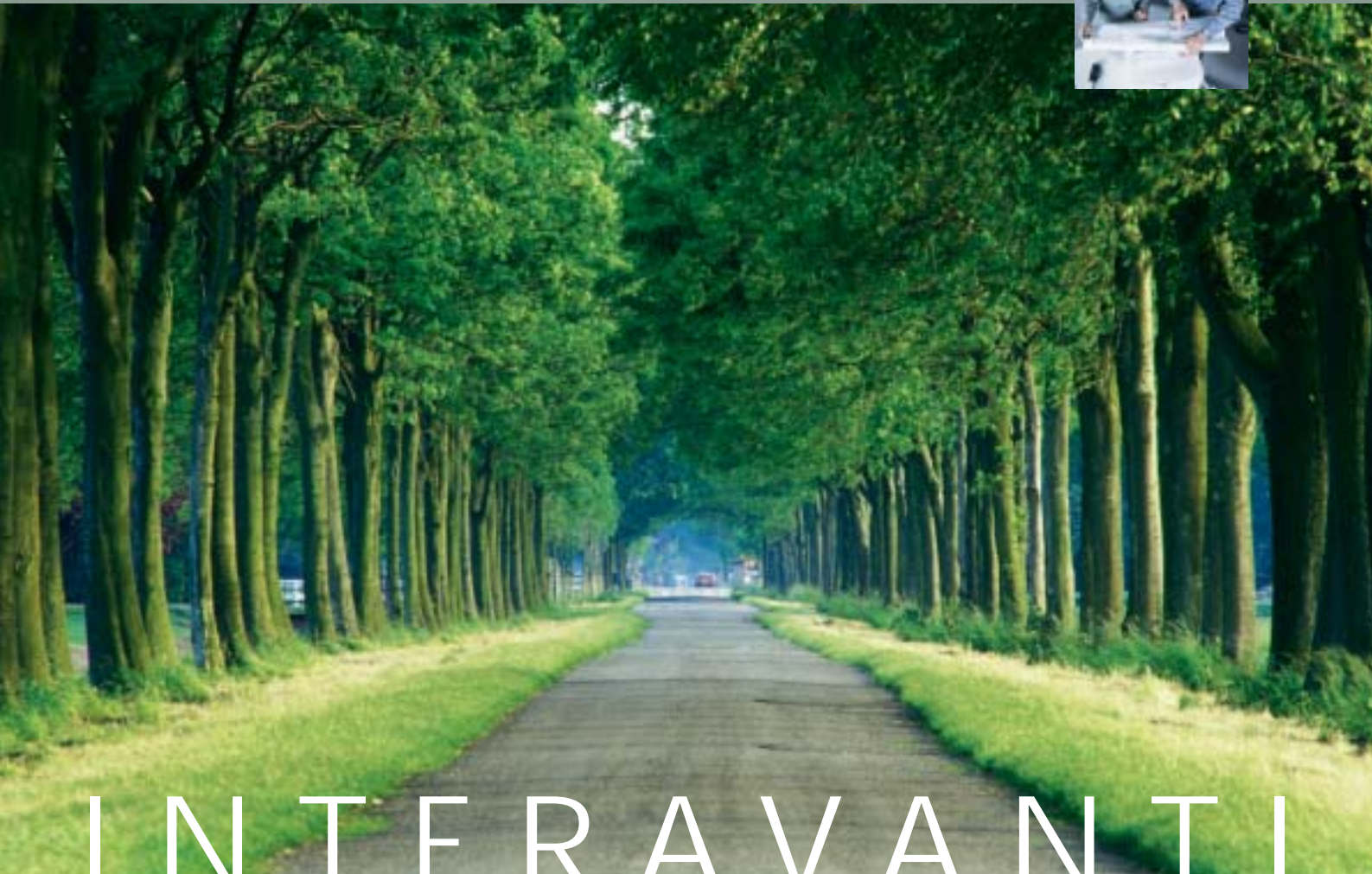


INTERAVANTI OYJ



INTERAVANTI
V U O S I K E R T O M U S 2 0 0 0



SISÄLTÖ

Interavanti Oyj lyhyesti.....	4
Avainluvut.....	4
Liiketoimintaperiaatteet.....	5
Interavantin kiinteistöt.....	6-7
Hallituksen toimintakertomus.....	8-9
Rahoituslaskelmat.....	10
Tuloslaskelmat.....	11
Taseet.....	12-13
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet.....	14
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	15-19
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	20
Tilintarkastuskertomus.....	20
Konsernin tunnusluvut.....	21
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	22-23
Osakkeen kuukausivaihto.....	24
Osakkeen kurssikehitys.....	24
Yhtiöjärjestys.....	25-27
Styrelsens verksamhetsberättelse.....	28-29
Report of the Board of Directors.....	30-31

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

1. OMAN PÄÄOMAN TUOTTO % (ROE)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$$

2. SIOJITETUN PÄÄOMAN TUOTTO % (ROI)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$$

3. OMAVARAISUUSASTE %

$$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$$

4. TULOS/OSAKE (EPS)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja} - \text{verot} + / - \text{vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden lukumäärä keskimäärin tilikaudella}}$$

5. OMA PÄÄOMA/OSAKE

$$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

6. P/E-LUKU

$$\frac{\text{Tilinpäätöspäivän viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos / osake (EPS)}}$$

7. NETTOVELKAANTUMISASTE % (GEARING)

$$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \times 100$$

Omat osakkeet on tunnuslukuja laskettaessa käsitelty KILA:n yleisohjeen 17.12.1999 mukaisesti.

INTERAVANTI

Varsinainen yhtiökokous

Interavanti Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina maaliskuun 22. päivänä 2001 klo 10.00 alkaen Hotelli Haagassa, Nuijamiestentie 10, 00320 Helsinki.

Kokouksessa käsitellään varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvien asioiden lisäksi yhtiöjärjestyksen 9 § muuttaminen siten, että kokouksutsu on julkaistava aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään seitsemäntoista (17) päivää ennen kokousta ja että viimeinen ilmoittautumispäivä voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokousta.

Oikeus osallistua kokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 12.3.2001 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Yhtiökokoukseen on ilmoittauduttava viimeistään perjantaina 16.3.2001 klo 16.00 mennessä.

Osinko

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,20 mk/osake. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingon täsmäytyspäivänä 27.3.2001 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingonmaksun alkamispäivä on 3.4.2001.

Taloudelliset katsaukset

Interavanti Oyj julkaisee vuonna 2001 kolme osavuosi-katsausta. Tammi-maaliskuulta 26.4.2001, tammi-kesäkuulta 2.8.2001 ja tammi-syyskuulta 1.11.2001. Osavuosikatsaukset ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla www.interavanti.fi ja paperikopio postitetaan sitä pyytävälle.

Tiedotetilaukset:

Interavanti Oyj, Mäntytie 13 C, 00270 Helsinki,
Puh. 09-477 7220, fax 09-477 72240, sähköposti
eva.heikkinen@interavanti.fi



E v a H e i k k i n e n

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Hyvät osakkeenomistajat!

Päättynyt vuosi oli yhtiön 14. toimintavuosi.

Toimialan ennustettavuus on ollut viime vuosina melko hyvä niin, että suuremmilta yllätyksiltä on välttytty. Toiminnassamme ei ole tapahtunut suunnittelemtomia muutoksia. Päättäneen vuoden tulos kehittyi myyntivoittojen lisääntyessä ennakoitun mukaisesti.

Jatkoimme alueellisesti toimintaamme huonosti sopivien kohteiden realisointia. Tilikauden voittoa rasittaa kuitenkin vielä InterGlobian osakkeiden kaupasta poistamatta olleen osuuden siivoaminen. Saaminen voidaan katsoa tämän jälkeen mahdollisuudeksi riskin sijasta.

Muutos tapahtui yhtiön omistajakunnassa. Omistuksen keskittyminen johti vuoden loppupuolella suurimmiksi nousseiden liittoutumiseen ja lunastustarjouksen esittämiseen. Lunastustarjouksen hyväksyi n. 42 % osakkeista ja osakkeista n. 85 % on tätä kirjoitettaessa uusien omistajien hallussa. Osakkeenomistajien määrä puolittui. Yhtiön pörssi-arvo kasvoi osin tilanteesta johtuen vuoden aikana n. 37 %.

Vuoden aikana saimme kaksi suruviestiä. Yhtiön perustaja ja ensimmäinen toimitusjohtaja Raimo Arvola kuoli vaikean lyhyehkön sairauden jälkeen maaliskuun alussa. Marraskuussa menehtyi hallituksemme jäsen professori Teppo Martikainen vaikeaan sydän-sairauteen.

Heillä oli kyky valloittaa ja vakuuttaa kuulijansa tyylillä, joka ei vain synnyttänyt oivalluksia vaan avarsi myös näkemystämme.

Yhtiö pyrkii jatkossakin säilyttämään asemansa noteerattuna. Omistuspohjan vaihtumisen myötä sijoitusomaisuudesta ollaan tekemässä analyysiä, jonka perusteella määritellään toimintatapa, jolla jatkossa tulemme toimimaan. Aktiivisempaa sijoituspolitiikkaa harjoittamalla pyrimme parantamaan tulosta, jotta osakas pohjan laajentaminen voisi olla mahdollista.

Kiitän päättäneestä vuodesta asiakkaitamme vuokralaisia, yhteistyökumppaneita sekä osakkeenomistajia.

Helsingissä helmikuussa 2001



K a r i R u o h o m a a
t o i m i t u s j o h t a j a



Interavanti Oyj lyhyesti

Yhtiö

Interavanti Oyj on vuonna 1987 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö, jonka osaketta on noteerattu Helsingin Pörssin listalla vuodesta 1988.

Toimiala

Interavantin toimialana on omistamiensa kiinteistöjen ja kiinteistö- ja asunto-osakkeiden vuokraus.

Kiinteistöpääoma

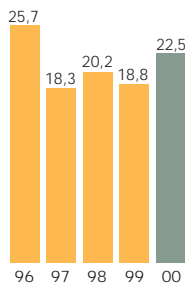
Kiinteistöpääoma koostuu Suomessa olevista teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista. Omistuksiin ei sisälly rakentamattomia maa-alueita.

Yhtiön hallinnassa on tiloja yhteensä 62 473 m² (60 718), joista 6 343 m² on yhteisomistuksessa Suomen Leipuriliitto ry:n, Laravest Oy:n ja Musette Oy:n kanssa. Interavanti Oyj:n osuus yhteisesti omistetuista on 3 478 m².

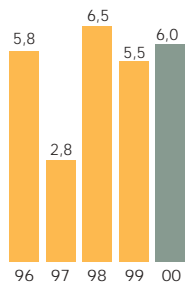
Liikevaihto

Liikevaihto vuonna 2000 oli 22,5 milj. mk, josta vuokratuottojen osuus oli 20,2 milj. mk.

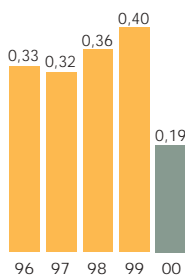
LIKEVAIHTO,
MMK



LIKEVOITTO,
MMK



TULOS / OSAKE,
MK



AVAINLUVUT

	2000	1999	Muutos - %
Liikevaihto, milj. mk	22,5	18,8	19,7
- josta vuokratuotot milj. mk	20,2	16,9	19,5
Liikevoitto, milj. mk	6,0	5,5	9,1
Voitto ennen veroja, milj. mk	3,2	5,6	-42,9
Omavaraisuusaste %	66,0	73,9	-10,7
Yhtiön omistamien tilojen			
- määrä m ²	59 608	57 334	4,0
- kirjanpitoarvo milj. mk	183,0	155,8	17,5
- vuokrausaste %	98,5	90,4	9,0
- hinta mk/m ²	3 035	2 726	

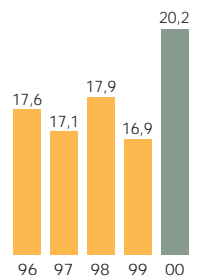
Liiketoiminta- periaatteet

Interavanti Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toimialana on harjoittaa omistamiensa kiinteistöjen sekä liike-, toimisto-, ja asunto-osakkeiden vuokrausta. Sijoitustoiminta keskittyy pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereen ja Turun talousalueille. Tavoitteena on sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitus ja sen muunneltavuus sekä alueellinen sijainti muodostavat alhaisen riskin suhdanteiden muuttuessa. Yhtiö pyrkii vakaaseen tuottoon, joka tarkoittaa vuosittaista kohtuullista osinkoa ja maltillista kansantalouden vaurastumisen edellyttämää varallisuuden kasvua. Yhtiö pyrkii tarjoamaan turvallisen, toimivan ja joustavan vaihtoehdon asiakasvuokralaisilleen. Tavoitteeseen pyritään kehittämällä ammattitaitoa ja markkinaherkkyttä.

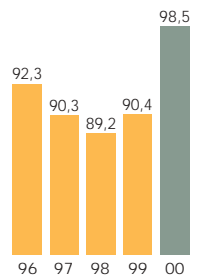
Interavanti Oyj:n kiinteistökanta muodostuu teollisuus-toimisto ja liiketiloista sekä asunnoista. Vuoden 2000 liikevaihdosta lähes 90 % tuli vuokraustoiminnasta. Vuoden aikana investoitiin tiloihin yhteensä 35,0 miljoonaa markkaa. Tiloista 31 384 m² on teollisuus- ja varastotilaa, 18 334 m² liiketilaa, 7 068 m² toimistotilaa ja 5 687 m² asuntoja.

Pääkaupunkiseudulla sijaitsee omistetusta pinta-alasta runsas kolmannes, joka muodostaa sijoitetusta pääomasta 47 %. Tampereen ja Turun alueella yhteensä sijaitsee vajaa 20 % pinta-alasta, joka edustaa 16 % pääomasta. Muualla Etelä-Suomessa sijaitsevat tilat käsittävät 47 % pinta-alasta ja 37 % pääomasta.

VUOKRATUOTOT,
MMK



TILOJEN
VUOKRAUSASTE,
%

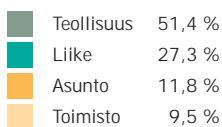
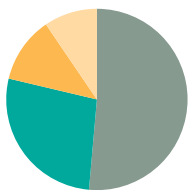


Voimassa olevat vuokrasopimukset tilaryhmittäin

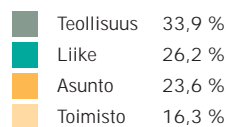
Sopimuskannan arvo on laskettu sopimuksen kiinteästä vuokra-ajasta nykyisellä vuokralla, toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa on käytetty irtisanomisajan pituutta.

	Teollisuus/ varastotilat	Liiketilat	Toimistot	Asunnot	yhteensä
Sopimuskanta milj. mk	11,4	11,1	12,8	0,3	35,5
Sopimusten lukumäärä	64	83	23	100	270
Keskimääräinen sopimuksen kesto kk	6	6	11	1	

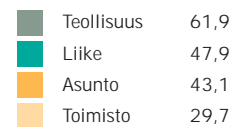
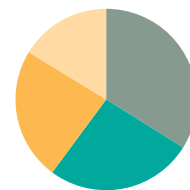
PINTA-ALAT



OSUUS
VUOKRATUOTOISTA



TILOJEN
KIRJANPITOARVO,
MMK

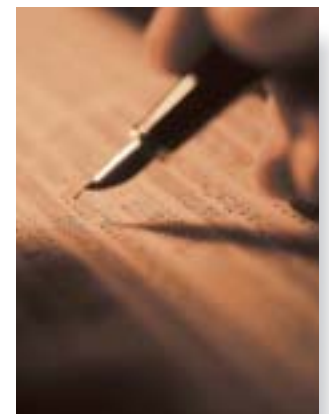




Interavantin kiinteistöt

Kunta	Osoite	R-vuosi	Liiketila	Toimisto	Teollisuus	Asunto
Espoo	Kamreerintie 1	1987			227	
Espoo	Kaskilaaksontie 3	1971				63
Espoo	Kauppamiehentie 1	1968	239			
Espoo	Kotikyläntie 3	1988		519		
Espoo	Kuunsäde 2	1976				456
Espoo	Kuunsäde 6	1975		295		
Espoo	Sammalkalliontie 5	1970			531	
Espoo	Vieraskuja 4	1983	1041			
Espoo	Yläkartanonntie 28	1972	68			
Helsinki	Albertinkatu 46	1928	477		94	25
Helsinki	Hiekkakiventie 7	1986			1462	
Helsinki	Kadetintie 3	1955				24
Helsinki	Klaneettitie 12	1983	250			
Helsinki	Kustaankatu 7	1961	69			
Helsinki	Kylänvanhimmantie 29	1987	316			
Helsinki	Mannerheimintie 53	1939	39		146	
Helsinki	Mikonkatu 20	1906		64		68
Helsinki	Minna Canthinkatu 20	1937		127		
Helsinki	Mäntytie 13	1951		94		88
Helsinki	Mäntytie 15	1951				62
Helsinki	Ohrahuhdantie 2	1986			448	
Helsinki	Pakilantie 48	1968	395			
Helsinki	Puustellinpolku 16	1984/85		46		
Helsinki	Pälkäneentie 19	1965/72		463	904	
Helsinki	Rajasaarentie 7	1938			293	
Helsinki	Rakuunantie 12	1952				53
Helsinki	Rapakiventie 10	1977/78		73		
Helsinki	Raumantie 1	1959	735			
Helsinki	Sankaritie 9	1969/70				63
Helsinki	Ulvilantie 3	1957			106	1530
Helsinki	Vanha Talvitie 1	1982	380	1116	355	
Helsinki	Vanha Talvitie 8	1988			6378	
Helsinki	Vuosaarentie 8	1967			886	
Hollola	Vanhatalontie 2	1983/88	3261			
Imatra	Havurinne 3	1975/87		2955		
Jämsä	Mottilantie 2	1959	270			
Jämsä	Säyrylän lomakylä	1988/89				148
Järvenpää	Mannilantie 10	1979	124			
Kerava	Käenkatu 2	1971	467			
Kouvola	Kanervistontie 40	1982			2410	
Kustavi	Loukkeenkuja 1	1989				112
Lahti	Hirsimetsäntie 5	1962/73	970	70	1400	
Lahti	Sopenkorvenkatu 9	1963			4779	192
Lahti	Viipurinkatu 1	1965	212	375		
Lappeenranta	Opintie 6	1966			698	
Lieto	Hyvättyläntie 4	1986	31			
Lohja	Mäntynummentie 14	1986	100		135	
Mänttä	Koneenhoitajankatu 6	1992	563			
Nastola	Laturintie 1	1987	1226			
Nastola	Rakokiventie 15-17	1988	305			
Nauvo	Kirkonkylä	1984	1161		41	

Kunta	Osoite	R-vuosi	Liiketila	Toimisto	Teollisuus	Asunto
Nurmijärvi	Viirintie 3	1988	505			
Orivesi	Keskustie 41	1960	118			
Porvoo	Näsintie 25	1965	131			
Porvoo	Yrittäjänkatu 2	1978/80/83			1910	
Ruovesi	Honkalantie 16	1979	495			
Savonlinna	Erkonkatu 4	1998			19	31
Savonlinna	Haapavedentie 4	1966				70
Savonlinna	Haapavedentie 29	1973				55
Savonlinna	Heikinpohjantie 2	1962				92
Savonlinna	Heikinpohjantie 36	1990			50	530
Savonlinna	Heikinpohjantie 5	1968				45
Savonlinna	Iloniemenkatu 4	1978				60
Savonlinna	Kaartilantie 44	1970/80	336			
Savonlinna	Kaukaantie 1	1970				119
Savonlinna	Kirkkokatu 15	1959				68
Savonlinna	Koulukatu 13	1981				54
Savonlinna	Kuninkaankartanonatie 20	1952				45
Savonlinna	Käpykuja 2	1979				79
Savonlinna	Laitaatsillantie 14	1975				76
Savonlinna	Linnankatu 7	1966				101
Savonlinna	Mertatie 9	1970				71
Savonlinna	Mustalammenkuja 10	1973				150
Savonlinna	Mustalammenkuja 12	1974				121
Savonlinna	Neitsytkatu 1	1975				216
Savonlinna	Olavinkatu 23	1986	287			
Savonlinna	Olavinkatu 34	1940				75
Savonlinna	Pihlajavedenkuja 1	1979				79
Savonlinna	Pihlajavedenkuja 4	1976				288
Savonlinna	Pihlajavedentie 17	1978/81				219
Savonlinna	Ravikuja 6	1983				65
Savonlinna	Savonniemenkatu 3	1962				49
Savonlinna	Savontie 3	1962				52
Savonlinna	Silittäjänkatu 1	1978				56
Tampere	Hatanpään Valtatie 34	1915/52		437		
Tampere	Hermiankatu 6-8	1988	1022			
Tampere	Kaskimäenkatu 1	1991		331		
Tampere	Lentokentänkatu 9	1987/89		507		
Tampere	Multisillankatu 2	1970/74	800			
Tampere	Patamäenkatu 2	1977			6355	
Tampere	Pyhäjärvenkatu 5	1985/86	673			
Tampere	Takojankatu 1	1985		369		
Tampere	Tesoman Valtatie 37	1986	224			
Turku	Aninkaistenkatu 16	1936/37		45		
Turku	Jaanintie 34	1967/68				68
Turku	Sibeliuksenkatu 3	1920/86	284	179		
Turku	Uudenmaankatu 12	1960	108			
Turku	Uudenmaankatu 9	1966	167			
Vantaa	Kaskelanpolku	1990				86
Vantaa	Lehdokkitie 2	1986		279		
Vihti	Pisteenpolku 4	1978/79	286			
Vihti	Tuusantie 1	1987	497			



Hallituksen toimintakertomus

Liikevaihto ja tulos

Konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto oli 22,5 milj. mk (18,8), josta vuokratuottojen osuus oli 20,2 milj. mk (16,9). Vuokraustoiminnan luottotappiot olivat 0,1 milj. mk (0). Liikevoitto oli 6,0 milj. mk (5,5). Konsernituloslaskelma osoittaa voittoa 2,1 milj. mk (4,5).

Konsernitaseen loppusumma on 186,0 milj. mk (170,1). Konsernin omavaraisuusaste on 66 % (73,9). InterGlobia Oy:n osakkeiden kaupasta Beninco Holdings Ltd:lle kirjanpidossa jäljellä oleva kauppahintasaatava 5 milj. mk on kirjattu kuluksi.

Kiinteistökanta

Tilikauden päättyessä koostui kiinteistökanta 25 (27) paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista, yhteensä 62 473 m² (60 718). Tilat jakautuvat teollisuus- toimisto- ja liiketiloihin sekä asuntoihin seuraavasti:

Teollisuustilat n. 50,2 % (54,1), 31 384 m²

Toimistotilat 11,3 % (12,3), 7 068 m²

Liiketilat 29,3 % (26,7), 18 334 m²

Asunnot 9,1% (6,9), 5 687 m²

Em. tiloihin sisältyy yhteisomistuksia yhteensä 6 343 m².

Interavanti Oyj:n osuus yhteisesti omistetuista on 3 478 m².

Omistetusta pinta-alasta runsas kolmannes sijaitsee pääkaupunkiseudulla, se on n. 49 % kirjanpitoarvosta. Tampereelle ja Turkuun yhdessä sijoittuu vajaa viidennes pinta-alasta, ja n.16 % kirjanpitoarvosta. Yritystoiminnan käyttöön tarkoitetut tilat sijaitsevat 66 eri osoitteessa eteläisessä Suomessa.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 98,5 % (90,4) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Varasto- ja teollisuustilojen vuokrausaste oli 99,9 % (85,6), toimistotilojen 99,1 % (92,4), liiketilojen 96,7 % (98,1) ja asuntojen 96,2 % (94,2). Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto, vapaana olevat tilat huomioiden, oli 9,2 % (9,0). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto oli 9,4 % (10,3). Tilatyypin mukaan vuokrattujen tilojen nettotuotto jakautui seuraavasti: varasto- ja teollisuustilat 9,9 % (12,2), toimistotilat 10,6 % (9,7) ja liiketilat 11,1 % (10,1). Asuntojen keskimääräinen nettotuotto oli 6,0 % (6,3). Tilojen kirjanpidollinen keskihinta on 3 035 mk/m² (2 726 mk/m²)

Omaisuuksien arvostus

Interavanti Oyj:n kiinteistökannasta on teetetty ulkopuolisen asiantuntijan arvio tilanteesta 31.12.2000. Arvioinnin lähtökohdaksi on ollut sijoittajanäkökulma ja jokainen kohde on arvioitu erikseen. Useimmissa kohteissa on sovellettu tuottoarvomenetelmää. Aikaisemmin kuluksi kirjattu arvonalentumisia on palautettu 6,8 milj. mk (4,5). Arvonalentumiskirjauksia on tehty 4,5 milj. mk (4,9). Näiden kirjausten jälkeen arvioidut markkina-arvot ylittivät tilinpäätöshetken kirjanpitoarvot n. 11,5 milj. mk (9,9). Asuinhuoneistot on jätetty arvion ulkopuolelle.

Tilikaudella 1997 Beninco Holdings Canada Inc:lle myydyistä InterGlobia Oy:n osakkeista on kauppahinta, 17,5 milj. mk edelleen saamatta. Syksyllä 1998 käydyssä väliliesmenettelyssä tuomittiin ostaja maksamaan koko kauppahinta viivästyskorkeineen. Saaminen on päättyneellä ja aikaisemmillä tilikausilla kirjattu kokonaan kuluksi. Perinnästä ei ole luovuttu. Osakkeita ei ole luovutettu ostajalle. InterGlobia Oy:n nykyisestä taloudellisesta tilanteesta ei ole tietoa, koska tilinpäätöstä 1996 jälkeisiltä vuosilta ei ole ollut saatavissa.

Investoinnit

Kertomusvuoden aikana on ostettu 7 111 m² lisää tiloja, joista 1 636 m² oli asuntoja. Kokonaisinvestoinnit olivat n. 35,0 milj. mk (22,6) ja ne on rahoitettu osin omalla tulorahoituksella ja osin lainapääomalla. Investoinneista 88 % ja 4 885 m² sijoittuu pääkaupunkiseudulle. Niihin sisältyy enemmistöosakkuus asuinkeuhkoseudusta, liikehuoneistoja Espoosta, Munkkivuoresta ja Kampista sekä kiinteistöosakeyhtiön koko osakekanta Sörnäsissä. Lisäksi ostettiin Lahdesta kiinteistöyhtiön osakekanta. Hankintojen keskimääräinen nettotuotto on n. 8,2 %. Kokonaisinvestointeihin sisältyy aktivoituja peruskorjauksia n. 2,0 milj. mk. Vuoden 2000 aikana myytiin teollisuuskiinteistöt Lahdesta, Salosta ja Raumalta. Lisäksi myytiin liiketiloja Tampereelta ja Espoosta, toimistotiloja Helsingistä, Turusta ja Lahdesta sekä asuinhuoneisto Helsingistä. Luovuimme myös osuudessamme ACM Active Cash Management Oy -nimisessä yhtiössä.

Osakepääoman alennus

Tammikuun 2000 aikana saatettiin päätökseen vuonna 1999 aloitettu omien osakkeiden hankinta. Tarkempi eritely hankinnoista on esitetty liitetiedoissa. Varsinainen yhtiökokous päätti 13.4.2000, että yhtiön osakepääomaa alennetaan 4 milj. mk:lla mitätöimällä yhtiön hallussa olevat 500 000 osaketta ja siirtämällä osakkeiden yhteenlaskettua nimellisarvoa vastaava määrä 4 milj. mk ylikurssirahastoon. Osakepääoman alennus merkittiin kaupparekisteriin 31.5.2000.

Osakkeiden kurssi ja vaihto

Interavanti Oyj:n osaketta vaihdettiin Helsingin Pörssissä yhteensä 5 641 916 kappaletta. Ylin kaupankäyntikurssi oli 1,60 euroa (9,51 mk) ja alin 1,10 euroa (6,54 mk). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 16,9 milj. euroa (100,3 milj. mk).

Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 § mukaiset ilmoitukset

Yhtiölle tehtiin tilikauden aikana 9 arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 § mukaista ilmoitusta.

17.3.2000 Partita Oy:n omistus laski 7,48 %:sta 3,71 %:iin,
17.3.2000 Lasse Jokisen ja JJ Asfaltti Oy:n yhteenlaskettu omistus saavutti 1/10,

31.3.2000 Lasse Jokisen, JJ Asfaltti Oy:n ja J J Maa- ja Rakennus Oy:n yhteenlaskettu omistus saavutti 3/20,
11.10.2000 AGT-Trade Oy:n omistus ylitti 1/20

12.10.2000 Veikko M Vuorisen, The Old Court House Oy:n, Proposta Oy:n ja AGT-Trade Oy:n yhteenlaskettu omistus ylitti 1/20,

18.10.2000 Veikko M Vuorisen, The Old Court House Oy:n, Proposta Oy:n ja AGT-Trade Oy:n yhteenlaskettu osuus ylitti 1/10,

13.11.2000 Lasse Jokisen, Joeston Oy:n (ent. JJ Afaltti Oy) ja J J Maa- ja Rakennus Oy:n yhteenlaskettu osuus ylitti 4/20,
14.11.2000 Suomen Leipuriliitto ry:n omistus laski alle 1/10

29.11.2000 Veikko M Vuorisen, The Old Court House Oy:n Proposta Oy:n ja AGT-Trade Oy:n yhteenlaskettu osuus ylitti 3/20.

Lunastus

13.11.2000 ilmoitettiin hallitukselle, että Lasse Jokinen ja Veikko M. Vuorinen hallitsemiensa yhtiöiden kanssa olivat muodostaneet konsortion, jonka omistus yhtiön osakkeista ylitti 33 1/3 %. Yhtiöjärjestyksen 11 § mukaan heille syntyi osakkeiden lunastusvelvollisuus. Lunastusmenettely alkoi 13.12.2000 ja päättyi 12.1.2001. Määräaikaan mennessä lunastusvaatimuksen esitti 339 osakasta edustaen yhteensä 4 656 981 osaketta, eli n. 42 % yhtiön osake-

ja äänimäärästä. Lunastuskaupat toteutettiin 30.1.2001, minkä jälkeen konsortion yhteenlaskettu omistusosuus Interavanti Oyj:n osakkeista oli 9 277 292 osaketta, joka on 84,72 % yhtiön osakepääomasta ja äänimäärästä.

Euroon siirtyminen

Interavanti Oyj siirtyy käyttämään euroa vuoden 2002 alusta.

Yrityksen johto ja tilintarkastajat

13.4.2000 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi Interavanti Oyj:n hallitukseen 6 jäsentä.

Olli Kuhta, toimitusjohtaja,
Suomen Leipuriliitto ry, puheenjohtaja

Lasse Jokinen, toimitusjohtaja,
Jokinen-yhtiö Oy

Patrick Lapveteläinen, pankinjohtaja,
Mandatum Pankki Oyj

Teppo Martikainen, professori,
Helsingin Kauppakorkeakoulu

Tapani Salomaa, toimitusjohtaja,
Musette Oy

Kari Ruohomaa, toimitusjohtaja,
Interavanti Oyj

Professori Teppo Martikainen kuoli vaikeaan sydänsairauteen 23.11.2000. Hänen tilalleen ei ole valittu uutta jäsentä hallitukseen.

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin edelleen Johanna Perälä, KHT sekä KHT-Yhteisö SVH Pricewaterhouse Coopers Oy vastuunalaisena tilintarkastajana Henrik Sorunen, KHT sekä varatilintarkastajaksi Jukka Havaste, KHT.

Sisäpiiriasiat

Interavanti Oyj:llä on käytössä Helsingin Pörssin, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton valmisteleman sisäpiiriohjeen mukainen sisäpiiriohje. Yhtiö pitää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä.

Alkaneen vuoden näkymät

Näkymät vuodelle 2001 ovat positiiviset. Vapaana olevien tilojen määrän arvioidaan pysyvän vähäisenä. Myyntivoittojen osuuden tuloksesta ennakoidaan kasvavan alkaneella tilikaudella. Vuokratuottojen määrässä ei tapahtune oleellista kasvua. Liiketuloksesta odotetaan päättynyttä vuotta parempaa. Pyrkimyksenä on tulevaisuudessa jakaa merkittävä osa tuloksesta osakkaille.

Rahoituslaskelmat

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2000	1999	2000	1999
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Liikevoitto	5 974	5 487	3 464	3 701
Oikaisut liikevoittoon	2 423	1 406	2 011	1 640
Käyttöpääoman muutos	2 333	1 000	2 426	1 028
Maksetut korot	-2 782	-1 859	-2 766	-1 907
Saadut korot	191	1 431	869	1 580
Saadut osingot	255	193	1 133	934
Maksetut verot	-338	-1 054	105	-856
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	8 056	6 604	7242	6 120
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 324	-461	-313	-412
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	3 580	8 510	3 580	8 510
Investoinnit muihin sijoituksiin	-8 530	-12 801	-6 843	-3 264
Luovutustulot muista sijoituksista	5 638	4 155	5 638	4 155
Myönnettyt lainat			-120	-8 306
Lainasaamisten takaisinmaksut	975	254	975	254
Ostetut tytäryhtiöt	-24 410	-3 745	-24 410	-3 745
Myydyt tytäryhtiöt	275	860	270	860
Ostetut osakkuusyhtiöt	-688	-5 516	-688	-5 516
Myydyt osakkuusyhtiöt	1 276	0	1 276	0
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-23 208	-8 745	-20 635	-7 464
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Omien osakkeiden hankkiminen	-346	-2 797	-346	-2 797
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15	-228	-15	-578
Pitkäaikaisten lainojen nostot	29 597	442	29 595	243
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-12 731	-5 160	-13 586	-5 560
Maksetut osingot	-2 190	-1 718	-2 190	-1 718
RAHOITUKSEN KASSAVIRTA	14 315	-9 460	13 458	-10 410
RAHAVAROJEN MUUTOS				
Rahavarat 1.1.	1 068	12 669	4	11 758
RAHAVARAT 31.12.	231	1 068	69	4

Tuloslaskelmat

1 000 m k <i>euro</i>	KONSERNI				EMOYHTIÖ			
	2000		1999		2000		1999	
LIIVEVAIHTO	22 523	3 788	18 817	3 165	19 130	3 217	16 608	2 793
Henkilöstökulut	918	154	836	141	918	154	835	140
Poistot ja arvonalentumiset	5 808	977	3 720	626	5 727	963	4 016	676
Liiketoiminnan muut kulut	9 823	1 652	8 774	1 476	9 021	1 517	8 055	1 355
LIIKEVOITTO	5 974	1 005	5 487	922	3 464	583	3 702	622
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0	0	381	64				
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 728	-459	-276	-46	-809	-136	642	108
VOITTO ENNEN VEROJA	3 246	546	5 592	941	2 655	447	4 344	730
Tuloverot	-1 105	-186	-956	-161	-895	-151	-851	-143
Vähemmistön osuus	-52	-9	-149	-25				
TILIKAUDEN VOITTO	2 089	351	4 487	755	1 760	296	3 493	587

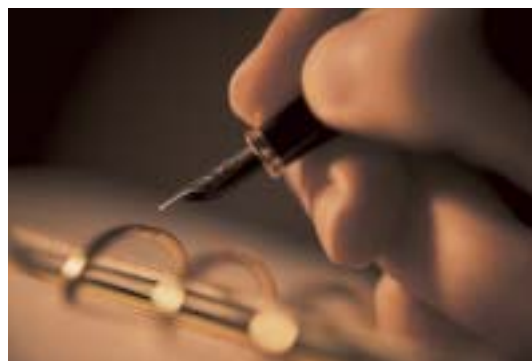




Taseet

1 000 m k <i>euro</i>	KONSERNI				EMOYHTIÖ			
	2000		1999		2000		1999	
Vastaavaa								
PYSYVÄT VASTAAVAT								
Aineettomat hyödykkeet	606	102	537	90	554	93	531	89
Aineelliset hyödykkeet	89 800	15 103	69 672	10 709	23 551	3 961	23 447	3 944
Sijoitukset								
Osuudet saman konsernin yrityksissä					59 901	10 075	36 221	6 092
Osuudet osakkuusyrityksissä	29 826	5 016	32 187	5 414	29 826	5 016	31 861	5 358
Omat osakkeet	0	0	2 921	491	0	0	2 921	491
Muut sijoitukset	63 532	10 685	59 926	10 079	48 897	8 224	47 111	7 923
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	183 764	30 907	159 243	26 783	162 729	27 369	142 092	23 898
VAIHTUVAT VASTAAVAT								
Pitkäaikaiset saamiset	865	145	1 840	309	18 142	3 051	18 998	3 195
Lyhytaikaiset saamiset	1 180	199	7 908	1 330	799	134	7 819	1 315
Rahat ja pankkisaamiset	231	39	1 068	180	69	12	3	1
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 276	383	10 816	1 819	19 010	3 197	26 820	4 511
Vastaavaa yhteensä	186 040	31 290	170 059	28 602	181 739	30 566	168 912	28 409

1 000 mk euro	KONSERNI				EMOYHTIÖ			
	2000		1999		2000		1999	
Vastattavaa								
OMA PÄÄOMA								
Osakepääoma	87 600	14 733	91 600	15 406	87 600	14 733	91 600	15 406
Ylikurssirahasto	27 580	4 639	23 580	3 966	27 580	4 639	23 580	3 966
Omien osakkeiden rahasto	0	0	2 921	0	0	0	2 921	491
Edellisten tilikausien voitto	2 858	481	784	132	1 489	250	408	69
Tilikauden voitto	2 089	351	4 487	755	1 760	296	3 493	587
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	120 127	20 204	123 373	20 750	118 429	19 918	122 002	20 519
VÄHEMMISTÖOSUUS	1 030	173	1 045	176				
VIERAS PÄÄOMA								
Pitkäaikainen vieras pääoma	54 509	9 168	38 613	6 494	53 735	9 038	40 219	6 764
Lyhytaikainen vieras pääoma	10 374	1 745	7 028	1 182	9 575	1 610	6 691	1 126
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	64 883	10 913	45 641	7 676	63 310	10 648	46 910	7 890
Vastattavaa yhteensä	186 040	31 290	170 059	28 602	181 739	30 566	168 912	28 409



Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyri-tykset, joissa Interavanti Oyj suoraan tai välillisesti omistaa 50% kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä.

Laskennallinen verosaaminen

Kirjanpidossa tehdyistä arvonalentumispoistoista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamia.

Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen käyttöajan perusteella.

Käyttöomaisuuteen kohdistuvat konserniliikearvot poistetaan konsernitilinpäätöksessä samaa poistoprosenttia käyttäen kuin ko. käyttöomaisuuserissä käytetään.

Ulkopuolinen asiantuntija on suorittanut arvion emoyhtiön ja konsernin omistamista teollisuus-, toimisto- ja liiketiloista. Arvioon perustuvat arvomuutokset kiinteistöistä ja kiinteistöosakkeista on kirjattu tuloslaskelmassa ryhmään poistot ja arvon alentumiset.

Tilikaudella tehdyt suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasearvosta poistoina jäljellä olevalle poistoajalle.

Rakennukset ja rakennelmat 10-40 vuotta

Kiinteistökalusto 10 vuotta

Koneet ja kalusto 5 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot 5-10 vuotta

Käyttöomaisuuden myyntivoitot

Tilikauden aikana myytyjen kiinteistö- ja asunto-osakkeiden myyntivoitot on kirjattu liikevaihtoon.

Saatavien arvostus

Tilikaudella on kirjattu InterGlobia Oy:n osakkeiden kaup-
pahinnasta 5,0 milj. mk:n arvonalennuspoisto. Tämän jäl-
keen koko 17,5 milj. mk:n kauppahinta on kirjattu kuluksi.

Epävarmoiksi katsotut vuokra- ja muut saamiset on kirjattu kuluksi.

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vas-
taavan oman pääoman ero on kohdistettu käyttöomaisuus-
teen ja poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunni-
telman mukaan. Kun hinta on ollut omaa pääomaa alhai-
sempi, syntynyt reservi on käsitelty kiinteistön tasearvon
vähennyksenä. Reserviä on tuloutettu suunnitelman mukaan.

Sisäiset liiketapahtumat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja
velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet

Ne konserniin kuuluvat keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa
on vähemmistöä, on yhdistetty konsernitilinpäätökseen
omistusosuuksien mukaisina. Muiden yhtiöiden vähem-
mistöosuudet on eroteltu konsernin omasta pääomasta ja
tuloksesta sekä esitetty omana eräänään.

Osakkuusyhtykset

Kaikki osakkuusyhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä.
Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tuloksia ja osuutta omista
pääomista ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen, koska
niiden menot katetaan vuosittain vastikkeilla, eikä niiden
tulos siten ole merkittävä. Liitetiedoissa on esitetty osak-
kuusyhtiöiden omistusosuudet.

Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2000	1999	2000	1999
LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotot	20 166	16 898	16 453	14 671
Kiinteistö- ja asunto-osakkeiden sekä kiinteistöjen myynnistä saadut myyntivoitot	2 357	1 919	2 678	1 937
Yhteensä	22 523	18 817	19 131	16 608
Epävarmoja vuokratuottoja ei tilikaudella ole tuloutettu.				
HENKILÖSTÖ				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	748	678	748	678
Eläkekulut	129	100	129	100
Muut henkilösivukulut	41	58	41	58
Yhteensä	918	836	918	836
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat	463	443	463	443
Henkilökunta	2	2	2	2
Henkilöstökulut sisältävät yhteenlaskettuna hallituspalkkiot, toimitusjohtajan ja toimihenkilön palkat sekä satunnaiset tehtäväpalkkiot. Henkilöstön eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin.				
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	3 068	3 252	1 211	1 539
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	4 525	2 433	4 975	3 089
Arvonalentumisten palautukset	-6 785	-4 498	-5 459	-3 144
Vaihto- ja rahoitusomaisuuden poikkeukselliset arvonalentumiset	5 000	2 533	5 000	2 533
Yhteensä	5 808	3 720	5 727	4 017
Poistot ja arvonneuotokset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä sekä sijoituksista ja saamisista sisältyvät tuloslaskelmassa kohtaan poistot ja arvonalentumiset. Tase-eräkohtainen poistoerittely sisältyy kohtaan käyttöomaisuus.				
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokraustoiminnan kulut	8 272	7 051	7 577	6 400
Muut liiketoiminnan kulut	1 551	1 723	1 446	1 655
Yhteensä	9 823	8 774	9 021	8 055

1 000 m k	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2000	1999	2000	1999
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			1 219	741
Omistusyhteisyryyksiltä			0	77
Muilta	354	116	354	116
Yhteensä	354	116	1 573	934
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			681	284
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Osuus omistusyhteisyryytysten tuloksista	0	381		
Muilta	191	1 441	188	1 306
Yhteensä	191	1 822	869	1 590
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			52	60
Muille	3 273	1 833	3 199	1 821
Yhteensä	3 273	1 833	3 251	1 881
Yhteensä	-2 728	105	-809	643
Korko- ja rahoitustuottoihin sisältyy kurssivoittoja				
	0	957	0	855



PYSYVÄT VASTAAVAT, MUUTOKSET
1 000 m k

	Hankinta- meno 1/2000	Lisäykset 2000	Vähennykset 2000	Hankinta- meno 12/2000	Kert. poistot 1/2000	Vähennysten kertyneet poistot	Tilik. poistot suunn. mukaan	Arvon- alennuk- set ja ni- den pal.	Arvon- alenn. ja palaut. yht.	Kirjan- pito- arvo 12/2000
KONSERNI										
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET										
Muut pitkävaikutteiset menot	3 299	359	3	3 655	2 763	0	286	0	3 049	606
Maa- ja vesialueet	9 720	3 657	848	12 529	3 520	-136	0	-583	2 801	9 728
Rakennukset ja rakennelmat	99 600	23 185	5 609	117 176	42 687	-3 978	2 679	-3 559	37 829	79 347
Koneet ja kalusto	4 117	279	11	4 385	3 558	0	103	0	3 661	724
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	113 437	27 121	6 468	134 090	49 765	-4 114	2 782	-4 142	44 291	89 799
SIJOITUKSET										
Osakkeet, omistus- yhteisyritykset	50 845	688	653	50 880	18 659	0	0	2 395	21 054	29 826
Osakkeet, muut	90 432	8 562	7 457	91 537	30 506	-1 987	0	-514	28 005	63 532
Yhteensä	141 277	9 250	8 110	142 417	49 165	-1 987	0	1 881	49 059	93 358
EMOYHTIÖ										
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET										
Muut pitkävaikutteiset menot	3 273	286	0	3 559	2 742	0	262	0	3 004	555
Maa- ja vesialueet	6 845	0	848	5 997	3 518	-136	0	-583	2 799	3 198
Rakennukset ja rakennelmat	39 080	0	5 035	34 045	19 475	-3 683	871	-2 510	14 153	19 892
Koneet ja kalusto	2 014	27	4	2 037	1 499	0	77	0	1 576	461
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	47 939	27	5 887	42 079	24 492	-3 819	948	-3 093	18 528	23 551
SIJOITUKSET										
Osakkeet, kons. yritykset	60 420	24 410	397	84 433	24 200	-295	0	627	24 532	59 901
Osakkeet, omistus- yhteisyritykset	50 519	688	327	50 880	18 659	0	0	2 395	21 054	29 826
Osakkeet, muut	74 702	6 843	7 457	74 088	27 592	-1 987	0	-414	25 191	48 897
Osakk. ja osuudet yht.	12 5221	7 531	7 784	124 968	46 251	-1 987	0	1 981	46 245	78 723

Osakkeet ja osuudet Omistusosuus/äänivalta %

Tytäryhtiöt	Omistusosuus/äänivalta %
Ki Oy Kotikyläntie 3, Espoo	100 / 100
Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo	100 / 100
Ki Oy Vanha talvitie 8, Hki	66,75 / 66,75
Ki Oy Multiitori, Tampere	74,07 / 74,07
Ki Oy Ruolantori, Nastola	70 / 70
Aladdin Oy, Helsinki	100 / 100
Alvinter Oy, Helsinki	100 / 100
Tytäryhtiö Ki Oy Imatran Havurinne 3	
Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki	57,19 / 57,19
Old Foxes Oy, Helsinki	46,70 / 27,80
Avarentti Oy, Helsinki	100 / 100
Ki Oy Mäntän Kauppapiha, Mänttä	100 / 100
Ki Oy Nauvon Virastokeskus, Nauvo	87 / 87
Ki Oy Vanha talvitie 1	100 / 100
Ki Oy Lahden Hirsimetsäntie 5	100 / 100
As Oy Helsingin Ulvilantie 3	67,40 / 67,40

Osakkeet ja osuudet Omistusosuus/äänivalta %

Osakkuusyhtiöt	Omistusosuus/äänivalta %
Oy Pälkäne, Helsinki	36 / 36
Ki Oy Hollolan Kotikeskus, Hollola	50 / 50
Ki Oy Nummelan Onnikka, Nummela	23,7 / 23,7
Espoon torin Pysäköintitalo, Espoo	28,9 / 28,9
Ki Oy Tietokartano, Tampere	21 / 21
Ki Oy Opintie 6, Lappeenranta	30,9 / 30,9
Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki	37 / 37
Kirkkokankaan Liiketalo Oy, Ruovesi	42,7 / 42,7
Ki Oy Itä-Aukio, Lahti	29,6 / 29,6
Ki Oy Savonlinnan Kaartilantie, SLN	47,5 / 47,5
Ki Oy Hiekkakiventie 7, Helsinki	20,9 / 20,9
As Oy Tiiranhoivi, Kustavi	22,6 / 22,6
Ki Oy Rakokivi, Nastola	21 / 21
As Oy Savonlinnan Kuvernööri, SLN	26,7 / 26,7
As Oy Tallisaari, Savonlinna	25 / 25
As Oy Savonlinnan Neitsytkatu 1, SLN	30,5 / 30,5
AS Oy Kaskelanpolku, Vantaa	25 / 25

Muut osakkeet ja osuudet

Elisa Communications Oyj
OKR Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta
HEX Oy
Kiinteistö- ja asunto-osakkeita, omistusosuus alle 20%

1 000 m k	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2000	1999	2000	1999
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			17 278	17 158
Saamiset muilta				
Lainasaamiset	865	1 840	865	1 840
Yhteensä	865	1 840	18 143	18 998
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset			0	7
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	503	6 870	503	6 870
Lainasaamiset	94	105	67	78
Siirtosaamiset	583	933	229	864
Yhteensä	1 180	7 908	799	7 819
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET				
Osakepääoma 1.1.	91 600	91 600	91 600	91 600
Osakepääomaa alennettu, yhtiölle ostetut osakkeet siirretty ylikurssirahastoon	-4 000	0	-4 000	0
Osakepääoma 31.12.	87 600	91 600	87 600	91 600
Ylikurssirahasto 1.1.	23 580	23 580	23 580	23 580
Osakepääoman alennus, yhtiölle lunastetut osakkeet	4 000	0	4 000	0
Ylikurssirahasto 31.12.	27 580	23 580	27 580	23 580
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	2 921	0	2 921	0
Lisäys tilikaudella	222	2 921	222	2 921
Osakepääoman alennus, lunastettujen mitätöinti	-3 143	0	-3 143	0
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	0	2 921	0	2 921
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	5 270	5 422	3 901	5 047
Osingonjako	-2 190	-1 717	-2 190	-1 717
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-222	-2 921	-222	-2 921
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	2 858	784	1 489	409
Tilikauden voitto	2 089	4 487	1 760	3 492
Oma pääoma yhteensä	120 127	123 373	118 429	122 002
VOITONJAKOKELPOISET VARAT				
Voitto edellisiltä tilikausilta	2 858	784	1 489	409
Tilikauden voitto	2 089	4 487	1 760	3 492
Omien osakkeiden hankinta tilikauden päättymisen jälkeen	0	-222	0	-222
Yhteensä	4 947	5 049	3 249	3 679

1 000 m k	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2000	1999	2000	1999
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat			671	1 805
Velat omistusyhteisyrityksille				
Muut velat	0	93	0	93
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	53 220	36 664	51 774	36 601
Saadut ennakot	1 290	1 720	1 290	1 720
Muut velat	0	136		
Yhteensä	54 510	38 613	53 735	40 219
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	6 299	18 179	5 786	18 179
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Siirtovelat			27	21
Yhteensä				
Velat omistusyhteisyrityksille				
Muut velat	93	186	93	187
Velat muilta				
Lainat rahoituslaitoksilta	7 257	4 545	7 037	4 545
Saadut ennakot	1 177	962	1 112	941
Muut velat	414	236	238	227
Siirtovelat	1 433	1 099	1 067	770
Yhteensä	10 374	7 028	9 574	6 691
Merkittävimmät siirtovelat liittyvät lainojen korkojaksotukseen.				
VASTUUSITOUMUKSET				
Velan vakuudeksi annetut pantit ja kiinnitykset				
Annetut kiinnitykset	35 328	36 336	33 328	36 336
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	69 363	23 702	66 670	23 702
Yhteensä	104 691	60 038	99 998	60 038
Rahalaitoslainat	60 426	41 145	58 811	41 145
OMIEN OSAKKEIDEN HANKINTA				
	kokonaismäärä	keskikurssi	yhteensä eur	yhteensä mk
31.12.1999	467 395	1,05	491 431,15	2 921 916,93
lisäykset				
4.1.2000	4 000	1,15	4 604,60	27 377,71
11.1.2000	20 000	1,13	22 622,60	134 507,87
13.1.2000	8 605	1,17	10 111,90	60 122,63
Yhteensä	500 000	1,06	528 770,25	3 143 925,14

Hallituksen voitonjakoehdotus

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 4 947 000,00 markkaa.
Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 3 249 024,29 markkaa,
Josta tilikauden voitto on 1 760 445,51 markkaa. Hallitus ehdottaa
yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 0,20 mk/osake eli yhteensä	2 190 000,00
- jätetään omaan pääomaan	1 059 024,29
	<u>3 249 024,29</u>

Helsingissä 16. helmikuuta 2001

Olli Kuhta
puheenjohtaja

Lasse Jokinen

Patrick Lapveteläinen

Tapani Salomaa

Kari Ruohomaa
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Interavanti Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Interavanti Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2000. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa ja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitiilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 22. helmikuuta 2001

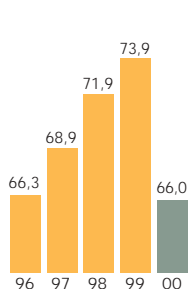
Johanna Perälä, KHT

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy,
KHT-yhteisö
Henrik Sormunen, KHT

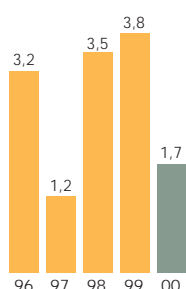
Konsernin tunnusluvut

		2000	1999	1998	1997	1996
LIIKETOIMINTA						
Liikevaihto	milj. mk/euro	22,5 3,8	18,8 3,2	20,2 3,4	18,3 3,0	25,7 4,3
Liikevoitto	milj. mk/euro	6,0 1,0	5,5 0,9	6,5 1,1	2,8 0,5	5,8 1,0
% liikevaihdosta	%	26,7	29,3	32,2	15,2	22,5
Voitto ennen veroja	milj. mk/euro	3,2 0,5	5,6 0,9	4,6 0,8	2,3 0,4	3,8 0,6
% liikevaihdosta	%	14,2	29,8	22,8	12,4	14,7
Tilikauden voitto	milj. mk/euro	2,1 0,4	4,5 0,7	4,2 0,7	1,1 10,2	3,7 0,6
% liikevaihdosta	%	9,3	23,9	20,8	5,7	14,5
Bruttoinvestoinnit	milj. mk/euro	35,0 5,9	22,6 3,8	16,0 2,7	6,4 1,1	5,8 1,0
Nettoinvestoinnit	milj. mk/euro	24,2 4,1	12,3 2,1	4,2 0,7	1,8 0,3	4,1 0,7
Henkilöstö		2	2	2	2	2
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	1,7	3,8	3,5	1,2	3,2
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	3,8	4,5	4,7	3,9	4,6
TALOUDELLINEN ASEMA						
Taseen loppusumma	milj. mk/euro	186,0 31,3	170,0 28,6	172,2 28,9	179,1 30,1	184,6 31,0
Korollinen vieras pääoma	milj. mk/euro	60,6 10,2	41,7 7,0	46,2 7,7	53,0 8,9	60,0 10,1
Osakepääoma	milj. mk/euro	87,6 14,7	91,6 15,4	91,6 15,4	92,6 15,5	92,6 15,5
Oma pääoma	milj. mk/euro	120,1 20,2	123,4 20,7	120,6 20,3	119,9 20,2	118,8 19,9
Omavaraisuusaste	%	66,0	73,9	71,9	68,9	66,3
Velkaantumisaste	%	49,8	33,5	27,5	26,0	31,5
Osingonjako / osake	mk/euro	0,20* 0,03	0,20 0,03	0,15 0,03	0,30 0,05	-
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT						
Tulos / osake	mk/euro	0,19 0,03	0,40 0,07	0,36 0,06	0,32 0,05	0,33 0,06
Oma pääoma / osake	mk/euro	10,97 1,85	10,97 1,85	10,53 1,77	10,47 1,76	10,38 1,75
P/E-luku		48,2	16,7	15,4	21,6	23,9
Osakekannan markkina-arvo	milj. mk/euro	100,3 16,9	73,1 12,3	63,0 10,6	77,9 13,1	90,5 15,2
Osakkeiden						
vaihdon arvo	milj. mk/euro	46,8 7,9	21,4 3,6	12,3 2,1	35,0 5,9	22,0 3,7
vaihdon määrä	tkpl	5 641	3 496	1 800	3 950	3 437
osuus osakkeiden kok. määrästä	%	51,5	30,5	15,9	30,0	30,0
Osakkeiden kurssikehitys						
ylin	mk/euro	9,51 1,60	6,90 1,16	8,30 1,40	9,85 1,66	8,00 1,35
alin	mk/euro	6,54 1,10	5,00 0,84	5,00 0,84	6,30 1,06	4,00 0,67
Ulkona olevien osakkeiden määrä	tkpl	10 950	10 982	11 450	11 450	11 450

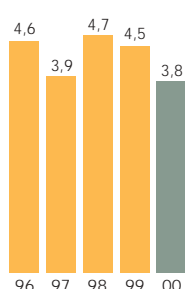
OMAVARAISUUS-
ASTE, %



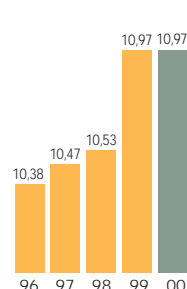
OMAN PÄÄOMAN
TUOTTO, % (ROE)



SIJOITETUN
PÄÄOMAN
TUOTTO, % (ROI)



OMA PÄÄOMA
OSAKE, MK



Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

Interavanti Oyj:n osakkeita on noteerattu Helsingin Pörssin listalla 11.7.1988 alkaen. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä lokakuusta 1994 alkaen.

Interavanti Oyj:n osakepääoma 87 600 000 markkaa jakautuu 10 950 000 nimellisarvoltaan 8 markan osakkeeseen. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake antaa yhden äänen. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita 31.12.2000 eikä yhtiön hallituksella ole valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen. Interavanti Oyj:llä ei ole liikkeeseenlaskettuja vaihtovelkakirja- tai optiolainoja eikä hallitukselle ole myönnetty valtuuksia em. lainojen ottamisesta eikä osakeanneista.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 6.2.2001

		osakemäärä/kpl	osuus/%
Tilanne 30.1.2001 tehdyn, yhtiöjärjestyksen 11 § mukaiseen lunastusmenettelyyn liittyvän kaupan jälkeen.			
Lasse Jokinen	178 039		
Oy Joeston Ltd	4 345 155		
J J Maa- ja Rakennus Oy	437 025	4 960 219	45,3
Veikko M. Vuorinen	12 000		
AGT-Trade Oy	3 939 258		
Proposta Oy	261 000		
The Old Court House Oy	103 830	4 316 088	39,4
Teollisuusvakuutus		238 000	2,2
Matti Valtari		194 750	1,8
Valtasampo Oy		117 000	1,1
Signe och Ane Gyllenbergs Stiftelse		70 000	0,6
Vilppu Lakkapää		57 500	0,5
Skandia Life Assurance Ltd		35 000	0,3
Maalaushovi Oy		32 500	0,3
10 suurinta yhteensä		10 021 057	91,5
Muut 447 osakasta yhteensä		928 943	8,5
		10 950 000	100,0

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja määräysvalta yhteisöineen omistivat osakasluettelon 6.2.2001 mukaan osakkeita yhteensä 4 977 944 kappaletta, joka on n. 45,5 % osakkeista ja äänistä.



Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Katsauskauden aikana vaihdettiin osakkeita yhteensä 5 641 916 kpl (3 495 574) vaihtoarvoltaan 46,8 milj. mk (21,4). Vaihdon osuus ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärästä oli 51,5 % (30,5). Ylin kaupankäyntikurssi oli 9,51 mk (1,60 eur) ja alin 6,54 mk (1,10 eur). Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 100,3 milj. mk (16,9 milj. eur).

OSAKKEENOMISTUKSEN

JAKAUTUMINEN 6.2.2001	osakkeiden määrä	osakkaita	%	osakkeita	%
	1-100	47	10,2	2 485	0,0
	101-1 000	204	44,3	94 321	0,9
	1 001-10 000	184	39,9	557 557	5,1
	10 001-100 000	17	3,7	407 770	3,7
	100 001-	9	1,9	9 814 057	89,6
Yhteensä		461	100,0	10 876 190	99,3
Arvo-osuuksiksi vaihtamatta				73 810	0,7
Liikkeeseen laskettu määrä yhteensä				10 950 000	100,0

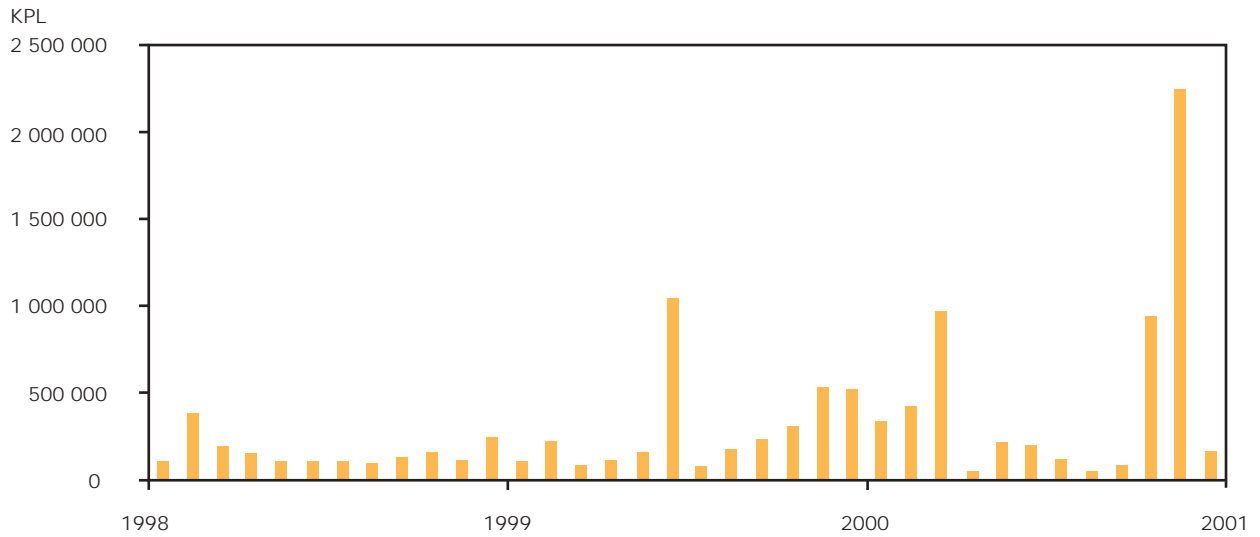
OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN

OMISTAJARYHMITÄIN 6.2.2001	kpl	%	kpl	%
Kotitaloudet	397	86,3	1 127 612	10,3
Yritykset	52	11,3	9 353 073	85,4
Voittoa tavoittelemattomat	3	0,7	103 530	0,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3	0,7	241 800	2,2
Ulkomaiset omistajat	5	1,0	50 175	0,5
Yhteistilillä			73 810	0,7
Liikkeeseen laskettu määrä yhteensä			10 950 000	100,0
Hallintarekisteröidyt omistukset	1	0,0	1 500	0,0

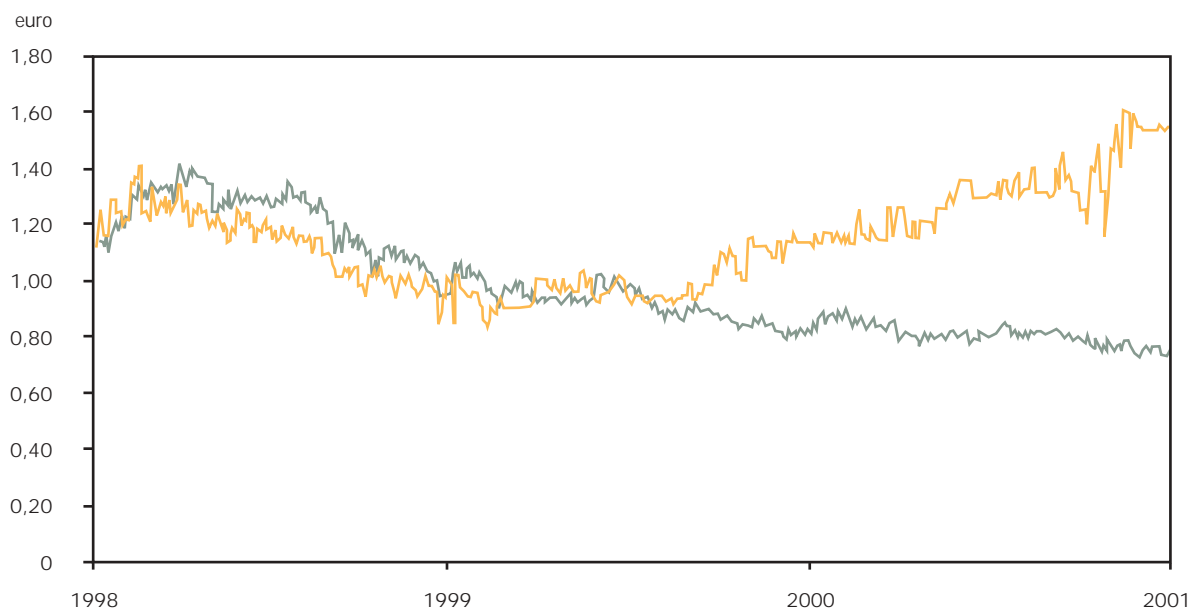
OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS (milj. mk)

	korotus	alennus	emissiovoitto	osakepääoma
Merkintäaika				
15.8.87				10
29.1.88			0,35	32
17.3.88			6,8	100
22.6.88			25,0	200
3.3.89			-	230
4.4.96				
			137,4	92,6
14.5.98			1,0	91,6
27.4.00			4,0	87,6

Osakkeen kuukausivaihto



Osakkeen kurssikehitys



— SIJOITUS-INDEKSI
— PÄÄTÖSKURSSI

*)Lähde Investime

Yhtiöjärjestys



1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Interavanti Oyj ja kotipaikka Helsinki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on harjoittaa kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden vuokrausta. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö voi toimia rakennuttajana. Yhtiö voi harjoittaa yrityskauppoihin ja kiinteistöihin liittyvää kehitys- ja jalostustoimintaa sekä konsultointia.

3 § Osakepääoma ja nimellisarvo

Yhtiön vähimmäispääoma on kahdeksankymmentä miljoonaa (80 000 000) markkaa ja enimmäispääoma kolmesataakaksikymmentä miljoonaa (320 000 000) markkaa. Osakkeiden nimellisarvo on kahdeksan (8) markkaa.

4 § Arvo-osuusjärjestelmä ja täsmäytyspäivämenettely

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Oikeus saada yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakepääomaa korotettaessa on vain sillä;

- joka on täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakeluetteloon; tai

- jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakseluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja merkitty osakseluetteloon; tai

- jos osake on hallintarekisteröity; jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on täsmäytyspäivänä merkitty osakseluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

5 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus. Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen vuodeksi kerrallaan vähintään kolme (3) ja enintään kuusi (6) jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi

päätyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

6 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin sekä hallituksen jäsenet ja hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt aina kaksi yhdessä.

7 § Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös on laadittava maaliskuun loppuun mennessä ja luovutettava tällöin tilintarkastajille, joiden tulee yhden kuukauden kuluessa luovuttaa tilintarkastuskertomus hallitukselle.

8 § Tilintarkastus

Yhtiössä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa ja yksi varatilintarkastaja.

9 § Osallistuminen yhtiökokoukseen

Sekä varsinainen että ylimääräinen yhtiökokous kutsutaan koolle julkaisemalla kutsu yhtiökokouksen määräämässä Helsingissä ilmestyvässä päivälehdessä. Kutsu on toimitettava aikaisintaan 2 kuukautta ja viimeistään 12 päivää ennen kokousta. Kutsussa on mainittava asiat, jotka tulevat yhtiökokouksen käsiteltäviksi.

Osakkeenomistajan on, voidakseen käyttää puhe- ja äänivaltaansa yhtiökokouksessa, ilmoittauduttava yhtiölle hallituksen määräämällä ja kokouskutsussa ilmoitetulla tavalla. Viimeinen ilmoittautumispäivä voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta.

Koska yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään, on lisäksi otettava huomioon, mitä osakeyhtiölaissa on sanottu oikeudesta osallistua tällaisen yhtiön yhtiökokoukseen.

10 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen, konsernituloslaskelman ja konsernitaseen sekä toimintakertomuksen;
2. tilintarkastuskertomus;
3. asianomaisten antama selvitys tilintarkastajan mahdollisesti tekemiin muistutuksiin;

päätettävä

4. tuloslaskelman ja taseen sekä konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamisesta;
5. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen ja konsernitaseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta;
6. vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle tai toimenpiteistä, joihin hallituksen toiminta ja selitys antavat aiheen;
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista;
8. hallituksen jäsenten lukumäärästä;
9. siitä sanomalehdestä, jossa kokouskutsu on julkaistava;

valittava

10. hallituksen jäsenet, tilintarkastajat ja varatilintarkastaja;

käsiteltävä

11. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

11 § Lunastusvelvollisuus

Osakkeenomistaja, jonka osuus yhtiön kaikista osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä - joko yksin tai yhdessä toisten osakkeenomistajien kanssa siten kuin jäljempänä määritellään - saavuttaa tai ylittää 33 1/3 prosenttia tai 50 prosenttia (lunastusvelvollinen osakkeenomistaja) on velvollinen lunastamaan muiden osakkeenomistajien (lunastukseen oikeutetut osakkeenomistajat) vaatimuksesta näiden osakkeet ja niihin osa-

kyhtiölain mukaan oikeuttavat arvopaperit siten kuin tässä pykälässä määrätään. Mitä tässä pykälässä sanotaan osakkeista ja arvopapereista koskee vastaavasti arvosuuksia.

Laskettaessa osakkeenomistajan osuutta yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä luetaan mukaan myös ne osakkeet, jotka kuuluvat

- yhteisölle, joka osakeyhtiölain mukaan kuuluu samaan konserniin kuin osakkeenomistaja;
- edellä tarkoitettujen yhteisöjen tai yritysten eläkesäätiöille tai eläkekassalle;
- sellaiselle muulle kuin suomalaiselle yhteisölle tai yritykselle, joka - jos se olisi suomalainen - kuuluisi edellä tarkoitetuina tavoin samaan konserniin kuin osakkeenomistaja;
- osakkeenomistajille, jotka ovat osapuolina sopimuksessa tai muussa järjestelyssä, joka toteutuessaan johtaisi sanottujen osake- tai ääniosuusrajojen saavuttamiseen tai ylittymiseen.

Mikäli lunastusvelvollisuus syntyy yhteenlaskettavien omistusten tai äänimäärien perusteella, lunastusvelvolliset osakkeenomistajat vastaavat lunastuksen toteuttamisesta yhteisvastuullisesti lunastukseen oikeutettuihin osakkeenomistajiin nähden. Lunastusvaatimus katsotaan tällaisessa tilanteessa kohdistetuksi ilman eri vaatimustakin kaikkiin lunastusvelvollisiin osakkeenomistajiin.

Mikäli kaksi osakkeenomistajaa saavuttaa tai ylittää lunastusvelvollisuuden aikaansaavan omistus- tai äänirajan siten, että molemmat ovat lunastusvelvollisia samanaikaisesti, voi lunastukseen oikeutettu osakkeenomistaja vaatia lunastusta kummaltakin erikseen.

Lunastusvelvollisuus ei koske osakkeita tai niihin oikeuttavia arvopapereita, jotka lunastusta vaativa osakkeenomistaja on hankkinut lunastusvelvollisuuden syntymisen jälkeen.

Lunastushinta

Osakkeiden lunastushinta on korkeampi seuraavista:
a) osakkeen kaupankäyntikurssien painotettu keskimurssi viimeisen kymmenen pörssipäivän aikana Helsingin Arvopaperipörssissä ennen sitä päivää, jolloin yhtiö sai lunastusvelvolliselta osakkeenomistajalta ilmoituksen

edellä tarkoitetun omistus- tai äänirajan saavuttamisesta tai ylittämisestä tai, sanotun ilmoituksen puuttuessa tai jäädessä määräajassa saapumatta, yhtiön hallitus sai siitä muutoin tiedon:

b) se osakkeiden lukumäärällä painotettu keskihinta, jonka lunastusvelvollinen osakkeenomistaja on maksanut hankkimastaan tai muutoin saamistaan osakkeista viimeisten 12 kuukauden aikana ennen edellä a-kohdassa tarkoitettua päivää.

Jos jokin keskihintaan vaikuttava saanto on valuuttamääräinen, lasketaan sen vasta-arvo Suomen markkoissa noudattaen Suomen Pankin asianomaiselle valuutalle vahvistamaa keskiarvoa seitsemän päivää ennen sitä päivää, jona hallitus ilmoittaa osakkeenomistajalle osakkeiden lunastusmahdollisuudesta.

Mitä edellä on sanottu lunastushinnan määrittämisestä osakkeille sovelletaan myös muihin lunastettaviksi tuleviin arvopapereihin.

Lunastusmenettely

Lunastusvelvollisen osakkeenomistajan tulee seitsemän päivän kuluessa siitä kun lunastusvelvollisuus on syntynyt kirjallisesti ilmoittaa tästä yhtiön hallitukselle yhtiön osoitteella. Ilmoituksen tulee sisältää tiedot lunastusvelvollisen osakkeenomistajan omistamien osakkeiden määrästä sekä lunastusvelvollisen viimeisten kahdentoista kuukauden aikana hankkimien tai muutoin saamien osakkeiden määrästä ja hinnoista. Ilmoitukseen tulee liittää osoite, josta lunastusvelvollinen osakkeenomistaja on tavoitettavissa.

Hallituksen tulee antaa osakkeenomistajille tieto lunastusvelvollisuuden syntymisestä 30 päivän kuluessa siitä kun se on saanut edellä tarkoitetun ilmoituksen, tai sanotun ilmoituksen puuttuessa tai jäädessä määräajassa saapumatta, se on muutoin saanut tiedon lunastusvelvollisuuden syntymisestä.

Ilmoituksen tulee sisältää tiedot lunastusvelvollisuuden syntymisen ajankohdasta ja lunastushinnan määrittämisen perusteista, siltä osin kuin ne ovat hallituksen tiedossa sekä päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä. Ilmoitus osakkeenomistajille on annettava noudattaen mitä kokouskutsun toimittamisesta on yhtiöjärjestyksen 9 §:ssä määrätty.

Lunastukseen oikeutetun osakkeenomistajan tulee kirjallisesti vaatia lunastusta 30 päivän kuluessa lunastusvelvollisuutta koskevan hallituksen ilmoituksen julkaisemi-

sestä. Lunastusvaatimuksesta, joka toimitetaan yhtiölle, tulee ilmetä niiden osakkeiden ja muiden arvopapereiden lukumäärä, joita vaatimus koskee. Lunastusta vaativan osakkeenomistajan on samalla toimitettava yhtiölle mahdolliset osakekirjat tai muut osakkeiden saamiseen oikeutavat asiakirjat luovutettaviksi lunastusvelvollisille lunastushintaa vastaan.

Mikäli vaatimusta ei ole esitetty määräajassa edellä mainituin tavoin, raukeaa osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta kyseisen lunastustilanteen osalta. Lunastukseen oikeutetulla osakkeenomistajalla on oikeus peruuttaa vaatimuksensa niin kauan kuin lunastusta ei ole tapahtunut.

Hallituksen tulee lunastukseen oikeutetuille osakkeenomistajille varatun määräajan umpeuduttua antaa lunastusvelvolliselle osakkeenomistajalle tieto esitetyistä lunastusvaatimuksista. Lunastusvelvollisen osakkeenomistajan on 14 päivän kuluessa lunastusvaatimuksista tiedon saatuaan suoritettava lunastushinta yhtiön määräämin tavoin osakkeiden ja niihin oikeuttavien arvopapereiden luovutusta vastaan tai, mikäli lunastettavat osakkeet on merkitty asianomaisten osakkeenomistajien arvoosuustilille, yhtiön antamaa kuittia vastaan. Yhtiön on tässä tapauksessa huolehdittava siitä, että lunastetut osakkeet välittömästi kirjataan lunastajan arvoosuustilille. Lunastushinnalle, jota ei ole suoritettu määräajassa, lasketaan viivästyskorkoa 16 prosenttia vuodessa siitä päivästä, jolloin lunastus olisi viimeistään tullut suorittaa. Mikäli lunastusvelvollinen osakkeenomistaja on lisäksi laiminlyönyt noudattaa mitä edellä on ilmoitusvelvollisuudesta säädetty, lasketaan viivästyskorko siitä päivästä, jolloin ilmoitusvelvollisuus olisi viimeistään tullut täyttää.

Lunastusvelvollisuutta, lunastushintaa ja lunastusmenettelyä koskevat muut määräykset

Tämän pykälän määräysten muuttamista tai poistamista tarkoittava yhtiökokouksen päätös on pätevä vain, mikäli sitä ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on vähintään kolme neljännessä annetuista äänistä ja kokouksessa edustettuina olevista osakkeista.

Edellä olevaa lunastusvelvollisuutta, siihen liittyvää oikeutta vaatia lunastusta sekä lunastushinnan määrää koskevat erimielisyydet ratkaistaan välimiesmenettelyssä yhtiön kotipaikkakunnalla välimiesmenettelystä annetun lain (967/92) säännöksiä noudattaen. Välimiesmenettelyssä noudatetaan Suomen lakia.

Styrelsens verksamhetsberättelse

Omsättning och resultat

Omsättningen enligt koncernresultaträkningen var 22,5 miljoner mark (18,8), varav hyresintäkterna utgjorde 20,2 miljoner (16,9). Kreditförlusterna för hyresverksamheten var 0,1 miljoner mark (0). Rörelsevinsten uppgick till 6,0 miljoner mark (5,5). Koncernresultaträkningen uppvisar en vinst på 2,1 miljoner mark (4,5).

Slutsumman för koncernbalansräkningen uppgick till 186,0 miljoner mark (170,1). Koncernens soliditetsgrad är 66 % (73,9). Den återstående delen på 5 miljoner mark av tillgodohavandet på köpesumman för försäljningen av InterGlobia Oy:s aktier till Beninco Holding Ltd som finns i bokföringen har upptagits som kostnad.

Fastighetsbestånd

I slutet av räkenskapsperioden bestod fastighetsbeståndet av industri-, lager-, kontors- och affärslokaler samt bostäder på 25 (27) orter och totalt 62 473 m² (60 718). Lokalitetserna fördelar sig på industri-, lager-, kontors- och affärslokaler samt bostäder på följande sätt:

Industrilokaler ca 50,2 % (54,1), 31 384 m²

Kontorslokaler 11,3 % (12,3), 7 068 m²

Affärslokaler 29,3 % (26,7), 18 334 m²

Bostäder 9,1 % (6,9), 5 687 m²

I de ovannämnda lokaliteterna ingår samägda för totalt 6 343 m². Interavanti Oyj:s andel av de samägda lokaliteterna är 3 478 m².

Av den ägda arealen ligger drygt en tredjedel i huvudstadsregionen, vilket utgör 49 % av bokföringsvärdet. I Tammerfors och Åbo finns sammanlagt en femtedel av arealen och ca 16 % av bokföringsvärdet. Av de lokaler som är avsedda för företagsverksamhet ligger 66 på olika håll i södra Finland.

Vid räkenskapsperiodens slut uppgick hyresgraden för hela fastighetsbeståndet till 98,5 % (90,4) beräknad på alla lokaler som innehades. Hyresgraden för lager- och industriutrymmen var 99,9 % (85,6), för kontorslokaler 99,1 % (92,4), för affärslokaler 96,7 % (98,1) och för bostäder 96,2 % (94,2). Den genomsnittliga nettoavkastningen för hela fastighetsbeståndet, med beaktande av fria utrymmen, var 9,2 % (9,0). Nettoavkastningen för uthyrda lokaler var i medeltal 9,4 % (10,3). Den genomsnittliga nettoavkastningen för uthyrda lokaler fördelade sig på följande sätt: lager- och industriutrymmen 9,9 % (12,2), kontorslokaler 10,6 % (9,7) och affärslokaler 11,1 % (10,1). Den genomsnittliga nettoavkastningen för bostäder var 6,0 % (6,3).

Det bokföringsmässiga genomsnittspriset för lokaliteterna är 3 035 mk/m² (2 726 mk/m²).

Värdering av egendomen

För Interavanti Oyj:s fastighetsbestånd har en bedömning av läget 31.12.2000 gjorts av utomstående experter. Utgångspunkten för bedömningen var placeringsaspekten och varje objekt har bedömts separat. Avkastningsvärdesprincipen har

tillämpats för de flesta av objekten. Av de nedskrivningar av värdet som tidigare registrerats som kostnader har 6,8 miljoner mark (4,5) återförts. Värdenedskrivningar har gjorts för 4,5 miljoner mark (4,9). Efter dessa bokföringsposter överstiger det uppskattade marknadsvärdet bokföringsvärdet med ca 11,5 miljoner mark vid tidpunkten för bokslutet. Bostadslägenheterna har inte medtagits i bedömningen.

Köpesumman 17,5 miljoner mark för de aktier i InterGlobia Oy som under räkenskapsperioden 1997 såldes till Beninco Holdings Canada Inc har ännu inte erhållits. Vid skiljemannaförfarandet hösten 1998 dömdes köparen att erlægga hela köpesumman jämte dröjsmålsränta. För den avslutade räkenskapsperioden och de tidigare räkenskapsperioderna har hela fordringen bokförts som kostnad. Indrivningen har inte upphört. Aktierna har inte överlåtits till köparen. Inga uppgifter finns om InterGlobia Oy:s nuvarande ekonomiska ställning, eftersom uppgifter om åren efter bokslutet 1996 inte har kunnat erhållas.

Investeringar

Under redovisningsåret har 7 111 m² nya lokaler köpts, och av dessa var 1 636 m² bostäder. De totala investeringarna uppgick till ca 35,0 miljoner mark (22,6) och de har finansierats dels genom intern finansiering, dels med lånekapital. 88 % och 4 885 m² av investeringarna har gjorts i huvudstadsregionen. I dem ingår majoritetsandelen i ett bostadshöghus, affärslokaler i Esbo, Munkshöjden och Kampen samt hela aktiestocken i ett fastighetsbolag i Sörnäs. Dessutom har aktiestocken i ett fastighetsbolag i Lahtis inköpts. Den genomsnittliga nettoavkastningen på anskaffningarna är ca 8,2 %. I de totala investeringarna ingår aktiverade ombyggnader för ca 2,0 miljoner mark. Under år 2000 såldes industrifastigheter i Lahtis, Salo och Raumo. Dessutom såldes affärslokaler i Tammerfors och Esbo, kontorslokaler i Helsingfors, Åbo och Lahtis samt en bostadslägenhet i Helsingfors. Vi avstod även från vår andel i bolaget ACM Active Cash Management.

Minskning av aktiekapitalet

I januari 2000 slutfördes det inköp av egna aktier som inleddes 1999. Närmare information om inköpen finns i noterna efter texten. Den ordinarie bolagsstämman bestämde 13.4.2000 att bolagets aktiekapital minskas med 4 miljoner mark genom makulering av 500 000 aktier som innehas av bolaget, så att ett belopp motsvarande aktiernas sammanlagda nominella värde på 4 miljoner mark överförs till en överkursfond. Minskningen av aktiekapitalet antecknades i handelsregistret 31.5.2000.

Aktiernas kurs och omsättning

På Helsingfors Börs omsattes sammanlagt 5 641 916 st. av Interavanti Oyj:s aktier. Den högsta avslutskursen var 1,60 euro (9,51 mark) och den lägsta 1,10 euro (6,54 mk). I slutet av året var aktiestockens marknadsvärde 16,9 miljoner euro (100,3 miljoner mark).

Anmälningar enligt 2 kap. 9 § lagen om värdepappersmarknaden Under redovisningsåret har för bolaget gjorts nio anmälningar enligt 2 kap. 9 § lagen om värdepappersmarknaden.

17.3.2000 Partita Oy:s innehav sjönk från 7,48 % till 3,71 %, 17.3.2000 Lasse Jokinen och JJ Asfaltti Oy:s sammanlagda innehav blev 1/10,

31.3.2000 Lasse Jokinen, JJ Asfaltti Oy:s och J J Maa- ja Rakennus Oy:s sammanlagda innehav blev 3/20,

11.10.2000 AGT-Trade Oy:s innehav översteg 1/20,

12.10.2000 Veikko M. Vuorinens, The Old Court House Oy:s, Proposta Oy:s och AGT-Trade Oy:s sammanlagda innehav översteg 1/20,

18.10.2000 Veikko M. Vuorinens, The Old Court House Oy:s, Proposta Oy:s och AGT-Trade Oy:s sammanlagda innehav översteg 1/10,

13.11.2000 Lasse Jokinen, Joeston Oy:s (f.d. JJ Asfaltti Oy) och J J Maa- ja Rakennus Oy:s sammanlagda innehav översteg 2/10,

14.11.2000 Suomen Leipuriliitto ry:s innehav understeg 1/10, 29.11.2000 Veikko M. Vuorinens, The Old Court House Oy:s, Proposta Oy:s och AGT-Trade Oy:s sammanlagda innehav översteg 3/20.

Inlösen

13.11.2000 meddelades styrelsen att Lasse Jokinen och Veikko M. Vuorinen med sina bolag hade bildat ett konsortium vars innehav av bolagets aktier översteg 33 1/3 %. Enligt § 11 i bolagsordningen blev de då skyldiga att lösa in aktier. Inlösningsförfarandet började 13.12.2000 och slutade 12.1.2001. Inom den utsatta tiden hade 339 aktieägare krävt inlösen av sammanlagt 4 656 981 aktier, vilket utgjorde ca 42 % av bolagets aktier och röster. Inlösningsaffären gjordes 30.1.2001, varefter konsortiets sammanlagda innehav av Interavanti Oyj:s aktier var 9 277 292 aktier, vilket är 84,72 % av bolagets aktiekapital och röster.

Övergång till euro

Interavanti Oy börjar använda euro från och med början av 2002.

Företagets ledning och revisorer

Den ordinarie bolagsstämma som hölls 13.4.2000 valde 6 medlemmar till Interavanti Oyj:s styrelse.

Olli Kuhta, verkställande direktör,
Suomen Leipuriliitto ry, ordförande

Lasse Jokinen, verkställande direktör,
Jokinen-yhtiö Oy

Patrick Lapveteläinen, bankdirektör,
Mandatum Bank Abp

Teppo Martikainen, professor,
Helsingin Kauppakorkeakoulu

Tapani Salomaa, verkställande direktör,
Musette Oy

Kari Ruohomaa, verkställande direktör,
Interavanti Oyj

Professor Teppo Martikainen avled 23.11.2000 i en svår hjärtsjukdom. Ingen ny medlem som ersätter honom valdes in i styrelsen.

Till ordinarie revisorer valdes fortfarande Johanna Perälä, CGR och CGR-samfundet SVH Pricewaterhouse Coopers Oy med Henrik Sormunen, CGR som ansvarig revisor samt som revisorssuppleant Jukka Havaste, CGR.

Insiderfrågor

Interavanti Oyj tillämpar insiderregler vilka motsvarar de insiderregler som uppgjorts av Helsingfors Börs, Centralhandelskammaren samt Industrins och Arbetsgivarnas Centralförbund. Bolaget upprätthåller sitt insiderregister i Finlands Värdepapperscentral Ab:s SIRE-system.

Utsikter för det nya året

Utsikterna för 2001 är positiva. Antalet lediga lokaliteter uppskattas vara litet. Försäljningsvinsternas andel av resultatet förväntas öka under det nya redovisningsåret. Det torde inte ske någon väsentlig ökning av hyresintäkterna. Rörelseresultatet väntas bli bättre än under fjolåret. Avsikten är att i fortsättningen dela ut en betydande del av resultatet till aktieägarna.

1 0 0 0 m k	euro	2 0 0 0	1 9 9 9
Omsättning		22 523	18 817
Avskrivningar, anläggningstillgångar och övriga tillgångar med lång verkningstid		-5 808	-3 720
Finansiella kostnader (netto)		-2 728	-276
Resultat före skatter		3 246	5 592
Räkenskapsperiodens resultat		2 089	4 487
Anläggningstillgångar totalt		183 764	159 243
Finansieringstillgångar totalt		2 276	10 816
Eget kapital totalt		120 127	123 373
Främmande kapital		64 883	45 641
Passiva totalt		186 040	170 059
Avkastning på sysselsatt kapital, %		3,8	4,5
Avkastning på eget kapital, %		1,7	3,8
Eget kapital/aktie, mk		10,97	10,97
Resultat/aktie, mk		0,19	0,40
Soliditet, %		66,0	73,9

Report of the Board of Directors

Net sales and profit

Interavanti Oyj's consolidated net sales grew by almost 20 per cent in 2000 and were FIM 22.5 million (18.8 in 1999), including rental income of FIM 20.2 million (16.9). Credit losses from rental operations were FIM 0.1 million (0). The operating profit was FIM 6.0 million (5.5) and the consolidated income statement shows a net profit of FIM 2.1 million (4.5).

The sum total of the consolidated balance sheet was FIM 186.0 million (170.1). The consolidated gearing ratio was 66 per cent (73.9).

The outstanding sale of InterGlobia Oy shares to Beninco Holdings Ltd for FIM 5 million has been entered as an expense.

Stock of real estate

At the end of the fiscal year, the stock of real estate owned by Interavanti Oyj comprised industrial, warehouse, office and business premises and housing in 25 (27) localities with a total floor area of 62,473 square metres (60,718). Industrial and warehouse premises accounted for the majority of stock, totalling approximately 50.2 per cent (54.1) of stock or 31,384 square metres. Business premises accounted for 29.3 per cent (26.7) of stock or 18,334 square metres, office premises for 11.3 per cent (12.3) or 7,068 square metres and housing for 9.1 per cent (6.9) or 5,687 square metres. The premises include joint ownerships totalling 6,343 square metres, of which Interavanti's ownership share is 3,478 square metres.

Of the premises owned by Interavanti, one-third of the total floor area is located in the Helsinki metropolitan area and accounts for approximately 49 per cent of the book value. One-fifth of the floor area or 16 per cent of the book value is invested in Tampere and Turku. Interavanti operates its business activities from 66 different locations in southern Finland.

The rate of leasing of the entire real estate stock owned by Interavanti was 98.5 per cent (90.4) at the end of the fiscal year. The rate of leasing of warehouse and industrial premises was 99.9 per cent (85.6), that of office premises 99.1 per cent (92.4), of business premises 96.7 per cent (98.1) and of housing 96.2 per cent (94.2). The average net yield of the entire real estate stock, including vacant premises, was 9.2 per cent (9.0). The average net yield of rented premises was 9.4 per cent (10.3). This comprised average net yields on warehouse and industrial premises of 9.9 per cent (12.2), on office premises 10.6 per cent (9.7) and on business premises 11.1 per cent (10.1). The average net yield on housing was 6.0 per cent (6.3).

The average book value of premises was FIM 3,035 per square metre (2,726).

Assessment of property

An external expert valued the real estate stock of Interavanti Oyj as of 31 December 2000. Valuations were made from the viewpoint of the investor and each item was assessed separately. The rental value method was applied for most of the items.

FIM 6.8 million (4.5) of depreciations previously entered as an expense was restored, and FIM 4.5 million (4.9) was entered as depreciation. At the time of the closing of the books, the market values exceeded the book values by approximately FIM 11.5 million (9.9). The assessment excluded housing.

The purchase price of FIM 17.5 million for the sale of shares in InterGlobia Oy to Beninco Holdings Canada Inc in 1997 remains outstanding. Arbitration proceedings in autumn 1998 ordered the buyer to pay the entire purchase price plus penalty interest. The receivable has been entered as an expense in 2000 and previous fiscal years. Debt collection has not been abandoned and the shares have not been handed over. The financial status of InterGlobia Oy is not known because the company's financial statements have been unavailable since 1996.

Investments

During the fiscal year, Interavanti purchased additional premises totalling 7,111 square metres, of which 1,636 square metres was housing. Investments totalled approximately FIM 35.0 million (22.6) and were financed through cash flows and outside capital. 88 per cent of the investments with a floor area of 4,885 square metres were located in the Helsinki metropolitan area. The new premises include a majority holding in an apartment house and business premises in Espoo, Munkkivuori and Kamppi. Two real estate companies in Sörnäinen and Lahti were also purchased. The average net yield from the purchases is approximately 8.2 per cent. Total investments include renovation expenses of approximately FIM 2.0 million. Throughout the year, Interavanti sold industrial real estate in Lahti, Salo and Rauma, business premises in Tampere and Espoo, office premises in Helsinki, Turku and Lahti as well as an apartment in Helsinki. The company also sold its share in ACM Active Cash Management.

Reduction of share capital

By January 2000, the acquisition of own shares that was begun in 1999 was complete. A separate appendix provides detailed itemisation of the acquisition. The Annual General Meeting of Shareholders held on 13 April 2000 decided to reduce the company's share capital by FIM 4 million, through nullifying the 500,000 shares owned by the company and transferring the shares' aggregate nominal value of FIM 4 million into a premium fund. The reduction in share capital was entered in the trade register on 31 May 2000.

Share price and exchange

A total of 5,641,916 Interavanti Oyj shares were traded on the Helsinki Stock Exchange in 2000. The share price reached a high of EUR 1.60 (FIM 9.51) and a low of EUR 1.10 (FIM 6.54). At the end of the year, the market capitalisation was EUR 16.9 million (FIM 100.3 million).

Securities Market Act 2 § 9

During the fiscal year, Interavanti Oyj received nine notification reports in accordance with the Securities Market Act 2 § 9. 17 March 2000 Partita Oy's holding decreased from 7.48 to 3.71 per cent

17 March 2000 Lasse Jokinen's and JJ Asfaltti Oy's aggregate holding reached 1/10

31 March 2000 Lasse Jokinen's, JJ Asfaltti Oy's and J J Maa- ja Rakennus Oy's aggregate holding reached 3/20

11 October 2000 AGT-Trade Oy's holding exceeded 1/20

12 October 2000 Veikko M Vuorinen's, The Old Court House Oy's, Proposta Oy's and AGT-Trade Oy's aggregate holding exceeded 1/20

18 October 2000 Veikko M Vuorinen's, The Old Court House Oy's, Proposta Oy's and AGT-Trade Oy's aggregate holding exceeded 1/10

13 November 2000 Lasse Jokinen's, Joeston Oy's (former JJ Asfaltti Oy) and J J Maa- ja Rakennus Oy's aggregate holding exceeded 2/10

14 November 2000 Suomen Leipuriliitto ry's holding fell below 1/10

29 November 2000 Veikko M Vuorinen's, The Old Court House Oy's, Proposta Oy's and AGT-Trade Oy's aggregate holding exceeded 3/20

Redemption

On 13 November 2000, the Board of Directors was informed that Lasse Jokinen and Veikko M Vuorinen had formed a consortium with a company holding exceeding 33 1/3 per cent. According to company bylaw 11 §, they became subject to a redemption obligation. The redemption procedure began on 13 December 2000 and ended on 12 January 2001. During this procedure 339 shareholders, representing a total 4,656,981 shares or approximately 42 per cent of the company's share capital and voting rights, made a demand for redemption. Redemption was carried out on 30 January 2001, as of which the consortium's aggregate holding in Interavanti Oyj is 9,277,292 shares, which is 84.72 per cent of the share capital and voting rights.

Introduction of the euro

Interavanti Oyj will change over to the euro at the beginning of 2002.

Administration and auditors

The Annual General Meeting of Shareholders held on 13 April 2000 elected six members to the Board of Directors of Interavanti Oyj.

Mr Olli Kuhta, Managing Director,
Suomen Leipuriliitto ry, Chairman

Mr Lasse Jokinen, Managing Director,
Jokinen-yhtiö Oy

Mr Patrick Lapveteläinen, Bank Manager,
Mandatum Pankki Oyj

Professor Teppo Martikainen,
Helsinki School of Business and Economics

Mr Tapani Salomaa, Managing Director,
Musette Oy

Mr Kari Ruuhomaa, Managing Director,
Interavanti Oyj

Ms Johanna Perälä, CPA and SVH Pricewaterhouse Coopers Oy act as auditor for the company. Mr Henrik Sormunen, CPA is the auditor in charge and Mr Jukka Havaste, CPA is the deputy auditor.

On 23 November 2000, Professor Teppo Martikainen passed away as a result of critical heart disease. No new member has been elected as his successor on the Board.

Insider affairs

Interavanti Oyj acts in accordance with the directions prepared by the Helsinki Stock Exchange, the Central Chamber of Commerce of Finland and the Confederation of Finnish Industry and Employers concerning insider code of practice. The company keeps an insider register as part of Suomen Arvopaperikeskus Oy's SIRE scheme.

Outlook for 2001

The prospects for 2001 are positive. It is believed that vacancy of premises will remain low and rental yields will remain stable. The share of profit from capital gains is estimated to rise and the operating result is expected to improve compared with the previous fiscal year. Interavanti Oyj will strive to distribute a substantial share of profits to shareholders in coming years.

1 000 m k	euro	2 0 0 0	1 9 9 9		
Net sales		22 523	3 788	20 211	3 399
Depreciation on fixed assets and other long-term expenditures		-5 808	-977	-3 977	-669
Financial income and expenses total		-2 728	-459	-1 888	-317
Result before taxes		3 246	546	4 589	772
Result for the fiscal period		2 089	351	4 169	701
Fixed assets total		183 764	30 907	145 939	24 545
Current assets total		2 276	383	26 266	4 418
Shareholders' equity total		120 127	20 204	120 602	20 284
Outside capital total		64 883	10 913	50 683	8 524
Liabilities total		186 040	31 290	172 205	28 963
Return on capital invested, %		3.8		4.7	
Return on shareholders' equity, %		1.7		3.5	
Shareholders' equity per share, FIM		10.97	1.85	10.53	1.77
Earnings per share, FIM		0.19	0.3	0.36	0.06
Equity ratio, %		66.0		71.9	

INTERAVANTI OYJ



Mäntytie 13 C 17
00270 Helsinki
Puh. (09) 477 7220
Fax (09) 477 72240
www.interavanti.fi