

sunborn
INTERNATIONAL

LIIKETOIMINTAKATSAUS Q3 2026

Sisällys

Sunborn International Oyj (SBI) liiketoimintakatsaus Q3 2026 4
Tammi–syyskuu 2026 lyhyesti 4
Toimitusjohtaja Hans Niemen kommentit 4
Hotelliliiketoiminnan keskeiset tunnusluvut 6
Liiketoiminnan kehitys Q3 2026 7
Sunborn London *7*
Sunborn Gibraltar *8*
Tulevaisuuden näkymät 9
Tunnuslukujen laskentakaavat 10

Sunborn International Oyj (SBI) liiketoimintakatsaus Q3 2026

Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin mainita.

Liiketoimintakatsaus on tilintarkastamaton.

Tammi–syyskuu 2026 lyhyesti

- Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 19,850 (2025: 12,278) miljoonaa euroa. Vuoden 2025 vertailukauden liikevaihto sisältää Lontoossa ja Gibraltarilla toimivien jahtihotellien liikevaihdon vain viideltä kuukaudelta osakevaihdon toteutumisen jälkeen (touko-syyskuu 2025). Vertailukelpoisella yhdeksän kuukauden jaksolla konsernin liikevaihto alkuperäisessä valuutassa (GBP) kasvoi 1,8 %.
- Katsauskauden käyttökate (EBITDA) oli 3,589 (4,674) miljoonaa euroa. Lasku johtui pääasiassa vertailukaudella kirjatusta 1,884 miljoonan euron kertaluonteisesta liiketoiminnan muusta tuotosta.
- Sunborn International Oyj perusti syyskuussa uuden tytäryhtiön, Sunborn Modular Solutions Oy:n, jolla ei ole toistaiseksi ollut taloudellista vaikutusta konserniin.

Toimitusjohtaja Hans Niemen kommentit

Vuoden 2026 ensimmäiset yhdeksän kuukautta olivat Sunborn Internationalille vakaan operatiivisen kehityksen ja merkittävän strategisen edistymisen aikaa. Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 19,850 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisella yhdeksän kuukauden jaksolla hotellien liikevaihto paikallisessa valuutassa (GBP) kasvoi 1,8 %, kun Lontoossa kasvua kertyi 4,6 % ja Gibraltarilla liikevaihto pysyi poikkeuksellisen vahvan vuoden 2025 tasolla. Konsernin käyttöaste nousi 72,3 %:iin (70,6 %), kun taas keskimääräinen huonehinta ADR (Average Daily Rate) oli 3,2 % edellisvuotta alempi, minkä seurauksena huonetuotto RevPAR (Revenue per Available Room) laski 0,8 %. Molemmat hotellit kuitenkin hyötyvät merkittävistä ravintola- ja tapahtumatuotoista, joiden ansiosta hotellien yhteenlaskettu kokonaishuonetuotto TRevPAR kasvoi 1,8 % edellisvuodesta.

Lontoon jahtihotelli jatkoi hyvää kehitystään. Yhdeksän kuukauden liikevaihto kasvoi 4,6 % 8,423 (8,053) miljoonaan puntaan, ja operatiivinen EBITDAR nousi 2,482 (2,328) miljoonaan puntaan. Kolmas neljännes oli erityisen rohkaiseva: ennätyksellisellä vertailukaudella hotellin viereisessä ExCeL London -messukeskuksessa järjestettiin joka toinen vuosi pidettävä DSEI-tapahtuma (Defence and Security Equipment International). Tästä huolimatta liikevaihto säilyi 2,939 (2,928) miljoonassa punnassa, ja operatiivinen EBITDAR kasvoi 16,2 % 1,001 (0,860) miljoonaan puntaan. Tulos heijastaa vahvaa käyttöastetta, tapahtumatilojen vuokrauksen ja muiden oheistuottojen kasvua sekä johdonmukaista kustannusten hallintaa.

Gibraltarilla liiketoiminta vakiintui kolmannella neljänneksellä heikomman alkuvuoden jälkeen. Neljänneksen liikevaihto kasvoi 1,4 % 3,356 (3,308) miljoonaan puntaan, joten yhdeksän kuukauden liikevaihto oli 8,713 (8,778) miljoonaa puntaa ja operatiivinen EBITDAR 2,102 (2,438) miljoonaa puntaa. Syyskuussa käyttöaste oli vuoden korkein kuukausitasolla tähän mennessä. Vapaa-ajan matkustajien BAR-segmentti (Best Available Rate) on kehittynyt parhaiten, mikä kuvastaa jatkuvaa siirtymää kohti viime hetken varauksia. Yritys-, FIT- (Free Independent Traveler) ja MICE-segmentit (Meetings, Incentives, Conferences and Events) ovat puolestaan jääneet vertailuvuoden ja budjetin alapuolelle. EU:n, Yhdistyneen kuningaskunnan ja Gibraltarin välisen rajan avautuminen heinäkuun puolivälissä on lisännyt päiväkävijöiden määrää Gibraltarilla, mutta se ei ole vielä näkynyt yöpymiskysynnän kasvuna. Ravintola- ja juomamyynti pysyi vahvana ja ylitti edellisvuoden tason. Yritys- ja ryhmäsegmenttien huonekysynnän vahvistaminen on tulevien neljännesten keskeinen operatiivinen painopisteemme. Lisäksi olemme toteuttaneet katsauskauden jälkeen organisaatiomuutoksen, jossa johtovastuut on keskitetty yhdelle johtajalle Lontoon ja Gibraltarin johtamisen ja toimintojen välisten synergioiden vahvistamiseksi.

Konsernin katsauskauden käyttökate (EBITDA) oli 3,589 (4,674) miljoonaa euroa. Laskua selittää vertailukaudella kirjattu 1,884 miljoonan euron kertaluonteinen liiketoiminnan muu tuotto. Vertailukauden luvut sisälsivät lisäksi jahtihotellit vain viideltä kuukaudelta toukokuussa 2025 toteutetun osakevaihdon jälkeen.

Toukokuussa toteutettu Sunborn Gibraltarin jälleenrahoitus oli vuoden keskeisin rahoitussaavutus. 58 miljoonan euron vakuudellinen senior-joukkovelkakirjalaina ja 1,5 miljoonan punnan COVID-19-ajan laina maksettiin takaisin kansainväliseltä pankilta saadulla uudella 62,5 miljoonan euron rahoituksella. Rahoitus erääntyy toukokuussa 2029, ja siihen sisältyy optio jatkaa laina-aikaa kahdella vuodella paremmin luottoehdoin. Osana järjestelyä Gibraltarin laituripaikkasopimusta jatkettiin, mikä turvaa jahtihotellin toiminnalle pitkäaikaisen perustan, ja samalla alus siirrettiin Bahaman alusrekisteriin. Rahoituksen osalta välitön prioriteettimme on tytäryhtiö Sunborn London Oyj:n joukkovelkakirjalainan jäljellä olevan 22,1 miljoonan euron pääoman (alkuperäinen lainamäärä 25,5 miljoonaa euroa) jälleenrahoitus. Lainaa on lyhennetty asteittain vapaalla kassavirralla sovitun lyhennysohjelman mukaisesti. Jäljellä oleva pääoma erääntyy 5.2.2027, ja jälleenrahoitusprosessi on käynnissä DNB Carnegien kanssa allekirjoitetun toimeksiantosopimuksen pohjalta.

Kehityshankkeiden osalta vuosi on tuonut kaksi ratkaisevaa virstanpylvästä. Vancouverin kaupunginvaltuusto hyväksyi huhtikuussa kaavamuutoshakemuksen suunnitellulle 250 huoneen Sunborn Vancouver -jahtihotellille Coal Harbourissa Vancouverin kongressikeskuksen (Vancouver Convention Centre) vieressä, ja jatkamme yhteistyötä kaupungin kanssa kaavamuutoksen voimaansaattamisen viemiseksi päätökseen. Kesäkuussa myönnettiin rakennuslupa nykyisen Sunborn London -jahtihotellin

korvaamiseksi uudella, seuraavan sukupolven aluksella sekä pysyvälle, parannetulle laituripaikalle Royal Victoria Dockissa.

Syyskuussa perustimme uuden tytäryhtiön, Sunborn Modular Solutions Oy:n, kehittämään konsernin modulaarista kiinteistöteknologiaa ja kelluvan rakentamisen ratkaisuja jahtihotelliliiketoiminnan rinnalla. Uuden liiketoimintasegmentin välivaiheen strategiassa keskitytään majoitusratkaisujen luomiseen Suomessa julkistettujen datakeskusten rakentamishankkeiden tarpeisiin.

Myös Gibraltarin jahtihotellin siirto- ja korvaussuunnitelmat etenevät, ja niihin liittyvät lupa- ja kanssasijoittajaprosessit ovat pitkällä. Yhtiö odottaa edistyvänsä merkittävästi kohti hankepäivityksen ja aikataulun julkistamista vuoden 2027 alussa.

Alkuvuodesta yhtiölle myönnettiin Nasdaqin Green Equity Designation -tunnus S&P Global Ratingsin tekemän riippumattoman ympäristöarvioinnin perusteella. Yhtiö on ensimmäinen tunnuksen saanut suomalainen kiinteistöyhtiö. Lisäksi yhtiön osakkeilla alettiin käydä kauppaa Yhdysvalloissa OTCID-markkinalla, mikä helpottaa jatkossa yhdysvaltalaisten sijoittajien mahdollisuuksia sijoittaa yhtiöön.

Tulevaisuuden painopisteemme ovat selkeät: Sunborn Londonin joukkovelkakirjalainan jälleenrahoitus, Lontoon, Vancouverin ja Sevillan kehityshankkeiden edistäminen sekä Gibraltarin hotellin siirtoa ja korvaamista koskevan suunnitellun yhteisyrityksen eteenpäinvieminen. Koska sekä Lontoon että Vancouverin hankkeilla on nyt tarvittavat kaavoitus- ja lupapäätökset, neuvottelemme rinnakkain useita rahoitus- ja pääomarakennevaihtoehtoja tavoitteenamme löytää tehokkain pääomaratkaisu konsernin laajenevan jahtihotellisalkun toteuttamiseksi. Uusien Lontoon ja Vancouverin jahtihotellien rakentamisen odotetaan alkavan vuonna 2027.

Lontoon vahvan liiketoiminnan, Gibraltarin vakiintuvan kysyntätilanteen, pidentyneen laina-aikarakenteen ja kehityshankkeissa saavutetun konkreettisen edistyksen ansiosta luotamme konsernin kehitykseen keskipitkällä aikavälillä.

Hotelliliiketoiminnan keskeiset tunnusluvut

Alla olevassa taulukossa esitetään Sunborn International Holding -alakonsernin jahtihotellien keskeiset tunnusluvut esitetyiltä jaksoilta. Luvut esitetään alkuperäisessä valuutassa (GBP), ja vastaavat euromääräiset luvut on muunnettu Euroopan keskuspankin 30.9.2026 noteeraamalla kurssilla 1 EUR = 0,85463 GBP, jota on vertailukelpoisuuden vuoksi sovellettu yhdenmukaisesti kaikkiin kausiin. Raportoitu liikevaihto muunnetaan kuitenkin euroiksi katsauskauden keskimääräistä GBP/EUR-valuuttakurssia käyttäen.

Raportoitu liikevaihto ajalta 1-9/2025 sisältää hotelliliiketoiminnan tuotot vain viideltä kuukaudelta (touko-syyskuu 2025). Johdonmukaisuuden ja vertailtavuuden vuoksi alla olevan taulukon luvut kattavat koko yhdeksän kuukauden jakson. Tilikauden 2025 luvut sisältävät jahtihotellien toiminnan koko 12 kuukauden ajalta.

1 000 GBP	1.7.–30.9.2026	1.7.–30.9.2025	Muutos	1.1.–30.9.2026	1.1.–30.9.2025	Muutos	1.1.–31.12.2025
Liikevaihto, Lontoo	2 939	2 928	0,4 %	8 423	8 053	4,6 %	11 027
Liikevaihto, Gibraltar	3 356	3 308	1,4 %	8 713	8 778	-0,7 %	11 809
Liikevaihto yhteensä	**6 295**	**6 236**	**0,9 %**	**17 137**	**16 831**	**1,8 %**	**22 836**
Keskimääräinen huonehinta (ADR), £	176,5	183,1	-3,6 %	165,9	171,3	-3,2 %	172,7
Huonetuotto (RevPAR), £	135,2	137,0	-1,3 %	120,0	120,9	-0,8 %	116,1
Kokonaishuonetuotto (TRevPAR), £	209,3	207,3	0,9 %	192,0	188,5	1,8 %	191,3
Käyttöaste, %	76,6 %	74,8 %	2,4 %	72,3 %	70,6 %	2,5 %	67,2 %

1 000 EUR (1 EUR = 0,85463 GBP)	1.7.–30.9.2026	1.7.–30.9.2025	Muutos	1.1.–30.9.2026	1.1.–30.9.2025	Muutos	1.1.–31.12.2025
Liikevaihto, Lontoo	3 439	3 426	0,4 %	9 856	9 422	4,6 %	12 903
Liikevaihto, Gibraltar	3 927	3 871	1,4 %	10 195	10 272	-0,7 %	13 818
Liikevaihto yhteensä	**7 366**	**7 297**	**0,9 %**	**20 052**	**19 694**	**1,8 %**	**26 720**
Keskimääräinen huonehinta (ADR), €	206,6	214,3	-3,6 %	194,1	200,5	-3,2 %	202,1
Huonetuotto (RevPAR), €	158,2	160,3	-1,3 %	140,4	141,5	-0,8 %	135,8
Kokonaishuonetuotto (TRevPAR), €	244,8	242,5	0,9 %	224,6	220,6	1,8 %	223,9
Käyttöaste, %	76,6 %	74,8 %	2,4 %	72,3 %	70,6 %	2,5 %	67,2 %

Liiketoiminnan kehitys Q3 2026

Sunborn London

Sunborn International (UK) Ltd:n liiketoiminta kehittyi vahvasti kolmannella neljänneksellä 2026, ja EBITDAR kasvoi merkittävästi, 16,2 %, vaikka liikevaihto oli edellisvuoden tasolla - vertailukausi Q3 2025 oli ennätyksellinen jahtihotellin viereisessä ExCeL London -messukeskuksessa järjestetyn, joka toinen vuosi pidettävän DSEI-tapahtuman ansiosta:

- Liikevaihto kasvoi 0,4 %: 2,939 (2,928) miljoonaa puntaa
- Operatiivinen EBITDAR kasvoi 16,2 %: 1,001 (0,860) miljoonaa puntaa

Taloudellinen kehitys oli kokonaisuutena vahvaa: kokonaisliikevaihto oli 2,939 miljoonaa puntaa, mikä ylitti budjetin 2 prosentilla, ja oli hieman vertailukauden Q3 2025 tasoa korkeampi. Myönteinen tulos perustui muiden tuottojen kasvuun.

Stabiili liikevaihto, onnistunut markkina mix ja +2,4 % käyttöasteen parannus yhdistettynä pienempiin toiminnan kuluihin vertailukauteen verrattuna johti Q3 EBITDAR parannukseen. Majoitustuotot ylittivät budjetin 3 prosentilla ja jäivät 1 prosentin vertailukauden Q3 2025 tasosta.

Ravintolamyynti jäi hieman ennätyksellisen vertailukauden Q3 2025 tasosta, mutta ravintolan, baarin ja tapahtumien myynti pysyi vakaana.

Muut tuotot olivat keskeinen tekijä odotukset ylittäneen kokonaistuloksen taustalla: ne ylittivät budjetin 20 prosentilla ja vertailukauden Q3 2025 tason 26 prosentilla. Kasvu perustui tapahtumatilojen vuokrauksen ja muiden oheistuottojen kasvuun.

Kokonaisuutena neljännes osoittaa liiketoiminnan kestävyyden ja johdon strategian toimivuuden sekä kannattavuuden merkittävän parantumisen, jonka taustalla oli määrätietoinen keskittyminen RevPAR-optimointiin ja kustannusten hallintaan.

Sunborn Gibraltar

Ennätyksellisen vertailukauden Q3 2025 jälkeen Sunborn (Gibraltar) Resort Limitedin liikevaihto kasvoi kolmannella neljänneksellä 2026:

- Liikevaihto kasvoi 1,4 %: 3,356 (3,308) miljoonaa puntaa
- Operatiivinen EBITDAR laski 2,0 %: 1,019 (1,039) miljoonaa puntaa

Sunborn Gibraltar -jahtihotellin taloudellinen kehitys on kuluvana vuonna ollut vaihtelevaa. Syyskuussa majoitustuotot olivat pääosin edellisvuoden ja budjetin tasolla, mikä oli merkittävä parannus elokuuhun verrattuna. Käyttöaste nousi vuoden korkeimmalle kuukausitasolle tähän mennessä, ja korkeampi käyttöaste kompensoi keskimääräisten huonehintojen laskua, minkä ansiosta huonetuotto pysyi vakaana ja lähellä budjettia.

BAR-segmentti (Best Available Rate) on kehittynyt kuluvana vuonna parhaiten, mikä kuvastaa jatkuvaa siirtymää kohti viime hetken varauksia, kun vapaa-ajan matkustajat lykkäävät matkapäätöksiään edullisempia lentohintoja odottaen. Lähi-idän konfliktiin liittyvä jatkuva epävarmuus on entisestään voimistanut tätä kehitystä. Yritys-, FIT- (Free Independent Traveler) ja MICE-segmentit (Meetings, Incentives, Conferences and Events) jäivät edelleen sekä edellisvuoden että budjetin alapuolelle.

EU:n, Yhdistyneen kuningaskunnan ja Gibraltarin välisen sopimuksen myötä heinäkuun puolivälissä avautunut raja ei ole vielä tuonut odotettua myönteistä vaikutusta kävijämääriin ja majoituskysyntään. Avoin raja on toistaiseksi lisännyt päivittäistä liikennettä Gibraltarille, mutta ei yöpymisiä.

Ravintola- ja juomamyynti sekä muut tuotot osoittautuivat kestävämmiksi: tuotot ylittivät edellisvuoden tason ja olivat pääosin budjetin mukaiset.

Tulevaisuuden näkymät

Operatiivinen liiketoiminta jatkuu vakaalla pohjalla Lontoossa ja Gibraltarilla. Johdon painopisteenä on liikevaihdon kasvattaminen, EBITDAR:n parantaminen ja hotellikiinteistöjen parannusten toteuttaminen. Tiukka kustannusten hallinta on edelleen keskeistä. Konsernin strategiana on saavuttaa merkittävää kasvua uusilla hankkeilla, joissa kehitetään jahtihotellikonseptia ja muita kelluvan rakentamisen ratkaisuja.

Katsauskauden jälkeen yhtiö on ryhtynyt konkreettisiin toimiin hotelliliiketoimintansa johtamisen uudelleenjärjestämiseksi ja keskittämiseksi parantaakseen toiminnan tehokkuutta ja hotellien välisiä synergioita. Operatiivinen johtaja (COO) Marc Skvorc on jättänyt konsernin, ja aiemmin UK:n maajohtajana toiminut Karen Thomson on nimitetty UK:n ja merentakaisten alueiden johtajaksi (Director for UK and Overseas Territories). Uudessa tehtävässään hän vastaa konsernin molempien jahtihotellien, Sunborn Londonin ja Sunborn Gibraltarin, johtamisesta. Uuden organisaatiomallin tavoitteena on parantaa hallintoprosesseja, kustannusten hallintaa ja tuloksellisuutta molemmissa hotelleissa.

Yhtiön johto arvioi, että Lontoon ja Gibraltarin hotellitoiminta jatkuu menestyksekkäästi ja että konsernin taloudellinen kehitys ja velanhoitokyky säilyvät vakaina. Tilikauden 2026 ennusteet viittaavat kasvuun Lontoossa, ja Gibraltarin liikevaihtokehitys on linjassa edellisvuoden kanssa. Uusien tuotealoitteiden ja tehokkaiden kustannustenhallintaohjelmien odotetaan parantavan kannattavuutta jatkossa.

Konsernin merkittävin rahoitusasia on tytäryhtiö Sunborn London Oyj:n joukkovelkakirjalainan jäljellä olevan 22,1 miljoonan euron pääoman (alkuperäinen lainamäärä 25,5 miljoonaa euroa) jälleenrahoitus. Lainaa on lyhennetty asteittain vapaalla kassavirralla sovitun lyhennysohjelman mukaisesti. Jäljellä oleva pääoma erääntyy 5.2.2027, ja jälleenrahoitusprosessi on käynnissä DNB Carnegien kanssa allekirjoitetun toimeksiantosopimuksen pohjalta.

SBI-konserni keskittyy jahtihotellien ja muiden siirrettävien tai modulaaristen kiinteistöjen kehittämiseen, omistamiseen ja operointiin. Yhtiön toiminta on kasvuhakuista, ja keskipitkän aikavälin tavoitteena on toteuttaa uudet jahtihotellit Lontooseen ja Vancouveriin vuoden 2028 loppuun mennessä. Tämä kasvattaisi yhtiön hotellikapasiteettia +475 huoneella, jolloin kokonaiskapasiteetti olisi noin 800 huonetta (+144 %).

Konserni jatkaa kasvuhankkeidensa edistämistä. Uusien Lontoon ja Vancouverin jahtihotellien rakentamisen tavoitellaan alkavan vuonna 2027, ja Lontoon hotellin odotetaan avautuvan vuonna 2028. Myös Sevillan hotellin odotetaan avautuvan samassa aikataulussa vuonna 2028, mikä tukee osaltaan konsernin laajentumista ja pitkän aikavälin kasvustrategiaa. Lisäksi Gibraltarin hotellin siirto- ja korvaussuunnitelmat ovat käynnissä kohteen ja sijainnin liiketoimintamahdollisuuksien optimoimiseksi, ja lupa- ja kanssasijoittajaprosessit ovat pitkällä. Konserni jatkaa rakennussopimuksiin, rahoitukseen ja lupiin liittyvää työtä uusien hankkeiden ja siirtohankkeiden osalta, joiden avautumista tavoitellaan vuonna 2028.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Käytetty laskentakaava
Käyttökate (EBITDA)	liiketulos + poistot ja arvonalentumiset
Keskimääräinen huonehinta (ADR)	hotellihuoneiden liikevaihto / kauden aikana myydyt hotellihuoneet
Huonetuotto (RevPar)	hotellihuoneiden liikevaihto / käytettävissä olevat hotellihuoneet
Kokonaishuonetuotto (TRevPar)	hotellitoiminnan kokonaisliikevaihto / käytettävissä olevat hotellihuoneet
Käyttöaste, %	myydyt hotellihuoneet yhteensä / käytettävissä olevat hotellihuoneet x 100

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Hans Niemi, puh. +358 2 445 451, hans.niemi@sunborn.com

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

Jakelu:

Nasdaq Helsinki Oy

OTC Markets

Finanssivalvonta

Keskeiset tiedotusvälineet

www.sbih.group

Sunborn International lyhyesti

Sunborn International (Nasdaq: SBI) on kansainvälisesti toimiva, innovatiivinen korkeatasoisten jahtihotellien, kelluvien rakenteiden ja modulaarisen kiinteistöteknologian kehittäjä, omistaja ja operaattori. Jahtihotellit ja kelluvat rakenteet mahdollistavat kaupunkisatamien ja arvokkaiden rantasijaintien vesialueiden hyödyntämisen. Sunborn International omistaa ja operoi tällä hetkellä kahta jahtihotellia, joista toinen sijaitsee Lontoossa ja toinen Gibraltarilla. Jahtihotelleissa yhdistyvät eksklusiivinen majoitus, ravintolapalvelut sekä kokous- ja tapahtumatilat. Sunborn International on alansa edelläkävijä, ja sillä on pitkä kokemus laivanrakennuksesta ja -suunnittelusta, modulaarisesta rakentamisesta sekä ranta-alueiden ja satamien kehitys- ja lupaprosesseista eri maissa. Yhtiö laajentuu aktiivisesti uusille markkinoille, ja sillä on keskeisiä kehityshankkeita Vancouverissa, Lontoossa ja muualla maailmassa.

Sunborn International Oyj

Juhana Herttuan puistokatu 23

20100 Turku

Finland