaispinta-ala. Maksimivuokrattava pinta-ala ("MLA") on kokonaispinta-ala, jonka laitos voi majoittaa ollessaan täysin varustettu.
- Muu tulo, kuten vähittäismyynti – pakkausmateriaalien, riippulukkojen ja vakuutusten myynnistä saatava nettomarginaali – lasketaan prosenttiosuutena pienvarastoinnin tuloista. Tarvittaessa tätä muutetaan vuosittain.

Kulut vähennetään ja ne arvioidaan samalla tavalla kuin tulot:

- Kulut, joita REO:lle aiheutuisi kiinteistöveroista, henkilöstökuluista, korjauksista ja kunnossapidosta, hyödykkeistä, markkinoinnista ja luottotappioista arvioidaan ja huomioidaan laskennassa.
- Operaattorikustannuksien osalta tehdään vähennys, joka ottaa huomioon toimijan liiketoimintakulut, jotka eivät kohdistu suoraan kiinteistöön. Toimialalla tyypillisesti käytetty kustannus on 7 % liikevaihdosta, johon sovelletaan ylä- ja alarajaa. Tämä on samaa suuruusluokkaa, kuin ulkoisten palveluntarjoajien veloitukset kohteiden hallinnoinnista pienvarastotoimialalla.
- Investointimenot, jotka liittyvät tilojen varustamiseen ja ottamiseen pienvarastointikäyttöön, vähennetään. Lisäksi tehdään laskennallinen vähennys kattamaan pitkän aikavälin peruskorjauskustannukset ja -investoinnit.

Laskennallinen kassavirtakausi on 10 vuotta, jonka jälkeen jäännösarvo kapitalisoidaan kohteen kokonaisriskiprofiilia kuvastavalla tuottovaatimuksella, joka heijastaa kohteen liiketoiminnan implisiittistä tulevaa kasvua tai hypoteettista myyntiä.

Malli on nykyisissä hinnoissa – eli kyseessä on reaalin laskentamalli. Mallinnetut tuotot ja kasvuasteet ovat nettomääräisiä inflaation kasvun jälkeen.

Olemme diskontanneet FMOP:n asianmukaisella korolla, joka heijastaa kassavirtoihin liittyviä riskejä. Diskonttokoron määrittämisessä olemme ottaneet huomioon:

- Painotetun keskimääräisen pääomakustannuksen (The Weighted Average Cost of Capital, "WACC") – joka soveltaa velkakustannusten ja vaadittujen oman pääoman tuottojen sekoitusta keskimääräisen pääomakustannuksen määrittämiseksi – heijastaen velan ja oman pääoman tarjontaa markkinoilla;
- Vertailuaineistomme viimeaikaisista transaktioista ja niiden perusteella saavutettavasta tulevien kassavirtojen sisäisestä korkokannasta (IRR); ja
- Tavoitetuotot muissa omaisuusluokissa (kuten hallinnoiduissa työtiloissa), joihin on tehty mukautuksia riskiprofiiliin ja likviditeettierojen heijastamiseksi.

Olemme sitten testanneet kassavirran herkkyyden nähdäksemme muutosten vaikutuksen arvoon, kun avainmuuttujia muutetaan, mukaan lukien:

- Diskonttokorko ja kapitalisointikorko; sekä
- kustannusten ja tulojen kasvuvauhti.

Markkina-arvoa määritettäessä on erittäin tärkeää havainnoida, kuinka herkkä arvonmääritys on pienille muutoksille syöttötiedoissa. Herkkyysanalyysin avulla voimme nähdä muutosten vaikutukset tuleviin kassavirtoihin ja arvioida niihin kohdistuvia riskitekijöitä – ja ottaa ne huomioon diskonttokorkomme valinnassa.

Diskontattujen kassavirtojen menetelmän tarkistuksena, ja omana vertailukelpoisena lähestymistapana, olemme jakaneet tuottomenetelmällä lasketun kohdekohtaisen nettonykyarvon kunkin kiinteistön MLA:lla tarkastellaksemme kiinteistön neliömetrikohtaista pääoma-arvoa.

Olemme verranneet tätä yksikköhintaa viimeaikaisiin transaktioihin ja niissä maksettuihin yksikköhintoihin, ja merkittävien erojen tapauksessa tarvittaessa hienosäätäneet parametrejä edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

**Salassapito ja
julkaiseminen:**

Tämä Arviointilausunto on osoitettu Vastaanottajille raportissa esitettyä Tarkoitusta varten. Emme ota vastuuta lausunnosta tai sen sisällöstä kolmansia osapuolia kohtaan (paitsi Luottaville Osapuolille). Arviointilausuntoa, mitään sen osaa tai viittausta siihen ei saa julkaista missään lausunnossa tai kiertokirjeessä eikä muussa kolmansien osapuolten kanssa käytävässä viestinnässä ilman etukäteistä kirjallista hyväksyntäämme (joka on Toimeksiannon ehtojen mukaisesti yksinomaisessa harkinnassamme) sekä hyväksyntäämme muodosta ja asiayhteydestä, jossa se tulee esiintymään.

Olemme toimittaneet suostumuskirjeen Nasdaq First North Growth Market Rulebook - sääntöjen mukaisesti, joka toteaa, että (i) olemme antaneet emmekä ole peruuttaneet etukäteistä kirjallista suostumustamme tämän Arviointilausunnon julkaisemiseen Esitteessä; (ii) annamme suostumuksemme muotoon ja asiayhteyteen, jossa tämä Arviokirja esiintyy Esitteessä, ja (iii) Määräysten mukaisesti vahvistamme, että tässä Arviointilausunnossa ilmoitettujen arvojen ja niiden arvojen välillä, jotka raportoitaisiin, mikäli Arvopäivä olisi Esitteen päivämäärä, ei ole olennaista eroa.

Arviointilausuntoa, mitään sen osaa tai viittausta siihen ei saa julkaista muissa asiakirjoissa kuin Esitteessä ja/tai missään muissa Yhtiön Suunnitellun Transaktion yhteydessä julkaisemissa tiedotteissa, asiakirjoissa ja/tai täydentävissä asiakirjoissa ilman etukäteistä kirjallista hyväksyntäämme muodosta ja asiayhteydestä, jossa se tulee esiintymään.

Hyväksyntäämme ei vaadita, jos julkistaminen (i) tehdään ilman vastuunottoa Vastaanottajan toimesta sen konserniyhtiöille, toimihenkilöille, työntekijöille, asiamiehille, vakuutusenantajille, tilintarkastajille, pankeille ja/tai konserniyhtiöiden ammatillisille neuvonantajille Suunniteltuun Transaktioon liittyen, (ii) on sovellettavan lain, säännösten tai pörssin sääntöjen, toimivaltaisen tuomioistuimen tai muun toimivaltaisen oikeudellisen tai hallinnollisen elimen vaatimaa, (iii) on Tarkoitusta varten. Hyväksymme, että tämä Arviokirja asetetaan saataville tarkastelua varten ja julkaistaan Cityvarasto Oyj:n toimesta Esitteen yhteydessä sekä epävirallisen englanninkielisen tarjousasiakirjan yhteydessä.

Jos missään vaiheessa syntyy tarve sisällyttää arvonmääritys tai tämä Arviointilausunto, tai mikä tahansa viittaus siihen, mihinkään esitteeseen, osakkeenomistajille suunnattuun kiertokirjeeseen tai vastaavaan julkiseen asiakirjaan, joka ei ole Esite ja/tai mikään muu Yhtiön Suunniteltuun Transaktioon liittyen julkaisema tiedote, asiakirja ja/tai täydentävä asiakirja, meidän nimenomainen suostumuksemme vaaditaan. Suostumus voidaan antaa vasta mahdollisten lisävastuiden selvittämisen jälkeen, ja lisämaksu voi tulla kyseeseen (mikä on yksinomaisessa harkinnassamme). Voimme myös tarvittaessa vaatia Arviointilausunnon täydentämistä sisältämään riittävän kuvauksen toimeksiantomme ehdoista.

Tiedostamme, että Mahdollinen Transaktio on luottamuksellinen, ja että meille toimitetut tiedot saattavat sisältää ei-julkista, hintoihin vaikuttavaa, arkaluonteista tietoa.

Kunnioittaen,



Clive Drury FRICS
Value and Risk Advisory



Kimmo Kostianen AKA MRICS
Value and Risk Advisory



Ian Thompson MRICS
Value and Risk Advisory

Jointly for and on behalf of Jones Lang LaSalle Suomi Oy

LIITE 1

General Terms and Conditions of Business for Valuations: EMEA

1. AGREEMENT.

1.1. These Terms together with any Engagement (see below for the defined term) set out the terms on which JLL will provide the Services to the Client. Each of the provisions provided in the Agreement are severable and distinct from the others.

1.2. The Engagement shall prevail to the extent of any conflict between the Terms, and the Engagement. The Agreement supersedes any previous arrangement concerning its subject matter. Unless the Parties agree otherwise, these Terms shall apply to any future instructions from the Client, although such instructions may be subject to a separate Engagement.

2. INTERPRETATION.

The following definitions and rules of interpretation apply in these Terms:

2.1. Definitions.

"Affiliates" includes in relation to either Party each and any subsidiary or holding company of that Party and each and any subsidiary of a holding company of that Party and any business entity from time to time controlling, controlled by, or under common control with, either Party, and "holding company" or "subsidiary" shall be understood as defined in applicable Governing law;

"Agreement" means any Engagement and these Terms together;

"Client" means the Party who enters into the Agreement with JLL;

"Data Protection Legislation" means the data privacy laws and regulations in force from time to time in the Jurisdiction;

"Engagement" means the agreement, letter of engagement or engagement agreement or email and any schedules / appendices sent to the Client by JLL (or agreed in writing) which sets out details of the Services to be provided to the Client pursuant to the Agreement;

"Governing Law" means the law applicable to the Services as set out in the relevant Engagement;

"Insolvent" means in relation to:

(a) a company (including any body corporate), that it:

- (i) is unable to pay its debts as they fall due;
- (ii) becomes or is deemed insolvent;
- (iii) has a notice of intention to appoint an administrator filed at Court in respect of it, has an administrator appointed over, or has an administration order in relation to it, or has appointed a receiver or an administrative receiver over, or an encumbrancer takes possession of or sells the whole or part of its undertaking, assets, rights or revenue;
- (iv) passes a resolution for its winding up or a court of competent jurisdiction makes an order for it to be wound up or dissolved or it is otherwise dissolved (other than a voluntary winding up solely for the purpose of a solvent amalgamation or reconstruction); or
- (v) enters into an arrangement, compromise or composition in satisfaction of its debts with its creditors or any class of them or takes steps to obtain a moratorium or making an application to a court of competent jurisdiction for protection of its creditors;

(b) a partnership, that it is dissolved by reason of the bankruptcy of one or more of its partners;

(c) an individual, that they are bankrupt; or

(d) a Party based outside the country where the Services are provided, that it is considered insolvent by the laws applicable to that Party;

"JLL" means Jones Lang LaSalle Incorporation and/or any Affiliate of JLL that according to the Engagement provides the Services to the Client;

"Jurisdiction" shall be the one established in the relevant Engagement;

"Materials" means all materials, equipment, documents and other property of JLL made available to the Client by JLL in carrying out the Services;

"Party" means either the Client or JLL (as the context requires) and **"Parties"** shall mean both of them;

"Services" means the Services set out in the Engagement or as otherwise agreed in writing between the Parties;

"Terms" means these terms and conditions;

2.2. Unless the context otherwise requires, words in the singular shall include the plural and, in the plural, shall include the singular.

2.3. A reference to a statute or statutory provision is a reference to it as it is in force as at the date of the Agreement and shall include all subordinate legislation made as at the date of the Agreement under that statute or statutory provision.

2.4. A reference to writing or written unless otherwise specified herein includes email.

2.5. Any words following the terms including, include, or any similar expression shall be construed as illustrative and shall not limit the sense of the words preceding those terms.

2.6. Headings are for convenience only and do not affect the interpretation of this Agreement.

3. SERVICES.

3.1. JLL shall provide the Services using reasonable care and skill.

3.2. JLL has no obligation to provide any services other than the Services and has no obligation to provide nor any liability for:

- a) an opinion on the price of a property (unless specifically agreed in writing);
- b) any advice regarding the condition of a property (unless specifically agreed in writing);
- c) the security or management of a property unless specifically instructed to arrange it;
- d) the safety of any third party entering any premises; or
- e) the management or payment of any third party suppliers.

3.3. Where agreed in writing JLL shall use reasonable endeavors to meet any performance dates. JLL shall not be responsible for any failure to meet performance dates due to causes outside its reasonable control and time shall not be of the essence for performance of the Services.

3.4. JLL shall have the right to make any changes to the Services which are necessary to comply with any applicable law, regulation, safety requirement, or which do not materially affect the nature or quality of the Services and JLL shall notify the Client in any such event.

3.5. Additional scope of services that differs from the Services agreed upon in the Engagement shall entitle JLL to additional fees, which shall be calculated as set out in clause 5.1.

3.6. Without prejudice to clause 9.2(b), if JLL becomes aware of a conflict of interest, it shall advise the Client and take reasonable steps to recommend a course of action.

3.7. Use of Technology: JLL may use electronic communication and systems, including a digital dashboard, to provide Services. Any necessary software not generally available will be made accessible to the Client whilst a continuing client of JLL under this Agreement. It is hereby agreed upon between all parties that the final signed report as described in the letter of engagement shall serve as the sole, authoritative source of information, on which all reliance should be based. Any additional sharing of values or content from the report through any technology platform including a digital dashboard is intended for the sole purpose of improving service delivery and convenience. JLL might implement future updates to its technology platforms and digital dashboards to enhance service delivery.

3.8. JLL may use artificial intelligence, including generative artificial intelligence, when providing the Services.

4. CLIENT OBLIGATIONS.

4.1. The Client shall:

- a) notify JLL promptly if it considers that any details or requirements set out in the Engagement are incomplete or inaccurate;
- b) co-operate with JLL in all matters relating to the Services;
- c) provide JLL, its employees, agents, consultants and subcontractors, with access to the relevant property as reasonably required by JLL to provide the Services;
- d) promptly provide JLL with such information and materials as it may reasonably require in order to supply the Services, and warrants that such information is complete and accurate;
- e) obtain and maintain all necessary licenses, permissions and consents which may be required before the date on which the Services are to start;
- f) maintain a high standard of professional conduct at all times, including respecting the rights and dignity of all individuals, maintaining confidentiality when required, and adhering to all applicable laws, regulations, and professional standards; and
- g) to hold harmless JLL against third-party claims (including without limitation all third-party actions, claims, proceedings, loss, damages, costs and expenses) in connection with the Services excluding Subcontractors as defined in clause 13.1.

4.2. In the event of any act or omission by the Client in breach of the Agreement or failure by the Client to perform any essential obligation (Client Default):

- a) JLL shall without limiting its other rights or remedies have the right to suspend performance of the Services until the Client remedies the Client Default, and to rely on the Client to relieve it from the performance of any of its obligations to the extent the Client Default prevents or delays JLL's performance of any of its obligations; and
- b) JLL shall not be liable for any costs or losses sustained or incurred by the Client arising directly or indirectly from the Client Default.

4.3. The Client is responsible for effecting and maintaining adequate property and public liability insurance in relation to its activities and any relevant properties owned or occupied by it and shall be responsible for the safety of any person entering the relevant property.

4.4. The Client will not entice or solicit or endeavour to entice or solicit any person that is providing their services for JLL during this Agreement's period of validity or within the 12 months following its termination or expiry without JLL authorisation. Otherwise, the client must pay a compensation, (as a cost for the training provided to the employee in question) the equivalent to the salary that the employee has received over the last 12 months.

4.5 Where the Client constitutes more than one legal person, the liability and obligations of such persons shall be joint and several.

5. PAYMENTS.

5.1. Whenever possible, the fees and expenses (if known) for the Services shall be as set out in the Engagement. Where fees and expenses for the Services are not specified in writing, JLL shall be entitled to the fee specified by the applicable professional body chosen by JLL (acting reasonably) or, if none is specified, a fair and reasonable fee by reference to time spent undertaking the Services; and reimbursement of any expenses properly incurred by JLL on the Client's behalf.

5.2. All amounts payable by the Client under the Agreement are exclusive of value added tax (VAT) or similar taxes which the Client shall pay at the applicable rate.

5.3. In consideration of the provision of the Services, the Client shall pay each invoice submitted by JLL in accordance with the Agreement within 30 days from the date of invoice.

5.4. JLL shall submit the invoices in accordance with the terms and relevant milestones agreed in the Engagement.

5.5. If the Client fails to make any payment due to JLL under the Agreement by the due date for payment, then JLL reserves the right to charge late payment interest after the due date on the overdue amount at the legal rate of interest in accordance with applicable Governing Law. Such interest shall accrue on a daily basis from the due date until actual payment of the overdue amount, whether before or after judgment. The Client shall pay the interest together with the overdue amount.

5.6. If termination of the Agreement takes place prior to the Services being completed, JLL shall, without limitation to its other rights and remedies under this Agreement or at law, be entitled to receive from the Client a reasonable fee proportionate to the part of the Services performed to the date of termination or any abortive fee included in the Engagement.

6. INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS.

6.1. All intellectual property rights in or arising out of or in connection with the Services including the intellectual property rights in Materials shall be owned by JLL unless otherwise expressly agreed in writing. For this purpose "**intellectual property rights**" means patents, utility models, rights to inventions, copyright and related rights, trademarks and service marks, trade names and domain names, rights in get-up, goodwill and the right to sue for passing off or unfair competition, rights in designs, rights in computer software, database rights, rights to preserve the confidentiality of information (including know-how and trade secrets) and any other intellectual property rights, including all applications for (and rights to apply for and be granted), renewals or extensions of, and rights to claim priority from, such rights and all similar or equivalent rights or forms of protection which subsist or will subsist, now or in the future, in any part of the world.

6.2. Each Party, its employees, agents and subcontractors has a non-exclusive right to use any material provided by the other Party for the purposes for which it is supplied or prepared. No third party has any right to use any such materials without the specific consent of the owner. The license granted by JLL shall be perpetual but is subject to JLL having received all fees in full. JLL shall not be liable for the use of any Material for any purpose other than that for which JLL provided it to the Client.

6.3 The Client grants to JLL a non-exclusive license to use the data provided to JLL and any intellectual property contained within it for the purpose of anonymising and aggregating such data (such that it cannot be reverse engineered) and using it for its legitimate business purposes.

7. CONFIDENTIALITY.

A Party (receiving party) shall keep in strict confidence all technical or commercial know-how, processes or initiatives which are of a confidential nature and have been disclosed to the receiving party by the other Party (disclosing party), its employees, agents or subcontractors, and any other confidential information concerning the disclosing party's business, its products and services which the receiving party may obtain. The receiving party shall only disclose such confidential information to those of its employees, agents and subcontractors who need to know it for the purpose of discharging the receiving party's obligations under the Agreement, and shall ensure that such employees, agents and subcontractors comply with the obligations set out in this clause as though they were a party to the Agreement. The receiving party may also disclose such of the disclosing party's confidential information as is required to be disclosed by law, any governmental or regulatory authority or by a court of competent jurisdiction, or with the consent of the disclosing party.

8. LIABILITY.

8.1. Save in respect of JLL's liability for death or personal injury caused by its negligence or willful misconduct of its employees, agents or subcontractors or for fraud or fraudulent misrepresentation, (which is not excluded or limited in any way) as permitted by Governing Law:

- a) JLL shall under no circumstances whatsoever be liable, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, for any loss of profit, loss of revenue or loss of anticipated savings, or for any indirect, special or consequential loss arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services; and
- b) JLL's total liability in respect of all losses arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, shall not exceed the amount set out in the Engagement. In case no amount is specified, the liability shall be capped at the fees due under the Agreement.

8.2. JLL shall have no liability for the consequences, including delay in or failure to provide the Services:

- a) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to provide information or other material that JLL reasonably requires promptly, or where that information or material provided is inaccurate or incomplete;

- b) If the Client, or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible results in liability, and where JLL shares that liability with other parties, JLL's liability will be limited to its fair share of the losses caused. This is assuming all other parties involved also bear their proportionate share of the loss, regardless of whether they actually do so; or
- c) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to follow JLL's advice or recommendations.

8.3. JLL owes no duty of care and has no liability to anyone but the Client unless specifically agreed in writing by JLL.

9. TERMINATION.

9.1. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement by giving the other Party 3 months written notice.

9.2. Without limiting its other rights or remedies, subject to applicable Governing Law, either Party may terminate the Agreement with immediate effect by giving written notice to the other Party if:

- a) the other Party commits a material breach of the Agreement and (if such a breach is remediable) fails to remedy that breach within 14 days of that Party being notified in writing to do so;
- b) a conflict of interest arises which prevents JLL continuing to act for the Client; or
- c) the other Party becomes Insolvent.

9.3. Without limiting its other rights or remedies, JLL may suspend provision of the Services under the Agreement or any other contract between the Client and JLL if the Client becomes Insolvent, or JLL reasonably believes that the Client is about to become Insolvent, or if the Client fails to pay any amount due under the Agreement on the due date for payment.

9.4. On termination of the Agreement for any reason:

- a) the Client shall immediately pay to JLL all of JLL's outstanding unpaid invoices and interest and, in respect of Services supplied but for which no invoice has been submitted and associated expenses, JLL shall submit an invoice, which shall be payable by the Client immediately on receipt;
- b) the Client shall return any Materials which have not been fully paid for. Until they have been returned, the Client shall be solely responsible for their safe keeping and will not use them for any purpose. Where all fees have been

- paid the Client shall be entitled to retain such Materials and they shall be licensed in accordance with clause 6.2;
- c) JLL may, to comply with legal, regulatory or professional requirements, keep one copy of all documentation it then has that was supplied by or on behalf of the Client in relation to the Services;
 - d) the accrued rights, remedies, obligations and liabilities of the Parties as at expiry or termination shall be unaffected, including the right to claim damages in respect of any breach of the Agreement which existed at or before the date of termination or expiry; and
 - e) clauses which expressly or by implication survive termination shall continue in full force and effect.

9.5 JLL may destroy any hard copy and electronic files it has in its possession after six years from the earlier of completion of the Services or termination of the Agreement.

10. DATA PROTECTION.

10.1. JLL (including third parties as described in our Privacy Statement available at <https://www.jll.co.uk/en/privacy-statement>) may process in hard copy and/or in electronic form, personal data regarding the Client, its officers and any other individuals connected with the Client ('Client Contacts'). It may also verify the identity of Client Contacts including carrying out checks with third parties such as financial probity, anti-money laundering or sanctions-checking agencies. To facilitate compliance with money laundering regulations and avoid duplication of due diligence, the Client acknowledges that JLL may share Client Contacts' personal data with such third party agencies and JLL Affiliates.

10.2. Unless the Agreement and factual arrangements dictate otherwise, as between the parties for the purposes of the Agreement, the Client is deemed to be the controller and JLL is deemed to be the processor. The Client will ensure that any transfer of personal data to JLL (and any sub-processors under clause 10.11) complies with Data Protection Legislation. In providing the Services, JLL in its role as processor shall comply with Data Protection Legislation as it relates to data processors. Nothing within this Agreement relieves either party of its own direct responsibilities and liabilities under Data Protection Legislation.

10.3. JLL shall not process personal data other than on the documented instructions of the Client unless it is required to process the personal data by any law to which it is subject. In such a case JLL shall inform the Client of that legal requirement before complying with it unless that law prohibits JLL from doing so.

10.4. JLL shall ensure that it and any third party with access to the personal data has appropriate technical and organizational security measures in place, to guard against the unauthorized or unlawful

processing of personal data and against the accidental or unlawful destruction, loss, alteration, unauthorized disclosure of, or access to, the personal data. On request in writing, JLL shall provide to the Client a general description of the security measures it has adopted.

10.5. JLL shall take reasonable steps to ensure any person that has access to personal data is made aware of their responsibilities, and subject to enforceable duties of confidentiality.

10.6. JLL shall notify the Client without undue delay if it:

- 10.6.1. receives a request from an individual for subject access, or a request relating to any of the other individuals' rights available under the Data Protection Legislation, in respect of personal data;
- 10.6.2. receives any enquiry or complaint from a data subject, supervisory authority or third party regarding the processing of the personal data; or
- 10.6.3. becomes aware of a personal data breach affecting personal data unless the breach is unlikely to result in a risk to the rights and freedoms of data subjects.

10.7. JLL shall assist and provide all information reasonably requested in writing by the Client in relation to data protection impact assessments or 'prior consultation' with supervisory authorities or matters under clause 10.6.

10.8. JLL shall maintain all the records and information necessary to demonstrate its compliance with the requirements set out in this clause 10.

10.9. JLL shall allow the Client (or its appointed auditor) to audit JLL's compliance with this clause 10. The Client agrees to give reasonable notice of any audit, to undertake any audit during normal business hours, to take steps to minimize disruption to JLL's business, and not exercise this right of audit more than once every year unless instructed otherwise by a supervisory authority.

10.10. JLL shall upon receipt of a written request from the Client delete or return all the personal data at the end of the provision of the Services. JLL may retain copies of the personal data in accordance with any legal or regulatory requirements, or any guidance that has been issued in relation to deletion or retention by a supervisory authority.

10.11. JLL shall only engage a sub-processor where:

- 10.11.1. the Client has agreed in writing to the engagement of the sub-processor; or
- 10.11.2. the sub-processor is an Affiliate of JLL or a service provider engaged by JLL to support the infrastructure

and administration of its business (with details maintained at <http://www.jll.co.uk/sub-processors>).

10.12. JLL shall ensure that any arrangements between JLL and a sub-processor are governed by a written contract including terms which offer at least the same level of protection for personal data as those set out in this clause. Where JLL intends to engage a new sub-processor different from an Affiliate of JLL under 10.11.2 and the Client objects, then the Client may choose to terminate the Services in accordance with clause 9.

10.13. In accordance with clause 13.1, JLL shall remain liable for the acts and omissions of its sub-processors.

10.14. JLL shall only transfer personal data outside the European Economic Area where it has ensured the transfer complies with Data Protection Legislation.

11. INFLATION ADJUSTMENT.

11.1. The fees for valuation services provided under this Agreement which has a duration of more than one year, if permitted under applicable Governing Law, shall be subject to adjustment based upon changes in the rate of inflation as measured by the Consumer Price Index ("CPI") published by the relevant National Statistical Agency where Governing Law applies that measures the average change over time in the prices paid by urban consumers for a market basket of consumer goods and services. If the index is not legally applicable, it will be replaced by an equivalent or comparable index or, failing that, by any other appropriate index chosen by mutual agreement between the parties. Failing agreement, the parties undertake to consult an independent expert to determine the most appropriate replacement index.

11.2. On each annual year from the signature of the Agreement ("Review Date"), the fees agreed shall be compared with the CPI published for the month immediately preceding the date of signature of the Agreement ("Base CPI") and shall be subject to an adjustment calculated to reflect changes in the cost of living.

11.3. The adjusted fees shall be determined by the following formula:

Adjusted fees = Original fees * (Current CPI / Base CPI)

Where "Original Fees" are the fees as initially agreed upon in this Agreement and "Current CPI" is the CPI published for the month immediately preceding the Review Date.

11.4. The adjusted fees calculated as per clause 11.3 above shall be communicated to the Client within 30 days of the Review Date,

with the new adjusted fees effective immediately unless stated otherwise in the Engagement.

The adjusted fees shall not decrease below the Original Fees agreed upon in the Engagement, irrespective of a decrease in the CPI.

11.5. JLL shall notify the Client in writing of any adjustments to the fees in accordance with clause 11.4.

12. FORCE MAJEURE.

12.1. Neither Party shall be liable to the other Party as a result of any delay or failure to perform its obligations under the Agreement as a result of any force majeure event which shall be understood as an event provided for by the Governing Law beyond the reasonable control of either Party including strikes, lock-outs or other industrial disputes (whether involving the workforce of JLL or any other party), failure of a utility service or transport network, act of god, war, riot, civil commotion, malicious damage, compliance with any law or governmental order, rule, regulation or direction, accident, breakdown of plant or machinery, fire, flood, storm or default of suppliers or subcontractors.

12.2. If such an event prevents JLL from providing any of the Services for more than four weeks, JLL shall, without limiting their other rights or remedies, have the right to terminate the Agreement immediately by giving written notice to the Client.

12.3. This clause does not apply to the payment of fees due to JLL by Client.

13. GENERAL.

13.1. **Subcontracting.** JLL may subcontract or deal in any other manner with all or any of its rights or obligations under the Agreement to any third party or agent provided that:

- (i) where JLL subcontracts or delegates its obligations at the specific request of the Client, JLL shall have no liability for the acts or omissions of the third party or agent; and
- (ii) otherwise, JLL shall remain liable for the acts or omissions of the third party or agent, unless the Client agrees to rely only on the third party or agent, such agreement not to be unreasonably withheld.

13.2. Notices.

- a) Any notice or other communication, including the service of any proceedings or other documents in any legal action given to a Party under or in connection with the Agreement shall be in writing, addressed to that Party at its registered office (if it is a company) or its principal

place of business (in any other case) or such other address as that Party may have specified to the other Party in writing in accordance with this clause, and shall be delivered personally or sent by pre-paid first class post, commercial courier or any other valid means of communication under the Governing Law that can certify its reception. Any notice or other communication sent to a Party located in a different country to the sending Party must be sent by commercial courier.

- b) A notice or other communication shall be deemed to have been received: if delivered personally, when left at the address referred to in clause 13.2.a); if sent by Certified post at 9.00 am on the second business day after posting; or if sent by commercial courier, on the date and at the time that the courier's delivery receipt is signed. For this purpose, a business day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for business in the Jurisdiction.

13.3. Severance.

- a) If any provision or part-provision of the Agreement is or becomes invalid, illegal or unenforceable, it shall be deemed modified to the minimum extent necessary to make it valid, legal and enforceable. If such modification is not possible under applicable Governing Law, the relevant provision or part-provision shall be deemed deleted. Any modification to or deletion of a provision or part-provision under this clause shall not affect the validity and enforceability of the rest of the Agreement.
- b) If any provision or part-provision of the Agreement is invalid, illegal or unenforceable, the Parties shall negotiate in good faith to amend such provision so that, as amended, it is legal, valid and enforceable, and, to the greatest extent possible, achieves the intended commercial result of the original provision.

13.4. Waiver. A waiver of any right under the Agreement or law is only effective if it is in writing and shall not be deemed to be a waiver of any subsequent breach or default. No failure or delay by a Party in exercising any right or remedy provided under the Agreement or by law shall constitute a waiver of that or any other right or remedy, nor shall it prevent or restrict its further exercise of that or any other right or remedy. No single or partial exercise of such right or remedy shall prevent or restrict the further exercise of that or any other right or remedy.

13.5. No Partnership or Agency. Nothing in the Agreement is intended to, or shall be deemed to, establish any partnership or joint venture between the Parties, nor constitute either Party the agent of the other for any purpose. Neither Party shall have authority to act as agent for, or to bind, the other Party in any way.

13.6. Third parties. A person who is not a Party to the Agreement shall not have any rights to enforce its terms unless specifically agreed in writing.

13.7. Variation. Except as set out in these Terms, no variation of the Agreement, including the introduction of any additional terms and conditions, shall be effective unless it is agreed in writing and signed by both parties.

13.8. Protection of Employees. Save in respect of fraud or criminal conduct no employee of JLL or any Affiliate has any personal liability to the Client nor to anyone representing the Client. Neither the Client nor anyone representing the Client may make a claim or bring proceedings against an employee or former employee personally.

13.9. Complaints. Before taking any action against JLL, the Client agrees to use the JLL's complaints procedure which is available on request.

13.10. Publicity. Neither Party may publicize or issue any specific information to the media about the Services or the Agreement's subject matter without the consent of the other.

13.11. Criminal Activity. The Client acknowledges that to comply with law and professional rules on suspected criminal activity JLL is required to check the identity of Clients.

13.12. Anti-bribery. Both parties shall comply with all applicable laws, statutes, regulations, relating to anti-bribery and anti-corruption under the Jurisdiction.

13.13. Survival. Clauses 5 to 9 shall survive termination of the Agreement.

13.14. Governing Law. The Agreement and any disputes arising from it (including non-contractual claims and disputes) are governed by the local law set out in the Engagement.

13.15. Jurisdiction. Each Party irrevocably agrees, for the sole benefit of JLL, that any dispute or claim arising out of or in connection with this agreement or its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims) shall be subject to the exclusive jurisdiction of the relevant court in accordance with the local law of the respective country. Nothing in this clause shall limit the right of JLL to take proceedings against the Client in any other court of competent jurisdiction, nor shall the taking of proceedings in any one or more jurisdictions preclude the taking of proceedings in any other jurisdictions, whether concurrently or not, to the extent permitted by the law of such other jurisdiction.

LIITE 2

General Principles: EMEA

Adopted in the preparation of Valuations and Reports

These General Principles should be read in conjunction with JLL's General Terms and Conditions of Business except insofar as this may conflict with other contractual arrangements.

Unless the Letter of Engagement states otherwise, we will follow:

1. COMPLIANCE WITH REGULATIONS AND VALUATION STANDARDS:

a) RICS Valuation - Global Standards

The current edition of the RICS Valuation – Global Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and incorporating the International Valuation Standards (together the RICS Red Book). Valuations are undertaken by RICS Registered Valuers who have sufficient current knowledge of the particular market and sufficiently developed skills and understanding to undertake the valuation competently and are in a position to provide objective and unbiased valuation advice.

b) International Valuation Standards (IVS)

The standards of the International Valuation Standards Council (IVSC), which are aligned with the definition and interpretation of the Market Value as defined by the RICS and consistent with the concept of Fair Value as defined in the International Financial Reporting Standards.

c) Local Regulation / Standard

Local Regulations / standards, further details of which are set out in the Letter of Engagement under the heading Regulatory Compliance.

2. VALUATION BASIS:

Our engagement letters and reports state the purpose of the valuation and unless otherwise noted, the basis of valuation is defined by the relevant valuation standards. The definition of the basis which we adopt is set out in the Letter of Engagement and in our report.

3. ASSUMPTIONS AND SPECIAL ASSUMPTIONS:

Where we make an 'assumption' or 'special assumption' in arriving at our valuations, we adopt these terms as specified in the RICS Red Book as follows:

Assumption: A supposition taken to be true. It involves facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, do not need to be verified by the valuer as part of the valuation process.

Special Assumption: A special assumption is made by the valuer where an assumption either assumes facts that differ from those existing at the valuation date or that would not be made by a typical market participant in a transaction on that valuation date. Special assumptions may only be made if they can reasonably be regarded as realistic, relevant and valid for the particular circumstances of the valuation.

4. DISPOSAL COSTS TAXATION AND OTHER LIABILITIES:

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation which might arise in the event of a disposal. All property is considered to be free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

Purchaser's costs are recognised in accordance with local market conventions.

No allowances are made for any potential impact of pending legislation.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

5. SOURCES OF INFORMATION:

All information provided by you, your agents or other representatives is assumed to be accurate, complete, up to date, and reliable, and that no material information affecting our valuations has been withheld. We do not accept any liability for either the accuracy or the completeness of this information. We are neither obliged to confirm the completeness and correctness of the information provided nor to examine any original documentation for the same purpose.

In respect of valuations for loan security purposes, commissioned by a lending institution, we may also rely on information provided to us by the Borrower or its advisors. In such cases, we assume that all information is correct, complete, up-to-date and can be relied upon and that no pertinent information is withheld.

Where there are limitations on the information which is available, the valuation is provided on a restricted basis. Consequently, whilst we undertake our due diligence carefully and professionally, less certainty and a higher degree of caution should be attached to our valuation than would normally be the case.

6. DOCUMENTATION/ TITLE AND TENANCY INFORMATION:

We do not normally read leases or documents on title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoing of an onerous nature, which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we are provided with documentation, reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers. We assume that all information provided by the client, or its agents, is correct, up to date and can be relied upon.

7. TENANTS:

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. It is assumed that, unless we are informed otherwise, where properties are valued with the benefit of lettings the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

8. MEASUREMENTS/FLOOR AREAS:

We will generally rely on floor areas provided to us, which we assume have been properly measured in accordance with either:

- a) the International Property Measurement Standards (IPMS), or
- b) the Code of Measuring Practice (6th Edition) issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, except where we specifically state that we have relied on another source, or
- c) local practice/standards

Where we measure floor areas, the areas adopted are purely for the purpose of assisting us in forming an opinion of capital value. They should not be relied upon for other purposes nor shared with or used by other parties without our written authorisation.

9. SITE AREAS:

Site areas are generally calculated using proprietary digital mapping software and are based on the site boundaries indicated to us either at the time of our inspection, or on plans supplied to us. No responsibility is accepted if the wrong boundaries are indicated to us.

10. MARKET RENTS:

Our assessment of rental values is formed purely for the purposes of assisting in the formation of an opinion of capital value and generally on the basis of Market Rent, as defined in the current International Valuation Standards. Where circumstances dictate that it is necessary to utilise a different rental value in our capital valuation, we will set out the reasons for this in our report. Market Rent does not necessarily represent the amount that might be agreed by negotiation, or determined by an Expert, Arbitrator or Court, at rent review or lease renewal or the figure that might be obtained if the property or unit were being let on the open market.

11. TOWN / LOCAL PLANNING, ACTS OF PARLIAMENT AND OTHER STATUTORY REGULATIONS:

Wherever possible, information on planning is obtained either verbally from local planning authority officers or publicly available electronic or other sources. Information obtained is purely to assist us in forming an opinion of capital value and should not be relied upon for other purposes. If reliance is required, we recommend that verification be obtained from lawyers that:

- I. the position is correctly stated in our report,
- II. the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities, and
- III. that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and European Commission regulations, including enactments relating to fire regulations and relevant jurisdictional information provided.

12. STRUCTURAL SURVEYS:

We do not carry out a structural survey, nor do we test the services and therefore, do not give any assurance that any property is free from defect. Otherwise, we assume that each building is structurally sound and that there are no structural, latent or other material defects. Unless stated otherwise in our reports we assume any tenants are fully responsible for the repair of their demise either directly or through a service charge.

If our valuation includes a property or a part of a property that has not been completed at the date of inspection, we assume that this property or part of a property has been or will be completed free from structural and technical deficiencies.

13. DELETERIOUS MATERIALS:

We do not normally carry out or commission investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example high alumina cement concrete, woodwool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

14. SITE CONDITIONS:

We do not normally carry out or commission investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which the ground is intended to be used. We do not undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are reported on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses, delays or restrictions will be incurred during the construction period due to these matters.

15. ENVIRONMENTAL CONTAMINATION:

Unless expressly instructed, we do not carry out or commission site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

16. INSURANCE:

Unless expressly advised to the contrary, we assume that appropriate cover for property, public liability, terrorism, damage by flood and rising water is, and will continue to be, available on commercially acceptable terms.

17. OUTSTANDING DEBTS:

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

18. CONFIDENTIALITY AND THIRD-PARTY LIABILITY:

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed and for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, may be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

19. STATEMENT OF VALUATION APPROACH:

We are required to make a statement of our valuation approach, and the specific approach(s) adopted is confirmed in the Letter of Engagement. The following provides a summary of our approaches:

Income Approaches:

The Discounted Cash Flow (DCF) valuation method involves projecting estimated cash flows over an assumed investment holding period, plus a terminal value at the end of that period, usually arrived at on a conventional All

Risks Yield (“ARY”) basis. The cash flow is then discounted back to the present day at an appropriate discount rate that reflects both market and property specific risks.

To arrive at the estimated net cash flow, we reflect the investment’s specific leasing pattern (or other sources of income generation, where for example there are no leases as such) including rent reviews, lease renewals or re-lettings on lease expiry, void costs while parts of the property are vacant, non-recoverable outgoings and anticipated capital outlays (for example on refurbishment or upgrade). We apply explicit growth assumptions to the income and costs in line with market derived forecasts.

For properties valued having regard to their trading potential, we have regard to the future revenues and costs associated with the operation of the property, in line with market practice.

The terminal value reflects our projection of future income at the assumed exit date taking account of such factors as implicit, anticipated rental growth, the unexpired term and the reversionary nature of any leases. The assumed exit date should reflect market practice, which will vary between sectors; and have regard to the economic life of the asset.

The traditional investment method involves the application of a capitalisation rate, as a multiplier, against the current and, if any, reversionary income streams. Following market practice, we construct our valuations adopting ‘hardcore’ methodology where the reversions are generated from regular short-term uplifts of market rent. We would normally apply a term and reversion approach where the next event is one which fundamentally changes the nature of the income or characteristics of the investment. Where there is an actual exposure to, or a risk of, irrecoverable costs, including those of achieving a letting, an allowance is reflected in the valuation.

Where land is vacant or held for development, we adopt the comparison method where possible and when there is relevant evidence. We may use the residual method, particularly on more complex and bespoke proposals. The **residual method** is a hybrid of the market approach, the income approach and the cost approach. This is based on the completed “gross development value”, the deduction of development costs along with the developer’s return to arrive at the residual value of the development property / land.

Market Approach:

Vacant buildings may be valued and analysed using any of the above methodologies and also by using the **comparison method** having regard to other capital value transactions where applicable.

Cost Approach:

Depreciated replacement cost (DRC) method assesses the current cost of replacing an asset with its modern equivalent asset less deductions for physical deterioration and all relevant forms of obsolescence and optimisation.

20. CAPITAL EXPENDITURE REQUIREMENT:

Where buildings are undergoing works, such as refurbishment or repairs, or where developments are in progress, we rely upon cost information supplied to us by the client or their appointed specialist advisors.

21. GOODWILL, FIXTURES AND FITTINGS:

Unless otherwise stated our valuations exclude any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value, in situ, to the present occupier.

22. PLANT AND MACHINERY:

No allowance is made for any plant, machinery or equipment unless it forms an integral part of the building and would normally be included in a sale of the building.

23. SERVICES:

We do not normally carry out or commission investigations into the capacity or condition of services. Therefore, we assume that the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect. We also assume that the services are of sufficient capacity to meet current and future needs.

24. LAND AND BUILDING APPORTIONMENTS:

When instructed, we will provide apportionments between land and buildings for depreciation purposes only. Such apportionments are not valuations and should not be used for any other purpose unless specified in the report.

25. PORTFOLIO VALUATIONS:

In respect of valuations of portfolios of properties, our overall valuation is an aggregate of the individual values of each individual property. The valuation assumes, therefore, that each property would be marketed as an individual property and not as part of a portfolio. Consequently, no portfolio premium or discount is reflected and any consequence of marketing a range of individual properties together is not reflected in our valuations, unless specifically stated.

26. TAXABLE VALUE / RATING:

Any information regarding taxable value / rating is generally obtained from public websites and databases. We do not investigate whether any taxable value / rating assessment is a fair assessment or consider the likelihood of an appeal being successful.

27. PLANS AND MAPS:

All plans and maps included in our report are strictly for identification purposes only and, whilst believed to be correct, are not guaranteed and must not form part of any contract. All are published under licence and may include mapping data.

28. REPORTING DATES:

We assume that there are no material changes in circumstances between the date of inspection and the valuation date. Should the valuer be made aware of any material changes that occurs after inspecting the property these are taken into account in the valuation.

We assume that there are no material changes in circumstances between the valuation date and the reporting date. Should the valuer be made aware of any material changes before the final report has been issued this will be discussed with the client and commented on in the report where appropriate.

29. SUSTAINABILITY / ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE FACTORS

We consider significant Environmental, Social and Governance (ESG) factors as part of the Instruction, which is assessed by a valuer and not a technical ESG expert. The valuation and/or report does not constitute an ESG risk assessment or ESG rating.

Should you require formal strategic advice on ESG factors, this would be subject to a separate instruction and we will refer you to JLL's Risk Advisory team.

30. HOTELS (if relevant):

Hotels and certain similar properties are usually sold as fully operational entities, including trade fixtures, fittings, furniture, furnishings and equipment. The new owner will normally engage the existing staff and sometimes the management and would expect to take over the benefit of future bookings, which are an important feature of the continuing operation.

Accordingly, our valuations assume that the hotel is open for business and trading up to the date of sale. Unless stated to the contrary, it is assumed that it has the benefit of all necessary licences, consents, registration certificates and permits, as appropriate (including fire certificates), and that they can be renewed. Consumable stocks are excluded from the valuation of the property.

Fixtures, fittings, furniture and stock are taken into account as apparent on inspection (or otherwise indicated to us) on the basis that the hotel is suitably equipped for the satisfactory continuation of the business and that all such furniture, fittings and equipment will be included in any sale.

Unless informed to the contrary, we assume that no particular value attaches to any item of furniture or work of art and also that all furniture, fittings and equipment is owned and not subject to any lease arrangement.

In arriving at our valuation, we consider trading accounts for previous years, where they are available and, where appropriate, we have regard to management accounts, forecasts and projections of future trading activity as indicators of future potential. Details of the hotel and its operation are often obtained from the hotel management. Such information is checked where appropriate but is normally accepted as accurate unless contrary indications are received. In the event of a future change in the trading potential or actual level of trade from that indicated by such information and assumptions, the value of the hotel could vary, and could fall as well as rise.

No allowance is made for any contingent tax liabilities or liability to staff (whether relating to redundancy payments, pensions or otherwise) unless expressly stated.

Unless otherwise instructed, we adopt the date of the inspection as the valuation date.

LIITE 3

4. Market Value

The definition of Market value is defined in IVS 102 Bases of Value: Appendix A10.01 as:

‘the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.’

- 4.1. Market value is a basis of value that is internationally recognised and has a long-established definition. It describes an exchange between parties that are unconnected and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, at the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is defined in IVS 102 Appendix as ‘the use, from a participant perspective, that would produce the highest value for an asset’. It is the use of an asset that maximises its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible – fuller treatment of this basis of value can be found at paragraph A10.04 and section A90 of IVS 102 Bases of Value: Appendix.
- 4.2. It ignores any price distortions caused by *special value* (an amount that reflects particular attributes of an asset that are only of value to a *special purchaser*) or *synergistic value* (*marriage value*). It represents the price that would most likely be achievable for an asset across a wide range of circumstances. Market rent (see section 5) applies similar criteria for estimating a recurring payment rather than a capital sum.
- 4.3. In applying *market value*, the *valuation* amount **must** reflect the actual market state and circumstances as of the effective *valuation date*. The full conceptual framework for market value can be found in section A10 of IVS 102 Bases of Value: Appendix.
- 4.4. Notwithstanding the disregard of *special value*, where the price offered by prospective buyers generally in the market would reflect an expectation of a change in the circumstances of the asset in the future, the impact of that expectation is reflected in *market value*. Examples of where the expectation of additional value being created or obtained in the future may have an impact on the market value include:
 - the prospect of development where there is no current permission for that development and
 - the prospect of synergistic value/marriage value arising from merger with another property or asset, or interests within the same property or asset, at a future date.
- 4.5. The impact on value arising by use of an *assumption* or *special assumption* should not be confused with the additional value that might be attributed to an asset by a *special purchaser*.
- 4.6. In some jurisdictions a *basis of value* described as ‘highest and best use’ is adopted, and this may either be defined by statute or established by common practice in individual countries or states.

A10. IVS Framework

A10.02 The definition of *market value* must be applied in accordance with the following conceptual framework:

- (a) “The estimated amount” refers to a price expressed in terms of money payable for the *asset* in an arm’s length market transaction. *Market value* is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the *market value* definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of *value* available only to a specific owner or purchaser.
- (b) “An asset or liability *should* exchange” refers to the fact that the value of an *asset* or liability is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the *price* in a transaction that meets all the elements of the *market value* definition at the valuation date.
- (c) “On the valuation date” requires that the *value* is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date.

- (d) “Between a willing buyer” refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over-eager nor determined to buy at *any price*. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher *price* than the market requires. The present owner is included among those who constitute “*the market*”.
- (e) “And a willing seller” is neither an over-eager nor a forced seller prepared to sell at any *price*, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the *asset* at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price *may be*. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner.
- (f) “In an arm’s length transaction” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg, parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that *may* make the price level uncharacteristic of the market or inflated. The *market value* transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently.
- (g) “After proper marketing” means that the *asset* has been exposed to the market in the most appropriate manner to affect its disposal at the best *price* reasonably obtainable in accordance with the *market value* definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best *price* in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of *asset* and market conditions. The only criterion is that there *must* have been sufficient time to allow the *asset* to be brought to the attention of an adequate number of market *participants*. The exposure period occurs prior to the *valuation date*.
- (h) “Where the parties had each acted knowledgeably, prudently” presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the *asset*, its actual and potential uses, and the state of the market as of the *valuation date*. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the *price* that is most favourable for their respective positions in the transaction.

Prudence is assessed by referring to the state of the market at the *valuation date*, not with the benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell *assets* in a market with falling prices at a *price* that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time.

- (i) “And without compulsion” establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.
- A10.03. The concept of *market value* presumes a *price* negotiated in an open and competitive market where the participants are acting freely. The market for an *asset* could be an international market or a local market. The market could consist of numerous buyers and sellers, or could be one characterised by a limited number of market *participants*. The market in which the *asset* is presumed exposed for sale is the one in which the *asset* notionally being exchanged is normally exchanged.
- A10.04 The *market value* of an *asset* will reflect its highest and best use (see IVS 102 *Bases of Value*, Appendix A90). The highest and best use is the use of an *asset* that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use *may* be for continuation of an *asset*’s existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the *asset* when formulating the *price* that it would be willing to bid.
- A10.05 The nature and source of the *valuation inputs must* be consistent with the *basis of value*, which in turn *must* have regard to the valuation *intended use*. For example, various *valuation approaches* and *valuation methods* may be used to arrive at an opinion of value provided they use *observable data*. The market approach will, by definition, use market-derived inputs. To indicate *market value*, the income approach *should* be applied, using *inputs* and assumptions that would be adopted by participants. To indicate *market value* using the cost approach, the *cost* of an *asset* of equal utility and the appropriate adjustments for physical, functional and economic obsolescence *should* be determined by analysis of market-based costs and depreciation.
- A10.06 The *data* available and the circumstances relating to the market for the *asset* being valued *must* determine which *valuation method* or *methods* are most relevant and appropriate. If based on appropriately analysed *observable data*, each *valuation approach* or *valuation method* used should provide an indication of *market value*.
- A10.07 *Market value* does not reflect attributes of an *asset* that are of *value* to a specific owner or purchaser that are not available to other buyers in the market. Such advantages *may* relate to the physical, geographic, economic or legal characteristics of an *asset*. *Market value* requires the disregard of any such element of *value* because, at any given date, it is only assumed that there is a willing buyer, not a particular willing buyer.

Value and Risk Advisory

We are value and risk advisory experts supporting you through the changing world of real estate.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE 2025. All rights reserved. No part of this publication may be published without prior written permission from Jones Lang LaSalle. The information in this publication should be regarded solely as a general guide. Whilst care has been taken in its preparation no representation is made or responsibility accepted for the accuracy of the whole or any part. We stress that forecasting is a problematical exercise which at best should be regarded as an indicative assessment of possibilities rather than absolute certainties. The process of making forward projections involves assumptions regarding numerous variables which are acutely sensitive to changing conditions, variations in any one of which significantly affect the outcome, and we draw your attention to this factor.

Yhtiö

Cityvarasto Oyj
Vetokuja 4
01610 Vantaa
Suomi

Pääjärjestäjä

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori
Eteläesplanadi 18
00130 Helsinki
Suomi

Yhtiön ja Myyjien taloudellinen neuvonantaja

CBRE Finland Oy
Arkadiankatu 4–6
00100 Helsinki
Suomi

Yhtiön Hyväksytty Neuvonantaja

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori
Eteläesplanadi 18
00130 Helsinki
Suomi

Yhtiön tilintarkastaja

Moore Idman Oy
Hatanpään valtatie 26
33100 Tampere
Suomi

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Krogerus Oy
Fabianinkatu 9
00130 Helsinki
Suomi

Pääjärjestäjän oikeudellinen neuvonantaja

Roschier Asianajotoimisto Oy
Kasarmikatu 21 A
00130 Helsinki
Suomi