

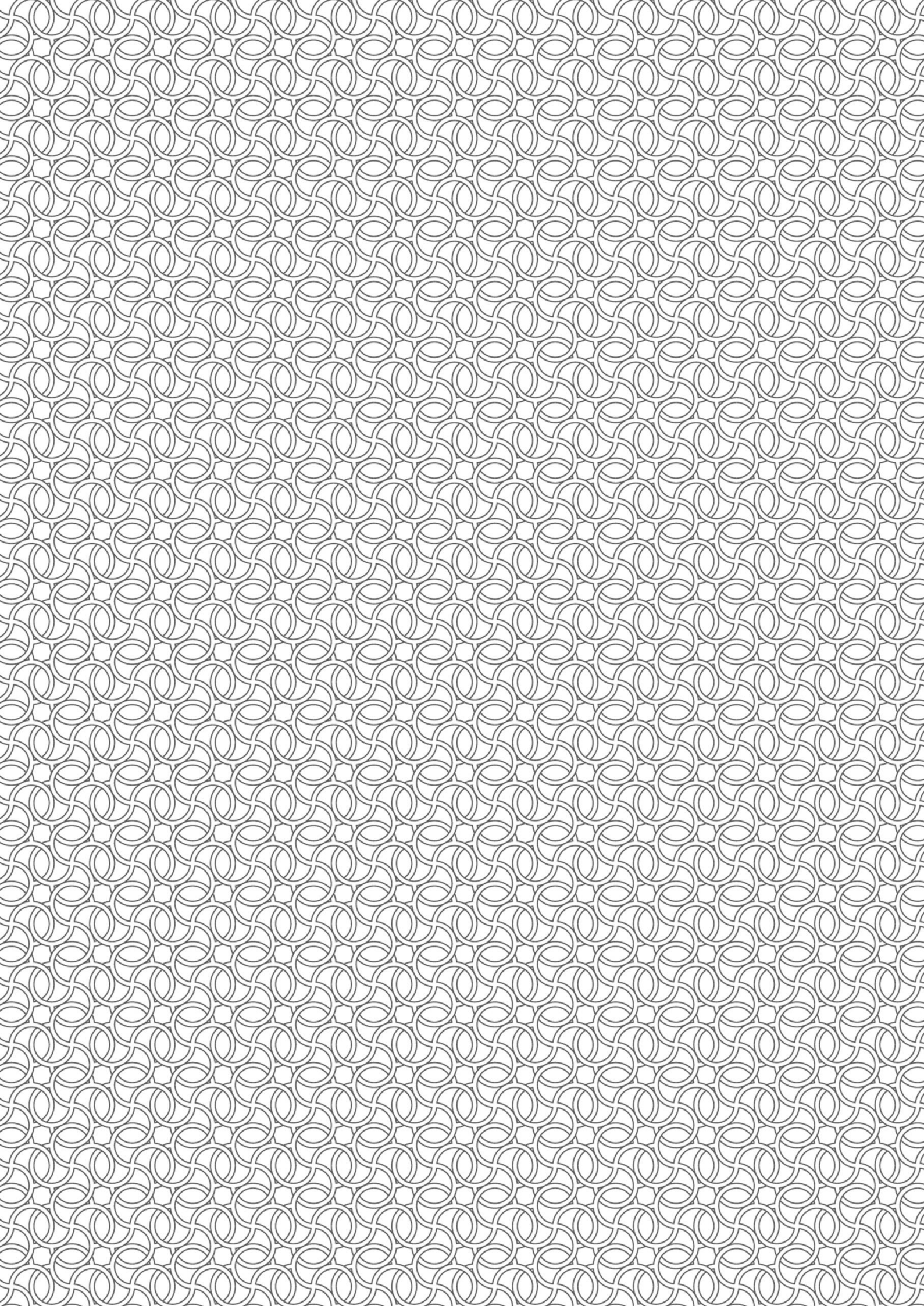
An aerial photograph of a city skyline, likely New York City, featuring numerous skyscrapers. In the foreground, a large building with a prominent green roof sits on a waterfront. A modern, white ferry is docked at a pier in the water. The scene is captured during the "golden hour" of late afternoon, with warm sunlight casting long shadows and highlighting the architectural details of the buildings.

LIIKETOIMINTAKATSAUS Q3 2025

20.10.2025

sunborn
INTERNATIONAL

LIIKETOIMINTAKATSAUS Q3 2025





Sisällys

Sunborn International Oyj (SBI) liiketoimintakatsaus Q3: 1.7.-30.9.2025.....	4
Keskeiset tapahtumat 1.7.-30.9.2025.....	4
Keskeiset tapahtumat 1.1.-30.9.2025.....	4
Toimitusjohtajan katsaus	4
Hotelliliiketoiminnan keskeiset suoritusmittarit.....	5
Sunborn Gibraltarin liiketoiminta	6
Sunborn Londonin liiketoiminta.....	6
Uudet kehityshankkeet.....	7
Olenneiset tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen	8



Sunborn International Oyj (SBI) liiketoimintakatsaus Q3: 1.7.-30.9.2025

Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Vertailutiedoissa esitetään Rush Factory Oyj:n julkaisemat tilikauden 2024 luvut. Hotellitoiminnan osalta vertailutiedoissa on esitetty Sunborn International Holding -konsernin laivahotellien edellisen vuoden vastaavan ajanjakson luvut.

Sunborn International Oyj:n liiketoimintakatsauksen vuoden 2025 luvuissa on huomioitu Sunborn International Holding -konserni osakevaihdon toteutumisen jälkeen (touko-syyskuu 2025).

Sunborn International Holding Oy (SBIH) ja Rush Factory Oyj toteuttivat 28.4.2025 osakevaihdon, jonka myötä Rush Factory Oyj:n nimi muutettiin Sunborn International Oyj:ksi ja SBIH:sta tuli SBI:n tytäryhtiö. Kaupankäynti Sunborn International Oyj:n (SBI) osakkeilla Nasdaq First North -markkinapaikalla alkoi 29.4.2025.

Liiketoimintakatsaus on tilintarkastamaton.

Keskeiset tapahtumat 1.7.-30.9.2025

- Konsernin raportointikauden liikevaihto oli 7,404 (0,345) miljoonaa euroa.
- Sunborn Gibraltarin Q3 oli jo neljäs peräkkäinen kvartaali, jolla sekä liikevaihto että EBITDAR kasvoivat kaksinumeroisia lukuja verrattuna edellisen vuoden vastaaviin ajankohtiin. Hotellitoiminnan tuotot Q3 2025:
 - Liikevaihto 3,308 M€ (3,006 M€) +10,1 %
 - EBITDAR 1,039 M€ (0,761 M€) +36,5 %
- Sunborn Londonin liikevaihto on kasvanut vuoden aikana kaikilla osastoilla, sillä ensimmäisen vuosipuoliskon positiivinen kehitys jatkui myös kolmannella neljänneksellä. EBITDAR on kuitenkin jäänyt odotuksia heikommaksi. Hotellitoiminnan tuotot Q3 2025:
 - Liikevaihto 2,928 M€ (2,626 M€) +11,5 %
 - EBITDAR 0,860 M€ (0,852 M€) +1,0 %
- XNS- yhteishankkeen viivästymisen johdosta yhtiö neuvottelee Sunborn Gibraltar Ltd:n joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoituksesta. Joukkovelkakirjalaina erääntyy 27.10.2025.

Keskeiset tapahtumat 1.1.-30.9.2025

- Konsernin raportointikauden liikevaihto (touko-syyskuu 2025) oli 12,278 (1–9/2024: 0,577) miljoonaa euroa. Raportointikauden liikevaihto vuonna 2025 muodostuu Lontoossa ja Gibraltarilla operoivien laivahotellien liikevaihdosta 5 kuukaudelta osakevaihdon toteutumisen jälkeen.

Toimitusjohtaja Hans Niemi

Konsernin yhtiöt Lontoossa ja Gibraltarilla jatkoivat positiivista kehitystään vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä. Liikevaihto kasvoi 10,7 % ja oli 6 235 tGBP (Q3 2024: 5 632 tGBP), kun taas käyttökate kasvoi 17,8 % ja oli 1 899 tGBP (Q3 2024: 1 613 tGBP). Keskimääräinen käyttöaste vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä pysyi vakaana 74 prosentissa edellisvuoden tapaan. Hotellien keskimääräinen päivähinta (ADR) nousi 12,2 % ja oli 185,1 GBP (164,9 GBP).

Gibraltar saavutti vahvan vuosineljänneksen; liikevaihto kasvoi 10,1 % 3 308 tuhanteen puntaan (Q3 2024: 3 006 tGBP) ja käyttökate 36,5 % 1 039 tuhanteen puntaan (Q3 2024: 761 tGBP), mikä heijastaa toiminnan tasaista paranemista.

Lontoon liikevaihto kasvoi 11,5 % 2 928 tuhanteen puntaan (Q3 2024: 2 626 tGBP). Jatkuvien kustannuspaineiden vuoksi käyttökateen kasvu pysyi kuitenkin vaatimattomana 1,0 prosentissa kasvaen 860 tuhanteen puntaan (Q3 2024: 852 tGBP). Kustannushaasteisiin vastaaminen on edelleen jatkossa johdon keskeinen prioriteetti.



Rahoituksen osalta vakautunut ja alemman korkotason ympäristö on tukenut parantunutta velanhoitokykyä. Kannattavuus on kuitenkin edelleen herkkä EURIBOR-koron suotuisille liikkeille, mikä korostaa rahoituskuriin keskittymisen tärkeyttä.

Gibraltarin laivahotellia koskeva yhteishanke XNS Holdings PTE. Ltd:n on viivästynyt alkuperäisestä aikataulusta. Viivästysten johdosta yhtiöllä on pitkälle edenneet neuvottelut Sunborn Gibraltar Ltd:n 27.10.2025 erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoituksesta suuren eurooppalaisen pankin kanssa. Sunborn Gibraltar Ltd yhtiön hallitus on tänään 20. lokakuuta käsitellyt saamaansa lainatarjousta joukkovelkakirjan takaisinmaksamiseksi ja päättänyt edetä lainajärjestelyn toteuttamisessa.

Joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitus ja aikataulu on kuitenkin vielä riippuvainen lopullisen lainadokumentaation laatimisesta. Tämän johdosta Sunborn Gibraltar Ltd neuvottelee joukkovelkakirjalainasijoittajien kanssa tarvittavista järjestelyistä. Yhtiö tiedottaa asiasta erikseen ennen joukkovelkakirjalainan erääntymistä.

Uudelleenrahoitusprosessin tavoitteena on varmistaa, että XNS-transaktion toteuttaminen ei muodostu ainoaksi vaihtoehdoksi erääntyvän joukkovelkakirjalainan takaisinmaksussa. Yhtiö jatkaa molempien prosessien edistämistä rinnakkain ja priorisoi toimenpiteitä, jotka tukevat konsernin pitkän aikavälin strategiaa ja taloudellista vakautta.

Hotelliliiketoiminnan keskeiset suoritusmittarit

Alla olevassa taulukossa on esitetty Sunborn International Holding -konsernin laivahotellien keskeiset suoritusmittarit eri ajanjaksoina. Alla esitetystä poiketen on huomioitava, että SBI-konsernin raportointikauden 1.1.-30.9.2025 liikevaihto sisältää hotelliliiketoiminnan tuotot vain 5 kuukaudelta (touko-syyskuu 2025). Luvut on esitetty alkuperäisvaluutassa (GBP), mutta selkeyden vuoksi käännetty alemmassa taulukossa myös euroiksi käyttäen kaikissa samaa EKP:n 30.9.2025 kurssia 0,8734.

1 000 GBP	1.7. - 30.9.2025	1.7. - 30.9.2024	1.1. - 30.9.2025	1.1. - 30.9.2024	1.1. - 31.12.2024
Liikevaihto, Lontoo	2 928	2 626	8 053	7 620	10 985
Liikevaihto, Gibraltar	3 308	3 006	8 778	7 845	10 653
Liikevaihto yhteensä	6 236	5 632	16 831	15 465	21 638

Keskimääräinen päivähinta (ADR), £	185,1	164,9	171,3	166,7	166,3
Huonekohtainen liikevaihto (RevPar), £	137,0	122,3	120,9	111,5	118,5
Käyttöaste, %	74,0 %	74,2 %	70,6 %	66,9 %	71,3 %

1 000 EUR*	1.7. - 30.9.2025	1.7. - 30.9.2024	1.1. - 30.9.2025	1.1. - 30.9.2024	1.1. - 31.12.2024
Liikevaihto, Lontoo	3 352	3 007	9 220	8 725	12 577
Liikevaihto, Gibraltar	3 788	3 441	10 051	8 983	12 197
Liikevaihto yhteensä	7 140	6 448	19 271	17 707	24 774

Keskimääräinen päivähinta (ADR), €	212,0	188,8	196,2	190,8	190,4
Huonekohtainen liikevaihto (RevPar), €	156,8	140,1	138,5	127,7	135,7
Käyttöaste, %	74,0 %	74,2 %	70,6 %	66,9 %	71,3 %

*(EUR/GBP vaihtokurssilla 30.9.2025 0,8734)



Sunborn Gibraltarin liiketoiminta

Vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä Operaattori Sunborn (Gibraltar) Resort Limitedin taloudellinen suorituskyky on jatkunut vahvana ja vuoteen on mahtunut useita ennätyskuukausia.

- Hotellitoiminnan tuotot Q3 2025:
 - Liikevaihto 3,308 M€ (3,006 M€) +10,1 %
 - EBITDAR 1,039 M€ (0,761 M€) +36,5 %
- Hotellitoiminnan tuotot YTD 1–9/2025:
 - Liikevaihto 8,778 M€ (7,845 M€), +11,9 %
 - EBITDAR 2,433 M€ (1,696 M€), +43,5 %

Liiketoiminnan tulokset olivat kauttaaltaan erinomaiset, sillä Q3 oli jo **neljäs peräkkäinen kvartaali**, jolloin sekä liikevaihto että EBITDAR ovat kasvaneet kaksinumeroisia lukuja verrattuna edellisen vuoden vastaaviin ajankohtiin. Kehitys viittaa toiminnan elpymisen jatkuvan ja parantuneisiin markkinaolosuhteisiin osoittaen samalla johdon kustannusohjelman onnistumista.

Gibraltar on tehnyt vankan tuloksen vuoden alusta pääosin budjettiodotusten mukaisella tasolla, mutta osoittaen huomattavaa kasvua vuodentakaiseen verrattuna. Huonemyynti kasvoi 12 % viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna vahvan syyskuun ja 5 %:n käyttöasteen nousun ansiosta. Tämä osaltaan nosti huonekohtaista liikevaihtoa (RevPAR) 12 %, mikä heijastaa sekä vahvempaa kysyntää että parantunutta hintakehitystä, erityisesti syyskuun korkeamman keskimääräisen päivähinnan (ADR) vauhdittamana.

Vaikka tammi- ja huhtikuu olivat suhteellisesti heikompia, niitä tasoitti erityisen vahvat suoritukset helmi- ja maaliskuussa, kesäkuukausina sekä poikkeuksellisen hyvä syyskuu, mikä johtui pääasiassa yritys- ja FIT-segmenttien lisääntyneestä kysynnästä. Myös ruoka- ja juomaosasto saavutti vahvan tuloksen, sillä sen liikevaihto kasvoi 11 % viime vuoteen verrattuna ja se pysyi vuoden alussa laaditun budjetin tavoitteessa. Kasvua tukivat suurelta osin Gastrobarin ja Aquabarin lisääntyneet käyttöasteet sekä konferenssi- ja juhlapalveluiden liiketoiminnan merkittävä kasvu.

Syyskuussa Gibraltar saavutti vahvan kuukausituloksen ylittäen budjetin 4 %:lla ja ylittäen syyskuun 2024 toteutuman 15 %. Tämä indikoi hyvän kehitystrendin jatkuvan edelleen loppuvuodelle ja suotuisat edellytykset saavuttaa, tai jopa ylittää, koko vuoden tavoitteet.

Sunborn Londonin liiketoiminta

Operaattori Sunborn International (UK) Ltd on kasvattanut liikevaihtoa kaikissa osastoissaan vuoden aikana, sillä ensimmäisen vuosipuoliskon positiivinen kehitys jatkui myös kolmannella neljänneksellä.

- Hotellitoiminnan tuotot Q3 2025:
 - Liikevaihto 2,928 M€ (2,626 M€) +11,5 %
 - EBITDAR 0,860 M€ (0,852 M€) +1,0 %
- Hotellitoiminnan tuotot YTD 1–9/2025:
 - Liikevaihto 8,053 M€ (7,620 M€), +5,7 %
 - EBITDAR 2,324 M€ (2,474 M€), -6,1 %

Sunborn Londonin EBITDAR on vuoden ensimmäisillä kolmella neljänneksellä jäänyt odotuksia heikommaksi. Käyttöaste nousi 1,36 % edellisvuodesta, ja keskimääräinen päivähinta (ADR) nousi 2,10 punttaa, mikä johti huonekohtaisessa liikevaihdossa (RevPAR) 3,73 punnan nousuun viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Budjettiin nähden alijäämä johtuu pääosin 4,7 %:n alijäämästä käyttöasteessa. Ruoka- ja juomasegmentti jatkoi vahvaa kasvuaan ja sen liikevaihto kasvoi 8,25 % edellisvuodesta.



Syyskuun majoitustuotot olivat kuukausitasolla historian korkeimmat. Majoitustuottojen korkeaan tasoon vaikutti merkittävästi hotellin viereisessä ExCeL-messukeskuksessa järjestetty DSEI-tapahtuma.

Ennakkovarausten ja näkymien valossa johto on edelleen optimistinen vahvasta loppuvuodesta ja tavoitteiden saavuttamisesta. EBITDA-eron vuodentakaiseen ennakkoidaan edelleen kaventuvan loppuvuonna, mikä heijastaa liikevaihdon ja kustannusrakenteen vakautumista. Vaikka lopullinen tulos riippuukin pitkälti viime hetken varauksista, on kaikki edellytykset riittävän kysyntäpotentiaalin saavuttamiseksi olemassa.

Uudet kehityshankkeet

Sunborn International keskittyy jahtihotellien ja muiden kelluvien vapaa-ajanvietto- ja majoituskiinteistöjen kehittämiseen, omistamiseen ja operointiin. Yhtiön toiminta on kasvuhakuista, ja keskipitkän aikavälin tavoitteena on avata uusia laivahotelleja Lontoossa ja Vancouverissa vuoteen 2028 mennessä ja siirtää nykyinen Lontoon laivahotelli Sevillaan. Tämä lisäisi yhtiön hotellikapasiteettia 475 huoneella nostaen kokonaiskapasiteetin 802 huoneeseen (+144 %).

London

Sunborn International jatkaa uuden kelluvan hotellin kehittämistä Royal Victoria Dockissa. Hankkeen toteutuksen ja aikataulun yhdenmukaistamiseksi yritys on jättänyt uudelleen kaavahakemuksen sekä useita Newhamin kaupunginosa-kaavoitusosaston pyytämiä lisäasiakirjoja ja teknisiä tietoja. Prosessi on nyt lähes valmis, ja lopullisen kaavaehdotuksen odotetaan vahvistuvan vuoden 2026 alussa. Yhtiö päivittää arvioidun toimitus- ja avajaisajan, kun nämä keskeiset prosessit on saatu päätökseen.

Vancouver

Sunborn International on myös pitkällä kaavoitusmuutoksen kanssa, jota tarvitaan uuden 250-huoneisen kelluvan hotellin rakentamiseen Vancouverissa. Hotelli sijaitsee Coal Harbourissa Vancouverin messu- ja kongressikeskuksen vieressä, ja sen suunnitteluprosessi etenee erittäin hyvin. Tarvittavat vuoropuhelut on aloitettu useiden paikallisten viranomaisten, sidosryhmien ja liikenneviranomaisten kanssa, ja teknisiä kysymyksiä on ratkaistu Vancouverin kaupungin ja muiden keskeisten valtion virastojen kanssa. Vuosineljänneksen aikana sovimme myös 30 vuoden vuokrasopimuksen ehdoista jahtihotellin sijainnista allekirjoittamalla yhteisymmärryspöytäkirjan hotellin vesialueen vuokraoikeuden omistajan, Vancouver Harbour Flight Centren, kanssa.

Vancouverin kaavoitusprosessi on lähes valmis, ja kaavaehdotuksen odotetaan vahvistuvan vuoden 2026 alkupuoliskolla kaupunginvaltuuston julkisten kuulemisten jälkeen. Yhtiö päivittää arvioidun toimitus- ja avajaisajan, kun kaavoitusprosessit on saatu päätökseen, samoin kuin tarvittavat rakennus- ja kehitysluvat.

Sevilla & Gibraltar

Yhtiö valmistelee nykyisin Lontoossa sijaitsevan laivahotellin siirtämistä Sevillaan. Myös Gibraltarilla sijaitseva laivahotelli on tarkoitus korvata uudella ja nykyinen hotelli siirretään toiseen kohteeseen. Tavoitteena on optimoida tuloja siirtämällä olemassa olevia jahtihotelleja uusiin, korkeamman tuotto potentiaalin omaaviin paikkoihin ja vapauttaa olemassa olevia paikkoja uusille projekteille, joissa rakennetaan kohteeseen parhaiten sopiva hotellimalli.

Uudet kelluvat rakenteet

Vastauksena Lontoon ja Vancouverin sidosryhmien tarjoamiin kehitysmahdollisuuksiin kehitämme jahtihotellien rinnalle uusia kelluvia kiinteistöjä, kuten kylpylä-, tapahtuma- ja ravintolakiinteistöjä. Vancouverin hotellikehityshankkeeseen kuuluu nyt myös laaja kelluva julkinen laituri, jossa on kahvila ja hotellin kylpylä, kattopuutarhoja, näköalapaikkoja ja julkisia tiloja. Myös Lontoon uuteen hotellikehityshankkeeseen kuuluu kelluva kylpylä, ja keskustelemme paikallisten sidosryhmien kanssa muista mahdollisista kelluvista vapaa-ajanviettopaikoista Lontoon Royal Docksissa.

Kestävyys

Sunborn International on sitoutunut kehittämään vähähiilisiä kelluvia kiinteistöratkaisuja, jotka mukautuvat ilmastomuutoksen haasteisiin ja joilla on mahdollisimman pienet ympäristövaikutukset. Mahdollistamalla kaupunkien



rajallisten ranta-alueiden tehokkaan käytön suunnittelu-, rakennus- ja hotellitoimintamallimme pyrkivät pieneen ympäristöjalanjälkeen ja korkeaan energiatehokkuuteen, mikä vähentää sekä välittömiä että pitkän aikavälin ympäristövaikutuksia.

Uusiutuvan energian hankkeet

Sunborn Energy Ltd perustettiin kehittämään hiilineutraalia kelluvaa hotellia, joka hyödyntää ympäröivää vettä ja meriympäristöä aluksen toiminnan energian tuottamiseen. Yhtiö voitti Innovate UK CMDC4 -kilpailun ja on mukana meneillään olevissa puhtaan energian tutkimus- ja kehityshankkeissa Imperial College Londonin ja Mott MacDonaldin kanssa. Vaikka Sunborn Energy Ltd sijaitsee Oyj:n konsernirakenteen ulkopuolella, se on keskeinen osa konsernin pitkän aikavälin visiota ja kehittää SBI:lle tärkeitä energijärjestelmiä, joihin SBI:llä on käyttöoikeus ja lisenssisopimus. Sunborn Internationalin sitoutuminen vähähiiliseen ja kestävään liiketoimintaan Sunborn Energyn uusiutuvan energian teknologiat tarjoavat mahdollisuuden tuottaa puhdasta energiaa kelluville kiinteistöille, mikä vähentää merkittävästi elinkaaren aikaisia päästöjä ja vahvistaa konsernin ESG-profilia.

Olenaiset tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen

Gibraltarin laivahotellia koskeva yhteishanke XNS Holdings PTE. Ltd:n on viivästynyt alkuperäisestä aikataulusta. Viivästysten johdosta yhtiöllä on pitkälle edenneet neuvottelut Sunborn Gibraltar Ltd:n 27.10.2025 erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoituksesta suuren eurooppalaisen pankin kanssa. Sunborn Gibraltar Ltd:n hallitus on tänään 20. lokakuuta käsitellyt saamaansa lainatarjousta joukkovelkakirjan poismaksamiseksi ja päättänyt edetä laina-järjestelyn toteuttamisessa.

Joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitus ja aikataulu on kuitenkin vielä riippuvainen lopullisen lainadokumentaation laatisesta. Tämän johdosta Sunborn Gibraltar Ltd neuvottelee joukkovelkakirjalainasijoittajien kanssa tarvittavista järjestelyistä. Yhtiö tiedottaa asiasta erikseen ennen joukkovelkakirjalainan erääntymistä.

Uudelleenrahoitusprosessin tavoitteena on varmistaa, että XNS-transaktion toteuttaminen ei muodostu ainoaksi vaihtoehdoksi erääntyvän joukkovelkakirjalainan takaisinmaksussa. Yhtiö jatkaa molempien prosessien edistämistä rinnakkain ja priorisoi toimenpiteitä, jotka tukevat konsernin pitkän aikavälin strategiaa ja taloudellista vakautta.

Sunborn London Oyj:n nykyinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 5.2.2026. Yhtiö neuvottelee uudelleenrahoituksesta ja suunnittelee uutta lainajärjestelyä emoyhtiötasolla tukeakseen meneillään olevia toimintoja Lontoossa, kunnes korvaava laivahotelli valmistuu ja mahdollinen suunniteltu siirto Sevillaan, Espanjaan.

Yhtiön johto uskoo, että hotellitoiminnot Lontoossa ja Gibraltariissa jatkavat menestyksekkästä liiketoimintaa ja konsernin taloudellisen tuloksen ja velanhoidokyvyn säilyvän vakaana. Ennusteet vuoden 2025 toimintakaudelle osoittavat kasvua operatiivisissa yksiköissä.



Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Hans Niemi

hans.niemi@sunborn.com

puhelin: +358 2 445 451

Nordic Certified Adviser AB, puh. +46 70 551 67 29

Jakelu:

Nasdaq Helsinki Oy

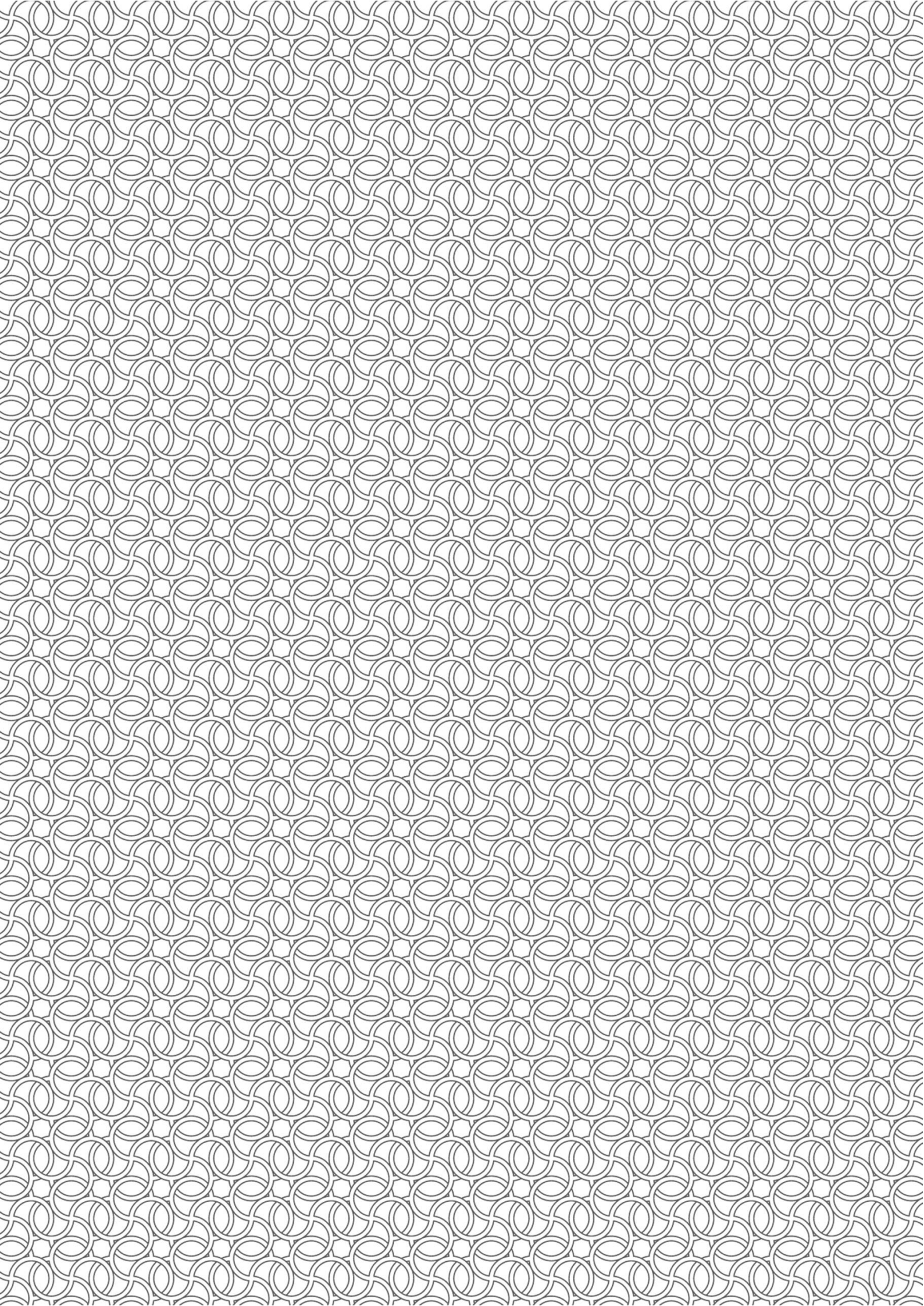
Finanssivalvonta

Keskeiset tiedotusvälineet

www.sbih.group

Sunborn International lyhyesti

Sunborn International (Nasdaq: SBI) on kansainvälisesti toimiva, korkeatasoisten jahtihotellien ja muiden kelluvien rakenteiden innovatiivinen kehittäjä, omistaja ja operaattori. Jahtihotelleilla ja kelluvilla rakenteilla voidaan hyödyntää vesialueita kaupunkisatamissa ja arvostetuilla ranta-alueilla. Sunborn International omistaa tällä hetkellä kaksi jahtihotellia, joista toinen sijaitsee Lontoossa ja toinen Gibraltarilla. Jahtihotelleissa yhdistyy eksklusiivinen majoitus, ravintolapalvelut sekä konferenssi- ja tapahtumatilat. Sunborn International on alansa pioneeri ja sillä on pitkä kokemus laivanrakennuksesta ja -suunnittelusta sekä eri maiden ranta-alueiden ja satamien kehittämisestä ja lupaprosesseista. Yhtiö on aktiivisesti laajentumassa uusiin markkinoihin, ja sillä on jahtihotellien kehityshankkeita Vancouverissa, Lontoossa ja ympäri maailmaa.



Sunborn International Oyj
Juhana Herttuan puistokatu 23
20100 Turku
Finland