

Cityvarasto suunnittelee listautumista

16.9.2025



Sijoittajaa kehoitetaan lukemaan esite ennen sijoituspäätöksen tekemistä ymmärtääkseen täysin arvopapereihin sijoittamista koskevaan päätökseen liittyvät riskit ja edut. Suunniteltua listautumista koskeva suomenkielinen esite tulee julkaisemaan yhtiön verkkosivuilla osoitteessa cityvarasto.fi/ipo.

Päivän esiintyjät



Aki Kostander

Hallituksen puheenjohtaja

Omistus 3,4 %



Ville Stenroos

Perustaja, toimitusjohtaja

Omistus 65,4 %



Matti Leinonen

Talousjohtaja

Cityvarasto suunnittelee listautumista First North Growth Market Finland -markkinapaikalle

**Miksi nyt on
oikea aika
listautua?**

**Miksi
listautumista
suunnitellaan?**

**Mihin varat
käytetään?**

**Mistä
suunniteltu
listautumis-
myynti ja –
anti koostuu?**

- Cityvaraston tiettyjen nykyisten osakkeenomistajien osakemyynnistä
- Yhtiön noin 15 miljoonan euron suuruisesta osakeannista (bruttovarot)

Ankkurisijoittajat – nämä sijoittajat uskovat Cityvarastoon

Ankkurisijoittajat ovat kukin erikseen sitoutuneet merkitsemään Cityvaraston osakkeita yhteensä 20 miljoonalla eurolla suunnitellussa listautumismyynnissä- ja annissa tietyin edellytyksin ja ehdolla, että Cityvaraston 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 puheenjohtaja)



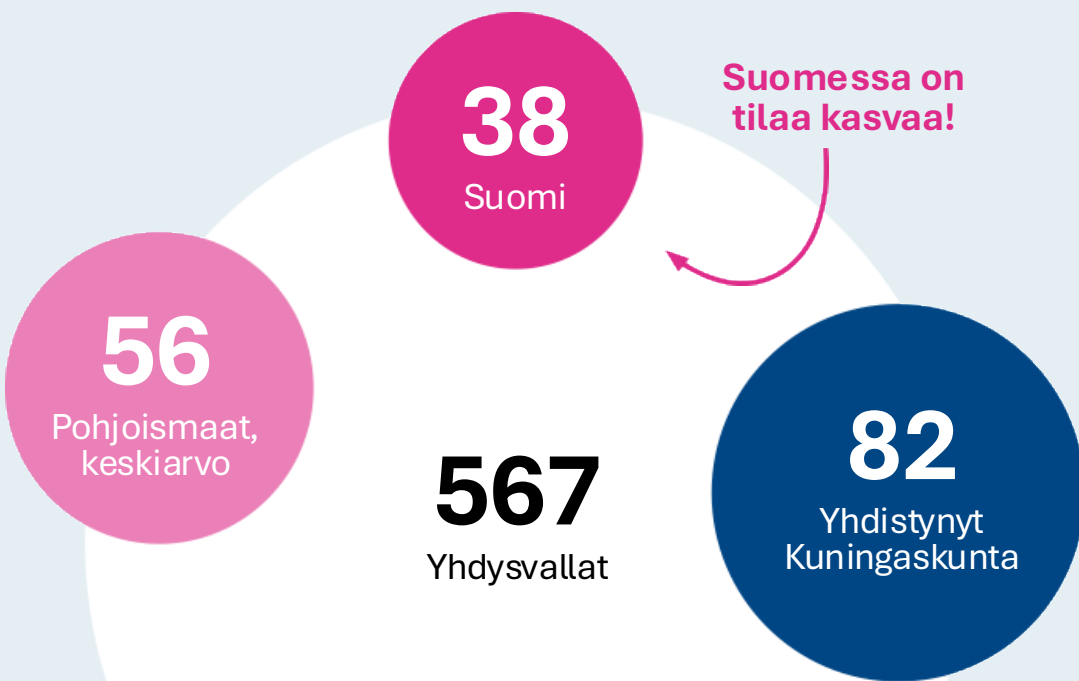
Markkinaympäristö



Kysyntään vaikuttaa kasvava ja toistuva tarve säilytystilalle

Pienvarastojen levinneisyysaste 31.12.2024

(pienvarastoneliömetriä 1 000 asukasta kohti)



Markkinan muutos ja muutosta ajavat tekijät

1. Kaupungistuminen ja asumisen keskittyminen suuriin kaupunkeihin
2. Asuntojen pinta-alan pientyminen ja siten varastointimahdollisuuksien vähentyminen
3. Kotitalouksien tavarapaljous

Cityvaraston esittely

Villen kolme pointtia

1

Cityvarasto toimii markkinalla, jolla on vahvat kasvuajurit
Asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen, tavarapaljous, väestön ikääntyminen, kaupungistuminen ja maahanmuuton lisääntyminen luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille, pakettiautonvuokraukselle ja muuttopalveluille.

2

Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa toimipisteiden lukumäärällä mitattuna

Cityvarastolla oli 30.6.2025 72 pienvarastotoimipistettä, kun toiseksi suurimmalla toimijalla oli 16 toimipistettä.

3

Cityvarastolla on todistetusti toimiva liiketoimintamalli

Cityvarasto toteuttaa "yhden luukun" konseptiaan digitalisoidusti ja teknologiaa hyödyntäen. Konsernin 2024 liikevaihto oli 22,4 milj. euroa* ja käyttökate (EBITDA) oli 10,0 milj. euroa*.

* Tilintarkastettu



Cityvarasto on alansa johtava toimija Suomessa ¹

**Cityvarastolla on
72 toimipistettä
Suomessa (30.6.2025)**

n 60 prosenttia Suomen
väestöstä asuu 15 minuutin
etäisyydellä Cityvaraston
pienvarastotoimipisteistä⁶

● Cityvaraston
toimipiste



**Cityvarasto-
konserni**



194 M€

Sijoituskiinteistöjen
käypä arvo (2024)^{4,5}

22,4 M€

Liikevaihto (2024)⁵

45 %

Käyttökate (EBITDA)
-marginaali (2024)⁵

PakuOvelle.com



500 +

vuokrapakettiautoa

Suomen suurin pakettiauto-
vuokraamo pakettiautojen
lukumäärällä mitattuna³

Opiskelijamuutot



n. 2 100

toteutettua muuttoa 2024

Suomen toiseksi tunnetuin
muuttopalveluyhtiö²

Lähteet: Yhtiö ja julkiset tietolähteet. Vuosien 2023 ja 2024 taloudelliset tiedot IFRS:n mukaisia, 2022 taloudelliset tiedot FAS:n mukaisia

1) Perustuu pienvarastojen lukumäärään 2) Kuluttajakysely pakettiautoja vuokraavien yritysten ja muutto palveluyritysten tunnettuudesta, YouGov, 20.12.2022. 3) Yhtiön johdon

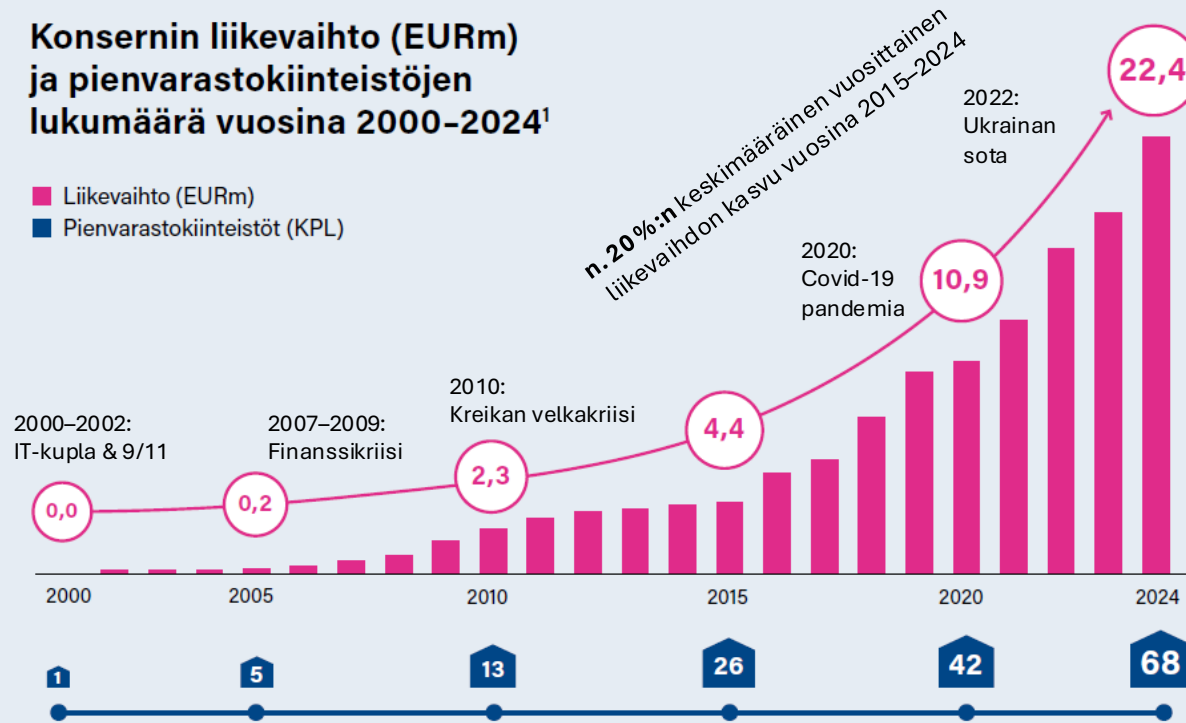
arvio 4) Käypään arvoon ei sisälly yhtiön toimipisteet, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa

5) Tilintarkastettu

6) Tilastokeskus, ESRI

Kaksi voimakkaan kasvun vuosikymmentä

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



¹ Liikevaihdot vuosille 2000–2022 on johdettu Yhtiön tilikauden 2000–2022 tilintarkastetuista tilinpäätöksistä, jotka on laadittu FAS:n mukaisesti. Liikevaihdot vuosille 2023–2024 on johdettu tilikauden 2024 tilintarkastetusta konsernitiilinpäätöksestä, joka on laadittu IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja sisältää tilintarkastetut vertailu-tiedot tilikaudelta 2023. Yhtiön käsityksen mukaan sen liikevaihto on ollut vertailukelpoista esitetyillä tilikausilla.

- Perustajat edelleen mukana yhtiön johdossa
- Liikevaihto on kehittynyt positiivisesti, myös heikommassa taloussuhdanteissa
- Yritysostot tukeneet kasvua

Cityvaraston vahvuudet



**Cityvarasto
on alansa
johtava toimija
Suomessa
toimipisteiden
lukumäärällä
mitattuna**



**Cityvarasto
toimii
markkinalla,
jolla on vahvat
kasvuajurit**



**Cityvarastolla
on todistetusti
toimiva
liiketoiminta-
malli**



**Cityvarastolla
on hyvät
kasvu-
mahdollisuudet**



**Kestävään
kehitykseen
keskittyvä
muutos-
ja kehitys-
toimintamalli**

Cityvaraston kasvustrategia

Cityvarasto pyrkii ylläpitämään kannattavaa kasvua ja jatkamaan suhteellisen kannattavuuden parantamista mittakaavaetujen, kiinteistöjen käyttöasteen nostamisen ja toiminnan jatkuvan kehittämisen avulla



Kassavirran kasvattaminen pienvarastopisteiden käyttöastetta ja vuokria optimoimalla



Tilojen muuttaminen pienvarastokäyttöön sopivaksi olemassa olevissa kiinteistöissä



Investoinnit uusiin toimipisteisiin



Yritysostot



Liitännäispalvelujen kasvattaminen

Taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet 2024–2029

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 luototusaste¹ pysyy alle 35 prosentin tarkastelujaksolla

Lähde: Yhtiö, 1) Luototusaste lasketaan jakamalla korollisen velan määrä ilman IFRS 16 -mukaisia vuokrasopimusvelkoja kiinteistösijoitusten käyvällä arvolla. Taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne ole takeita tulevasta taloudellisesta menestyksestä. Tässä esityksessä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita eivätkä ennusteita tai arvioita yhtiön tulevasta taloudellisesta menestyksestä, eikä niitä tule pitää sellaisina.

Osinkopolitiikka

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

Cityvarastolla on mittava kiinteistöportfolio ja tyytyväiset asiakkaat

Kiinteistöportfolio

72

Pienvarasto-toimipisteiden lukumäärä¹

> 13 000

Vuokrattavaa pienvarastoa¹

79 %

Keskimääräinen pien-varastoliiketoiminnan käyttöaste¹

n. 90 %

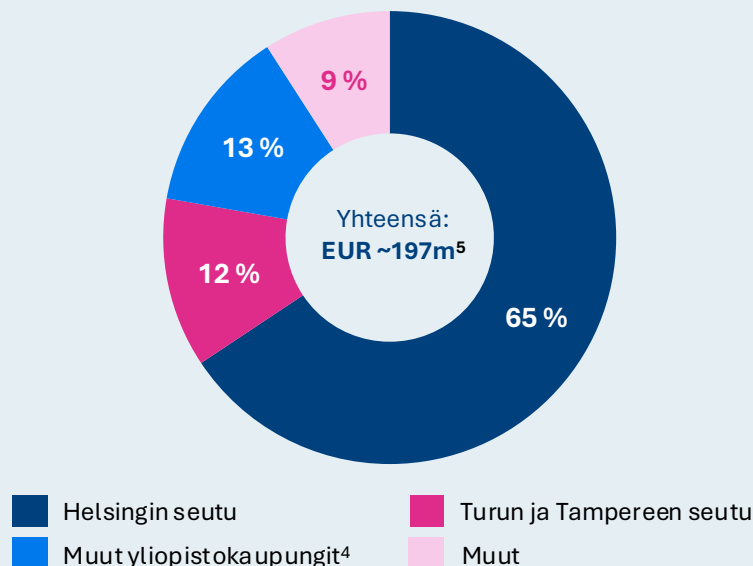
Pienvarastoasiakkaista tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä²

27 kk

Cityvaraston pienvarastojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto¹

Kiinteistöportfolio on keskittynyt Suomen kasvukeskuksiin

Kiinteistöportfolion käyvän arvon jakautuminen maantieteellisesti 30.6.2025³



Pienvarastoliiketoiminnan kasvupotentiaali

+21 000 m²

mahdollisuus lisätä pienvarastopinta-alaa nykyisillä kiinteistöillä seuraavan viiden vuoden kuluessa

n. 65 %

Cityvaraston kiinteistöportfoliosta sijaitsi Helsingin seudulla³

1) Tilanne 30.6.2025, tilintarkastamaton. 2) Cityvaraston teettämä asiakastutkimus vuosina 2023–2024, jossa automaattinen kysely toimitettiin kaikille verkkokaupan kautta vuokranneille asiakkaille 3) Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy, Kiinteistöarviointiraportti. Käypään arvoon ei sisälly Yhtiön toimipisteitä, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa. 4) Muihin yliopistokaupunkeihin kuuluu Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu ja Vaasa. 5) Tilintarkastamaton

Talouskatsaus

Cityvaraston avainluvut

Kasvu

Asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen, tavarapaljous, väestön ikääntyminen, kaupungistuminen ja maahanmuuton lisääntyminen luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille, pakettiautonvuokraukselle ja muuttopalveluille.

Kannattavuus ja pääoman tuotto

Optimoidut vuokratasot sekä suhteellisen alhaiset ylläpitokustannukset neliömetriä kohden tukevat tavoiteltua kannattavuutta.

Skaalautuvuus

Cityvarastolla on mittakaavaetuja uusien kiinteistöjen hankinnassa, kattava asiakastarjooma ja vahvat taloudelliset resurssit.

1) Tilintarkastettu. 2) Tilintarkastamaton. 3) Vakiintuneissa pienvarastotoimipisteissä, joiden käyttöaste on yli 70 prosenttia. Arvioitu nettotuotto investointikustannukselle (*yield-on-cost*) on laskettu jakamalla 31.12.2024 päättyneen tilikauden toteutunut pienvarastotoimipistekohtainen käyttökate (EBITDA) ennen konsernikustannuksia toimipisteeseen 31.12.2024 mennessä tehdyllä nettoinvestoinnilla. Tilintarkastamaton. 4) Tilintarkastettu. Käypään arvoon ei sisälly yhtiön toimipisteet, jotka sijaitsevat vuokratuissa tiloissa.

22,4 M€

Liikevaihto
2024¹

~20 %

Liikevaihdon yhdistetty
vuotuinen kasvuvauhti (CAGR)
2015–2024²

~45 %

Käyttökate (EBITDA) -marginaali
2024¹

~15 %

Nettotuotto
investointikustannukselle³
2024

194 M€

Omistettujen
sijoituskiinteistöjen käypä arvo
2024⁴

~61 %

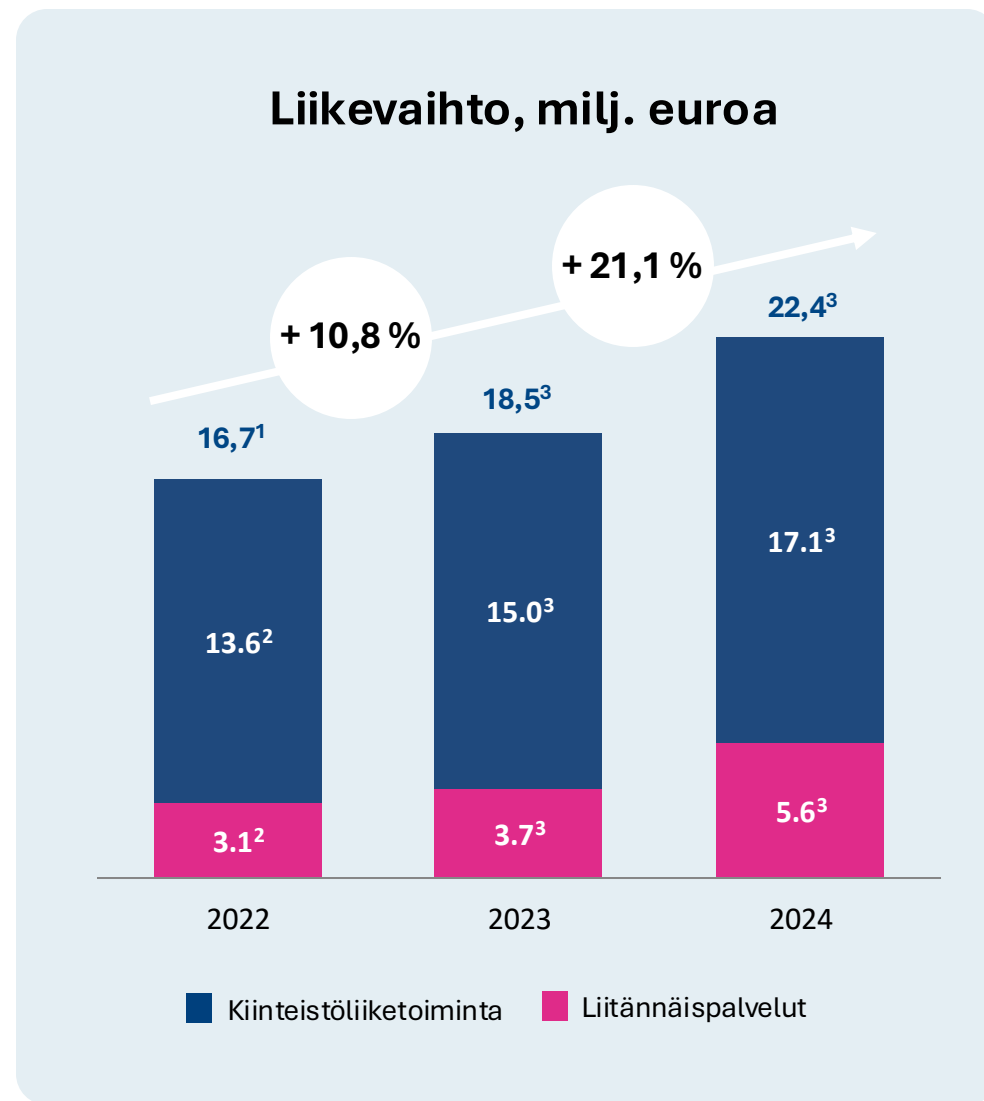
Omavaraisuusaste
2024²

Liikevaihto vuosina 2022–2024

Cityvarasto-konsernin liikevaihto on kasvanut vuoden 2022 16,7 milj. eurosta¹ 22,4 milj. euroon³ vuonna 2024

Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto on kasvanut vuoden 2022 13,6 milj. eurosta² 17,1 milj. euroon³ vuonna 2024

Liitännäispalveluiden liikevaihto on kasvanut 3,1 milj. eurosta² vuonna 2022 5,6 milj. euroon³ vuonna 2024



1) Tilintarkastettu, FAS

2) Tilintarkastamaton, FAS

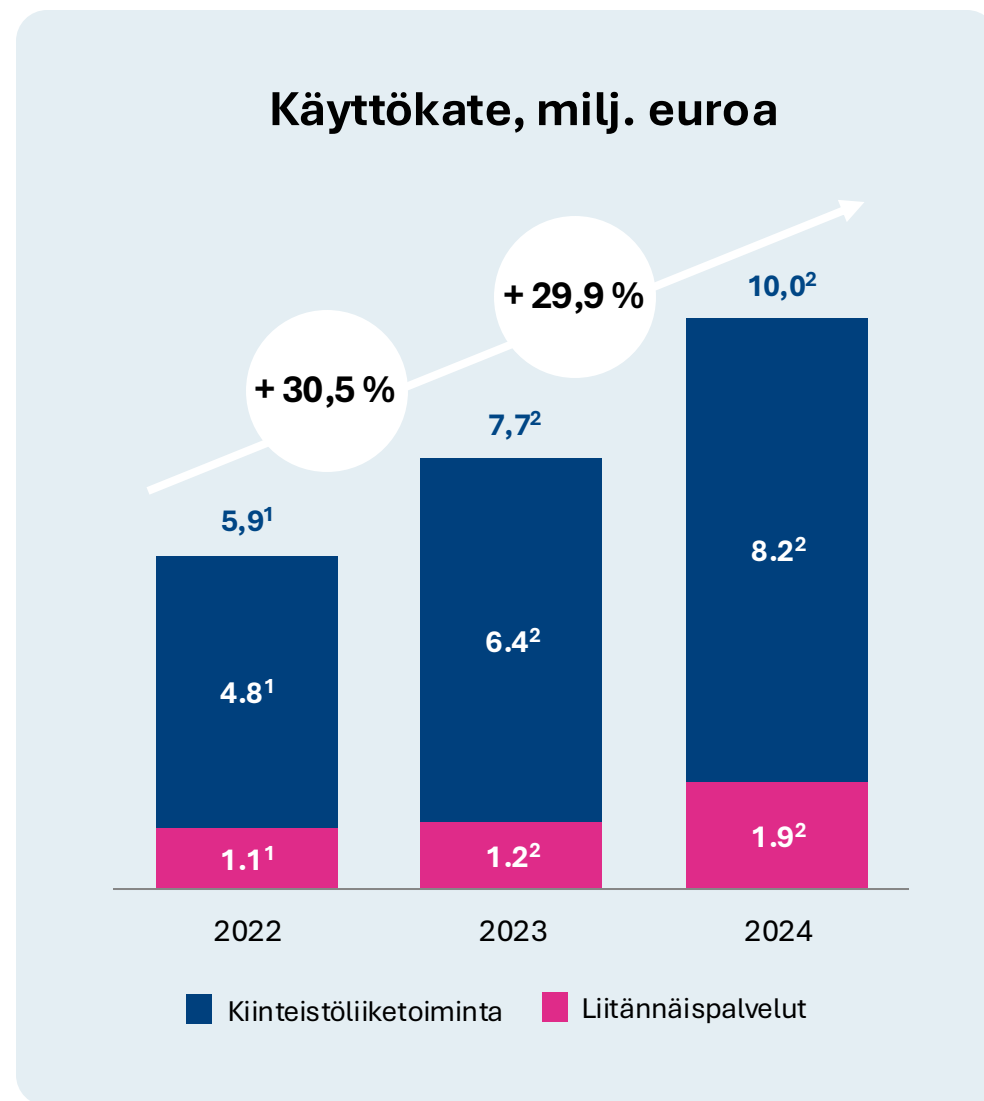
3) Tilintarkastettu, IFRS

Käyttökate vuosina 2022–2024

Cityvarasto-konsernin käyttökate (EBITDA) on kasvanut vuoden 2022 5,9 milj. eurosta¹ 10,0 milj. euroon² vuonna 2024. Käyttökätteen (EBITDA) osuus liikevaihdosta oli vuonna 2024 noin 45 %³

Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate (EBITDA) on kasvanut vuoden 2022 4,8 milj. eurosta¹ 8,2 milj. euroon² vuonna 2024

Liitännäispalveluiden käyttökate (EBITDA) on kasvanut vuoden 2022 1,1 milj. eurosta¹ 1,9 milj. euroon² vuonna 2024



1) FAS, tilintarkastattomia

2) IFRS, tilintarkastettuja

3) Laskettu jakamalla käyttökate (EBITDA) liikevaihdolla, tilintarkastettu

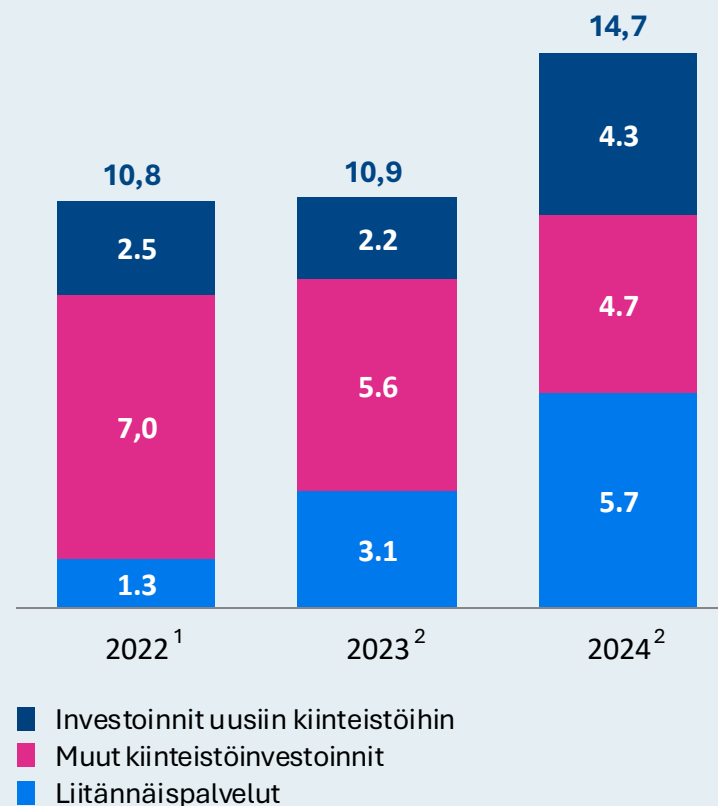
Investoinnit vuosina 2022–2024

Cityvarasto-konsernin investoinnit ovat kasvaneet vuoden 2022 10,8 milj. eurosta¹ 14,7 milj. euroon² vuonna 2024

Kiinteistöliiketoiminnan investoinnit ovat pysyneet kohtalaisen vakaina ollen vuonna 2022 9,5 milj. euroa¹, vuonna 2023 7,8 milj. euroa² ja vuonna 2024 9,0 milj. euroa²

Liitännäispalveluiden investoinnit ovat kasvaneet vuoden 2022 1,3 milj. eurosta¹ 5,7 milj. euroon² vuonna 2024

Bruttoinvestoinnit, milj. euroa



1) FAS, tilintarkastamattomia

2) IFRS, tilintarkastettuja

Cityvaraston muutos- ja kehitystoimintamalli Case Pitkämäki



Nettotuotto investointikustannukselle on noin 20 prosenttia.¹

n. 3 500 m²
vuokrattavaa
pienvarasto-
pinta-alaa
(31.12.2024)

Muutostyöt,
mm. uusi väli-
pohja, joka
lisäsi vuokrat-
tavaa pinta-
alaa noin 50 %

Käypä arvo
31.12.2024
noin 11,7
miljoonaa
euroa²



PITKÄMÄKI 2024²:

Liikevaihto	Käyttökate (EBITDA)- marginaali	Käyttökate
769 000 €	80,6 %	620 000 €

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

Tulosohjeistus tilikaudelle 2025

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.

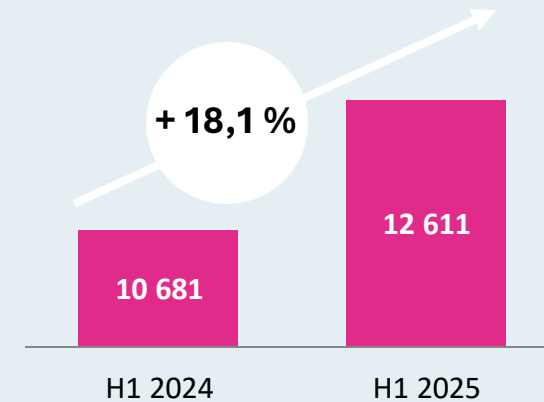
Cityvaraston tilikauden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon raportoitu liikevaihto oli 12 611 (10 681) tuhatta euroa, kasvua 18,1 prosenttia verrattuna edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ja raportoitu oikaistu käyttökate 5 537 (4 676) tuhatta euroa, kasvua 18,4 prosenttia verrattuna edellisen tilikauden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

Tilikauden ensimmäisen puolivuotiskauden toteuman, tämänhetkisen markkinatilanteen, liiketoimintänäkymien 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.

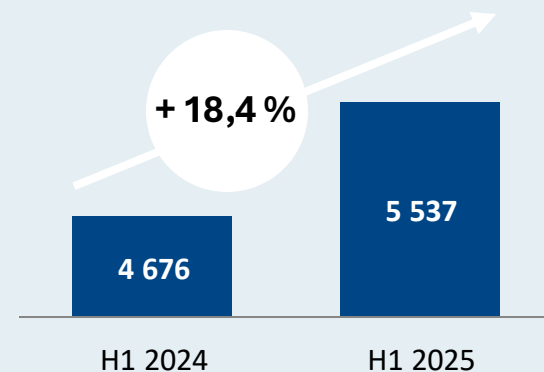
Ohjeistus perustuu oletukseen, että toimintaympäristössä ei tapahdu merkittäviä muutoksia loppuvuoden aikana.

Tulosohjeistus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne ole takeita tulevasta taloudellisesta menestyksestä. Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaisusta.

Toteutunut liikevaihto, k€



Toteutunut oikaistu käyttökate, k€



1) Graafin luvut ovat tilintarkastamattomia.

Riskitekijöitä

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 liiketoimintaansa, 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 liiketoimintaan liittyvät riskit

- Cityvaraston liiketoiminnan rahavirta heikkenisi, jos Yhtiö kohtaa viivästyksiä pienvarastojen tai toimitilojen vuokrauksessa tai uudelleenvuokrauksessa tai jos sen

vuokrapakettiautojen käyttöaste tai muuttopalvelujen kysyntä laskee

- 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 kehystoimintamallin 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 määräaikaista toimitila- ja maanvuokrasopimuksia, joiden jatkumisesta ei ole varmuutta sopimusten päättyessä
- Cityvaraston kyky houkuttaa 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

Osakkeisiin sijoittamista harkitsevia sijoittajia kehoitetaan tutustumaan huolellisesti esitteeseen ja siinä esitettäviin riskitekijöihin.
Suomenkielinen esite tullaan julkaisemaan yhtiön verkkosivuilla osoitteessa cityvarasto.fi/ipo.

Riskitekijöitä

Cityvaraston rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit

- Cityvarasto ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta tai uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia velkoja kilpailukyysisin 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 samoja 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 päivämäärän 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 omistussuutta 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

Osakkeisiin sijoittamista harkitsevia sijoittajia kehoitetaan tutustumaan huolellisesti esitteeseen ja siinä esitettäviin riskitekijöihin.
Suomenkielinen esite tullaan julkaisemaan yhtiön verkkosivuilla osoitteessa cityvarasto.fi/ipo.

Yhteenveto



**Cityvarasto
on alansa
johtava toimija
Suomessa
toimipisteiden
lukumäärällä
mitattuna**



**Cityvarasto
toimii
markkinalla,
jolla on vahvat
kasvuajurit**



**Cityvarastolla
on todistetusti
toimiva
liiketoiminta-
malli**



**Cityvarastolla
on hyvät
kasvu-
mahdollisuudet**



**Kestävään
kehitykseen
keskittyvä
muutos-
ja kehitys-
toimintamalli**



+ 18°

CITYVARASTO

CITYVARASTO

Kysymyksiä & vastauksia

CITYVARASTO

Yhteystiedot



Aki Kostander

Hallituksen puheenjohtaja

aki.kostiander@cityvarasto.fi



Ville Stenroos

Toimitusjohtaja

ville.stenroos@cityvarasto.fi
029 123 4747



Matti Leinonen

Talousjohtaja

matti.leinonen@cityvarasto.fi
029 123 4768



Paula Nordgren

Sijoittajasuhteet

paula.nordgren@cityvarasto.fi
029 1234 788

TÄRKEÄ HUOMAUTUS

Tätä esitystä tai tässä esitettyjä tietoja ei ole tarkoitettu julkaistavaksi tai levitettäväksi, kokonaan tai osittain, suoraan tai välillisesti, Yhdysvaltoihin, Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Uuteen-Seelantiin, Etelä-Afrikkaan tai Singaporeen tai muuhun maahan, jossa julkaiseminen tai levittäminen olisi lainvastaista. Esityksen sisältämä tieto ei muodosta tarjousta arvopapereiden myymiseksi Yhdysvalloissa, eikä Cityvarasto Oyj:n ("**Yhtiö**") arvopapereita saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa, ellei niitä ole rekisteröity Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti tai ellei rekisteröintivelvollisuudesta ole poikkeusta. Yhtiön tarkoituksena ei ole rekisteröidä mitään osaa arvopapereita koskevasta tarjouksesta Yhdysvalloissa eikä tarjota arvopapereita yleisölle Yhdysvalloissa.

Arvopapereiden liikkeeseen laskemiselle, tarjoamiselle, käyttämiselle ja/tai myymiselle on asetettu erityisiä oikeudellisia tai lainsäädännöllisiä rajoituksia tietyissä valtioissa. Yhtiö tai Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori eivät ole vastuussa, jos tällaisia rajoituksia rikotaan.

Esityksen sisältämä tieto ei muodosta tarjousta myydä tai tarjouspyyntöä hankkia esityksessä mainittuja arvopapereita, eikä arvopapereita myydä tai tarjota alueilla, joilla kyseisten arvopapereiden tarjoaminen, hankinta tai myynti olisi lainvastaista ennen niiden rekisteröintiä taikka rekisteröintivelvollisuutta koskevan poikkeuksen tai muun kyseisten alueiden arvopaperilakien mukaisen hyväksynnän saamista. Sijoittajien ei tule hyväksyä tämän esityksen tarkoittamia arvopapereita koskevaa tarjousta tai hankkia tämän esityksen tarkoittamia arvopapereita, elleivät he tee sitä Yhtiön julkaisemaan esitteeseen sisältyviin tietoihin perustuen.

Yhtiö ei ole antanut valtuutusta arvopapereiden tarjoamiseen yleisölle Yhdistyneessä kuningaskunnassa tai missään muussa Euroopan talousalueen jäsenvaltiossa kuin Suomessa. Lukuun ottamatta Suomea, missään Euroopan talousalueen jäsenvaltiossa, joissa sovelletaan Esiteasetusta (kukin "**Relevantti Jäsenvaltio**"), ei ole tehty eikä tulla tekemään mitään toimenpiteitä arvopapereiden tarjoamiseksi yleisölle siten, että se edellyttäisi esitteen julkaisemista Relevantissa Jäsenvaltiossa. Tämän seurauksena arvopapereita voidaan tarjota Relevanteissa Jäsenvaltioissa ainoastaan (a) Esiteasetuksessa määritellyille kokeneiden sijoittajien edellytykset täyttävälle oikeushenkilölle tai (b) missä tahansa muussa Esiteasetuksen 1(4) artiklan mukaisessa tilanteessa. Tässä kappaleessa ilmaisu "**tarjota arvopapereita yleisölle**" tarkoittaa missä tahansa muodossa ja minkä tahansa kanavan kautta henkilölle suunnattua viestintää, jossa annetaan riittävät tiedot tarjouksen ehdoista sekä tarjottavista arvopapereista, jotta sijoittaja voi tehdä päätöksen näiden arvopapereiden ostamisesta tai merkitsemisestä. Ilmaisui "**Esiteasetus**" tarkoittaa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2017/1129, muutoksineen.

Tässä esitetyt tiedot on suunnattu ainoastaan henkilöille, jotka ovat Yhdistyneen kuningaskunnan ulkopuolella tai henkilöille, jotka ovat Esiteasetuksen mukaisia kokeneita sijoittajia, siten kuin asetukset muodostaa osan kansallista oikeutta säädöksen European Union (Withdrawal) Act 2018 nojalla, ja ovat myös (i) Yhdistyneen kuningaskunnan vuoden 2000 rahoituspalvelu- ja markkinalain (Financial Services and Markets Act) (Financial Promotion) vuoden 2005 määräyksen (Order 2005) ("**Määräys**") 19(5) artiklan mukaisia sijoitusalan ammattilaisia tai (ii) oikeushenkilöitä, joilla on korkea varallisuusasema (*high net worth entities*), taikka muita henkilöitä, joille tämä esitys voidaan laillisesti kommunikoida Määräyksen 49(2) artiklan mukaisesti (kaikki edellä mainitut henkilöt yhdessä, "**Relevantit Henkilöt**"). Kaikki tähän esitykseen liittyvä sijoitustoiminta on ainoastaan Relevanttien Henkilöiden saatavilla ja siihen ryhdytään ainoastaan Relevanttien Henkilöiden kanssa. Kenenkään, joka ei ole Relevantti Henkilö, ei tule toimia tämän asiakirjan tai sen sisällön perusteella eikä luottaa tähän esitykseen tai sen sisältöön.

Suunnitellun listautumismyynnin ja -annin ehdot ja ohjeet sisällytetään kokonaisuudessaan esitteeseen, jonka Yhtiö laatii suunnitellun listautumismyynnin ja -annin yhteydessä. Suomenkielinen esite tullaan julkaisemaan Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa cityvarasto.fi/ipo.

Sijoittajaa kehoitetaan lukemaan esite ennen sijoituspäätöksen tekemistä ymmärtääkseen täysin arvopapereihin sijoittamista koskevaan päätökseen liittyvät mahdolliset riskit ja edut. Finanssivalvonnan tekemää esitteen hyväksymistä ei tule pitää tarjottavien arvopapereiden hyväksyntänä.



TULEVAISUUTEEN SUUNTAUTUVAT LAUSUNNOT

Tietyt tämän esityksen lausunnot ovat "tulevaisuuteen suuntautuvia lausuntoja". Tulevaisuuteen suuntautuviin lausuntoihin sisältyvät lausunnot suunnitelmista, oletuksista, arvioista, päämääristä, tavoitteista, pyrkimyksistä, strategioista, tulevista tapahtumista, tulevista tuloista tai suorituksista, pääomamenoista, rahoitustarpeista, suunnitelmista tai aikomuksista, jotka liittyvät yrityskauppoihin, Yhtiön kilpailuun liittyviin vahvuuksiin ja heikkouksiin, rahoitukseen liittyviin suunnitelmiin tai tavoitteisiin, tuleviin toimintoihin ja kehitykseen, sen liiketoimintastrategiaan ja odotettavissa oleviin trendeihin toimialan poliittisessa ja oikeudellisessa ympäristössä, jossa se toimii, sekä muut tiedot, jotka eivät ole historiallisia tietoja. Joissakin tapauksissa ne voidaan tunnistaa tulevaisuuteen suuntautuvan terminologian käytöstä, mukaan lukien termit "uskoo", "aikoo", "saattaa", "tahtoo" tai "pitäisi" tai kussakin tapauksessa niiden kieltomuodot tai vastaavan terminologian muunnelmät.

Tämän esityksen tulevaisuuteen suuntautuvat lausunnot perustuvat oletuksiin. Tulevaisuuteen suuntautuviin lausuntoihin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja oletuksia, sekä yleisiä että erityisiä, ja on olemassa riski, että ennusteita, ennakkoarvioita, arvioita, suunnitelmia ja muita tulevaisuuteen suuntautuvia lausuntoja ei saavuteta. Ottaen huomioon nämä riskit, epävarmuustekijät ja oletukset, sinua kehoitetaan olemaan nojautumatta liiallisesti tällaisiin tulevaisuuteen suuntautuviin lausuntoihin. Kaikki tähän esitykseen sisältyvät tulevaisuuteen suuntautuvat lausunnot on kirjoitettu esityksen julkaisupäivän mukaisten tietojen valossa. Yhtiö ei aio, eikä omaksu velvollisuutta, päivittää tai korjata mitään esitykseen sisältyviä tulevaisuuteen suuntautuvia lausuntoja.

TIETOA JAKELIJOILLE

Johtuen yksinomaan tuotevalvontavaatimuksista, jotka sisältyvät: (a) rahoitusvälineiden markkinoista annetun EU-direktiiviin 2014/65/EU, muutoksineen ("**MiFID II**"); (b) komission delegoidun direktiivin (EU) 2017/593, joka täydentää MiFID II:ta, 9 ja 10 artikloihin; ja (c) paikallisiin implementointitoimenpiteisiin (yhdessä "**MiFID II Tuotevalvontavaatimukset**"), sekä kiistään kaiken vastuun, joka "valmistajalla" (MiFID II Tuotevalvontavaatimuksista johtuen) voi muutoin asiaa koskien olla, riippumatta siitä, perustuuko vastuu rikkomukseen, sopimukseen vai muuhun, osakkeet ovat olleet tuotehyväksyntämenettelyn kohteena, jonka mukaan osakkeet: (i) täyttävät loppuasiakkaiden kohdemarkkinavaatimukset yksityissijoittajille sekä sijoittajille, jotka määritellään ammattimaisiksi asiakkaiden ja hyväksyttäviksi vastapuoliksi, kuten määritelty MiFID II:ssa; ja (ii) soveltuvat tarjottavaksi kaikkien MiFID II:ssa sallittujen jakelukanavien kautta ("**Kohdemarkkina-arviointi**"). Kohdemarkkina-arvioinnista riippumatta jakelijoiden tulisi huomioda että: osakkeiden hinta voi laskea ja sijoittajat saattavat menettää osan tai kaiken sijoituksestaan; osakkeet eivät tarjoa mitään taattua tuloa tai pääomasuojaa; ja sijoitus osakkeisiin on sopiva vain sijoittajille, jotka eivät tarvitse taattua tuloa tai pääomasuojaa, jotka (joko yksin tai yhdessä asianmukaisen sijoitusneuvojan tai muun neuvonantajan kanssa) ovat kykeneviä arvioimaan kyseessä olevan sijoituksen edut ja riskit ja joilla on riittävät resurssit kantaakseen siitä mahdollisesti koituvat tappiot. Kohdemarkkina-arviointi ei rajoita tai vaikuta mihinkään sopimukseen, lakiin tai sääntelyyn perustuviin myyntirajoituksiin liittyen mihinkään osakkeita koskevaan tarjoukseen.

Epäselvyyksien välttämiseksi, Kohdemarkkina-arviointi ei ole: (a) sopivuuden tai asianmukaisuuden arviointi MiFID II:n tarkoittamalla tavalla; tai (b) kenellekään sijoittajalle tai sijoittajaryhmälle suositus sijoittaa, tai ostaa tai tehdä mitään muita osakkeisiin liittyviä toimenpiteitä.

Kukin jakelija on vastuussa oman kohdemarkkina-arviointinsa tekemisestä osakkeita koskien sekä asianmukaisten jakelukanavien määrittämisestä.