

# JOHDON OSAVUOSI- SELVITYS

Tammi-maaliskuu 2020

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys. Tarjoamme ensiluokkaisia ratkaisuja kouluille, päiväkodeille, toimistoille, majoitukselle ja tapahtumille väliaikaisiin ja pysyviin tarpeisiin.

**Adapteo.**

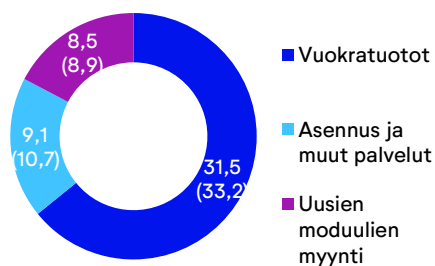
# Vakaa liiketoimintamalli pitkäaikaisilla sopimuksilla

## Tammi–maaliskuu 2020

- Vuokratuotot olivat 31,5 (33,2) miljoonaa euroa. Kiinteillä valuuttakursseilla vuokratuotot laskivat 4 %.
- Liikevaihto oli 49,1 (52,8) miljoonaa euroa. Kiinteillä valuuttakursseilla liikevaihto laski 6 %.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 20,4 (22,4) miljoonaa euroa, laskua edellisvuodesta oli 9 %.
- Vertailukelpoinen käyttökateprosentti oli 41,6 % (42,5).
- Liikevoitto (EBIT) kasvoi 9,5 (7,0) miljoonaa euroon eli 19,3 %:iin (13,2 %) liikevaihdosta. Liikevoittoon (EBIT) sisältyi 0,2 (5,1) miljoonaa euroa vertailukelpoisia eriä.
- Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) oli 8,1 % (8,5 % 31.12.2019)
- Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,6.
- Liiketoiminnan rahavirta ennen kasvuinvestointeja oli 7,9 (24,3) miljoonaa euroa.
- Kasvuinvestoinnin olivat 3,6 (10,5) miljoonaa euroa.
- Rahavarat olivat 5,0 miljoonaa euroa (3,8 miljoonaa euroa 31.12.2019) ja 100 miljoonan euron rahoituslimiitti oli käyttämätön 31.12.2019.
- Osakekohtainen tulos oli 0,07 euroa (0,09).

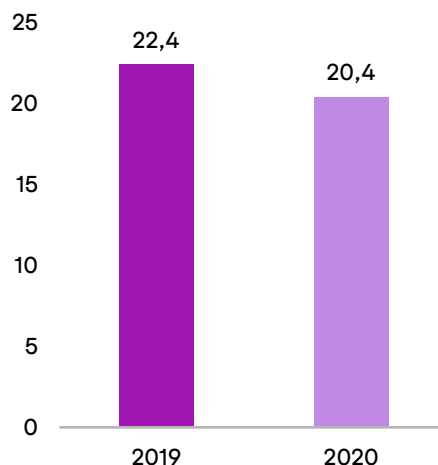
### Liikevaihto

Tammi–maaliskuu 2020, miljoonaa EUR



### Vertailukelpoinen käyttökate (EBITDA)

Tammi–maaliskuu 2020, miljoonaa EUR



## Merkittäviä tapahtumia ensimmäisellä neljänneksellä

Adapteo on saanut Ingka Services AB:ltä tilauksen toimistotiloista, jotka sijoitetaan maailmanlaajuisen tukitoimintotoimiston Hubhultin ja IKEAn Malmön – myymälän välille.

Adapteo on allekirjoittanut sopimuksen Laholmin kunnan kanssa vanhustenhoitoratkaisusta. Ratkaisua on kehitetty yhdessä asiakkaan kanssa käyttämällä Rymd-valikoimaa innovatiivisesti.

COVID-19 pandemian leviämisestä lähtien Adapteo on jo nähnyt kysynnän vähenevän tapahtumaliiketoiminnassa ja muissa projekteissa,

joissa on lyhyet vuokra-ajat. Myös yksityisen sektorin toimistojen kysyntä oli vähäisempää, sillä asiakkaiden tilojen laajennussuunnitelmia on lykätty.

Ydinliiketoimintamme, sosiaalinen infrastruktuuri, on vakaampi.

Adapteo on toimittanut useita väliaikaisia mukautuvia rakennusratkaisuja alueellisille sairaaloille ja hoitopalvelujen tarjoajille. Rakennuksia käytetään COVID-19-potilaiden testauksen seulonta-alueina, hallintorakennuksina ja hoitohenkilökunnan majoitustiloina.

## Tunnusluvut

Vuoden 2019 aikana Adapteo on esittänyt tiettyjä tunnuslukuja ja muita taloudellisia tietoja vuosilta 2019 ja 2018 pro forma –perusteisesti kuvataksaan Adapteon perustamista 30.6.2019 osittaisjakautumisen kautta ja siihen liittyneen uudelleenrahoituksen vaikutuksia sekä 31.10.2018

toteutetun Nordic Modular Groupin hankinnan vaikutuksia. Koska pro forma –vaikutukset vuodelle 2019 eivät ole olennaisia, kaikki tunnusluvut ja taloudelliset tiedot vertailuvuodelta 2019 on tässä raportissa esitetty toteuma- ja carve-out perusteisesti, ellei muuta ole ilmoitettu.

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Liikevaihto	49,1	52,8	216,2
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, % <sup>1</sup>	-5,7	1,4	-0,2
Vuokratuotot	31,5	33,2	132,7
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, % <sup>1</sup>	-3,6	10,1	4,6
Vertailukelpoinen käyttökate	20,4	22,4	88,5
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	41,6	42,5	40,9
Käyttökate	20,3	17,3	76,1
Käyttökatemarginaali, %	41,3	32,8	35,2
Vertailukelpoinen EBITA	10,3	12,7	37,2
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	21,0	24,1	17,2
Vertailukelpoinen liikevoitto	9,6	12,1	34,6
Vertailukelpoinen liikevoittomarginaali, %	19,6	22,8	16,0
Liikevoitto (EBIT)	9,5	7,0	22,1
Liikevoittomarginaali, %	19,3	13,2	10,2
Tilikauden tulos <sup>2</sup>	3,1	4,0	8,4
Osakekohtainen tulos, euroa	0,07	0,09	0,19
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa <sup>2</sup>	0,07	0,18	0,60
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate	4,6	4,1 <sup>3</sup>	4,5
Operatiivinen ROCE, %	8,1	11,8 <sup>4</sup>	8,5
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	7,9	24,3	65,7
Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja, %	38,6	108,5	74,2
Kasvuinvestoinnit	3,6	10,5	29,1
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	1 041 340	983 570	1 009 986
Käyttöaste, %	80,1	85,5	84,4
Keskimääräinen vuokra per neliö (euroa/vuosi)	155,2	159,0 <sup>5</sup>	158,7

<sup>1</sup> Vertailukauden 2018 laskelmissa käytetyissä myyntitiedoissa otetaan huomioon NMG-hankinnan pro forma –vaikutus.

<sup>2</sup> Pro forma –perusteisesti laskettuna tilikauden tulos ja vertailukelpoinen osakekohtainen tulos olivat 1-3/2019 4,1 milj. euroa ja 0,18 euroa ja 1-12/2019 8,6 milj. euroa ja 0,61 euroa. Lisätietoja pro forma –tiedoista on esitetty 14.2.2020 julkaistun tilinpäätöstiedotteen liitteessä 2, joka on saatavilla verkkosivullamme.

<sup>3</sup> Annualisoitu, 1-3/2019 vertailukelpoinen käyttökate kerrottu neljällä

<sup>4</sup> Annualisoitu, 1-3/2019 vertailukelpoinen EBITA kerrottu neljällä

<sup>5</sup> Annualisoitu, 1-3/2019 vuokratuotot kerrottu neljällä

# Toimitusjohtajan katsaus

## Vakaa liiketoimintamalli pitkäaikaisilla sopimuksilla



Adapteon liikevaihto laski ensimmäisellä neljänneksellä 6 % edelliseen vuoteen verrattuna, 49,1 miljoonaa euroon. Vertailukelpoinen käyttökate oli 20,4 miljoonaa euroa, laskua oli 9 %. Tämä vastaa 41,6 % vertailukelpoista käyttökatemarginaalia.

Vuosineljänneksen kahden ensimmäisen kuukauden tulos kehittyi edellisen vuoden mukaisesti, mutta maaliskuussa markkina-aktiviteetti oli huomattavasti vähäisempää maailmanlaajuisen pandemian seurauksena. Ensimmäisen neljänneksen lopussa näkyi jo negatiivisia vaikutuksia uusiin tilauksiin ja tulokseen, erityisesti lyhyempiä vuokra-aikoja sisältävissä segmenteissä, kuten tapahtumaliiketoiminnassa ja leireissä. Myös yksityisen sektorin toimistojen kysyntä oli vähäisempää, sillä asiakkaiden tilojen laajennussuunnitelmia on lykätty tai peruutettu. Sosiaalisen infrastruktuurin ydinsegmentissämme asiakkaiden päätöksentekoprosessit ovat olleet odotettua hitaampia.

Adapteolla on vakaa liiketoimintamalli, joka tuottaa tuloja myös maailmanlaajuisen kriisin aikoina. Kuluneen kauden alhaisemmasta tilauskannasta huolimatta tulos on pysynyt hyvällä tasolla pitkien sopimusten ja asiakassuhteiden ansiosta sekä kohdennettujen kustannussäästöjen ja jatkuvasti tarkistettujen jatkuvuussuunnitelmien ansiosta. Samaan aikaan likviditeetti- ja rahoitusasemamme on hyvä, joten Adapteo on valmiina kestämään lyhyt laskusuhdanne.

### Tarjoomamme mukauttaminen nykyisiin tarpeisiin

COVID-19-epidemia on vaikuttanut markkinoiden tarpeisiin kasvattamalla sairaaloiden ja hoitolaitosten kysyntää, mikä on jossain määrin kompensoinut muiden segmenttien laskua. Adapteo on nopeasti sopeutunut

tähän uuteen kysyntätilanteeseen keskittyen hoitoalaan, jolle Tanskassa, Saksassa ja Ruotsissa on toteutettu pieniä hankkeita nopeasti. Rakennuksia käytetään seulontaan, eristämiseen, hoitoon ja majoitukseen. Adapteo on sosiaalisen hyvinvoinnin kehittämisen tunnustettu kumppani, ja se tuntee vastuunsa avustaa ja helpottaa tätä poikkeuksellista tilannetta, jossa koko yhteiskunta tarvitsee lisähoitoa.

### Yhteiskunnan tulevaisuuden tarpeisiin varautuminen mukautuvuudella ja kiertotaloudella

COVID-19-pandemia osoittaa, että sosiaalisen infrastruktuurin ratkaisujen on mukauduttava paremmin yhteiskunnan nopeisiin muutoksiin, joissa tarvekuva on viime aikoina muuttunut viikoittain. Adapteo voi rakentaa, muuttaa, uudelleenkäyttää, laajentaa ja supistaa kohteita muutamissa viikoissa varmistaen, että rakennuksia voidaan käyttää useiden vuokrauskertojen ajan ja niitä käytetään eri tarkoituksiin asiakkaan tarpeiden mukaan. Rakennuksia voi vuokrata, liisata tai ostaa toimimaan esimerkiksi päiväkotina tai sairaalana. Kun niitä ei enää tarvita, ne kunnostetaan ja vuokrataan uudestaan ja uudestaan, samaan tai eri tarkoitukseen. Osa ensimmäisistä yksiköistämme on edelleen käytössä 30 vuoden jälkeen, ja jatkamme ratkaisujen suunnittelua maksimoidaksemme arvon ja minimoidaksemme ympäristövaikutukset.

### Oman tuotannon keskittäminen tehokkuuden lisäämiseksi

Osana konsernin strategiaa, jonka tavoitteena on tehostaa ja parantaa kapasiteetin käyttöastetta, Adapteo aikoo sulkea tuotantolaitoksen Gråbossa Ruotsissa ja keskittää tuotannon Annebergin tehtaalte Ruotsiin. Sulkemalla Gråbon tehtaan konserni saavuttaa synergiaetuja, jotka lisäävät tehokkuutta ja kapasiteetin käyttöastetta sekä vähentävät ylläpito- ja investointitarpeita. Sulkemisen kokonaiskustannusten arvioidaan olevan enintään 1,0 miljoonaa euroa.

COVID-19 on vaikuttanut Adapteoon vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä, eikä pandemian kokonaisvaikutuksia voida vielä sanoa. Meillä on kuitenkin Pohjois-Euroopassa johtava asema, joka perustuu vakaaseen liiketoimintamalliin, jossa merkittävä osa liikevaihdosta tulee pitkäaikaisista sopimuksista julkisen sektorin asiakkailta sekä hyvään likviditeetti- ja rahoitustilanteeseen. Sen ansiosta olemme valmiina lyhytaikaiseen taantumaan ja voimme sopeutua uusiin olosuhteisiin säilyttäen tai jopa vahvistaen kilpailukykyämme.

**Philip Isell Lind af Hageby**  
Toimitusjohtaja

# Konsernin tulos

## Liikevaihto

milj. euroa	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	31,5	33,2	132,7
Asennus ja muut palvelut	9,1	10,7	55,8
Uusien moduulien myynti	8,5	8,9	27,7
<b>Yhteensä</b>	<b>49,1</b>	<b>52,8</b>	<b>216,2</b>

## Tammi-maaliskuu 2020

Adapteon tammi-maaliskuun liikevaihto laski 49,1 (52,8) miljoonaan euroon. Kiinteillä valuuttakursseilla liikevaihto laski 6 % verrattuna vastaavaan ajanjaksoon viime vuonna. Kiinteillä valuuttakursseilla vuokratuotot laskivat 4 %.

Tammi-helmikuussa COVID-19 ei vaikuttanut liiketoimintaympäristöön kielteisesti kaikissa maissa, kun taas maaliskuussa sillä oli jo merkittäviä vaikutuksia. Julkisen sektorin kysyntä on ollut melko vakaata koko ensimmäisellä neljänneksellä, ja joillakin

markkinoilla on lykätty prosesseja vuosineljänneksen loppupuolella. Maaliskuussa yksityisen sektorin kysyntä pysähtyi ja tapahtumaliiketoiminta pysähtyi. Liiketoiminta-alueen Rental Space ulkoinen kysyntä kehittyi edelleen positiivisesti, kun taas Gråbon tehtaan uusien moduulien sisäinen kysyntä hidastui. Kaluston käyttöaste laski kauden aikana 80 prosenttiin ja keskimääräinen vuokra neliometriä kohti laski vuoden 2019 159 eurosta 155 euroon.

## Tulos

### Tammi-maaliskuu 2020

Adapteon vertailukelpoinen käyttökate tammi-maaliskuussa laski 9 % 20,4 (22,4) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali laski 41,6 prosenttiin (42,5 %). Ruotsissa ja Suomessa vuokrausliiketoiminta kehittyi positiivisesti, mutta Tanskassa ja Saksassa sekä vuokraliiketoiminnan että Permanent Space -liiketoiminta-alueen kehitys oli negatiivista.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat tammi-maaliskuussa 10,8 (10,4) miljoonaa euroa. Yritysostoista johtuvat poistot olivat tammi-maaliskuussa 0,7 (0,7) miljoonaa euroa.

Liikevoitto (EBIT) oli 9,5 (7,0) miljoonaa euroa. Liikevoittoon (EBIT) sisältyi 0,2 (5,1) miljoonaa euroa

vertailukelpoisia eriä. Vertailukelpoisuuteen vaikuttaviin eriin sisältyi Adapteon listautumiskustannuksia, jotka olivat 3,0 miljoonaa euroa, NMG:n hankintaan liittyviä kuluja 0,5 miljoonaa euroa ja uudelleenjärjestelykuluja 1,7 miljoonaa euroa.

Nettorahoituskulut olivat -3,6 (-1,9) miljoonaa euroa. Kasvu johtui pääasiassa rahavarojen, korollisten varojen ja velkojen negatiivisesta nettovaluuttakurssivaikutuksesta sekä niihin liittyvistä valuuttasuojauksista. Tammi-maaliskuun tulos ennen veroja oli 5,9 (5,0) miljoonaa euroa ja kauden voitto 3,1 (4,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,07 euroa (0,09).

## Investoinnit

Adapteon tammi-maaliskuun nettoinvestoinnit olivat 10,7 (16,5) miljoonaa euroa, joista 3,6 (10,5) miljoonaa euroa oli kasvuinvestointeja uusiin moduuleihin. Investoinnit laskivat

vuoden alussa vallitsevan kaluston korkean tason vuoksi ja vuosineljänneksen loppupuolella vallitsevien epävarmojen markkinaolosuhteiden vuoksi.

## Rahavirta, rahoitus ja tase

Liiketoiminnan nettorahavirta laski tammi-maaliskuussa ja oli 13,1 (24,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta ennen kasvua oli 7,9 (24,3) miljoonaa euroa. Nettokäyttöpääoma kasvoi kauden aikana 5,5 miljoonaa euroa, mikä johtui ostovelkojen vähenemisestä. Investointien nettorahavirta oli 10,7 (17,9) miljoonaa euroa.

31.3.2020 lainat olivat yhteensä 411,9 miljoonaa euroa (31.12.2019 412,1 milj. euroa). Nettovelka oli

398,9 miljoonaa euroa (31.12.2019 399,8 milj. euroa). Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,6.

Adapteolla on 500 miljoonan euron lainasopimus, josta 400 miljoonaa euroa on määräaikainen laina ja 100 miljoonaa euroa rahoituslimiitti. Lainasopimus sisältää kovenantteja. 400 miljoonan euron määräaikainen laina nostettiin 1.7.2019. Adapteon likviditeetti- ja rahoitusasema on hyvä. Kauden lopussa

100 miljoonan euron rahoituslimiitti oli täysin käyttämätön. Rahavarat olivat 5,0 miljoonaa euroa (31.12.2019 3,8 milj. euroa). Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi 10 miljoonan euron limiittisopimus ja 98 miljoonan Ruotsin kruunun monioptiojärjestelysopimus. Kumpikin oli käyttämätön 31.3.2020.

Käyttöomaisuushyödykkeet olivat katsauskauden lopussa 438,1 miljoonaa euroa (31.12.2019 451,1 milj.

euroa). Varat olivat yhteensä 712,9 miljoonaa euroa (31.12.2019 747,0 milj. euroa).

Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) oli tammi-maaliskuussa 8,1 % (8,5 % tammi-joulukuussa 2019). Adapteon pitkän aikavälin taloudellinen tavoite on nostaa operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) yli 10 prosenttiin

## Liiketoiminta-aluekohtainen tulos

Adapteolla on kaksi ensisijaista liiketoiminta-alueita: Rental Space ja Permanent Space. Yhtiö toimii viidellä maantieteellisellä alueella: Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa. Rental Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu mukautuvien rakennusten vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu mukautuvien rakennusten myynti ja pitkäaikainen leasing.

## Liiketoiminta-alue Rental Space

Liiketoiminta-alueen Rental Space kautta Adapteo tarjoaa mukautuvia rakennuksia erilaisille asiakkaille, pääasiassa julkisen sektorin asiakkaille, kuten valtioille ja kunnille, sekä yksityisen sektorin asiakkaille, kuten teollisuusyrityksille ja yksityisyrittäjille. Adapteo tarjoaa mukautuvia rakennuksia pääasiassa sosiaalisen infrastruktuurin alueella kuten kouluille, päiväkodeille ja sosiaali- ja terveystalouksille, sekä toimistokäyttöön, näyttelytiloiksi ja muihin väliaikaisiin tarpeisiin. Valtaosa liiketoiminta-alueen Rental Space asiakkaista on julkisen sektorin toimijoita.

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	31,1	33,2	129,2
Asennus ja muut palvelut	8,8	10,7	55,8
Uusien moduulien myynti	1,4	1,8	1,0
Ulkoinen liikevaihto	41,3	45,8	186,0
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,0	-	-
Liikevaihto	41,3	45,8	186,0
Vertailukelpoinen käyttökate	21,3	22,7	92,3
Käyttökate	21,3	21,7	91,2
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	51,6	49,5	49,7
Käyttökatemarginaali, %	51,6	47,3	49,0

### Tulos tammi-maaliskuu

Liiketoiminta-alueen Rental Space liikevaihto laski tammi-maaliskuussa 10 prosenttia 41,3 (45,8) miljoonaa euroon. Vuokratuotot laskivat 6 %, ja asennus- ja muiden palveluiden liikevaihto laski 18 %.

Ruotsissa markkinoiden vähäinen aktiviteetti vaikutti negatiivisesti asennuksista tulevaan liikevaihtoon vuoden 2019 lopulla. Vuoden 2020 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana julkisen sektorin tarjouskilpailutoiminta on kasvanut vaatimattomasti, kun taas yksityisen sektorin kysyntä on pysähtynyt. Hintakilpailu on lisääntynyt.

Suomessa markkinoiden kokonaisaktiviteetti laski merkittävästi koko vuosineljänneksen ajan viime vuoteen verrattuna. Vuosineljänneksen lopulla monia julkisen sektorin hankkeita siirrettiin tulevaisuuteen ja yksityisen sektorin toiminta pysähtyi. Myös Suomessa hintakilpailua lisääntyi.

Tanskan julkisen sektorin toiminta oli hieman vähäisempää vuoden 1. neljänneksellä.

Vuosineljänneksen lopulla työntekijöiden majoitustilarat supistuivat merkittävästi, kun suuret infrastruktuurihankkeet pysähtyivät.

Norjassa julkisen sektorin toiminta oli hyvää, mutta vuosineljänneksen loppupuolella useita tarjouskilpailuja lykättiin. Saksassa julkinen tarjouskilpailu Saksassa oli hyvä vuosineljänneksen aikana, vaikka joitakin hankkeita lykättiin. Yksityisen sektorin kysyntä pysähtyi maaliskuussa, eikä ensimmäisen vuosipuoliskon ennakoitu tapahtumaliiketoiminta toteudu.

Tanskassa, Ruotsissa ja Suomessa Adapteo on saanut pyyntöjä ja tilauksia pääasiassa sairaaloista, testausyksiköistä ja majoitusratkaisista, jotta COVID-19 liittyviä toimenpiteitä voidaan suorittaa paremmin.

Vertailukelpoinen käyttökate laski 6 % ja oli 21,3 (22,7) miljoonaa euroa, mikä johtui asennus- ja vuokratuottojen vähenemisestä kustannustehokkuuden osittain kompensoiden laskua. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali nousi 51,6 prosenttiin (49,5 %)

## Liiketoiminta-alue Permanent Space

Liiketoiminta-alueella Permanent Space Adapteo tarjoaa pääasiassa räätälöityjä esivalmistettuja mukautuvia rakennuksia myyntiin tai pitkäaikaisvuokralle julkisen ja yksityissektorin asiakkaille. Adapteo toimittaa avaimet käteen – ratkaisuja, jotka voivat asiakkaiden näkökulmasta

korvata perinteisten rakennuttajien rakentamat rakennukset ja jotka rakennetaan tarkkaan hallituissa sisäolosuhteissa lyhyellä toimitusajalla. Tämän liiketoiminta-alueen siirtokelpoiset rakennukset noudattavat pysyviä rakennuksia koskevia rakennusmääräyksiä.

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	0,4	0,0	3,5
Asennus ja muut palvelut	0,3	0,0	
Uusien moduulien myynti	7,1	7,1	26,7
Ulkoinen liikevaihto	7,8	7,1	30,3
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	3,7	5,6	22,2
Vertailukelpoinen käyttökate	0,2	1,1	1,4
Käyttökate	0,2	0,5	0,8
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % <sup>1</sup>	2,1	15,7	4,7
Käyttökatemarginaali, % <sup>1</sup>	2,1	7,2	2,6

<sup>1</sup> Ulkoinen liikevaihto

### Tulos tammi-maaliskuu

Liiketoiminta-alueen Permanent Space tammi-maaliskuun ulkoinen liikevaihto kasvoi 10 % 7,8 (7,1) miljoonaan euroon. Ruotsin markkinat olivat suotuisat ja kysyntä kasvoi SKR:n puitesopimuksen sisällä. Annebergin tehtaan ulkopuolisen kysynnän tilauskanta oli vuosineljänneksen lopussa korkea. Suomen markkina-aktiiviteetti heikkeni vuosineljänneksen aikana ja joitakin tarjouskilpailuprosesseja lykättiin. Rental Spacen sisäisen kysynnän laskiessa vuosineljänneksen loppua kohti, Gråbon tehtaan tehokkuutta tarkasteltiin uudelleen.

Vertailukelpoinen käyttökate laski 0,2 (1,1) miljoonaan euroon eli 2,1 %:iin (15,7 %) ulkoisesta liikevaihdosta. Molempien tuotantolaitosten kustannuskehitys vaikutti negatiivisesti kannattavuuteen. Meneillään on uudelleenjärjestelyohjelma, jonka avulla arvioidaan tehtaiden koko potentiaali ja pyritään parantamaan tehokkuutta. Annebergin tehtaassa toteutetaan tehostamisohjelma, jonka avulla parannetaan materiaalivirtoja ja poistetaan pullonkauloja tuotannosta.

## Henkilöstö

Adapteo-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 396 (394).

## COVID-19-pandemian vaikutus liiketoimintaan

Pohjois-Euroopan COVID-19-pandemian puhjettua vuoden 2020 alussa Adapteo seuraa sen vaikutusta markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin. Jatkuvuussuunnitelmia tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja jokaista toimintaa arvioidaan kustannus- ja riskinäkökulmasta, jotta voidaan lieventää COVID-19-pandemian kielteisiä taloudellisia vaikutuksia parhaalla mahdollisella tavalla. Adapteo on jo nähnyt kysynnän vähenevän tapahtumaliiketoiminnassa ja muissa projekteissa,

joissa on lyhyet vuokra-ajat. Myös yksityisen sektorin toimistojen kysyntä oli vähäisempää, sillä asiakkaiden tilojen laajennussuunnitelmia on lykätty. Ydinliiketoimintamme, sosiaalinen infrastruktuuri, on vakaampi. COVID-19-pandemia vaikuttaa Adapteon asiakkaiden päätöksentekoprosesseihin ja siten yritykseen. Tämän kokonaisvaikutuksia ei voida vielä arvioida.

## Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen

Adapteen 23.4 järjestetty varsinainen yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 2019 hyväksytyn taseen perusteella ei jaeta osinkoa.

Kaikki hallituksen nykyiset jäsenet valittiin uudelleen ja Sophia Mattsson-Linnala sekä Ulf Wretskog valittiin hallituksen uusiksi jäseniksi. Kaikki vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen loppuun asti.

Yhtiökokous hyväksyi myös hallintoelinten palkka- ja palkkiopolitiikan. Lisätietoja yhtiökokouksesta on osoitteessa adapteogroup.com.

Hallitus päätti 23.4 perustaa palkitsemisvaliokunnan, johon kuuluu Peter Nilsson (puheenjohtaja), Carina Edblad ja Andreas Philipsonin. Hallitus päätti myös nimittää Ulf Wretskogin

tarkastusvaliokunnan jäseneksi Outi Henrikssonin (puheenjohtaja) ja Joakim Rubinin lisäksi.

Adapteo ilmoitti 27.4 aikovansa keskittää mukautuvien rakennusten oman tuotannon konsernin

tuotantolaitokseen Annebergissa Ruotsissa. Kaikille Gråbon tehtaan työntekijöille annettiin irtisanomisilmoitus ja tuotanto päättyy vuoden 2020 jälkipuoliskolla.

## Tulevaisuutta koskevat lausumat

Tämä toimintakertomus sisältää tulevaisuutta koskevia lausuntoja, jotka kuvastavat hallituksen ja johdon nykyisiä näkemyksiä tietyistä tulevista tapahtumista ja mahdollisesta taloudellisesta tuloksesta. Hallitus ja johto uskovat, että näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyt odotukset ovat realistisia, mutta minkäänlaista vakuutta näiden odotusten toteutumisesta ei voida antaa. Näin ollen tulokset voivat olla merkittävästi erilaisia kuin tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyt odotukset. Syynä tähän voivat olla mm. (i) muutokset taloudellisessa, markkina-

tai kilpailutilanteessa, (ii) liiketoiminnallisten hankkeiden menestys, (iii) muutokset sääntelyssä ja muut valtiovallan toimet, (iv) valuuttakurssien heilahtelut ja (v) liiketoimintariskien hallinta. Tässä raportissa ei esitetä, että Adapteo sitoutuisi päivittämään näitä tulevaisuutta koskevia lausumia muutoin kuin sovellettavan lain ja pörssin sääntöjen edellyttämällä tavalla jos ja kun olosuhteet johtavat muutoksiin verrattuna näiden lausumien antamispäivämäärään.

## Tilintarkastajien tarkastus

Yhtiön tilintarkastajat eivät ole tarkastaneet tätä lausuntoa.

## Taloudellinen kalenteri

- Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuu 2020: 7. elokuuta
- Johdon osavuosiselvitys tammi-syyskuu 2020: 18. marraskuuta

## Q1-esitys 14.5.

14.5.2020 klo 9.00 CET järjestetään konferenssipuhelu, johon sisältyy esitys sijoittajille, analyytikoille ja medialle. Lisätietoja on osoitteessa <https://www.adapteogroup.com/fi/sijoittajat/taloudelliset-raportit/>

### Tukholma, 14 toukokuuta 2020

Adapteo Oyj:n hallituksen puolesta

Philip Isell Lind af Hageby

Toimitusjohtaja, Adapteo Oyj

### Lisätietoja antaa:

Toimitusjohtaja Philip Isell Lind af Hageby, p. +46 73 022 936

Erik Skånsberg, talousjohtaja, p. +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 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 ja Saksassa. Vuonna 2019 Adapteon liikevaihto oli 216 miljoonaa euroa.

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



# TALOUDELLISET TIEDOT

# Lyhennetyt ensimmäisen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot

## Konsernin tuloslaskelma

tuhatta euroa	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
<b>Liikevaihto</b>	<b>49 082</b>	<b>52 845</b>	<b>216 213</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	887	967	5 395
Materiaalit ja palvelut	-16 990	-17 185	-78 901
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-7 080	-9 113	-33 089
Liiketoiminnan muut kulut	-5 634	-10 178	-33 538
Poistot ja arvonalentumiset	-10 787	-10 386	-53 954
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-9	7	16
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	<b>9 468</b>	<b>6 958</b>	<b>22 142</b>
Rahoitustuotot	2 635	29	3 037
Rahoituskulut	-6 227	-1 945	-10 787
<b>Rahoituskulut, netto</b>	<b>-3 591</b>	<b>-1 916</b>	<b>-7 750</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>5 877</b>	<b>5 042</b>	<b>14 392</b>
Tuloverot	-2 734	-1 008	-6 001
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>3 143</b>	<b>4 034</b>	<b>8 392</b>
Adapteen omistajille kuuluva oma pääoma	3 143	4 034	8 392
Osakekohtainen tulos, EUR	0,07	0,09	0,19
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR <sup>1</sup>	0,07	0,09	0,19

<sup>1</sup> Laskettu jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteen osakkeiden lukumäärällä 44 682 697 kpl kaikille esitettävälle kausille ennen jakautumisen toteutumista.

## Konsernin laaja tuloslaskelma

tuhatta euroa	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>3 143</b>	<b>4 034</b>	<b>8 392</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</b>			
Muuntoerot	-17 234	-2 099	-3 814
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	-17 234	-2 099	-3 814
Tilikauden laaja tulos	-14 091	1 935	4 578
<b>Jakautuminen Adapteen omistajille</b>	<b>-14 091</b>	<b>1 935</b>	<b>4 578</b>

# Konsernitase

tuhatta euroa	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	438 120	442 092	451 057
Liikearvo	162 500	171 740	171 019
Muut aineettomat hyödykkeet	23 512	27 242	24 858
Investoinnit yhteisyrityksiin	1 160	1 236	1 239
Laskennalliset verosaamiset	7 290	3 514	7 414
Rahoitusleasingsaamiset	3 560	5 256	3 919
Lainasaamiset	208	221	220
Muut saamiset	746	368	746
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>637 095</b>	<b>651 668</b>	<b>660 471</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	4 599	7 086	4 372
Rahoitusleasingsaamiset	4 208	5 233	4 314
Myyntisaamiset ja muut saamiset	56 883	53 687	70 707
Kauden tuloverosaamiset	3 229	3 083	3 181
Johdannaissopimukset	1 908	-	201
Rahavarat	4 983	3 282	3 760
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>75 810</b>	<b>72 370</b>	<b>86 537</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>712 906</b>	<b>724 039</b>	<b>747 008</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>176 074</b>	<b>221 273</b>	<b>190 186</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	410 469	363 222	410 488
Laskennalliset verovelat	45 285	43 861	48 025
Varaukset	249	49	263
Eläkevelvoitteet	-	110	-
Muut velat	617	-	406
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>456 619</b>	<b>407 242</b>	<b>459 182</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	1 430	19 828	1 564
Ostovelat ja muut velat	73 302	73 357	91 828
Kauden tuloverovelat	5 416	2 035	3 530
Johdannaissopimukset	64	-	718
Varaukset	-	305	-
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>80 212</b>	<b>95 524</b>	<b>97 639</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>536 832</b>	<b>502 766</b>	<b>556 822</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>712 906</b>	<b>724 039</b>	<b>747 008</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen veroja	5 877	5 042	14 392
<b>Oikaisut</b>			
Poistot ja arvonalentumiset	10 787	10 386	53 953
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	9	-7	-16
Rahoituskulut, netto	901	-349	-669
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	-573	-138	-3 290
Osakeperusteiset maksut	22	105	342
Rahoituskulut, netto	3 591	1 916	7 750
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	20 614	16 954	72 486
<b>Käyttöpääoman muutos</b>			
Vaihto-omaisuuden muutos	-2 213	-320	2 342
Myynti- ja muiden saamisten muutos	10 493	1 531	-16 083
Osto- ja muiden velkojen muutos	-13 778	6 888	30 973
Käyttöpääoman muutos	-5 498	8 099	17 232
Rahoitusleasingisaamisten muutos	12	85	2 271
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	15 128	25 139	91 989
<b>Maksetut korot</b>			
Maksetut korot	-3 666	-783	-6 677
Saadut korot	3	11	411
Muut rahoituserät, netto	2 886	1 761	-2 983
Maksetut verot	-1 208	-1 350	-2 614
<b>Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta</b>	<b>13 144</b>	<b>24 777</b>	<b>80 126</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-11 579	-18 615	-76 604
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-652	-343	-424
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	1 544	1 790	12 392
Tytäryhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, hankituilla rahavaroilla vähennettynä	-	-751	-751
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-10 687</b>	<b>-17 919</b>	<b>-65 386</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
<b>Jakautumiseen liittyvien velkojen takaisinmaksut Cramo Oyj:lle</b>	-	-	<b>-28 514</b>
<b>Pankkilainojen nostot</b>	-	-	<b>453 000</b>
Pankkilainojen lyhennykset	-	-	-439 832
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-	-5 068	-5 012
Cramo-konsernilainojen nostot / takaisinmaksut (-), netto	-	-6 049	-12 248
Vuokramaksut	-1 185	-1 322	-3 817
Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa	-	6 516	23 136
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-1 185</b>	<b>-5 924</b>	<b>-13 287</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarojen muutos	1 272	934	1 453
Rahavarat tilikauden alussa	3 760	2 377	2 377
Kurssierot	-49	-30	-70
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>4 983</b>	<b>3 282</b>	<b>3 760</b>

# Lyhennettyjen ensimmäisen vuosineljänneksen taloudellisten tietojen liitetiedot

## 1. Taustaa

Adapteo Oyj perustettiin Cramo Oyj:n osittaisjakautumisessa 30.6.2019, kun kaikki Cramon Siirtokelpoiset tilat –liiketoimintaan kuuluvat varat, velat ja vastuut siirtyivät Adapteo Oyj:lle. Adapteo ei ole muodostanut erillistä juridista yhtiötä ennen 30.6.2019.

Taloudelliset tiedot tammi–maaliskuulta 2020 perustuvat konsernin toteutuneisiin lukuihin. Vertailuluvut tammi–maaliskuulta 2019 on laadittu yhdistelemällä (carve-out) Cramon osavuositilinpäätöksiin sisällyneet Adapteo–liiketoimintaan kuuluvat historialliset tuotot ja kulut, varat ja velat sekä rahavirrat. Konsernin taloudelliset tiedot 31.12.2019 päättyneeltä vuodelta on yhdistelmä Adapteo Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden toteutuneita konsernilukuja jakautumispäivästä 30.6.2019 lähtien, ja carve-out lukuja ennen jakautumispäivää.

## 2. Laatimisperusta

Taloudelliset tiedot 31.3.2020 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on laadittu saman laatimisperustan ja niiden laatimisperiaatteiden mukaisesti, jotka sisältyvät Adapteon konsernitilinpäätökseen 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta. Konsernin taloudelliset tiedot esitetään tuhansina euroina, ellei muuta mainita. Pyöristyseroja saattaa esiintyä.

Nämä lyhennetyt ensimmäisen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia.

## 3. COVID–19 viruksen vaikutukset raportointiin

Koronapandemian puhjettua Pohjois–Euroopassa alkuvuodesta 2020 Adapteo seuraa päivittäin sen vaikutusta markkinoihin, työntekijöihin ja

liiketoimintaprosesseihin. Jatkuvuussuunnitelmia tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja jokaista toimintaa arvioidaan kustannus– ja riskinäkökulmasta koronaviruksen puhkeamiseen liittyvien kielteisten taloudellisten vaikutusten lieventämiseksi parhaalla mahdollisella tavalla.

Adapteon kysyntä on vähentynyt tapahtumiin liittyvissä ja muissa lyhyen vuokra–ajan projekteissa. Myös yksityisellä sektorilla toimistojen kysyntä on vähentynyt ja viivästynyt, koska laajennussuunnitelmia on lykätty. Ydinliiketoimintamme, sosiaalinen infrastruktuuri, on vakaampi. COVID–19 vaikuttaa Adapteon asiakkaiden päätöksentekoprosesseihin ja siten yritykseen. Tämän kokonaisvaikutuksia ei voida vielä tällä hetkellä arvioida.

## 4. Liiketoiminta–aluetiedot

Adapteo tarjoaa korkealuokkaisten mukautuvien rakennusten vuokrausta ja vuokraukseen liittyviä palveluja ja myy uusia mukautuvia rakennuksia. Adapteon liiketoiminta ja kannattavuus raportoidaan kahtena toimintasegmenttinä, jotka ovat Rental Space ja Permanent Space –liiketoiminta–alueet. Tämä vastaa tapaa, jolla raportoidaan sisäisesti ja miten Adapteon konsernin johto Adapteon ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä tekee operatiiviset päätökset resurssien kohdistamisesta ja arvioi tuloksellisuutta. Adapteo ei ole yhdistellyt toimintasegmenttejä. Adapteo raportoi liiketoiminta–alueiden tuloksista käyttäen ensisijaisina mittareina käyttökatetta ja vertailukelpoista käyttökatetta. Rental Space –liiketoiminta–alueeseen kuuluu mukautuvien rakennusten vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen. Permanent Space –liiketoiminta–alueeseen kuuluu mukautuvien rakennusten myynti ja pitkäaikainen leasing.

### Rental Space

tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu	1–3/2020	1–3/2019	1–12/2019
Vuokratuotot	31 080	33 187	129 182
Asennus ja muut palvelut	8 773	10 728	55 774
Uusien moduulien myynti	1 392	1 841	998
<b>Ulkoisen liikevaihto yhteensä</b>	<b>41 267</b>	<b>45 756</b>	<b>185 954</b>
<b>Liiketoiminta–alueiden välinen myynti</b>	<b>21</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>41 267</b>	<b>45 756</b>	<b>185 954</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökatte</b>	<b>21 285</b>	<b>22 657</b>	<b>92 342</b>
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	51,6	49,5	49,7
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	–	–997	–1 179
<b>Käyttökatte</b>	<b>21 285</b>	<b>21 660</b>	<b>91 163</b>
<b>Käyttökatemarginaali, %</b>	<b>51,6</b>	<b>47,3</b>	<b>49,0</b>

## Permanent Space

tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	429	25	3 546
Asennus ja muut palvelut	310	1	-
Uusien moduulien myynti	7 097	7 063	26 713
<b>Ulkoisen liikevaihto yhteensä</b>	<b>7 836</b>	<b>7 089</b>	<b>30 259</b>
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	3 746	5 551	22 209
<b>Liikevaihto</b>	<b>11 583</b>	<b>12 640</b>	<b>52 468</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>166</b>	<b>1 111</b>	<b>1 409</b>
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % <sup>1</sup>	2,1	15,7	4,7
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-	-600	-610
<b>Käyttökate</b>	<b>166</b>	<b>511</b>	<b>799</b>
<b>Käyttökatemarginaali, %<sup>1</sup></b>	<b>2,1</b>	<b>7,2</b>	<b>2,6</b>

<sup>1</sup> Ulkoinen liikevaihto

## Konsernitoiminnot ja eliminoinnit

tuhatta euroa	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	-	-	-
Asennus ja muut palvelut	-	-	-
Uusien moduulien myynti	-	-	-
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	-	-	-
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-3 767	-5 551	-22 209
<b>Liikevaihto</b>	<b>-3 767</b>	<b>-5 551</b>	<b>-22 209</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>-1 042</b>	<b>-1 332</b>	<b>-5 220</b>
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-154	-3 498	-10 646
<b>Käyttökate</b>	<b>-1 196</b>	<b>-4 827</b>	<b>-15 866</b>

## Konserni yhteensä

tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	31 510	33 212	132 729
Asennus ja muut palvelut	9 083	10 729	55 774
Uusien moduulien myynti	8 489	8 904	27 711
<b>Liikevaihto</b>	<b>49 085</b>	<b>52 845</b>	<b>216 213</b>
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>20 409</b>	<b>22 436</b>	<b>88 531</b>
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	41,6	42,5	40,9
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-154	-5 092	-12 435
<b>Käyttökate</b>	<b>20 255</b>	<b>17 344</b>	<b>76 096</b>
<b>Käyttökatemarginaali, %</b>	<b>41,3</b>	<b>32,8</b>	<b>35,2</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-10 787	-10 386	-53 954
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	<b>9 468</b>	<b>6 958</b>	<b>22 142</b>

## Liite 1 – Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
tuhatta euroa			
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät</b>			
Listautumiseen liittyvät kulut	124	2 979	8 078
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	-	456	2 278
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	30	1 657	2 079
<b>Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>154</b>	<b>5 092</b>	<b>12 435</b>
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>154</b>	<b>5 092</b>	<b>12 435</b>
<b>Vertailukelpoisen liikevoiton täsmäyttäminen</b>	<b>1-3/2020</b>	<b>1-3/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
tuhatta euroa			
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	9 468	6 958	22 142
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	154	5 092	12 435
<b>Vertailukelpoinen liikevoitto</b>	<b>9 622</b>	<b>12 050</b>	<b>34 577</b>
<b>Vertailukelpoisen EBITAn täsmäyttäminen</b>	<b>1-3/2020</b>	<b>1-3/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
tuhatta euroa			
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	9 468	6 958	22 142
Yrityshankinnoista aiheutuvien aineettomien hyödykkeiden poistot	668	670	2 639
<b>EBITA</b>	<b>10 136</b>	<b>7 627</b>	<b>24 781</b>
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	154	5 092	12 435
<b>Vertailukelpoinen EBITA</b>	<b>10 290</b>	<b>12 720</b>	<b>37 216</b>
<b>Vertailukelpoisen käyttökateen täsmäyttäminen</b>	<b>1-3/2020</b>	<b>1-3/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
tuhatta euroa			
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	9 468	6 958	22 142
Poistot ja arvonalentumiset	10 787	10 386	53 954
<b>Käyttökate</b>	<b>20 255</b>	<b>17 344</b>	<b>76 096</b>
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	154	5 092	12 435
<b>Vertailukelpoinen käyttökate</b>	<b>20 409</b>	<b>22 436</b>	<b>88 531</b>
<b>Operatiivisen kassavirran ennen kasvuinvestointeja täsmäyttäminen</b>	<b>1-3/2020</b>	<b>1-3/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
tuhatta euroa			
Vertailukelpoinen käyttökate	20 409	22 436	88 531
Käyttöpääoman muutos	-5 498	8 099	17 232
Ylläpitoinvestoinnit	-6 200	-1 765	-30 256
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	-843	-4 423	-9 854
<b>Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja</b>	<b>7 868</b>	<b>24 347</b>	<b>65 653</b>
<b>Osakekohtaisen tuloksen laskeminen</b>	<b>1-3/2020</b>	<b>1-3/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
Tilikauden tulos, tuhatta euroa	3 143	4 034	8 392
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl <sup>1</sup>	44 682 697	44 682 697	44 682 697
<b>Osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>	<b>0,19</b>

<sup>1</sup> Jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteen osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl on käytetty kaikille jakautumista edeltävälle kausille.

<b>Vertailukelpoisen osakekohtaisen tuloksen täsmäyttäminen</b>	<b>1-3/2020</b>	<b>1-3/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Tilikauden tulos	3 143	4 034	8 392
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	154	5 092	12 435
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot	-	-	8 691
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien verovaikutus	-31	-1 042	-2 514
<b>Vertailukelpoinen tilikauden tulos</b>	<b>3 266</b>	<b>8 085</b>	<b>27 004</b>
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl <sup>1</sup>	44 682 697	44 682 697	44 682 697
<b>Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,07</b>	<b>0,18</b>	<b>0,60</b>

<sup>1</sup> Jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl on käytetty kaikille jakautumista edeltävälle kausille.

<b>Nettovelan laskeminen</b>	<b>31.3.2020</b>	<b>31.3.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
tuhatta euroa			
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Pankkilainat	398 427	209 809	398 171
Vaihtovelkakirjalaina	-	52 895	-
Lainat Cramo-konsernilta	-	86 585	-
Vakuudellinen laina	413	-	405
Vuokrasopimusvelat	11 629	13 933	11 912
<b>Pitkäaikaiset lainat yhteensä</b>	<b>410 469</b>	<b>363 222</b>	<b>410 488</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Lainat Cramo-konsernilta	-	14 011	-
Vakuudellinen laina	45	4 327	45
Vuokrasopimusvelat	1 385	1 489	1 519
<b>Lyhytaikaiset lainat yhteensä</b>	<b>1 430</b>	<b>19 828</b>	<b>1 564</b>
<b>Lainat yhteensä</b>	<b>411 899</b>	<b>383 049</b>	<b>412 052</b>
<b>Vähennetään:</b>			
Lainasaamiset	-208	-221	-220
Rahoitusleasingsaamiset	-7 768	-10 488	-8 233
Rahavarat	-4 983	-3 282	-3 760
<b>Nettovelka</b>	<b>398 940</b>	<b>369 058</b>	<b>399 839</b>

<b>Operatiivisen ROCE:n täsmäyttäminen</b>	<b>1-3/2020</b>	<b>1-3/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettokäyttöpääoma	-11,9	-12,6	-16,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	438,1	442,1	451,1
Investoinnit yhteisyrityksiin	1,2	1,2	1,2
Operatiivinen sijoitettu pääoma yhteensä	427,3	430,8	435,6
Vertailukelpoinen EBITA	34,8	50,9	37,2
<b>Operatiivinen ROCE, %</b>	<b>8,1</b>	<b>11,8</b>	<b>8,5</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 <sup>1</sup>	Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset	Käyttökate on Adapteon tuloksellisuutta osoittava mittari. Käyttökate kuvaa välillisesti operatiivisia rahavirtoja.
Vertailukelpoinen liikevoitto <sup>1</sup>	Liikevoitto + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Vertailukelpoinen liikevoitto, vertailukelpoinen EBITA ja vertailukelpoinen käyttökate esitetään liikevoiton, EBITAn ja käyttökateen lisäksi, tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Adapteo katsoo, että nämä vertailukelpoiset tunnusluvut antavat merkityksellistä lisätietoa, sillä niiden ulkopuolelle jätetään olennaisia tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia eriä, jotka heikentävät eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Lisäksi vertailukelpoisen käyttökateen kasvu on yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Vertailukelpoinen EBITA <sup>1</sup>	Liikevoitto + yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Vertailukelpoinen käyttökate <sup>1</sup>	Käyttökate + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
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	
Nettoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin – vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien nettosummaa.
Nettokalustoinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin siirtokelpoisiin tiloihin + vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettokalustoinvestoinnit osoittavat uusiin moduuleihin tehdyt investoinnit vähennykset huomioiden.
Kasvuinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin siirtokelpoisiin tiloihin + lisäykset vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – korvausinvestoinnit	Kasvuinvestoinnit erottelevat vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen kasvuun kohdistetut investoinnit.
Ylläpitoinvestoinnit	Korvausinvestoinnit + investoinnit moduulien päivitykseen – vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Ylläpitoinvestoinnit erottelevat nettoinvestointien kalustoon kohdistuvan osuuden, joka vaaditaan ylläpitämään kaluston määrää huomioiden vähennykset sekä ylläpitämään teknistä laatua
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	Lisäykset maa-alueisiin, rakennuksiin, muihin koneisiin ja kalustoon ja	

<b>Tunnusluku</b>	<b>Määritelmä</b>	<b>Miksi käytetään</b>
	keskeneräisiin hankintoihin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin	vastaamaan säännösten ja asiakkaiden vaatimuksia.
Korvausinvestoinnit	Myytyjen moduulien pinta-ala neliömetreinä kerrottuna kauden aikana hankittujen moduulien keskimääräisellä neliöhinnalla	Kaluston ulkopuoliset investoinnit erottelevat liiketoimintaa tukevat investoinnit. Yrityshankinnat erottelevat investoinnit yrityshankintoihin. Investointien erittely lisää läpinäkyvyyttä ja mahdollistaa paremman yhtiön rahavirtojen ja tuloksen arvioinnin.
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	Vertailukelpoinen käyttökate +/- rahavirtalaskelman nettokäyttöpääoman muutos - ylläpitoinvestoinnit - kaluston ulkopuoliset investoinnit	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja esittää arvoa luoviin investointeihin, kuten kaluston kasvattamiseen käytettävissä olevan operatiivisen rahavirran määrän.
Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja / vertailukelpoinen käyttökate	Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja esittää osuutta vertailukelpoisesta käyttökatteesta, joka jää jäljelle ylläpitoinvestointien, kaluston ulkopuolisten investointien ja käyttöpääomaan 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 tilinpäätöspäivänä / 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 + nettokäyttöpääoma taseen päivämääränä) 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 kalusto keskimäärin / kauden aikana käytettävissä ollut kalusto keskimäärin	Käyttöaste osoittaa kuinka suuri osa kalustosta on keskimäärin ollut vuokrattuna. Käyttöaste on hyödyllinen kaluston johtamisen tehokkuuden mittari.
Keskimääräinen vuokra per neliö	Vuokratuotot viimeisten 12 kuukauden aikana / vuokralla olevat neliöt keskimäärin	Keskimääräinen vuokra per neliö antaa läpinäkyvyyttä yhtiön tulonmuodostukseen.
Moduulien lukumäärä	-	Moduulien lukumäärä on hyödyllinen vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen koon mittari.

<b>Tunnusluku</b>	<b>Määritelmä</b>	<b>Miksi käytetään</b>
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	-	Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä on hyödyllinen vuokratrakennusportfolion tilojen koon mittari.
Osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä (jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl käytetty kaikille jakautumispäivää edeltäneille kausille)	
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos pois lukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät verojen jälkeen ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot verojen jälkeen / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä (jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl käytetty kaikille jakautumispäivää edeltäneille kausille)	

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

**Adapteo.**