

---

# OSTOTARJOUS ADAPTEO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJILLE

---



## TÄRKEITÄ TIETOJA

### Yleistä

Palace Bidco Oy ("WSIP Bidco"), joka on West Street Global Infrastructure Partners IV, L.P:n ("WSIP") lukuun perustettu ja sen välillisesti kokonaan omistama yksityinen osakeyhtiö, on tehnyt Adapteo Oyj:n osakkeenomistajille Adapteo Oyj:n ("Adapteo" tai "Yhtiö", Y-tunnus 2982221-9) hallituksen suositteleman käteisosotarjouksen tämän tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti ("Ostotarjous").

WSIP on Goldman Sachs Asset Management Divisionin hallinnoimista infrastruktuurirahastoista uusin, ja sen tarkoituksena on tehdä suoria sijoituksia infrastruktuuriin ja infrastruktuuriliitännäisiin kohteisiin ja yhtiöihin maailmanlaajuisesti.

Ostotarjoukseen ja sopimukseen, jotka on tehty WSIP Bidcon ja Adapteon osakkeenomistajien välillä Ostotarjouksen johdosta, sovelletaan Ruotsin lakia. Ruotsin tuomioistuimilla on yksinomainen toimivalta ratkaista Ostotarjouksesta aiheutuvat tai sitä koskevat riidat. Ensimmäisenä oikeusasteena toimii Tukholman käräjäoikeus (ruots. *Stockholms tingsrätt*).

Ostotarjoukseen sovelletaan Nasdaq Tukholman ostotarjoussääntöjä ("Ostotarjoussäännöt") ja Ruotsin arvopaperilautakunnan (ruots. *Aktiemarknadsnämnden*) Ostotarjoussääntöjen soveltamista ja tulkintaa koskevia päätöksiä ja lausuntoja, mukaan lukien soveltuvin osin Ruotsin arvopaperimarkkinalautakunnan päätökset ja lausunnot, jotka koskevat Ruotsin elinkeinoelämän pörssikomitean (ruots. *Näringslivet's Börskommitté*) aiemmin voimassa olleita sääntöjä julkisista ostotarjouksista osakkeiden hankkimiseksi. Lisäksi WSIP Bidco on Nasdaq Tukholman kanssa 14.5.2021 tekemällään sopimuksella sitoutunut noudattamaan mainittuja sääntöjä, päätöksiä ja lausuntoja Ruotsin julkisia ostotarjouksia koskevan lain mukaisesti (ruots. *lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden*) ("Ostotarjouslaki") sekä sitoutunut mahdollisiin sanktioihin, joita Nasdaq Tukholma voi määrätä WSIP Bidcolle mahdollisten Ostotarjoussääntöjen rikkomusten johdosta. WSIP Bidco on 17.5.2021 ilmoittanut Ruotsin finanssivalvonnalle (ruots. *Finansinspektionen*) ("SFSA") Ostotarjouksesta ja yllä mainituista Nasdaq Tukholmalle tekemistään sitoumuksista.

SFSA on hyväksynyt ja rekisteröinyt tämän tarjousasiakirjan englanninkielisen version Ostotarjouslain toisen luvun ja Ruotsin rahoitusvälineiden kaupankäyntiä koskevan lain (ruots. *lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument*) 2a luvun mukaisesti, mutta ei vastaa tässä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. SFSA on hyväksynyt tätä asiakirjaa koskevan poikkeuksen tämän tarjousasiakirjan laatimiseksi ruotsin kielellä (ks. SFAN:n päätös diaarinumero FI Dnr 21-12947). Tämä tarjousasiakirja on saatavilla suomen- ja englanninkielisenä. Jos kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, englanninkielinen versio on ratkaiseva.

Tässä tarjousasiakirjassa esitetyt tiedot ovat paikkansapitäviä, vaikkakaan eivät kaiken kattavia, tämän tarjousasiakirjan julkistamishetkellä, eikä tarjouksentekijä vastaa tietojen paikkansapitävyydestä muuna ajankohtana. WSIP Bidco ei tiedota tähän tarjousasiakirjaan tehtävistä päivityksistä, korjauksista tai muutoksista, ellei Ostotarjoussäännöissä tai muussa soveltuvaassa sääntelyssä muuta edellytetä. Tässä tarjousasiakirjassa esitetyt tiedot on laadittu tätä Ostotarjousta varten, eikä niitä tule käyttää muihin tarkoituksiin.

Adapteota koskevat sivuilla 27–60 esitetyt tiedot perustuvat Yhtiön julkistamiin tietoihin ja ovat Yhtiön hallituksen tarkastamia. WSIP Bidco ei ole vastuussa tähän asiakirjaan sisällytetyistä Adapteota koskevista tiedoista, eikä vastaa niiden paikkansapitävyydestä muutoin kuin soveltuvan ja pakottavan lainsäädännön edellyttämässä määrin. Tarjousasiakirjassa esitetyt tiedot eivät ole tilintarkastajan arvioimia tai tarkastamia.

Goldman Sachs International, joka on Yhdistyneessä kuningaskunnassa Prudential Regulation Authorityn valtuuttama ja jonka toimintaa Financial Conduct Authority ja Prudential Regulation Authority sääntelevät, toimii ainoastaan WSIP Bidcon taloudellisenä neuvonantajana Ostotarjouksen ja tässä tarjousasiakirjassa määritettyjen asioiden osalta, ja se vastaa ainoastaan WSIP Bidcolle Ostotarjoukseen tai mihin tahansa tässä tarjousasiakirjassa viitattuun asiaan tai järjestelyyn liittyvän neuvonannon tarjoamisesta.

Tässä tarjousasiakirjassa esitetyt luvut on soveltuvin osin pyöristetty. Tämän johdosta taulukoissa esitetyt yhteismäärät eivät välttämättä täsmää. Ellei toisin ole erikseen ilmoitettu, kaikki tarjousasiakirjassa esitetyt Adapteon osakeomistuksia koskevat tiedot perustuvat Yhtiön 49 091 362 osakkeeseen, jotka on johdettu Yhtiön 49 124 722 liikkeeseenlaskeman osakkeen kokonaismäärästä pois lukien Yhtiön hallussa olevat 33 360 omaa osaketta.

### Tulevaisuutta koskevat tiedot

Tässä asiakirjassa esitetyt tulevaisuuden tilanteita tai tapahtumia koskevat tiedot, mukaan lukien tulevaa tuloskehitystä, kasvua tai muita kehityksen ennusteita tai muita Ostotarjouksen etuja koskevat tiedot, ovat tulevaisuutta koskevia arvioita. Tällaiset arviot voi yleensä tunnistaa siitä, että niiden yhteydessä esiintyy sellaisia ilmauksia kuten "olettaa", "aikoa", "arvioida", "uskoa" tai muita vastaavia ilmauksia. Tulevaisuutta koskeviin ennusteisiin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä, sillä ne koskevat tulevaisuuden tapahtumia ja riippuvat tulevaisuudessa tapahtuvista asioista. Tulokset voivat poiketa merkittävästi tässä asiakirjassa esitetystä tulevaisuutta koskevista arvioista WSIP Bidcon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevien tekijöiden johdosta. Tulevaisuutta koskevat arviot koskevat vain sitä hetkeä, jolloin ne on annettu, eikä WSIP Bidcolla ole mitään velvollisuutta ( eikä WSIP Bidco ota vastuulleen sellaista velvollisuutta) päivittää tai tarkastaa tällaisia tulevaisuutta koskevia arvioita julkisesti uusien tietojen, tulevaisuuden tapahtumien tai muiden seikkojen perusteella, ellei soveltuvaassa pakottavassa lainsäädännössä muuta edellytetä.

### Ostotarjousta koskevia rajoituksia

Ostotarjousta ei tehdä suoraan tai välillisesti Australiassa, Kanadassa, Hong Kongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa, Etelä-Arikassa tai muulla lainkäyttöalueella, missä tällaisen tarjouksen tekemisen olisi paikallisen lainsäädännön vastaista. Osakkeenomistajat, jotka eivät asu vakituisesti Ruotsissa tai Suomessa ja jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen (kuten määritely alla), vastaavat itse mahdollisten juridisten ja veroseuraamusten selvittämisestä. Osakkeenomistajien tulee tutustua Ostotarjouksen rajoituksia koskevaan kohtaan "Tärkeää tietoa" sivulla 66.

**Yhdysvalloissa sijaitsevien osakkeenomistajien tulee lisäksi tutustua kohtaan "Tietoa osakkeenomistajille Yhdysvalloissa" sivuilla 67–68.**

---

# Sisällysluettelo

Ostotarjous Adapteen osakkeenomistajille	2
Ostotarjouksen tausta ja strategiset tavoitteet	6
Adapteen hallituksen suositus ja fairness opinion -lausunto	7
Ostotarjouksen ehdot ja ohjeet	19
WSIP Bidcon esittely ja ostotarjouksen rahoitus	26
Adapteen esittely	27
Katsaus yhtiön taloudellisiin tietoihin	28
Osakepääoma ja omistusrakenne	33
Adapteen yhtiöjärjestys	35
Adapteen hallitus, johto ja tilintarkastajat	36
Adapteen osavuosiselvitys 1.–3.2021	39
Adapteen hallituksen lausunto	61
Verotus Ruotsissa	62
Verotus Suomessa	64
Tärkeää tietoa	66
Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa	67
Vastuunrajoitus	69
Yhteystiedot	70

## OSTOTARJOUS LYHYESTI

<b>Vastike:</b> ("Tarjousvastike") <sup>1</sup>	165 Ruotsin kruunua jokaisesta Adapteen osakkeesta
<b>Tarjousaika</b>	24.6.2021–16.8.2021
<b>Arvioitu selvityspäivä:</b>	26.8.2021

<sup>1</sup> Mikäli Adapteo jakaa ennen Ostotarjouksen toteutuskauppojen selvittämistä osinkoa tai millä tahansa muulla tavalla jakaa tai siirtää arvoa osakkeenomistajilleen, Ostotarjouksen vastiketta oikaistaan vastaavasti. Kumman tahansa edellä mainituista tapahtuessa WSIP Bidco pidättää itsellään oikeuden päättää, toteutetaanko tämä vastikeoikaisu vai vedotaanko Ostotarjouksen toteutusehtoon 5 (katso "Ostotarjouksen ehdot ja ohjeet" alla).

# Ostotarjous Adapteen osakkeenomistajille

## JOHDANTO

Palace Bidco Oy ("WSIP Bidco") on West Street Global Infrastructure Partners IV L.P.:n ("WSIP") lukuun perustettu ja sen välillisesti kokonaan omistama yksityinen osakeyhtiö. WSIP Bidco julkisti 17.5.2021 vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen hankkiakseen kaikki Adapteo Oyj:n ("Adapteo" tai "Yhtiö") ulkona olevat osakkeet ("Ostotarjous"). Adapteen osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Tukholman Mid Cap -segmentillä.

WSIP on uusin Goldman Sachs Asset Management Divisionin hallinnoimista infrastruktuurirahastoista, ja sen tarkoituksena on tehdä suoria sijoituksia infrastruktuuriin ja infrastruktuuriliittännäisiin kohteisiin ja yhtiöihin maailmanlaajuisesti.

## TARJOUSVASTIKE

Tarjottava vastike on 165 Ruotsin kruunua käteisenä jokaisesta Adapteen Osakkeesta ("Tarjousvastike"). Ostotarjouksen mukainen Adapteen liikkeeseenlasketun ja -laskettavan osakepääoman arvo on 8,1 miljardia Ruotsin kruunua.<sup>2</sup>

Tarjousvastike sisältää preemion, joka on:

- noin 53 prosenttia verrattuna osakkeen 108 Ruotsin kruunun päätöskurssiin Nasdaq Tukholmassa 14.5.2021, joka oli viimeinen kaupankäyntipäivä ennen Ostotarjouksen julkistamista;
- noin 45 prosenttia verrattuna kaupankäyntimäärillä painotettuun osakkeen 113,8 Ruotsin kruunun kesikurssiin viimeisen 30 kaupankäyntipäivän aikana Nasdaq Tukholmassa ennen Ostotarjouksen julkistamista;
- noin 57 prosenttia verrattuna kaupankäyntimäärillä painotettuun osakkeen 105,43 Ruotsin kruunun kesikurssiin viimeisen kolmen kuukauden aikana Nasdaq Tukholmassa ennen Ostotarjouksen julkistamista; ja
- noin 24 prosenttia verrattuna osakkeen listautumisen jälkeiseen korkeimpaan

päätöskurssiin Nasdaq Tukholmassa, joka on 133 Ruotsin kruunua.

WSIP Bidcon Ostotarjouksen mukaisten Adapteen osakekauppojen selvityksestä ei veloiteta komissiota.

WSIP Bidco ei tule korottamaan tarjousvastiketta tai ostamaan Adapteen osakkeita Tarjousvastikkeen ylittävällä hinnalla Ostotarjouksen aikana tai Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen. Edellä mainittu ei kuitenkaan päde siinä tapauksessa, että kilpaileva tarjous julkistetaan.

Mikäli Adapteo jakaa ennen Ostotarjouksen toteutuskauppojen selvittämistä osinkoa tai millä tahansa muulla tavalla jakaa tai siirtää arvoa osakkeenomistajilleen, Ostotarjouksen vastiketta oikaistaan vastaavasti. Kumman tahansa edellä mainituista tapahtuessa WSIP Bidco pidättää itsellään oikeuden päättää, toteutetaanko tämä vastikeoikaisu vai vedotaanko Ostotarjouksen toteutusehtoon 5 (katso tämän tarjousasiakirjan osio "Ostotarjouksen ehdot ja ohjeet").

## ADAPTEON HALLITUKSEN SUOSITUS

Adapteen hallitus suosittelee yksimielisesti, että Adapteen osakkeenomistajat hyväksyvät Ostotarjouksen. Ostotarjousta koskevan arvionsa tueksi Adapteen hallitus on hankkinut EY Godkendt Revisionspartnerselskabetilla ("EY") 15.5.2021 päivätyn asiantuntijalausannon Ostotarjouksen kohtuullisuudesta ("Fairness Opinion -lausunto").

Koska EQT Public Value Investments S.à r.l. ("EQT PV") on sitoutunut tietyin ehdoin (ks. "Suurten osakkeenomistajien tuki ja sitoumus hyväksyä Ostotarjous" alla) hyväksymään Ostotarjouksen, kaksi Adapteen hallituksen jäsentä (EQT PV:n osakas Joakim Rubin ja Rickard Wilson, Director) ei ole osallistunut Ostotarjousta tai tätä lausuntoa koskevaan arviointiin tai päätöksentekoon EQT PV:hen liittyvien yhteyksiensä ja intressiensä perusteella.

Adapteen hallituksen 17.5.2021 julkaisemaan suositukseen sekä 15.5.2021 julkaistuun EY:n

<sup>2</sup> Perustuu 49 091 362 osakkeeseen, jotka on johdettu Adapteen 49 124 722 liikkeeseenlaskeman osakkeen kokonaismäärästä pois lukien Adapteen hallussa olevat 33 360 omaa osaketta.

Fairness Opinion -lausuntoon voi tutustua tämän tarjousasiakirjan sivuilla 7–18.

### WSIP BIDCON OMISTUS ADAPTEOSSA

WSIP Bidco ja WSIP eivät omista Adapteon osakkeita tai osakkeisiin oikeuttavia muita rahoitusvälineitä eivätkä ne ole hankkineet tai sitoutuneet hankkimaan tarjousta tällaisista osakkeista tai muista rahoitusvälineistä Ostotarjouksen julkistamista edeltävän kuuden kuukauden aikana. Tietoja suurimman osakkeenomistajan antamasta sitoumuksesta hyväksyä Ostotarjous on saatavilla alla kohdassa ”Suurten osakkeenomistajien tuki ja sitoumus hyväksyä Ostotarjous”.

WSIP Bidco voi Ostotarjouksen vireillöolon aikana myös muutoin kuin Ostotarjouksen mukaisesti suoraan tai epäsuorasti hankkia tai tehdä järjestelyjä hankkiakseen Adapteon osakkeita tai mitä tahansa sellaisia arvopapereita, jotka voidaan muuttaa tai vaihtaa kyseisiksi osakkeiksi tai joiden perusteella voidaan hankkia kyseisiä osakkeita. Siinä määrin kuin soveltuva lainsäädäntö tai määräykset tai Ostotarjoussäännöt sitä edellyttävät, tällaisia kauppia koskevat tiedot julkistetaan.

### SUURTEN OSAKKEENOMISTAJIEN TUKI JA SITOUMUS HYVÄKSYÄ OSTOTARJOUS

EQT PV, joka omistaa 8 630 515 Adapteon osaketta eli noin 17,58 prosenttia Adapteon osakkeista ja äänistä, on peruuttamattomasti sitoutunut hyväksymään Ostotarjouksen mahdollisesta korkeammasta kilpailevasta tarjouksesta huolimatta. Sitoumuksen tarkemmat tiedot on kuvattu alla.

Sitoumus on ehdollinen Ostotarjouksen vahvistumiselle ennen 31.10.2021 tai kyseisenä päivänä sekä sille, että WSIP Bidco ei riko sitoumuksen ehtoja. Ehtojen perusteella (a) WSIP Bidco ei saa myydä, siirtää, luoda tai myöntää mitään oikeutta Adapteon osakkeisiin tai muutoin käsitellä tai hankkiutua eroon Adapteon osakkeista (tai myöntää oikeutta toteuttaa vastaavia toimenpiteitä) (pois lukien konserninsisäiset siirrot) tai hyväksyä tai allekirjoittaa mitään muutakaan Adapteon osakkeita tai niiden osaa koskevaa sitoumusta tai esisopimusta (ehdollista tai peruuttamatonta) millään muullakaan tavalla ennen 17.5.2022; ja

(b) WSIP Bidcon tulee olennaisilta osin noudattaa Ruotsin ostotarjouslakia (**”Ostotarjouslaki”**), Ostotarjoussääntöjä ja Ruotsin arvopaperilautakunnan (ruots. *Aktiemarknadsnämnden*) Ostotarjoussääntöjen soveltamista ja tulkintaa koskevia päätöksiä ja lausuntoja (mukaan lukien sellaiset lautakunnan päätökset ja lausunnot, jotka koskevat Ruotsin teollisuuden ja kaupan pörssikomitean, Swedish Industry and Commerce Stock Exchange Committee, antamia julkisia ostotarjouksia koskevia sääntöjä).

EQT PV:n antaman sitoumuksen lisäksi EQT Fund Management S.á r.l. (**”EFMS”**) on sitoutunut 31.10.2021 saakka tai kunnes EQT PV:n sitoumus lakkaa olemasta voimassa tai päättyy ehtojen mukaisesti siihen, ettei se tai EFMS:n mikään muu osa (lukuun ottamatta EQT:n rahastojen omistamia yhtiöitä tai niiden osia) (EQT:n rahastot ja EFMS:n konserniyhtiöt yhdessä **”EQT-yhtiöt”**) ilman WSIP Bidcon etukäteistä kirjallista suostumusta suoraan tai välillisesti (a) hanki mitään Adapteon rahoitusvälineitä tai muutakaan vastaavaa osuutta Adapteosta tai tee mitään sopimusta, järjestelyä tai epävirallista sopimusta, jonka perusteella EQT-yhtiö tai sen puolesta toimiva henkilö sitoutuu hankkimaan tällaisen osuuden, muutoin kuin omistusosuutensa (pro rata) suhteessa Adapteon toteuttamissa anneissa; (b) esitä, jatka, pyydä, järjestä, rohkaise tai osallistu mihinkään Kilpailevaan tarjoukseen<sup>3</sup>; tai (c) osallistu mihinkään Kilpailevaan tarjoukseen tai edistä sellaisen toteuttamista millään tavalla, mukaan lukien rajoituksetta vaatimus olla keskustelematta tai neuvottelematta Kilpailevasta tarjouksesta sekä vaatimus olla jakamatta mitään luottamuksellista tietoa kenenkään Kilpailevan tarjouksen esittäneen tai tällaista suosittelleen edustajan tai neuvonantajan kanssa.

Rakennusmestarien Säätiö sr, joka omistaa 2 129 422 Adapteon osaketta eli noin 4,33 prosenttia Adapteon osakkeista ja äänistä, on peruuttamattomasti sitoutunut hyväksymään Ostotarjouksen.

Sitoumus on ehdollinen Ostotarjouksen julkistamiselle ehdottomaksi viimeistään 31.10.2021 ja sille, että Yhtiön kaikista osakkeista tehtyä kilpailevaa julkista ostotarjousta ei julkisteta (eikä julkistettua kilpailevaa

<sup>3</sup> ”Kilpailevalla tarjouksella” tarkoitetaan kolmannen tahon (millä selvyuden vuoksi tarkoitetaan myös EQT-yhtiöitä) tekemää tai sellaista mahdollista myöhemmin tehtävää tarjousta, ehdotusta tai transaktiota, jonka yhtenä osapuolena on kolmas taho ja jota ei tehdä yhdessä tuumin WSIP Bidcon kanssa ja joka kattaa (soveltuvilta osin) (i) yli 10 prosenttia Adapteon liikkeeseen lasketusta osakepääomasta; (ii) Adapteon-konsernin koko liiketoiminnan, varallisuuden tai sen antaman sitoumuksen tai tällaisen liiketoiminnan tai varallisuuden tai sitoumuksen merkittävän osan myynnin tai muun luovuttamisen; tai (iii) jonkin muun tarjouksen, transaktion tai ehdotuksen, joka toteutuessaan johtaisi tai voisi johtaa Adapteossa määräysvaltaa harjoittavan tahon vaihtumiseen tai joka voisi tai saattaisi toteutuessaan haitata Ostotarjouksen toteuttamista.

ostotarjousta Yhtiön kaikista osakkeista muuteta) Ruotsin lakien mukaisesti tarjousvastikkeella, joka ylittää Tarjousvastikkeen (oikaistuna mahdollisine muutoksineen ja korjauksineen) vähintään 10 prosentilla ja sille, että WSIP Bidco ei korota Tarjousvastiketta vähintään vastaamaan tällaista kilpailevaa tarjousvastiketta viiden arkipäivän kuluessa tällaisen kilpailevan ostotarjouksen julkistamisesta. Mikäli WSIP Bidco korottaa Tarjousvastiketta edellisessä lauseessa tarkoitetulla tavalla, sitoumus soveltuu soveltuvin osin tällä tavoin muutettuun Ostotarjoukseen.

Ruotsalainen eläkerahasto Fjärde AP-fonden (AP4), joka omistaa 2 141 237 Adapteon osaketta eli noin 4,36 prosenttia Adapteon osakkeista ja äänistä, on ilmaissut tukensa Ostotarjoukselle ja ilmoittanut aikovansa hyväksyä Ostotarjouksen, ellei korkeampaa tarjousta esitetä.

### OSTOTARJOUKSEN RAHOITTAMINEN

Ostotarjous on kokonaisuudessaan rahoitettu yhdistelmällä WSIP:n Tarjouksentekijälle antaman pääomasitoumuksen perusteella Tarjouksentekijän saatavilla olevia varoja ja vieraan pääoman ehtoista rahoitusta, jonka on myöntänyt NatWest, Intesa Sanpaolo ja OP Yrityspankki Oyj, sellaisilla ehdoilla, jotka ovat tavanomaisia julkisille ostotarjouksille Ruotsin markkinoilla.

### ADAPTEON JOHTO JA HENKILÖSTÖ

WSIP Bidco pitää Adapteon johdon ja työntekijöiden osaamista ja kokemusta erittäin merkittävänä tekijänä, ja se uskoo, että yksityinen omistus tarjoaisi heille parempia mahdollisuuksia. WSIP Bidco aikoo turvata täysimääräisesti Adapteon johdon ja työntekijöiden oikeudet soveltuvien lakien mukaisesti.

WSIP Bidco ei tällä hetkellä aio tehdä olennaisia muutoksia Adapteon nykyiseen strategiaan. WSIP Bidcon aiomukset tai strategiset suunnitelmat tulevan liiketoiminnan osalta eivät tällä hetkellä myöskään sisällä Adapteon johtoa tai työntekijöitä koskevia tai johdon tai työntekijöiden työehtoihin tai Adapteon liiketoimintojen sijaintipaikkoihin tehtäviä olennaisia muutoksia.

### DUE DILIGENCE -TARKASTUS

WSIP Bidco on Ostotarjousta valmistellessaan suorittanut Adapteossa tavanmukaisen due

diligence -tarkastuksen Covid-19-pandemian asettamien rajoitusten puitteissa. WSIP Bidco on saanut Adapteolta vahvistuksen, ettei mitään WSIP Bidcon tarkastuksen yhteydessä havaitsemaa seikkaa ole pidettävä Adapteon arvion mukaan sisäpiiritietona.

### RUOTSIN ARVOPAPERILAUTAKUNNAN LAUSUNNOT

#### AMN 2021:28

Ruotsin arvopaperilautakunta on lausunut, että Goldman Sachs:n kaupankäyntiyksikön (trading desk) Ostotarjousta seuranneen 24 tunnin aikana toteuttamiin Adapteon osakkeiden hankintoihin ei sovelleta tietyissä rajatuissa tilanteissa Ostotarjoussääntöjen kohdassa II.14 määritettyjä vaatimuksia. Ruotsin arvopaperilautakunnan lausunto AMN 2021:28 on saatavilla lautakunnan sivuilla osoitteessa [www.aktiemarknadsnamnden.se](http://www.aktiemarknadsnamnden.se).

#### AMN 2021:30

Ruotsin arvopaperilautakunta on lausunut, että Ruotsin valvojan viranomaisen ("SFSA", ruots. *Finansinspektionen*) myöntämän tarjousasiakirjan kielivaatimuksia koskevan poikkeusluvan perusteella<sup>4</sup> WSIP Bidco voi julkistaa tarjousta koskevat tiedot vain suomeksi ja englanniksi. Ruotsin arvopaperilautakunnan lausunto AMN 2021:30 on saatavilla lautakunnan sivuilla osoitteessa [www.aktiemarknadsnamnden.se](http://www.aktiemarknadsnamnden.se).

#### AMN 2021:31

Ruotsin arvopaperilautakunta on lausunut, että Ruotsin kruunuissa ilmoitettu Tarjousvastike voidaan maksaa Euroclear Finlandin järjestelmässä rekisteröidyille Adapteon osakkeenomistajille euroissa kruunun ja euron välisellä vaihtokurssilla kuten se on ilmoitettu Bloomberg Terminal -ohjelmistossa kello 11 Ruotsin aikaa Ostotarjouksen erääntymistä seuraavana kaupankäyntipäivänä. Ruotsin arvopaperilautakunnan lausunto AMN 2021:31 on saatavilla lautakunnan sivuilla osoitteessa [www.aktiemarknadsnamnden.se](http://www.aktiemarknadsnamnden.se).

### KILPAILUVIRANOMAISTEN HYVÄKSYNTÄ

Kilpailuviranomaisten hyväksyntää tullaan hakemaan Ostotarjouksen yhteydessä Euroopan komission asetuksen (EY) 139/2004 mukaisesti.

<sup>4</sup> Ks. SFSA:n päätös FI Dnr 21-12947.

## SOVELLETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ JA RIIDANRATKAISU

Ostotarjoukseen sekä kaikkiin Ostotarjouksen perusteella WSIP Bidcon ja Adapteon osakkeenomistajien välillä tehtäviin sopimuksiin sovelletaan Ruotsin lakia. Kaikki Ostotarjouksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan yksinomaisesti Ruotsin oikeusjärjestelmän mukaisesti, ja Tukholman käräjäoikeus (ruots. *Stockholms tingsrätt*) toimii ensimmäisenä oikeusasteena. Ostotarjoukseen sovelletaan Ostotarjoussääntöjä sekä Ruotsin arvopaperilautakunnan antamia lausuntoja Ostotarjoussääntöjen tulkinnasta ja sovellettavuudesta, mukaan lukien soveltuvilta osin sellaiset Ruotsin arvopaperilautakunnan

antamat lausunnot, jotka koskevat aiemmin sovellettujen Ruotsin teollisuuden ja kaupan pörssikomitean (ruots. *Näringslivets Börskommitté*) antamien julkisia ostotarjouksia koskeneiden sääntöjen tulkintaa ja soveltuvuutta. Lisäksi WSIP Bidco on Ostotarjouslain edellyttämällä tavalla Tukholman pörssille 14.5.2021 antamallaan sitoumuksella sitoutunut noudattamaan mainittuja sääntöjä, tulkintoja ja lausuntoja sekä hyväksynyt kaikki mahdolliset sanktiot, joita Nasdaq Tukholman voi määrätä WSIP Bidcolle Ostotarjoussääntöjen rikkomuksen perusteella. WSIP Bidco on 17.5.2021 antanut SFSA:lle tiedon Ostotarjouksesta sekä edellä mainituista Nasdaq Tukholmalle annetuista sitoumuksista

# Ostotarjouksen tausta ja strategiset tavoitteet

## OSTOTARJOUKSEN TAUSTA

WSIP pitää mukautettavien rakennusten vuokraamisliiketoimintaa Euroopassa houkuttelevana sijoituskohteena, ja se on käyttänyt runsaasti aikaa toimialan kartoittamiseen. Kartoitustyönsä perusteella WSIP on kehittänyt sijoitusperiaatteet, jotka perustuvat vuokrattavien mukautettavien rakennusten kysynnän jatkuvaan kasvuun koko alueella ja erityisesti Pohjois-Euroopassa. WSIP uskoo, että ala kasvaa vastaisuudessa siksi, että yhteiskunnassa on tarvetta korkealaatuisille ja joustaville tiloille, joiden avulla voidaan vastata muuttuviin yhteiskunnallisiin tarpeisiin erityisesti koulutuksen, päivähoidon ja vanhustenhoidon osalta sekä joita voidaan käyttää työntekijöiden majoittamiseen infrastruktuurin uudistamis- ja laajennusprojektien yhteydessä.

Lisäksi mukautettavien rakennusten käyttöön liittyy laajasti tutkittuja ympäristöön liittyviä ja sosiaalisia hyötyjä, kuten pienempi hiilijalanjälki sekä yhteiskunnan tärkeimmillä aloilla työskenteleville tarjottavat paremmat elin- ja työskentely-ympäristöt. WSIP pitää Adapteoa selvänä vastuullisuuden edelläkävijänä osittain sen kiertotalouteen perustuvan liiketoimintamallin sekä mukautettavien rakennusten valmistamisessa käytettävien kestävästi tuotettujen materiaalien perusteella, mistä yhtenä osoituksena on Adapteolle myönnetty MSCI ESG -luokittelun mukainen AA-luokitus.

WSIP on suorittanut nk. "outside in" -tarkastuksen Adapteosta, jonka perusteella WSIP on todennut Adapteon olevan houkutteleva sijoituskohde. WSIP aloitti neuvottelut Adapteon hallituksen puheenjohtajan ja hallituksen kanssa maaliskuussa 2021. WSIP lähetti alustavan tarjouksen Adapteon hallitukselle julkisen ostotarjouksen tekemiseksi Adapteosta 1.4.2021. Alustava tarjous oli ehdollinen muun muassa sille, että Adapteon hallitus suosittelee Adapteon osakkeenomistajille tarjouksen hyväksymistä. Alustavan tarjouksen hylkäämisen ja lisäneuvotteluiden jälkeen WSIP lähetti uudet alustavat tarjoukset Adapteon hallitukselle 22. ja 24.4.2021. Näiden tarjousten perusteella hallitus kutsui WSIP:n ja toisen mahdollisen tarjouksentekijän suorittamaan due diligence -prosessin, jonka jälkeen WSIP lähetti tarjouksen Adapteon hallitukselle 14.5.2021 ostotarjoustiedotteessa kuvatuin ehdoin. Adapteon hallitus on EY:n Fairness Opinion -lausunnon

tukemana päättänyt yksimielisesti suositella Ostotarjouksen hyväksymistä.

## OSTOTARJOUKSEN STRATEGISET PERUSTEET

WSIP on erikoistunut sijoittamaan pitkän aikavälin infrastruktuuriin ja infrastruktuuriin rinnastettavissa olevaan liiketoimintaan, joka tuottaa vakaata ja ennakoitavaa kassavirtaa ja tarjoaa sijoituksiin perustuvia kasvumahdollisuuksia. WSIP uskoo, että Adapteo on yhtenä alan suurimmista ja vahvimman kasvupotentiaalin omaavista toimijoista houkutteleva mahdollisuus sijoittaa mukautettavien rakennusten vuokraamisliiketoimintaan.

Adapteon liiketoiminnan pitkäjänteinen luonne, jota tukevat vahvat sopimusjärjestelyt asiakkaiden kanssa, tarjoaa merkittävää suojaa suhdannevaihteluita vastaan. Lisäksi Adapteo on vakiinnuttanut asemansa johtavana mukautettavien rakennusten vuokraajana monilla markkinoilla, kuten Ruotsissa ja Suomessa. Adapteolla on lisäksi jalansijaa usealla muulla markkinalla, ja WSIP uskoo voivansa hyödyntää kyseisiä markkinoita entistä paremmin liiketoiminnan laajentamiseen ja hajauttamiseen.

WSIP:n vision toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja, ja WSIP uskoo, että yksityinen yhtiö kykenee toteuttamaan ja rahoittamaan suunnitelman paremmin kuin pörssiistattu yhtiö. Lisäksi WSIP tarjoaa Adapteolle vahvat ja kokeneet kumppanit, joilla on samojen pitkän aikavälin tavoitteiden lisäksi huomattavaa operatiivista ja infrastruktuuriin liittyvää asiantuntemusta sekä vakaa luottamus siihen, että Adapteon kokenut ja omistautunut johtoryhmä kykenee toteuttamaan tavoitteensa. Ottaen huomioon WSIP:n vankan kokemuksen siitä, miten kasvua luodaan sijoittamalla yhtiöihin ja tukemalla alallaan parhaita johtoryhmiä, WSIP uskoo, että sillä on erinomaiset mahdollisuudet tukea Adapteoa sen pyrkiessä tavoitteisiinsa.

*Lisätietoa on saatavilla tässä tarjousasiakirjassa, jonka WSIP Bidcon hallitus on laatinut Ostotarjouksen yhteydessä. Adapteon hallitus on tarkastanut tämän tarjousasiakirjan sivuilla 27–60 olevan kuvauksen Adapteosta. WSIP Bidcon hallitus vakuuttaa, että sen parhaan käsityksen mukaan tässä tarjousasiakirjassa esitetyt WSIP Bidcoa ja WSIP:tä koskevat tiedot ovat virheettömiä.*

Helsingissä 23.6.2021

**WSIP Bidco**

Hallitus



# Adapteen hallituksen suositus ja fairness opinion -lausunto

## Adapteo.

### Palace Bidco Oy:n vapaaehtoinen julkinen käteisostotarjous Adapteo Oyj:n kaikista ulkona olevista osakkeista; Adapteo Oyj:n hallituksen lausunto

Adapteo Oyj – Pörssitiedote – 17.5.2021 klo 8.15 CEST

*Tämä tiedote ei ole suoraan tai välillisesti tehty tarjous Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa, tai millään muulla alueella tai alueelle, jossa tarjous olisi sovellettavan lain vastainen.*

Tänään 17.5.2021 Palace Bidco Oy ("Tarjouksentekijä"), joka on West Street Global Infrastructure Partners IV L.P.:n ("WSIP") lukuun perustettu ja sen välillisesti kokonaan omistama yksityinen osakeyhtiö, julkisti vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen hankkiakseen kaikki Adapteo Oyj:n ("Adapteo") ulkona olevat osakkeet ("Osakkeet") ("Ostotarjous").

Adapteen hallitus ("Adapteen hallitus") on päättänyt antaa seuraavan lausunnon Ostotarjouksesta arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 11 luvun 13 §:n ja Nasdaq Tukholman Ostotarjoussääntöjen (Nasdaq Stockholm Takeover Rules) säännön II.19 edellyttämällä tavalla.

#### Ostotarjous lyhyesti

Tarjottava vastike on 165 Ruotsin kruunua käteisenä jokaisesta Adapteen Osakkeesta ("Tarjousvastike"). Ostotarjouksen mukainen Adapteen liikkeeseenlasketun ja -laskettavan osakepääoman arvo on 8,1 miljardia Ruotsin kruunua.<sup>1</sup>

Tarjousvastike sisältää preemion, joka on:

- noin 53 prosenttia verrattuna Osakkeen 108 Ruotsin kruunun päätöskurssiin Nasdaq Tukholmassa 14.5.2021, joka oli viimeinen kaupankäyntipäivä ennen Ostotarjouksen julkistamista;
- noin 45 prosenttia verrattuna kaupankäyntimäärillä painotettuun Osakkeen 113,8 Ruotsin kruunun keskipäivän viimeisen 30:n kaupankäyntipäivän aikana Nasdaq Tukholmassa ennen Ostotarjouksen julkistamista;
- noin 57 prosenttia verrattuna kaupankäyntimäärillä painotettuun Osakkeen 105,43 Ruotsin kruunun keskipäivän viimeisen kolmen kuukauden aikana Nasdaq Tukholmassa ennen Ostotarjouksen julkistamista; ja
- noin 24 prosenttia verrattuna Osakkeen listautumisen jälkeiseen korkeimpaan päätöskurssiin Nasdaq Tukholmassa, joka on 133 Ruotsin kruunua.

Mikäli Adapteo jakaa ennen Ostotarjouksen toteutuskauppojen selvittämistä osinkoa tai millä tahansa muulla tavalla jakaa tai siirtää arvoa osakkeenomistajilleen, Ostotarjouksen vastiketta oikaistaan vastaavasti. Kummalla tahansa edellä mainituista tapahtuessa, Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden päättää, toteutetaanko tämä vastikeoikaisu vai vedotaanko Ostotarjouksen toteutusehtoon 5 (katso alla).

Tarjouksentekijä ei tule korottamaan Tarjousvastiketta tai ostamaan Adapteen Osakkeita Tarjousvastikkeen ylittävällä hinnalla Ostotarjouksen aikana tai Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen, sillä poikkeuksella, että tämä lausuma ei päde, jos julkistetaan kilpaileva tarjous.

<sup>1</sup> Perustuu 49.089.811 Osakkeeseen, joka on Adapteen liikkeeseenlaskettujen Osakkeiden kokonaismäärä lukuun ottamatta 34.911 Adapteen hallussa olevaa Osaketta.

# Adapteo.

Adapteon suurin osakkeenomistaja EQT Public Value Investments S.à r.l. ("EQT PV") on peruuttamattomasti sitoutunut hyväksymään Ostotarjouksen riippumatta mahdollisesta korkeammasta kilpailevasta tarjouksesta. Peruuttamaton sitoumus edustaa noin 17,58 prosenttia Adapteon kaikista ulkona olevista Osakkeista ja äänistä.

Fjärde AP-fonden (AP4), joka omistaa noin 4,36 prosenttia Adapteon Osakkeista ja äänistä, on ilmaissut tukensa Ostotarjoukselle ja ilmoittanut aikomuksensa olevan hyväksyä Ostotarjous, ellei korkeampaa tarjousta julkisteta.

Ostotarjouksen mukaisen tarjousajan odotetaan alkavan arviolta 24.6.2021 ja päättyvän arviolta 16.8.2021, ellei Tarjouksentekijä jatka tarjousaikaa Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti.

Ostotarjouksen toteutuminen edellyttää, että seuraavat ehdot ovat täytyneet tai että Tarjouksentekijä luopuu niiden täyttymisen vaatimisesta ennen kuin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen:

1. Ostotarjous on pätevästi hyväksytty siltä osin, että Tarjouksentekijä saa haltuunsa yli 90 prosenttia kaikista Osakkeista ja äänistä laskettuna osakeyhtiölain lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevan 18 luvun 1 pykälän mukaisesti;
2. kaikkien Ostotarjouksen toteuttamiseen ja Adapteo-yritysostoon tarvittavien soveltuvien kilpailu- ja muiden viranomaisten edellyttämien hyväksyntöjen, suostumusten, tai päätösten saaminen sellaisilla ehdoilla, jotka ovat Tarjouksentekijän näkemyksen mukaan hyväksyttäviä;
3. sellaisia seikkoja tai olosuhteita ei ilmene, joista Tarjouksentekijällä ei ollut tietoa Ostotarjouksen julkistamisen ajankohtana ja joiden ilmeneminen johtaisi olennaiseen haitalliseen vaikutukseen tai voitaisiin kohtuudella olettaa johtavan olennaiseen haitalliseen vaikutukseen Adapteon liikevaihdon, tuloksen, likviditeetin, omavaraisuusasteen, oman pääoman tai varojen osalta;
4. mikään tuomioistuin tai toimivaltainen viranomainen ei ole antanut määräystä, eikä mikään laki tai muu säännös tai muu vastaava seikka, joka on toteutunut tai jonka voidaan kohtuudella ennakoida toteutuvan, ja jota Tarjouksentekijä ei voinut kohtuudella ennakoida Ostotarjouksen julkistamisen ajankohtana, estä, kokonaan tai osittain, tai olennaisesti vaikeuta Ostotarjouksen tai Adapteo-yritysostons toteuttamista;
5. Adapteo ei ole ryhtynyt mihinkään toimenpiteisiin, jotka todennäköisesti heikentävät Ostotarjouksen tekemistä tai loppuunsaattamista koskevia edellytyksiä;
6. mikään Adapteon julkistama tieto tai Adapteon Tarjouksentekijälle antama tieto ei ole olennaisesti virheellistä, epätäydellistä tai harhaanjohtavaa, eikä Adapteo ole jättänyt julkistamatta mitään tietoa, joka sen olisi pitänyt julkistaa; ja
7. mikään muu taho ei ole julkistanut tarjousta ostaa Osakkeita ehdoilla, jotka ovat Adapteon osakkeenomistajille Ostotarjousta suotuisimmat.

Ostotarjouksen yhteydessä tullaan jättämään yrityskauppailmoitus Euroopan komissiolle neuvoston asetuksen (EY) 139/2004 mukaisesti.

Saatuaan yli 90 prosentin omistuksen Adapteon liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista, Tarjouksentekijän aikomuksena on aloittaa osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) mukainen pakollinen lunastusmenettely hankkiakseen Osakkeet, jotka eivät ole Tarjouksentekijän hallussa, ja poistaa Adapteon Osakkeet Nasdaq Tukholman pörssiilialta Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen.

Tarjouksentekijän ennen hyväksymisajan alkamista julkaisema tarjousasiakirja ("Tarjousasiakirja") tulee sisältämään Ostotarjouksen yksityiskohtaiset ehdot ja Ostotarjousta koskevia lisätietoja.

## Lausunnon tausta

Adapteon hallituksen tulee julkistaa Ostotarjousta koskeva lausunto. Lausunnon tulee sisältää perusteltu arvio Ostotarjouksesta Adapteon ja sen osakkeenomistajien kannalta sekä arvio Tarjouksentekijän esittämistä strategisista suunnitelmista ja niiden todennäköisistä vaikutuksista Adapteon toimintaan ja työllisyyteen Adapteossa.

# Adapteo.

Adapteon hallitus perustaa lausuntonsa tietoihin, jotka Tarjouksentekijä on esittänyt tänään 17.5.2021 kello 8:00 (CEST) julkistamassaan Ostotarjousta koskevassa pörssitiedotteessa ("Tarjoustiedote"). Mikäli Tarjousasiakirjassa, kun se julkistetaan, esitetyt tiedot koskien Tarjouksentekijän strategisia suunnitelmia, Ostotarjouksen ehtoja tai muita merkittäviä seikkoja poikkeavat Tarjoustiedotteessa esitetyistä tiedoista, Adapteon hallitus tulee päivittämään lausuntoaan.

Valmistellessaan lausuntoaan Adapteon hallitus on käyttänyt tietoja, jotka Tarjouksentekijä on esittänyt Tarjoustiedotteessa, eikä ole itsenäisesti tarkastanut siinä esitettyjä tietoja.

**Arvio Tarjouksentekijän Tarjoustiedotteessa esittämistä strategisista suunnitelmista ja niiden todennäköisistä vaikutuksista Adapteon toimintaan ja työllisyyteen Adapteossa**

## ***Tarjouksentekijän Tarjoustiedotteessa antamat tiedot***

Adapteon hallitus on arvioinut Tarjouksentekijän strategisia suunnitelmia Tarjoustiedotteessa esitettyjen lausuntojen perusteella.

Tarjoustiedote sisältää seuraavat lausunnot Tarjouksentekijän strategisista tavoitteista Ostotarjoukselle:

- WSIP on erikoistunut sijoittamaan pitkän aikavälin infrastruktuuriin ja "infrastruktuurin kaltaiseen" liiketoimintaan, joka tuottaa vakaata ja ennakoitavaa kassavirtaa ja tarjoaa sijoituksiin perustuvia kasvumahdollisuuksia. WSIP uskoo, että Adapteo on yhtenä alan suurimmista ja vahvimman kasvupotentiaalin toimijoista houkutteleva mahdollisuus sijoittaa joustavien siirtokelpoisten tilojen vuokraamisliiketoimintaan.
- Liiketoiminnan pitkäjänteinen luonne, jota tukevat vahvat sopimusjärjestelyt asiakkaiden kanssa, tarjoaa riippumattomuutta suhdanteista. Lisäksi Adapteo on vakiinnuttanut asemansa johtavana siirtokelpoisten tilojen vuokraajana monilla markkinoilla, mukaan lukien Ruotsissa ja Suomessa, ja sillä on jalansija usealla muulla markkinalla, joita WSIP uskoo voitavan hyödyntää nykyistään paremmin liiketoiminnan laajentamiseen ja hajauttamiseen.
- Tämän vision toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja ja WSIP uskoo, että tällaisen suunnitelman toteuttaminen ja rahoittaminen sopii paremmin yksityisessä omistuksessa olevalle kuin pörssilistatulle yhtiölle. Lisäksi Adapteo saa WSIP:n kautta vahvat ja kokeneet kumppanit, joilla on samanhenkiset pitkän aikavälin tavoitteet, huomattava operatiivinen ja infrastruktuuriin liittyvä asiantuntemus sekä vakaa luottamus siihen, että Adapteon kokenut ja omistautunut johtoryhmä pystyy toteuttamaan tavoitteensa. Ottaen huomioon WSIP:n vankan kokemuksen saavuttaa kasvua investoimalla yhtiöihin ja tukemalla alansa parhaita johtoryhmiä, WSIP uskoo, että sillä on erinomaiset mahdollisuudet tukea Adapteoa sen tulevaisuuden tavoitteissa.

Tämän lisäksi Tarjoustiedote sisältää seuraavat lausunnot Tarjouksentekijän suunnitelmista liittyen Adapteon johtoon ja henkilöstöön.

- Tarjouksentekijä antaa suuren painoarvon Adapteon johdon ja työntekijöiden osaamiselle sekä kokemukselle ja uskoo, että yksityinen omistus tarjoaisi heille suurempia mahdollisuuksia. Tarjouksentekijä aikoo turvata täysimääräisesti Adapteon johdon ja työntekijöiden oikeudet soveltuvien lakien mukaisesti.
- Tarjouksentekijä ei tällä hetkellä ole aikeissa tehdä olennaisia muutoksia Adapteon nykyiseen strategiaan. Tarjouksentekijän aiomukset tai strategiset suunnitelmat tulevan liiketoiminnan osalta eivät tällä hetkellä myöskään sisällä olennaisia muutoksia Adapteon johtoon tai työntekijöihin tai johdon tai työntekijöiden työehtoihin tai Adapteon liiketoimintojen sijaintipaikkoihin.

# Adapteo.

## **Adapteen hallituksen arvio**

Adapteen hallitus katsoo, että tiedot Tarjouksentekijän Adaptea koskevista strategisista suunnitelmista Tarjoustiedotteessa ovat, kuten tällaisille tiedoille on tavanomaista, melko yleisluontoisia. Tarjouksentekijän lausuntojen perusteella Adapteen hallitus uskoo, että Tarjouksentekijän Tarjoustiedotteessa esittämät strategiset suunnitelmat Tarjouksentekijän toteamalla tavalla eivät aiheuttaisi välittömiä olennaisia vaikutuksia Adapteen työntekijöihin tai johtoon tai johdon tai työntekijöiden työehtoihin tai Adapteen liiketoimintojen sijaintipaikkoihin.

Tämän lausunnon päivämääränä Adapteen hallitus ei ole saanut Adapteen työntekijöiltä muodollisia lausuntoja Ostotarjouksen vaikutuksesta Adapteen työntekijöihin.

## **Arvio Ostotarjouksesta Adapteen ja sen osakkeenomistajien näkökulmasta**

### **Johdanto**

Arvioidessaan Ostotarjousta, analysoidessaan Adapteen vaihtoehtoisia mahdollisuuksia ja päättäessään tästä lausunnosta, Adapteen hallitus on ottanut huomioon useita tekijöitä, kuten Adapteen viimeaikaisen taloudellisen suorituksen, vallitsevan liiketoiminnallisen aseman ja tulevaisuudennäkymät sekä Adapteen Osakkeen kaupankäyntihinnan historiallisen kehityksen.

Adapteen hallituksen arvio liiketoiminnan jatkamisesta itsenäisenä listattuna yhtiönä on perustunut tulevaisuuteen suuntautuneisiin arvioihin, joiden uskotaan olevan asianmukaisia, mutta jotka sisältävät useita epävarmuustekijöitä, kun taas Tarjouksentekijän Ostotarjouksessa tarjoama Tarjousvastike ja sen sisältämä preemio eivät ole alttiita muille epävarmuustekijöille kuin Ostotarjouksen toteuttamisedellytysten täyttymiselle ja Ostotarjouksen toteutumiselle.

Ostotarjousta koskevan arvionsa tueksi Adapteen hallitus on saanut EY Godkendt Revisionspartnerselskabetilla ("EY") 15.5.2021 päivätyn asiantuntijalausannon Ostotarjouksen kohtuullisuudesta ("**Fairness Opinion -lausunto**"), jonka mukaan osakkeenomistajille tarjottava vastike on taloudellisessa mielessä kohtuullinen. Fairness Opinion -lausunto on tämän lausunnon liitteenä.

### **Ostotarjoukseen johtanut prosessi**

Tarjoustiedotteen mukaan WSIP on suorittanut niin kutsutun "outside-in" -tarkastuksen Adapteosta, minkä johdosta WSIP totesi Adapteen olevan houkutteleva sijoitusmahdollisuus.

WSIP aloitti keskustelut Adapteen hallituksen puheenjohtajan ja hallituksen kanssa maaliskuussa 2021. WSIP lähetti alustavan tarjouksen Adapteen hallitukselle julkisen ostotarjouksen tekemiseksi Adapteosta 1.4.2021. Alustava tarjous oli ehdollinen muun muassa sille, että Adapteen hallitus suosittelee osakkeenomistajille tarjouksen hyväksymistä. Alustavan tarjouksen hylkäämisen ja lisäneuvotteluiden jälkeen WSIP lähetti tarkistetut alustavat tarjoukset Adapteen hallitukselle 22. ja 24.4.2021. Tämän jälkeen hallitus kutsui WSIP:n ja toisen mahdollisen tarjouksentekijän due diligence -prosessiin, jonka jälkeen WSIP lähetti tarjouksen Adapteen hallitukselle 14.5.2021 tässä tiedotteessa kuvatuin ehdoin.

Adapteo ei ole antanut WSIP:lle due diligence -tarkastuksen yhteydessä tietoja, joiden se katsoisi olevan sisäpiiritietoa.

## **Adapteen hallituksen arvio**

Adapteen hallitus arvioi sen Ostotarjouksen kannalta olennaisina pitämien seikkojen ja osatekijöiden perusteella, että Tarjouksentekijän Ostotarjouksessa tarjoama vastike on Adapteen osakkeenomistajien näkökulmasta kohtuullinen. Näihin seikkoihin ja osatekijöihin kuuluvat muun muassa:

- se, että Adapteo on vastaanottanut useita kiinnostuksen ilmaisuja tai sitomattomia tarjouksia koskien mahdollista ostotarjousta, ja että Tarjouksentekijän Ostotarjous on Adapteen hallituksen arvion mukaan osakkeenomistajien kannalta edullisin tarjous;

# Adapteo.

- Osakkeista tarjottu Tarjousvastike ja preemio (huomioiden myös Ostotarjouksen ehtojen mukaiset mahdolliset muutokset Tarjousvastikkeeseen);
- Osakkeiden historiallinen kaupankäyntihinta;
- se, että Tarjousvastike maksetaan kokonaisuudessaan käteisenä;
- tieto ja oletukset Adapteon liiketoiminnoista ja taloudellisesta asemasta tämän lausunnon ajankohtana ja niiden ennakoitu kehitys tulevaisuudessa;
- Adapteon hallituksen tuottamat ja tilaamat valuaatiot ja analyysit sekä ulkopuolisten taloudellisten neuvonantajien kanssa käydyt keskustelut;
- muut Ostotarjouksen ehdot;
- EQT PV:n sitoumus hyväksyä Ostotarjous edellä mainitusti; ja
- EY:n Fairness Opinion -lausunto.

Adapteon hallitus on tutkinut ja arvioinut markkinoiden sekä toimialan suuntauksia ja eräitä Adapteon käytössä olevia strategisia vaihtoehtoja. Näihin vaihtoehtoihin kuuluvat muun muassa itsenäisenä listattuna yhtiönä pysyminen. Adapteon hallitus on myös arvioinut kyseisiin vaihtoehtoihin liittyviä riskejä ja epävarmuustekijöitä.

Kokonaisharkintaan perustuen ja ottaen huomioon muun muassa edellä kuvatut tekijät, Adapteon hallitus on todennut johtopäätöksensä, että Ostotarjous on Adapteon osakkeenomistajille suotuisampi vaihtoehto verrattuna liiketoiminnan jatkamiseen itsenäisenä listattuna yhtiönä tai verrattuna muihin mahdollisiin Adapteon käytössä oleviin strategisiin vaihtoehtoihin.

## Ostotarjouksen rahoittaminen

Tarjoustiedotteen mukaan Ostotarjous on kokonaisuudessaan rahoitettu yhdistelmällä Tarjouksentekijän saatavilla olevia varoja, jotka koostuvat Tarjouksentekijän saamasta pääomasitoumuksesta WSIP:ltä, ja vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta NatWestiltä, Intesa Sanpaololta ja OP Yrityspankki Oyj:ltä ehdoilla, jotka ovat tavanomaisia julkisille ostotarjouksille Ruotsin markkinoilla.

Ostotarjous ei ole ehdollinen rahoituksen saamiselle.

## Adapteon hallituksen suositus

Adapteon hallitus on huolellisesti arvioinut Ostotarjousta ja sen ehtoja Tarjouksentekijän laatiman Tarjoustiedotteen, Fairness Opinion -lausunnon ja muun käytettävissä olevan tiedon perusteella.

Arvioidessaan Adapteon potentiaalia suhteessa Ostotarjoukseen, Adapteon hallitus on päätenyt siihen johtopäätökseen, että Adapteon osakkeenomistajat tulevat Adapteon hallituksen näkemyksen mukaan saamaan Ostotarjouksessa kunnollisen korvauksen Adapteon potentiaalista, huomioiden myös Adapteon liiketoimintasuunnitelman täysimääräiseen jalkauttamiseen liittyvät ajoitukselliset seikat ja erinäiset riskit. Tämä vuoksi Adapteon hallitus suosittelee yksimielisesti, että Adapteon osakkeenomistajat hyväksyvät Ostotarjouksen.

Kaksi Adapteon hallituksen jäsentä (Joakim Rubin ja Rickard Wilson) eivät ole osallistuneet Ostotarjousta ja tätä lausuntoa koskevaan arviointiin ja päätöksentekoon johtuen heidän yhteyksistään ja intresseistään EQT PV:een.

## Muut asiat

# Adapteo.

Adapteen hallitus toteaa, että Ostotarjoukseen saattaa liittyä ennalta-arvaamattomia riskejä, mikä on yleistä tämänkaltaisissa menettelyissä.

Adapteen hallitus huomauttaa, että Adapteen osakkeenomistajien tulisi myös ottaa huomioon Ostotarjouksen hyväksymättä jättämiseen liittyvät mahdolliset riskit. Mikäli Osakkeiden ja äänten yli 90 prosentin osuutta koskevasta toteuttamisedellytyksestä luovuttaisiin, Ostotarjouksen toteuttaminen muun muassa vähentäisi Adapteen osakkeenomistajien määrää sekä niiden Osakkeiden, jotka muutoin olisivat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Tukholmassa, lukumäärää. Ostotarjouksessa pätevästi tarjottujen Osakkeiden lukumäärästä riippuen tällä voisi olla haitallinen vaikutus Osakkeiden likviditeettiin ja hintaan.

Osakeyhtiölain 18 luvun mukaan osakkeenomistaja, joka omistaa yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä on oikeutettu, ja muiden osakkeenomistajien vaatimuksesta on myös velvoitettu, lunastamaan muiden osakkeenomistajien omistamat osakkeet. Mikäli Tarjouksentekijä saa omistukseensa mainitun määrän Osakkeita, niiltä Adapteen osakkeenomistajilta, jotka eivät hyväksy Ostotarjousta, voidaan lunastaa Osakkeet osakeyhtiölain mukaisessa vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä osakeyhtiölain mukaisin edellytyksin.

Koska Osakkeet ovat listattuna Nasdaq Tukholmassa, Ostotarjoukseen sovelletaan Ruotsin lakia ja Nasdaq Tukholman Ostotarjoussääntöjä. Adapteo noudattaa Ruotsin lakia ja Nasdaq Tukholman Ostotarjoussääntöjä siihen sovellettavin osin, mutta Adapteo ei ole velvollinen noudattamaan, eikä se aio noudattaa, Arvopaperimarkkinayhdistyksen Suomessa antamaa Ostotarjouksoodia.

Tämä lausunto ei ole sijoitus- tai veroneuvontaa ja erityisesti Adapteen hallitus ei arvioi tässä lausunnossa Osakkeiden yleistä hintakehitystä tai niihin liittyviä riskejä yleisesti ottaen. Adapteen osakkeenomistajien tulee päättää Ostotarjouksen hyväksymisestä itsenäisesti, ja osakkeenomistajien tulisi ottaa huomioon kaikki heidän käytettävissään olevat asiaankuuluvat tiedot, mukaan lukien Tarjoustiedotteessa ja tässä lausunnossa esitetyt tiedot sekä muut Osakkeiden arvoon vaikuttavat seikat.

Adapteen tiedottamiskielet ovat englanti ja suomi. Koska Tarjouksentekijä on julkistanut Ostotarjoustiedotteen myös ruotsin kielellä, myös Adapteo julkistaa tämän lausunnon suomen ja englannin lisäksi ruotsiksi.

Adapteo on aiemmin ilmoittanut aikomuksestaan listautua Nasdaq Helsinkiin vuoden 2021 toisella vuosineljänneksellä. Ostotarjouksen myötä Adapteo ei tavoittele listautumista Nasdaq Helsinkiin Ostotarjouksen vireilläolon aikana.

## Neuvonantajat

Adapteen pääasiallisena taloudellisena neuvonantajana toimii Jefferies ja taloudellisena neuvonantajana Deutsche Bank AG sekä oikeudellisina neuvonantajina Krogerus ja Vinge.

## Lisätietoja antaa:

Ostotarjoukseen liittyvissä kysymyksissä: Peter Nilsson, Hallituksen puheenjohtaja, +46 73 419 63 31, peter.nilsson@adapteo.com

Adapteen liittyvissä kysymyksissä: Philip Isell Lind af Hageby, Toimitusjohtaja, +46 73 022 19 36, philip.isell@adapteo.com

*Adapteen on julkistettava annetut tiedot EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaisesti. Tiedot on annettu julkistettavaksi edellä mainittujen yhteyshenkilöjen välityksellä 17.5.2021 klo 8:15 CEST.*

# Adapteo.

## Liite

EY:n Fairness Opinion -lausunto

### Adapteo lyhyesti

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen joustava kiinteistöyhtiö. Rakennamme, vuokraamme ja myymme mukautettavia rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, hoiva-alalle, toimistoiksi, majoitustiloiksi ja tapahtumiin. Tiedämme, että yhteiskuntamme muuttuu valtavasti tulevina vuosina. Mitä tahansa tulevaisuus tuokaan, uskomme, että mukautettavuus on paras ratkaisu. Modulaarisen ja kestäväen rakennuskonseptimme ansiosta rakennustemme käyttötarkoituksen voi vaihtaa tai niitä voi muuntaa, suurentaa tai pienentää muutamassa viikossa. Rakennuksemme voi ottaa käyttöön muutamaksi päiväksi tai toistaiseksi ja ne on aina optimoitu senhetkisiin tarpeisiin. Näin rakennamme mukautuvia yhteiskuntia.

Adapteo on listattu Nasdaq Tukholmassa ja se toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa. Vuonna 2020 Adapteon liikevaihto oli 231 miljoonaa euroa.

[www.adapteogroup.com](http://www.adapteogroup.com)

### Tärkeää tietoa

Ostotarjousta ei tehdä suoraan tai välillisesti Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Uuteen-Seelantiin tai Etelä-Afrikkaan postipalveluiden kautta tai millään muulla tavalla tai välineellä (sisältäen, mutta ei rajoittuen, sähköpostin, faksin, teleksin, puhelimen sekä internetin kautta tai muutoin) tai millään osavaltioiden väliseen tai ulkomaankauppaan liittyvällä tavalla tai minkään kansallisen arvopaperipörssin tai sen tarjoamien palveluiden kautta Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa tai näihin maihin. Näin ollen, tätä tiedotetta tai mitään Ostotarjoukseen liittyvää aineistoa ei lähetetä eikä voida lähettää tai muutoin toimittaa Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Uuteen-Seelantiin tai Etelä-Afrikkaan.

Tätä tiedotetta ei lähetetä eikä sitä tule lähettää sellaisille osakkeenomistajille, joiden rekisteröity osoite sijaitsee Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa. Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa asuvien tai oleskelevien henkilöiden puolesta osakkeita hallinnoivien pankkien, välittäjien, pörssimeklareiden ja muiden hallintarekisteriin merkittyjen arvopapereiden haltijoiden ei tule toimittaa Ostotarjousta tai mitään muita Ostotarjouksen yhteydessä vastaanottamia asiakirjoja kyseisille henkilöille.

Tämän tiedotteen sisältämät lausumat, jotka liittyvät tulevaisuuden olosuhteisiin tai tapahtumiin, sisältäen lausumat tulevaisuuden menetyksestä, kasvusta ja muista kehityskuluista tai muista Ostotarjouksen hyödyistä, ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat voidaan yleensä, mutta ei aina, tunnistaa sellaisista ilmaisuista, kuten "pyrkii", "aikoa", "odottaa", "uskoa" tai vastaavista ilmaisuista. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä ja epävarmuustekijöitä, koska ne liittyvät tulevaisuuden tapahtumiin. Ei voida antaa takeita, että toteutuneet tulokset eivät huomattavasti poikkeaisi ilmaistuista tai piilevistä tulevaisuutta koskevista lausumista johtuen monista seikoista, jotka ovat Adapteon tai Tarjouksentekijän vaikutusvallan ulottumattomissa. Kaikki tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat ilmaisevat ainoastaan sen päivän asiantilaa, jona ne on annettu ja Adapteolla tai Tarjouksentekijällä ei ole mitään velvollisuutta (eivätkä ne ota miltään osin vastuulle) päivittää tai muuttaa mitään niistä, uuden tiedon, tulevaisuuden tapahtumien tai muiden seikkojen johdosta muutoin kuin soveltuvan lain tai säännösten sitä edellyttäessä.

### Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Tässä tiedotteessa kuvattu Ostotarjous koskee Suomen lakien mukaisesti perustetun Adapteo Oyj -nimisen yhtiön liikkeeseen laskettuja ja ulkona olevia osakkeita. Ostotarjoukseen sovelletaan Ruotsin lakiin perustuvia tiedonantovelvollisuus- ja menettelymääräyksiä, jotka saattavat poiketa Yhdysvalloissa

# Adapteo.

sovellettavista tiedonantovelvollisuus- ja menettelymääräyksistä. Yhdysvalloissa asuvien Adapteen osakkeenomistajien ("**Yhdysvaltalaiset osakkeenomistajat**") tulee ottaa huomioon, että Adapteen osaketta ei ole noteerattu Yhdysvalloissa sijaitsevassa pörssissä ja että Adapteen ei kohdistu Yhdysvaltain vuoden 1934 arvopaperipörssiä (U.S. Securities Exchange Act of 1934, "**Yhdysvaltain arvopaperilaki**") määritettyjä säännöllistä raportointia koskevia vaatimuksia, eikä Adapteo ole velvollinen raportoimaan eikä se raportoi Yhdysvaltojen arvopaperi- ja pörssikomitealle (engl. *the U.S. Securities and Exchange Commission*, "**SEC**") edellä mainitun lain perusteella.

Ostotarjous tehdään Yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille samoilla ehdoilla kuin muille niille Adapteen osakkeenomistajille, joille Ostotarjous on kohdistettu. Kaikki tietoja sisältävät asiakirjat, mukaan lukien Tarjousasiakirja, jaetaan Yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille vastaavalla tavalla kuin muille Adapteen osakkeenomistajille.

Yhdysvalloissa Ostotarjoukseen sovelletaan soveltuvilta osin Yhdysvaltain arvopaperilain määritettyjä vaatimuksia sekä siihen perustuvia sääntöjä ja määräyksiä (mukaan lukien Yhdysvaltain arvopaperilain kohta 14(e) ja sen alla määritetty Regulation 14E -säännös). Ostotarjous kuuluu lisäksi Yhdysvaltain arvopaperilain Rule 14d-1(d) -säännöksessä määritetyn poikkeuksen piiriin ("**Tier II -ostotarjous**").

Ostotarjoukseen sovelletaan muutoin Ruotsin lainsäädännössä määritettyjä tiedonantovelvollisuus- ja menettelymääräyksiä, kuten esimerkiksi peruutusoikeutta, tarjousaikataulua, pidennys- ja tulosilmoituksia sekä selvitysmenettelyitä (mukaan lukien maksujen ajoitus) ja ehdoista luopumista koskevia tiedonantovelvollisuus- ja menettelymääräyksiä, jotka saattavat poiketa Yhdysvaltojen sisäisillä markkinoilla toteuttaviin tarjousmenettelyihin sovellettavista vaatimuksista tai menettelytavoista. Koska Ostotarjous on Tier II -ostotarjous, siihen sovelletaan Ruotsin lainsäädännössä asetettua selvitysmenettelyä, joka poikkeaa Yhdysvalloissa tavanomaisesti käytetystä selvitysmenettelystä erityisesti siltä osin, milloin vastike maksetaan. Ruotsin lain mukaisesti toteutettava Ostotarjous tehdään Yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille soveltuvan Yhdysvaltojen arvopaperilainsäädännön sekä kyseiseen lainsäädäntöön perustuvien erivapauksien mukaisesti Tier II -ostotarjouksena. Siinä määrin kuin Ostotarjoukseen sovelletaan Yhdysvaltain arvopaperilainsäädäntöä, kyseisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan Yhdysvaltalaisiin osakkeenomistajiin eikä niihin perustuvia vaatimuksia voi esittää muussa maassa asuva tai oleskeleva. Yhdysvaltalaisen osakkeenomistajien kannattaa huomata, että Tarjoushinnan valuutta on Ruotsin kruunu ja että valuuttakurssivaihtelut eivät vaikuta Tarjoushintaan.

Adapteen tilinpäätökset sekä kaikki tässä tiedotteessa esitetyt Adaptea koskevat taloudelliset tiedot ja muut Ostotarjoukseen liittyvät asiakirjat, on laadittu tai ne laaditaan IFRS-periaatteiden mukaisesti eivätkä ne välttämättä ole suoraan verrannollisia Yhdysvalloissa toimivien yhtiöiden tilinpäätöksiin tai taloudellisiin tietoihin tai sellaisten muiden yhtiöiden tilinpäätöksiin tai taloudellisiin tietoihin, jotka on laadittu Yhdysvalloissa yleisesti hyväksytyjen kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti.

Adapteen osakkeenomistajien oikeuksien toteuttaminen tai mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion tai osavaltion arvopaperilakien nojalla voi olla vaikeaa, koska Adapteo ja Tarjouksentekijä ovat sijoittautuneet Yhdysvaltain ulkopuolelle ja osa tai kaikki Adapteen ja Tarjouksentekijän johtajista ja hallituksen jäsenistä saattavat asua Yhdysvaltain ulkopuolella. Adapteen osakkeenomistajat eivät välttämättä voi haastaa Adaptea tai Tarjouksentekijää tai näiden johtajia tai hallituksen jäseniä oikeuteen Yhdysvaltain arvopaperilakien rikkomisesta Yhdysvaltain ulkopuolisessa tuomioistuimessa. Adapteen, Tarjouksentekijän ja/tai näiden lähipiiri-yhtiöiden pakottaminen kunnioittamaan yhdysvaltalaisen tuomioistuimen tuomiovaltaa tai noudattamaan tällaisen tuomioistuimen antamaa tuomiota voi olla vaikeaa.

Siinä määrin kuin soveltuva lainsäädäntö ja määräykset sen sallivat sekä Yhdysvaltain arvopaperilain Rule 14e-5(b) -säännöksessä määritetyllä tavalla Tarjouksentekijä ja sen lähipiiri-yhtiöt tai sen välittäjät ja sen välittäjien lähipiiri-yhtiöt (jotka toimivat Tarjouksentekijän tai sen lähipiiri-yhtiöiden agentteina) voivat ajoittain sekä Ostotarjouksen vireilläolon aikana myös muutoin kuin Ostotarjouksen mukaisesti suoraan tai epäsuorasti hankkia tai tehdä järjestelyjä hankkiakseen Yhdysvaltojen ulkopuolelta Adapteen osakkeita tai mitä tahansa sellaisia arvopapereita, jotka voidaan muuttaa tai vaihtaa kyseisiksi



# Adapteo.

osakkeiksi tai joiden perusteella voidaan hankkia kyseisiä osakkeita. Kyseiset osakkeet voidaan hankkia joko avoimilta markkinoilta niillä vallitsevaan hintaan tai yksityisinä transaktioina neuvoteltuun hintaan. Siinä määrin kuin soveltuva lainsäädäntö tai määräykset sitä edellyttävät, tällaisia kauppvoja koskevat tiedot ilmoitetaan lehdistötiedotteella tai muulla sellaisella tavalla, jonka perusteella Yhdysvaltalaisien osakkeenomistajien katsotaan saaneen tiedot, siinä määrin kuin kyseiset tiedot julkistetaan Adapteon omalla lainkäyttöalueella. Lisäksi Tarjouksentekijän taloudelliset neuvonantajat voivat tavanomaisella tavalla käydä kauppaa Adapteon arvopapereilla, mikä saattaa kattaa kyseisten arvopapereiden hankkimisen tai hankintaan tähtäävien järjestelyiden tekemisen siinä määrin kuin tällaiset hankinnat tai järjestelyt ovat soveltuvan lainsäädännön mukaisia.

Ostotarjouksen perusteella yhdysvaltalaiselle osakkeenomistajalle maksettua käteissummaa voidaan pitää verotettavana tapahtumana Yhdysvaltain liittovaltion, soveltuvan osavaltion, paikallisten, ulkomaalaisten tai muiden verosäännösten perusteella. Osakkeenomistajia kehoitetaan kääntymään ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymiseen liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi. Adapteo tai Tarjouksentekijä, niiden lähipiiriyhtiöt tai edellä mainittujen hallituksen jäsenet, toimihenkilöt, työntekijät tai agentit tai muut niiden puolesta Ostotarjouksen yhteydessä toimivat henkilöt eivät vastaa mistään Ostotarjouksen hyväksymisestä aiheutuvista verovaikutuksista tai -velvollisuuksista.

SEC TAI MIKÄÄN YHDYSVALTAIN OSAVALTION ARVOPAPERIKOMITEA EI OLE HYVÄKSYNYT TAI HYLÄNNYT OSTOTARJOUSTA TAI ANTANUT MITÄÄN LAUSUNTOJA OSTOTARJOUKSEN OIKEELLISUUDESTA TAI KOHTUULLISUUDESTA TAI TÄMÄN TIEDOTTEEN RIITTÄVYYDESTÄ TAI PUUTTEETTOMUUDESTA TAI SIITÄ, OVATKO TIEDOTTEELLA ESITETYT TIEDOT OIKEITA TAI PUUTTEETTOMIA. TÄMÄN VASTAINEN LAUSUMA ON RIKOSOIKEUDELLISESTI RANGAISTAVA TEKO YHDYSVALLOISSA.

Tässä kohdassa käsitteellä "**Yhdysvallat**" tarkoitetaan Amerikan yhdysvaltoja (sen territorioita ja hallintoalueita, kaikkia Yhdysvaltojen osavaltioita ja Washington, D.C.-piirikuntaa).

Yhdysvaltalaisia osakkeenomistajia kehoitetaan kääntymään omien neuvonantajinsa puoleen Ostotarjousta koskevista asioista.

## Vastuunrajoitus

Deutsche Bank Aktiengesellschaftilla ("**Deutsche Bank AG**") on Saksan pankkilainsäädännön mukainen toimilupa (toimivaltainen viranomainen: Euroopan keskuspankki). Sitä valvovat Euroopan keskuspankki ja Saksan liittotasavallan finanssivalvoja BaFin.

Deutsche Bank AG on Saksan liittotasavallassa perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeenomistajilla on rajoitettu vastuu. Sen pääkonttori on Frankfurt am Mainissa, jossa se on rekisteröity käräjäoikeuden kaupparekisteriin numerolla HRB 30 000.

Deutsche Bank AG toimii taloudellisena neuvonantajana Adapteolle eikä millekään muulle henkilölle näihin aineistoihin tai niiden sisältöön liittyen. Deutsche Bank AG ei vastaa millekään muulle henkilölle kuin Adapteolle sen suojan tarjoamisesta, joka annetaan Deutsche Bank AG:n asiakkaille, eikä se ole velvollinen tarjoamaan neuvonantoa liittyen mihinkään näissä aineistoissa viitattuun seikkaan. Rajoittamatta kenenkään henkilön vastuuta petoksesta, Deutsche Bank AG, sen lähipiiriyhtiöt ja niiden hallituksen jäsenet, johdon jäsenet, edustajat, työntekijät, neuvonantajat ja agentit eivät ole vastuussa mitään henkilöä kohtaan Ostotarjouksen yhteydessä.

Jefferies GmbH, jonka toimilupaviranomainen ja valvova viranomainen on Saksassa Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, toimii yksinomaan Adapteon eikä kenenkään muun lukuun Ostotarjouksen yhteydessä, eikä tule pitämään mitään muuta henkilöä (riippumatta siitä, onko henkilö tämän asiakirjan vastaanottaja) asiakkaanaan Ostotarjouksen yhteydessä, eikä tule olemaan vastuussa kenellekään muulle kuin Adapteolle sen suojan tarjoamisesta, joka annetaan sen asiakkaille, eikä neuvonannon tarjoamisesta liittyen Ostotarjoukseen tai mihinkään transaktioon, seikkaan tai järjestelyyn, johon viitataan tässä Ostotarjouksen yhteydessä julkistettavassa tiedotteessa.

## Adapteo.

Jefferies GmbH, sen lähipiiriyhteisöt ja/tai sen tai sen lähipiiriyhteisöjen hallituksen jäsenet, johdon jäsenet, työntekijät, neuvonantajat ja/tai agentit eivät ota vastattavakseen mistään velvollisuudesta tai vastuusta, eivätkä anna mitään nimenomaista tai piilevää vakuutusta, tämän tiedotteen sisältämän tiedon totuudenmukaisuudesta, tarkkuudesta tai täydellisyydestä (tai siitä, jos mitä tahansa tietoa on jätetty pois tästä tiedotteesta) ja/tai mistä tahansa muusta tiedosta liittyen Adapteoon ja/tai sen lähipiiriyhtiöihin tai Ostotarjoukseen, riippumatta siitä, onko tieto kirjallista, suullista tai visuaalisessa tai sähköisessä muodossa, ja riippumatta siitä, miten tieto on välitetty tai asetettu saataville, eikä vahingon syntyvästä riippumatta mistään sellaisesta vahingosta, joka johtuu tämän tiedotteen tai tämän tiedotteen sisällön käytöstä tai muuten syntyy tähän tiedotteeseen liittyen.



EY Godkendt  
Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
P.O. Box 250  
2000 Frederiksberg  
Denmark

Telephone +45 73 23 30 00  
Fax +45 72 29 30 30  
www.ey.com/dk  
CVR no. 30 70 02 28

**Private and confidential**

15 May 2021

Adapteo Oyj  
Erik Skånsberg, CFO  
Åyritie 12 B  
01510 Vantaa  
Finland

### Fairness opinion letter

On 14 May 2021, Palace Bidco Oy confirmed its indicative offer to acquire all outstanding shares in Adapteo Oyj ("Adapteo") for a consideration of SEK 165 per share ("the Offer").

Adapteo has engaged EY Godkendt Revisionspartnerselskab ("EY") as an independent valuation expert for the purpose of issuing an assessment of the fairness of the Offer from a financial point of view for the shareholders of Adapteo ("Fairness Opinion").

In order to provide this Fairness Opinion, we have performed the analyses deemed necessary, giving consideration, inter alia, to the following information:

- Historical development of Adapteo's share price;
- A management case forecast, dated 10 May 2021 as prepared and provided by the management of Adapteo and its financial advisor Jefferies;
- Business review presentation for Q1 2021, including the 31 March 2021 balance sheet;
- Budget presentation 2021, dated 15 December 2020;
- Market study report prepared by PwC, dated 19 September 2020;
- Other available public information (i.e. various equity analyst reports, annual reports and public information about comparable companies), information available from the virtual data room and relevant market data from knowledge databases such as Capital IQ.

In addition, we have performed the value calculations and financial analyses that we have deemed necessary to provide the opinion below.

In our assessment we have relied upon the correctness and completeness of the information provided by Adapteo without independent verification. We are not responsible for conclusions based on erroneous or incomplete information provided to us.

Our assignment was finalised on 15 May 2021. Events or information occurring after this date have not been subject to consideration.

EY is retained by Adapteo to provide this Fairness Opinion in connection with the Offer and will receive a fixed fee for its services. EY's fee is not contingent upon, or related to, the size of the Offer consideration, or whether the Offer is accepted.

We are providing this Fairness Opinion to Adapteo who may use this document only in its entirety in the communication with the shareholders of Adapteo concerning the Offer. Our opinion expressed below



must not be construed as a recommendation as to whether the shareholders of Adapteo should accept the Offer.

Based on the work performed by EY, and on the statements above, we are of the opinion that the Offer, on the date of issue of this document, is fair from a financial point of view for the shareholders of Adapteo.

Yours sincerely,

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

  
Jacob Erhardi  
Partner

# Ostotarjouksen ehdot ja ohjeet

## TARJOUSVASTIKE

Adapteen osakkeenomistajille tarjottava vastike on 165 Ruotsin kruunua käteisenä jokaisesta Adapteen osakkeesta. Osakkeenomistajia, joiden osakkeet on rekisteröity suoraan Euroclear Finland Oy:ssä ("**Euroclear Finland**"), pyydetään huomioimaan, että selvitysmaksu maksetaan euroissa ja Tarjousvastike muutetaan euroiksi selvitysmenettelyn aikana niiden osakekauppojen osalta, jotka hoidetaan Euroclear Finlandissa (lisätietoja Tarjousvastikkeen konversiosta euroiksi sekä sovellettavasta SEK/EUR vaihtokurssista on saatavilla kohdassa "*Euroissa maksettava selvitysmaksu*").

Ostotarjouksen mukainen Adapteen liikkeeseenlasketun ja -laskettavan osakepääoman arvo on 8,1 miljardia Ruotsin kruunua.

Mikäli Adapteo jakaa ennen Ostotarjouksen selvittämistä osinkoa tai muutoin jakaa tai siirtää arvoa osakkeenomistajilleen, Ostotarjouksen vastiketta oikaistaan vastaavasti. Mikäli jompikumpi edellä mainituista toteutuu, Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden päättää, toteutetaanko tämä vastikkeen oikaisu vai vedotaanko Ostotarjouksen toteutusehtoon 5 (katso alla "*Ostotarjouksen toteuttamisen ehdot*").

WSIP Bidco ei korota tarjousvastiketta tai osta Adapteen osakkeita Tarjousvastikkeen ylittävällä hinnalla Ostotarjouksen aikana tai Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen, kuitenkin sillä poikkeuksella, että tämä lausuma ei päde, jos julkistetaan kilpaileva tarjous.

## EI KOMISSIOTA

WSIP Bidcon Ostotarjouksen mukaisten Adapteen osakekauppojen selvityksestä ei veloiteta komissiota.

## OSTOTARJOUKSEN TOTEUTTAMISEN EHDOT:

Ostotarjouksen toteutuminen edellyttää, että:

1. Ostotarjous on pätevästi hyväksytty siltä osin, että Tarjouksentekijä saa haltuunsa yli 90 prosenttia kaikista Adapteen Osakkeista ja äänistä laskettuna osakeyhtiölain lunastusoikeutta ja -

velvollisuutta koskevan 18 luvun 1 pykälän mukaisesti;

2. kaikki Ostotarjouksen toteuttamiseen ja Adapteo-yritysoston tarvittavat soveltuvien kilpailu- ja muiden viranomaisten edellyttämät hyväksynnät, suostumukset tai päätökset on saatu sellaisilla ehdoilla, jotka ovat Tarjouksentekijän näkemyksen mukaan hyväksyttäviä;
3. sellaisia seikkoja tai olosuhteita ei ilmene, joista Tarjouksentekijällä ei ollut tietoa Ostotarjouksen julkistamisen ajankohtana ja joiden ilmeneminen johtaisi olennaiseen haitalliseen vaikutukseen tai joiden ilmenemisen voitaisiin kohtuudella olettaa johtavan olennaiseen haitalliseen vaikutukseen Adapteen liikevaihdon, tuloksen, likviditeetin, omavaraisuusasteen, oman pääoman tai varojen osalta;
4. mikään tuomioistuimen tai toimivaltaisen viranomaisen antama määräys tai mikään laki tai muu säännös tai muu vastaava seikka, joka on toteutunut tai jonka voidaan kohtuudella ennakoita toteutuvan ja jota Tarjouksentekijä ei voinut kohtuudella ennakoita Ostotarjouksen julkistamisen ajankohtana, ei estä, kokonaan tai osittain, tai olennaisesti vaikeuta Ostotarjouksen tai Adapteo-yritysoston toteuttamista;
5. Adapteo ei ole ryhtynyt mihinkään toimenpiteisiin, jotka todennäköisesti heikentävät Ostotarjouksen tekemistä tai loppuunsaattamista koskevia edellytyksiä;
6. mikään Adapteen julkistama tieto tai Adapteen Tarjouksentekijälle antama tieto ei ole olennaisesti virheellistä, epätäydellistä tai harhaanjohtavaa, eikä Adapteo ole jättänyt julkistamatta mitään tietoa, joka sen olisi pitänyt julkistaa; ja
7. mikään muu taho ei ole julkistanut tarjousta ostaa Osakkeita ehdoilla, jotka ovat Adapteen osakkeenomistajille Ostotarjousta suotuisimmat.

Ostotarjouksen toteutuminen edellyttää, että kaikki yllä olevat ehdot ovat täyttyneet. Mikäli on selvää, ettei kaikkia tarjouksen ehtoja tulla saavuttamaan, WSIP Bidcolla on oikeus perua Ostotarjous. Kohtien 2.–7. osalta Ostotarjous

perutaan vain, mikäli ehdon täyttämättömyydellä olisi olennainen vaikutus WSIP Bidcon kykyyn toteuttaa Adapteon osakkeita koskeva yritysosto.

WSIP Bidco varaa oikeuden jättää vaatimatta yhden tai useamman yllä olevan ehdon täyttymistä osittain tai kokonaan, mukaan lukien edellä 1. kohdassa esitetty ehto, Ostotarjouksen toteuttamiseksi alemmalla hyväksymistasolla.

## RUOTSISSA OLEVILLE OSAKKEENOMISTAJILLE

### Hyväksyntä

Adapteon osakkeenomistajien, joiden osakkeet on suoraan merkitty Euroclear Sweden Ab:hen ("**Euroclear Sweden**") ja jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen, tulee allekirjoittaa ja toimittaa asianmukaisesti täytetty hyväksymislomake Handelsbanken Capital Marketsin Offerings & Issue Services -yksikköön ("**Handelsbanken Issue department -yksikkö**") 24.6.2021 ja 16.8.2021 klo 16.00 CEST välisenä aikana postitse tai sähköpostitse hyväksymislomakkeessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Postitse lähetettävät hyväksymislomakkeet tulee postittaa riittävän ajoissa ennen hyväksymisajan viimeistä päivää siten, että ne ovat perillä Handelsbanken Issue department -yksikössä viimeistään 16.8.2021 klo 16.00 CEST.

Hyväksymislomake, johon on esipainettu arvopaperitilin numero (ruots. *Vp-konto*) ja Adapteon osakkeiden lukumäärä 23.6.2021, lähetetään yhdessä valmiiksi maksetun kirjekuoren kanssa Adapteon osakkeenomistajille, joiden osakkeet on suoraan merkitty. Osakkeenomistajien tulee tarkistaa, että hyväksymislomakkeelle esipainetut tiedot ovat oikein ennen hyväksymislomakkeen toimittamista.

Vaillinaisesti tai virheellisesti täytetyt hyväksymislomakkeet voidaan jättää huomioimatta. Hyväksymislomakkeen esipainettuun tekstiin ei saa tehdä muutoksia.

Mikäli Adapteon osakkeet on pantattu Euroclear Sweden -järjestelmään, tulee sekä osakkeenomistajan että pantinhaltijan allekirjoittaa hyväksymislomake ja vahvistaa, että panttaussitoumus päättyy Ostotarjouksen toteutuessa.

Hyväksymislomaketta ei lähetetä henkilöille, joita ei ole rekisteröity pantinhaltijoiden ja edunvalvojen luetteloon, vaan heille ilmoitetaan erikseen.

### Hallintarekisteröityjen osakeomistukset

Adapteon osakkeenomistajille, joiden osakeomistus on hallintarekisteröidyn, esimerkiksi pankin tai muun hallintarekisteröidyn, nimissä, ei lähetetä ostotarjousasiakirjaa eikä esipainettua hyväksymislomaketta. Hyväksyntä tulee tehdä hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden haltijan saamien ohjeiden mukaisesti.

### Tarjousasiakirja ja hyväksymislomake

Englanninkielinen tarjousasiakirja ja sen suomenkielinen käännös ovat saatavilla seuraavilla verkkosivuilla:

- Yrityskauppaa koskeva verkkosivu ([www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo](http://www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo)); ja
- Handelsbankenin esitteitä ja muita asiakirjoja koskeva verkkosivu ([www.handelsbanken.fi/ostotarjous](http://www.handelsbanken.fi/ostotarjous)).

Ostotarjousasiakirjan englanninkielinen versio on saatavilla myös osoitteesta [www.fi.se](http://www.fi.se).

Suoraan Euroclear Sweden -järjestelmään merkittyjä osakkeita koskeva hyväksymisilmoitus on tilattavissa Handelsbanken Issue department -yksiköstä sähköpostitse osoitteesta [issuedept@handelsbanken.se](mailto:issuedept@handelsbanken.se).

### Hyväksymisaika ja oikeus pidentää Ostotarjousta

Ostotarjouksen hyväksymisaika alkaa 24.6.2021 ja loppuu 16.8.2021 klo 16.00 CEST.

WSIP Bidco varaa oikeuden pidentää hyväksymisaikaa ja siirtää selvityspäivää. WSIP Bidco ilmoittaa lehdistötiedotteella mahdollisista pidennyksistä tai siirroista sovellettavien sääntöjen ja säännösten mukaisesti.

### Oikeus peruuttaa hyväksyminen

Adapteon osakkeenomistajilla on oikeus peruuttaa Ostotarjouksen hyväksyminen. Ostotarjouksen peruuttaminen edellyttää, että kirjallinen peruutusilmoitus on toimitettu Handelsbankenin Issue-osastolle (osoite: Handelsbanken Capital Markets, Offerings & Issue Services HCOO, SE-106 70 Stockholm,

Sweden) ennen kuin WSIP Bidco on ilmoittanut, että Ostotarjouksen ehdot ovat täyttyneet tai, jos kyseistä ilmoitusta ei ole tehty hyväksymisaikana, viimeistään klo 16.00 CEST viimeisenä hyväksymispäivänä. Mikäli Ostotarjouksen ehdot, joista WSIP Bidco on varannut oikeuden luopua, säilyvät voimassa Ostotarjouksen pidennyksen jälkeen, oikeus peruuttaa hyväksyminen soveltuu vastaavasti myös kyseiseen Ostotarjouksen pidennettyyn voimassaoloaikaan. Adapteon osakkeenomistajien, joilla on hallintarekisteröityjä osakeomistuksia ja jotka haluavat peruuttaa hyväksymisensä, tulee peruuttaa hyväksymisensä hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden haltijalta saamiensa ohjeiden mukaisesti.

### **Vahvistuksen antaminen ja Adapteon osakkeiden siirtäminen**

Sen jälkeen, kun Handelsbankenin Issue-osasto on vastaanottanut ja rekisteröinyt asianmukaisesti täytetyn ja allekirjoitetun hyväksymislomakkeen, Adapteon osakkeet siirretään uudelle suljetulle arvopaperitilille (ruots. *apportkonto*), jollainen on avattu jokaiselle osakkeenomistajalle. Tässä yhteydessä Euroclear Sweden lähettää ilmoituksen ("VP-ilmoitus"), jossa on yksilöity alkuperäiseltä arvopaperitiltä poistettujen Adapteon osakkeiden lukumäärä, sekä VP-ilmoituksen, jossa on yksilöity uudelle suljetulle arvopaperitilille siirrettyjen Adapteon osakkeiden lukumäärä.

### **Selvitysmenettely**

Selvitysmenettely aloitetaan sen jälkeen, kun WSIP Bidco on ilmoittanut, että Ostotarjouksen ehdot ovat täyttyneet tai kun WSIP Bidco muutoin päättää toteuttaa Ostotarjouksen. Mikäli tällainen ilmoitus annetaan viimeistään 19.8.2021, selvitysmenettelyn odotetaan alkavan 26.8.2021 tai sen jälkeen. Selvitysmenettely toteutetaan toimittamalla arvopaperikauppaa koskeva ilmoitus niille, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen.

Selvitysmaksu maksetaan osakkeenomistajan arvopaperitiliin liitetulle tuottotilille. Maksun maksaminen saattaa viivästyä, mikäli Adapteon osakkeenomistajalla ei ole arvopaperitiliin liitettyä tuottotiliä tai mikäli tuottotiliä koskevat tiedot ovat virheellisiä tai mikäli kyseinen tili on postisiirtotili.

Adapteon osakkeet poistetaan suljetulta arvopaperitiltä selvitysmenettelyn yhteydessä, ja kyseinen suljettu arvopaperitili suljetaan.

Suljetulta arvopaperitiltä tehtyä poistoa koskevaa ilmoitusta ei lähetetä.

Osakkeenomistajien tulee huomata, että yllä määritetty maksu suoritetaan tuottotilille tai muutoin edellä määritetyllä tavalla myös pantattujen Adapteon osakkeiden osalta.

Mikäli osakeomistus on rekisteröity hallintarekisteröidyn nimiin, selvitysmaksu maksetaan hallintarekisteröidylle.

### **Lunastusmenettely ja osakkeen poistaminen pörssistä**

Mikäli WSIP Bidco saa Suomen osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:ssä määritetyllä tavalla haltuunsa yli 90 % kaikista Adapteon osakkeista ja äänistä, siten että muodostuu oikeus ja velvollisuus aloittaa lunastusmenettely, WSIP Bidco aikoo aloittaa pakollisen Yhtiön jäljellä olevia osakkeita koskevan lunastusmenettelyn Suomen osakeyhtiölain mukaisesti. Lunastusmenettelyn yhteydessä WSIP Bidco ryhtyy toimenpiteisiin, joilla edistetään Adapteon osakkeen poistamista pörssistä Nasdaq Tukholmassa.

### **Tärkeää tietoa henkilö- ja oikeushenkilötunnuksesta**

#### **Henkilötunnusta koskevat vaatimukset**

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2014/65/EU (muutoksineen) ("**MiFID II -direktiivi**") määritetyllä tavalla kaikilla sijoittajilla tulee 3.1.2018 alkaen olla kansainvälinen tai kansallinen henkilötunnus tai muu kansallinen asiakastunnus ("**Henkilötunnus**"), jos he aikovat käydä kauppaa arvopapereilla. Edellä mainitun vaatimuksen mukaisesti arvopaperikaupan toteuttaminen edellyttää sitä, että luonnolliset henkilöt toimittavat Henkilötunnuksensa. Niiden luonnollisten henkilöiden Henkilötunnus, joilla on ainoastaan Ruotsin kansalaisuus, koostuu kirjainyhdistelmästä SE, jonka jälkeen seuraa kyseisen henkilön henkilönumero. Mikäli luonnollisella henkilöllä on useamman kuin yhden maan kansalaisuus tai mikäli kyseinen henkilö on muun maan kuin Ruotsin kansalainen, Henkilötunnus poikkeaa edellä mainitusta muodosta. Henkilötunnus tulee ilmoittaa hyväksymislomakkeessa, mikäli henkilö on jonkin muun maan kuin Ruotsin kansalainen. Mikäli Henkilötunnusta ei ilmoiteta, Handelsbankenin Issue-osasto ei välttämättä voi toteuttaa arvopaperikauppaa kyseisen luonnollisen henkilön osalta. Lisätietoa Henkilötunnuksen hankkimisesta on saatavilla pankistasi.

### Oikeushenkilötunnusta koskevat vaatimukset

Oikeushenkilötunnus (Legal Entity Identifier, ”**LEI-tunnus**”) on oikeushenkilöiden käyttämä kansainvälinen tunnus. MiFID II -direktiivin mukaisesti kaikilla oikeushenkilöillä tulee 3.1.2018 alkaen olla LEI-tunnus, jos ne aikovat käydä kauppaa arvopapereilla. Mikäli LEI-tunnusta ei ole, Handelsbankenin Issue-osasto ei välttämättä voi toteuttaa arvopaperikauppaa. LEI-tunnuksen voi rekisteröidä mikä tahansa markkinoilla toimiva palveluntarjoaja. LEI-tunnus tulee rekisteröidä hyvissä ajoin, sillä se tulee vahvistaa hyväksymislomakkeella.

### Muita tietoja

Handelsbankenin Issue-osasto vastaanottaa ja käsittelee Ostotarjousta koskevat hyväksymislomakkeet WSIP Bidcon puolesta. Tämä tarkoittaa sitä, ettei minkäänlaista asiakassuhdetta synny minkään Ostotarjouksen hyväksyneen osakkeenomistajan ja muun Handelsbankenin Capital Markets -tiimin kuin hyväksymislomakkeet vastaanottavan ja käsittelevän Handelsbankenin Issue-osaston välille.

### Tietoja henkilötietojen käsittelystä

Svenska Handelsbanken AB:n (publ) vastaa sellaisten henkilötietojen käsittelystä (rekisterinpitäjä), joiden luovuttamiseen olet antanut hyväksyntäsi tai joiden rekisteröimisen olet muutoin hyväksynyt. Lisätietoja siitä, miten Svenska Handelsbanken AB:n (publ) käsittelee henkilötietoja, ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvistä oikeuksistasi on saatavilla osoitteessa [www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se).

### Ostotarjousta koskevat kysymykset

Tietoja Ostotarjouksesta on saatavilla yrityskauppaa koskevilta nettisivuilta ([www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo](http://www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo)). Mikäli osakkeesi ovat arvo-osuustilillä ja sinulla on kysyttävää Ostotarjoukseen sisältyvien osakkeiden hallinnasta, ota yhteyttä arvopaperinsäilyttäjään. Muiden Ostotarjouksen hallintaan liittyvien kysymysten osalta lisätietoja antaa Handelsbankenin Issue-osasto sähköpostitse osoitteessa: [issuedept@handelsbanken.se](mailto:issuedept@handelsbanken.se).

### SUOMESSA OLEVILLE OSAKKEENOMISTAJILLE

#### Hyväksyntä

Adapteon osakkeenomistajat, joiden osakkeet on suoraan merkitty Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon, voivat hyväksyä Ostotarjouksen 24.6.2021-16.8.2021 välisenä aikana klo 16.00 CEST (klo 17.00 Suomen aikaa) mennessä. Ostotarjous tulee hyväksyä arvo-osuustilikohtaisesti. Hyväksynnän antavalla Adapteon osakkeenomistajalla tulee olla käteistili Suomessa tai ulkomailla toimivassa rahoituslaitoksessa.

Useimpien suomalaisten tilinhoitajien odotetaan lähettävän ilmoituksen Ostotarjouksesta sekä siihen liittyvistä ohjeista ja hyväksymislomakkeesta asiakkailleen, jotka on merkitty osakkeenomistajiksi Euroclear Finland ylläpitämään Adapteon osakasluetteloon. Adapteon osakkeenomistajat, jotka eivät saa tällaisia ohjeita tai hyväksymislomaketta tilinhoitajaltaan, voivat ensisijaisesti ottaa yhteyttä tilinhoitajaansa. Toissijaisesti Yhtiön osakkeenomistajat voivat ottaa yhteyttä Handelsbankenin Capital Markets -tiimiin lähettämällä sähköpostia osoitteeseen [tenderoffer@handelsbanken.fi](mailto:tenderoffer@handelsbanken.fi), josta Adapteon osakkeenomistajat voivat saada tietoa hyväksyntöjen antamista koskien.

Hyväksyntä tulee lähettää riittävän ajoissa ennen viimeistä hyväksymispäivää ja **viimeistään klo 16.00 CEST 16.8. 2021 (klo 17 Suomen aikaa)**.

Pantattujen osakkeiden osalta Ostotarjouksen hyväksyminen edellyttää pantinhaltijan suostumusta. Suostumuksen hankkiminen on Yhtiön kyseisen osakkeenomistajan vastuulla. Pantinhaltijan suostumus toimitetaan kirjallisena tilinhoitajalle.

Osakkeenomistaja voi hyväksyä Ostotarjouksen ainoastaan Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti ja kaikkien hyväksymislomakkeessa mainittujen arvo-osuustilillä olevien osakkeiden osalta. Ostotarjouksen aikana annettu hyväksyntä on voimassa myös mahdollisen pidennetyn Tarjousajan loppuun.

#### Hallintarekisteröityjen osakeomistukset

Euroclear Finlandin hallintarekisteröityjen osakkeita omistavien tahojen ei tulisi saada



tarjousasiakirjaa eikä esipainettua hyväksymislomaketta. Hyväksyntä tulee tehdä hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden haltijan saamien ohjeiden mukaisesti.

### Tarjousasiakirja ja hyväksymislomake

Englanninkielinen tarjousasiakirja ja sen suomenkielinen käännös ovat saatavilla seuraavilla verkkosivuilla:

- Yrityskauppaa koskeva verkkosivu ([www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo](http://www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo)); ja
- Handelsbankenin esitteitä ja muita asiakirjoja koskeva verkkosivu ([www.handelsbanken.fi/ostotarjous](http://www.handelsbanken.fi/ostotarjous)).

Ostotarjousasiakirjan englanninkielinen versio on saatavilla myös osoitteesta [www.fi.se](http://www.fi.se).

### Hyväksymisaika ja oikeus pidentää Ostotarjousta

Ostotarjouksen hyväksymisaika alkaa 24.6.2021 ja loppuu 16.8.2021 klo 16.00 CEST.

WSIP Bidco varaa oikeuden pidentää hyväksymisaikaa ja siirtää selvityspäivää. WSIP Bidco ilmoittaa lehdistötiedotteella mahdollisista pidennyksistä tai siirroista sovellettavien sääntöjen ja säännösten mukaisesti.

### Oikeus peruuttaa hyväksyminen

Adapteon osakkeenomistajilla on oikeus peruuttaa Ostotarjouksen hyväksyminen. Ostotarjouksen peruuttaminen edellyttää, että kirjallinen peruutusilmoitus toimitetaan samalle tilinhoitajalle, jolle kyseisiä osakkeita koskeva hyväksymislomake toimitettiin, ennen kuin WSIP Bidcon on ilmoittanut, että Ostotarjouksen ehdot ovat täyttyneet tai, jos kyseistä ilmoitusta ei ole tehty hyväksymisaikana, viimeistään klo 16.00 CEST viimeisenä hyväksymispäivänä. Mikäli Ostotarjouksen ehdot, joista WSIP Bidco on varannut oikeuden luopua, säilyvät voimassa Ostotarjouksen pidennyksen jälkeen, oikeus peruuttaa hyväksyminen soveltuu vastaavasti myös kyseiseen Ostotarjouksen pidennettyyn voimassaoloaikaan.

Adapteon osakkeenomistajien, joilla on Euroclear Finlandin hallintarekisteröityjä osakeomistuksia ja jotka haluavat peruuttaa hyväksymisensä, tulee peruuttaa hyväksymisensä hallintarekisteriin merkittyjen

osakkeiden haltijalta saamiensa ohjeiden mukaisesti.

### Vahvistuksen antaminen ja Adapteon osakkeiden siirtäminen

Hyväksymällä Ostotarjouksen Yhtiön osakkeenomistaja antaa arvo-osuustiliään hallinnoivalle tilinhoitajalleen oikeuden tehdä osakkeenomistajan arvo-osuustiliä koskevan siirtorajoituksen tai myyntivarauksen sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on ilmoittanut hyväksyneensä Ostotarjouksen. Ostotarjouksen hyväksynyt osakkeenomistaja lisäksi valtuuttaa arvo-osuustiliään hallinnoivan tilinhoitajan tekemään tarvittavat merkinnät ja ryhtymään kaikkiin muihin Ostotarjouksen teknisen toteuttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin sekä myymään kaikki Ostotarjouksen mukaisesti tehtävien arvopaperikauppojen toteuttamisen hetkellä kyseisellä arvo-osuustilillä olevat osakkeet WSIP Bidcolle Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti.

Ostotarjouksen pätevällä tavalla hyväksynyt osakkeenomistaja, joka ei ole asianmukaisesti peruuttanut antamaansa hyväksyntää Ostotarjouksessa määritettyjen ehtojen mukaisesti, ei saa myydä tai muutoin luovuttaa omistamiaan osakkeita. Osakkeisiin kohdistuva siirtorajoitus rekisteröidään soveltuvalle arvo-osuustilille sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on toimittanut Ostotarjousta koskevan hyväksyntänsä. Mikäli Ostotarjousta ei toteuteta tai mikäli osakkeenomistaja peruuttaa hyväksyntänsä Ostotarjouksessa määritettyjen ehtojen mukaisesti, osakkeenomistajan omistamiin osakkeisiin kohdistuva soveltuvalle arvo-osuustilille rekisteröity siirtorajoitus poistetaan niin pian kuin mahdollista, mutta kuitenkin noin kolmen (3) suomalaisen pankkipäivän kuluessa siitä päivästä, jolloin Ostotarjouksen peruuttamisesta on ilmoitettu tai hyväksynnän peruuttamista koskeva ilmoitus on toimitettu Ostotarjouksessa määritettyjen ehtojen mukaisesti.

Ne osakkeet, joiden osalta hyväksyntä on peruutettu, voidaan tarjota uudelleen myyntiin yllä kohdassa ”Hyväksyminen” määritetyn hyväksymismenettelyn mukaisesti milloin tahansa ennen Ostotarjouksen päättymistä tai, mikäli Ostotarjouksen tarjousaikaa on pidennetty, ennen pidennetyn tarjousajan päättymistä tai sitä seuraavan Ostotarjouksen yhteydessä.

Soveltuvaa arvo-osuustiliä hallinnoiva tilinhoitaja tai hallintarekisteröity voivat veloittaa peruuttamista koskevan maksun hinnastonsa mukaisesti.

### Selvitysmenettely

Selvitysmenettely aloitetaan sen jälkeen, kun WSIP Bidco on ilmoittanut, että Ostotarjouksen ehdot ovat täyttyneet tai kun WSIP Bidco muutoin päättää toteuttaa Ostotarjouksen. Mikäli tällainen ilmoitus annetaan viimeistään 19.8.2021, selvitysmenettelyn odotetaan alkavan 26.8.2021 tai sen jälkeen.

Selvitysmaksu maksetaan osakkeenomistajan arvo-osuustiliin liitetulle pankkitilille tai, mikäli kyseessä on osakkeenomistaja, jonka osakeomistus on hallintarekisteröidyn nimissä, hallintarekisteröidyn ilmoittamalle pankkitilille. Ajankohta, jolloin osakkeenomistajalle maksettava summa saapuu edellä mainitulle tilille, riippuu siitä, milloin rahoituslaitokset toteuttavat siirron sekä soveltuvilta osin tilinhaltijan ja tilinhoitajan, säilyttäjän tai hallintarekisteröidyn välillä tehdyistä sopimuksista.

Adapteon osakkeet poistetaan osakkeenomistajan arvo-osuustililtä selvitysmenettelyn yhteydessä.

### Euroissa maksettava selvitysmaksu

Selvitysmaksu maksetaan euroissa niille Adapteon osakkeenomistajille, joiden osakkeet on rekisteröity suoraan Euroclear Finlandissa. Tarjousvastike muutetaan euroiksi selvitysmenettelyn aikana niiden osakekauppojen osalta, jotka hoidetaan Euroclear Finlandin kautta. Tarjousvastike on määritetty Ruotsin kruunuissa ja se muutetaan euroiksi sen kiinteän Bloomberg Terminal -ohjelman määrittämän SEK/EUR-vaihtokurssin perusteella, joka soveltuu klo 12.00 Suomen aikaa (11.00 CEST Ruotsin aikaa) hyväksymisajan viimeistä päivää seuraavana päivänä (joka on luultavimmin 17.8.2021).

### Lunastusmenettely ja osakkeen poistaminen pörssistä

Mikäli WSIP Bidco saa Suomen osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:ssä määritetyllä tavalla haltuunsa yli 90 % kaikista Adapteon osakkeista ja äänistä, siten että muodostuu oikeus ja velvollisuus aloittaa lunastusmenettely, WSIP Bidco aikoo aloittaa pakollisen Yhtiön jäljellä olevia osakkeita koskevan lunastusmenettelyn Suomen osakeyhtiölain mukaisesti. Lunastusmenettelyn yhteydessä WSIP Bidco

ryhtyy toimenpiteisiin, joilla edistetään Adapteon osakkeen poistamista pörssistä Nasdaq Tukholmassa.

### Tärkeää tietoa henkilö- ja oikeushenkilötunnuksesta

#### Henkilötunnusta koskevat vaatimukset

MiFID II -direktiivin mukaisesti kaikilla sijoittajilla tulee 3.1.2018 alkaen olla kansainvälinen tai kansallinen henkilötunnus tai muu kansallinen asiakastunnus, jos he aikovat käydä kauppaa arvopapereilla. Edellä mainitun vaatimuksen mukaisesti arvopaperikaupan toteuttaminen edellyttää sitä, että luonnolliset henkilöt toimittavat Henkilötunnuksensa. Lisätietoa Henkilötunnuksen hankkimisesta on saatavilla tilinhoitajaltasi. Suomalaisia arvo-osuustilejä hallinnoivien tilinhoitajien tulee ilmoittaa asiakkailleen Henkilötunnukseen liittyvistä toimenpiteistä.

#### Oikeushenkilötunnusta koskevat vaatimukset

Oikeushenkilötunnus (Legal Entity Identifier, LEI-tunnus) on oikeushenkilöiden käyttämä kansainvälinen tunnus. MiFID II -direktiivin mukaisesti kaikilla oikeushenkilöillä tulee 3.1.2018 alkaen olla LEI-tunnus, jos ne aikovat käydä kauppaa arvopapereilla. Mikäli LEI-tunnusta ei ole, osakkeenomistajan tilinhoitaja ei välttämättä voi toteuttaa arvopaperikauppaa. LEI-tunnuksen voi rekisteröidä mikä tahansa markkinoilla toimiva palveluntarjoaja. LEI-tunnus tulee rekisteröidä hyvissä ajoin, sillä se tulee vahvistaa hyväksymislomakkeella.

#### Muita tietoja

Handelsbanken vastaanottaa ja käsittelee Ostotarjousta koskevat hyväksymisilmoitukset WSIP Bidcon puolesta. Tämä tarkoittaa sitä, ettei minkään Ostotarjouksen hyväksyneen osakkeenomistajan ja Handelsbankenin Capital Markets -tiimin välille synny minkäänlaista asiakassuhdetta.

#### Tietoja henkilötietojen käsittelystä

Svenska Handelsbanken AB:n (publ) vastaa sellaisten henkilötietojen käsittelystä (rekisterinpitäjä), joiden luovuttamiseen olet antanut hyväksyntäsi tai joiden rekisteröimisen olet muutoin hyväksynyt. Lisätietoja siitä, miten Svenska Handelsbanken AB:n (publ) käsittelee henkilötietoja, ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvistä oikeuksistasi on saatavilla osoitteessa [www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se).

Suomalaisten osakkeenomistajien henkilötietojen käsittelyyn liittyvät kysymykset tulee osoittaa pääasiassa osakkeenomistajan omalle tilinhoitajayhteisölle. Osakkeenomistajat, joiden omistukset on hallintarekisteröity, voivat ottaa yhteyttä hallintarekisteröinnin hoitajaan.

**Ostotarjousta koskevat kysymykset**

Tietoja Ostotarjouksesta on saatavilla yrityskauppaa koskevilta nettisivuilta

([www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo](http://www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo)). Mikäli osakkeesi ovat arvo-osuustilillä ja sinulla on kysyttävää Ostotarjoukseen sisältyvien osakkeiden hallinnasta, ota yhteyttä arvopaperinsäilyttäjään. Muiden Ostotarjouksen hallintaan liittyvien kysymysten osalta lisätietoja antaa Handelsbanken Capital Markets sähköpostitse osoitteessa: [tenderoffer@handelsbanken.fi](mailto:tenderoffer@handelsbanken.fi).

# WSIP Bidcon esittely ja ostotarjouksen rahoitus

WSIP Bidco on yksityinen Suomen lakien nojalla perustettu osakeyhtiö (Y-tunnus 3173642-4), jonka rekisteröity kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite sijaitsee osoitteessa c/o Borenius Asianajotoimisto Oy, Eteläesplanadi 2, 00130, Helsinki.

WSIP Bidco perustettiin ja rekisteröitiin Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 7.12.2020 nimellä Special Purpose Vehicle No. 295 Oy. Yhtiö siirrettiin kokonaan WSIP:n omistamaksi tytäryhtiöksi ja uudelleennimettiin nimellä Palace Bidco Oy 26.2.2021. WSIP Bidco on WSIP:n välillisesti kokonaan omistama. WSIP Bidcolla ei ole eikä sillä ole koskaan ollut mitään liiketoimintaa. Yhtiö on perustettu ainoana tarkoituksenaan tehdä ja toteuttaa Ostotarjous.

WSIP, yritystunnuksella 4894332, on Yhdysvaltojen Delawaren lakien nojalla perustettu osakeyhtiö (limited partnership), jonka rekisteröity kotipaikka sijaitsee osoitteessa 4001 Kennett Pike, Suite 302, Wilmington, Delaware DE, United States of America, 19807.

WSIP on yksi monista Goldman Sachs Asset Managementin hallinnoimista rahastoista ja sen on perustettu tarkoituksenaan tehdä suoria sijoituksia infrastruktuuriin ja infrastruktuuriin liittyviin varoihin ja yhtiöihin maailmanlaajuisesti ("**Infrastructure Partners Funds**").

Goldman Sachs on yksi maailman johtavista vaihtoehtoisiiin sijoituskohteisiin sijoittavista

tahoista ja se sijoittaa yli 30 vuoden kokemuksella kaikkiin vaihtoehtoisiiin sijoituskohteisiin, mukaan lukien pääoma-, kasvu-, luotto-, kiinteistö-, infrastruktuuri-, ESG- ja absoluuttisen tuoton sijoitusstrategiat. Asiakkaamme pääsevät näihin ratkaisuihin suorien omistusstrategioiden, räätälöityjen strategisten kumppanuuksien ja avoimen arkkitehtuurin ohjelmien kautta. Vaihtoehtoiset sijoituksemme edustavat yli 1000 alan ammattilaista 50 toimipaikassa ympäri maailmaa. Goldman Sachs hyödyntää syvää ja laajaa globaalien suhteiden verkostoaan sijoitusmahdollisuuksien tunnistamisessa hyödyntämällä koko yrityksen kattavia tietoja pääomamarkkinoista, alan tutkimuksesta ja riskienhallinnasta. Hyödynnämme näitä ominaisuuksia tarjoamalla näitä palveluita maailman johtaville eläkejärjestelmille, valtiollisille sijoitusrahastoille ja valtioille, rahoituslaitoksille, säätiöille perheomistajille ja yksityishenkilöille. Tarjoamme asiakkaillemme sijoitusneuvontaa ja sijoitamme varoja yli 350 miljardin dollarin edestä vaihtoehtoisiiin sijoituskohteisiin.

Ostotarjous on kokonaisuudessaan rahoitettu yhdistelmällä Tarjouksentekijän saatavilla olevia varoja, jotka koostuvat Tarjouksentekijän saamasta pääomasitoumuksesta WSIP:ltä, ja vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta NatWestiltä, Intesa Sanpaololta ja OP Yrityspankki Oyj:ltä ehdoilla, jotka ovat tavanomaisia julkisille ostotarjouksille Ruotsin markkinoilla.

# Adapteen esittely

*Tämän tarjousasiakirjan tiedot Adaptea koskien perustuvat Adapteen vuosikertomuksiin vuosilta 2019 ja 2020, Adapteen osavuosiselvitykseen 1.1.–1.3.2021 sekä Adapteen verkkosivuilla saatavilla oleviin tietoihin, ellei toisin mainita.*

## LIIKETOIMINTA LYHYESTI

Adapteo on Pohjois-Euroopan johtava joustavien, uudelleenkäytettävien vuokrattavien mukautettavien rakennusten tarjoaja sosiaalisen infrastruktuuriin ja toimistotilojen sektoreille. Adapteo pääasiallisesti vuokraa muunneltavia rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, vanhusten hoiva-alalle, toimistoiksi, työntekijöiden majoitukseen ja tapahtumiin. Adapteo toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa, Belgiassa ja Alankomaissa. Suuri osa Adapteen liikevaihdosta on luonteeltaan toistuvaa ja vuokratuotto on pääasiassa peräisin julkisen sektorin asiakkaiden kanssa solmituista vuokrasopimuksista.

Adapteo on jaettu kahteen liiketoiminta-alueeseen: Rental Space ja Permanent Space.

### Rental Space

-liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten vuokraus sekä asennus ja muiden palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus. 1.1.–1.3.2021 Rental Space -liiketoiminta-alueen liikevaihto oli 51,8 miljoonaa euroa ja Permanent Space -liiketoiminta-alueen liikevaihto oli 16,9 miljoonaa euroa.

### Rental Space

Adapteo on yksi Pohjois-Euroopan johtavista vuokrattavien mukautettavien tilojen tarjoajista. Adapteo vuokraa muunneltavia rakennuksia ja tarjoaa asennusta sekä muita palveluja Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa, Belgiassa ja Alankomaissa. Adapteo tarjoaa ratkaisuja erityyppisille, pääasiassa julkisen sektorin asiakkaille, kuten valtioille ja kunnille, sekä yksityisen sektorin asiakkaille, kuten teollisuusyrityksille ja yksityisille yrityksille. Ratkaisuja tarjotaan erilaisiin tilapäisiin tarkoituksiin liittyen pääosin sosiaaliseen infrastruktuuriin, kuten kouluihin, päiväkoteihin, sosiaali- ja terveyspalveluihin ja erikoismajoitustiloihin, sekä lisäksi toimistotarkoituksiin ja muihin tarpeisiin. Valtaosa Adapteen vuokraustoiminnan asiakkaista toimii julkisella sektorilla.

## Permanent Space

Adapteo tarjoaa pääasiassa räätälöityjä ja tehdasvalmisteisia muunneltavia rakennusratkaisuja myyntiin tai pitkäaikaiseen leasingiin. Adapteo tuli myyntimarkkinoille vuonna 2018 toteutetun Nordic Modular Group Holding AB:n yritystoston kautta, ja tämän ansiosta Adapteolla on pitkäaikainen ja vakiintunut asema Ruotsin myyntiliiketoiminnassa. Lisäksi Adapteo on äskettäin aloittanut toiminnan myös Suomen ja Norjan myynnin ja pitkäaikaisen leasingin markkinoilla.

Asiakkaista noin puolet on julkisen sektorin asiakkaita ja toinen puoli koostuu yksityisen sektorin asiakkaista. Merkittävimmät asiakassegmentit ovat koulut ja päiväkodit. Adapteo tarjoaa vaihtoehtona ostamiselle leasingia, joka yleensä sisältää mahdollisuuden rakennuksen ostamiseen leasing-sopimuksen päätyttyä.

## MARKKINA JA ASIAKKAAT LYHYESTI

Adapteen saavutettavat markkinat koostuvat muunneltavien rakennusten vuokrauksesta ja myynnistä Ruotsissa, Suomessa, Tanskassa, Norjassa, Saksassa ja Alankomaissa. Muunneltavat rakennukset ovat tehdasvalmisteisia modulaarisia rakennuksia, joiden toimivuus ja laatu vastaa paikan päällä rakennettuja rakennuksia. Niitä voidaan käyttää sekä lyhyen että pitkän aikavälin tarpeisiin, ja niitä tarjotaan useille segmenteille, kuten kouluksi, päiväkodeiksi, toimistoiksi ja muiksi yksityisen ja julkisen sektorin toimipaikoiksi.

Julkisen sektori on tärkein asiakassegmentti, ja siihen kuuluvat kunnat, läänit, viranomaiset, julkiset laitokset ja muut julkisen sektorin yhteisöt. Julkisen sektorin asiakkaiden suuri osuus lisää markkinoiden vakautta ajan mittaan ja tarkoittaa, että Adapteo on riippuvaisempi valtion budjettipäätöksistä ja vähemmän riippuvainen yleisistä taloudellisista olosuhteista. Suuri osa sekä vuokraus- että myyntimarkkinoista koostuu sosiaaliin infrastruktuuriin liittyvistä julkisen sektorin asiakassegmenteistä. Useimmissa tapauksissa julkisilla asiakkailla on lakisääteinen velvollisuus toimittaa tiloja erilaisiin tarpeisiin, kuten päiväkodeille, kouluille ja vanhustenhoitolaitoksille. Sen vuoksi markkinoihin vaikuttavat suurelta osin taustalla olevat kysyntätekijät, ennen kaikkea alueellinen väestökehitys ja peruskorjaustarpeet, pikemmin kuin yleinen taloudellinen tilanne.

# Katsaus yhtiön taloudellisiin tietoihin

Alla esitetyt Adapteon taloudelliset tiedot, jotka koskevat tilikausia 2020 ja 2019 (mukaan lukien vertailuluvut tilikaudelta 2018), on otettu Adapteon vuosikertomuksista vuosilta 2020 ja 2019. Adapteon tilintarkastaja on tarkastanut vuosikertomukset. Alla olevat Adapteon taloudelliset tiedot, jotka koskevat osavuositietoja ajanjaksolta tammi – maaliskuu 2021 (mukaan lukien vertailuluvut vastaavalta kaudelta 2020), on otettu Adapteon osavuosiselvitystä ajalta tammi – maaliskuu 2021. Adapteon tilintarkastaja ei ole tarkastanut osavuosiselvitystä.

Cramo Oyj:n ("**Cramo**") ylimääräinen yhtiökokous päätti 17.6.2019 yhtiön osittaisjakautumisesta ("**Jakautuminen**") siten, että kaikki Cramon siirtokelpoiset tilat - liiketoimintaan kuuluvat varat, velat ja vastuut siirtyivät Adapteolle. Jakautuminen rekisteröitiin kaupparekisteriin 30.6.2019. Adapteo ei muodostanut erillistä juridista yhtiötä ennen 30.6.2019. Taseeseen perustuvat luvut 31.12.2019 ja tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma 1.7.2019–31.12.2019 perustuvat toteutuneisiin konsolidoituihin lukuihin. Tuloslaskelmaa ja rahavirtaa koskevat tiedot 31.12.2019 päättyneeltä vuodelta ovat yhdistelmä toteutuneita konsolidoituja lukuja ajanjaksolta 1.7.–31.12.2019 ja carve-out taloudellisia tietoja ajanjaksolta 1.1.–30.6.2019. Vertailutiedot vuodelta 2018 perustuvat täysin carve-out taloudellisiin tietoihin. Carve-out taloudelliset tiedot eivät välttämättä kuvaa sitä, millainen liiketoimintojen yhdistelty tulos ja taloudellinen asema olisivat olleet, jos Adapteo olisi ollut itsenäinen juridinen konserni 1.1.2018 alkaen ja olisi siten esittänyt erillisen konsernitilinpäätöksen esitetyiltä kausilta.

Adapteon konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa sovellettavien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu IAS- ja IFRS -standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja.

Adapteon vuosikertomukset ovat saatavilla Yhtiön nettisivuilla osoitteessa: [www.adapteogroup.com](http://www.adapteogroup.com). Osavuosiselvityksen sisältö kaudelta 1.–3.2021 löytyy tämän tarjousasiakirjan sivuilta 39–60.

Tiedot Yhtiön taloudellisesta kehityksestä ja taloudellisesta asemasta löytyvät Yhtiön vuosikertomuksista vuosilta 2019 ja 2020 sekä osavuosiselvityksestä kaudelta tammi-maaliskuu 2021.

Esitetyt luvut kappaleessa "*Katsaus Yhtiön taloudellisiin tietoihin*" on pyöristetty tuhansiin euroihin tai eurosentteihin, kun taas laskelmat on tehty tarkempien desimaalilukujen perusteella. Myös yhdellä desimaalilla esitetyt prosenttiluvut on pyöristetty. Pyöristyksen seurauksena osa luvuista ei välttämättä summaudu oikein.

## KONSERNIN TULOSLASKELMA LYHYESTI

tuhatta euroa	tammi–maaliskuu		koko vuosi		
	2021	2020	2020	Carve-out 2019	Carve-out 2018
<b>Liikevaihto</b>	<b>68 157</b>	<b>49 082</b>	<b>231 351</b>	<b>216 213</b>	<b>151 988</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	314	887	3 521	5 395	1 569
Materiaalit ja palvelut	-26 581	-16 990	-97 225	-78 901	-57 004
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-10 320	-7 080	-28 821	-33 089	-19 819
Liiketoiminnan muut kulut	-6 795	-5 634	-25 447	-33 538	-19 531
Poistot ja arvonalentumiset	-14 119	-10 787	-46 603	-53 954	-27 890
Osuus yhteisyrityksen tuloksesta	-215	-9	5	16	-13
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	<b>10 441</b>	<b>9 468</b>	<b>36 780</b>	<b>22 142</b>	<b>29 301</b>
Rahoitustuotot	2 487	2 635	6 829	3 037	1 657
Rahoituskulut	-5 135	-6 227	-16 983	-10 787	-5 066
<b>Rahoituskulut, netto</b>	<b>-2 648</b>	<b>-3 591</b>	<b>-10 154</b>	<b>-7 750</b>	<b>-3 410</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>7 793</b>	<b>5 877</b>	<b>26 626</b>	<b>14 392</b>	<b>25 891</b>
Tuloverot	-1 914	-2 734	-7 701	-6 001	-4 978
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>5 879</b>	<b>3 143</b>	<b>18 925</b>	<b>8 392</b>	<b>20 913</b>
Jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	5 831	3 143	18 925	8 392	20 913
Määräysvallattomille omistajille	49	-	-	-	-
	<b>5 879</b>	<b>3 143</b>	<b>18 925</b>	<b>8 392</b>	<b>20 913</b>
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR	0,12	0,07	0,42	0,19	0,47

## KONSERNITASE LYHYESTI

tuhatta euroa	31.3.		31.12.		Carve-out 2018
	2021	2020	2020	2019	
<b>VARAT</b>					
<b>Pitkäaikaiset varat</b>					
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	566 616	438 120	528 631	451 057	423 334
Liikearvo	268 463	162 500	230 210	171 019	173 891
Muut aineettomat hyödykkeet	53 308	23 512	29 550	24 858	28 025
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin	3 870	1 160	1 295	1 239	1 241
Laskennalliset verosaamiset	5 094	7 290	5 081	7 414	3 109
Rahoitusleasingsaamiset	4 500	3 560	3 725	3 919	5 478
Lainasaamiset	466	208	154	220	224
Muut saamiset	13 905	746	13 605	746	345
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>916 223</b>	<b>637 095</b>	<b>812 251</b>	<b>660 471</b>	<b>635 647</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>					
Vaihto-omaisuus	6 524	4 599	7 243	4 372	6 838
Rahoitusleasingsaamiset	3 191	4 208	2 698	4 314	5 244
Myyntisaamiset ja muut saamiset	53 266	56 883	49 820	70 707	55 585
Kauden tuloverosaamiset	767	3 229	585	3 181	3 044
Johdannaissopimukset	1 191	1 908	810	201	-
Rahavarat	50 662	4 983	54 804	3 760	2 377
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>115 602</b>	<b>75 810</b>	<b>115 960</b>	<b>86 537</b>	<b>73 089</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 031 824</b>	<b>712 906</b>	<b>928 211</b>	<b>747 008</b>	<b>708 735</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	262 084	176 074	258 068	190 186	214 627
Määräysvallattomien omistajien osuus	555	-	-	-	-
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>262 638</b>	<b>176 074</b>	<b>258 068</b>	<b>190 186</b>	<b>214 627</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>					
Lainat	576 179	410 469	489 042	410 488	350 093
Laskennalliset verovelat	54 668	45 285	50 473	48 025	43 138
Johdannaissopimukset	319	-	474	-	-
Varaukset	896	249	1 258	263	50
Eläkevelvoitteet	-	-	-	-	372
Muut velat	21 968	617	15 964	406	-
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>654 030</b>	<b>456 619</b>	<b>557 212</b>	<b>459 182</b>	<b>393 653</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>					
Lainat	15 373	1 430	7 097	1 564	30 468
Ostovelat	92 027	73 302	94 635	91 828	68 330
Kauden tuloverovelat	6 884	5 416	8 766	353	1 318
Johdannaissopimukset	873	64	2 434	718	-
Varaukset	-	-	-	-	338
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>115 156</b>	<b>80 212</b>	<b>112 932</b>	<b>97 639</b>	<b>100 455</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>769 186</b>	<b>536 832</b>	<b>670 143</b>	<b>556 822</b>	<b>494 108</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 031 824</b>	<b>712 906</b>	<b>928 211</b>	<b>747 008</b>	<b>708 735</b>



## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA LYHYESTI

tuhatta euroa	tammi–maaliskuu		koko vuosi		
	2021	2020	2020	Carve-out 2019	Carve-out 2018
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>					
Voitto ennen veroja	7 793	5 877	26 626	14 392	25 891
Oikaisut					
Poistot ja arvonalentumiset	14 119	10 787	46 603	53 953	27 890
Osuus yhteisyritysten ja osakkuusyritysten tuloksesta	215	9	-5	-16	13
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumia	125	901	62	-669	-1 886
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	-79	-573	-1 915	-3 290	-847
Osakeperusteiset maksut	31	22	17	342	369
Rahoituskulut, netto	2 648	3 591	10 154	7 750	3 410
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	24 853	20 614	81 541	72 486	54 840
Käyttöpääoman muutos					
Vaihto-omaisuuden muutos	646	-2 213	-1 773	2 342	2 511
Myynti- ja muiden saamisten muutos	3 197	10 493	23 778	-16 083	-1 262
Osto- ja muiden velkojen muutos	-9 115	-13 778	-16 793	30 973	6 212
Käyttöpääoman muutos	-5 271	-5 498	5 212	17 232	7 460
Rahoitusleasingsaamisten muutos	228	12	3 477	2 271	922
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	19 810	15 128	90 230	91 989	63 222
Maksetut korot	-836	-3 666	-11 953	-6 677	-2 307
Saadut korot	108	3	70	411	29
Muut rahoituserät, netto	-1 010	2 886	2 075	-2 983	-967
Maksetut verot	-5 558	-1 208	-2 531	-2 614	-1 957
<b>Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta</b>	<b>12 515</b>	<b>13 144</b>	<b>77 891</b>	<b>80 126</b>	<b>58 020</b>
<b>Investointien rahavirta</b>					
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-13 836	-11 579	-69 959	-76 604	-68 057
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-	-652	-1 514	-424	-280
Aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	2 884	1 544	7 407	12 392	11 565
Lainasaamisen takaisinmaksu yhteisyritykseltä	-	-	72	-	-
Tytäryhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, väh. hankitut rahavarat	-53 176	-	-56 427	-751	-139 001
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-64 127</b>	<b>-10 687</b>	<b>-120 422</b>	<b>-65 386</b>	<b>-195 773</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>					
Pankkilainojen nostot	50 000	-	461 075	453 000	209 637
Pankkilainojen lyhennykset	-1 055	-	-400 354	-439 832	-63 655
Lyhytaikaisten lainojen muutos	547	-	-	-5 012	1 911
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-2 356	-1 185	-4 238	-3 817	-561
Osakeanti	-	-	37 469	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-376	-	-
Jakautumiseen liittyvien velkojen takaisinmaksut Cramo Oyj:lle	-	-	-	-28 514	-
Cramo-konsernilainojen nostot / takaisinmaksut (-), netto	-	-	-	-12 248	15 156
Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa	-	-	-	23 136	-22 519
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>47 135</b>	<b>-1 185</b>	<b>93 576</b>	<b>-13 287</b>	<b>139 970</b>
Rahavarojen muutos	-4 478	1 272	51 045	1 453	2 216
Rahavarat tilikauden alussa	54 804	3 760	3 760	2 377	159
Kurssierot	336	-49	-1	-70	2
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>50 662</b>	<b>4 983</b>	<b>54 804</b>	<b>3 760</b>	<b>2 377</b>

## TUNNUSLUVUT

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	tammi–maaliskuu		koko vuosi		
	2021	2020	2020	2019 <sup>1)</sup>	2018 <sup>1)</sup>
Liikevaihto	68,2	49,1	231,4	216,2	220,6
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	34,3	-5,7	6,8	-0,2	-
Vuokratuotot	39,0	31,5	133,1	132,7	128,8
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	19,9	-3,6	0,0	4,6	-
Vertailukelpoinen käyttökate	26,0	20,4	88,3	88,5	83,6
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	38,1	41,6	38,2	40,9	37,9
Käyttökate	24,6	20,3	83,4	76,1	78,4
Käyttökatemarginaali, %	36,0	41,3	36,0	35,2	35,5
Vertailukelpoinen EBITA	12,9	10,3	44,4	37,2	50,6
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	18,9	21,0	19,2	17,2	22,9
Liikevoitto (EBIT)	10,4	9,5	36,8	22,1	42,6
Liikevoittomarginaali, %	15,3	19,3	15,9	10,2	19,3
Tilikauden tulos	5,9	3,1	18,9	8,6	28,3
Osakekohtainen tulos, euroa	0,12	0,07	0,42	0,19	0,63
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,14	0,07	0,51	0,60	0,73
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate	5,7	4,6	4,9	4,5 <sup>4)</sup>	-
Operatiivinen ROCE, %	8,9	8,1	9,1	8,5	12,1
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin <sup>2)</sup>	18,2	12,3	-	-	-
Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin, % <sup>2)</sup>	70,0	60,1	-	-	-
Investoinnit uusiin rakennuksiin <sup>2)</sup>	12,1	9,0	-	-	-
Investoinnit rakennusportfolioon <sup>2)</sup>	2,2	1,8	-	-	-
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	1 225 535	1 014 340	1 132 320	1 009 986	970 447
Käyttöaste, % <sup>3)</sup>	78,7	80,1	78,7	84,4	85,3

<sup>1)</sup> Tunnusluvut vuosilta 2019 ja 2018 on esitetty pro forma-muodossa, ellei toisin ilmoitettu.

<sup>2)</sup> Tunnuslukuja ei raportoitu ennen tammi-maaliskuuta 2021.

<sup>3)</sup> Tammi-maaliskuusta 2021 alkaen käyttöaste on esitetty neliömääriin, tätä ennen esitystapa perustui rakennusten lukumäärään.

<sup>4)</sup> Perustuu raportoituhiin lukuihin.

# Osakepääoma ja omistusrakenne

## OSAKE

Adapteon osakkeet on otettu kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Tukholman Mid Cap -segmentille. Yhtiön osakkeet on listattu kaupankäyntitunnuksella ADAPT ja ISIN koodilla FI4000383898.

Kuten kerrottu kappaleessa ”Katsaus Yhtiön taloudellisiin tietoihin”, Cramon ylimääräinen yhtiökokous päätti yhtiön osittaislulautumisesta siten, että kaikki Cramon siirtokelpoiset tilat -liiketoimintaan kuuluvat varat, velat ja vastuut siirtyivät Adapteolle. Yhtiön Sulautuminen rekisteröitiin kaupparekisteriin 30.6.2019 ja Adapteon

osakkeen kaupankäynti alkoi Nasdaq Tukholmassa 1.7.2019.

## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Tämän tarjousasiakirjan julkaisupäivänä Adapteon osakepääoma on yhteensä 10 000 000 euroa ja Yhtiön osakkeiden kokonaismäärää 49 124 722 kappaletta. Adapteolla on yksi osakesarja. Jokainen yksittäinen osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa ja yhtäläisen oikeuden yhtiön varojen jakoon osingon muodossa sekä muuten. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

## OSAKKEENOMISTAJAT

Seuraavassa taulukossa esitetään Adapteon suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2021 ja kaikki tiedossa olevat muutokset näissä tämän jälkeen. Yhtiöllä oli 31.3.2021 yhteensä 8 897 osakkeenomistajaa.

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	% osuus osakkeista ja äänistä
EQT Public Value Investments S.à r.l	8 630 515	17,57%
Sterling Strategic Value Fund	2 654 005	5,40%
Construction Managers Group*	2 604 615	5,30%
Nordea Funds**	2 276 477	4,63%
Fourth Swedish National Pension Fund	2 141 237	4,36%
Säästöpankki Funds***	1 849 946	3,77%
Dimensional Fund Advisors	1 627 081	3,31%
Norges Bank	1 568 109	3,19%
Nordea Funds (Lux)	1 138 513	2,32%
OP Funds	1 051 680	2,14%
<b>Osakkeiden kokonaismäärä</b>	<b>10 suurinta yht.</b>	<b>10 suurinta %</b>
<b>49 124 722</b>	<b>25 542 178</b>	<b>51,99%</b>

Adapteon hallussa on yhteensä 33 360 omaa osaketta.

\*Luku sisältää seuraavien osakkeenomistajien osakkeet: RAKENNUSMESTARIEN SÄÄTIÖ SR, Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry, Helsingin Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK ry

\*\*Luku sisältää seuraavien osakkeenomistajien osakkeet: Nordea Placeringsfond Nordiska Länder, Nordea Suomi, Nordea Invest Nordic Stars

\*\*\*Luku sisältää seuraavien osakkeenomistajien osakkeet: Säästöpankki Kotimaa, Säästöpankki Pieniyhtiöt, Säästöpankki Korke Plus, Säästöpankki Itämeri, Säästöpankki Kiinteistöosake Eurooppa

Lähde: Euroclear Finland ja Euroclear Sweden

## YHTIÖN OSINKOPOLITIikka

Adapteon osingonjakopolitiikan mukaan Adapteon tavoitteena on jakaa osinkoa vähintään 20 prosenttia konsernin

nettotuloksesta (pois lukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät).<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Konsernin tilikauden voitto ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eräiä verovaikutus huomioiden. Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät on määritelty olennaisiksi tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomiksi eriksi kuten suunniteltuun listautumiseen liittyvät kulut, yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut, uudelleenjärjestelykulut sisältäen irtisanomiskorvaukset, liikearvon ja yrityshankinnoissa kirjattujen aineettomien hyödykkeiden arvonalentumistappiot ja liiketoimintojen luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot.

## YHTIÖN HALLUSSA OLEVAT OMAT OSAKKEET

Adapteon hallussa on yhteensä 33 360 omaa osaketta.

## OSAKKEENOMISTAJIEN VÄLISET SOPIMUKSET JNE.

Adapteon hallitus ei ole tietoinen mistään osakkeenomistajien välisistä sopimuksista tai vastaavista sopimuksista, joiden tarkoitus olisi yhdessä tuumin käyttää vaikutusvaltaa Adapteossa tai rajoittaa Yhtiön osakkeiden siirtokelpoisuutta.

## MERKITTÄVÄT SOPIMUKSET

Adapteon vuoden 2020 vuosikertomuksessa ei mainita mitään merkittäviä sopimuksia, joissa Adapteo olisi mukana, joihin määräysvallan siirto julkisen ostotarjouksen seurauksena voisi vaikuttaa tai joita se voisi muuttaa tai päättää.

## VALTUUTUKSET

Yhtiön 19.4.2021 pidetty yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvussa tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 4 900 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia Adapteon kaikista osakkeista päätöksen tekohetkellä. Osakkeita tai osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia voidaan antaa yhdessä tai useammassa erässä joko maksua vastaan tai maksutta. Valtuutuksen nojalla annettavat osakkeet voivat olla uusia osakkeita tai Adapteon hallussa olevia osakkeita.

Valtuutusta voidaan käyttää yrityskauppojen tai muiden järjestelyiden rahoittamiseen tai toteuttamiseen, Yhtiön taseen ja rahoitusaseman vahvistamiseen, Yhtiön osakepohjaisen kannustinjärjestelmien toteuttamiseen, tai muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin.

Valtuutuksen nojalla hallitus voi päättää uusien osakkeiden antamisesta Adapteolle itselleen vastikkeetta, kuitenkin niin, että Adapteo ei yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa omista millään hetkellä enempää kuin 10 prosenttia sen kaikista osakkeista.

Adapteon hallitus valtuutetaan päättämään kaikista osakeantien ja Adapteon osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Adapteon hallitus valtuutetaan päättämään osakeannista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta

suunnatusti eli osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen edellyttäen, että tälle on painava taloudellinen syy.

Valtuutus on voimassa Adapteon seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 saakka. Valtuutus kumoaa aiemmat käyttämättömät osakeantivaltuutukset.

Yhtiökokous myös valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja niiden pantiksi ottamisesta seuraavasti:

Hankittavien tai pantiksi otettavien omien osakkeiden kokonaismäärä on yhteensä enintään 100 000 osaketta. Adapteo ei voi yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa omistaa ja/tai pitää panttina millään hetkellä enempää kuin 10 prosenttia kaikista Adapteon osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain Adapteon vapaalla omalla pääomalla.

Omia osakkeita voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä säännellyllä markkinalla, jolla Adapteon osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena hankintapäivänä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan.

Adapteon hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan ja otetaan pantiksi. Omien osakkeiden hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankinta).

Omia osakkeita voidaan hankkia ja ottaa pantiksi muun muassa mahdollisten yrityskauppojen yhteydessä toteutettavien osakeantien aiheuttaman laimennusvaikutuksen rajoittamiseksi, Adapteon pääomarakenteen kehittämiseksi, luovutettavaksi mahdollisten yrityskauppojen yhteydessä, käytettäväksi kannustinjärjestelmissä tai mitätöitäväksi edellyttäen, että hankinta on Adapteon ja sen osakkeenomistajien etujen mukaista.

Valtuutus on voimassa Adapteon seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 saakka. Valtuutus kumoaa aiemmat käyttämättömät omien osakkeiden hankkimista ja niiden pantiksi ottamista koskevat valtuutukset.

# Adapteen yhtiöjärjestys

Adapteen yhtiöjärjestys hyväksyttiin Cramon ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.6.2019. Alla oleva on toisinto kaupparekisteriin rekisteröidystä Adapteen yhtiöjärjestyksestä.

## 1 Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Adapteo Oyj, englanniksi Adapteo Plc ja ruotsiksi Adapteo Abp. Yhtiön kotipaikka on Vantaa.

## 2 Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on itse tai tytär- tai osakkuusyhtiöidensä kautta siirtokelpoisten tilojen, tilaelementtien ja muiden siirrettävien tilojen suunnittelu, valmistus, myynti, vuokraus, maahantuonti ja vienti, asennus, korjaus, huolto ja poiskuljetus sekä näihin liittyvät palvelut sekä rakennustarvikkeiden ja -materiaalien myynti ja toimistokalusteiden ja -laitteiden myynti ja vuokraus. Yhtiö voi emoyhtiönä hoitaa konsernin hallintoa, rahoitusta, markkinointia ja muita konsernin yhteisiä tehtäviä ja siihen liittyen myös omistaa ja vuokrata kiinteistöjä sekä omistaa arvopapereita ja käydä kauppaa arvopapereilla ja kiinteistöillä.

## 3 Osakkeiden kuuluminen arvo-osuusjärjestelmään

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

## 4 Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä (5) kahdeksaan (8) jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan, tai tämän ollessa estyneenä, varapuheenjohtajan kutsusta.

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimittää hallitus. Yhtiöllä voi olla toimitusjohtajan sijainen.

## 5 Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustaa kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai toimitusjohtaja yhdessä hallituksen jäsenen kanssa.

Hallitus voi antaa oikeuden yhtiön edustamiseen yhdelle tai useammalle henkilölle.

Hallitus päättää prokuroiden antamisesta niin, että prokuristilla yhdessä toimitusjohtajan tai toisen prokuristin kanssa on oikeus yhtiön edustamiseen.

## 6 Tilintarkastaja

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja, jonka tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

## 7 Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

## 8 Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä ennen kesäkuun loppua joko Vantaalla tai Helsingissä.

Yhtiökokouskutsu on julkaistava yhtiön internetsivuilla aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen yhtiökokousta, kuitenkin aina vähintään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallituksen niin päättäessä yhtiökokouskutsu tai ilmoitus yhtiökokouksesta voidaan julkaista samassa määräajassa yhdessä tai useammassa sanomalehdessä. Kokouskutsussa on mainittava päivä, jolloin osakkeenomistajan on viimeistään ilmoitauduttava yhtiölle saadakseen osallistua yhtiökokoukseen.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen,
2. toimintakertomus ja
3. tilintarkastuskertomus,

päätettävä:

4. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
5. taseen osoittaman voiton käyttämisestä,
6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä sekä palkkioista ja matkakustannusten korvaamisesta ja
8. tilintarkastajan palkkiosta,

valittava:

9. hallituksen jäsenet ja
10. tilintarkastaja, sekä

käsiteltävä:

11. kokouskutsussa mainitut muut asiat.

# Adapteen hallitus, johto ja tilintarkastajat

## HALLITUKSEN JÄSENET

### Peter Nilsson

*Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2019. Syntynyt vuonna 1962. Ruotsin kansalainen.*

**Koulutus:** Käynyt Tukholman kauppakorkeakoulua.

**Keskeinen työkokemus:** Toimitusjohtaja, Sanitec Oyj 2010–2015. Toimitusjohtaja, Duni AB 2004–2007. Ylimmän johdon tehtäviä, Swedish Match Group 1987–2003.

**Nykyiset luottamustehtävät:** Hallituksen puheenjohtaja: Lindab International AB, Unilode Aviation Solutions International AG ja Poleved Industrial Performance AB. Hallituksen jäsen: Team Tråd & Galler Holding AB, J.H. Tidbeck AB, Lindab LTIP17-19 AB, Signtronic Produktion AB, Kylpanel i Nassjö AB, Sandur ehf. ja Dagar ehf.

**Osakeomistus Adapteossa:** 1 916 osaketta. Peter Nilsson omistaa lisäksi määräysvalta-yhtiönsä Poleved Industrial Performance AB:n kautta 120 084 Adapteen osaketta.

### Carina Edblad

*Hallituksen jäsen vuodesta 2019. Syntynyt vuonna 1963. Ruotsin kansalainen.*

**Koulutus:** Diplomi-insinööri, suorittanut Ruter Damin johtajakoulutuksen.

**Keskeinen työkokemus:** Toimitusjohtaja, Thomas Betong AB. Ylimmän johdon tehtäviä, Skanska 1986–2011.

**Nykyiset luottamustehtävät:** Hallituksen jäsen: Thomas Betong AB, Sollebrunn Betongelement ja Instalco AB

**Osakeomistus Adapteossa:** 3 264 osaketta.

### Outi Henriksson

*Hallituksen jäsen vuodesta 2019. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2019. Syntynyt vuonna 1969. Suomen kansalainen.*

**Koulutus:** KTM.

**Keskeinen työkokemus:** Talousjohtaja ja johtoryhmän jäsen, Aktia Bank Oyj.

Talousjohtaja ja konsernin johtoryhmän jäsen, VR-Yhtymä Oy 2012–2017.

**Nykyiset luottamustehtävät:** Hallituksen jäsen: NRC Group ASA and Aktia Henkivakuutus Oy.

**Osakeomistus Adapteossa** 0 osaketta

### Andreas Philipson

*Hallituksen jäsen vuodesta 2019. Syntynyt vuonna 1958. Ruotsin kansalainen.*

**Koulutus:** Diplomi-insinööri, Harvard Business School Executive Program of Service Profit Chain -ohjelma ja ABB International Business Unit Program -ohjelma.

**Keskeinen työkokemus:** Toimitusjohtaja ja perustaja, T.A.M. Group AB. Toimitusjohtaja, Catena AB 2011–2013.

**Nykyiset luottamustehtävät:** Hallituksen puheenjohtaja: Useissa T.A.M. Group AB:n tytäryhtiöissä. Hallituksen jäsen: Stendörren Fastigheter AB ja Besqab AB (publ).

**Osakeomistus Adapteossa:** Andreas Philipson omistaa 5 000 osaketta määräysvalta-yhtiönsä Philipson Capital AB:n kautta.

### Joakim Rubin

*Hallituksen jäsen vuodesta 2019. Tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2019. Syntynyt vuonna 1960. Ruotsin kansalainen.*

**Koulutus:** Tuotantotalouden diplomi-insinööri.

**Keskeinen työkokemus:** Osakas, Public Value Advisory Team, EQT Partners AB. Perustajaosakas, Zeres Capital Partners AB 2013–2018. Senior Partner ja Head of Public Market Fund, CapMan Oyj 2008–2015. Useita tehtäviä mm. Head of Corporate Finance ja Head of Debt Capital Markets, Handelsbanken Capital Markets 1995–2008.

**Nykyiset luottamustehtävät:** Hallituksen puheenjohtaja: ÄF Pöyry AB (publ).

**Osakeomistus Adapteossa:** 1 916 osaketta.

### Sophia Mattsson-Linnala

*Hallituksen jäsen vuodesta 2020. Syntynyt vuonna 1966. Ruotsin kansalainen.*

**Koulutus:** Kauppatieteiden kandidaatti.

**Keskeinen työkokemus:** Toimitusjohtaja, Rikshem AB 2016–2019. Toimitusjohtaja, Huga Fastigheter AB 2014–2016. Rahoitus- ja talousosaston johtaja, SABO (nyk. Public Housing Sweden) 2007–2014. Toimitusjohtaja,

AB Sollentunahem 2004–2007.  
Toimitusjohtaja, AB Botkyrkabyggen 1999–2004.

**Nykyiset luottamustehtävät:** Puheenjohtaja: Vuokraustoiminnan sijainti ja laatu -komissio. Hallituksen jäsen: 2Reach AB, Covitum AB, Anders Bodin Fastigheter AB sekä muut Anders Bodin konserniyhtiöt, KlaraBo AB ja SH Bygg AB.

**Osakeomistus Adapteossa:** 2 500 osaketta.

#### Ulf Wretskog

*Hallituksen jäsen vuodesta 2020. Syntynyt vuonna 1967. Ruotsin kansalainen.*

**Koulutus:** Yhdyskuntatekniikan diplomi Lundin yliopistosta.

**Keskeinen työkokemus:** Aluejohtaja, Sodexo Pohjoismaat ja toimitusjohtaja, Sodexo Pohjoismaiden yrityspalvelut 2019–, Toimitusjohtaja, Yanzi Networks 2016–2019, Toimitusjohtaja, Coor Service Management Sweden 2013–2016, Toimitusjohtaja, Coor Service Management Finland 2010–2012 ja lisäksi muita tehtäviä Coor Service Managementilla. Aluejohtaja, Skanska Facilities Management 2001–2003.

**Nykyiset luottamustehtävät:** Hallituksen jäsen: Sodexo AB:ssa ja muissa Sodexo-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

**Osakeomistus Adapteossa:** 3 358 osaketta.

#### Rickard Wilson

*Hallituksen jäsen vuodesta 2021. Syntynyt vuonna 1985. Ruotsin kansalainen.*

**Koulutus:** Kauppatieteiden maisteri Tukholman kauppakorkeakoulusta.

**Keskeinen työkokemus:** Johtaja EQT Partners AB:n EQT Public Value -neuvonantoryhmässä 2018–. Osakas Zeres Capital Partners AB:ssa 2013–. Sijoitusjohtaja CapMan Oyj:n Public Market Fundissa 2010–2013. Liikkeenjohdon konsultti Applied Valuessa 2010.

**Nykyiset luottamustehtävät:** Ei muita hallituksen jäsenyyksiä.

**Osakeomistus Adapteossa:** 0 osaketta.

### ADAPTEON JOHTORYHMÄ

#### Philip Isell Lind af Hageby

*Toimitusjohtaja ja Rental Space liiketoiminta-alueen johtaja. Syntynyt vuonna 1984.*

**Koulutus:** Kauppatieteiden maisteri.

**Aiemmat tehtävät:** Isell Lind af Hageby toimi Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoiminnan johtajana ennen Cramon jakautumista vuonna 2019. Isell Lind af Hageby toimi aiemmin Inwido Norwayn toimitusjohtajana ja yhtiön Norjan liiketoiminta-alueen johtajana vuosina

2016–2017, ja hän on toiminut useissa eri tehtävissä SCAN COIN:lla vuosina 2012–2015.

**Osakeomistus Adapteossa:** 9 047 osaketta.

#### Erik Skånsberg

*Talousjohtaja. Syntynyt vuonna 1964.*

**Koulutus:** Kauppatieteiden maisteri.

**Aiemmat tehtävät:** Erik Skånsbergillä on vahva tausta vaativista talousalan ja talousjohtajan tehtävistä listatuissa sekä yksityisomisteisissa yhtiöissä, mukaan lukien Addtech, Envirotainer ja Kinnarps.

**Osakeomistus Adapteossa:** 9 000 osaketta.

#### Magnus Tinglöf

*Permanent Space -liiketoiminta-alueen johtaja. Syntynyt vuonna 1970.*

**Koulutus:** IB Diploma Business and Management Programme.

**Aiemmat tehtävät:** Ennen yhtiöön tuloaan 2019 Tinglöf toimi Elitfönster Industrin ja Etrifönster AB:n toimitusjohtajana. Hän on toiminut aiemmin Elitfönster På Plats AB:n toimitusjohtajana sekä useissa eri tehtävissä Telesteps AB:lla ja Cloetta AB:lla.

**Osakeomistus Adapteossa:** 0 osaketta.

#### Simon Persson

*Henkilöstöjohtaja. Syntynyt vuonna 1989.*

**Koulutus:** Filosofian kandidaatti (henkilöstöhallinto).

**Aiemmat tehtävät:** Persson toimi Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintadivisioonan HR Business Partnerina Cramo Adapteossa ennen Cramon jakautumista vuonna 2019. Persson on työskennellyt aiemmin Knowit HRM AB:lla johdon konsulttina erikoisalanaan organisaatiot ja henkilöstöhallinto sekä HR-Generalistina PricewaterhouseCoopers AB:lla.

**Osakeomistus Adapteossa:** 525 osaketta.

#### Teemu Saarela

*Kehitysjohtaja. Syntynyt vuonna 1981.*

**Koulutus:** Kauppatieteiden maisteri.

**Aiemmat tehtävät:** Saarela toimi Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintadivisioonassa Cramo Adapteossa kehitysjohtajana ennen Cramon jakautumista vuonna 2019. Saarela on toiminut useissa eri johtotehtävissä Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintadivisioonassa sen jälkeen, kun hän aloitti yhtiössä vuonna 2013. Saarela on myös aiemmin toiminut taloushallinnon tehtävissä Rautaruukissa ja

Thermo Fisher Scientificissa vuosina 2008–2013.

**Osakeomistus Adapteossa:** 2 691 osaketta.

#### **Hanna Wennberg**

*Markkinointi-, viestintä- ja kestävän kehityksen johtaja. Syntynyt vuonna 1986.*

**Koulutus:** Opiskellut strategista viestintää ja retoriikkaa Örebron yliopistossa.

**Aiemmat tehtävät:** Wennberg toimi tekoäly- ja analytiikkayhtiö My Telescopen markkinointipäällikkönä vuosina 2018–2019.

Wennberg on toiminut useissa eri ylemmän johdon markkinointi- ja viestintätehtävissä Atlas Copcolla ja Epirocilla sekä ollut Ruotsin mainostajien liiton (Sveriges Annonsörer) johtoryhmän jäsen.

**Osakeomistus Adapteossa:** 274 osaketta.

#### **TILINTARKASTAJA**

19.4.2021 pidetty Adapteon varsinainen yhtiökokous päätti valita yhtiön tilintarkastajaksi

uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Toni Aaltonen toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2022 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

#### **SEKALAISTA**

Tilikauden 2020 vuosikertomus ei mainitse sopimuksia Adapteon ja sen hallituksen jäsenten tai työntekijöiden välillä, jotka oikeuttaisivat kyseiset henkilöt saamaan korvauksen, mikäli heidän toimi- tai työsuhteensa päätetään Adapteon kaikista osakkeista tehdyn julkisen ostotarjouksen seurauksena. Jos konserni irtisanoo ylemmän johtajan työsuhteen, korvaus ilman sovellettavaa irtisanomisaikaa voi olla enintään kuuden kuukauden peruspalkka.



# Adapteen osavuosiselvitys 1.–3.2021

## JOHDON OSAVUOSISELVITYS

Tammi–maaliskuu 2021

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen joustava kiinteistöyhtiö. Rakennamme, vuokraamme ja myymme rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, toimistoiksi, vanhustenhoitoon ja tapahtumiin sekä väliaikaisin että pysyviin tarpeisiin.

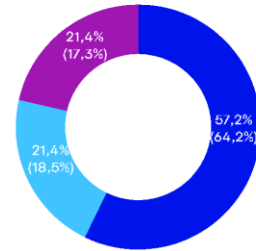
**Adapteo.**

# Vahva alku vuoteen 2021

## Tammi–maaliskuu 2021

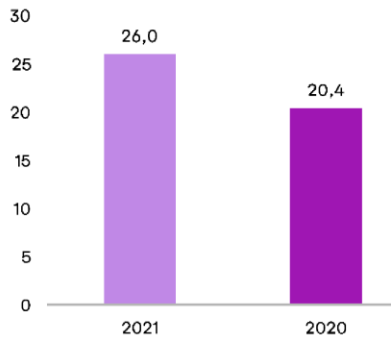
- Vuokratuotot olivat 39,0 (31,5 tammi–maaliskuussa 2020) miljoonaa euroa. Vuokratuotot kasvoivat 20 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Orgaaninen kasvu ("vanha Adapteo") oli 5 %.
- Liikevaihto oli 68,2 (49,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 34 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Orgaaninen kasvu ("vanha Adapteo") oli 6 %.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 26,0 (20,4) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 38,1 % (41,6 %).
- Liikevoitto oli 10,4 (9,5) miljoonaa euroa eli 15,3 % liikevaihdosta. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -1,4 (-0,2) miljoonaa euroa.
- Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin oli 18,2 (12,3) miljoonaa euroa.
- Investoinnit uusiin rakennuksiin olivat 12,1 (9,0) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen tulos oli 0,12 (0,07) euroa.
- Pro forma -perusteisesti laskettuna ja Stordin sisältäen, konsernin liikevaihto oli 69,7 miljoonaa euroa, liikevoitto 11,0 miljoonaa euroa ja vertailukelpoinen käyttökate 27,0 miljoonaa euroa.

Liikevaihto  
tammi–maaliskuu, %



- Vuokratuotot
- Asennus ja muut palvelut
- Uusien rakennusten myynti

Vertailukelpoinen käyttökate  
tammi–maaliskuu, milj. euroa



## Merkittävät tapahtumat ensimmäisellä vuosineljänneksellä

- 29. tammikuuta 2021 yhtiö sai päätökseen Stord Innkvartering AS:n (yhdessä konserniyhtiöidensä kanssa "Stord") hankinnan. Norjalaisella Stordilla on johtava asema työntekijöiden majoitussegmentissä. Hankinnasta maksettiin käteisellä noin 65 miljoonan euron kauppahinta ja mahdollisia lisävastikkeita voidaan tulevaisuudessa joutua maksamaan Stordin tulevasta taloudellisesta tuloksesta riippuen. Suurin osa Stordin asiakkaista toimii julkisella sektorilla ja muulla infrastruktuurialalla. Stordin rakennusportfolio koostuu noin 4 000 rakennuksesta, joiden kokonaispinta-ala on noin 93 000 neliometriä.
- 2. maaliskuuta 2021 yhtiö ilmoitti tarjoavansa työntekijämajoituksen – Fehmarn Belt FLC villagen – suureen infrastruktuurihankkeeseen Fehmarninsalmen Tanskan puoleisessa osassa. Kyseessä on yhtiön tähän mennessä suurin tilaus.

## Tunnusluvut

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Liikevaihto	68,2	49,1	231,4
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	34,3	-5,7	6,8
Vuokratuotot	39,0	31,5	133,1
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	19,9	-3,6	0,0
Vertailukelpoinen käyttökate	26,0	20,4	88,3
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	38,1	41,6	38,2
Käyttökate	24,6	20,3	83,4
Käyttökatemarginaali, %	36,0	41,3	36,0
Vertailukelpoinen EBITA	12,9	10,3	44,4
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	18,9	21,0	19,2
Liikevoitto (EBIT)	10,4	9,5	36,8
Liikevoittomarginaali, %	15,3	19,3	15,9
Tilikauden tulos	5,9	3,1	18,9
Osakekohtainen tulos, euroa	0,12	0,07	0,42
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,14	0,07	0,51
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate <sup>3</sup>	5,7	4,6	4,9
Operatiivinen ROCE, % <sup>3</sup>	8,9	8,1	9,1
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin <sup>1</sup>	18,2	12,3	76,4
Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin, % <sup>1</sup>	70,0	60,1	86,6
Investoinnit uusiin rakennuksiin <sup>1</sup>	12,1	9,0	55,8
Investoinnit rakennusportfolioon <sup>1</sup>	2,2	1,8	14,6
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	1 225 535	1 014 340	1 132 320
Käyttöaste, % <sup>2</sup>	78,7	80,1	78,7

1 Uudet tunnusluvut tammi-maaliskuusta 2021 alkaen. Vertailuluvut on muutettu vastaavasti. Katso liitteet 1 ja 2.

2 Tammi-maaliskuusta 2021 alkaen Käyttöaste on esitetty perustuen neliömääriin, tätä ennen esitystapa perustui rakennusten lukumäärään.

3 Pro forma -perusteisesti laskettuna ja DCG:n ja Stordin viimeisimmät 12 kk sisältäen, Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate oli 4,8 ja Operatiivinen ROCE 11,3 %.

### Stord Innkvartering AS:n hankinta

9.12.2020 Adapteo sopi hankkivansa 100 % Stord Innkvartering AS:n (yhdessä konserniyhtiöidensä kanssa "Stord") osakkeista. Hankinta saatiin päätökseen 29.1.2021. Ajanjaksolla 29.1.–31.3.2021 Stordin vaikutus Adapteen liikevaihtoon oli 3,5 miljoonaa euroa ja liikevoittoon 1,2 miljoonaa euroa.

Alla olevassa taulukossa esitetyt pro forma -tunnusluvut havainnollistavat Stordin taloudellista vaikutusta Adapteen tammi-maaliskuun liiketoiminnan

tuloksellisuuteen jos transaktio olisi toteutettu

1.1.2021. Havainnollistavat pro forma -luvut on laadittu Adapteen ja Stordin historiallisten lukujen perusteella ja esitetty IFRS:n mukaisesti. Adapteen liikevaihto tammi-maaliskuulta 2021 olisi ollut 69,7 miljoonaa euroa, liikevoitto 11,0 miljoonaa euroa ja vertailukelpoinen käyttökate 27,0 miljoonaa euroa jos hankinta olisi tapahtunut 1.1.2021.

### Tunnusluvut, pro forma

milj. euroa	1–3/2021
Liikevaihto	69,7
Liikevoitto (EBIT)	11,0
Vertailukelpoinen käyttökate	27,0

Lisätietoja liitetiedossa 4.

# Toimitusjohtajan katsaus

## Vahva alku vuoteen 2021

Vuosi 2021 on alkanut meillä hyvin, ja useimmilla markkinoillamme volyymit ovat suuremmat kuin vuosi sitten. Olemme tehneet useita päivityksiä ja parannuksia tarjontamme, joiden ansiosta Adapteo pystyy paremmin kuin koskaan ennen tarjoamaan parannettuja kestäviä ratkaisuja asiakkaillemme ja yhteiskunnallemme, joka on entistä enemmän tietoisempi kiertotaloudellisen liiketoimintamallin tärkeydestä. Merkittävä virstanpylväs saavutettiin tämän vuosineljänneksen aikana, kun yhtiö sai historiansa suurimman tilauksen, Fehmarn Belt FLC village -projektin.

Tämänhetkinen pandemia vaikuttaa edelleen joihinkin markkinasegmentteihin. Olemme kuitenkin kompensoineet sen vaikutusta keskittymällä segmentteihin, joilla kysyntä on suurempaa, mikä on johtanut kasvuun viime vuoteen verrattuna. "Vanhan Adapteon" vuokratuotot kasvoivat 5 % vuoden 2020 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna. Myös Dutch Cabin Groupin ("DCG") ja Stord Innkvarteringin ("Stord") yritysostojen sisällyttäminen vaikutti positiivisesti viime vuoteen verrattuna ja luo vankkaa perustaa tulevaisuuden kasvua varten.

## Markkinoiden kehitys

Julkisen sektorin tarjouskilpailujen määrä oli kaikilla maantieteellisillä markkinoilla Suomea lukuun ottamatta suurempi kuin viime vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Saksassa ja Alankomaissa korkea markkina-aktiiviteetti ja hintojen vakaus jatkuivat vuodesta 2020. Ruotsissa julkisia tarjouskilpailuja oli selvästi enemmän kuin vuosi sitten, ja Tanskassa ja Norjassa oli kasvua viime vuoteen verrattuna. Niillä segmenteillä, joissa Suomessa toimimme, volyymit olivat viimevuotisia pienempiä. Pohjoismaiden markkinoiden hintatasot ovat vakiintuneet.

Kohtaamme parantuneen markkinatilanteen optimoidulla tarjonnalla ja tehokkaammalla organisaatiolla. Pyrkimyksemme kaupalliseen erinomaisuuteen on vahvistunut asemaamme monilla keskeisillä segmenteillämme. Merkittäviä toimia olivat muun muassa Adapteo Sales Academyn toiminnan käynnistäminen viime vuonna ja investoinnit hinnoittelustrategioihin, tuotekehitykseen ja proaktiiviseen myynninedistämiseen.

## Tarjonnan ja segmentin laajentaminen

Stordin yritysosto saatiin päätökseen 29. tammikuuta, ja uudet kollegamme Norjassa tuovat konserniin sekä asiantuntemusta että laajemman tarjonnan. Stordin kehittyneen ja jatkuvan liiketoiminnan ansiosta työntekijöiden majoituksessa Adapteo-konsernin tarjonta muulla infrastruktuurisegmentillä on laajentunut. Tätä uutta asiantuntemusta ja konsernin laajista tehokasta yhteistyötä hyödyntämällä Adapteo Tanska voitti maaliskuussa konsernin

historian suurimman tilauksen työntekijöiden majoituksen saralla. FLC village -työntekijöiden majoituskylän toimittaminen Fehmarninsalmen -tunnelihankkeeseen on hyvä esimerkki mukautuvan yhteiskunnan rakentamisen hyödyistä.

## Kestävän kehityksen edistäminen

Jatkamme kestävä kehityksen edistämistä ja pyrimme tavoitteeseemme nousta ESG-luokituksen huipulle toimialallamme. Kiertotaloudellinen liiketoimintamallimme ja puupohjaiset muunneltavat rakennuksemme ovat erinomainen perusta, jolle rakentaa, vaikka meilläkin on alueita, joita voidaan edelleen parantaa. Vuoden 2020 merkittävää edistystä kuvataan viimeisimmässä vastuullisuusraportissamme, joka julkaistiin yhdessä vuoden 2020 vuosikertomuksemme kanssa maaliskuun lopulla.

Kehitys on jatkunut tämän vuoden ensimmäisinä kuukausina: olemme esimerkiksi parantaneet toimittajien arvoketjuprosesseja ja toimittajien arviointikehystä varmistaksemme toimittajiemme vaatimustenmukaisuuden ESG-luokitukseen liittyvissä asioissa. Pyrimme myös jatkuvasti vahvistamaan ilmastotietojen raportointiamme ja pidimme siksi ensimmäisen neljänneksen aikana koulutusta ilmastotietojen raportoinnista ja järjestelmistä yhtiön keskeisille sidosryhmille.

Seuraava painopisteemme on vastuullisuustavoitteiden ja niihin liittyvien tunnuslukujen lanseeraaminen toisella neljänneksellä sekä jatkuva parantaminen kestävässä kehityksessä.

## Kasvunäkymät

Tänä vuonna odotan julkisen puolen kysynnän jatkuvan aktiivisena maissa, joissa toimimme. Lisäksi, kun pandemia saadaan hallintaan yhä useammassa maassa ja elämä alkaa palata normaaliiksi, olemme hyvässä asemassa tarjotaksemme laajemmassa mittakaavassa ratkaisuja myös yksityisasiakkaille. Haluan lämpimästi kiittää kaikkia kollegoitani, jotka ovat niin paljon vaikuttaneet saavuttamaamme edistykseen. Koska tulevaisuus on monin tavoin epävarma ja kysyntä yhteiskunnan joustavuuden lisäämiseksi kasvaa, meillä on entistä paremmat mahdollisuudet tarjota muunneltavia rakennuksia sen mukaan mitä asiakkaat tarvitsevat.

Philip Isell Lind af Hageby  
Toimitusjohtaja



# Konsernin tulos

## Liikevaihto

milj. euroa	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	39,0	31,5	133,1
Asennus ja muut palvelut	14,6	9,1	58,6
Uusien rakennusten myynti	14,6	8,5	39,7
<b>Yhteensä</b>	<b>68,2</b>	<b>49,1</b>	<b>231,4</b>

### Tammi–maaliskuu 2021

Adapteen vuokratuotot kasvoivat ensimmäisellä neljänneksellä 39,0 (31,5) miljoonaa euroon. Vuokratuotot kasvoivat 20 % kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Orgaaninen kasvu ("vanha Adaptee") oli 5 %. Liikevaihto kasvoi 68,2 (49,1) miljoonaa euroon. Liikevaihto kasvoi 34 % kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Orgaaninen kasvu ("vanha Adaptee") oli 6 %. Myyntilukuihin vaikuttivat Dutch Cabin Groupin ("DCG") ja Stordin sisällyttäminen konserniin, sillä niiden osuus vuokratuotoista oli 5,9 miljoonaa euroa ja liikevaihdosta 16,1 miljoonaa euroa tällä neljänneksellä.

Julkisten markkinoiden aktiivisuus oli suurta kaikissa maissa Suomea lukuun ottamatta. Useimmat yksityisten markkinoiden segmentit olivat edelleen vaimaita. Kaiken kaikkiaan Adapteen osuus julkisen sektorin tilauksista

kasvoi. Uusien rakennusten myynti oli merkittävästi suurempi kuin vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä DCG:n mukaantulon vuoksi. Adapteen rakennusportfolio kasvoi 8 % 31.12.2020 tasosta Stordin ansiosta ja oli 1 226 tuhatta neliometriä 31.3.2021. Koko rakennusportfolion käyttöaste oli neljänneksen aikana 78,7 %.

Adaptee on tällä kaudella asteittain alkanut kirjata tuotot asennuksesta ja purkamisesta sopimuksen alkuperäiselle kaudelle jokaiselta uudelta sopimukselta. Vaikutus oli vähäinen vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä, mutta tulee olemaan merkittävämpi koko vuodelle 2021 sekä liikevaihdon että vuokratuottojen osalta. Uuden palvelumallin käyttöönottoa kuvataan liitetiedossa 1.

## Tulos

### Tammi–maaliskuu 2021

Adapteen vertailukelpoinen käyttökate tammi–maaliskuussa nousi 26,0 (20,4) miljoonaa euroon. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali laski 38,1 %:iin (41,6 %). Vuoden 2020 ensimmäiseen neljänneeseen verrattuna vertailukelpoinen käyttökate kasvoi liiketoiminta-alueella Rental Space DCG:n tammi–maaliskuun ja Stordin helmi–maaliskuun osuuden ansiosta, kun taas "vanhan Adapteen" tulos oli viimevuotista vastaava. Liiketoiminta-alueella Permanent Space DCG:n vaikutus oli vielä voimakkaampi.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat tällä neljänneksellä 14,1 (10,8) miljoonaa euroa. Kasvu

johtui DCG:n ja Stordin mukaantulosta sekä rakennusportfolion laajentamisesta, uudelleeninvestoinneista, parannuksista ja uudelleenluokittelusta.

Liikevoitto oli 10,4 (9,5) miljoonaa euroa. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -1,4 (-0,2) miljoonaa euroa, josta suurin osa oli yritysostoihin ja integraatioon liittyviä kuluja.

Nettorahoituskulut olivat -2,6 (-3,6) miljoonaa euroa positiivisten valuuttakurssivaikutusten sekä suotuisan korkomarginaalin vuoksi vuoden 2020 uudelleenrahoituksen seurauksena. Tammi–maaliskuun voitto ennen veroja oli 7,8 (5,9) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 5,9 (3,1) miljoonaa euroa.

## Investoinnit

Tammi–maaliskuun 2021 nettoinvestoinnit olivat 13,0 (10,7) miljoonaa euroa, joista bruttoinvestoinnit olivat 14,6 (11,7) miljoonaa euroa. Ero johtui rakennusten ja lisätarvikkeiden vähennyksistä.

Bruttoinvestoinneista 14,3 (10,8) miljoonaa euroa oli investointeja rakennusportfolioon – uusiin rakennuksiin, rakennusten päivittämiseen ja lisätarvikkeisiin.

Kuten nähdään liitteessä 1, suurin osa tämän kauden investoinneista oli investointeja uusiin rakennuksiin.

## Rahavirta, rahoitus ja tase

Tammii–maaliskuussa liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta laski 12,5 (13,1) miljoonaa euroon, johtuen pääosin Ruotsissa maksettujen tuloverojen ajoituserosta. Maksettut nettorahoituskulut olivat pienemmät kuin vuotta aiemmin johtuen loppuvuonna 2020 toteutettuun uudelleenrahoitukseen liittyvistä erilaisista korkojaksoista.

31.3.2021 lainat olivat yhteensä 591,6 miljoonaa euroa (31.12.2020 496,1 miljoonaa euroa). Nettovelka oli 532,7 miljoonaa euroa (31.12.2020 434,8 miljoonaa euroa).

Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökateeseen oli 5,7. Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group ja Stord mukaan lukien aikaväliltä huhtikuu 2020–maaliskuu 2021, nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökateeseen oli 4,8.

Stordin hankinnan yhteydessä nostettiin 50 miljoonan euron laina voimassa olevan lainasopimuksen sisällä. Lainaa on kolmivuotinen. Adapteolla on myös 100 miljoonan euron komitoitu valmiusluotto, joka oli kokonaan

nostamatta raportointikauden lopussa. Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain valvottuja kovenantteja, joiden ehdot täyttyvät.

Adapteen likviditeetti- ja rahoitusilmanne on hyvä. Rahavarat olivat 50,7 miljoonaa euroa (31.12.2020 54,8 miljoonaa euroa). Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi voimassa oleva 20 miljoonan euron luottolimiitti, joka oli nostamatta 31.3.2021.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet olivat 566,6 miljoonaa euroa (31.12.2020 528,6 miljoonaa euroa). Varat olivat yhteensä 1 031,8 miljoonaa euroa (31.12.2020 928,2 miljoonaa euroa).

Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) 31.3.2021 oli 8,9 % edelliseltä 12 kuukaudelta laskettuna (vuotta aiemmin 8,1 %). Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group ja Stord mukaan lukien, operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto 12 edelliseltä kuukaudelta laskettuna oli 11,3 %.

## Liiketoiminta-aluekohtainen tulos

Adapteolla on kaksi ensisijaista raportointisegmenttiä: liiketoiminta-alueet Rental Space ja Permanent Space. Adapteo toimii kuudella maantieteellisellä alueella: Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa. Liiketoiminta-alue Rental Space sisältää

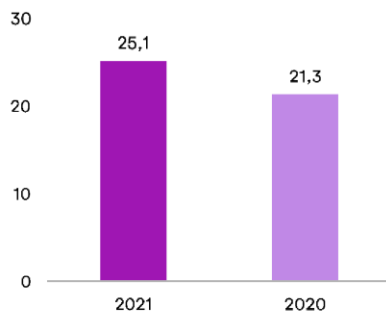
muunneltavien rakennusten vuokrauksen sekä asennuksen ja muiden palveluiden tarjoamisen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus.

### Liiketoiminta-alue Rental Space

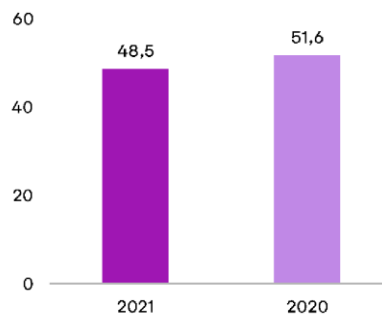
Liiketoiminta-alueella Rental Space Adapteo tarjoaa muunneltavia rakennuksia erityyppisille asiakkaille, pääasiassa julkisen sektorin asiakkaille kuten kunnille ja valtiolle, sekä yksityisen sektorin asiakkaille kuten teollisuusyrityksille ja yksityisille yrityksille. Adapteo vastaa tilojen

kysyntään ensisijaisesti sosiaalisessa infrastruktuurissa kuten kouluissa, päiväkodeissa ja sosiaali- ja terveyspalveluissa sekä toimistoissa, näyttelyissä ja muissa tilapäisissä tarpeissa. Suurin osa Rental Space -liiketoiminta-alueen asiakkaista toimii julkisella sektorilla.

Vertailukelpoinen käyttökate tammi–maaliskuu, milj. euroa



Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali tammi–maaliskuu, %



**Rental Space**

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
<b>Vuokratuotot</b>	36,4	31,1	130,3
Asennus ja muut palvelut	14,1	8,8	54,3
Uusien rakennusten myynti	1,3	1,4	1,7
<b>Ulkoinen liikevaihto</b>	<b>51,7</b>	<b>41,3</b>	<b>186,3</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,0	0,0	0,1
<b>Liikevaihto</b>	<b>51,8</b>	<b>41,3</b>	<b>186,4</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>25,1</b>	<b>21,3</b>	<b>91,3</b>
Käyttökate	25,3	21,3	90,9
<b>Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %</b>	<b>48,5</b>	<b>51,6</b>	<b>49,0</b>
Käyttökatemarginaali, %	48,9	51,6	48,8

**Tulos tammi–maaliskuussa 2021**

Liiketoiminta-alueen Rental Space liikevaihto kasvoi pääasiassa Dutch Cabin Groupin ja Stordin mukaantulon seurauksena 25 % 51,8 (41,3) miljoonaan euroon. Vuokratuotot kasvoivat 17 %, kun taas asennuksen ja muiden palveluiden liikevaihto kasvoi 60 %. Vertailukelpoinen käyttökate laski 18 % 25,1 (21,3) miljoonaan euroon ilman 0,2 (0,0) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Ruotsissa toimitettiin enemmän hankkeita, joissa oli enemmän neliöitä. Lisäksi tällä neljänneksellä palautuksia oli enemmän kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona. Vuokratuotot olivat jonkin verran vähäisemmät, koska uusien projektien hinnat olivat palautettuja projekteja matalampia. Ruotsin kruunun vahvistuminen euroon nähden vaikutti positiivisesti sekä myyntiin että tulokseen konsernissa. Suomessa markkina-aktiivisuus oli vähäisempää kuin vuotta aiemmin, vaikka vuokratuotot olivat

samalla tasolla kuin vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä.

Vuokratuotot kasvoivat Tanskassa edelliseen vuoteen verrattuna vuoden 2020 viimeisen ja vuoden 2021 ensimmäisen neljänneksen suurien projektitoimitusten vuoksi.

Norjassa vuokratuotot olivat samalla tasolla vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen kanssa ja vuoden 2021 vahva alku ja vuoden 2020 vahva päätös tasoittivat vuoden 2020 heikomman alkupuoliskon vaikutusta. Stord vastasi yli 2/3 Norjan kokonaisliiketoiminnan vuokratuotoista ensimmäisellä neljänneksellä.

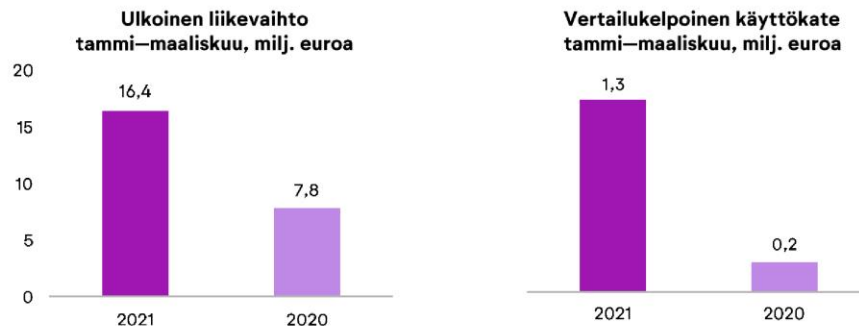
Saksan vuokratuotot kasvoivat vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen verrattuna siitä saakka hallinneiden hyvien markkinaolosuhteiden vuoksi, ja vuokrattujen neliömetrien määrä kasvoi tasaisesti.

DCG saavutti edistystä Alankomaiden vuokramarkkinoilla, joilla vuokratuotot olivat merkittävästi suuremmat kuin vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä.

**Liiketoiminta-alue Permanent Space**

Liiketoiminta-alueella Permanent Space Adapteo tarjoaa pääasiassa räätälöityjä, tehdasvalmisteisia ja muunneltavia rakennuksia myytäväksi tai pitkäaikaiseen vuokraukseen julkisen ja yksityisen sektorin asiakkaille. Adapteo tarjoaa avaimet käteen -ratkaisuja, jotka on rakennettu modulaarisella rakennustekniikalla ja valmistettu

valvotussa sisäympäristössä lyhyellä toimitusajalla. Tämän liiketoiminta-alueen muunneltavat rakennukset vastaavat ominaisuuksiltaan tontille rakennettuja rakennuksia ja täyttävät pysyviä rakennuksia koskevat vaatimukset.



**Permanent Space**

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	2,6	0,4	2,8
Asennus ja muut palvelut	0,5	0,3	4,3
Uusien rakennusten myynti	13,3	7,1	38,0
<b>Ulkoinen liikevaihto</b>	<b>16,4</b>	<b>7,8</b>	<b>45,1</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,5	3,7	11,5
<b>Liikevaihto</b>	<b>16,9</b>	<b>11,6</b>	<b>56,6</b>
Vertailukelpoinen käyttökate	1,3	0,2	0,9
Käyttökate	1,3	0,2	0,0
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % <sup>1</sup>	7,7	2,1	2,1
Käyttökatemarginaali, % <sup>1</sup>	7,7	2,1	0,1

<sup>1</sup> Ulkoinen liikevaihto

**Tulos tammi–maaliskuussa 2021**

Liiketoiminta-alueen Permanent Space ulkoinen liikevaihto kasvoi merkittävästi 16,4 (7,8) miljoonaan euroon Dutch Cabin Groupin mukaantulon ansiosta. Samasta syystä vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 1,3 (0,2) miljoonaan euroon.

Alankomaiden markkinatilanne pysyi hyvänä, ja DCG:n myynti edistyi paljon edelliseen vuoteen verrattuna. Ruotsissa ulkoinen liikevaihto laski neljänneksellä selvästi viime vuoteen verrattuna Gråbon tehtaan viimevuotisen sulkemisen sekä tämän vuoden pienempien

projektien ja Annebergin tehtaan toimitusten ajoituserojen vuoksi.

Annebergin tuotantolaitoksessa työvoiman poissaolot pysyivät ensimmäisellä neljänneksellä korkeina. Tämä ja korkeammat raaka-ainekustannukset aiheuttivat negatiivista painetta projektien marginaaleihin.

Suomessa liikevaihto kasvoi viime vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna. Markkinoiden hintapaineet vaikuttivat negatiivisesti marginaaleihin.

**Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen**

Varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidettiin 19.4.2021, yhtiön hallitukseen valittiin uudelleen puheenjohtajaksi Peter Nilsson sekä hallituksen jäseniksi Carina Edblad, Outi Henriksson, Sophia Mattsson-Linnala, Andreas

Philipson, Joakim Rubin ja Ulf Wretskog. Lisäksi uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin Rickard Wilson.

Yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Osingot maksetaan huhtikuussa 2021.

**Riskit ja epävarmuustekijät**

Covid-19-pandemian vaikutukset koskettivat Adapteon asiakkaita edelleen vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä. Yleisesti nähdään, että pandemialla on ollut kielteisiä vaikutuksia kaikkiin Adapteon liiketoimintayksiköihin, mutta sen vaikutus myyntiin ja tulokseen ei ole ollut merkittävä. Tämä kuvastaa Adapteon joustavaa toimintamallia, joka perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja muunneltavien rakennusten kysyntään erityisesti julkisella sektorilla.

Rental Space -liiketoiminta-alueella yksityisen sektorin kysyntä kaikilla maantieteellisillä markkina-alueilla on ollut hyvin vähäistä. Tapahtumatoiminta pysähtyi alkuvuonna 2020 ja toiminta on ollut sen jälkeen vähäistä. Työntekijöiden majoituksen ja toimistotilojen kysyntä on ollut vähäistä, koska monia hankkeita on lykätty tai peruttu. Työntekijöiden majoitussegmentissä Adapteo voitti Tanskassa Fehmarninsalmen projektin, joka on Adapteon tähänastisen historian suurin projekti.

Covid-19-pandemian puhjettua Pohjois-Euroopassa maaliskuussa 2020 Adapteo on seurannut sen vaikutuksia

markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin. Jatkuvuussuunnitelmia tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja jokaista toimintaa arvioidaan kustannus- ja riskinäkökulmasta, jotta covid-19-pandemiaan liittyviä kielteisiä taloudellisia vaikutuksia voidaan lieventää parhaalla mahdollisella tavalla.

Adapteo tekee kuukausittaisia talousennusteita kaikille rahavirtaa tuottaville yksiköilleen. Nämä ennusteet eivät ole johtaneet omaisuuserien arvonalentumisten tunnistamiseen. Konsernia koskevat kasvavien ennusteet eivät myöskään ole aiheuttaneet epäilyksiä konsernin kyvystä täyttää tulevat maksuvelvoitteensa.

Adapteo on yritysrisikien hallinnassaan johdonmukainen riskien tunnistamisen, riskiarvioinnin, riskienhallinnan, riskien seurannan ja riskiraportoinnin kanssa. Lisätietoja riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy vuoden 2020 vuosikertomuksesta tai osoitteesta [www.adapteogroup.com/fi](http://www.adapteogroup.com/fi).



## Tilintarkastus

Tässä osavuosiselvityksessä esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

## Taloudellinen kalenteri

- Puolivuosisikatsaus tammi–kesäkuu 2021: 3.8.2021
- Johdon osavuosiselvitys tammi–syyskuu 2021: 9.11.2021

## Q1–esitys 4.5.2021

4.5.2021 klo 9.00 CET (klo 10.00 Suomen aikaa) järjestetään konferenssipuhelu, johon sisältyy esitys sijoittajille, analyytikoille ja medialle. Lisätietoja on osoitteessa <https://www.adapteogroup.com/fi/sijoittajat/taloudelliset-raportit/>.

### Tukholma, 4.5.2021

Adapteo Oyj:n hallituksen puolesta  
Philip Isell Lind af Hageby  
Toimitusjohtaja, Adapteo Oyj

### Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Philip Isell Lind af Hageby, puh. +46 73 022 19 36  
Talousjohtaja Erik Skånsberg, puh. +46 702 647 035

Jakelu:  
Nasdaq Tukholma  
Päämediat  
[www.adapteogroup.com](http://www.adapteogroup.com)

### Adapteo lyhyesti

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen joustava kiinteistöyhtiö. Rakennamme, vuokraamme ja myymme rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, hoiva-alalle, toimistoiksi, majoitustiloiksi ja tapahtumiin. Tiedämme, että yhteiskuntamme muuttuu valtavasti tulevina vuosina. Mitä tahansa tulevaisuus tuokaan, uskomme, että muunneltavuus on paras ratkaisu. Modulaarisen ja kestäväen rakennuskonseptimme ansiosta rakennustemme käyttötarkoituksen voi vaihtaa tai niitä voi muuntaa, suurentaa tai pienentää muutamassa viikossa. Rakennuksemme voi ottaa käyttöön muutamaksi päiväksi tai toistaiseksi ja ne on aina optimoitu senhetkisiin tarpeisiin. Näin rakennamme mukautuvia yhteiskuntia. Adapteo on listattu Nasdaq Tukholmassa ja se toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa. Vuonna 2020 Adapteen liikevaihto oli 231 miljoonaa euroa.

[www.adapteogroup.com/fi](http://www.adapteogroup.com/fi)

# TALOUDELLISET TIEDOT

# Lyhennetyt ensimmäisen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot

## Konsernin tuloslaskelma

tuhatta euroa	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
<b>Liikevaihto</b>	<b>68 157</b>	<b>49 082</b>	<b>231 351</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	314	887	3 521
Materiaalit ja palvelut	-26 581	-16 990	-97 225
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-10 320	-7 080	-28 821
Liiketoiminnan muut kulut	-6 795	-5 634	-25 447
Poistot ja arvonalentumiset	-14 119	-10 787	-46 603
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-215	-9	5
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	<b>10 441</b>	<b>9 468</b>	<b>36 780</b>
Rahoitustuotot	2 487	2 635	6 829
Rahoituskulut	-5 135	-6 227	-16 983
<b>Rahoituskulut, netto</b>	<b>-2 648</b>	<b>-3 591</b>	<b>-10 154</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>7 793</b>	<b>5 877</b>	<b>26 626</b>
Tuloverot	-1 914	-2 734	-7 701
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>5 879</b>	<b>3 143</b>	<b>18 925</b>
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	5 831	3 143	18 925
Määräysvallattomille omistajille	49	-	-
	<b>5 879</b>	<b>3 143</b>	<b>18 925</b>
Osakekohtainen tulos, EUR	0,12	0,07	0,42
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR	0,12	0,07	0,42

## Konsernin laaja tuloslaskelma

tuhatta euroa	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>5 879</b>	<b>3 143</b>	<b>18 925</b>
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	-1 947	-17 234	11 632
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	-1 947	-17 234	11 632
<b>Tilikauden laaja tulos</b>	<b>3 933</b>	<b>-14 091</b>	<b>30 557</b>
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	3 865	-14 091	30 557
Määräysvallattomille omistajille	68	-	-
	<b>3 933</b>	<b>-14 091</b>	<b>30 557</b>

## Konsernitase

tuhatta euroa	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	566 616	438 120	528 631
Liikearvo	268 463	162 500	230 210
Muut aineettomat hyödykkeet	53 308	23 512	29 550
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin	3 870	1 160	1 295
Laskennalliset verosaamiset	5 094	7 290	5 081
Rahoitusleasingsaamiset	4 500	3 560	3 725
Lainasaamiset	466	208	154
Muut saamiset	13 905	746	13 605
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>916 223</b>	<b>637 095</b>	<b>812 251</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	6 524	4 599	7 243
Rahoitusleasingsaamiset	3 191	4 208	2 698
Myyntisaamiset ja muut saamiset	53 266	56 883	49 820
Kauden tuloverosaamiset	767	3 229	585
Johdannaissopimukset	1 191	1 908	810
Rahavarat	50 662	4 983	54 804
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>115 602</b>	<b>75 810</b>	<b>115 960</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 031 824</b>	<b>712 906</b>	<b>928 211</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	262 084	176 074	258 068
Määräysvallattomien omistajien osuus	555	-	-
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>262 638</b>	<b>176 074</b>	<b>258 068</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	576 179	410 469	489 042
Laskennalliset verovelat	54 668	45 285	50 473
Johdannaissopimukset	319	-	474
Varaukset	896	249	1 258
Muut velat	21 968	617	15 964
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>654 030</b>	<b>456 619</b>	<b>557 212</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	15 373	1 430	7 097
Ostovelat ja muut velat	92 027	73 302	94 635
Kauden tuloverovelat	6 884	5 416	8 766
Johdannaissopimukset	873	64	2 434
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>115 156</b>	<b>80 212</b>	<b>112 932</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>769 186</b>	<b>536 832</b>	<b>670 143</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 031 824</b>	<b>712 906</b>	<b>928 211</b>

## Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen veroja	7 793	5 877	26 626
Oikaisut			
Poistot ja arvonalentumiset	14 119	10 787	46 603
Osuus yhteisyritysten ja osakkuusyritysten tuloksesta	215	9	-5
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	125	901	62
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	-79	-573	-1 915
Osakeperusteiset maksut	31	22	17
Rahoituskulut, netto	2 648	3 591	10 154
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>24 853</b>	<b>20 614</b>	<b>81 541</b>
Käyttöpääoman muutos			
Vaihto-omaisuuden muutos	646	-2 213	-1 773
Myynti- ja muiden saamisten muutos	3 197	10 493	23 778
Osto- ja muiden velkojen muutos	-9 115	-13 778	-16 793
Käyttöpääoman muutos	-5 271	-5 498	5 212
Rahoitusleasingsaamisten muutos	228	12	3 477
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>19 810</b>	<b>15 128</b>	<b>90 230</b>
Maksetut korot	-836	-3 666	-11 953
Saadut korot	108	3	70
Muut rahoituserät, netto	-1 010	2 886	2 075
Maksetut verot	-5 558	-1 208	-2 531
<b>Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta</b>	<b>12 515</b>	<b>13 144</b>	<b>77 891</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-13 836	-11 579	-69 959
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-	-652	-1 514
Aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	2 884	1 544	7 407
Lainasaamisen takaisinmaksu yhteisyritykseltä	-	-	72
Tytärtyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, väh. hankitut rahavarat	-53 176	-	-56 427
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-64 127</b>	<b>-10 687</b>	<b>-120 422</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pankkilainojen nostot	50 000	-	461 075
Pankkilainojen lyhennykset	-1 055	-	-400 354
Lyhytaikaisten lainojen muutos	547	-	-
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-2 356	-1 185	-4 238
Osakeanti	-	-	37 469
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-376
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>47 135</b>	<b>-1 185</b>	<b>93 576</b>
Rahavarojen muutos	-4 478	1 272	51 045
Rahavarat tilikauden alussa	54 804	3 760	3 760
Kurssierot	336	-49	-1
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>50 662</b>	<b>4 983</b>	<b>54 804</b>

## Lyhennettyjen ensimmäisen vuosineljänneksen taloudellisten tietojen liitetiedot

### 1. Tausta ja laatimisperusta

Lyhennetyt ensimmäisen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot perustuvat konsernin toteutuneisiin lukuihin ja ne esitetään tuhansina euroina, ellei muuta mainita. Pyöris-tyseroja saattaa esiintyä.

Nämä lyhennetyt taloudelliset tiedot on laadittu soveltaen samoja laadintaperiaatteita ja keskeisiä kirjanpitoilisiä arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja kuin tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta on käytetty, lukuun ottamatta seuraavaa muutosta, jota on sovellettu 1.1.2021 alkaen:

Adapteo on ottanut käyttöön uuden palvelumallin vuokraustoiminnassaan. Aiemmin asennus, vuokraus ja purkamisen on käsitelty Adapteen erillisinä suoritevelvoitteina. Sovelletavan uuden palvelumallin mukaan kaikkia näitä komponentteja yhdessä pidetään yhtenä palveluna asiakkaalle. Näin ollen uuden palvelumallin ja yhden luovutettavan suoritteiden perusteella kaikki vuokrauspalvelujen tuotot kirjataan tasaerinä vuokra-aikana IFRS 16:n mukaisesti. Lisäksi kaikki asennukseen ja purkamiseen liittyvät vuokrauspalvelujen menot kirjataan vuokra-aikana. Purkukulut käsitellään alkuperäiseen tilaan palauttamisesta johtuvina menoina, ne aktivoidaan raken- nusten hankintamenojen lisäyksiksi ja niistä kirjataan pois- tot IAS 16:n mukaisesti. Purkukuluihin liittyvä varaus kirja- taan IAS 37:n mukaisesti.

Uutta palvelumallia sovelletaan ensimmäistä kertaa 1.1.2021 alkavalla tilikaudella, kun Adapteo tekee uusia sopimuksia asiakkaidensa kanssa. Koska uuden palvelu- mallin käyttöönotto tapahtuu asteittain, palvelumallin muutoksen vaikutus ei ole olennainen vuoden 2021 ensi- mmäiseltä neljännekseltä raportoidun myynnin tai tulok- sen kannalta.

Nämä lyhennetyt ensimmäisen vuosineljänneksen ta- loudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia.

### 2. Covid-19:n taloudelliset vaikutukset

Covid-19-pandemian vaikutukset koskettivat Adapteen asiakkaita edelleen vuoden 2021 ensimmäisellä neljän- neksellä. Yleisesti nähdään, että pandemialla on ollut kielteisiä vaikutuksia kaikkiin Adapteen liiketoimintayksi- köihin, mutta sen vaikutus myyntiin ja tulokseen ei ole

ollut merkittävä. Tämä kuvastaa Adapteen joustavaa toi- mintamallia, joka perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimus- siin ja muunneltavien rakennusten kysyntään erityisesti julkisella sektorilla.

Covid-19-pandemian puhjettua Pohjois-Euroopassa alkuvuonna 2020 Adapteo on seurannut sen vaikutuksia markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin. Jatkuvuussuunnitelmia tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja jokaista toimintaa arvioidaan kustannus- ja riskinäkökulmasta, jotta covid-19-pandemiaan liittyviä kielteisiä taloudellisia vaikutuksia voidaan lieventää par- haalla mahdollisella tavalla.

Adapteo tekee kuukausittaisia talousennusteita kai- kille rahavirtaa tuottaville yksiköilleen. Nämä ennusteet eivät ole johtaneet omaisuuserien arvonalentumisten tun- nistamiseen. Konsernia koskevat kassavirtaennusteet ei- vät myöskään ole aiheuttaneet epäilyksiä konsernin ky- vystä täyttää tulevat maksuvelvoitteensa.

Adapteo on yritysrisikien hallinnassaan johdonmukai- nen riskien tunnistamisen, riskiarvioinnin, riskienhallinnan, riskien seurannan ja riskiraportoinnin kanssa. Lisätietoja riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy vuoden 2020 vuosi- kertomuksesta tai osoitteesta [www.adapteogroup.com/fi](http://www.adapteogroup.com/fi).

### 3. Liiketoiminta-alueetiedot

Adapteo tarjoaa korkealuokkaisten muunneltavien raken- nusten vuokrausta ja vuokraukseen liittyviä palveluja ja myy uusia muunneltavia rakennuksia. Adapteen liiketoi- minta ja kannattavuus raportoidaan kahtena toimintaseg- menttinä, jotka ovat liiketoiminta-alueet Rental Space ja Permanent Space. Tämä vastaa tapaa, jolla raportoidaan sisäisesti ja miten Adapteen konsernin johto Adapteen ylimpänä operatiivisena pääöksentekijänä tekee operatii- viset päätökset resurssien kohdistamisesta ja arvioi tulok- sellisuutta. Adapteo ei ole yhdistellyt toimintasegmentte- jään.

Adapteo raportoi liiketoiminta-alueiden tuloksista käyttäen ensisijaisina mittareina käyttökatetta ja vertailu- kelpoista käyttökatetta. Rental Space -liiketoiminta-aluee- seen kuuluu muunneltavien rakennusten vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen. Per- manent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunnel- tavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus.

Seuraavissa taulukoissa esitetään Adapteon liiketoiminta-alueiden tiedot kaikilta esitettäviltä kausilta:

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1–3/2021					
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>					
Vuokratuotot	36 392	2 588	-	-	38 979
Asennus ja muut palvelut	14 057	509	-	-	14 566
Uusien rakennusten myynti	1 263	13 349	-	-	14 611
<b>Ulkoisen liikevaihto yhteensä</b>	<b>51 712</b>	<b>16 445</b>	-	-	<b>68 157</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	48	476	-	-525	-
<b>Liikevaihto</b>	<b>51 760</b>	<b>16 922</b>	-	<b>-525</b>	<b>68 157</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>25 122</b>	<b>1 264</b>	<b>-361</b>	<b>-60</b>	<b>25 966</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	200	-	-1 605	-	-1 405
<b>Käyttökate</b>	<b>25 322</b>	<b>1 264</b>	<b>-1 966</b>	<b>-60</b>	<b>24 561</b>
Poistot ja arvonalentumiset					-14 119
<b>Liikevoitto</b>					<b>10 441</b>

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1–3/2020					
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>					
Vuokratuotot	31 081	429	-	-	31 510
Asennus ja muut palvelut	8 773	310	-	-	9 083
Uusien rakennusten myynti	1 392	7 097	-	-	8 489
<b>Ulkoisen liikevaihto yhteensä</b>	<b>41 246</b>	<b>7 836</b>	-	-	<b>49 082</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	21	3 746	-	-3 767	-
<b>Liikevaihto</b>	<b>41 267</b>	<b>11 583</b>	-	<b>-3 767</b>	<b>49 082</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>21 285</b>	<b>166</b>	<b>-912</b>	<b>-130</b>	<b>20 409</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-	-	-154	-	-154
<b>Käyttökate</b>	<b>21 285</b>	<b>166</b>	<b>-1 066</b>	<b>-130</b>	<b>20 255</b>
Poistot ja arvonalentumiset					-10 787
<b>Liikevoitto</b>					<b>9 468</b>

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1–12/2020					
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>					
Vuokratuotot	130 292	2 767	-	-	133 059
Asennus ja muut palvelut	54 298	4 279	-	-	58 578
Uusien rakennusten myynti	1 666	38 048	-	-	39 714
<b>Ulkoisen liikevaihto yhteensä</b>	<b>186 256</b>	<b>45 094</b>	-	-	<b>231 351</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	96	11 528	-	-11 624	-
<b>Liikevaihto</b>	<b>186 352</b>	<b>56 622</b>	-	<b>-11 624</b>	<b>231 351</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>					
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	91 265	943	-3 819	-129	88 262
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-403	-911	-3 564	-	-4 878
<b>Käyttökate</b>	<b>90 862</b>	<b>33</b>	<b>-7 383</b>	<b>-129</b>	<b>83 383</b>
Poistot ja arvonalentumiset					-46 603
<b>Liikevoitto</b>					<b>36 780</b>

#### 4. Stord Innkvarteringin hankinta

9.12.2020 Adapteo sopi LT Finans AS:n, Bjørgvind Stord AS:n, AGU AS:n ja Boligpartner Finans AS:n kanssa hankivansa 100 % Stord Innkvartering AS:n (yhdessä konserniyhtiöidensä kanssa "Stord") osakkeista. Hankinta saatiin päätökseen 29.1.2021.

Yrityskaupan ansiosta Adapteo saa laajennettua toimintojaan Norjassa, saa käyttöönsä täydentävän palvelutarjonnan sekä voi laajentua uusille asiakassegmenteille Norjassa.

Stord toimii Norjassa ja tarjoaa muunneltavia rakennuksia, majoitusyksiköt, toimistot ja ruokalaitteet. Suurin osa Stordin asiakkaista toimii julkisella sektorilla ja muulla infrastruktuurialalla. Yhtiöllä on arvioitu

olevan 10–15 % markkinaosuus muunneltavien rakennusten markkinalla Norjassa.

Alustava kauppahinta on 75,7 miljoonaa euroa (782,5 miljoonaa Norjan kruunua), josta 65,4 miljoonaa euroa (676,6 miljoonaa Norjan kruunua) maksettiin rahavaroina kaupanteossa. Ehdollisen kauppahintakomponentin nykyarvo 10,2 miljoonaa euroa on kirjattu velaksi konsernitaseeseen. Ehdollinen kauppahinta on sidonnainen vuosien 2020, 2021 ja 2022 lakisäteisen käyttökateen määrään ennen vuokratulua. Ehdollinen kauppahinta voi johtaa maksuun nollan ja yhteensä 10,2 miljoonan euron (106,0 miljoonan Norjan kruunun) välillä.

#### Kauppahinta:

tuhatta euroa	
Kaupanteossa maksettu kauppahinta	65 413
Ehdollinen kauppahinta	10 245
<b>Kauppahinta</b>	<b>75 657</b>

tuhatta euroa	Avaava tase
<b>VARAT</b>	
<b>Pitkäaikaiset varat</b>	
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1 005
Käyttöoikeusomaisuuserät	42 089
Muut aineettomat hyödykkeet	24 603
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin	2 775
Rahoitusleasingisaamiset	990
Lainasaamiset	300
Muut saamiset	174
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>71 937</b>



<b>Lyhytaikaiset varat</b>	
Rahoitusleasingsaamiset	461
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6 742
Rahavarat	11 398
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>18 601</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>90 538</b>
<b>VELAT</b>	
<b>Pitkäaikaiset velat</b>	
Lainat	2 519
Vuokrasopimusvelat	35 419
Laskennalliset verovelat	5 292
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>43 230</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>	
Lainat	6
Vuokrasopimusvelat	7 505
Ostovelat ja muut velat	2 490
Kauden tuloverovelat	1 207
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>11 208</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>54 439</b>
<b>Nettovarat</b>	<b>36 099</b>
<b>Kauppahinta</b>	<b>75 657</b>
<b>Määräysvallattomille omistajille</b>	<b>488</b>
<b>Liikearvo</b>	<b>40 046</b>

Alla olevassa taulukossa on esitetty Stordin hankinnasta syntynyt rahavirran määrä:

<b>tuhatta euroa</b>	
Käteisvastike kaupanteossa	65 413
Hankitut rahavarat	-11 398
<b>Rahavirta</b>	<b>54 015</b>

Yksilöitävissä olevien aineettomien hyödykkeiden käypä arvo oli hankintapäivänä 24,6 miljoonaa euroa koostuen asiakassuhteista, joille määritettiin jäljellä olevaksi käyttöikäksi 15 vuotta. Hankittujen myyntisaamisten ja muiden saamisten bruttomäärä oli 6,8 miljoonaa euroa, josta 6,7 miljoonaa euroa katsotaan olevan perittävässä. Jäännösarvona määritellyn liikearvon (alustava) määrä on 40,0 miljoonaa euroa. Liikearvo ei ole verovähennyskelpoinen. Liikearvo muodostuu pääsystä suuremmille markkinoille Norjassa, pääsystä uusille asiakassegmenteille ja odotettavissa olevista tulevista tuotoista.

Hankintaan liittyvistä 1,2 miljoonan euron kokonaismenoista 0,4 miljoonaa euroa sisältyi liiketoiminnan muihin kuluihin konsernin tuloslaskelmassa 2020 ja 0,7 miljoonaa euroa sisältyi liiketoiminnan muihin kuluihin konsernin tuloslaskelmassa 31.3.2021 päättyneeltä kolmelta kuukaudelta.

Hankitut Stordin liiketoiminnot tuottivat Adapteolle liikevaihtoa 3,5 miljoonaa euroa ja liikevoittoa 1,2 miljoonaa euroa kaudella 29.1.–31.3.2021.

Adapteen liikevaihto olisi ollut tammi–maaliskuussa 2021 69,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto 11,0 miljoonaa euroa, mikäli hankinta olisi toteutettu 1.1.2021.

## Liite 1 – Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät</b>	<b>1–3/2021</b>	<b>1–3/2020</b>	<b>1–12/2020</b>
tuhatta euroa			
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät			
Listautumiseen liittyvät kulut	171	124	606
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	909	-	2 772
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	325	30	1 500
<b>Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>1 405</b>	<b>154</b>	<b>4 878</b>
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>1 405</b>	<b>154</b>	<b>4 878</b>

<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>1–3/2021</b>	<b>1–3/2020</b>	<b>1–12/2020</b>
tuhatta euroa			
Liikevoitto	10 441	9 468	36 780
Poistot ja arvonalentumiset	14 119	10 787	46 603
<b>Käyttökate</b>	<b>24 561</b>	<b>20 255</b>	<b>83 383</b>
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405	154	4 878
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>25 966</b>	<b>20 409</b>	<b>88 262</b>

<b>Vertailukelpoinen EBITA</b>	<b>1–3/2021</b>	<b>1–3/2020</b>	<b>1–12/2020</b>
tuhatta euroa			
Liikevoitto	10 441	9 468	36 780
Yrityshankinnoista aiheutuvien aineettomien hyödykkeiden poistot	1 048	668	2 708
<b>EBITA</b>	<b>11 489</b>	<b>10 136</b>	<b>39 488</b>
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405	154	4 878
<b>Vertailukelpoinen EBITA</b>	<b>12 895</b>	<b>10 290</b>	<b>44 366</b>

<b>Osakekohtainen tulos</b>	<b>1–3/2021</b>	<b>1–3/2020</b>	<b>1–12/2020</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, tuhatta euroa	5 831	3 143	18 925
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	49 086 726	44 682 697	44 904 000
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,12</b>	<b>0,07</b>	<b>0,42</b>

<b>Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos</b>	<b>1–3/2021</b>	<b>1–3/2020</b>	<b>1–12/2020</b>
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	5 831	3 143	18 925
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405	154	4 878
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien verovaikutus	-285	-31	-997
<b>Vertailukelpoinen tilikauden tulos</b>	<b>6 951</b>	<b>3 266</b>	<b>22 806</b>
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	49 089 726	44 682 697	44 904 000
<b>Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,14</b>	<b>0,07</b>	<b>0,51</b>

<b>Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>31.3.2021</b>	<b>31.3.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettovelka	532 732	398 940	434 758
Vertailukelpoinen käyttökate, viimeiseltä 12 kk:lta	93 818	86 504	88 262
<b>Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>5,7</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>

<b>Operatiivinen ROCE</b>	<b>31.3.2021</b>	<b>31.3.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettokäyttöpääoma	-41 196	-11 941	-41 189
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	566 616	438 120	528 631
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin	3 870	1 160	1 295
<b>Operatiivinen sijoitettu pääoma yhteensä</b>	<b>529 291</b>	<b>427 339</b>	<b>488 737</b>
Vertailukelpoinen EBITA, viimeiseltä 12 kk:lta	46 971	34 787	44 366
<b>Operatiivinen ROCE, %</b>	<b>8,9</b>	<b>8,1</b>	<b>9,1</b>

<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin</b>	<b>1–3/2021</b>	<b>1–3/2020</b>	<b>1–12/2020</b>
tuhatta euroa			
Vertailukelpoinen käyttökate	25 966	20 409	88 262
Käyttöpääoman muutos	-5 271	-5 498	5 212
Parannusinvestoinnit	-2 230	-1 795	-14 575
Muut investoinnit	-285	-843	-2 470
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin</b>	<b>18 180</b>	<b>12 273</b>	<b>76 429</b>
Investoinnit uusiin rakennuksiin	-12 105	-8 987	-55 803
<b>Liiketoiminnan rahavirta bruttoinvestointien jälkeen</b>	<b>6 075</b>	<b>3 286</b>	<b>20 626</b>
Vähennykset	1 616	965	6 568
<b>Liiketoiminnan rahavirta nettoinvestointien jälkeen</b>	<b>7 691</b>	<b>4 251</b>	<b>27 194</b>

<b>Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin</b>	<b>1–3/2021</b>	<b>1–3/2020</b>	<b>1–12/2020</b>
tuhatta euroa			
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin	18 180	12 273	76 429
Vertailukelpoinen käyttökate	25 966	20 409	88 262
<b>Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin, %</b>	<b>70,0</b>	<b>60,1</b>	<b>86,6</b>

<b>Investoinnit rakennusportfolioon</b>	<b>1–3/2020</b>	<b>4–6/2020</b>	<b>7–9/2020</b>	<b>10–12/2020</b>	<b>1–12/2020</b>
milj. euroa					
Nettokalustoinvestoinnit vanhalla laskentatavalla	9,8	20,8	15,7	17,5	63,8
Vähennykset	1,0	0,8	0,4	4,4	6,6
<b>Investoinnit rakennusportfolioon</b>	<b>10,8</b>	<b>21,6</b>	<b>16,1</b>	<b>21,9</b>	<b>70,4</b>

<b>Vertailukelpoinen käyttökate, pro forma</b>	<b>1–3/2021</b>
tuhatta euroa	
Liikevoitto	10 959
Poistot ja arvonalentumiset	14 641
<b>Käyttökate</b>	<b>25 599</b>
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>27 005</b>

## Liite 2 – Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu tilikausien välillä raportointikauden valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla osoittaa Adapteon liikevaihdon kehityksen ilman valuuttakurssien vaihtelun vaikutusta.
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Vuokratuottojen kasvu raportointikauden valuuttakursseilla	Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla osoittaa Adapteon vuokratuottojen kehityksen ilman valuuttakurssien vaihtelun vaikutusta.
Liikevoitto (EBIT) <sup>1</sup>	Konsernin tuloslaskelman liikevoitto	Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen.
Käyttökate (EBITDA) <sup>1</sup>	Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset	Käyttökate on Adapteon tuloksellisuutta osoittava mittari. Käyttökate kuvaa välillisesti operatiivisia rahavirtoja.
Vertailukelpoinen käyttökate <sup>1</sup>	Käyttökate + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Vertailukelpoinen käyttökate esitetään käyttökateen lisäksi, tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Adapteon katsoo, että tämä vertailukelpoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään olennaisia tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia eriä, jotka heikentävät eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Lisäksi vertailukelpoisen käyttökateen kasvu on yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Olennot tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat erät kuten listautumiseen liittyvät menot, liiketoimintojen hankintaan ja integraatioon liittyvät kulut, uudelleenjärjestelykulut, sisältäen irtisanomiskorvaukset, liikearvon ja yrityshankintojen aineettomien hyödykkeiden arvonalentumistappiot ja liiketoimintojen luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot.	
Vertailukelpoinen EBITA <sup>1</sup>	Liikevoitto + yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Nettoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin – vähennykset hyödykkeiden kirjanpitoarvosta	Nettoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien nettosummaa.
Bruttoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin	Bruttoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien bruttosummaa.
Investoinnit rakennusportfolioon	Lisäykset vuokrattaviin rakennuksiin + lisäykset vuokrattavien rakennusten lisätarvikkeisiin	Tunnusluku esittää uusiin rakennuksiin ja rakennusten päivityksiin tehdyt investoinnit, jotka on tehty ylläpitämään teknistä laatua ja vastaamaan säännösten ja asiakkaiden vaatimuksia.
Investoinnit uusiin rakennuksiin	Lisäykset vuokrattaviin rakennuksiin – investoinnit rakennusten päivitykseen	Tunnusluku esittää uusiin rakennuksiin tehtyjä investointeja.
Parannusinvestoinnit	Lisäykset vuokrattavien rakennusten lisätarvikkeisiin + investoinnit rakennusten päivitykseen	Parannusinvestoinnit erottelvat investoinnit rakennusten lisätarvikkeisiin ja rakennusten päivitykseen liittyvät investoinnit, jotka on tehty ylläpitämään teknistä laatua ja vastaamaan säännösten ja asiakkaiden vaatimuksia.
Muut investoinnit	Lisäykset maa-alueisiin, rakennuksiin, muihin koneisiin ja kalustoon + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin	Muut investoinnit esittävät liiketoimintaa tukevat investoinnit.
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin	Vertailukelpoinen käyttökate +/- rahavirtalaskelman nettokäyttöpääoman muutos – parannusinvestoinnit – muut investoinnit	Tunnusluku esittää arvoa luoviin investointeihin kuten rakennusportfolion kasvattamiseen käytettävissä olevan operatiivisen rahavirran määrän.

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin	Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin / vertailukelpoinen käyttökate	Tunnusluku esittää osuutta vertailukelpoisesta käyttökatteesta, joka jää jäljelle parannusinvestointien, muiden investointien ja käyttöpäomaan tehtyjen investointien jälkeen.
Nettovelka	Pitkä- ja lyhytaikaiset lainat – rahavarat – lainasaamiset – pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusleasingsaamiset	Nettovelka on mittari, joka osoittaa Adapteon ulkoisen velkarahoituksen kokonaismäärää.
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate	Nettovelka raportointipäivänä / vertailukelpoinen käyttökate viimeisten 12 kuukauden aikana	Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen auttaa osoittamaan rahoitusriskin tason ja on käytännöllinen mittari johdolle yhtiön velkaantuneisuuden ja tuloksen suhteesta sekä yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Operatiivinen ROCE	Vertailukelpoinen EBITA viimeisten 12 kuukauden aikana / (aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet + investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin + nettokäyttöpääoma raportointipäivänä) Nettokäyttöpääoma = pitkäaikaiset muut saamiset + vaihto-omaisuus + myyntisaamiset ja muut saamiset – pitkäaikaiset muut velat – pitkä- ja lyhytaikaiset varaukset – ostovelat ja muut velat	Sisäinen mittari, jolla arvioidaan pääoman tuottoa ja analysoidaan ja vertaillaan eri liiketoimintoja ja mahdollisuuksia ottaen huomioon tarvittavan pääoman määrän. Tunnusluku on myös yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Käyttöaste	Kauden aikana vuokralla ollut rakennusten neliömäärä keskimäärin / kauden aikana käytettävissä ollut rakennusten neliömäärä keskimäärin	Käyttöaste osoittaa kuinka suuri osa rakennusportfoliosta on keskimäärin ollut vuokrattuna.
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä		Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä on hyödyllinen vuokratrakennusportfolion tilojen koon mittari.
Osakekohtainen tulos	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos pois lukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät verojen jälkeen / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	

<sup>1</sup>Vastaava marginaali on laskettu jakamalla luku liikevaihdolla.

**Adapteo.**

# Adapteen hallituksen lausunto

Adapteen hallitus on käynyt läpi tämän tarjousasiakirjan sivuilla 27–60 esitetyn Adaptea koskevan kuvauksen.<sup>6</sup> Hallituksen arvion mukaan tämä lyhyt kuva antaa oikean ja riittävän, vaikkakaan ei kaikenkattavan, kuvauksen Adapteosta.

Vantaa, 2.6.2021

**Adapteo Oyj**

*Hallitus*

<sup>6</sup> Seurauksena EQT PV:n sitoumuksesta hyväksyä Ostotarjous tietyin ehdoin (ks. "Suurten osakkeenomistajien tuki ja sitoumus hyväksyä Ostotarjous" ylempänä), Joakim Rubin ja Rickard Wilson (Partner ja Director, EQT PV) eivät ole osallistuneet Ostotarjousta koskevaan arviointiin ja päätöksentekoon.

# Verotus Ruotsissa

*Alla esitetty kuvaus on yhteenveto tietyistä Ostotarjoukseen liittyvistä Ruotsin veroseuraamuksista, jotka liittyvät Ruotsissa yleisesti verovelvollisiin yksityishenkilöihin ja osakeyhtiöihin (jollei erikseen toisin mainita). Yhteenveto perustuu tällä hetkellä voimassa olevaan lainsäädäntöön ja yhteenveto on tarkoitettu ainoastaan yleiseksi kuvaukseksi. Yhteenveton ei ole tarkoitus olla millään tavalla tyhjentävä Ostotarjoukseen mahdollisesti liittyvien veroseuraamusten osalta. Yhteenveto ei esimerkiksi käsittele (i) tiettyjä erityissäännöksiä, jotka saattavat soveltua osakkeisiin etuyhteydessä olevissa tai olleissa holdingyhtiöissä, taikka osakkeisiin, jotka on hankittu tällaisen osakeomistuksen perusteella; (ii) tiettyjä yhteisöihin sovellettavia luovutusvoittojen verovapautta (mukaan lukien luovutustappioiden vähennyskeltomuutta) koskevia erityissäännöksiä, jotka saattavat tulla sovellettaviksi, kun osakkeenomistajat omistavat liiketoiminnan käytössä katsottavia olevia arvopapereita (ruots. näringsbetingade andelar); (iii) avointen ja kommandiittiyhtiöiden omistamia osakkeita; (iv) vaihto-omaisuutena pidettäviä osakkeita (ruots. lagertillgångar); (v) sijoitussäästötilillä olevia osakkeita (ruots. investeringssparkonto) tai henkivakuutuksessa olevia osakkeita (ruots. kapitalförsäkring), mistä aiheutuneita tuloja verotetaan vuosittain erityissääntöjen mukaisesti. Lisäksi erityiset verosäännökset soveltuvat tiettyihin sijoittajaryhmiin, kuten esimerkiksi sijoitusyhtiöihin ja vakuutusyhtiöihin, joita ei ole käsitelty tässä yhteenvedossa. Jokaisen osakkeenomistajan verokohtelu riippuu kyseisen osakkeenomistajan yksilöllisistä olosuhteista. Jokaisen osakkeenomistajan tulee kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadakseen tietoja tähän Ostotarjoukseen mahdollisesti liittyvistä erityisistä veroseuraamuksista, mukaan lukien muun maan verolainsäädännöstä johtuvista veroseuraamuksista, verosopimusten määräyksistä tai muista asiaan soveltuvista säännöistä.*

## YLEISTÄ VEROTUKSESTA

Listattujen osakkeiden, kuten Adapteon osakkeiden, myynti tai muu luovutus voi aiheuttaa veronalaisen luovutusvoiton tai vähennyskelpoisen luovutustappion. Luovutusvoitto ja -tappio lasketaan yleensä myyntikuluilla vähennetyn myyntihinnan ja verotusarvon välisenä erotuksena. Samaan luokkaan ja tyyppiin kuuluvien osakkeiden verotusarvo lasketaan yhteisesti keskikustannusmenetelmällä laskettuna (ruots. genomsnittsmetoden). Listattujen osakkeiden myynnissä tai muussa luovutuksessa verotusarvoksi voidaan vaihtoehtoisesti katsoa 20 prosenttia myyntikuluilla vähennetystä myyntihinnasta standardimenetelmällä laskettuna (ruots. schablonmetoden).

## YKSITYISHENKILÖT

Luovutusvoittoja verotetaan pääomatulona 30 prosentin verokannalla. Listatuista osakkeista aiheutuneet luovutustappiot ovat kokonaan vähennyskelpoisia saman verovuoden listattujen ja listaamattomien osakkeiden luovutusvoitoista sekä muista listatuista oman pääoman ehtoista arvopapereista syntyneistä tuloista lukuun ottamatta osuuksista arvopaperirahastoissa tai erikoisrahastoissa, jotka muodostuvat kokonaan ruotsalaisista saatavista (ruots. räntefonder). Jos luovutustappiot liittyvät sekä listattuihin että listaamattomiin osakkeisiin, listattuihin

osakkeisiin liittyvät luovutustappiot vähennetään ennen listaamattomiin osakkeisiin liittyviä luovutustappioita. Sellaisia osakkeiden ja muiden oman pääoman ehtoisten arvopapereiden luovutustappioista, joita ei voida vähentää edellä mainitulla tavalla, voidaan vähentää 70 prosenttia muista pääomatuloista. Jos pääomatulolajissa syntyy nettotappio, voidaan kunnallisverosta ja kansallisesta tuloverosta tehdä veronhyvitys, kuten myös kiinteistöverosta ja kunnallisista kiinteistömaksuista. Myönnettävä veronhyvitys vasta 30 prosenttia sellaisen nettotappion määrästä, joka ei ylitä SEK 100,000 ja 21 prosenttia tämän ylittävältä osalta. Nettotappiota ei voida vähentää myöhempinä verovuosina.

## OSAKEYHTIÖT

Ruotsalaisten osakeyhtiöiden kaikkia tuloja, mukaan lukien luovutusvoittoja, verotetaan elinkeinotuloina 20,6 prosentin verokannalla 31. joulukuuta 2020 jälkeen alkavina verovuosina. Luovutusvoitot ja -tappiot lasketaan samalla tavalla kuten yllä on kuvattu yksityishenkilöiden osalta. Vähennyskelpoiset osakkeiden ja muiden oman pääoman ehtoisten arvopapereiden luovutustappiot voidaan vähentää ainoastaan tällaisten arvopapereiden veronalaisista luovutusvoitoista. Tietyissä olosuhteissa tällaiset luovutustappiot voidaan myös vähentää samaan konserniin kuuluvan yhtiön



luovutusvoitoista edellyttäen, että yhtiöiden välisen konserniavustuksen antamisen ja saamisen edellytykset (ruots. koncernbidragsrätt) täyttyvät. Vähentämättä jäänyt luovutustappio voidaan vähentää tulevien verovuosien veronalaisista osakkeiden ja muiden oman pääoman ehtoisten arvopapereiden luovutusvoitoista ilman aikarajoitteita.

#### **RUOTSISSA RAJOITETUSTI VEROVELVOLLISET OSAKKEENOMISTAJAT**

Ruotsissa rajoitetusti verovelvolliset osakkeenomistajat, joiden osakkeet eivät liity kiinteään toimipaikkaan Ruotsissa, eivät yleensä ole Ruotsissa verovelvollisia osakkeiden luovutuksesta syntyneistä

luovutusvoitoista. Tällainen osakkeenomistaja voi kuitenkin olla verovelvollinen asuinvaltiossaan. Tietyn erityisen verosäännöksen nojalla Ruotsissa rajoitetusti verovelvolliset yksityishenkilöt voivat kuitenkin olla Ruotsissa verovelvollisia osakkeiden luovutuksesta, jos he ovat asuneet tai pysyvästi oleskelleet Ruotsissa luovutusvuonna tai sitä edeltäneinä kymmenenä vuotena. Luovutettaessa ulkomaisia osakkeita, kuten Adapteon osakkeita, kyseinen säännös soveltuu ainoastaan, jos osakkeet on hankittu ajankohtana, jona osakkeenomistaja asui Ruotsissa. Ruotsin muiden valtioiden kanssa solmimat verosopimukset voivat rajoittaa tämän säännöksen soveltamista.

# Verotus Suomessa

*Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän asiakirjan päivämääränä Suomessa voimassa olevaan ja sovellettavaan verolainsäädäntöön ja vallitsevaan oikeus- ja verotuskäytäntöön. Muutokset verolainsäädännössä ja sen tulkinnassa saattavat vaikuttaa verotukseen ja muutoksilla voi olla myös takautuva vaikutus. Yhteenveto ei ole tyhjentävä, eikä siinä oteta huomioon tai käsitellä minkään muun maan kuin Suomen verolainsäädäntöä. Jokaisen osakkeenomistajan tulee kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadakseen tietoja tähän Ostotarjoukseen liittyvistä veroseuraamuksista, mukaan lukien luovutusvoittojen ja -tappioiden verotuksesta, taikka muun maan verolainsäädännön tai kansainvälisten kaksinkertaisen verotuksen poistamiseksi tehtyjen verosopimusten soveltamisesta.*

## YLEISTÄ VEROTUKSESTA

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Suomessa yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain suomalaisista lähteistä saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Verosopimukset voivat kuitenkin rajoittaa Suomen verolainsäädännön soveltumista sekä rajoitetusti verovelvollisen suomalaisesta lähteestä saaman tulon verottamista Suomessa.

Luonnollisen henkilön katsotaan yleensä olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän oleskelee Suomessa jatkuvasti yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään kuitenkin Suomessa yleisesti verovelvollisena muuttovuoden ja kolmen seuraavan vuoden ajan, jollei hän näytä toteen, ettei hänellä ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen.

Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt sekä ulkomaiset yhtiöt, joilla on Suomessa varsinainen johtopaikka, ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa yhteisöverovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Lisäksi rajoitetusti verovelvolliset yhtiöt ovat Suomessa yhteisöverovelvollisia Suomessa sijaitseviin kiinteisiin toimipaikkoihin liittyvistä tuloistaan.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä osakkeiden luovuttamiseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

## LUOVUTUSVOITTOJEN VEROTUS

### Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Seuraava soveltuu vain Suomessa yleisesti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin, joiden osakkeet kuuluvat osakkeenomistajan yksityisvaroihin ja joiden saamia luovutusvoittoja verotetaan tuloverolain (1535/1992, muutoksineen) nojalla.

Osakkeenomistajat, jotka hyväksyvät Ostotarjouksen ja myyvät omistuksensa yhtiössä, ovat yleensä luovutusvoittoverotuksen piirissä. Osakkeenomistajan osakkeiden myynnistä syntynyttä luovutusvoittoa tai -tappiota kohdellaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verotuksessa veronalaisena luovutusvoittona tai vähennyskelpoisena luovutustappiona. Tämän asiakirjan päivämääränä luovutusvoittoja verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan (34 prosenttia pääomatulojen määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa).

Osakkeenomistajan osakkeiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voidaan vähentää ensisijaisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitosta ja toissijaisesti muusta pääomatulosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Luovutustappiota ei oteta huomioon pääomatulojen alijäämää vahvistettaessa eikä sitä voida siten vähentää alijäämähyvityksen piiriin kuuluvan veron määrästä.

Edellä esitetystä huolimatta osakkeenomistajan omaisuuden myynnistä saama luovutusvoitto on kuitenkin verovapaata tuloa, jos yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verovuonna myymän omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa (lukuun ottamatta myyntituloja sellaisesta omaisuudesta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata). Vastaavasti luovutustappio ei

ole vähennyskelpoinen, jos verovuonna myydyin omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ja yhteenlaskettu hankintameno on enintään 1 000 euroa (lukuun ottamatta luovutushintoja tai hankintamenoa sellaisesta omaisuudesta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata) ja kaiken yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verovuonna myymän omaisuuden luovutushinnat ovat samalla yhteensä enintään 1 000 euroa.

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnollinen henkilö voi käyttää todellisen hankintamenon vähentämisen sijasta ns. hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, myyntikustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida enää vähentää erikseen myyntihinnasta.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on veroilmoituksessaan ilmoitettava tiedot verovuoden aikana tapahtuneesta osakkeiden myynnistä

### **Suomessa yleisesti verovelvolliset osakeyhtiöt**

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia Suomessa yleisesti verovelvollisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, muutoksineen) nojalla.

Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön veronalaista tuloa. Osakkeet voivat kuulua osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus-, rahoitus- tai muuhun omaisuuteen. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verokohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen.

Osakkeiden myyntihinta lasketaan pääsääntöisesti osaksi suomalaisen yhtiön elinkeinotoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintahinta on vähennyskelpoinen meno kyseisen yhtiön verotuksessa luovutuksen yhteydessä. Suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat kuitenkin verovapaata, mikäli tietyt tiukasti määritellyt edellytykset täyttyvät. Osakkeiden luovutusvoiton verovapautta koskevien säännösten mukaan

muun kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön saama luovutusvoitto elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeista ei pääsääntöisesti ole verotettavaa elinkeinotuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio ole vastaavissa oloissa vähennyskelpoinen, jos muun muassa (i) myyjä on omistanut suoraan ja yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään 10 prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta; (ii) osakeluovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa; ja (iii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai sellainen toisessa EU:n jäsenvaltiossa sijaitseva yhtiö, jota tarkoitetaan emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) 2 artiklassa tai yhtiö, jonka kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskevan verosopimuksen.

Jos myyvän yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien (muiden kuin verovapaasti luovutettavien) tai muuhun omaisuuteen osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, se voidaan vähentää vain samaan omaisuuslajiin kuuluvien osakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna. Muiden kuin käyttöomaisuuteen tai muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä seuraavana vuonna yleisten tappiontasausta koskevien säännösten mukaisesti.

### **Rajoitetusti verovelvolliset**

Suomessa rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia Adapteon osakkeiden myynnistä, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan Suomen tuloverolainsäädännössä ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi.

### **SUOMEN VARAINSIIRTOVEROTUS**

WSIP Bidco maksaa Suomessa mahdollisesti suoritettavan varainsiirtoveron, joka liittyy Adapteon osakkeiden myyntiin tämän Ostotarjouksen mukaisesti.

# Tärkeää tietoa

*Tärkeää tietoa osakkeenomistajille Ruotsin ja Suomen ulkopuolella sekä pankeille, välittäjille, jälleenmyyjille, hallintarekisterin ylläpitäjille ja muille välikäsitteille, jotka pitävät Ruotsin ja Suomen ulkopuolisten osakkeenomistajien osakkeita hallussaan.*

Ostotarjousta ei tehdä suoraan tai välillisesti Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Uuteen-Seelantiin tai Etelä-Afrikkaan postipalveluiden kautta tai millään muulla tavalla tai välineellä (sisältäen, mutta ei rajoittuen, sähköpostin, faksin, teleksin, puhelimen sekä internetin kautta tai muutoin) tai millään osavaltioiden väliseen tai ulkomaankauppaan liittyvällä tavalla tai minkään kansallisen arvopaperipörssin tai sen tarjoamien palveluiden kautta Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa tai näihin maihin. Näin ollen, tätä tarjousasiakirjaa tai mitään Ostotarjoukseen liittyvää aineistoa ei lähetetä eikä voida lähettää tai muutoin toimittaa Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Uuteen-Seelantiin tai Etelä-Afrikkaan.

Tätä tarjousasiakirjaa ei lähetetä eikä sitä tule lähettää sellaisille osakkeenomistajille, joiden rekisteröity osoite sijaitsee Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa. Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa asuvien tai oleskelevien henkilöiden puolesta osakkeita hallinnoivien pankkien, välittäjien, pörssimeklareiden ja muiden hallintarekisteriin merkittyjen arvopapereiden haltijoiden ei tule toimittaa Ostotarjousta tai mitään muita Ostotarjouksen yhteydessä

vastaanottamiaan asiakirjoja kyseisille henkilöille.

Tämän tarjousasiakirjan sisältämät lausumat, jotka liittyvät tulevaisuuden olosuhteisiin tai tapahtumiin, sisältäen lausumat tulevaisuuden menetyksestä, kasvusta ja muista kehityskuluista tai muista Ostotarjouksen hyödyistä, ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat voidaan yleensä, mutta ei aina, tunnistaa sellaisista ilmaisuista, kuten "pyrkä", "aikoa", "odottaa", "uskoa" tai vastaavista ilmaisuista. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä ja epävarmuustekijöitä, koska ne liittyvät tulevaisuuden tapahtumiin. Ei voida antaa takeita, että toteutuneet tulokset eivät huomattavasti poikkeaisi ilmaistuista tai piilevistä tulevaisuutta koskevista lausumista johtuen monista seikoista, jotka ovat Adapteon tai WSIP Bidcon vaikutusvallan ulottumattomissa. Kaikki tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat ilmaisevat ainoastaan sen päivän asiantilaa, jona ne on annettu ja Adapteolla tai WSIP Bidcolla ei ole mitään velvollisuutta (eivätkä ne ota mitään osin vastuulleen) päivittää tai muuttaa mitään niistä, uuden tiedon, tulevaisuuden tapahtumien tai muiden seikkojen johdosta muutoin kuin soveltuvan lain tai säännösten sitä edellyttäessä.

# Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Yhdysvalloissa asuville Adapteon osakkeenomistajille kohdistettuun Ostotarjoukseen sovelletaan soveltuvilta osin vuoden 1934 Yhdysvaltain arvopaperipörssilakia, muutoksineen (U.S. Securities Exchange Act of 1934, ”**Yhdysvaltain Pörssilaki**”) ja siihen perustuvia sääntöjä ja määräyksiä (mukaan lukien Yhdysvaltain Pörssilain kohta 14(e) ja sen alla määritettyä Regulation 14E - säännöstä). Ostotarjous kuuluu lisäksi Yhdysvaltain Pörssilain Rule 14d-1(d) -säännöksessä määritetyn erivapauden (”**Tier II -ostotarjous**”) ja julkisia ostotarjouksia koskevien sääntöjen piiriin. Tämä Ostotarjous koskee Suomen lakien mukaisesti perustettua yhtiötä. Ostotarjoukseen sovelletaan Ruotsin lakiin perustuvia tiedonantovelvollisuus- ja menettelymääräyksiä, jotka saattavat poiketa Yhdysvalloissa sovellettavista tiedonantovelvollisuus- ja menettelymääräyksistä. Yhdysvalloissa asuvien Adapteon osakkeenomistajien (”**Yhdysvaltalaiset Osakkeenomistajat**”) tulee ottaa huomioon, että Adapteon osaketta ei ole noteerattu Yhdysvalloissa sijaitsevassa pörssissä ja että Adapteoon ei kohdistu Yhdysvaltain Pörssilain määritettyjä säännöllistä raportointia koskevia vaatimuksia, eikä Adapteo ole velvollinen raportoimaan eikä se raportoi Yhdysvaltojen arvopaperi- ja pörssikomissiolle (engl. the U.S. Securities and Exchange Commission, ”**SEC**”) edellä mainitun lain perusteella.

Yhdysvalloissa Ostotarjouksen tekee ainoastaan WSIP Bidco.

Ostotarjous tehdään Yhdysvaltalaisille Osakkeenomistajille samoilla ehdoilla kuin muille niille Adapteon osakkeenomistajille, joille Ostotarjous on kohdistettu. Kaikki tietoja sisältävät asiakirjat, mukaan lukien tarjousasiakirja, jaetaan Yhdysvaltalaisille Osakkeenomistajille vastaavalla tavalla kuin muille Adapteon osakkeenomistajille.

Ostotarjoukseen sovelletaan muutoin Ruotsin lainsäädännössä määritettyjä tiedonantovelvollisuus- ja menettelymääräyksiä, kuten esimerkiksi peruutus oikeutta, tarjousaikataulua, pidennys-

ja tulosilmoituksia sekä selvitysmenettelyitä (mukaan lukien maksujen ajoitus) ja ehdoista luopumista koskevia tiedonantovelvollisuus- ja menettelymääräyksiä, jotka saattavat poiketa Yhdysvaltojen sisäisillä markkinoilla toteuttaviin tarjousmenettelyihin sovellettavista vaatimuksista tai menettelytavoista. Koska Ostotarjous on Tier II -ostotarjous, siihen sovelletaan Ruotsin lainsäädännössä asetettua selvitysmenettelyä, joka poikkeaa Yhdysvalloissa tavanomaisesti käytetystä selvitysmenettelystä erityisesti siltä osin, milloin vastike maksetaan. Ruotsin lain mukaisesti toteutettava Ostotarjous tehdään Yhdysvaltaisille Osakkeenomistajille soveltuvan Yhdysvaltojen arvopaperilainsäädännön sekä kyseiseen lainsäädäntöön perustuvien erivapauksien mukaisesti Tier II -ostotarjouksena. Siinä määrin kuin Ostotarjoukseen sovelletaan Yhdysvaltain arvopaperilainsäädäntöä, kyseisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan Yhdysvaltalaisiin Osakkeenomistajiin eikä niihin perustuvia vaatimuksia voi esittää muussa maassa asuva tai oleskeleva. Yhdysvaltalaisien Osakkeenomistajien kannattaa huomata, että Tarjoushinnan valuutta on Ruotsin kruunu ja että valuuttakurssivaihtelut eivät vaikuta Tarjoushintaan.

Adapteon tilinpäätökset sekä kaikki tässä tarjousasiakirjassa esitetyt Adapteoa koskevat taloudelliset tiedot ja muut Ostotarjoukseen liittyvät asiakirjat, on laadittu tai ne laaditaan IFRS-periaatteiden mukaisesti eivätkä ne välttämättä ole suoraan verrannollisia Yhdysvalloissa toimivien yhtiöiden tilinpäätöksiin tai taloudellisiin tietoihin tai sellaisten muiden yhtiöiden tilinpäätöksiin tai taloudellisiin tietoihin, jotka on laadittu Yhdysvalloissa yleisesti hyväksytyjen kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti.

Adapteon osakkeenomistajien oikeuksien toteuttaminen tai mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion tai osavaltion arvopaperilakien nojalla voi olla vaikeaa, koska Adapteo ja WSIP Bidco ovat sijoittautuneet Yhdysvaltain ulkopuolelle ja osa tai kaikki Adapteon ja WSIP Bidcon johtajista ja hallituksen jäsenistä saattavat asua

Yhdysvaltain ulkopuolella. Adapteon osakkeenomistajat eivät välttämättä voi haastaa Adapteoa tai WSIP Bidcoa tai näiden johtajia tai hallituksen jäseniä oikeuteen Yhdysvaltain arvopaperilakien rikkomisesta Yhdysvaltain ulkopuolisessa tuomioistuimessa. Adapteon, WSIP Bidcon ja/tai näiden lähipiiriyhtiöiden pakottaminen kunnioittamaan yhdysvaltalaisen tuomioistuimen tuomiovaltaa tai noudattamaan tällaisen tuomioistuimen antamaa tuomiota voi olla vaikeaa.

Siinä määrin kuin soveltuva lainsäädäntö ja määräykset sen sallivat sekä Yhdysvaltain Pörssilain Rule 14e–5(b) -säännöksessä määritetyllä tavalla WSIP Bidco ja sen lähipiiriyhtiöt tai sen välittäjät ja sen välittäjien lähipiiriyhtiöt (jotka toimivat WSIP Bidcon tai sen lähipiiriyhtiöiden agentteina) voivat ajoittain sekä Ostotarjouksen vireilläolon aikana myös muutoin kuin Ostotarjouksen mukaisesti suoraan tai epäsuorasti hankkia tai tehdä järjestelyjä hankkiakseen Yhdysvaltojen ulkopuolelta Adapteon osakkeita tai mitä tahansa sellaisia arvopapereita, jotka voidaan muuttaa tai vaihtaa kyseisiksi osakkeiksi tai joiden perusteella voidaan hankkia kyseisiä osakkeita. Kyseiset osakkeet voidaan hankkia joko avoimilta markkinoilta niillä vallitsevaan hintaan tai yksityisinä transaktioina neuvoteltuun hintaan. Siinä määrin kuin soveltuva lainsäädäntö tai määräykset sitä edellyttävät, tällaisia kauppvoja koskevat tiedot ilmoitetaan lehdistötiedotteella tai muulla sellaisella tavalla, jonka perusteella Yhdysvaltalaisen Osakkeenomistajien katsotaan saaneen tiedot, siinä määrin kuin kyseiset tiedot julkistetaan Adapteon omalla lainkäyttöalueella. Lisäksi WSIP Bidcon taloudelliset neuvonantajat voivat tavanomaisella tavalla käydä kauppaa Adapteon arvopapereilla, mikä saattaa kattaa kyseisten arvopapereiden hankkimisen tai hankintaan tähtäävien järjestelyiden tekemisen

siinä määrin kuin tällaiset hankinnat tai järjestelyt ovat soveltuvan lainsäädännön mukaisia.

Ostotarjouksen perusteella Yhdysvaltalaiselle Osakkeenomistajalle maksettua käteissummaa voidaan pitää verotettavana tapahtumana Yhdysvaltain liittovaltion, soveltuvan osavaltion, paikallisten, ulkomaalaisten tai muiden verosäännösten perusteella. Osakkeenomistajia kehoitetaan kääntymään ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymiseen liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi. WSIP Bidco tai sen lähipiiriyhtiöt tai edellä mainittujen hallituksen jäsenet, toimihenkilöt, työntekijät tai agentit tai muut niiden puolesta Ostotarjouksen yhteydessä toimivat henkilöt eivät vastaa mistään Ostotarjouksen hyväksymisestä aiheutuvista verovaikutuksista tai -velvollisuuksista.

SEC tai mikään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperikomissio ei ole hyväksynyt tai hylännyt Ostotarjousta tai antanut mitään lausuntoja Ostotarjouksen oikeellisuudesta tai kohtuullisuudesta tai tämän tarjousasiakirjan riittävydestä tai puutteettomuudesta tai siitä, ovatko tarjousasiakirjassa esitetyt tiedot oikeita tai puutteettomia. Tämän vastainen lausuma on rikosoikeudellisesti rangaistava teko Yhdysvalloissa.

Tässä kohdassa käsitteellä ”**Yhdysvallat**” tarkoitetaan Amerikan Yhdysvaltoja (sen territorioita ja hallintoalueita, kaikkia Yhdysvaltojen osavaltioita ja Washington, D.C. -piirikuntaa).

Yhdysvaltalaisia Osakkeenomistajia kehoitetaan kääntymään omien neuvonantajien puoleen Ostotarjousta koskeissa asioissa.

# Vastuunrajoitus

Goldman Sachs International, jonka toimilupaviranomaisia ja valvovia viranomaisia ovat Yhdistyneen kuningaskunnan finanssivalvonta (eng. *Financial Conduct Authority*) ja vakavaraisuusvalvonta (eng. *Prudential Regulation Authority*), toimii yksinomaan WSIP Bidcon, eikä kenenkään muun, taloudellisena neuvonantajana Ostotarjouksen yhteydessä eikä tule pitämään mitään muuta henkilöä (riippumatta siitä, onko henkilö tämän asiakirjan vastaanottaja) asiakkaanaan Ostotarjouksen yhteydessä, eikä tule olemaan vastuussa kenellekään muulle kuin WSIP Bidcolle sen suojan tarjoamisesta, joka annetaan Goldman Sachs Internationalin asiakkaille, eikä neuvonannon tarjoamisesta liittyen Ostotarjoukseen tai mihinkään transaktioon, seikkaan tai järjestelyyn, johon viitataan tässä tarjousasiakirjassa.

# Yhteystiedot

## TARJOUKSENTEKIJÄ

### **WSIP Bidco**

c/o Borenius Asianajotoimisto Oy,  
Eteläesplanadi 2  
00130 Helsinki  
Suomi  
[www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo](http://www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo) (Tietoa Ostotarjouksesta)

## KOHDEHTIÖ

### **Adapteo Oyj**

Äyritie 12 B  
01510 Vantaa  
Suomi  
[www.adapteogroup.com](http://www.adapteogroup.com)

## TALOUDELLINEN NEUVONANTAJA

### **Goldman Sachs International**

Plumtree Court  
25 Shoe Lane  
Lontoo  
EC4A 4AU  
Yhdistynyt kuningaskunta  
[www.goldmansachs.com](http://www.goldmansachs.com)

## OSTOTARJOUKSEN JÄRJESTÄJÄ

### **Handelsbanken Capital Markets**

Offerings & Issue Services HCOO  
SE-106 70 Tukholma  
Ruotsi  
[www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)

## OIKEUDELLISET NEUVONANTAJAT

### **Sullivan & Cromwell LLP**

1 New Fetter Lane  
Lontoo  
EC4A 1AN  
Yhdistynyt kuningaskunta  
[www.sullcrom.com](http://www.sullcrom.com)

### **Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB**

Norrlandsgatan 21  
Box 1711  
SE-111 87 Tukholma  
Ruotsi  
[www.mannheimerswartling.se](http://www.mannheimerswartling.se)

### **Borenius Asianajotoimisto Oy**

Eteläesplanadi 2  
00130 Helsinki  
Suomi  
[www.borenius.com](http://www.borenius.com)



