



---

**OSTOTARJOUSTA ADAPTEO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJILLE  
KOSKEVAN PALACE BIDCO OY:N TARJOUSASIAKIRJAN  
TÄYDENNYASIAKIRJA**

---

## TÄRKEITÄ TIETOJA

### Yleistä

Tämä asiakirja ("Täydennysasiakirja") on täydennysasiakirja Palace Bidco Oy:n ("WSIP Bidco") laatimaan tarjousasiakirjaan ("Tarjousasiakirja") koskien WSIP Bidcon julkista ostotarjousta Adapteo Oy:n ("Adapteo") osakkeenomistajille kaikkien Adapteon osakkeiden hankkimiseksi WSIP Bidcolle ("Ostotarjous"), jonka Ruotsin finanssivalvonta (ruots. *Finansinspektionen*) ("SFSA") on rekisteröinyt ja hyväksynyt 23.6.2021 (ks. SFSA:n päätös diaarinumero 21-15708) Ostotarjousta koskien.

SFSA on hyväksynyt ja rekisteröinyt Täydennysasiakirjan englanninkielisen version Ruotsin ostotarjouslain (ruots. *lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden*) 2 luvun ja Ruotsin rahoitusvälineiden kaupankäyntiä koskevan lain (ruots. *lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument*) 2a luvun sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 23(1) ja 23(2) artiklan mukaisesti. SFSA:n antama Täydennysasiakirjan hyväksyntä ja rekisteröinti eivät tarkoita, että SFSA takaisi Täydennysasiakirjassa esitettyjen asiatiетоjen paikkansapitävyyttä tai täydellisyyttä. SFSA on hyväksynyt englanninkielistä Täydennysasiakirjaa koskevan poikkeuksen tarjousasiakirjan laatimisesta ruotsin kielellä (ks. SFSA:n päätös diaarinumero FI Dnr 21-12947). Tämä Täydennysasiakirjan versio on suomenkielinen käännös englanninkielisestä Täydennysasiakirjasta, ja mikäli kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, englanninkielinen versio on ratkaiseva.

Täydennysasiakirjassa esitettyjen tietojen tarkoitus olla paikkansapitäviä, vaikkakaan ei täydellisiä, ainoastaan Täydennysasiakirjan julkistamishetkellä eikä minään muuna ajankohtana. WSIP Bidcolla ei ole velvollisuutta tiedottaa eikä se ole sitoutunut tiedottamaan Täydennysasiakirjan päivityksistä, korjauksista tai muutoksista, ellei Nasdaq Tukholman ostotarjoussäännöissä tai muussa soveltuvasa lainsäädännössä muuta edellytetä.

Täydennysasiakirjaan sovelletaan Ruotsin lakia. Ruotsin tuomioistuimilla on yksinomainen toimivalta ratkaista Täydennysasiakirjasta aiheutuvat tai sitä koskevat riidat, ja ensimmäisenä oikeusasteena toimii Tukholman käräjäoikeus (ruots. *Stockholms tingsrätt*). Täydennysasiakirjan tiedot annetaan yksinomaan Ostotarjousta varten, eikä niitä tule käyttää muihin tarkoituksiin.

Täydennysasiakirjassa esitetyt luvut on soveltuvin osin pyöristetty. Tämän johdosta taulukoissa esitetyt yhteismäärät eivät välttämättä täsmää.

### Tulevaisuutta koskevat tiedot

Täydennysasiakirjassa esitetyt tulevaisuuden tilanteita tai olosuhteita koskevat tiedot, mukaan lukien lausumat tulevasta tuloskehityksestä, kasvusta tai muista kehityssennusteista tai muista Ostotarjouksen eduista, ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset lausumat voi yleensä, mutta ei aina, tunnistaa siitä, että niiden yhteydessä esiintyy sellaisia ilmauksia kuten "olettaa", "aikoa", "odottaa", "arvioida", "uskoa" tai muita vastaavia ilmauksia. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä ja epävarmuustekijöitä, sillä ne koskevat tulevaisuuden tapahtumia ja riippuvat tulevaisuuden olosuhteista. Useiden tekijöiden johdosta, joista monet ovat WSIP Bidcon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella, ei voi olla varmuutta siitä, että tosiasialliset tulokset eivät poikkea olennaisesti siitä, mitä tulevaisuutta koskevilla lausumilla on ilmaistu tai mitä niistä on pääteltävissä. Tulevaisuutta koskevat lausumat koskevat vain sitä hetkeä, jolloin ne on annettu, eikä WSIP Bidcolla ole velvollisuutta ( eikä WSIP Bidco anna situmusta) päivittää tai tarkistaa tällaisia tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tietojen, tulevaisuuden tapahtumien tai muiden seikkojen perusteella, ellei soveltuvasa lainsäädännössä muuta edellytetä.

### Tarjousta koskevia rajoituksia

Täydennysasiakirja ei ole suora tai epäsuora tarjous Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa, Etelä-Arikassa tai muulla lainkäyttöalueella, missä tällaisen tarjouksen tekeminen olisi paikallisen lainsäädännön vastaista. Osakkeenomistajien, jotka eivät asu Ruotsissa tai Suomessa ja jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen (kuten määriteltä alla), tulee hankkia selvitykset soveltuvasa lainsäädännöstä ja mahdollisista veroseuraamuksista. Osakkeenomistajien tulee tutustua tarjousta koskeviin rajoituksiin, jotka on esitetty Tarjousasiakirjan sivulla 62 kohdassa "Tärkeää tietoa".

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

**SISÄLLYSLUETTELO**

TARJOUSASIAKIRJAN TÄYDENNYSASIAKIRJA.....	4
ADAPTEON OSAVUOSISELVITYS TAMMI- KESÄKUU 2021 .....	6

YHTEYSTIEDOT .....	37
--------------------	----

## TARJOUSASIAKIRJAN TÄYDENNYSASIAKIRJA

### Johdanto

Palace Bidco Oy ("WSIP Bidco"), joka on West Street Global Infrastructure Partners IV, L.P.:n lukuun perustettu ja sen välillisesti kokonaan omistama yksityinen osakeyhtiö, julkisti 17.5.2021 Adapteo Oyj:n ("Adapteo") hallituksen suositteleman julkisen käteisostotarjouksen Adapteon osakkeenomistajille kaikkien Adapteon osakkeiden hankkimiseksi WSIP Bidcolle ("Ostotarjous"). Tämä asiakirja ("Täydennysasiakirja") on täydennysasiakirja WSIP Bidcon laatimaan tarjousasiakirjaan, jonka Ruotsin finanssivalvonta (ruots. *Finansinspektionen*) ("SFSA") on hyväksynyt ja rekisteröinyt 23.6.2021 (SFSA:n päätös diaarinumero 21-15708) Ostotarjousta koskien ("Tarjousasiakirja"). Tarjousasiakirja julkaistiin 23.6.2021 yrityskauppaa koskevalla verkkosivulla [www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo](http://www.gs.com/wsip-recommended-offer-adapteo) ja esitteitä ja muita asiakirjoja koskevalla Handelsbankenin verkkosivulla [www.handelsbanken.fi/ostotarjous](http://www.handelsbanken.fi/ostotarjous).

SFSA on 5.8.2021 hyväksynyt ja rekisteröinyt Täydennysasiakirjan (SFSA diaarinumero 21-20286), joka on laadittu Ruotsin rahoitusvälineiden kaupankäyntiä koskevan lain (ruots. *lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument*) 2a luvun 11 §:n ja Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 23(1) ja 23(2) artiklan mukaisesti ja julkaistu yllä mainituilla verkkosivuilla. Täydennysasiakirjaa tulee aina lukea yhdessä Tarjousasiakirjan kanssa, ja Täydennysasiakirja muodostaa kaikilta osin Tarjousasiakirjan kiinteän osan. Tarjousasiakirjassa käytetyt määritelmät soveltuvat myös Täydennysasiakirjaan.

Täydennysasiakirja on laadittu liittyen 3.8.2021 julkistettuun Adapteon osavuosiselvitykseen tammi-kesäkuulta 2021. Selvitys on sisällytetty kokonaisuudessaan Täydennysasiakirjan sivuille 6–36. Edelleen Täydennysasiakirjalla täydennetään Tarjousasiakirjan sivulla 24 kohdassa "Euroissa maksettava selvitysmaksu" esitettyjä tietoja lisäämällä seuraava uusi kappale uudeksi toiseksi kappaleeksi:

*Mikäli hyväksymisajan (tai sen mahdollisen pidennyksen) päättymisen jälkeen WSIP Bidco julistaa Ostotarjouksen ehdottomaksi ja ilmoittaa Ostotarjouksen hyväksymisajan pidennyksestä, maksetaan euroissa maksettava selvitysmaksu:*

- 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, sellaisille osakkeenomistajille, jotka hyväksyivät Ostotarjouksen hyväksymisaikana ennen tällaista ilmoitusta; ja
- kiinteän Bloomberg Terminal -ohjelman määrittämän SEK/EUR-vaihtokurssin perusteella, joka soveltuu klo 12.00 Suomen aikaa (11.00 CEST Ruotsin aikaa) pidennetyt hyväksymisajan viimeistä päivää seuraavana päivänä, sellaisille osakkeenomistajille, jotka hyväksyivät Ostotarjouksen pidennettynä hyväksymisaikana.

Täydennysasiakirja on lisäksi laadittu täydentämään osiota "Ruotsin arvopaperilautakunnan lausunnot" Tarjousasiakirjan sivulla 4 lisäämällä seuraavan tekstin neljänneksi kappaleeksi:

### AMN 2021:39

Ruotsin arvopaperilautakunta on lausunut, että Goldman Sachsin kaupankäyntiyksikön toteuttamat Adapteon osakkeiden osakelainaukset tarjousajan sisällä ja sen jälkeen tiettyjen toimitusvelvoitteiden täyttämiseksi jäävät Nasdaq Tukholman Ostotarjoussääntöjen kohtien II.14 ja II.15 vaatimusten ulkopuolelle. Ruotsin arvopaperilautakunnan lausunto AMN 2021:39 on saatavilla lautakunnan verkkosivuilla, osoitteessa [www.aktiemarknadsnamnden.se](http://www.aktiemarknadsnamnden.se).

Englanninkielinen Täydennysasiakirja ja Täydennysasiakirjan suomenkielinen käännös sekä kaikki muu Ostotarjousta koskeva dokumentaatio ovat saatavilla seuraavilla verkkosivuilla:

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

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

Adapteon osakkeenomistajilla, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen ennen Täydennysasiakirjan julkaisemista, on Nasdaq Tukholman Ostotarjoussääntöjen mukaan oikeus peruuttaa hyväksymisensä viiden arkipäivän kuluessa Täydennysasiakirjan julkaisemisesta, eli viimeistään 12.8.2021. Muilta osin oikeus peruuttaa Ostotarjouksen hyväksyminen on voimassa Tarjousasiakirjassa määritellyllä tavalla. Handelsbankenin Issue department -yksikön (osoite: Handelsbanken Capital Markets, Offerings & Issue Services HCOO, SE-106 70 Stockholm, Sweden) on vastaanotettava hyväksymisten peruutukset kirjallisesti niiden osakkeenomistajien

osalta, joiden osakkeet ovat rekisteröity suoraan Euroclear Swedenissä. Hyväksymisen peruutus edellyttää niiden osakkeenomistajien osalta, joiden osakkeet ovat rekisteröity suoraan Euroclear Finlandissa, että kirjallinen peruutusilmoitus toimitetaan samalle tilinhoitajalle, jolle kyseisiä osakkeita koskeva hyväksymislomake toimitettiin. Adapteon osakkeenomistajien, joilla on hallintarekisteröityjä osakeomistuksia ja jotka haluavat peruuttaa hyväksymisensä, tulee peruuttaa hyväksymisensä hallintarekisteröinnin hoitajilta saamiensa ohjeiden mukaisesti. Hyväksymiset, joita ei peruuteta, pysyvät sitovina, eikä osakkeenomistajien, jotka haluavat säilyttää hyväksymisensä, tarvitse ryhtyä mihinkään toimenpiteisiin.

Kaikki Ostotarjouksen ehdot ja muut sitä koskevat tiedot on esitetty Tarjousasiakirjassa, joka on yhdessä Täydennysasiakirjan kanssa saatavilla yllä mainituilla verkkosivuilla.

# PUOLIVUOSI- KATSAUS

Tammi–kesäkuu 2021

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

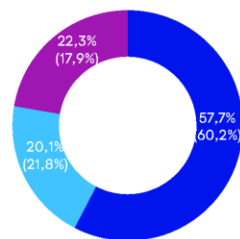
**Adapteo.**

# Kasvu jatkui vuonna 2021

## Huhti–kesäkuu 2021

- Vuokratuotot olivat 41,1 (32,8 huhti–kesäkuussa 2020) miljoonaa euroa. Vuokratuotot kasvoivat 21,4 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Liikevaihto oli 70,7 (57,8) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 18,9 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 26,7 (21,8) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 37,8 % (37,7 %).
- Liikevoitto oli 9,2 (10,7) miljoonaa euroa eli 13,0 % liikevaihdosta. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -1,8 (-0,8) miljoonaa euroa.
- Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin oli 16,9 (27,9) miljoonaa euroa.
- Investoinnit uusiin rakennuksiin olivat 25,1 (18,9) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen tulos oli 0,10 (0,15) euroa.

Liikevaihto  
tammi–kesäkuu, %

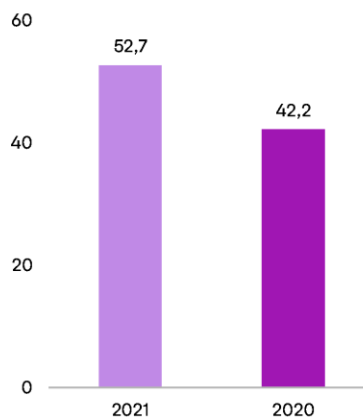


- Vuokratuotot
- Asennus ja muut palvelut
- Uusien rakennusten myynti

## Tammi–kesäkuu 2021

- Vuokratuotot olivat 80,1 (64,4 tammi–kesäkuussa 2020) miljoonaa euroa. Vuokratuotot kasvoivat 20,7 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Liikevaihto oli 138,8 (106,9) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 26,0 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 52,7 (42,2) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 38,0 % (39,5 %).
- Liikevoitto laski 19,6 (20,2) miljoonaa euroon eli 14,2 % (18,9 %) liikevaihdosta. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -3,2 (-0,9) miljoonaa euroa.
- Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin oli 35,1 (40,1) miljoonaa euroa.
- Investoinnit uusiin rakennuksiin olivat 37,2 (27,9) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen tulos oli 0,22 (0,22) euroa.

Vertailukelpoinen käyttökate  
tammi–kesäkuu, milj. euroa



## Merkittävät tapahtumat toisella vuosineljänneksellä

- 17.5.2021 Palace Bidco Oy, joka on West Street Global Infrastructure Partners IV L.P.:n lukuun perustettu ja sen välillisesti kokonaan omistama yksityinen osakeyhtiö, julkisti vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen hankkiakseen kaikki Adapteo Oyj:n ulkona olevat osakkeet. Adapteon hallitus päätti suosittelaa osakkeenomistajia hyväksymään tarjouksen. Tarjousvastike on 165 Ruotsin kruunua käteisenä jokaisesta Adapteon osakkeesta. Ostotarjouksen mukainen liikkeeseen lasketun ja -laskettavan osakepääoman arvo on 8,1 miljardia Ruotsin kruunua.
- Ostotarjouksen mukainen tarjousaika alkoi 24.6.2021 ja sen odotetaan päättyvän arviolta 16.8.2021.
- Adapteon varsinaisessa yhtiökokouksessa 19. huhtikuuta päätettiin maksaa osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Päätettiin myös valita uudelleen kaikki hallituksen jäsenet ja kahdeksanneksi jäseneksi valittiin Rickard Wilson.
- Adapteon liiketoiminta kasvoi Belgiassa, ja Adapteo päätti perustaa tytäryhtiön Belgiaan.

## Tunnusluvut

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
Liikevaihto	70,7	57,8	138,8	106,9	231,4
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	18,9	6,7	26,0	0,6	6,8
Vuokratuotot	41,1	32,8	80,1	64,4	133,1
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	21,4	-0,1	20,7	-1,8	0,0
Vertailukelpoinen käyttökate	26,7	21,8	52,7	42,2	88,3
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	37,8	37,7	38,0	39,5	38,2
Käyttökate	25,0	21,0	49,5	41,2	83,4
Käyttökatemarginaali, %	35,3	36,3	35,7	38,6	36,0
Vertailukelpoinen EBITA	12,2	12,2	25,1	22,5	44,4
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	17,2	21,2	18,0	21,1	19,2
Liikevoitto (EBIT)	9,2	10,7	19,6	20,2	36,8
Liikevoittomarginaali, %	13,0	18,6	14,2	18,9	15,9
Tilikauden tulos	4,8	6,7	10,7	9,8	18,9
Osakekohtainen tulos, euroa	0,10	0,15	0,22	0,22	0,42
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,13	0,16	0,27	0,24	0,51
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate <sup>3</sup>	-	-	5,6	4,6	4,9
Operatiivinen ROCE, %	-	-	8,5	7,8	9,1
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin <sup>1</sup>	16,9	27,9	35,1	40,1	76,4
Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin, % <sup>1</sup>	63,3	127,9	66,6	95,1	86,6
Investoinnit uusiin rakennuksiin <sup>1</sup>	25,1	18,9	37,2	27,9	55,8
Investoinnit rakennusportfolioon <sup>1</sup>	4,4	2,7	6,7	4,5	14,6
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	1 237 413	1 036 018	1 237 413	1 036 018	1 132 320
Käyttöaste, % <sup>2</sup>	78,1	79,9	78,4	80,0	78,7

1 Uudet tunnusluvut vuonna 2021. Vertailuluvut on muutettu vastaavasti. Katso liitteet 1 ja 2.

2 Vuonna 2021 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 5,0 ja operatiivinen ROCE 9,9 %.



# Toimitusjohtajan katsaus

## Kaksi vuotta pörssiyhtiönä

Heinäkuun 1. päivänä 2021 Adapteolle tuli kaksi vuotta täyteen itsenäisenä ja julkisesti noteerattuna yhtiönä. Näiden kahden vuoden aikana Adapteo on rakentanut noin 300 muunneltavaa koulua ja esikoulua noin 90 000 oppilaalle ja lapselle.

Ajanjakson loppupuolella yhtiöstä esitettiin ostotarjous, jonka arvo oli 165 Ruotsin kruunua osakkeelta eli noin 800 miljoonaa euroa koko osakekannasta. Pidän tätä vahvana osoituksena siitä, että olemme rakentaneet ja hioneet kahden viime vuoden aikana skaalautuvan, tehokkaan ja kestävän liiketoimintamallin.

## Liiketoiminnan laajentaminen

Vuoden 2021 toinen neljännes näytti ensimmäisen kerran Dutch Cabin Groupin ja Stord Innkvarteringin hankintojen täyden vaikutuksen yhtiön liikevaihtoon ja tulokseen. Vuositason liikevaihtomme on nyt lähes 300 miljoonaa euroa ja vertailukelpoinen käyttökatteemme yli 100 miljoonaa euroa.

DCG:n hankinnan, Belgian-liiketoiminnan perustamisen ja voimakkaan orgaanisen kasvun ansiosta Adapteolla on nyt merkittävä asema Benelux-maissa ja entistä vahvempi asema Saksassa. Vastaavasti, asemamme on vahva Norjan työtekijämajoituksen markkinasegmentissä sekä kokomme että osaamisemme kannalta.

Hyvä esimerkki Adapteon kaupallisista taidoista tässä segmentissä on Femern Link Contractors-kylän toimitus työmaalle, jossa rakennetaan maailman pisintä moottoritie-/junaratatunnelia Itämeren alle Tanskan ja Saksan välille. Ensimmäiset neljä rakennusta yhteensä yli 30 000 neliömetrin pinta-alasta olivat asutusvalmiita heinäkuun loppupuolella. Kyseessä on yhtiömme historian suurin tilaus, ja valmistuttuaan kylä on Tanskan suurin hotellikokoonaisuus.

Muita asiakassegmenttejä, joilla olemme laajentuneet, ovat palveluasuminen ja hoiva-ala. Olemme kehittäneet jo aiemmin uusia konsepteja vanhusten asumiseen, ja niitä on toteutettu sekä Ruotsissa että Suomessa. Tämän ansiosta pystyimme auttamaan sairaaloita ja muita terveysalan asiakkaita Covid-19-pandemian aikana toimittamalla joustavia ratkaisuja esimerkiksi testauskeskuksiksi, henkilökunnan majoitustiloiksi ja toimistoiksi.

Adapteon kahden vuoden aikana laajentunut tarjonta sisältää myös Hybrid-malliin perustuvat joustavat rakennukset, mikä on toiminut meille perustana kehitettäessä korkealaatuisten ja entistä pitkäaikaisempien muunneltavien rakennuksen markkinoita Saksan laajoilla

markkinoilla. Arvoa lisäävien tuotteiden ja palveluiden kehittäminen jatkui kaikilla maantieteellisillä alueilla.

## Kestävämpi ja tehokkaampi yritys

Koko kaksivuotiskauden ajan kestävä kehitys on ollut meille tärkeä painopistealue, ja pyrimme määrätietoisesti parantamaan kiertotaloudellista liiketoimintamalliamme ja tulemaan kunnianhimoisemmaksi kaikilla toiminta-alueillamme. Tärkeä etappi tässä työssä oli Adapteon nouseminen alansa johtavaksi toimijaksi MSC:n (Morgan Stanley Capital International) ESG-arvioinnin (ympäristö-, yhteiskunta- ja hallinto) AA-luokituksen myötä.

Adapteon yritysbrändi on määritelty ja vakiinnettu markkinoilla, ja yrityksen sisällä painopisteenä on ollut yrityksen yhteisten arvojen omaksuminen kaikessa toiminnassa. Kaupallinen erinomaisuus on edelleen Adapteon liiketoiminnan kulmakivi. Kaikilla maantieteellisillä alueilla olemme saavuttaneet orgaanista kasvua tai säilyttäneet markkinaosuuden sekä julkisella että yksityisellä sektorilla. Viime vuonna käyttöön otettu Adapteo Sales Academy on lisännyt selvästi myyntivoimiamme tehokkuutta. Rakennusportfoliotamme ja tarjontaamme on parannettu jatkuvasti, ja käyttöomaisuusinvestoinnit ovat johtaneet merkittävään modernisointiin. Rakennusportfoliomme on kasvanut ja on nyt yli 1,2 miljoonaa neliömetriä.

## Tulevaisuus

Covid-19:n negatiiviset vaikutukset julkisen sektorin kysyntään ovat vähentyneet toistaiseksi, ja yksityisen sektorin asiakkaiden toiminta on alkanut kasvaa lupaavasti, vaikka pandemian tulevaan kehitykseen liittyy kuitenkin epävarmuuksia.

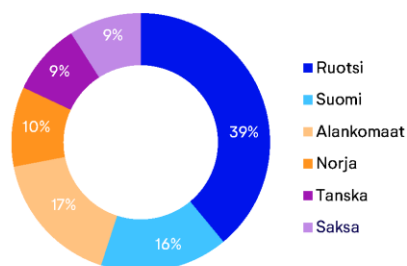
Olen kiitollinen ja ylpeä siitä, että kuulun tähän pätevään ja yhteiselle päämäärälle omistautuneeseen tiimiin, jonka sitoutuneisuus, yhteistyökyky ja ennakoivuus tulevat esiin joka päivä. Nämä ensimmäiset kaksi vuotta osoittavat, kuinka paljon mahdollisuuksia meitä odottaa. Omistajuudesta riippumatta jatkamme toimintaamme määrätietoisesti kasvun, kaupallisen huippuosaamisen ja toiminnallisen tehokkuuden hyväksi tavoitteenamme rakentaa entistä kestävämpää ja muuntautuvampaa yhteiskuntaa.

Philip Isell Lind af Hageby  
Toimitusjohtaja

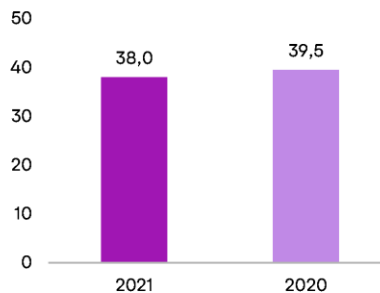


# Konsernin tulos

Liikevaihdon maantieteellinen jakauma  
tammi-kesäkuu 2021, %



Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali  
tammi-kesäkuu, %



## Liikevaihto

milj. euroa	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
Vuokratuotot	41,1	32,8	80,1	64,4	133,1
Asennus ja muut palvelut	13,3	14,3	27,9	23,3	58,6
Uusien rakennusten myynti	16,3	10,7	30,9	19,2	39,7
<b>Yhteensä</b>	<b>70,7</b>	<b>57,8</b>	<b>138,8</b>	<b>106,9</b>	<b>231,4</b>

### Huhti-kesäkuu 2021

Adapteon vuokratuotot kasvoivat toisella neljänneksellä 41,1 (32,8) miljoonaan euroon. Vuokratuotot kasvoivat 21 % kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Liikevaihto kasvoi 70,7 (57,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto kasvoi 19 % kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Myyntilukuihin vaikuttivat Dutch Cabin Groupin ("DCG") ja Stord Innkvarteringin ("Stord") sisällyttäminen konserniin, sillä niiden osuus vuokratuotoista oli 7,6 miljoonaa euroa ja liikevaihdosta 20,0 miljoonaa euroa tällä neljänneksellä.

Tämän vuoden helmikuusta alkaen Adapteo on alkanut vaihteittain muuttaa asennuksesta ja purkamisesta kertyvien tuottojen kirjaamista sen ajan kuluessa, joka on alun perin määritelty kussakin uudessa sopimuksessa. Tämä vähentää liikevaihtoa ja lisää vuokratuottoja.

### Tammi-kesäkuu 2021

Adapteon vuokratuotot kasvoivat 80,1 (64,4) miljoonaan euroon. Vuokratuotot kasvoivat 21 % kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Liikevaihto kasvoi 138,8 (106,9) miljoonaan euroon. Liikevaihto kasvoi 26 % kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Myyntilukuihin vaikutti DCG:n ja Stordin sisällyttäminen konserniin, sillä niiden osuus vuokratuotoista oli 13,5 miljoonaa euroa ja liikevaihdosta 36,1 miljoonaa euroa ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

Vaikutus käyttökatteeseen on vähäinen. Uuden palvelumallin käyttöönottoa kuvataan liitetiedossa 1.

Julkisten markkinoiden aktiivisuus oli suurta kaikissa maissa Suomea lukuun ottamatta ja monet yksityisten markkinoiden segmentit näkivät merkkejä toipumisesta. Kaiken kaikkiaan Adapteon osuus julkisen sektorin tilauksista kasvoi. Uusien rakennusten myynti oli merkittävästi suurempi kuin vuoden 2020 toisella neljänneksellä DCG:n mukaantulon vuoksi.

Adapteon rakennusportfolio kasvoi 1 % 31.3.2021 tasosta ja 9 % 31.12.2020 tasosta, jälkimmäinen Stordin ansiosta. Rakennusportfolio oli 1 237 tuhatta neliometriä 30.6.2021. Koko rakennusportfolion käyttöaste oli neljänneksen aikana 78,1 % ja 78,4 % ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

Julkisten markkinoiden aktiivisuus oli suurta kaikissa maissa Suomea lukuun ottamatta ja monet yksityisten markkinoiden segmentit näkivät merkkejä toipumisesta. Kaiken kaikkiaan Adapteon osuus julkisen sektorin tilauksista kasvoi. Uusien rakennusten myynti oli merkittävästi suurempi kuin vuoden 2020 ensimmäisellä vuosipuoliskolla DCG:n mukaantulon vuoksi.

## Tulos

### Huhti–kesäkuu 2021

Adapteon vertailukelpoinen käyttökate huhti–kesäkuussa nousi 26,7 (21,8) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali pysyi käytännössä ennallaan, ja oli 37,8 % (37,7 %). Vuoden 2020 toiseen neljännekseen verrattuna vertailukelpoinen käyttökate kasvoi liiketoiminta-alueella Rental Space DCG:n ja Stordin vaikutuksesta, kun taas "vanhan Adapteon" tulos oli viimevuotista vastaava. Liiketoiminta-alueella Permanent Space DCG:n vaikutus oli positiivinen kun taas "vanhan Adapteon" muutos viime vuoteen oli negatiivinen.

Aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuushyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat vuosineljänneksellä 15,8 (10,2) miljoonaa euroa. Kasvu johtui DCG:n ja

### Tammi–kesäkuu 2021

Adapteon vertailukelpoinen käyttökate tammi–kesäkuussa nousi 52,7 (42,2) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali laski 38,0 %:iin (39,5 %). Vuoden 2020 ensimmäiseen kuuteen kuukauteen verrattuna vertailukelpoinen käyttökate kasvoi liiketoiminta-alueella Rental Space DCG:n ja Stordin vaikutuksesta, kun taas "vanhan Adapteon" tulos oli viimevuotista vastaava. Liiketoiminta-alueella Permanent Space DCG:n vaikutus oli positiivinen kun taas "vanhan Adapteon" muutos viime vuoteen oli negatiivinen.

Aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuushyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla 29,9 (21,0) miljoonaa euroa. Kasvu johtui

Stordin mukaantulosta sekä rakennusportfolion laajentamisesta, korvaus- ja parannusinvestoinneista ja uudelleenluokittelusta.

Liikevoitto oli 9,2 (10,7) miljoonaa euroa. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -1,8 (-0,8) miljoonaa euroa, josta suurin liittyi aiottuun listautumiseen Nasdaq Helsinkiin. Adapteo ei jatka listautumispyrkimyksiä johtuen tämänhetkisestä ostotarjouksesta.

Nettorahoituskulut olivat -3,1 (-2,0) miljoonaa euroa pääasiassa korollisten velkojen kasvun seurauksena. Huhti–kesäkuun voitto ennen veroja oli 6,1 (8,7) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 4,8 (6,7) miljoonaa euroa.

DCG:n ja Stordin mukaantulosta sekä rakennusportfolion laajentamisesta, korvaus- ja parannusinvestoinneista ja uudelleenluokittelusta.

Liikevoitto oli 19,6 (20,2) miljoonaa euroa. Liikevoitto sisälsi -3,2 (-0,9) miljoonaa euroa vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä, sisältäen kuluja listautumisvalmisteluihin Nasdaq Helsinkiin, sekä yritysostoihin ja integraatioihin.

Nettorahoituskulut olivat -5,7 (-5,6) miljoonaa euroa. Tammi–kesäkuussa 2021 suuremmat korolliset velat kasvattivat rahoituskuluja, kun taas valuuttakurssimuutoksilla oli positiivinen vaikutus. Tammi–kesäkuun voitto ennen veroja oli 13,9 (14,6) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 10,7 (9,8) miljoonaa euroa.

## Investoinnit

Huhti–kesäkuussa 2021 nettoinvestoinnit olivat 25,9 (22,1) miljoonaa euroa, joista bruttoinvestoinnit olivat 30,1 (23,0) miljoonaa euroa. Ero johtui rakennusten ja lisätarvikkeiden vähennyksistä. Bruttoinvestoinneista 29,5 (21,6) miljoonaa euroa oli investointeja rakennusportfolioon – uusia rakennuksia, parannusinvestointeja ja lisätarvikkeita. Kuten liitteessä 1 on esitetty, suurin osa kauden investoinneista oli investointeja uusiin rakennuksiin.

## Rahavirta, rahoitus ja tase

Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta tammi–kesäkuussa 2021 laski viime vuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 23,5 (40,2) miljoonaa euroa. Lasku johtui pääosin myyntisaamisten ja muiden saamisten kasvusta, josta suurin osa oli seurausta uuden palvelumallin mukaisesta tuotosten jaksotuksen muutoksesta, sekä Ruotsissa maksettujen tuloverojen ajoituserosta.

30.6.2021 lainat olivat yhteensä 589,6 miljoonaa euroa (31.3.2021 591,6 miljoonaa euroa). Nettovelka oli 555,7 miljoonaa euroa (31.3.2021 532,7 miljoonaa euroa).

Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 5,6. Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group ja Stord mukaan lukien aikaväliltä heinäkuu 2020–kesäkuu

2021, nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 5,0.

Adapteolla on myös 100 miljoonan euron komittoitu valmiusluotto, joka oli kokonaan nostamatta raportointikauden lopussa. Määräaikainen laina sekä valmiusluotto sisältävät neljännesvuosittain valvottuja kovenantteja, joiden ehdot täyttyvät. Adapteon likviditeetti- ja rahoitustilanne on hyvä. Rahavarat olivat 26,6 miljoonaa euroa (31.3.2021 50,7 miljoonaa euroa). Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi voimassa oleva 20 miljoonan euron luottoliikki, joka oli nostamatta 30.6.2021.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet olivat 584,1 miljoonaa euroa (31.3.2021 566,6 miljoonaa euroa). Varat

olivat yhteensä 1 038,3 miljoonaa euroa (31.3.2021 1 031,8 miljoonaa euroa).

Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) 30.6.2021 oli 8,5 % edelliseltä 12 kuukaudelta laskettuna

(vuotta aiemmin 7,8 %). Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group ja Stord mukaan lukien, operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto 12 edelliseltä kuukaudelta laskettuna oli 9,9 %.

## Liiketoiminta-aluekohtainen tulos

Adapteoilla on kaksi ensisijaista raportointisegmenttiä: liiketoiminta-alueet Rental Space ja Permanent Space. Adapteo toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa, Alankomaissa ja on vakiinnuttamassa toimintaansa Belgiassa. Liiketoiminta-alue Rental Space

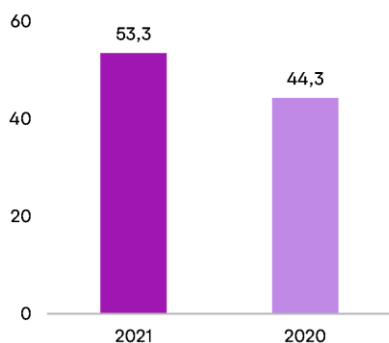
sisältää muunneltavien rakennusten vuokrauksen sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoamisen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus.

### Liiketoiminta-alue Rental Space

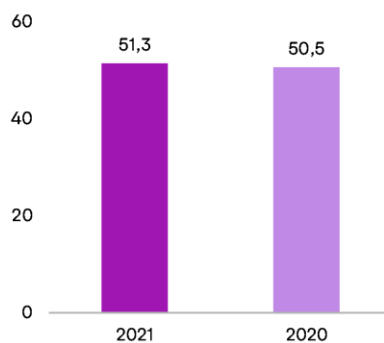
Liiketoiminta-alueella Rental Space Adapteo tarjoaa muunneltavia rakennuksia erityyppisille asiakkaille, pääasiassa julkisen sektorin asiakkaille kuten kunnille ja valtiolle, sekä yksityisen sektorin asiakkaille kuten teollisuusyrityksille ja yksityisille yrityksille. Adapteo vastaa tilojen

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

**Vertailukelpoinen käyttökate  
tammi–kesäkuu, milj. euroa**



**Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali  
tammi–kesäkuu, %**



#### Rental Space

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	4–6/2021	4–6/2020	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	38,5	32,2	74,8	63,3	130,3
Asennus ja muut palvelut	12,4	14,2	26,5	23,0	54,3
Uusien rakennusten myynti	1,3	0,0	2,6	1,4	1,7
<b>Ulkoisen liikevaihto</b>	<b>52,2</b>	<b>46,5</b>	<b>103,9</b>	<b>87,7</b>	<b>186,3</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,0	-	0,1	0,0	0,1
<b>Liikevaihto</b>	<b>52,2</b>	<b>46,5</b>	<b>104,0</b>	<b>87,8</b>	<b>186,4</b>
Vertailukelpoinen käyttökate	28,2	23,0	53,3	44,3	91,3
Käyttökate	28,4	22,9	53,7	44,2	90,9
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	54,0	49,6	51,3	50,5	49,0
Käyttökatemarginaali, %	54,4	49,2	51,7	50,3	48,8

### Tulos huhti–kesäkuussa 2021

Liiketoiminta-alueen Rental Space liikevaihto kasvoi pääasiassa Dutch Cabin Groupin ja Stordin mukaantulon seurauksena 52,2 (46,5) miljoonaan euroon. Vuokratuotot kasvoivat 38,5 (32,2) miljoonaan euroon. "Vanhassa Adapteossa" uudella palvelumallilla oli negatiivinen vaikutus myyntiin ja positiivinen vaikutus vuokratuottoihin.

Vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 28,2 (23,0) miljoonaan euroon, ilman +0,2 (-0,2) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Kasvu johtui DCG:n ja Stordin mukaantulosta kun taas "vanhan Adapteon" vertailukelpoinen käyttökate viimevuotiseen verrattuna oli käytännössä muuttumaton.

Ruotsissa toimitettiin toisella neljänneksellä vähemmän projekteja ja kokonaisneliömäärä jäi vähäisemmäksi kuin vuotta aiemmin. Toimitettujen projektien hinnat olivat alhaisempia kuin palautettujen projektien.

Suomessa markkina-aktiivisuus oli vähäistä ja vuokralle olevat neliömäärät pienempiä kuin viime vuonna.

### Tulos tammi–kesäkuussa 2021

Liiketoiminta-alueen Rental Space liikevaihto kasvoi pääasiassa Dutch Cabin Groupin ja Stordin mukaantulon seurauksena 104,0 (87,8) miljoonaan euroon. Vuokratuotot kasvoivat 74,8 (63,3) miljoonaan euroon. "Vanhassa Adapteossa" uudella palvelumallilla oli negatiivinen vaikutus myyntiin ja positiivinen vaikutus vuokratuottoihin.

Vertailukelpoinen käyttökate nousi 53,3 (44,3) miljoonaan euroon ilman +0,4 (-0,2) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Kasvu johtui DCG:n ja Stordin mukaantulosta kun taas "vanhan Adapteon" vertailukelpoinen käyttökate viimevuotiseen verrattuna oli käytännössä muuttumaton.

Ruotsin markkina-aktiiviteetti oli vuoden alussa edellisvuotta korkeampaa mutta toimitettujen projektien hinnat olivat alhaisemmat kuin palautettujen projektien.

Suomessa markkina-aktiivisuus oli vähäistä ja vuokralle olevat neliömäärät pienempiä kuin viime vuonna. Myös toimitettujen projektien hinnat olivat alhaisempia kuin palautettujen projektien.

### 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

Myös toimitettujen projektien hinnat olivat alhaisempia kuin palautettujen projektien.

Tanskassa liikevaihto ja vuokratuotot kasvoivat edellisvuoteen verrattuna korkeiden väliaikasmajoitusvuokrien ja terveydenhuollon ja lääketeollisuuden asiakkailta saatujen tuottojen johdosta.

Norjan markkinat olivat vahvat, ja Stordin ja "vanhan Adapteo Norjan" toimitus- ja vuokraustasot olivat hyvät. Adapteon koko Norjan-liiketoiminnasta Stordin osuus toisen neljänneksen vuokratuotoista oli yli 75 %.

Saksan vuokratuotot kasvoivat vuoden 2020 toiseen neljännekseen verrattuna hyvien markkinaolosuhteiden vuoksi, ja vuokrattujen neliömetrien määrän kasvu oli tasaista. Tapahtumaliiketoiminta on osoittanut hyvää elpymistä viime vuoden epäsuotuisista markkinaolosuhteista.

DCG kehittyi hyvillä Alankomaiden vuokrausmarkkinoilla ja vuokratuotot olivat huomattavasti korkeammat kuin vuoden 2020 toisella neljänneksellä.

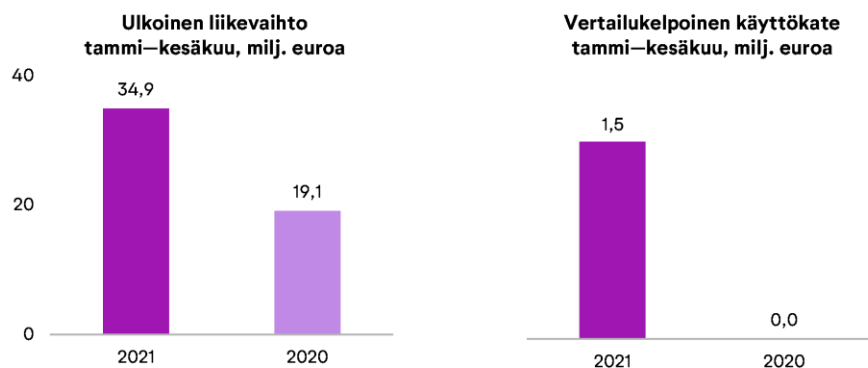
Tanskassa liikevaihto ja vuokratuotot kasvoivat edellisvuoteen verrattuna korkeiden väliaikasmajoitusvuokrien ja terveydenhuollon ja lääketeollisuuden asiakkailta saatujen tuottojen johdosta.

Norjan markkinat olivat vahvat, ja Stordin ja "vanhan Adapteo Norjan" toimitus- ja vuokraustasot olivat hyvät.

Saksan vuokratuotot kasvoivat vuoden 2020 ensimmäiseen vuosipuoliskoon verrattuna hyvien markkinaolosuhteiden vuoksi ja vuokrattujen neliömetrien määrän kasvu oli tasaista. Vuokraus tapahtumaliiketoiminnassa on osoittanut hyvää elpymistä viime vuoden epäsuotuisista markkinaolosuhteista.

DCG kehittyi hyvillä Alankomaiden vuokrausmarkkinoilla ja vuokratuotot olivat huomattavasti korkeammat kuin vuoden 2020 ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

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	4–6/2021	4–6/2020	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	2,6	0,6	5,2	1,0	2,8
Asennus ja muut palvelut	0,9	0,0	1,4	0,3	4,3
Uusien rakennusten myynti	14,9	10,6	28,3	17,7	38,0
<b>Ulkoisen liikevaihto</b>	<b>18,5</b>	<b>11,3</b>	<b>34,9</b>	<b>19,1</b>	<b>45,1</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,8	1,9	1,3	5,6	11,5
<b>Liikevaihto</b>	<b>19,3</b>	<b>13,1</b>	<b>36,2</b>	<b>24,7</b>	<b>56,6</b>
Vertailukelpoinen käyttökate	0,3	-0,2	1,5	0,0	0,9
Käyttökate	0,3	-0,3	1,5	-0,1	0,0
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % <sup>1</sup>	1,4	-1,8	4,2	-0,2	2,1
Käyttökatemarginaali, % <sup>1</sup>	1,4	-2,4	4,2	-0,5	0,1

1 Ulkoinen liikevaihto

#### Tulos huhti–kesäkuussa 2021

Liiketoiminta-alueen Permanent Space ulkoinen liikevaihto kasvoi merkittävästi 18,5 (11,3) miljoonaan euroon Dutch Cabin Groupin mukaantulon ansiosta. Samasta syystä vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 0,3 (-0,2) miljoonaan euroon.

Alankomaiden markkinatilanne pysyi hyvänä, ja DCG:n saadut tilaukset kasvoivat merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna.

#### Tulos tammi–kesäkuussa 2021

Liiketoiminta-alueen Permanent Space ulkoinen liikevaihto kasvoi merkittävästi 34,9 (19,1) miljoonaan euroon Dutch Cabin Groupin mukaantulon ansiosta. Samasta syystä vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 1,5 (0,0) miljoonaan euroon.

Alankomaiden markkinatilanne pysyi hyvänä, ja DCG:n saadut tilaukset kasvoivat merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna.

Suomessa ja Ruotsissa ulkoinen liikevaihto laski tammi-kesäkuussa selvästi viime vuoteen verrattuna

Suomessa ja Ruotsissa vuosineljänneksen ulkoinen liikevaihto laski viime vuoteen verrattuna Gråbon tehtaan viimevuotisen sulkemisen sekä tämän vuoden pienempien projektien ja Annebergin tehtaan toimitusten ajoituserojen vuoksi.

Annebergin tuotantolaitoksessa korkeammat raaka-ainekustannukset ja vaativat projektit aiheuttivat negatiivista painetta projektikatteisiin.

Gråbon tehtaan viimevuotisen sulkemisen vuoksi, vaikkakin kasvanut tuotantotehokkuus on parantanut tulosta. Lisäksi liikevaihdon laskuun vaikuttivat tämän vuoden pienemmät projektit ja Annebergin tehtaan toimitusten ajoituserot.

Annebergin tuotantolaitoksessa korkeammat raaka-ainekustannukset ja vaativat projektit aiheuttivat negatiivista painetta projektikatteisiin.

## Henkilöstö

30.6.2021 Adapteo-konsernin henkilöstömäärä oli 542 (31.12.2020 505 ja 30.6.2020 407).

## Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen

Yhtiöllä ei ole tiedossa merkittäviä tapahtumia raportointipäivän 30.6.2021 jälkeen.

## Hallinto

Suomen osakeyhtiölain ja Adapteon yhtiöjärjestyksen mukaan Adapteon johto ja hallinto jakautuvat osakkeenomistajien, hallituksen ja yhtiön toimitusjohtajan kesken. Lisäksi konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön toimintojen johtamisessa.

Osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön hallintoon yhtiökokouksessa annettujen päätöslauselmien kautta. Yhtiökokous kutsutaan koolle hallituksen ilmoituksella. Viimeisin varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.4.2021. Lisäksi yhtiökokous pidetään yhtiön tilintarkastajan

kirjallisesta pyynnöstä tai vähintään kymmenesosaa kaikista osakkeista edustavien osakkaiden kirjallisesta pyynnöstä, jotta tietystä asiasta voidaan keskustella.

Adapteon hallituksen jäsenten määrä on tällä hetkellä kahdeksan (8) ja jäsenet ovat: puheenjohtaja Peter Nilsson sekä hallituksen jäsenet Carina Edblad, Outi Henriksson, Sophia Mattsson-Linnala, Andreas Philipson, Joakim Rubin, Ulf Wretskog ja Rickard Wilson, jotka kaikki valittiin 19.4.2021 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa.

## Käytössä olevat kannustinjärjestelmät

19.1.2021 Cramon osakepalkkiojärjestelmä 2018 päätettiin. Palkkiot maksettiin sekä Adapteon osakkeina että rahana. Osallistujilla oli oikeus saada bruttomäärä osakkeita, mutta osa osakkeista pidätettiin osallistujille palkkiosta syntyvien verojen kattamiseksi. Verot maksettiin osallistujien puolesta, ja työntekijät saivat nettomäärän osakkeita. Osana Cramon osakkeeseen liittyvän järjestelmän palkkiota, Cramo-osakkeiden arvo maksettiin osallistujille rahana hintaan 13,75 euroa osakkeelta. Adapteo Oyj luovutti vastikkeetta yhteensä 15 426 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta Cramon osakepalkkiojärjestelmä 2018:n osallistujille. Päätös suunnatusta osakkeiden luovutuksesta perustuu 23.4.2020 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle myöntämään valtuutukseen.

Adapteo Oyj:n hallitus päätti 17.2.2021 käynnistää uuden pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksolle 2021–2023 (LTI-ohjelma 2021–2023). LTI-ohjelma 2021–2023 on käteisperusteinen ja sen kokonaispituus on kolme vuotta. Osallistujien suurin mahdollinen ansaintamahdollisuus ilmaistaan prosentteina henkilöiden vuosipalkasta. Mahdollinen käteispalkkio vastaa yhtä kolmasosaa osallistujan maksimipalkkiosta ansaintajakson aikana. Tulosta arvioidaan Adapteon osakekohtaisen

tuloksen perusteella suhteessa nykyiseen suorituskykyyn minimitasosta maksimitasoon. Osallistujilla on mahdollisuus saada vuosittaisia käteispalkkioita kunkin arviointijakson jälkeen. Hallitus on ilmaissut odotuksensa siitä, että osallistujien tulee sijoittaa mahdollinen nettopalkkio Adapteon osakkeisiin voidakseen osallistua jatkuvasti LTI-ohjelmiin tulevaisuudessa.

LTI-ohjelma 2021–2023 koostuu kolmesta arviointijaksosta:

- I. Ensimmäinen arviointijakso 2021: EPS tilikaudelta 2021
- II. Toinen arviointijakso 2021–2022: EPS tilikaudelta 2022
- III. Kolmas arviointijakso 2021–2023: EPS tilikaudelta 2023.

17.5.2021 Adapteo Oyj luovutti vastikkeetta yhteensä 1 551 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta henkilöstön osakesäästöohjelmassa, joka käynnistettiin Cramo-konsernin työntekijöille vuonna 2017 (One Cramo 2017). Päätös luovutuksesta perustuu 23.4.2020 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle myöntämään valtuutukseen. Luovutuksen jälkeen 30.6.2021 Adapteon hallussa oli 33 360 omaa osaketta, mikä vastaa noin 0,1 % kaikista osakkeista ja äänistä.

## Riskit ja epävarmuustekijät

Vuoden 2021 toisella neljänneksellä covid-19-pandemian vaikutukset eivät vaikuttaneet Adapteon julkisen sektorin asiakkaisiin merkittävästi. Lisäksi monilla yksityisillä markkinasegmenteillä oli merkkejä elpymisestä hitaasta vuodesta 2020.

Adapteo seuraa tarkasti markkinoitaan ja liiketoimintaprosessejaan. Suunnittelua tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja kaikkia toimia arvioidaan kustannus- ja riskinäkökulmasta vastaamaan jatkuvasti muuttuvia liiketoiminnan olosuhteita.

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

Adapteo on yritysrisikien hallinnassa 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).

## Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2021

Adapteolle vuoden 2021 toisen vuosipuoliskon lähtökohdaksi on ylikapasiteetin vaivaama toimiala Pohjoismaissa, yleisesti alhaisempi hintataso kuin vuoden alussa sekä merkittävä paikallinen hintakilpailu. Vaikuttavia tekijöitä

ovat julkisen ja yksityisen sektorin talousarviot, päätöksenteossa tehtävät painotukset ja markkina-aktiiviteetti yleisesti.

## Kausivaihtelut

Yhtiön liikevaihdon ja tuottojen kausivaihtelut eivät ole suuria, koska suuri osa molemmista saadaan vuokratuotoista pitkien sopimuskausien aikana. Uusi palvelumalli johtaa jopa pienempiin vaihteluihin vuokraustoiminnassa. Uusien rakennusten myynti on yleensä suurimmitään koulujen ja päiväkotien kesäloman aikana sekä uuden vuoden aikaan.

Tämän lisäksi kassavirta vaihtelee vuosineljänneksittäin, ja vaihtelut johtuvat pääasiassa uusien rakennusinvestointien kausiluonteisuudesta.

Uusien rakennusten toimitusten ja niitä vastaavien investointien huippu ajoittuu yhtiössä yleensä toiselle neljännekselle, jolloin valmistaudutaan asennuspalveluiden huippukaudelle, joka on kolmannella neljänneksellä. Investoinnit uusiin rakennuksiin ovat alimmillaan viimeisellä vuosineljänneksellä.

## Tilintarkastus

Tässä puolivuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

## Taloudellinen kalenteri

- Johdon osavuosiselvitys tammi–syyskuu 2021: 9.11.2021

### Tukholma, 3.8.2021

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

### Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Philip Isell Lind af Hageby, puh. +46 730 221 936  
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 puolivuosit- taiset taloudelliset tiedot

## Konsernin tuloslaskelma

tuhatta euroa	Liitetieto	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Liikevaihto</b>	<b>4</b>	<b>70 680</b>	<b>57 778</b>	<b>138 837</b>	<b>106 859</b>	<b>231 351</b>
Liiketoiminnan muut tuotot		2 064	400	2 378	1 287	3 521
Materiaalit ja palvelut		-27 683	-24 400	-54 264	-41 390	-97 225
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut		-10 940	-7 854	-21 260	-14 935	-28 821
Liiketoiminnan muut kulut		-9 068	-4 932	-15 863	-10 566	-25 447
Poistot ja arvonalentumiset		-15 779	-10 243	-29 898	-21 030	-46 603
Osuus yhteisyritysten tuloksesta		-67	-	-282	-9	5
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>		<b>9 207</b>	<b>10 748</b>	<b>19 648</b>	<b>20 217</b>	<b>36 780</b>
Rahoitustuotot		277	934	2 764	3 570	6 829
Rahoituskulut		-3 376	-2 971	-8 511	-9 197	-16 983
<b>Rahoituskulut, netto</b>		<b>-3 099</b>	<b>-2 036</b>	<b>-5 747</b>	<b>-5 628</b>	<b>-10 154</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>6 107</b>	<b>8 712</b>	<b>13 900</b>	<b>14 589</b>	<b>26 626</b>
Tuloverot		-1 290	-2 039	-3 204	-4 772	-7 701
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>4 818</b>	<b>6 673</b>	<b>10 697</b>	<b>9 817</b>	<b>18 925</b>
Jakautuminen:						
Emoyhtiön omistajille		4 760	6 673	10 591	9 817	18 925
Määräysvallattomille omistajille		57	-	106	-	-
		<b>4 818</b>	<b>6 673</b>	<b>10 697</b>	<b>9 817</b>	<b>18 925</b>
Osakekohtainen tulos, EUR		0,10	0,15	0,22	0,22	0,42
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR		0,10	0,15	0,22	0,22	0,42

## Konsernin laaja tuloslaskelma

tuhatta euroa	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>4 818</b>	<b>6 673</b>	<b>10 697</b>	<b>9 817</b>	<b>18 925</b>
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	1 658	15 612	-288	-1 621	11 632
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	1 658	15 612	-288	-1 621	11 632
<b>Tilikauden laaja tulos</b>	<b>6 476</b>	<b>22 286</b>	<b>10 408</b>	<b>8 195</b>	<b>30 557</b>
Jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	6 430	22 286	10 294	8 195	30 557
Määräysvallattomille omistajille	46	-	114	-	-
	<b>6 476</b>	<b>22 286</b>	<b>10 408</b>	<b>8 195</b>	<b>30 557</b>

Edellä esitettyä konsernin tuloslaskelmaa ja konsernin laajaa tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## Konsernitase

tuhatta euroa	Liitetieto	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6	584 109	460 953	528 631
Liikearvo		269 716	170 321	230 210
Muut aineettomat hyödykkeet		51 373	24 197	29 550
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin		3 776	1 223	1 295
Laskennalliset verosaamiset		5 074	2 784	5 081
Rahoitusleasingsaamiset	7	4 268	2 915	3 725
Lainasaamiset	7,9	414	148	154
Muut saamiset		13 430	746	13 605
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>932 160</b>	<b>663 286</b>	<b>812 251</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus		7 574	4 352	7 243
Rahoitusleasingsaamiset	7	2 695	4 585	2 698
Myyntisaamiset ja muut saamiset		68 184	57 956	49 820
Kauden tuloverosaamiset		935	3 413	585
Johdannaissopimukset		117	53	810
Rahavarat	7	26 600	42 536	54 804
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>106 104</b>	<b>112 895</b>	<b>115 960</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 038 264</b>	<b>776 181</b>	<b>928 211</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		262 631	197 923	258 068
Määräysvallattomien omistajien osuus		602	-	-
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>263 233</b>	<b>197 923</b>	<b>258 068</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	7	574 183	411 019	489 042
Laskennalliset velovelat		54 657	42 421	50 473
Johdannaissopimukset		346	290	474
Varaukset		1 878	262	1 258
Muut velat		22 490	406	15 964
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>653 554</b>	<b>454 397</b>	<b>557 212</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat	7	15 463	36 378	7 097
Ostovelat ja muut velat		100 324	79 489	94 635
Kauden tuloverovelat		5 190	7 661	8 766
Johdannaissopimukset		500	332	2 434
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>121 478</b>	<b>123 860</b>	<b>112 932</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>775 032</b>	<b>578 258</b>	<b>670 143</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 038 264</b>	<b>776 181</b>	<b>928 211</b>

Edellä esitettyä konsernitasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

tuhatta euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallatto- mien omista- jien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Omat osakkeet	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Muunto- erot	Yh- teensä		
<b>1.1.2020</b>	10 000	-	67 799	116 060	-3 674	190 186	-	190 186
Tilikauden tulos	-	-	-	18 925	-	18 925	-	18 925
Muut laajan tuloksen erät:								
Muuntoerot	-	-	-	-	11 632	11 632	-	11 632
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-	-	-	11 632	11 632	-	11 632
<b>Laaja tulos yhteensä</b>	-	-	-	18 925	11 632	30 557	-	30 557
Osakeperusteiset maksut	-	-	-	17	-	17	-	17
Omien osakkeiden hankinta	-	-376	-	-	-	-376	-	-376
Osakeanti	-	-	38 547	-863	-	37 685	-	37 685
<b>31.12.2020</b>	10 000	-376	106 347	134 140	7 958	258 068	-	258 068
Tilikauden tulos	-	-	-	10 591	-	10 591	106	10 697
Muut laajan tuloksen erät:								
Muuntoerot	-	-	-	-	-297	-297	8	-288
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-	-	-	-297	-297	-8	-288
<b>Laaja tulos yhteensä</b>	-	-	-	10 591	-297	10 294	114	10 408
Osakeperusteiset maksut	-	-	-	27	-	27	-	27
Yrityshankinnat	-	-	-	-	-	-	488	488
Omien osakkeiden hankinta	-	131	-	-	-	131	-	131
Osingonmaksu	-	-	-	-5 891	-	-5 891	-	-5 891
<b>30.6.2021</b>	10 000	-245	106 347	138 867	7 661	262 631	602	263 233

Edellä esitettyä laskelmaa konsernin oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen veroja	13 900	14 589	26 626
Oikaisut			
Poistot ja arvonalentumiset	29 898	21 030	46 603
Osuus yhteisyritysten ja osakkuusyritysten tuloksesta	282	9	-5
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	158	643	62
Nettovoitto aineellisten käyttöom.hyödykkeiden myynnistä	-1 497	-715	-1 915
Osakeperusteiset maksut	27	-83	17
Rahoituskulut, netto	5 747	5 628	10 154
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>48 516</b>	<b>41 101</b>	<b>81 541</b>
Käyttöpääoman muutos			
Vaihto-omaisuuden muutos	-364	-3	-1 773
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-10 836	16 092	23 778
Osto- ja muiden velkojen muutos	1 065	-11 417	-16 793
Käyttöpääoman muutos	-10 135	4 673	5 212
Rahoitusleasingsaamisten muutos	995	671	3 477
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	39 376	46 445	90 230
Maksetut korot	-5 547	-4 441	-11 953
Saadut korot	107	53	70
Muut rahoituserät, netto	-1 239	-131	2 075
Maksetut verot	-9 179	-1 704	-2 531
<b>Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta</b>	<b>23 518</b>	<b>40 222</b>	<b>77 891</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-41 278	-35 570	-69 959
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-108	-935	-1 514
Aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	5 965	2 551	7 407
Lainasaamisen takaisinmaksu yhteisyritykseltä	52	70	72
Tytäryhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, väh. hankitut rahavarat	-53 015	-	-56 427
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-88 385</b>	<b>-33 884</b>	<b>-120 422</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pankkilainojen nostot	50 000	-	461 075
Pankkilainojen lyhennykset	-2 388	-	-400 354
Lyhytaikaisten lainojen muutos	476	35 000	-
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-5 541	-2 180	-4 238
Maksetut osakkeet	-5 890	-	-
Osakeanti	-	-	37 469
Omien osakkeiden hankinta	-	-376	-376
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>36 657</b>	<b>32 444</b>	<b>93 576</b>
Rahavarojen muutos	-28 209	38 782	51 045
Rahavarat tilikauden alussa	54 804	3 760	3 760
Kurssierot	5	-6	-1
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>26 600</b>	<b>42 536</b>	<b>54 804</b>

Edellä esitettyä konsernin rahavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## Lyhennettyjen puolivuositraisten taloudellisten tietojen liitetiedot

### 1. Tausta ja laatimisperusta

Lyhennety puolivuositraiset taloudelliset tiedot perustuvat konsernin toteutuneisiin lukuihin ja ne esitetään tuhansina euroina, ellei muuta mainita. Pyöristyseroja saattaa esiintyä.

Nämä lyhennety puolivuositraiset taloudelliset tiedot on laadittu IAS 34 Osavuositraukset -standardin mukaisesti soveltaan samoja laadintaperiaatteita ja keskeisiä kirjanpidollisia arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja kuin tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä 31.12.2020 päättäneeltä 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 purkaminen on käsitelty Adapteon erillisinä suoritevelvoitteina. Sovelletavan uuden palvelumallin mukaan kaikkia näitä komponentteja yhdessä pidetään yhtenä palveluna asiakkaalle. Näin ollen uuden palvelumallin ja yhden luovutettavan suorituksen 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 rakennusten hankintamenojen lisäyksiksi ja niistä kirjataan poisotot IAS 16:n mukaisesti. Purkukuluihin liittyvä varaus kirjataan IAS 37:n mukaisesti.

Uutta palvelumallia sovelletaan ensimmäistä kertaa 1.1.2021 alkavalla tilikaudella, kun Adapteo tekee uusia sopimuksia asiakkaidensa kanssa. Koska uuden palvelumallin käyttöönotto tapahtuu asteittain, palvelumallin muutoksen vaikutus Adapteon liikevaihtoon tammi-kesäkuulta 2021 on negatiivinen johtuen hitaammasta myynnin tuloutuksesta asteittaisessa käyttöönottovaiheessa. Uuden palvelumallin mukaisesti tuottoja ei enää kirjata erikseen asennuksesta ja muista palveluista vaan ne kirjataan tasaerinä vuokra-aikana vuokratuotoiksi. Tästä syystä vaikutus vuokratuottoihin on jossain määrin positiivinen tammi-kesäkuussa 2021 johtuen tuottojen siirtämisestä asennuksesta ja muista palveluista vuokratuottoihin. Uuden palvelumallin muutoksen vaikutus käyttökatteeseen ja tulokseen ei ole olennainen tammi-kesäkuussa 2021.

Lisäksi viitaten IFRS-tulkintakomitean päätökseen maaliskuulta 2021, Adapteo arvioi parhaillaan, kuuluvatko pilvipalvelujärjestelyissä myönnetty oikeudet IAS 38 Aineettomat hyödykkeet -standardin vai IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin soveltamisalaan. Adapteo katsoo,

että yllä olevalla ei ole olennaista vaikutusta tilinpäätökseen.

Nämä lyhennety puolivuositraiset taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia.

### 2. Riskit ja epävarmuustekijät

Vuoden 2021 toisella neljänneksellä covid-19-pandemian vaikutukset eivät vaikuttaneet Adapteon julkisen sektorin asiakkaisiin merkittävästi. Lisäksi monilla yksityisillä markkinasegmenteillä oli merkkejä elpymisestä hitaasta vuodesta 2020.

Adapteo seuraa tarkasti markkinoitaan ja liiketoimintaprosessejaan. Suunnittelua tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja kaikkia toimia arvioidaan kustannus- ja riskinäkökulmasta vastaamaan jatkuvasti muuttuvia liiketoiminnan olosuhteita.

Adapteo tekee kuukausittaisia talousennusteita kaikille rahavirtaa tuottaville yksiköilleen. Nämä ennusteet eivät ole johtaneet omaisuusarvon alentumisen tunnistamiseen. Konsernia koskevat kassavirtaennusteet 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).

### 3. Liiketoiminta-alueetiedot

Adapteo tarjoaa korkealuokkaisten muunneltavien rakennusten vuokrausta ja vuokraukseen liittyviä palveluja ja myy uusia muunneltavia rakennuksia. Adapteon liiketoiminta ja kannattavuus raportoidaan kahtena toimintasegmenttinä, jotka ovat liiketoiminta-alueet Rental Space ja Permanent Space. Tämä vastaa tapaa, jolla raportoidaan sisäisesti ja miten Adapteon konsernin johto Adapteon ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä tekee operatiiviset päätökset resurssien kohdistamisesta ja arvioi tuloksisuutta. Adapteo ei ole yhdistellyt toimintasegmenttejä.

Adapteo raportoi liiketoiminta-alueiden tuloksista käyttäen ensisijaisina mittareina käyttökatetta ja vertailukelpoista käyttökatetta. Rental Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus.

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

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
4-6/2021					
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>					
Vuokratuotot	38 457	2 637	-	-	41 094
Asennus ja muut palvelut	12 398	904	-	-	13 302
Uusien rakennusten myynti	1 340	14 943	-	-	16 284
<b>Ulkoinen liikevaihto yhteensä</b>	<b>52 195</b>	<b>18 485</b>	-	-	<b>70 680</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	14	781	-	-795	-
<b>Liikevaihto</b>	<b>52 209</b>	<b>19 267</b>	-	<b>-795</b>	<b>70 680</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>28 197</b>	<b>266</b>	<b>-1 687</b>	<b>-31</b>	<b>26 745</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	187	-	-1 946	-	-1 760
<b>Käyttökate</b>	<b>28 383</b>	<b>266</b>	<b>-3 633</b>	<b>-31</b>	<b>24 985</b>
Poistot ja arvonalentumiset					-15 779
<b>Liikevoitto</b>					<b>9 207</b>

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
4-6/2020					
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>					
Vuokratuotot	32 225	615	-	-	32 840
Asennus ja muut palvelut	14 231	21	-	-	14 252
Uusien rakennusten myynti	43	10 642	-	-	10 685
<b>Ulkoinen liikevaihto yhteensä</b>	<b>46 500</b>	<b>11 277</b>	-	-	<b>57 778</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	1 872	-	-1 872	-
<b>Liikevaihto</b>	<b>46 500</b>	<b>13 149</b>	-	<b>-1 872</b>	<b>57 778</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>23 050</b>	<b>-203</b>	<b>-919</b>	<b>-151</b>	<b>21 777</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-159	-67	-559	-	-785
<b>Käyttökate</b>	<b>22 891</b>	<b>-270</b>	<b>-1 478</b>	<b>-151</b>	<b>20 992</b>
Poistot ja arvonalentumiset					-10 243
<b>Liikevoitto</b>					<b>10 748</b>



tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1-6/2021					
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>					
Vuokratuotot	74 848	5 225	-	-	80 073
Asennus ja muut palvelut	26 455	1 414	-	-	27 869
Uusien rakennusten myynti	2 603	28 292	-	-	30 895
<b>Ulkoinen liikevaihto yhteensä</b>	<b>103 907</b>	<b>34 931</b>	-	-	<b>138 837</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	62	1 258	-	-1 320	-
<b>Liikevaihto</b>	<b>103 969</b>	<b>36 188</b>	-	<b>-1 320</b>	<b>138 837</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>53 319</b>	<b>1 531</b>	<b>-2 048</b>	<b>-91</b>	<b>52 711</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	387	-	-3 551	-	-3 165
<b>Käyttökate</b>	<b>53 706</b>	<b>1 531</b>	<b>-5 600</b>	<b>-91</b>	<b>49 546</b>
Poistot ja arvonalentumiset					-29 898
<b>Liikevoitto</b>					<b>19 648</b>

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1-6/2020					
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>					
Vuokratuotot	63 306	1 044	-	-	64 350
Asennus ja muut palvelut	23 004	331	-	-	23 335
Uusien rakennusten myynti	1 435	17 739	-	-	19 174
<b>Ulkoinen liikevaihto yhteensä</b>	<b>87 745</b>	<b>19 114</b>	-	-	<b>106 859</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	21	5 618	-	-5 639	-
<b>Liikevaihto</b>	<b>87 767</b>	<b>24 732</b>	-	<b>-5 639</b>	<b>106 859</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>44 335</b>	<b>-37</b>	<b>-1 831</b>	<b>-281</b>	<b>42 186</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-159	-67	-713	-	-939
<b>Käyttökate</b>	<b>44 176</b>	<b>-104</b>	<b>-2 544</b>	<b>-281</b>	<b>41 247</b>
Poistot ja arvonalentumiset					-21 030
<b>Liikevoitto</b>					<b>20 217</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>	<b>91 265</b>	<b>943</b>	<b>-3 819</b>	<b>-129</b>	<b>88 262</b>
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>

Liikevaihto maittain<sup>1</sup>

tuhatta euroa	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
Suomi	22 099	26 825	54 807
Ruotsi	53 872	59 882	120 163
Norja	14 569	2 977	6 475
Tanska	12 271	9 815	23 548
Saksa	12 127	7 360	18 369
Alankomaat	23 687	-	7 891
Muut maat	213	-	97
<b>Yhteensä</b>	<b>138 837</b>	<b>106 859</b>	<b>231 351</b>

1 Liikevaihto on esitetty asiakkaiden sijainnin mukaan.

Varat maittain<sup>1</sup>

tuhatta euroa	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
Suomi	129 496	126 880	136 794
Ruotsi	430 631	424 817	442 053
Norja	146 074	18 871	23 646
Tanska	58 573	50 536	51 223
Saksa	70 171	39 252	68 155
Alankomaat	91 727	-	85 145
<b>Yhteensä</b>	<b>926 672</b>	<b>660 356</b>	<b>807 016</b>

1 Pitkäaikaiset varat lukuun ottamatta laskennallisia verosaamisia ja lainasaamisia on esitetty varojen sijainnin mukaan.

## 4. Myyntituottojen lähteet

### Liikevaihto

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto liikevaihdon jakautumisesta:

tuhatta euroa	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	80 073	64 350	133 059
Asennus ja muut palvelut	27 869	23 335	58 578
Uusien rakennusten myynti	30 895	19 174	39 714
<b>Yhteensä</b>	<b>138 837</b>	<b>106 859</b>	<b>231 351</b>

Myyntituottojen kirjaamisen ajoitus IFRS 15:n mukaisesti:

tuhatta euroa	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
Tietyinä ajankohtana luovutetut tavarat ja tuotetut palvelut	31 382	19 446	40 312
Ajan kuluessa tuotettavat palvelut	27 382	23 063	57 979
<b>Yhteensä</b>	<b>58 764</b>	<b>42 509</b>	<b>98 291</b>

### Vuokratuotot (IFRS 16)

Valtaosa Adapteen myyntituotoista koostuu muunneltavien tilaratkaisujen vuokraamisesta sopimuksilla, joiden kesto vaihtelee tapahtumaliiketoiminnan käyttöön tapah-  
tuvasta lyhytaikaisesta vuokrauksesta kuntien ja yksityisten asiakkaiden kanssa tehtäviin pitkäaikaisiin, useiden vuosien mittaisiin sopimuksiin. Tärkeimpiin asiakassegmentteihin kuuluvat koulut, päiväkodit, toimistot, terveys- ja sosiaalialan toimijat sekä näyttely- ja messutoiminta. Vuokratuottoja saadaan sekä muunneltavista rakennuksista että niihin liittyvistä lisätarvikkeista.

### Asennus ja muut palvelut (IFRS 15)

Asennus ja muut palvelut sisältävät lyhytaikaisia palveluja, jotka koskevat kuljetuksia sijaintipaikoille ja pois sieltä, rakennusten kokoamista ja purkamista, räätälöintiä sekä muotoilua ja suunnittelua samoin kuin muita pienempiä palvelukomponentteja kuten kausiluonteisia palveluja vuokra-aikana. Muunneltavien rakennusten kokoamis- ja purkamispalvelujen kestoaika vaihtelee muutamista

päivistä useaan kuukauteen. Muihin myyntituottoa kerryttäviin palveluihin kuuluu korjaus- ja huoltopalveluja.

Asteittainen uuden palvelumallin muutos vaikuttaa vuokratuottojen ja asennuksen ja muiden palvelujen myyntituottojen kirjaamiseen. Lisätietoja on liitetiedossa 1.

### Uusien rakennusten myynti (IFRS 15)

Uusien rakennusten myynti koostuu uusien muunneltavien rakennusten mynnistä. Adapteo tarjoaa mukautuvia avaimet käteen -tilaratkaisuja sekä julkisen että yksityisen sektorin asiakkaille. Asiakkaat voivat joko ostaa muunneltavan tilaratkaisun tai tehdä siitä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen, johon sisältyy optio tilaratkaisun ostamiseen vuokra-ajan päätyttyä. Uusien rakennusten myynti sisältää myös rahoitusleasingisopimuksen kriteerit täyttävien vuokrasopimusten yhteydessä kirjatus myynnin. Rahoitusleasingisopimuksiin liittyvät korkotuotot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa.

## 5. 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 luki-  
kien. 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 kirjattiin velaksi konsernitaseeseen. Ehdollinen kauppahinta on sidonnainen vuosien 2020, 2021 ja 2022 lakisääteisen käyttökäteen määrään ennen vuokratulua. Ehdollinen kauppahinta voi johtaa maksuun nollan ja yhteensä 10,2 miljoonan euron (106,0 miljoonan Norjan kruunun) välillä.

**Kauppahinta:****tuhatta euroa**

Kaupantekohetkellä maksettu kauppahinta	65 413
Ehdollinen kauppahinta	10 245
<b>Kauppahinta</b>	<b>75 657</b>

**tuhatta euroa****Avaava tase****VARAT****Pitkäaikaiset varat**

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

**Lyhytaikaiset varat**

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>

**VELAT****Pitkäaikaiset velat**

Lainat	2 519
Vuokrasopimusvelat	35 419
Laskennalliset verovelat	5 292
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>43 230</b>

**Lyhytaikaiset velat**

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:

tuhatta euroa	
Käteisvastike kaupantekohetkellä	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 käyttöiäksi 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 30.6.2021 päättyneeltä kuudelta kuukaudelta.

Hankitut Stordin liiketoiminnot tuottivat Adapteolle liikevaihtoa 8,8 miljoonaa euroa ja liikevoittoa 3,0 miljoonaa euroa kaudella 29.1.–30.6.2021.

Adapteen liikevaihto olisi ollut tammi–kesäkuussa 2021 140,5 miljoonaa euroa ja liikevoitto 20,2 miljoonaa euroa, mikäli hankinta olisi toteutettu 1.1.2021.

## 6. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden muutokset

Adapteen aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääosin vuokrattavista mukautettavista tiloista sisältäen rakennukset, joita käytetään rakennusten vuokraus-sopimuksissa sekä vuokrattavista lisätarvikkeista. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat rakennuksista, kuten toimistoista ja tuotantolaitoksista, akti-voiduista vuokrattujen toimitilojen

perusparannusmenoista, muista koneista ja laitteista sisältäen tuotantokoneet, toimistolaitteet ja vuokratut hyödykkeet sekä keskeneräisistä hankinnoista. IFRS 16:n mukaiset käyttöoikeusomaisuuserät sisältyvät aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin.

tuhatta euroa	Vuokrattavat muunneltavat tilat	Muut käyttöomaisuushyödykkeet	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.2021	483 928	44 703	528 631
Lisäykset	36 859	9 581	46 440
Yrityshankinnat	42 060	1 785	43 845
Vähennykset	-6 015	-1 088	-7 099
Käyttöoikeusomaisuuserien oikaisut	2	155	157
Poistot	-23 590	-3 174	-26 764
Arvon alentumistappiot	-	-	-
Siirrot erien välillä	6 937	-6 937	-
Kurssierot	-1 067	-31	-1 098
<b>Kirjanpitoarvo 30.6.2021</b>	<b>539 115</b>	<b>44 994</b>	<b>584 109</b>

## 7. Nettovelka

tuhatta euroa	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Pankkilainat	529 650	398 599	479 166
Vakuudellinen laina	-	422	-
Vuokrasopimusvelat	44 533	11 998	9 876
<b>Pitkäaikaiset lainat yhteensä</b>	<b>574 183</b>	<b>411 019</b>	<b>489 042</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Pankkilainat	3 700	35 000	3 224
Vakuudellinen laina	-	45	-
Vuokrasopimusvelat	11 763	1 333	3 873
<b>Lyhytaikaiset lainat yhteensä</b>	<b>15 463</b>	<b>36 378</b>	<b>7 097</b>
<b>Lainat yhteensä</b>	<b>589 646</b>	<b>447 397</b>	<b>496 139</b>
<b>Vähennetään:</b>			
Lainasaamiset	-414	-148	-154
Rahoitusleasingisaamiset	-6 963	-7 500	-6 423
Rahavarat	-26 600	-42 536	-54 804
<b>Nettovelka</b>	<b>555 670</b>	<b>397 214</b>	<b>434 758</b>

Lainojen käyvät arvot eivät merkittävästi eroa niiden kirjanpitoarvoista koska lainojen sopimusperusteinen korko on lähellä lyhytaikaisia markkinakorkoja. Muiden rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot vastaavat käypiä arvoja.

Adapteo allekirjoitti sopimuksen kolmivuotisesta 530 miljoonan euron määräaikaislainasta ja 100 miljoonan euron valmiusluotosta. Lainasopimuksen nojalla oli nostettu 513 miljoonaa euroa raportointikauden lopussa.

Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain valvottuja kovenantteja, joiden ehdot täyttyvät.

Raportointikauden lopussa 100 miljoonan euron valmiusluotto oli nostamatta.

Adapteon likviditeetti ja rahoitusilanne ovat edelleen hyvällä tasolla. Rahavarat olivat 26,6 miljoonaa euroa. Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi voimassa oleva 20 miljoonan euron luottolimiitti, jota ei ollut käytetty 30.6.2021 mennessä.

## 8. Sitoumukset ja ehdolliset velat

Adapteolla oli seuraavia taseen ulkopuolisia sitoumuksia:

tuhatta euroa	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
Konserniyhtiöiden puolesta annetut takaukset ja sitoumukset	6 112	1 486	3 423
Investointisitoumukset	21 335	16 320	11 325
Takaisinostovelvoitteet	3 257	-	3 511
Annetut vakuudet			
Pantit	12 509	-	14 614
Muut vakuudet	4 890	482	5 062
Velat, joille annettu vakuuksia			
Lainat	17 399	467	19 676

## 9. Lähipiiritapahtumat

Adapteo Oyj:n lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiöt sekä yhteisyritykset ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin kuuluvat myös johtoon kuuluvat avainhenkilöt, heidän läheiset

perheenjäsenensä sekä näiden henkilöiden määräysvallassa olevat yritykset. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluu Adapteon johtoryhmä ja hallituksen jäsenet.

tuhatta euroa	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
Korkotuotot yhteisyrityksille myönnettyistä lainoista	11	4	8

tuhatta euroa	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
Lainasaamiset yhteisyrityksiltä	414	148	154

## 10. Osakeperusteiset kannustinjärjestelmät

19.1.2021 Cramon osakepalkkiojärjestelmä 2018 päätettiin. Palkkiot maksettiin sekä Adapteon osakkeina että rahana. Osallistujilla oli oikeus saada bruttomäärä osakkeita, mutta osa osakkeista pidätettiin osallistujille palkkiosta syntyvien verojen kattamiseksi. Verot maksettiin osallistujien puolesta, ja työntekijät saivat nettomäärän osakkeita. Osana Cramon osakkeeseen liittyvän järjestelmän palkkiota, Cramo-osakkeiden arvo maksettiin osallistujille rahana hintaan 13,75 euroa osakkeelta. Adapteo Oyj luovutti vastikkeetta yhteensä 15 426 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta Cramon osakepalkkiojärjestelmä 2018:n osallistujille. Päätös suunnatusta osakkeiden luovutuksesta perustuu 23.4.2020 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle myöntämään valtuutukseen.

Adapteo Oyj:n hallitus päätti 17.2.2021 käynnistää uuden pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajak-solle 2021–2023 (LTI-ohjelma 2021–2023). LTI-ohjelma 2021–2023 on käteisperusteinen ja sen kokonaispituus on kolme vuotta. Osallistujien suurin mahdollinen ansainta-mahdollisuus ilmaistaan prosentteina henkilöiden vuosipalkasta. Mahdollinen käteispalkkio vastaa yhtä kolmas-osaa osallistujan maksimipalkkiosta ansaintajakson ai-kana. Tulosta arvioidaan Adapteon osakekohtaisen

tuloksen perusteella suhteessa nykyiseen suorituskykyyn minimitasosta maksimitasoon. Osallistujilla on mahdollisuus saada vuosittaisia käteispalkkioita kunkin arviointijak-son jälkeen. Hallitus on ilmaissut odotuksensa siitä, että osallistujien tulee sijoittaa mahdollinen nettopalkkio Adapteon osakkeisiin voidakseen osallistua jatkuvasti LTI-ohjelmiin tulevaisuudessa.

LTI-ohjelma 2021–2023 koostuu kolmesta arviointijak-sosta:

I. Ensimmäinen arviointijakso 2021: EPS tilikaudelta 2021  
II. Toinen arviointijakso 2021–2022: EPS tilikaudelta 2022  
III. Kolmas arviointijakso 2021–2023: EPS tilikaudelta 2023.

17.5.2021 Adapteo Oyj luovutti vastikkeetta yhteensä 1 551 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta henkilöstön osakesäästöohjelmassa, joka käynnistettiin Cramo-kon-sernin työntekijöille vuonna 2017 (One Cramo 2017). Päätös luovutuksesta perustuu 23.4.2020 pidetyn varsi-naisen yhtiökokouksen hallitukselle myöntämään valtuu-tukseen. Luovutuksen jälkeen 30.6.2021 Adapteon hal-lussa oli 33 360 omaa osaketta, mikä vastaa noin 0,1 % kaikista osakkeista ja äänistä.

## 11. Raportointipäivän jälkeiset tapahtumat

Yhtiöllä ei ole tiedossa merkittäviä tapahtumia raportoin-tipäivän 30.6.2021 jälkeen.

## Liite 1 – Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	4–6/2021	4–6/2020	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
tuhatta euroa					
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
Listautumiseen liittyvät kulut	1 832	45	2 003	169	606
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	115	510	1 024	510	2 772
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	-187	230	138	260	1 500
<b>Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>1 760</b>	<b>785</b>	<b>3 165</b>	<b>939</b>	<b>4 878</b>
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>1 760</b>	<b>785</b>	<b>3 165</b>	<b>939</b>	<b>4 878</b>

Vertailukelpoinen käyttökate	4–6/2021	4–6/2020	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
tuhatta euroa					
Liikevoitto	9 207	10 748	19 648	20 217	36 780
Poistot ja arvonalentumiset	15 779	10 243	29 898	21 030	46 603
<b>Käyttökate</b>	<b>24 985</b>	<b>20 992</b>	<b>49 546</b>	<b>41 247</b>	<b>83 383</b>
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 760	785	3 165	939	4 878
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>26 745</b>	<b>21 777</b>	<b>52 711</b>	<b>42 186</b>	<b>88 262</b>

Vertailukelpoinen EBITA	4–6/2021	4–6/2020	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
tuhatta euroa					
Liikevoitto	9 207	10 748	19 648	20 217	36 780
Yrityshankinnoista aiheutuvien aineettomien hyödykkeiden poistot	1 189	701	2 238	1 369	2 708
<b>EBITA</b>	<b>10 396</b>	<b>11 449</b>	<b>21 885</b>	<b>21 586</b>	<b>39 488</b>
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 760	785	3 165	939	4 878
<b>Vertailukelpoinen EBITA</b>	<b>12 156</b>	<b>12 235</b>	<b>25 050</b>	<b>22 525</b>	<b>44 366</b>

Osakekohtainen tulos	4–6/2021	4–6/2020	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, tuhatta euroa	4 760	6 673	10 591	9 817	18 925
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	49 090 578	44 665 545	49 088 702	44 674 121	44 904 000
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,10</b>	<b>0,15</b>	<b>0,22</b>	<b>0,22</b>	<b>0,42</b>

Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	4–6/2021	4–6/2020	1–6/2021	1–6/2020	1–12/2020
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu					
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	4 760	6 673	10 591	9 817	18 925
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 760	785	3 165	939	4 878
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien verovaikutus	-349	-161	-635	-192	-997
<b>Vertailukelpoinen tilikauden tulos</b>	<b>6 171</b>	<b>7 298</b>	<b>13 121</b>	<b>10 564</b>	<b>22 806</b>
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	49 090 578	44 665 545	49 088 702	44 674 121	44 904 000
<b>Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,13</b>	<b>0,16</b>	<b>0,27</b>	<b>0,24</b>	<b>0,51</b>



<b>Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>30.6.2021</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettovelka	555 670	397 214	434 758
Vertailukelpoinen käyttökate, viimeiseltä 12 kk:lta	98 787	85 901	88 262
<b>Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>5,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>

<b>Operatiivinen ROCE</b>	<b>30.6.2021</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettokäyttöpääoma	-35 504	-17 103	-41 189
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	584 109	460 953	528 631
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin	3 776	1 223	1 295
<b>Operatiivinen sijoitettu pääoma yhteensä</b>	<b>552 381</b>	<b>445 073</b>	<b>488 737</b>
Vertailukelpoinen EBITA, viimeiseltä 12 kk:lta	46 891	34 641	44 366
<b>Operatiivinen ROCE, %</b>	<b>8,5</b>	<b>7,8</b>	<b>9,1</b>

<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin</b>	<b>4-6/2021</b>	<b>4-6/2020</b>	<b>1-6/2021</b>	<b>1-6/2020</b>	<b>1-12/2020</b>
tuhatta euroa					
Vertailukelpoinen käyttökate	26 745	21 777	52 711	42 186	88 262
Käyttöpääoman muutos	-4 864	10 171	-10 135	4 673	5 212
Parannusinvestoinnit	-4 436	-2 744	-6 666	-4 539	-14 575
Muut investoinnit	-525	-1 346	-810	-2 189	-2 470
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin</b>	<b>16 921</b>	<b>27 858</b>	<b>35 100</b>	<b>40 130</b>	<b>76 429</b>
Investoinnit uusiin rakennuksiin	-25 096	-18 866	-37 201	-27 853	-55 803
<b>Liiketoiminnan rahavirta bruttoinvestointien jälkeen</b>	<b>-8 175</b>	<b>8 992</b>	<b>-2 101</b>	<b>12 277</b>	<b>20 626</b>
Vähennykset	4 177	860	5 793	1 825	6 568
<b>Liiketoiminnan rahavirta nettoinvestointien jälkeen</b>	<b>-3 998</b>	<b>9 852</b>	<b>3 692</b>	<b>14 102</b>	<b>27 194</b>

<b>Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin</b>	<b>4-6/2021</b>	<b>4-6/2020</b>	<b>1-6/2021</b>	<b>1-6/2020</b>	<b>1-12/2020</b>
tuhatta euroa					
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin	16 921	27 858	35 100	40 130	76 429
Vertailukelpoinen käyttökate	26 745	21 777	52 711	42 186	88 262
<b>Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin, %</b>	<b>63,3</b>	<b>127,9</b>	<b>66,6</b>	<b>95,1</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>

## Liite 2 – Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu tilikausien välillä raportointikauden valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla osoittaa Adapteen liikevaihdon kehityksen ilman valuuttakursien vaihtelun vaikutusta.
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Vuokratuottojen kasvu raportointikauden valuuttakursseilla	Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla osoittaa Adapteen vuokratuottojen kehityksen ilman valuuttakursien 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 Adapteen tulokellisuutta 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. Adaptee katsoo, että tämä vertailukelpoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään olennaisia tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia erä, jotka heikentävät eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Lisäksi vertailukelpoisen käyttökateen kasvu on yksi Adapteen pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Olennaiset 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.

<b>Tunnusluku</b>	<b>Määritelmä</b>	<b>Miksi käytetään</b>
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 käyttöpäomään 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.**

## 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)

### Kohdeyhtiö

**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)