



Varastolähtö listautumiseen

Tarjoamme pienvarastoja eri elämäntilanteisiin. Meidät löytää yli 70 paikasta ja ehkä pian myös First North -listalta. Käy peremmälle.

Yleisöannin merkintäaika 24.9.–30.9.2025
cityvarasto.fi/ipo

Tämä ei ole Finanssivalvonnan hyväksymä virallinen esiteasetuksen mukainen esite. Tässä markkinointiesitteessä esitetyt tiedot perustuvat esitteeseen. Sijoittajaa kehoitetaan lukemaan esite ennen sijoituspäätöksen tekemistä ymmärtääkseen täysin arvopapereihin sijoittamista koskevaan päätökseen liittyvät mahdolliset riskit ja edut. Esite on saatavilla osoitteessa cityvarasto.fi/ipo. Esitteen hyväksymistä ei pidä ymmärtää tarjottavien tai kaupankäynnin kohteeksi monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä otettavien arvopaperien hyväksymiseksi.

Vahvuudet



Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa toimipisteiden lukumäärällä mitattuna

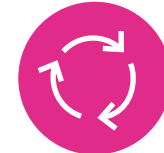
Cityvarastolla oli 30.6.2025 72 pienvarastotoimipistettä, kun toiseksi suurimmalla toimijalla oli 16¹ toimipistettä.

¹ Lähde: Pienvarastoyhdistyksen jäsentiedot. Saatavilla osoitteesta www.pienvarastoyhdistys.fi/fi/yhteystiedot. Viitattu 4.9.2025.



Cityvarasto toimii markkinalla, jolla on vahvat kasvuajurit

Yhtiön johdon arvion mukaan kaupungistuminen, maahanmuuton lisääntyminen, väestön ikääntyminen sekä asuntojen ja säilytystilojen pieneminen, kotitalouksien keskikoon pieneminen ja tavarapaljous luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille.



Cityvarastolla on todistetusti toimiva liiketoimintamalli

Cityvarasto toteuttaa "yhden luukun" konseptiaan digitalisoidusti ja teknologiaa hyödyntäen. Osoituksena Cityvaraston liiketoimintamallin toimivuudesta on yhtiön johdon arvion mukaan se, että liikevaihdon yhdistetty vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on ollut noin 20 prosenttia vuosina 2015–2024.



Cityvarastolla on hyvät kasvumahdollisuudet

Cityvarasto toimii kasvavalla markkinalla ja yhtenä markkinajohtajista sillä on skaalaetuja kilpailijoihin verrattuna. Yhtiö pyrkii ylläpitämään kannattavaa kasvua optimoimalla nykyisten kiinteistöjen käyttöastetta ja vuokratasoa, muuttamalla edelleen nykyisten kiinteistöjen vapaata tilaa pienvarastokäyttöön sopiviksi, hankkimalla liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä sekä kehittämällä toimintaansa kokonaisvaltaisesti.



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 yhtiö hankkii aikaisemman käyttötarkoituksensa elinkaaren loppuvaiheessa olevia kiinteistöjä ja muuttaa niitä kustannustehokkaasti pienvarastokäyttöön, jolloin aktiivisesta käytöstä usein jo pois olleet kiinteistöt saadaan uudelleen hyötykäyttöön.

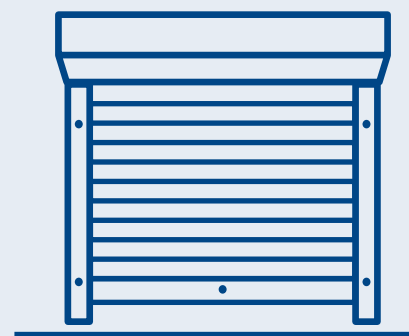
Cityvarasto vuonna 2024

Cityvarasto-konserni

Liikevaihto²
22,4 M€

Käyttökate²
10,0 M€

Kiinteistöliiketoiminta



² Vuosi 2024, tilintarkastettu (IFRS)

Liikevaihto²
17,1 M€

Käyttökate²
8,2 M€

Liitännäispalvelut



Liikevaihto²
5,6 M€

Käyttökate²
1,9 M€

Yleisöannin merkintäaika on 24.9.–30.9.2025

Sijoittajaa kehotetaan lukemaan esite ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Esite on saatavilla osoitteessa cityvarasto.fi/ipo.



Sisälllys

Cityvarasto lyhyesti	4
Listautumismyynti ja -anti.....	6
Toimitusjohtajalta	8
Markkinat	9
Strategia	10
Taloudelliset tavoitteet.....	11
Liiketoiminta	13
Vastuullisuus.....	15
Johto	16
Luvut	17
Riskit.....	19
Merkintäohjeet	21
Q&A.....	29

Cityvarasto lyhyesti

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.

Cityvarasto-konsernissa työskenteli keskimäärin 58 henkilöä ja sen liikevaihto oli 22,4 miljoonaa euroa¹ 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella. Yhtiön liike-toiminta koostuu kahdesta liiketoiminta- alueesta: kiinteistöliiketoiminnasta, joka kattaa pienvarasto-liiketoiminnan oheispalveluineen sekä liitännäispalvelut, jotka kattavat pakettiautonvuokraus- ja muuttopalvelu-liiketoiminnan. Noin 90 prosenttia² yhtiön pienvarasto-asiakkaista oli saamaansa palveluun joko tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä.

¹ Tilintarkastettu, IFRS.

² Lähde: Cityvaraston teettämä asiakastutkimus vuosina 2023–2024, jossa automaattinen kysely toimitettiin kaikille verkkokaupan kautta vuokranneille asiakkaille.

Cityvarasto 30.6.2025



Cityvarasto

yli 70

pienvarasto-
toimipistettä

79 %

pienvarastojen
käyttöaste

25,2

eur/m²/kk

pienvarastojen
keskivuokra
kauden lopussa⁴

yli 13 000

vuokrattavaa
pienvarastoa

60,4 %

omavaraisuusaste³

197, 2

miljoonaa euroa
omistettujen
sijoituskiinteistöjen
käypä arvo⁵

29

kaupunkia

27 kk

pienvarastojen
vuokrasopimusten
keskimääräinen kesto

³ Tilintarkastamaton, APM.

⁴ Tilintarkastamaton. Mukana vain kiinteistöt, joiden hankinnasta on tilikauden lopussa yli vuosi.

⁵ Jones Lang LaSalle Finland Oy, Kiinteistöarviointiraportti. Käypään arvoon ei sisälly yhtiön toimipisteitä, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa. Tilintarkastamaton.



PakuOvelle.com

yli 500

pakettiautoa

noin 260

nouto- ja
palautuspistettä

noin 66 000

vuokraustapahtumaa
vuosittain



Opiskelijamuutot

noin 2 100

muuttoa Etelä-Suomen
alueella 2024

**toiseksi
tunnetuin**

muuttopalveluyhtiö⁶

⁶ Lähde: Kuluttajakysely pakettiautoja vuokraavien yritysten ja muuttopalveluyritysten tunnettuudesta, YouGov, 20.12.2022

Cityvaraston historiallinen kehitys

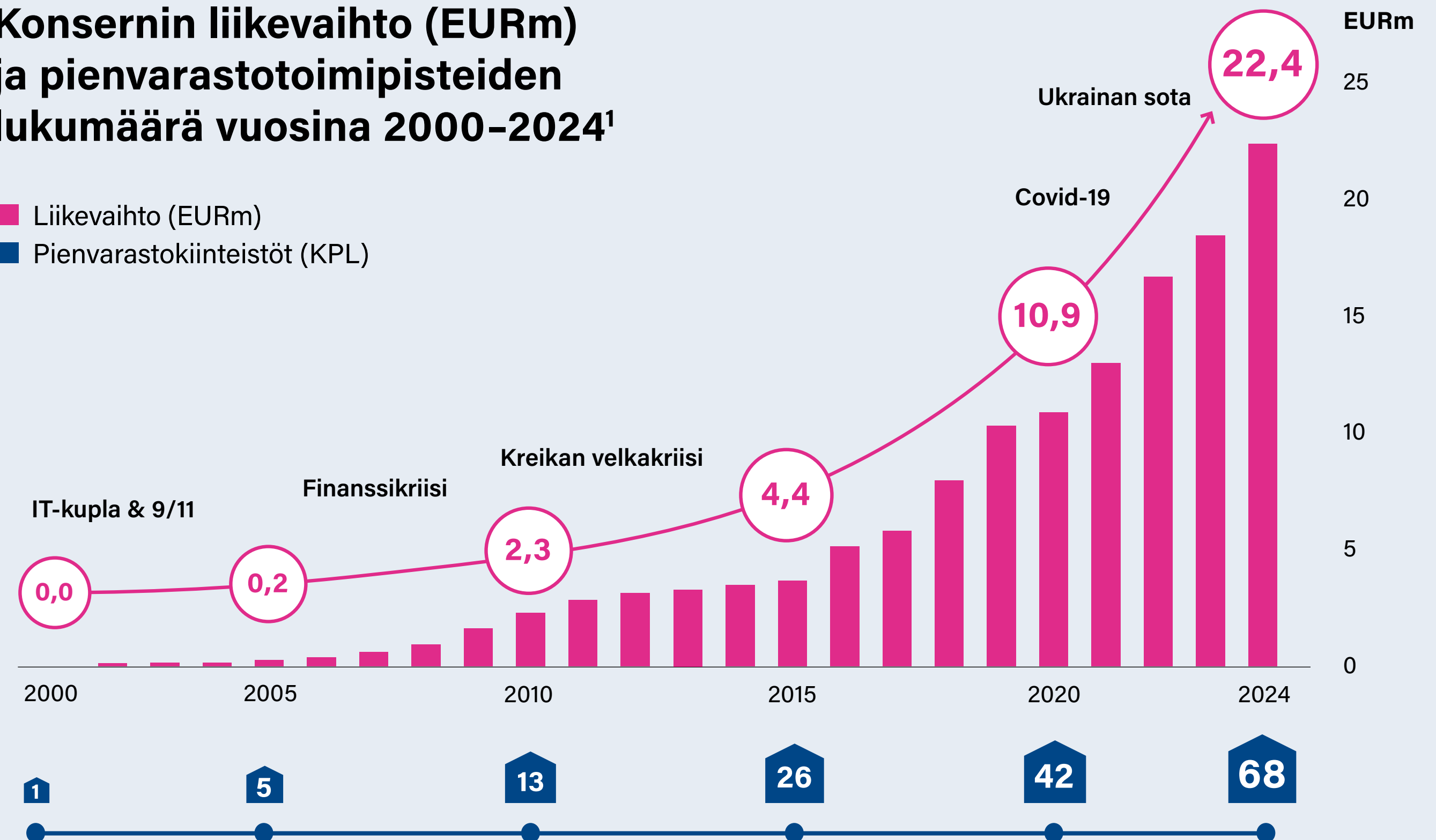
Cityvaraston liikevaihdon yhdistetty vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on ollut noin 20 prosenttia vuosina 2015–2024.

Kysyntää ohjaavat megatrendit

- ✓ Kaupungistuminen
- ✓ Tavarapaljous
- ✓ Asuntojen koon pieneneminen
- ✓ Kotitalouksien keskikoon pieneneminen / lukumäärän kasvu
- ✓ Väestön ikääntyminen

Konsernin liikevaihto (EURm) ja pienvarastotoimipisteiden lukumäärä vuosina 2000–2024¹

- Liikevaihto (EURm)
- Pienvarastokiinteistöt (KPL)



¹ Liikevaihdot vuosille 2000–2022 on johdettu yhtiön tilikausien 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 vertailu-tiedot tilikaudelta 2023. Yhtiön käsityksen mukaan sen liikevaihto on ollut vertailukelpoista esitetyillä tilikausilla.

Listautumismyynnin ja -annin syyt ja varojen käyttö

Cityvarasto pyrkii keräämään osakeannilla noin 15 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla alustavasti yhtiön uusia osakkeita merkittäväksi ("osakeanti"). Liikkeeseen laskettavien uusien osakkeiden määrä määräytyy tarjottavien osakkeiden lopullisen osakekohtaisen merkintähinnan perusteella. Lisäksi yhtiön osakkeenomistajat tarjoavat ostettavaksi alustavasti enintään 1 672 937 yhtiön olemassa olevaa osaketta ("osakemyynti" ja yhdessä osakeannin kanssa "listautumismyynti ja -anti").

Listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle

Listautumismyynti ja -anti koostuu yleisöannista yksityis-henkilöille ja yhteisöille Suomessa ja instituutioannista institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti Yhdysvaltojen ulkopuolella sekä henkilöstöannista Cityvaraston henkilöstölle sekä Cityvaraston johtoryhmän ja hallituksen jäsenille.

Ankkurisijoittajat

Seuraavat ankkurisijoittajat ovat sitoutuneet merkitsemään yhtiön osakkeita yhteensä 20 miljoonalla eurolla suunnitellussa listautumismyynnissä ja -annissa tietyin edellytyksin ja ehdolla, että yhtiön koko osakekannan arvostus ennen osakeannista saatavia varoja on enintään 120 miljoonaa euroa:

- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
- Odin Kiinteistö
- Tietyt Sp-Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot
- SKAGEN Funds
- Takoa Invest
- Biomerit (Cityvaraston hallituksen puheenjohtajan määräysvaltayhteisö)

Merkintähinta

Tarjottavia osakkeita tarjotaan yleisö- ja instituutioannissa alustavasti vähintään 14,89 euron ja enintään 17,02 euron merkintähintaan ("alustava hintaväli"). Alustavaa hintaväliä voidaan muuttaa merkintäajan kuluessa. Mikäli alustavaa hintaväliä muutetaan, esitettä täydennetään ja muutoksesta

ilmoitetaan myös yhtiötiedotteella ja yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.cityvarasto.fi/ipo sekä yleisö- ja henkilöstöannin merkintäpaikan verkkosivustolla osoitteessa www.nordnet.fi/cityvarasto. Jos esitettä täydennetään, sitoumuksen ennen esitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus peruuttaa sitoumuksensa.

Merkintäpaikat ja sitoumuksen antaminen

Yksityiskohtaiset tiedot merkintäpaikoista erityisryhmineen voi tarkistaa esitteestä osoitteesta cityvarasto.fi/ipo

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.

Alustava hintaväli

14,89-17,02
euroa / osake

Osakeannin koko

noin 15
miljoonaa euroa

Osakemyynnin koko*

noin 25
miljoonaa euroa

* Olettaen, että kaikki ostettavaksi tarjotut osakkeet myydään

Listautumismyynnin ja -annin arvioitu tuotto ja varojen käyttö

Olettaen, että kaikki myyntiosakkeet myydään, ja että lopullinen merkintähinta on alustavan hintavälin keskikohdassa, myyjät saavat osakemyynnistä noin 25 miljoonan euron bruttovarat ja noin 23 miljoonan euron nettovarats.

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 nettovarats. Cityvarasto ei saa mitään varoja myyntiosakkeiden myynnistä.

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

Tärkeitä päivämääriä

24.9.2025 klo 10.00	Yleisöannin merkintäaika alkaa
29.9.2025 klo 16.00	Yleisöannin merkintäaika voidaan keskeyttää aikaisintaan
30.9.2025 klo 16.00	Yleisöannin merkintäaika päättyy (arviolta)
2.10.2025 (arviolta)	Lopullinen merkintähinta sekä listautumismyynnin ja -annin tulos tiedotetaan
3.10.2025 (arviolta)	Yleisöannissa annetut osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille
3.10.2025 (arviolta)	Osakkeiden kaupankäynnin odotetaan alkavan First Northissa



Tutustu Finanssivalvonnan hyväksymään esitteeseen ennen merkinnän tekemistä.

Esite on saatavilla osoitteessa cityvarasto.fi/ipo



Tämän markkinointiesitteen lopusta löytyvät tarkemmat merkintäohjeet



“On ollut upeaa olla mukana kasvattamassa Cityvarastosta alansa markkinajohtajaa ja toivottavasti kohta listattua yhtiötä.”

Matti Heiskanen
Operatiivinen johtaja, varatoimitusjohtaja

Toimitusjohtajalta

Tule mukaan kasvamaan kanssamme!

Perustimme Cityvaraston 25 vuotta sitten yhdessä opiskelukaverini ja yhtiön nykyisen operatiivisen johtajan Matti Heiskasen kanssa. Olemme kasvaneet Suomen suurimmaksi pienvarastoalan toimijaksi. Vahvan kasvustrategiamme tueksi haluamme nyt listata Cityvaraston First Northiin.

Yrittäjänä asenteeni on ”kasva tai kuihdu”. Se tarkoittaa hallittua riskinottoa – toimimme analyyttisesti ja päätöksemme perustuvat numeroihin. Minulle on tärkeää tehdä asiat aina paremmin kuin eilen ja haluamme koko ajan kasvaa ja kehittyä. Yritystoiminnassa vaara alkaa siitä, kun tulee tunne, että nyt tämä voisi olla valmis.

Pienvarastointi on kansainvälisesti kasvava toimiala. Suomessa on vielä runsaasti kasvunvaraa, kun vertaamme esimerkiksi muiden Pohjoismaiden, Yhdistyneen kuningaskunnan tai varsinkin Yhdysvaltojen pienvarastoalaan.

Meitä tukevat vahvat trendit. Kaupungistuminen etenee, asunnot ja säilytystilat pienenevät ja tavarapaljous kasvaa. Kysyntää ohjaa myös hyvin yleiset, merkittävät ja suhdanteista riippumattomat elämän tapahtumat ja muutokset. Me haluamme tarjota tilaa elää.

Kannustan tutustumaan myös talouslukuihimme. Olen niistä ylpeä!

Cityvaraston vahvuuksia ovat koko, tunnettu brändi ja selkeä kiinteistöjen muutos- ja kehitystoimintamalli. Meillä on yli 70 toimipistettä suurimmissa kaupungeissa eri puolilla Suomea, toimivat järjestelmät ja olemme alan tunnetuin brändi. Annamme ostamillemme kiinteistöille uuden elämän, mikä on usein vähäpäästäisempää ja liiketoiminnallisesti järkevämpää kuin uudisrakentamiseen pohjautuva liiketoimintamalli.

Cityvarasto-konserniin kuuluvat lisäksi pakettiautoja vuokraava PakuOvelle.com sekä muuttopalveluita tarjoava Opiskelijamuutot ja yhdessä pystymme tarjoamaan kokonaisvaltaisesti muuttamiseen ja varastointiin liittyviä palveluja. Henkilöstö on meille ratkaisevan tärkeä. Olemme yhtä hyvä firma kuin työntekijämme.

Tavoitteenamme on, että vuoden 2029 lopussa päättyvällä tarkastelujaksolla, konsernin liikevaihdon keskimääräinen kasvu on yli 12 prosenttia vuodessa ja konsernin käyttökatemarginaali ylittää 50 prosenttia tarkastelujakson aikana.

Kiitos, että luit.

- Ville

**"Me haluamme
tarjota tilaa elää."**

Ville Stenroos
Toimitusjohtaja



Markkina- ja toimialaympäristö

Yhtiön johdon arvion mukaan asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen, tavarapaljous, väestön ikääntyminen, kotitalouksien keskikoon pieneneminen ja lukumäärän kasvu, kaupungistuminen ja maahanmuuton lisääntyminen luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille, pakettiautonvuokraukselle ja muuttopalveluille.

Yhtiön johdon mukaan pienvarastoalaa ohjaavat ensisijaisesti merkittävät elämäntapahtumat, jotka saavat ihmiset etsimään lisätilaa. Tällaisia elämäntapahtumia ovat esimerkiksi muutto, kodin remontointi, parisuhteen alkaminen tai päättyminen, harrastukset, jotka vaativat suuren määrän varusteita, perinnön saaminen, perheen perustaminen ja muutokset yritystoiminnassa.

Pienvarastoalalla Suomessa on arvioitu olevan kasvupotentiaalia, ja esimerkiksi Pohjoismaissa keskimäärin pienvarastopinta-alaa on asukasta kohden 1,5 kertaisesti Suomeen verrattuna.¹ Suomessa vuokrattavien varastotilojen kokonaispinta-ala vuonna 2024 oli noin 215 000 neliömetriä ja on kasvanut noin 23 prosenttia noin 175 000 neliömetristä vuonna 2022.²

PakuOvelle.com toimii pakettiautonvuokrausmarkkinoilla, jotka ovat osa laajempia autonvuokrausmarkkinoita. Opiskelijamuutot on Etelä-Suomen alueella toimiva muuttopalveluyhtiö. Vuonna 2024 Opiskelijamuutot toteutti noin 2 100 muuttoja.

Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa toimipisteiden lukumäärällä mitattuna. Cityvarastolla oli 30.6.2025 72 pienvarastotoimipistettä³, kun toiseksi suurimmalla toimijalla on 16 toimipistettä⁴. Cityvaraston merkittävimpiin kilpailijoihin kuuluu muun muassa Pelican Self Storage, joka on merkittävä pohjoismainen toimija. Sillä on toimintaa vain pääkaupunkiseudulla ja Turussa. Lisäksi merkittäviä kilpailijoita ovat esimerkiksi alueelliset ja paikalliset varastointipalvelujen tarjoajat, jotka ylläpitävät määrällisesti vähemmän ja kooltaan keskimäärin pienempiä toimipisteitä tietyissä kaupungeissa.

Yhtiön johdon arvion mukaan suuremmat toimijat 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. Tunnettuus on myös tärkeää luotettavuuden vuoksi.

¹ 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.

² 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.

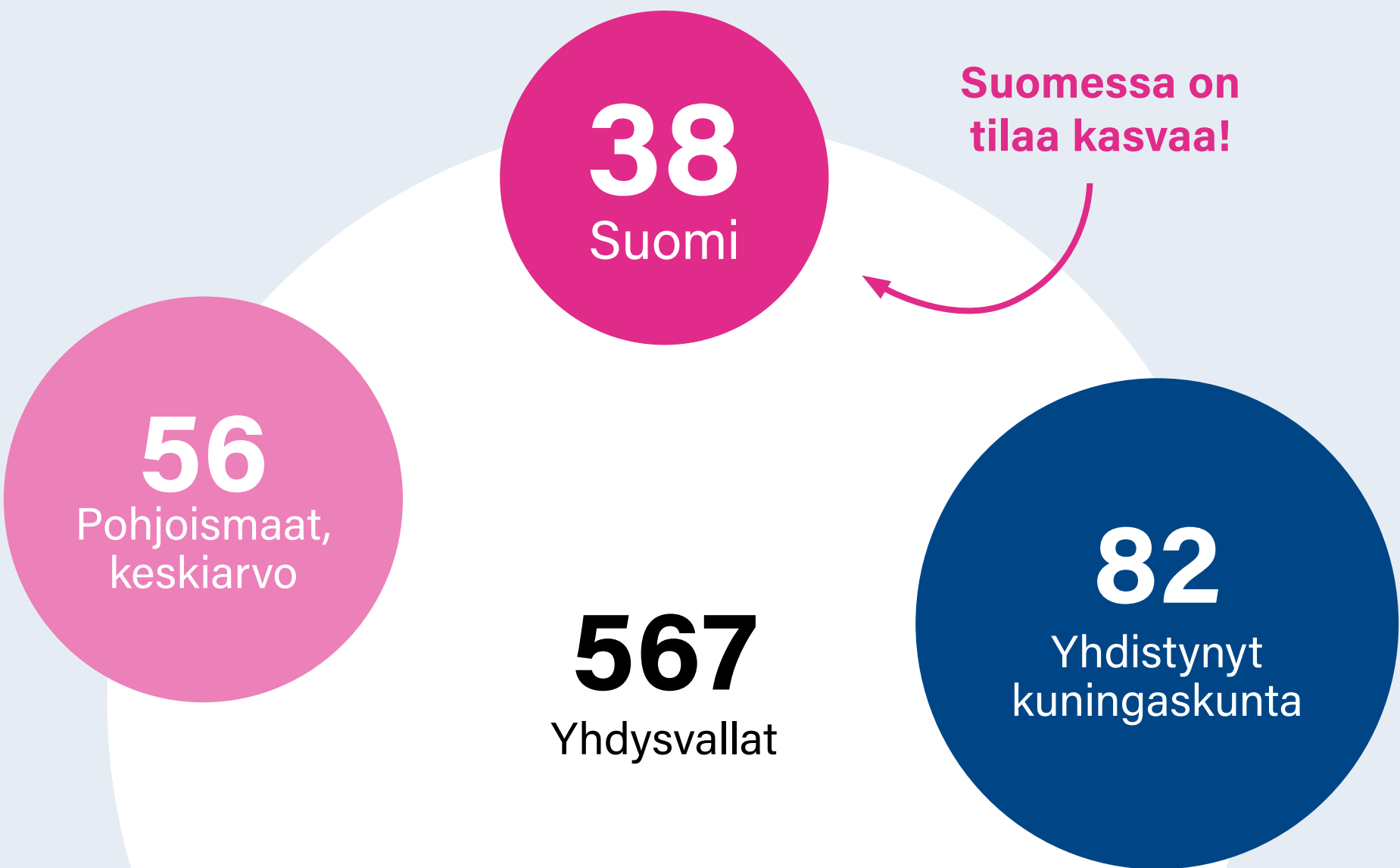
³ Tilanne 30.6.2025

⁴ Lähde: Pienvarastoyhdistyksen jäsentiedot. Saatavilla osoitteesta www.pienvarastoyhdistys.fi/fi/yhteystiedot. Viitattu 4.9.2025.

⁵ Lähde: Fedessa, Jones Lang LaSallen tekemä kysely (CBRE), 2024 ja Yhdysvaltojen pienvarastoalan tilastot (Sparefoot), 2023

Pienvarastojen levinneisyysaste Suomessa verrattuna muihin markkinoihin 31.12.2024

(Pienvarastoneliömetrit per 1 000 asukasta)⁵



PIENVARASTOALAA OHJAAVAT MERKITTÄVÄT ELÄMÄNTAPAHTUMAT

Pienvarastojen kysyntään vaikuttavia elämäntapahtumia ovat esimerkiksi muutto, kodin remontointi, parisuhteen alkaminen tai päättyminen, harrastukset, jotka vaativat suuren määrän varusteita, perinnön saaminen, perheen perustaminen ja muutokset yritystoiminnassa.

Strategia

Cityvaraston strategia

Cityvaraston kasvustrategia keskittyy kiinteistöjen hallintaan ja vuokraamiseen, nykyisten kiinteistöjen muuttamiseen nyky-aikaisiksi 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. Cityvaraston kasvustrategia perustuu seuraaviin osa-alueisiin:

1 Kassavirran kasvattaminen pienvarastotoimipisteiden käyttöastetta sekä vuokria optimoimalla

Yhtiön pienvarastotoimipisteiden käyttöaste ja vuokrataso ovat keskeisessä asemassa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden kannalta. Cityvarasto hyödyntää pienvarastoliiketoiminnassaan dynaamista hinnoittelua optimoidakseen pienvarastojen käyttöasteen ja vuokratason.

2 Tilojen muuttaminen pienvarastokäyttöön sopivaksi olemassa olevissa kiinteistöissä

Osa yhtiön kiinteistöjenhankintastrategiaa on etsiä kiinteistöjä, joilla on valmiiksi vuokralaisia. Cityvaraston tavoitteena on kuitenkin muuttaa omistamansa tilat pienvarastoina vuokrattavaksi tilaksi niin suurelta osin kuin mahdollista.

Yhtiöllä oli 30.6.2025 sen omistamilla kiinteistöillä noin 21 000 neliömetriä sellaista pinta-alaa, jonka yhtiö arvioi muuttavansa pienvarastoiksi seuraavan viiden vuoden kuluessa.

3 Investoinnit uusiin toimipisteisiin

Strategiansa mukaisesti Cityvarasto pyrkii hankkimaan liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä ja muuttamaan ne uusiksi pienvarastokäyttöön sopiviksi toimipisteiksi. Yhtiöllä on pienvarastotoimipisteitä Suomen 20 suurimmassa kaupungissa ja noin 65,3 prosenttia Cityvaraston kiinteistöportfoliosta sijaitsi 30.6.2025 Helsingin seudulla ja 12,4 % Turun ja Tampereen seudulla.¹

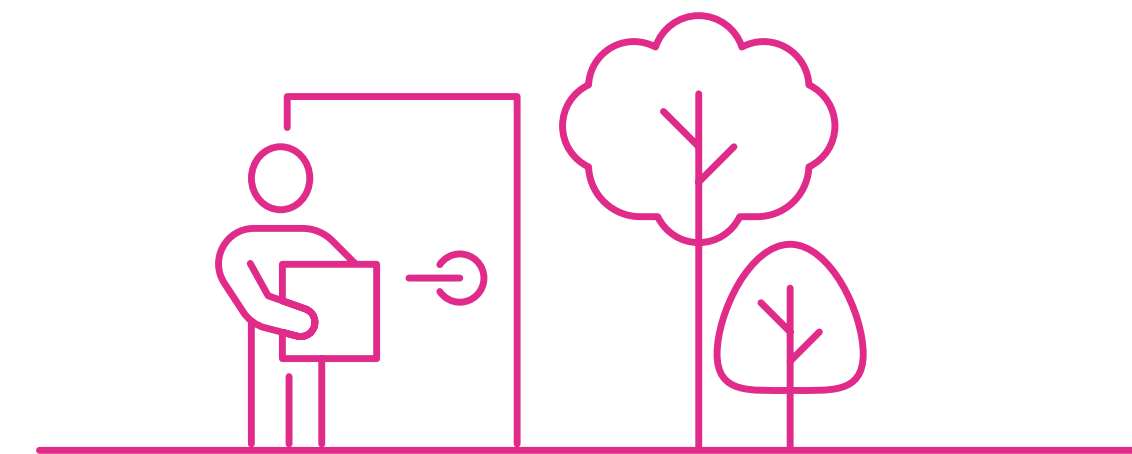
4 Yritysostot

Vuosina 2010–2024 yhtiö on toteuttanut yhteensä 20 yritysjärjestelyä ja hankkinut 56 kiinteistöä, sisältäen vuokrakiinteistöt. Suurin osa Cityvaraston tähänastisesta kasvusta on kuitenkin saavutettu orgaanisesti, mutta yritysostot ovat omalta osaltaan tukeneet kasvua. Strategiansa mukaisesti yhtiö pyrkii hankkimaan yritysostojen avulla esimerkiksi pienempiä pienvarastotoimijoita laajentaakseen omaa pienvarastoliiketoimintaansa.

5 Liitännäispalvelujen kasvattaminen

Liitännäispalvelujen eli pakettiautonvuokrauksen 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 lukumäärällä mitattuna. Yksi strateginen painopiste PakuOvelle.comin liiketoiminnassa on tuoda pakettiautoillaan näkyvyyttä liikenteessä myös Cityvarastolle ja sen pienvarastopalveluille. Opiskelijamuuttojen hankinnan jälkeen koko muuttamisen arvoketju on mahdollista toteuttaa Cityvarasto-konsernin toimesta, sisältäen säilytyksen, muuttopalvelut, pakettiautojen vuokrauksen, pakkausmateriaalit, lukot ja muuttolaatikat.



¹ Perustuen Cityvaraston kiinteistöjen käypään arvoon pois lukien vuokratut kohteet. Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy, Kiinteistöarvointiraportti.



“Osakeannista saatavia varoja on tarkoitus käyttää mm. uusien toimipisteiden hankkimiseen ja nykyisten kehittämiseen sekä yritysjärjestelyihin.”

Aki Kostander
Hallituksen puheenjohtaja

Taloudelliset tavoitteet

Tulosohjeistus tilikaudelle 2025³

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

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.

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

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

³Tulosohjeistus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka koskevat yhtiön näkemystä mahdollisesta kehityksestä sen markkinoilla. Ne eivät ole takeita yhtiön liikevaihdon tai tuloksen kehityksestä tai tulevasta taloudellisesta menestyksestä. Yhtiön liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi markkinakehityksestä, eikä yhtiön antamaa tulosohjeistusta tai muita tulevaisuuteen suuntautuvia lausumia tule pitää lupauksena tulevasta kehityksestä tai tuloksesta, joka voi poiketa olennaisesti yllä esitetystä.

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.



⁴Taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne ole takeita tulevasta taloudellisesta menestyksestä. Tässä markkinointiesitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita eivätkä ennusteita tai arvioita yhtiön tulevasta taloudellisesta menestyksestä, eikä niitä tule pitää sellaisina. ⁵Luototusaste lasketaan jakamalla korollisen velan määrä ilman IFRS 16 -mukaisia vuokrasopimusvelkoja kiinteistösijoitusten käyvällä arvolla.

Taloudelliset tavoitteet 2029 loppuun⁴

Kasvu

Konsernin liikevaihdon keskimääräinen kasvu on yli 12 prosenttia vuodessa tarkastelujaksolla.

Kannattavuus

Konsernin käyttökate (EBITDA) -marginaali ylittää 50 prosenttia tarkastelujakson aikana.

Investoinnit

Konsernin investoinnit ovat keskimäärin noin 10 miljoonaa euroa vuodessa tarkastelujaksolla. Pienvarastotoimipisteiden lukumäärä on noin 100 tarkastelujakson lopussa.

Velkaantuneisuus

Konsernin luototusaste pysyy alle 35 prosentin tarkastelujaksolla.⁵

Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli

Hankinta

Yhtiö hankkii aikaisemman käyttötarkoituksensa elinkaaren loppuvaiheessa olevia kiinteistöjä ja muuttaa kiinteistöt yhtiön pienvarastoliiketoimintaan sopiviksi. 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.

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.

Osa yhtiön kiinteistöhankintastrategiaa on etsiä kiinteistöjä, joilla on valmiiksi vuokralaisia, mikä takaisi kiinteistön käyttöasteen ja kassavirran säilymisen positiivisena myös kiinteistön muutos- ja kehitysvaiheessa.

Muutos- ja kehitystyö

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 kehitystyötä on hankittujen kiinteistöjen julkisivun korjaaminen, mikä parantaa rakennuksen ulkonäköä ja näkyvyyttä asiakkaille. Myös pohjaratkaisu pyritään päivittämään, jolloin mahdollistetaan pienvarastojen tehokas sijoittelu. Rakennuksen sisätilat ja rakenteet muutetaan mahdollisimman tilatehokkaiksi, jotta pienvarastot saadaan rakennettua pinta-alatehokkaasti ja nopeasti.

Ostettu kiinteistö



Kiinteistö muutosten jälkeen



Nettotuotto investointikustannukselle on noin 20 prosenttia.¹



TURKU, PITKÄMÄKI 2024:

Liikevaihto, euroa³

769 000

Käyttökate-marginaali³

80,6 %

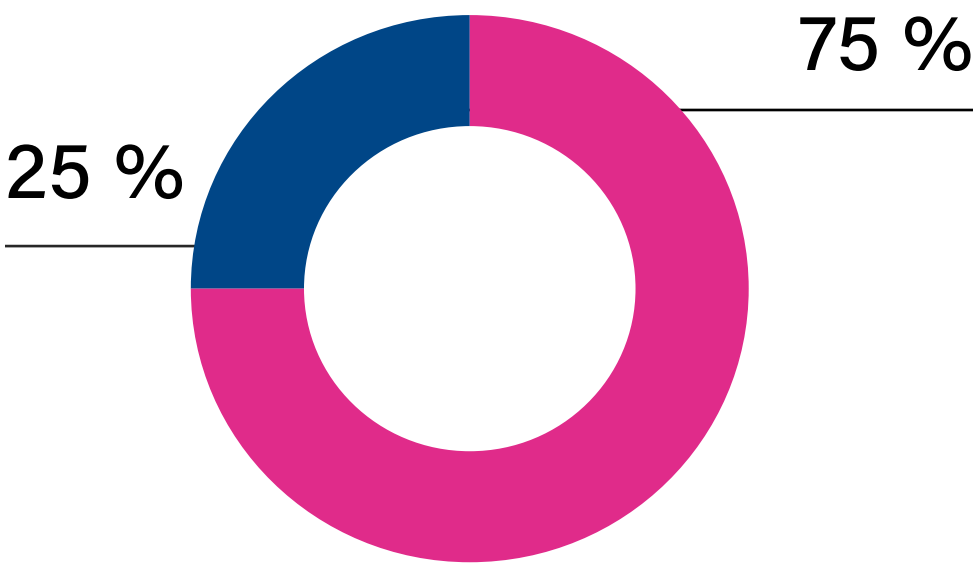
Käyttökate, euroa³

620 000

³ Luvut tilintarkastamattomia

¹ Laskettu vuoden 2024 toimipistetasen käyttökateen (EBITDA) (FAS) perusteella ennen pääkonttorikuluja suhteutettuna toimipisteen nettoinvestointeihin 12/2024 ² Tilintarkastamaton

Liiketoiminta



Cityvaraston liikevaihto liiketoiminnoittain vuonna 2024¹

- Kiinteistöliiketoiminta
- Liitännäispalvelut

Kiinteistöliiketoiminta

Cityvaraston ydinliiketoimintana on pienvarastojen vuokraaminen ja siihen liittyvien pienvarastopalvelujen tarjoaminen asiakkailleen. Cityvarasto harjoittaa pienvarastoliiketoimintaa 72 pienvarastotoimipisteessä, jotka sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Noin 65,3 prosenttia Cityvaraston kiinteistöportfoliosta sijaitsi 30.6.2025 Helsingin seudulla ja 12,4 % Turun ja Tampereen seudulla.²

Cityvarasto harjoittaa pienvarastoliiketoimintaa pääosin omistamiensa kiinteistöjen kautta. 30.6.2025 yhtiön toimipisteistä 34 sijaitsi yhtiön omistamilla kiinteistöillä ja 18 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuokratuilla kiinteistöillä. Lisäksi 20 yhtiön toimipistettä sijaitsi vuokratuissa toimitiloissa.

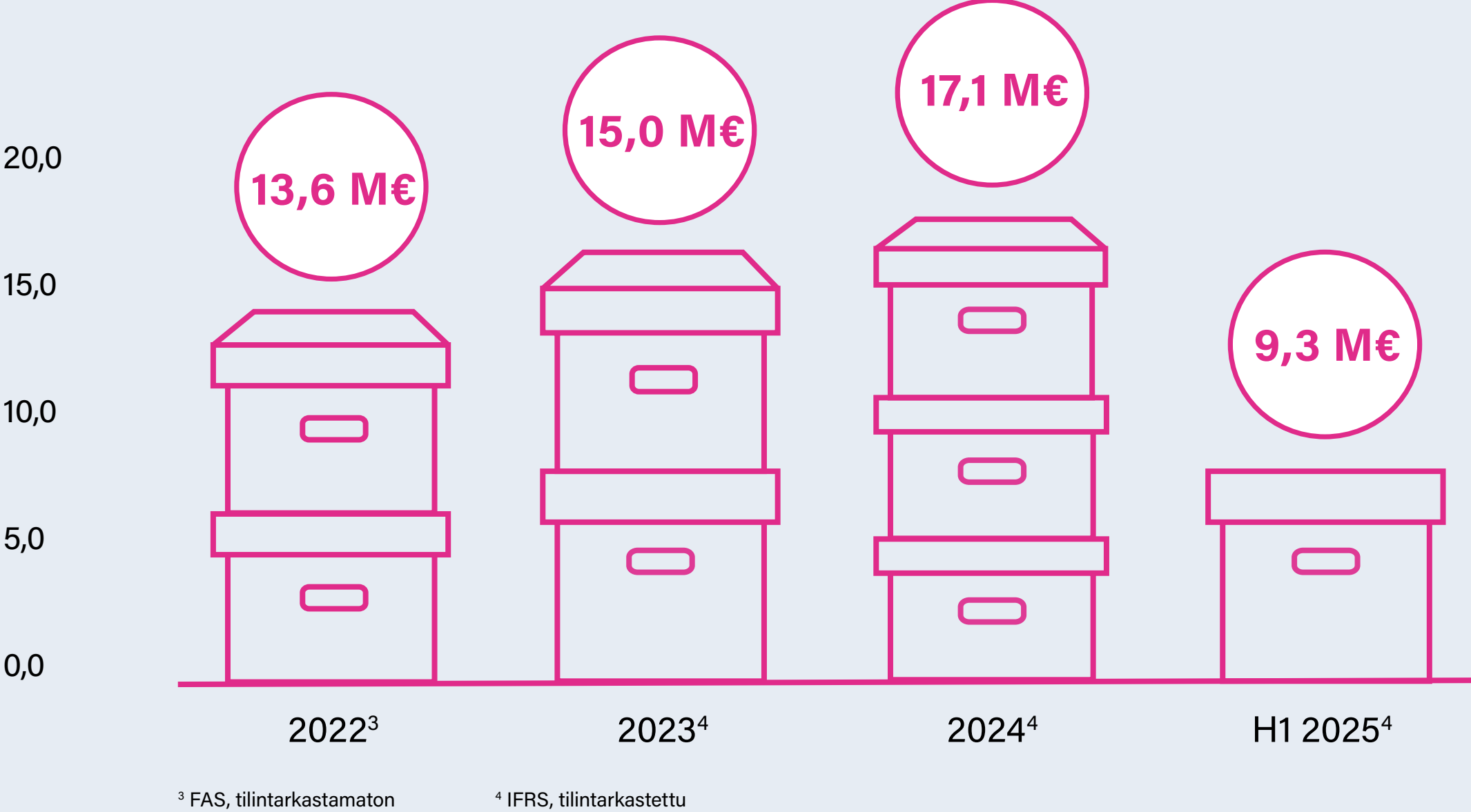
Pienvarastoliiketoiminta koostuu pien-, teräs-, kuutio- ja tallivarastojen sekä varastokonttien ja postilokeroiden vuokraamisesta.

Cityvarasto vuokraa lisäksi toimitiloja toimistohotelleista. Vuokraustoiminnan lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pienvarasto- ja muuttopalveluihin liittyviä säilytys-, pakkaus- ja suojaravinteita sekä tarjoaa vuokralaisilleen vastaanottopalveluja.

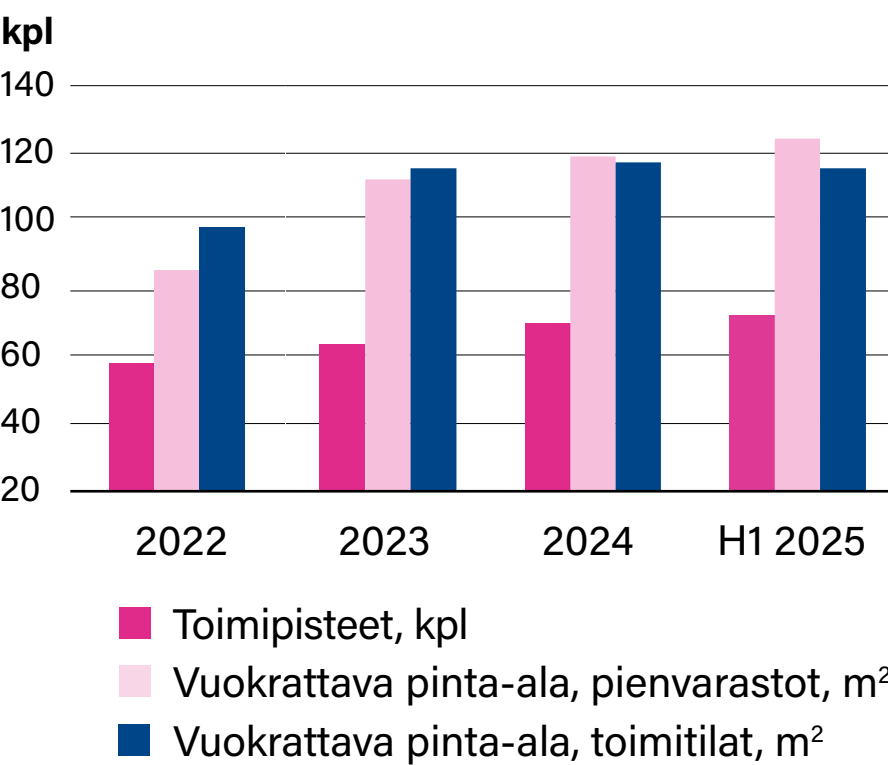
Yhtiön pienvarastotoimipisteiden käyttöaste ja vuokrataso ovat keskeisessä asemassa yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden kannalta, sillä Cityvaraston pienvarastoliiketoiminnan tulos perustuu pitkälti pienvarastojen vuokrauksesta saatuihin tuloihin ja pienvarastotoimipisteiden kiinteisiin käyttö-kustannuksiin.

Cityvarasto hyödyntää pienvarastoliiketoiminnassaan dynaamista hinnoittelua optimoidakseen pienvarastojen käyttöasteen ja vuokratason. Ellei toisin sovittu, yhtiön pienvarastot vuokrataan pääasiassa toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla.

Kiinteistöliiketoiminta, liikevaihto

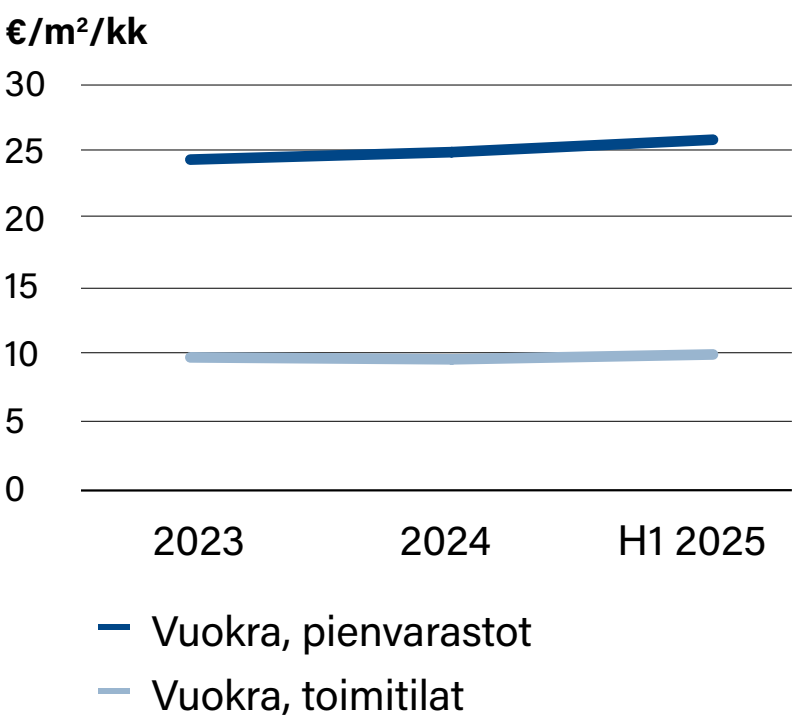


Toimipisteiden lukumäärä ja vuokrattava pinta-ala⁵



⁵ Luvut tilintarkastamattomia

Keskivuokra kauden lopussa⁶



⁶ Luvut tilintarkastamattomia. Mukana vain kiinteistöt, joiden hankinnasta on tilikauden lopussa yli vuosi.

¹ Lähde: yhtiön tilintarkastettu tilinpäätös

² Perustuen Cityvaraston kiinteistöjen käypään arvoon pois lukien vuokratut kohteet. Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy, Kiinteistöarviointiraportti

Liitännäispalvelut

Cityvarasto harjoittaa pakettiautojen vuokrausliiketoimintaa kokonaan omistamansa tytäryhtiö PakuOvelle.comin kautta. PakuOvelle.com toimii pääkaupunkiseudun lisäksi muun muassa Turussa, Tampereella, Kuopiossa, Jyväskylässä, Oulussa ja muissa maakuntakeskuksissa ja se on yhtiön johdon arvion mukaan Suomen suurin pakettiautovuokraamo pakettiautojen määrällä mitattuna. Yhtiö omistaa yli 500 vuokrapakettiautoa ja sillä on noin 260 nouto- ja palautuspistettä, joista merkittävä osa sijaitsee Cityvaraston pienvarastotoimipisteiden tai merkittävien vähittäiskaupan yksiköiden pysäköintialueilla.

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 helppouden ja joustavuuden asiakkaan näkökulmasta sekä toisaalta pakettiautonvuokrausliiketoiminnan harjoittamisen suhteellisen vähäisellä henkilöstömäärällä. Yhtiön vuokrapakettiautokalusto koostuu vain tietyistä, huolellisesti valituista pakettiautomalleista, joiden ajamiseen vaaditaan ainoastaan henkilöautoajokortti.

Cityvarasto harjoittaa muuttopalveluliiketoimintaa kokonaan omistamansa tytäryhtiön Opiskelijamuuttojen kautta. Opiskelijamuutot on Suomen toiseksi tunnetuin muuttopalveluyhtiö¹. Opiskelijamuutot toteuttaa erilaisia muuttoja pienistä yksiömuutoista, suuriin omakotitalomuuuttoihin. Yhtiön tavoitteena on tarjota korkealaatuista ja samaan aikaan kohtuuhintaista muuttopalvelua. Lisäksi muuttopalveluliiketoiminnan

tavoitteena on houkutella Cityvarastolle uusia pienvarastoliiketoiminnan asiakkaita.

Näiden lisäksi Cityvarasto mahdollistaa asiakkailleen tavan organisoida tavaroiden pakkaamisen helposti käsiteltäviin ja kestäviin muuttolaatikoihin tarjoamalla muuttolaatikoiden vuokrauspalvelua. Yhtiö toimittaa muuttolaatikot asiakkaan haluamaan paikkaan, sekä noutaa käytetyt laatikot muuton jälkeen.

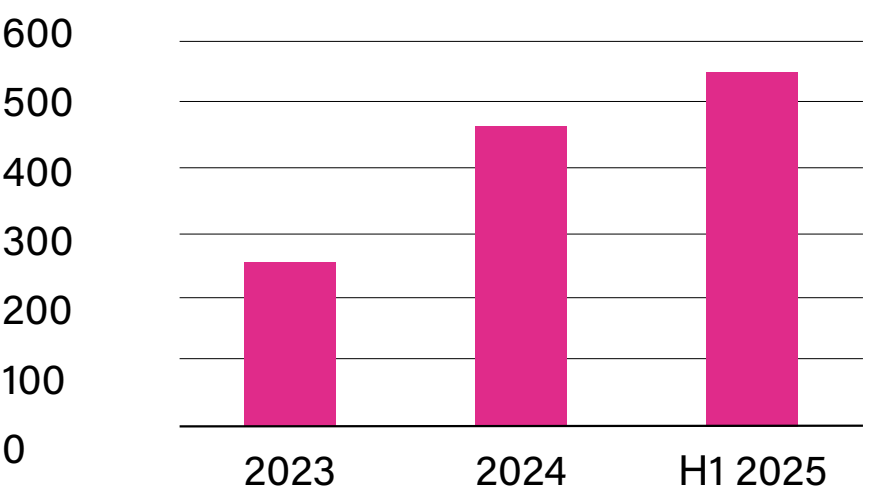
Opiskelijamuutot

Noin 2 100

muuttoa 2024



PakuOvelle.com



■ Pakettiautojen lukumäärä

¹ Lähde: Kuluttajakysely pakettiautoja vuokraavien yritysten ja muuttopalveluyritysten tunnettuudesta, YouGov, 20.12.2022.



Vastuullisuus

Cityvarasto on sitoutunut vähentämään ympäristö-kuormitusta 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. Yhtiön pienvarastotoimipisteiden ylläpitoon etsitään jatkuvasti energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja. 30.6.2025 yhteensä 13 pienvarastotoimipisteessä energiaa tuotettiin aurinkovoiman avulla. Lisäksi yhtiö pyrkii lisäämään ilma- ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä. Yhtiöllä ei ole muiden liiketoimintojen osalta hiilineutraalisuustavoitteita.

Yhtiön pienvarastotoimipisteiden sähkönkulutus on kokonaisuudessaan hiilidioksidivapaata ja perustuu hiilidioksidivapaaseen energiaan, joka hankitaan sähköyhtiöltä tai kiinteistökohtaisista aurinkopaneelijärjestelmistä. Vuonna 2024 kulutetusta kaukolämmöstä 47 prosenttia oli peräisin uusiutuvista lähteistä. Hankitun sähkön määrä laski vuonna 2024 noin 7 prosenttia. 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.

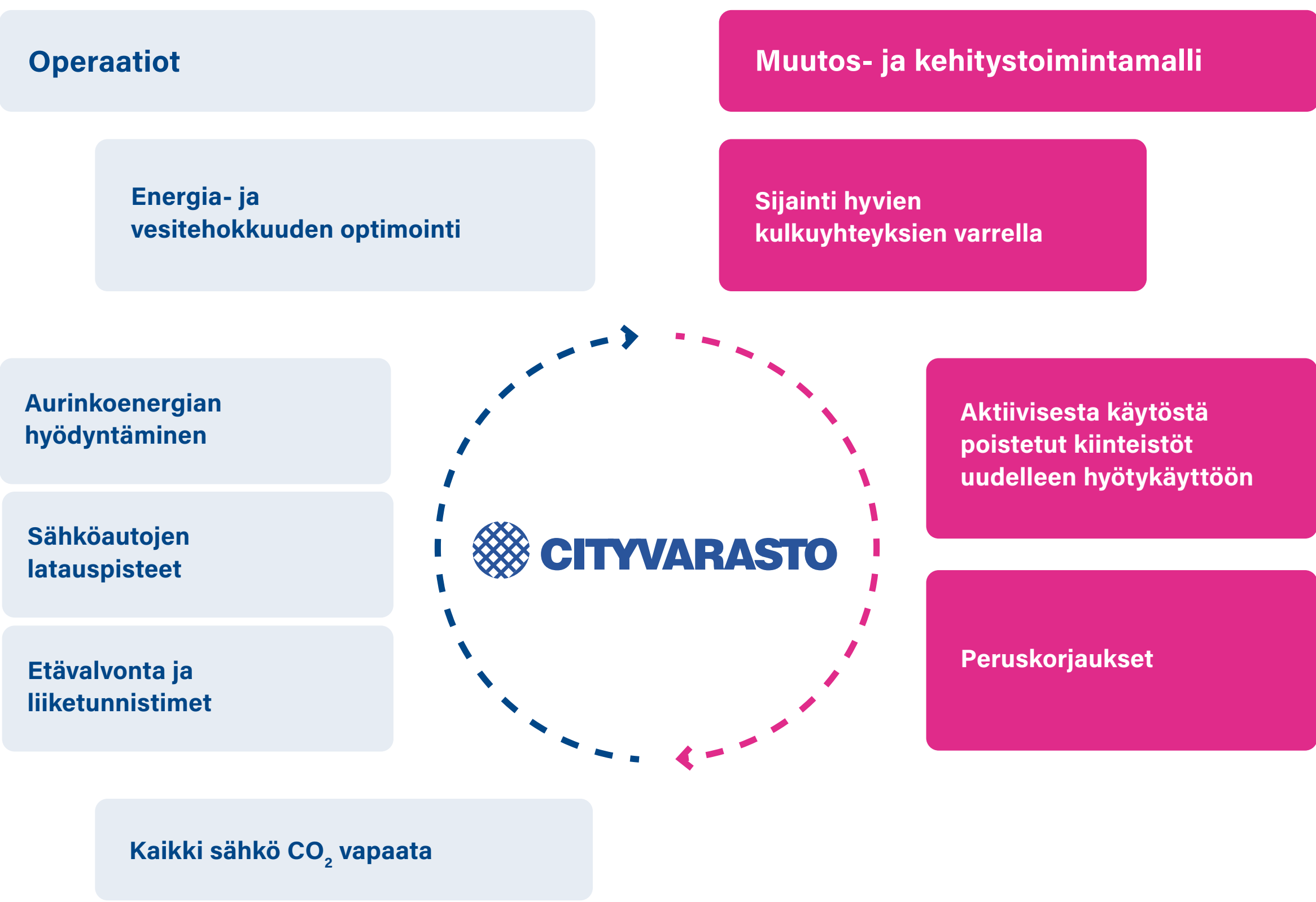
Cityvaraston strategian mukaisesti uusien toimipisteiden hankinnassa ja vuokraamisessa huomioidaan sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella lähellä potentiaalisia

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.

Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamallin mukaisesti kiinteistöjen elinkaaren pidentämisestä aiheutuvat kokonaispäästöt ovat noin neljänneksen pienemmät verrattuna vastaaviin pienvarastouudisrakennuksiin¹. Peruskorjaamisen vähähiilisyys johtuu pääasiassa rakennusten perustusten ja rungon uudelleen käyttämisestä, koska ne muodostavat noin 90 prosenttia päästöistä tuotanto- ja rakennusvaiheessa². Muuntamalla kiinteistöt pienvarastotoimipisteiksi voidaan pidentää niiden elinkaarta, millä on yhtiön johdon mukaan merkittävä vähentävä vaikutus kiinteistöjen aiheuttamiin kasvihuonekaasupäästöihin.

¹ Lähde: Cityvarasto teettämä päästöarviointiraportti "Pienvaraston korjauksen ja uudisrakentamisen hiilijalanjäljen vertailu" (laadittu maaliskuussa 2025). Raportissa vertailtiin olemassa olevan rakennuksen korjaamista ja muuttamista Cityvaraston pienvarastoksi ja vastaavan uuden pienvaraston rakentamista hiilijalanjäljen näkökulmasta. Elinkaariarviointi (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.
² Lähde: Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Saatavilla osoitteesta julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162862. Viitattu 4.9.2025

Cityvaraston operaatioiden ja kiinteistökehityksen vastuullisuus



Cityvaraston johto

Hallitus



Aki Kostiander
Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksessa vuosina
2018–2022, 2025–



Salla Tuominen
Hallituksen jäsen

Hallituksessa vuodesta 2025



Henrik Christensen
Hallituksen jäsen

Hallituksessa vuodesta 2025



Ville Stenroos
Hallituksen jäsen

Hallituksessa vuodesta 1999

Konsernin johtoryhmä



Ville Stenroos
Toimitusjohtaja

Johtoryhmässä vuodesta 1999



Matti Heiskanen
Operatiivinen johtaja,
varatoimitusjohtaja

Johtoryhmässä vuodesta 1999



Matti Leinonen
Talousjohtaja

Johtoryhmässä vuodesta 2021



Paula Nordgren
HR- ja viestintäjohtaja

Johtoryhmässä vuodesta 2016



Mikko Erkkilä
PakuOvelle.comin,
Opiskelijamuuttojen ja Suomen
Banaanilaatikat Oy:n toimitusjohtaja
Johtoryhmässä vuodesta 2020



Elina Himberg
Myynti- ja markkinointijohtaja

Johtoryhmässä vuodesta 2025

Taloudelliset tiedot

	1.1–30.6.		1.1.–31.3.		1.1–31.12.		1.1–31.12.	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023	2023	2022
TUNNUSLUVUT, IFRS (miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)		(Tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Liikevaihto	12,6	10,7	6,0	5,1	22,4 ¹	18,5 ¹	18,5 ¹	16,7 ¹
Liikevaihdon muutos, %	18,1	–	16,1	–	21,4	10,6	10,6	28,7
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	9,3	8,4	4,5	4,1	17,1 ¹	15,0 ¹	6,5	5,9
Liitännäispalveluiden liikevaihto	3,5	2,5	1,6	1,1	5,6 ¹	3,7 ¹	0,0	0,0
Käyttökate (EBITDA)	5,1	4,6	2,1	1,8	10,0 ¹	7,7 ¹	6,5	5,9
%-osuus liikevaihdosta, käyttökate (EBITDA)	40,4	43,4	34,4	34,9	44,7 ¹	41,5 ¹	4,4 ¹	5,7
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	0,4	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	9,1 ¹	10,1 ¹
Oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	5,5	4,7	2,1	1,8	10,1 ¹	7,7 ¹	5,9 ¹	7,7 ¹
%-osuus liikevaihdosta, oikaistu käyttökate (oikaistu EBITDA)	43,9	43,8	35,8	35,3	45,0 ¹	41,7 ¹	3,4	7,2
Liikevoitto	4,3	3,1	1,3	1,2	67,0 ¹	9,8 ¹	126,2 ¹	113,8 ¹
%-osuus liikevaihdosta (liikevoitto)	33,9	29,4	22,3	23,2	299,0 ¹	53,1 ¹	58,9	59,7
Tilikauden tulos	2,4	1,4	0,5	0,4	51,6 ¹	6,2 ¹	7,7	10,9
Korkokate	4,1	3,4	3,2	2,7	3,5	3,4	0,83	1,09
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,6	-0,4	-0,1	-0,1	59,5 ¹	4,4 ¹	11,28	10,53
Omistettujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	197,2	129,6	195,1	126,8	194,1 ¹	126,2 ¹	0,09	0,08
Omavaraisuusaste, %	60,4	54,3	60,4	55,6	60,5 ¹	55,7 ¹	8,2	9,8
Oman pääoman tuotto (ROE), %	49,0	–	48,6	–	48,7	8,0	59	64
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, m², yhteensä²	121 000	117 000	119 000	110 000	119 000	112 000		
Vuokrattava pinta-ala, m², pienvarastot	61 000	55 000	59 000	53 000	58 000	54 000		
Vuokrattava pinta-ala, m², 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/m²/kk)(3)	25,2	26,4	24,7	26,1	25,4	24,2		
Keskivuokra kauden lopussa, toimitilat (euroa/m²/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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Vaihtoehtoinen tunnusluku		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 käyttökate (oikaistu EBITDA)	=	EBITDA + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
%-osuus liikevaihdosta, oikaistu EBITDA	=	$\frac{\text{Oikaistu EBITDA}}{\text{Liikevaihto}} \times 100 \%$
Liikevoitto	=	Tilikauden tulos + rahoituskulut ja -tuotot + verokulut
%-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), %	=	$\frac{\text{Kauden voitto (tappio)}}{\text{Keskimääräinen oma pääoma}} \times 100 \%$

Vaihtoehtoinen tunnusluku		Laskentakaava
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
Operatiivinen tulos	=	Tilikauden tulos - Laskennallisten verojen muutos - Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos
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	=	$\frac{\text{Maksettu osinko}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kpl}}$

Keskeiset riskit

Tässä esitetty riskikuvaus on tiivistelmä riskitekijöistä, ja se perustuu Cityvarasto Oyj:n listautumismyynnin ja -annin yhteydessä laaditun esitteen päivämääränä saatavilla olleisiin tietoihin ja arvioihin. Sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti esitteessä kokonaisuudessaan kuvattuihin riskitekijöihin. Esite on saatavilla osoitteessa cityvarasto.fi/IPO.

Cityvaraston toiminta-ympäristöön liittyvät 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.

- Cityvarasto kohtaa kilpailua, ja tulevaisuudessa kilpailu voi lisääntyä, jos ja kun nykyiset toimijat menestyvät paremmin ja uudet toimijat tulevat markkinoille.
- Cityvarasto omistaa huomattavan osuuden kiinteistöistä, joiden kautta se harjoittaa pienvarastoliiketoimintaansa, ja näiden kiinteistöjen arvo riippuu useista tekijöistä, jotka ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ja niiden arvo voi vaihdella merkittävästi.
- Cityvarasto voi kohdata kiinteistösijoitusten likviditeetin puutteesta aiheutuvia riskejä.

Cityvaraston liike-toimintaan 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.
- Cityvarasto voi epäonnistua strategiansa toteuttamisessa tai sen sovittamisessa muuttuneeseen toimintaympäristöön, tai strategia itsessään voi olla epäonnistunut.

- Yhtiö ei välttämättä löydä tulevaisuudessa sopivia kehityshankkeita ja kiinteistöjä, jotka ovat tarpeen Yhtiön laajentumisstrategian ja Yhtiön muutos- ja kehitystoimintamallin hyödyntämisen kannalta.
- Yhtiön kehitys- ja muutoshankkeet voivat olla ennakoitua kalliimpia tai johtaa ennakoimattomiin vastuisiin tai kustannusten nousuun.
- Jos Cityvarasto ei pysty ylläpitämään tavoiteltua käyttöastetta ja vuokratasoa, Yhtiöllä on rajalliset mahdollisuudet mukauttaa kiinteitä kustannuksiaan.
- Cityvaraston käyttö-, ylläpito- ja kiinteät kustannukset voivat kasvaa, eikä Yhtiö välttämättä pysty sisällyttämään kustannusten kasvua asiakashintoihinsa.
- Yhtiöllä on määräaikaisia toimitila- ja maanvuokrasopimuksia, joiden jatkumisesta ei ole varmuutta sopimusten päättyessä.
- Cityvaraston kyky houkutella asiakkaita riippuu suurelta osin sen brändin vahvuudesta, eikä Cityvarasto välttämättä pysty ylläpitämään tai parantamaan brändinsä mainetta.
- Cityvaraston markkinointi- ja hinnoittelustrategiat ovat riippuvaisia ulkoisista tekijöistä ja voivat osoittautua

- tehottomiksi tai niitä voivat rajoittaa Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat tekijät.
- Cityvarasto altistuu riskeille, jotka liittyvät mahdollisiin vahinkoihin ja Yhtiön vakuutussuoja voi osoittautua riittämättömäksi, josta voi aiheutua merkittäviä lisäkuluja.
- Cityvarasto altistuu asiakkaiden lainvastaisesta tai luvattomasta Yhtiön omaisuuden käytöstä aiheutuville taloudellisille riskeille ja maineriskeille.
- Cityvarasto altistuu yritysjärjestelyihin liittyville riskeille.
- 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.
- Ongelmat tai häiriöt Cityvaraston käyttämissä tietojärjestelmissä voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan.
- Cityvarasto saattaa epäonnistua immateriaalioikeuksiensa suojaamisessa tai puolustamisessa ja Cityvaraston omistamat immateriaalioikeudet voivat

osoittautua riittämättömiksi Cityvaraston immateriaalioikeuksien suojaamiseksi mahdollisilta väärinkäytöksiltä.

Cityvaraston johtoon ja henkilöstöön liittyvät riskit

- Cityvarasto on riippuvainen avainhenkilöistään ja avainhenkilöiden menettäminen voi vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan.
- Cityvarasto altistuu työoikeudellisille riskeille liittyen itsenäisten ammatinharjoittajien käyttöön, työsopimusehtojen tulkintaan ja niistä aiheutuviin hallinnollisiin tai rikosoikeudellisiin seuraamuksiin.
- Vaikeudet pätevien työntekijöiden rekrytoimisessa ja alihankkijoiden löytämisessä erityisesti kysynnän kasvaessa voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston liiketoimintaan.

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.

- Korkovaihtelulla voi olla haitallinen vaikutus Cityvaraston taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.
- Cityvarastolla voi olla vaikeuksia noudattaa rahoitusjärjestelyihinsä liittyviä ehtoja.
- Yhtiö on antanut Tytäryhtiöidensä ottamien lainojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia, joihin liittyvät vastuut saattavat tulla Yhtiön maksettavaksi.

Oikeudelliset ja sääntelyyn liittyvät riskit

- Muutokset lainsäädännössä, sen tulkinnassa tai markkinakäytännössä voivat edellyttää muutoksia eräisiin vakiintuneisiin toimintatapoihin, kasvattaa kustannuksia ja altistaa kasvavalle vastapuoliriskille.
- Rakentamiseen soveltuvan lainsäädännön, rakentamismääräysten ja kaavoituspolitiikan muutokset sekä oikeuskäytännön kehitys saattavat olla Cityvarastolle epäedullisia.
- Cityvarasto altistuu sen kehitys- ja muutostoiminnassaan ympäristöriskeille, ja Cityvaraston mahdollinen epäonnistuminen ympäristölainsäädännön noudattamisessa voi johtaa korvausvastuuseen.

- Muutokset lainsäädännössä ja sen taustalla olevassa poliittisessa ympäristössä voivat vaikuttaa haitallisesti Cityvaraston toimintaan, liikevaihtoon ja/tai hidastaa sen strategian toteuttamista.
- Cityvarastolla on pienvarastojen tarjoamiseen liittyviä vakuutusjärjestelyjä, ja niitä koskeva EU- ja kansallisen tason sääntely on monitahoista ja tulkinnanvaraista, mikä voi synnyttää Yhtiölle lisäkustannuksia.
- Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Cityvarastoon.

Listautumismyyntiin ja -antiin ja listautumiseen liittyvät riskit

- Listautumismyyntiä ja -antia ei välttämättä merkitä kokonaan tai se ei välttämättä tapahdu suunnitellusti tai ollenkaan.
- Listautuminen voi viivästyä tai se voi peruuntua.
- Osakkeiden hinta saattaa vaihdella eikä Osakkeille välttämättä kehity aktiivisia ja likvidejä markkinoita.
- First Northille listattuihin yhtiöihin ei sovelleta samaa arvopaperimarkkinoiden sääntelyä ja sääntöjä kuin säännellyllä

- markkinalla listattuihin yhtiöihin, ja siksi sijoittaminen sellaiseen yhtiöön saattaa sisältää enemmän riskejä kuin sijoittaminen säännellyillä markkinoilla listattuihin yhtiöihin.
- Listautuminen aiheuttaa Cityvarastolle lisäkustannuksia ja listayhtiönä toimimiseen liittyviä uusia velvoitteita, ja mahdolliset laiminlyönnit voivat johtaa viranomaisten määräämiin sanktioihin.
- Merkintöjä ei voi peruuttaa tai muuttaa eikä sijoittajille välttämättä allokoida merkintäsitoumusta vastaavaa määrää Tarjottavia Osakkeita.

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.
- 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.
- Tulevat osakeannit, -myynnit tai muut luovutukset voivat vaikuttaa Osakkeiden arvoon tai laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistusosuutta ja äänioikeuksia.
- Tietyt ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä voi käyttää mahdollisia merkintäoikeuksiaan tai muita osakkeenomistajien oikeuksia.
- Hallintarekisteröityjen Osakkeiden haltijat eivät välttämättä voi käyttää äänioikeuttaan.
- Sijoittajat, joiden pää- tai kotivaluutta on muu kuin euro, altistuvat tietyille valuuttariskeille sijoittaessaan Osakkeisiin.

**Tutustu tarkemmin
esitteessä esitettyihin
riskeihin
osoitteessa
cityvarasto.fi/ipo**



Merkintäohjeet

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).

LISTAUTUMISMYNNIN 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 Osakemyynnissä 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 delegeitua 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 osakelainaus sopimuksen Listautumisen yhteydessä. Osakelainaus sopimuksen mukaan Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän Osakkeita lainaksi kattaakseen mahdolliset ylikysyntätilanteet Listautumismyyntin ja -annin yhteydessä. Lisätietoja on esitetty kohdassa "Listautumismyyntin 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 "Listautumismyyntin 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 Listautumismyyntin 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 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).

Listautumismyyntin ja -annin ehdollisuus, toteuttaminen ja julkistaminen

Yhtiön hallitus ja Myyjät päättävät yhdessä, konsultoituaan Pääjärjestäjää, Listautumismyyntin ja -annin toteuttamisesta, Tarjottavien Osakkeiden lopullisista määristä, Lopullisesta Merkintähinnasta ja Tarjottavien Osakkeiden allokatiosta 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. Listautumismyyntin ja -annin toteuttaminen on ehdollinen sille, että Listautumismyyntissä ja -annissa saadaan Yhtiötä ja Pääjärjestäjää tyydyttävä määrä Tarjottavien Osakkeiden merkintöjä. Listautumismyyntin 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**") edellyttämissä tilanteissa.

Esiteasetuksen edellyttämä perumisoikeus

Mikäli Esitettä 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 Esitettä 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 allokoitunut Tarjottavat Osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvo osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen, arviolta 3.10.2025. Instituutioannissa sijoittajien tulee olla yhteydessä Listautumismyyntiin 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 -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 Listautumismyyntissä ja -annissa merkitsemiään Tarjottavia Osakkeita First Northissa, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo osuustilillä on toimeksiannon toteutumisen hetkellä myyntin 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, 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 Listautumismyyntiin 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 (kuten määritelty 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. Listautumismyynnistä 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 Sitouuksensa 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 tehdyt 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 Sitouuksensa 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 tiliveloitus 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 allokoitua 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 "– Listautumismyyntin 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 allokoitua 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 Henkilöstöannin 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 Listautumismyyntin 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 hyväksytyn 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 Listautumismyyntissä 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 määriteltä 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 vakituisessa tai määräaikaisessa 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 merkintähinta ja Henkilöstöosakkeiden allokatio

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 allokatiosta 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 allokoitua ja maksetua Henkilöstöosakkeet kirjataan sijoittajien arvo osuustileille/säilytystileille arviolta 3.10.2025.



Kysymyksiä ja vastauksia

Miksi Cityvarasto suunnittelee listautumista ja mihin saadut varat käytetään?

Listautumismyyntin 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 listautumismyyntin 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.

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

Miten voin merkitä osakkeita?

Yleisöannin merkintäpaikat ja -tavat on lueteltu tämän markkinointiesitteen sivulla 25.

Milloin merkintäaika alkaa ja päättyy?

Yleisöannin merkintäaika alkaa 24.9.2025 kello 10.00 ja päättyy arviolta 30.10.2025 kello 16.00, ellei merkintäaikaa keskeytetä tai pidennetä. Yhtiön hallituksella on ylikysyntätilanteessa oikeus yleisöannin keskeyttämiseen yhteisellä päätöksellä aikaisintaan 29.9.2025 kello 16:00.

Mikä on osakkeen hinta listautumismyyntissä ja -annissa?

Tarjottavia osakkeita tarjotaan yleisö- ja instituutioannissa alustavasti vähintään 14,89 euron ja enintään 17,02 euron merkintähintaan. Lopullinen merkintähinta tiedotetaan 2.10.2025 (arviolta)

Kuinka paljon voi merkitä osakkeita yleisöannissa?

Yleisöannin sitoumuksen tulee olla vähintään 50 ja enintään 5 800 tarjottavaa osaketta. Mikäli sijoittaja antaa yleisöannissa useamman sitoumuksen, yhdistetään nämä yhdeksi sitoumuksesi, johon sovelletaan edellä mainittua enimmäismäärää.

Saanko merkitsemäni määrän osakkeita?

Sitoumuksen tulee olla vähintään 50 ja enintään 5 800 tarjottavaa osaketta edellä mainitun mukaisesti. Yhtiö päättää yleisöannissa tarjottavien osakkeiden allokaatiosta

sijoittajille toteuttamispäätöksen jälkeen.

Mahdollisessa ylikysyntätilanteessa yhtiö päättää menettelystä. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Ylimerkintätilanteessa yhtiö pyrkii hyväksymään merkitsijöiden sitoumukset kokonaan myöhemmin päätettävään rajaan asti, ja tämän määrän ylittävältä osalta yhtiö pyrkii allokoimaan tarjottavia osakkeita 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.

Milloin kaupankäynti Cityvaraston osakkeella alkaa First North Growth Market Finland -markkinapaikalla?

Kaupankäynnin osakkeilla odotetaan alkavan arviolta 3.10.2025. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on "CITYVA" ja ISIN-tunnus on FI4000176557.



**Me haluamme
tarjota tilaa elää**

cityvarasto.fi