

INTERAVANTI

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



INTERAVANTI OYJ

INTERAVANTI

SISÄLTÖ

| | |
|--|-------|
| Interavanti Oyj lyhyesti..... | 4 |
| Avainluvut..... | 4 |
| Liiketoimintaperiaatteet..... | 5 |
| Hallituksen toimintakertomus..... | 6-7 |
| Rahoituslaskelmat..... | 8 |
| Tuloslaskelmat..... | 9 |
| Taseet..... | 10-11 |
| Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet..... | 12 |
| Tilinpäätöksen liitetiedot..... | 13-15 |
| Hallituksen voitonjakoehdotus..... | 18 |
| Tilintarkastuskertomus..... | 18 |
| Konsernin tunnusluvut..... | 19 |
| Osakkeet ja osakkeenomistajat..... | 20-21 |
| Osakkeen vaihto ja keskikurssi..... | 21 |
| Tunnuslukujen laskentakaavat..... | 22 |

Interavanti Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 21. helmikuuta 2003 klo 10.00 yhtiön toimistossa Mannerheimintie 118, 9. krs, 00270 Helsinki.

Yhtiökokoukseen osallistuvien osakkeenomistajien on ilmoittauduttava viimeistään 18.2.2003 klo 16.00 mennessä, puhelimella 09-477 7220 Eva Heikkinen, telefaxilla 09-477 72240, sähköpostilla eva.heikkinen@interavanti.fi tai kirjallisesti osoitteella Mannerheimintie 118, 9. krs, 00270 Helsinki. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ilmoittautumisajan kuluessa.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 11.2.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Myös osakkeenomistajalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja oli rekisteröity yhtiön osakerekisteriin ennen 3.10.1994. Tässä tapauksessa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2002 jaetaan osinkoa 0,05 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 26.2.2003 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingonmaksupäivä on 5.3.2003.

Julkaisuohjelma

Interavanti Oyj julkaisee tilikaudella 2003 seuraavat osavuositarkastukset:

- tammi-maaliskuu 16.4.2003,
- tammi-kesäkuu 18.7.2003,
- tammi-syyskuu 17.10.2003.

Osavuositarkastukset ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla www.interavanti.fi ja paperikopio postitetaan sitä pyytävälle.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Yhtiön 16. toimintavuotta voidaan kuvata onnistuneeksi. Interavantin hallituksen asettamaa strategiaa, jossa asuntojen omistamisesta luovutaan ja liiketeollisissa kiinteistöissä keskitytään Etelä-Suomeen ollaan toteutettu koko kertomusvuoden ajan.

Vuokraustilanne liiketeollisissa kohteissa oli koko vuoden ajan kohtuullinen, vaikka toimistotilojen kysyntä oli koko vuoden tarjontaa huomattavasti alhaisempi. Interavantin hyvä tilanne selittyy omistamallamme monipuolisella kiinteistöomaisuudella, jossa erilaiset tilatyypit jakautuvat melko tasaisesti toimisto-, liike- ja teollisuustiloihin.

Liike- ja teollisuustilojen kysyntä on säilynyt ja tulee myös säilymään vahvana, mutta toimistotilojen kysynnässä ei liene odotettavissa pikaista elpymistä.

Kiinteistösijoittaminen on kuluneen tilivuoden aikana yleisesti lisännyt kiinnostavuuttaan niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa. Tämä johtuu talouden yleisestä epävakaudesta ja toisaalta kiinteistösijoitusten pitkän aikavälin tasaisesta kassavirrasta ja tuotosta. Alhainen korkotaso on myös houkuttellut sijoittajia kiinteistöihin. Tämä on vaikuttanut Interavantissa molempiin suuntiin: uusia sijoituskohteita on hankittu ja kohteita on myyty muille sijoittajille. Myös käyttäjäostajat ovat ostaneet useita kohteita vuoden aikana.

Tulevaisuuden näkymät ovat tasaiset, mutta edelleen haastetta luo asettamamme strategian loppuun saattaminen. Vahva omavaraisuus mahdollistaa uusien kohteiden hankinnan. Vuokralaiskanta on monipuolinen ja taloudeltaan pääsääntöisesti vahva. Vuokrausaste on tavoitetasossa.

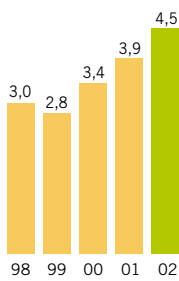
Helsingissä tammikuussa 2003

Veikko M. Vuorinen
toimitusjohtaja

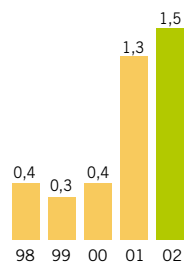


Interavanti Oyj lyhyesti

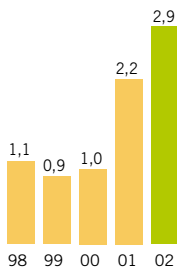
VUOKRATUOTOT,
MILJ. EUR



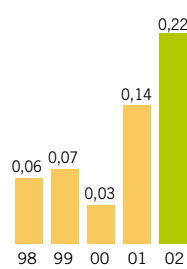
LIIKETOIMINNAN
MUUT TUOTOT
MILJ. EUR



LIIKEVOITTO,
MILJ. EUR



TULOS / OSAKE,
EUR



Interavanti Oyj on vuonna 1987 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö on noteerattu Helsingin Pörssissä vuodesta 1988.

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

Yhtiön hallinnassa oli tiloja 31.12.2002 yhteensä 71 856 m² (61 457), joista 1 530 m² omistetaan yhdessä Musette Oy:n kanssa. Interavantin osuus yhteisesti omistetuista on 1 071 m².

AVAINLUVUT 1 000 e u r

| | 2002 | 2001 | Muutos-% |
|----------------------------|--------|--------|----------|
| Vuokratuotot | 4 530 | 3 866 | +17,2 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 1 505 | 1 255 | +19,9 |
| Liikevoitto | 2 935 | 2 195 | +33,7 |
| Voitto ennen veroja | 2 534 | 1 693 | +49,7 |
| Omavaraisuusaste % | 68,6 | 71,1 | -3,5 |
| Yhtiön omistamien tilojen | | | |
| - määrä m ² | 71 397 | 61 007 | +17,0 |
| - kirjanpitoarvo 1000 eur | 28 284 | 29 052 | -2,6 |
| - vuokrausaste % | 91,5 | 92,2 | -0,8 |
| - hinta eur/m ² | 396,15 | 476,21 | -16,8 |

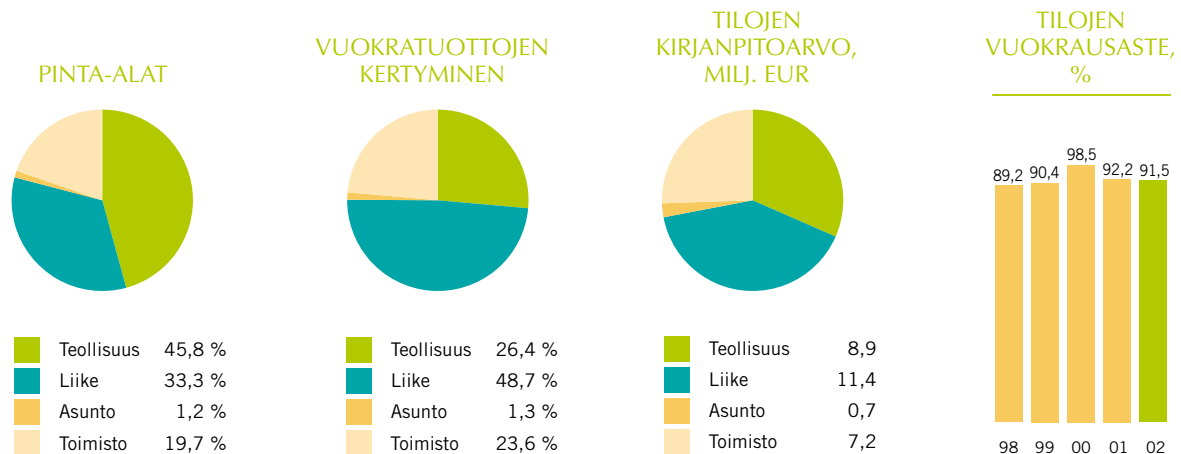


Liiketoiminta- periaatteet

Yhtiö pyrkii tarjoamaan turvallisen, toimivan ja joustavan vaihtoehdon asiakas-vuokralaisilleen. Tavoitteena on sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitus ja sen muunneltavuus sekä alueellinen sijainti muodostavat alhaisen riskin suhdanteiden muuttuessa. Sijoitustoiminta keskittyy pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereelle ja muualle Etelä-Suomeen.

Kiinteistö pääoma koostuu Suomessa olevista teollisuus-, liike- ja toimistotiloista sekä vähäisestä määrästä asuntoja. Omistuksiin ei sisälly rakentamattomia maa-alueita.

Sopimuskannan arvo, joka 31.12.2002 oli 10,24 milj. eur, on laskettu sopimusten kiinteästä vuokra-ajasta nykyisellä vuokralla, toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa on käytetty irtisanomisajan pituutta. Sopimusten määrä oli 166 kappaletta.



Hallituksen toimintakertomus

Liikevaihto ja tulos

Konsernituloslaskelman mukaiset vuokratuotot olivat 4,53 milj. eur (3,87) ja muut liiketoiminnan tuotot 1,51 milj. eur (1,26). Vuokraustoiminnan luottotappiot olivat 0,04 milj. eur (0,01). Liikevoitto oli 2,94 milj. eur (2,20). Konsernituloslaskelma osoittaa voittoa 2,29 milj. eur (1,51).

Konsernitaseen loppusumma on 32,45 milj. eur (30,70). Konsernin omavaraisuusaste on 68,6 % (71,1).

Kiinteistökanta

Tilikauden päättyessä koostui kiinteistökanta 21 (22) paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, liike- ja toimistotiloista sekä asunnoista, yhteensä 71 856 m² (61 457). Tilat jakautuvat teollisuus-, toimisto- ja liiketiloihin sekä asuntoihin seuraavasti:

Teollisuustilat noin 45,8 % (51,1), 32 866 m²

Liiketilat 33,3 % (29,3), 23 939 m²

Toimistotilat 19,7 % (14,6), 14 173 m²

Asunnot 1,2 % (5,0), 878 m²

Em. tiloihin sisältyy yhteisomistuksia yhteensä 1 530 m².

Interavanti Oyj:n osuus yhteisesti omistetuista on 1 071 m².

Omistetusta pinta-alasta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja sen vaikutusalueella runsas neljännes, mikä on n. 43 % kirjanpitoarvosta. Tampereelle sijoittuu vajaa viidennes pinta-alasta ja kirjanpitoarvosta. Muualle Etelä-Suomeen sijoittuu n. 54 % pinta-alasta ja n. 39 % kirjanpitoarvosta.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 91,5 % (92,2) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Tilojen taloudellinen käyttöaste oli 97,5 % (93,4). Vapaana olevien tilojen osuus koko kiinteistökannan kirjanpitoarvosta oli 2,5 %.

Teollisuustilojen vuokrausaste oli 97,4 % (96,0), liiketilojen 87,7 % (90,2), toimistotilojen 85,0 % (88,2) ja asuntojen 81,1 % (77,3). Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto, vapaana olevat tilat huomioiden, oli 11,3 % (9,2). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto oli 11,7 % (10,3). Tilatyyprien mukaan vuokrattujen tilojen nettotuotto jakautui seuraavasti: teollisuustilat

11,6 % (10,5), toimistotilat 12,7 % (12,0) ja liiketilat 15,2 % (11,6). Asuntojen keskimääräinen nettotuotto oli 7,3 % (5,7). Vuokratuottojen kasvu johtuu sekä uusien tilojen vuokratuottojen paremmuudesta myytyihin tiloihin verrattuna että vuokratason kohoamisesta.

Tilojen kirjanpidollinen keskihinta oli 396,15 eur/m² (476,21 eur/m²).

Omaisuuksien arvostus

Kiinteistökannasta ei ole vuonna 2002 teetetty arviota ulkopuolisella asiantuntijalla. Kirjanpitoarvot perustuvat toteutuneisiin kauppoihin ja edellisellä tilikaudella tehtyjen arvioiden käypiin arvoihin.

Tilikaudella 1997 Beninco Holdings Canada Inc:lle myydyistä InterGlobia Oy:n osakkeista on kauppahinta, 2,94 milj. eur edelleen saamatta. Perintätoimia on edelleen jatkettu aktiivisesti. Osakkeiden myynnistä syntynyt kauppahintasaaminen on aikaisempina vuosina kirjattu kokonaisuudessaan kuluksi.

Investoinnit

Kertomusvuoden aikana on ostettu 22 705 m² lisää tiloja. Kokonaisinvestoinnit olivat n. 7,15 milj. eur (5,34) ja ne on rahoitettu sekä lainalla että omalla tulorahoituksella. Investoiduista neliöistä n. 25 % sijoittuu pääkaupunkiseudulle. Hankintojen keskimääräinen nettotuotto on n. 11,5 %. Kokonaisinvestointeihin sisältyy aktivoituja peruskorjauksia n. 0,16 milj. eur. Asuntojen aktiivinen myynti jatkuu edelleen.

Yhtiökokoukset, hallitus, johto ja tilintarkastajat

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.2.2002. Hallitukseen valittiin neljä jäsentä: Lasse Jokinen, joka toimii hallituksen puheenjohtajana, Kai Mäkelä, Pekka Saarenpää ja Veikko M. Vuorinen, joka toimii myös yhtiön toimitusjohtajana.

Varsinaisen yhtiökokouksen valitsemina tilintarkastajina toimivat Johanna Perälä, KHT sekä KHT-Yhteisö Price-waterhouseCoopers Oy vastuunalaisena tilintarkastajana Henrik Sormunen, KHT sekä varatilintarkastajana Yrjö Haukatsalo, KHT.

Pörssivuosi

Interavanti Oyj:n osakkeen vaihto Helsingin Pörssissä vuonna 2002 oli yhteensä 1 467 585 euroa ja vaihdettujen osakkeiden määrä 670 450 kappaletta. Ylin kaupankäyntikurssi oli 2,35 euroa (2,00) ja alin 1,67 euroa (1,32). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 23,6 milj. eur (20,8).

Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 § mukaisia ilmoituksia ei yhtiölle tehty vuonna 2002.

Osakkeet

Varsinainen yhtiökokous 22.2.2002 valtuutti hallituksen hankkimaan omia osakkeita enintään 547 500 kappaletta. Osakkeiden ostot Helsingin Pörssistä aloitettiin 15.3.2002 ja osto-ohjelma päättyi 6.6.2002. Osakkeita ostettiin yhteensä 547.000 kappaletta. Kaupat toteutettiin valtuutuksen mukaisesti julkisen kaupankäynnin aikana Helsingin Pörssissä. Tilikauden päättyessä yhtiön hallussa oli 547 000 kappaletta omia osakkeita, joiden keskihankintahinta oli 2,21 euroa kappale ja yhteenlaskettu nimellisarvo on 765 800 euroa. Osakkeet edustavat n. 5 % yhtiön liikkeellelasketusta osake- ja äänimäärästä. Omistuksen ja äänivallan jakautumiseen ei osto-ohjelmalla ollut oleellista vaikutusta. Yhtiön hallussa olevilla osakkeilla ei ole osinko- eikä äänioikeutta. Erillinen liite osakkeiden hankinta-ajankohdista on virallisen tilinpäätöksen liitteenä.

Osto-ohjelman aikana myivät yhtiön lähipiiriin kuuluvien henkilöiden määräys- tai vaikutusvaltauyhtiöt osakkeita seuraavasti:

Lasse Jokinen 165 000 kappaletta

Veikko M. Vuorinen 150 000 kappaletta

Vuoden 1989 rahastoannin noutamattomista osakkeista annettiin kuulutus 10.8.2001 ja ne myytiin syyskuussa 2002, kun kuulutusaika oli kulunut umpeen. Osakkeista saadut varat ovat yhtiön hallussa OYL 4 luvun 14 § mukaisesti ja varat, joita ei ole nostettu neljän vuoden kuluessa myynnistä, lankeavat yhtiölle.

18.10.2002 annettiin kuulutus yhteistilillä tuolloin olleista 55 825 osakkeesta. Osakkeenomistajia tai muita osakkeisiin

liittyvien oikeuksien haltijoita, jotka eivät ole siirtäneet omistustaan arvo-osuusjärjestelmään kehoitettiin oikeutensa kirjaamiseksi viivytyksettä toimittamaan osakekirjansa sekä mahdolliset saantoselvitykset arvo-osuusrekisterin pitäjälle. Arvo-osuusjärjestelmään kirjaamista tulee vaatia viimeistään 20.10.2003, muutoin oikeus osakkeisiin menetetään. Osakkeet, jotka ovat 21.10.2003 siirtämättä arvo-osuusjärjestelmään myydään omistajiensa lukuun ja varat talletetaan kymmeneksi vuodeksi Etelä-Suomen lääninhallitukseen.

Sisäpiiriasiat

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

Alkaneen vuoden näkymät

Näkymät vuodelle 2003 ovat rauhoittavat. Haastetta edelleen luo asettamamme tavoite, jonka mukaan luovumme asunnoista ja pienistä kohteista ja keskitymme alueellisesti Etelä-Suomeen. Toimitilojen vuokrauskysyntä on jatkunut vielä kohtuullisena, joskin vapaiden toimistotilojen tarjonta näyttää vieläkin kasvavan yhtiön päätoimialueella muodostaen epävarmuustekijän. Vuokratuottojen kasvun odotetaan tasaantuvan vuonna 2003, sen sijaan mahdollisten myyntivoittojen ennustettavuus on vaikeaa. Maksuvalmius säilyy edelleen hyvänä ja hyvä rahoitusrakenne alhaisen korkotason lisäksi antaa hyvät mahdollisuudet kiinteistö pääoman kasvattamiselle.

Rahoituslaskelmat

| 1 000 eur | KONSERNI | | EMOYHTIÖ | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | | | |
| Liikevoitto | 2 936 | 2 195 | 1 844 | 1 828 |
| Oikaisut liikevoittoon | -665 | -339 | -387 | -572 |
| Käyttöpääoman muutos | 170 | -65 | -4 | 7 |
| Maksetut korot | -507 | -596 | -440 | -584 |
| Saadut korot | 55 | 29 | 148 | 169 |
| Saadut osingot | 27 | 23 | 242 | 259 |
| Maksetut verot | -172 | -263 | -72 | -127 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | 1 844 | 984 | 1 331 | 980 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | | | |
| Investoinnit aineellisiin ja ja aineettomiin hyödykkeisiin | -3 027 | -311 | -155 | -257 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot | 505 | 28 | 60 | 27 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | -491 | -2 953 | -426 | -2 883 |
| Luovutustulot muista sijoituksista | 3 312 | 2 838 | 2 775 | 2 785 |
| Myönnettyt lainat | | | -1 151 | -113 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 0 | 136 | 0 | 136 |
| Ostetut tytäryhtiöt | -3 605 | -2 073 | -3 675 | -2 090 |
| Myydyt tytäryhtiöt | 2 677 | 3 855 | 2 677 | 3 855 |
| Ostetut osakkuusyhtiöt | -31 | 0 | -31 | 0 |
| Myydyt osakkuusyhtiöt | 1 586 | 605 | 1 586 | 605 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | 926 | 2 125 | 1 660 | 2 066 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | | | |
| Omien osakkeiden hankkiminen | -1 209 | 0 | -1 209 | 0 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 1 580 | 0 | 545 | 3 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -1 450 | -1 779 | -1 256 | -1 733 |
| Maksetut osingot | -438 | -371 | -438 | -368 |
| RAHOITUKSEN KASSAVIRTA | -1 517 | -2 150 | -2 358 | -2 098 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS | | | | |
| Rahavarat 1.1. | 998 | 39 | 960 | 12 |
| Rahavarat 31.12. | 2 251 | 998 | 1 593 | 960 |

Tuloslaskelmat

| 1000 eur | KONSERNI | | EMOYHTIÖ | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| LIIVEVAIHTO | 4 530 | 3 866 | 3 912 | 3 224 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 1 505 | 1 255 | 817 | 1 099 |
| Henkilöstökulut | 213 | 161 | 213 | 161 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 645 | 835 | 257 | 445 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 2 242 | 1 930 | 2 415 | 1 889 |
| LIIVEVOITTO | 2 935 | 2 195 | 1 844 | 1 828 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -401 | -502 | 67 | -18 |
| VOITTO ENNEN VEROJA | 2 534 | 1 693 | 1 911 | 1 810 |
| Tuloverot | -223 | -172 | -212 | -179 |
| Vähemmistön osuus | -21 | -11 | | |
| TILIKAUDEN VOITTO | 2 290 | 1 510 | 1 699 | 1 631 |





Taseet

| 1 000 eur | KONSERNI | | EMOYHTIÖ | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| Vastaavaa | | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 294 | 254 | 253 | 210 |
| Aineelliset hyödykkeet | 16 037 | 12 193 | 3 669 | 3 872 |
| Sijoitukset | | | | |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | | | 9 221 | 8 050 |
| Osuudet osakkuusyrietyksissä | 2 966 | 5 586 | 2 966 | 5 060 |
| Omat osakkeet | 1 209 | 0 | 1 209 | 0 |
| Muut sijoitukset | 9 054 | 11 163 | 6 900 | 8 739 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 29 560 | 29 196 | 24 218 | 25 931 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | | | 4 170 | 3 019 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 638 | 507 | 578 | 329 |
| Rahoitusarvopaperit | 2 112 | 840 | 1 552 | 840 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 139 | 158 | 42 | 120 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | 2 889 | 1 505 | 6 342 | 4 308 |
| Vastaavaa yhteensä | 32 449 | 30 701 | 30 560 | 30 239 |

| 1 000 eur | KONSERNI | | EMOYHTIÖ | |
|-------------------------------|----------|--------|----------|--------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| Vastattavaa | | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | | |
| Osakepääoma | 15 330 | 14 733 | 15 330 | 14 733 |
| Ylikurssirahasto | 4 042 | 4 639 | 4 042 | 4 639 |
| Omien osakkeiden rahasto | 1 209 | 0 | 1 209 | 0 |
| Edellisten tilikausien voitto | 327 | 464 | 162 | 178 |
| Tilikauden voitto | 2 290 | 1 510 | 1 699 | 1 631 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 23 198 | 21 346 | 22 442 | 21 181 |
| VÄHEMMISTÖOSUUS | 105 | 165 | | |
| VIERAS PÄÄOMA | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 7 240 | 7 389 | 6 597 | 7 307 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 1 906 | 1 801 | 1 521 | 1 751 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | 9 146 | 9 190 | 8 118 | 9 058 |
| Vastattavaa yhteensä | 32 449 | 30 701 | 30 560 | 30 239 |



Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

Laskennallinen verosaaminen

Aikaisempina vuosina kirjanpidossa tehdyistä arvonalen- tumispoistoista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamia.

Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen käyttöajan perusteella.

Käyttöomaisuuteen kohdistuvat konserniliikearvot poiste- taan konsernitilinpäätöksessä samaa poistoprosenttia käyttäen kuin ko. käyttöomaisuuserissä käytetään.

Konsernin omistamista teollisuus-, liike- ja toimisto- tiloista ei tilikaudella ole tehty ulkopuolista arviota. Kirjanpitoarvot perustuvat toteutuneisiin kauppoihin ja edellisellä tilikaudella tehtyjen arvioiden käypiin arvoihin.

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

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 liiketoiminnan muihin tuottoihin. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan tilikauden kirjauksia. Myyntitappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin.

Saatavien arvostus

InterGlobia Oy:n osakkeiden mynnistä syntynyt kauppahintasaaminen on aikaisempina vuosina kirjattu kokonai- suudessaan 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 mu- kaan.

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 eränään.

Osakkuusyhtiöt

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 eur | KONSERNI | | EMOYHTIÖ | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| LIIKEVAIHTO | | | | |
| Vuokratuotot | 4 530 | 3 866 | 3 912 | 3 225 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | | | |
| Kiinteistö- ja asunto-osakkeiden sekä kiinteistöjen myynnistä saadut myyntivoitot | 1 505 | 1 255 | 817 | 1 098 |
| Yhteensä | 6 035 | 5 121 | 4 729 | 4 323 |
| Kaikki vuokrat on tuloutettu suoriteperusteisesti. | | | | |
| HENKILÖSTÖ | | | | |
| Henkilöstökulut | | | | |
| Palkat ja palkkiot | 171 | 129 | 171 | 129 |
| Eläkekulut | 29 | 21 | 29 | 21 |
| Muut henkilösivukulut | 13 | 11 | 13 | 11 |
| Yhteensä | 213 | 161 | 213 | 161 |
| Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat | 99 | 95 | 99 | 95 |
| Henkilökunta | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Henkilöstökulut sisältävät yhteenlaskettuna hallituspalkkiot, toimitusjohtajan ja toimihenkilön palkat sekä satunnaiset tehtäväpalkkiot. Ajalla 1.1.-30.4.2002 oli henkilökunnan määrä 3. Henkilöstön eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin. | | | | |
| POISTOT JA ARVONALENTUMISET | | | | |
| Poistot ja arvonalentumiset | | | | |
| Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | 645 | 611 | 257 | 252 |
| Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset | 0 | 1 194 | 0 | 1 130 |
| Arvonalentumisten palautukset | 0 | -970 | 0 | -937 |
| Yhteensä | 645 | 835 | 257 | 445 |
| 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 yhteensä | 1 983 | 1 590 | 2 191 | 1 578 |
| Muut liiketoiminnan kulut | 259 | 340 | 224 | 311 |
| Yhteensä | 2 242 | 1 930 | 2 415 | 1 889 |

| 1 000 eur | KONSERNI | | EMOYHTIÖ | |
|---|----------|------|----------|------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | | | |
| Osinkotuotot | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | 302 | 332 |
| Muilta | 39 | 32 | 39 | 32 |
| Yhteensä | 39 | 32 | 341 | 364 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | 105 | 141 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | | | |
| Muilta | 56 | 28 | 44 | 27 |
| Yhteensä | 56 | 28 | 149 | 168 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | | | |
| Saman konsernin yrityksille | | | 15 | 5 |
| Muille | 496 | 562 | 408 | 545 |
| Yhteensä | 496 | 562 | 423 | 550 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -401 | -502 | 67 | -18 |



PYSYVÄT VASTAAVAT, MUUTOKSET
1 000 eur

| | Hankinta- meno 1/2002 | Lisäykset 2002 | Vähennykset 2002 | Siirto- erien välillä | Hankinta- meno 12/2002 | Kert. poistot 1/2002 | Vähennysten kertyneet poistot | Tilik. poistot suunn. mukaan | Kert. poist. yht. 12/2002 | Kirjan- pito- arvo 12/2002 |
|--|-----------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| KONSERNI | | | | | | | | | | |
| AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET | | | | | | | | | | |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 852 | 155 | 30 | | 977 | 598 | -17 | 102 | 683 | 294 |
| Maa- ja vesialueet | 1 586 | 253 | 65 | 189 | 1 963 | 418 | 0 | | 418 | 1 545 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 17 396 | 6 069 | 3 860 | 327 | 19 932 | 6 471 | -1 506 | 527 | 5 492 | 14 440 |
| Koneet ja kalusto | 781 | 11 | 44 | | 748 | 681 | 0 | 15 | 696 | 52 |
| Aineettomat ja aineelliset yhteensä | 20 615 | 6 488 | 3 999 | 516 | 23 620 | 8 168 | -1 523 | 644 | 7 289 | 16 331 |
| SIJOITUKSET | | | | | | | | | | |
| Osakkeet, Omistus-yhteisyrietykset | 7 987 | 28 | 1 328 | -1 379 | 5 308 | 2 402 | -59 | | 2 343 | 2 965 |
| Osakkeet, muut | 15 314 | 491 | 4 718 | 854 | 11 941 | 4 151 | -1 264 | | 2 887 | 9 054 |
| Yhteensä | 23 301 | 519 | 6 046 | -525 | 17 249 | 6 553 | -1 323 | | 5 230 | 12 019 |
| EMOYHTIÖ | | | | | | | | | | |
| AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET | | | | | | | | | | |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 790 | 147 | 30 | | 907 | 580 | -17 | 91 | 654 | 253 |
| Maa- ja vesialueet | 1 008 | 0 | 0 | | 1 008 | 417 | 0 | | 417 | 591 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 5 726 | 0 | 0 | | 5 726 | 2 504 | 0 | 161 | 2 665 | 3 061 |
| Koneet ja kalusto | 377 | 6 | 44 | | 339 | 318 | 0 | 5 | 323 | 16 |
| Aineettomat ja aineelliset yhteensä | 7 901 | 153 | 74 | | 7 980 | 3 819 | -17 | 257 | 4 059 | 3 921 |
| SIJOITUKSET | | | | | | | | | | |
| Osakkeet, kons. yritykset | 11 880 | 3 675 | 3 584 | | 11 971 | 3 830 | -1 079 | | 2 751 | 9 220 |
| Osakkeet, omistus-yhteisyrietykset | 7 462 | 28 | 1 328 | -854 | 5 308 | 2 402 | -59 | | 2 343 | 2 965 |
| Osakkeet, muut | 12 433 | 425 | 4 140 | 854 | 9 572 | 3 694 | -1 022 | | 2 672 | 6 900 |
| Osakk. ja osuudet yht. | 31 775 | 4 128 | 9 052 | | 26 851 | 9 926 | -2 160 | | 7 766 | 19 085 |

Osakkeet ja osuudet Omistusosuus / äänivalta %

| Tytäryhtiöt | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Ki Oy Kotikyläntie 3, Espoo | 100 / 100 |
| Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo | 100 / 100 |
| Ki Oy Multitori, 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 | 74,62 / 74,62 *) |
| Old Foxes Oy, Helsinki | 60,99 / 36,09 **) |
| Avarentti Oy, Helsinki | 100 / 100 |
| Ki Oy Mäntän kauppapiha, Mänttä | 100 / 100 |
| Ki Oy Nauvon Virastokeskus, Nauvo | 87 / 87 |
| Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki | 51 / 51 |
| Ki Oy Vanha talvitie 1 | 100 / 100 |
| Ki Oy Lahden Hirsimetsäntie 5 | 100 / 100 |
| Ki Oy Tikkurilantie 48 | 100 / 100 |
| Ki Oy Helsingin Vellikellontie 4 | 100 / 100 |
| Ki Oy Työpajankatu 2 | 100 / 100 |
| Ki Oy Salon Vilhonkatu 1 | 100 / 100 |

Osakkeet ja osuudet Omistusosuus / äänivalta %

| Osakkuusyhtiöt | |
|---|-------------|
| Oy Pälkäne, Helsinki | 27,0 / 27,0 |
| Ki Oy Nummellan Onnikka, Nummela | 23,7 / 23,7 |
| Espoonatorin Pysäköintitalo, Espoo | 28,9 / 28,9 |
| Ki Oy Tietokartano, Tampere | 21,0 / 21,0 |
| Ki Oy Opintie 6, Lappeenranta | 30,9 / 30,9 |
| 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 Rakokivi, Nastola | 21,0 / 21,0 |
| As Oy Tallisaari, Savonlinna | 25,0 / 25,0 |
| Ki Oy Helsinginkatu 1 | 41,0 / 41,0 |
| Muut osakkeet ja osuudet | |
| Elisa Communication Oyj | |
| OKR Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta | |
| HEX Oy | |
| Kiinteistö- ja asunto-osakkeita, omistusosuus alle 20 % | |

*) Alvinter Oy omistaa Nordic Foxes Oy:n osakkeista 19,46 / 19,46 %

***) Alvinter Oy omistaa Old Foxes Oy:n osakkeista 0,97 / 0,60 % Nordic Foxes Oy omistaa Old Foxes Oy:n osakkeista 22,68 / 58,47 % Osakkeet ja osakkeenomistajat



| 1 000 eur | KONSERNI | | EMOYHTIÖ | |
|--|----------|--------|----------|--------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | |
| PITKÄAIKAISET SAAMISET | | | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Lainasaamiset | | | 4 169 | 3 019 |
| Yhteensä | | | 4 169 | 3 019 |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET | | | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Siirtosaamiset | | | 5 | 1 |
| Saamiset muilta | | | | |
| Myyntisaamiset | 510 | 281 | 502 | 197 |
| Ennakkomaksut | 12 | 14 | 12 | 14 |
| Lainasaamiset | 6 | 25 | 6 | 19 |
| Siirtosaamiset | 109 | 187 | 53 | 98 |
| Yhteensä | 637 | 507 | 578 | 329 |
| OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET | | | | |
| Osakepääoma 1.1. | | | | |
| Osakepääoman korotus, rahastoanti nimellisarvon korotus ylikurssirahastosta | 14 733 | 14 733 | 14 733 | 14 733 |
| Osakepääoma 31.12. | 597 | | 597 | |
| | 15 330 | 14 733 | 15 330 | 14 733 |
| Ylikurssirahasto 1.1. | | | | |
| Osakepääoman korotus, rahastoanti | 4 639 | 4 639 | 4 639 | 4 639 |
| Ylikurssirahasto 31.12. | -597 | | -597 | |
| | 4 042 | 4 639 | 4 042 | 4 639 |
| Omien osakkeiden rahasto 1.1. | | | | |
| Lisäys tilikaudella | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Omien osakkeiden rahasto 31.12. | 1 209 | 0 | 1 209 | 0 |
| | 1 209 | 0 | 1 209 | 0 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1. | | | | |
| Osingonjako | 1 974 | 832 | 1 809 | 546 |
| Siirto omien osakkaiden rahastoon | -438 | -368 | -438 | -368 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. | -1 209 | 0 | -1 209 | 0 |
| | 327 | 464 | 162 | 178 |
| Tilikauden voitto | 2 290 | 1 510 | 1 699 | 1 631 |
| Oma pääoma yhteensä | 23 198 | 21 346 | 22 442 | 21 181 |
| VOITONJAKOKELPOISET VARAT | | | | |
| Voitto edellisiltä tilikausilta | 327 | 464 | 162 | 178 |
| Tilikauden voitto | 2 290 | 1 510 | 1 699 | 1 631 |
| Yhteensä | 2 617 | 1 974 | 1 861 | 1 809 |

| 1 000 eur | KONSERNI | | EMOYHTIÖ | |
|--|----------|--------|----------|--------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA | | | | |
| Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille | | | | |
| Muut velat | | | 661 | 116 |
| Velat muille | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 7 167 | 7 244 | 5 863 | 7 047 |
| Saadut ennakot | 72 | 145 | 72 | 145 |
| Yhteensä | 7 239 | 7 389 | 6 596 | 7 308 |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 158 | 374 | 0 | 324 |
| LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA | | | | |
| Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille | | | | |
| Muut lyhytaikaiset velat | | | 0 | 50 |
| Siirtovelat | | | 0 | 6 |
| Velat muilta | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 1 470 | 1 221 | 1 184 | 1 184 |
| Saadut ennakot | 165 | 284 | 157 | 265 |
| Muut velat | 86 | 145 | 36 | 120 |
| Siirtovelat | 185 | 151 | 144 | 126 |
| Yhteensä | 1 906 | 1 801 | 1 521 | 1 751 |
| Merkittävimmät siirtovelat liittyvät lainojen korkojaksotukseen. | | | | |
| VASTUUSITOUMUKSET | | | | |
| Velan vakuudeksi annetut pantit ja kiinnitykset | | | | |
| Annetut kiinnitykset | 11 952 | 5 942 | 5 605 | 5 605 |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo | 8 544 | 11 579 | 8 234 | 11 109 |
| Yhteensä | 20 496 | 17 521 | 13 839 | 16 714 |
| Rahalaitoslainat | 8 637 | 8 465 | 7 047 | 8 231 |



Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallituksen ehdotus emoyhtiön voittovarojen käyttämisestä.

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 2 616 296,80 euroa.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1 860 787,86 euroa,

josta tilikauden voitto on 1 699 237,85 euroa. Hallitus ehdottaa

yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

| | |
|--|------------------|
| - osinkona jaetaan 0,05 eur/osake eli yhteensä | 520 150,00 eur |
| - jätetään omaan pääomaan | 1 340 637,86 eur |

Helsingissä 23. tammikuuta 2003

Lasse Jokinen
puheenjohtaja

Kai Mäkelä

Pekka Saarenpää

Veikko M. Vuorinen

Tilintarkastuskertomus

Interavanti Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Interavanti Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä 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 konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 23. tammikuuta 2003

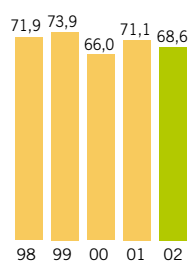
Johanna Perälä
KHT

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö
Henrik Sormunen
KHT

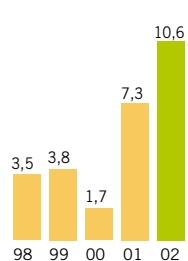
Konsernin tunnusluvut

| | | 2002 | 2001 | 2000 | 1999 | 1998 |
|---|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| LIIKETOIMINTA | | | | | | |
| Liikevaihto | milj. eur | 4,53 | 3,87 | 3,39 | 2,84 | 3,00 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | milj. eur | 1,51 | 1,25 | 0,40 | 0,32 | 0,40 |
| Tuotot yhteensä | | 6,04 | 5,12 | 3,79 | 3,16 | 3,40 |
| Liikevoitto | milj. eur | 2,94 | 2,20 | 1,01 | 0,93 | 1,09 |
| % kokonaistuotoista | % | 48,7 | 43,0 | 26,6 | 29,3 | 32,2 |
| Voitto ennen veroja | milj. eur | 2,53 | 1,69 | 0,54 | 0,94 | 0,77 |
| % kokonaistuotoista | % | 41,9 | 33,0 | 14,2 | 29,8 | 22,8 |
| Tilikauden voitto | milj. eur | 2,29 | 1,51 | 0,35 | 0,76 | 0,71 |
| % kokonaistuotoista | % | 37,9 | 29,5 | 9,3 | 24,0 | 20,8 |
| Bruttoinvestoinnit | milj. eur | 7,15 | 5,34 | 5,88 | 3,80 | 2,69 |
| Nettoinvestoinnit | milj. eur | -1,35 | -2,15 | 4,07 | 2,07 | 0,71 |
| Henkilöstö | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Oman pääoman tuotto (ROE) | % p.a. | 10,6 | 7,3 | 1,7 | 3,8 | 3,5 |
| Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) | % p.a. | 9,8 | 7,4 | 3,8 | 4,5 | 4,7 |
| TALOUDELLINEN ASEMA | | | | | | |
| Taseen loppusumma | milj. eur | 32,45 | 30,70 | 31,28 | 28,59 | 28,90 |
| Korollinen vieras pääoma | milj. eur | 8,64 | 8,55 | 10,19 | 7,0 | 7,70 |
| Osakepääoma | milj. eur | 15,33 | 14,73 | 14,73 | 15,41 | 15,41 |
| Oma pääoma | milj. eur | 23,20 | 21,35 | 20,20 | 20,75 | 20,30 |
| Omavaraisuusaste | % | 68,6 | 71,1 | 66,0 | 73,9 | 71,9 |
| Velkaantumisaste | % | 28,9 | 35,1 | 49,8 | 33,5 | 27,5 |
| Osingonjako | eur/osake | 0,05* | 0,04 | 0,03 | 0,03 | 0,03 |
| OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT | | | | | | |
| Tulos / osake | eur | 0,22 | 0,14 | 0,03 | 0,07 | 0,06 |
| Oma pääoma / osake | eur | 2,11 | 1,95 | 1,85 | 1,85 | 1,77 |
| P/E-luku | | 9,8 | 13,1 | 48,2 | 16,7 | 15,4 |
| Osakekannan markkina-arvo | milj. eur | 22,47 | 20,80 | 16,87 | 12,29 | 10,60 |
| Osakkeiden | | | | | | |
| vaihdon arvo | milj. eur | 1,47 | 8,94 | 7,87 | 3,60 | 2,07 |
| vaihdon määrä | tkpl | 670 | 5 701 | 5 641 | 3 496 | 1 800 |
| osuus osakkeiden kok. määrästä | % | 6,1 | 52,1 | 51,5 | 30,5 | 15,9 |
| Osakkeiden kurssikehitys | | | | | | |
| ylin | eur | 2,35 | 2,00 | 1,60 | 1,16 | 1,40 |
| alin | eur | 1,67 | 1,32 | 1,10 | 0,84 | 0,84 |
| Ulkona olevien osakkeiden määrä keskimäärin tilikauden aikana | tkpl | 10 572 | 10 950 | 10 950 | 10 982 | 11 450 |

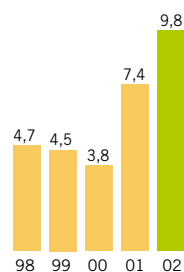
**OMAVARAISUUS-
ASTE, %**



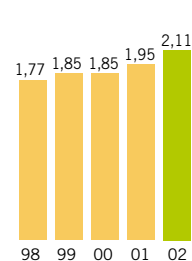
**OMAN PÄÄOMAN
TUOTTO, % (ROE)**



**SIOJITETUN
PÄÄOMAN
TUOTTO, % (ROI)**



**OMA PÄÄOMA/
OSAKE, EUR**



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.

Varsinainen yhtiökokous 22.2.2002 päätti yhtiöjärjestyksen muutoksesta, jolla osakepääoma muutettiin euromääräiseksi ja samalla korotettiin osakepääomaa 596 737,64 euron määrällisellä rahastoannilla siirtämällä korotusta vastaava määrä ylikurssirahastosta osakepääomaan. Muutokset merkittiin kaupparekisteriin 28.2.2002.

Interavanti Oyj:n osakepääoma 15 330 000 euroa jakautuu 10 950 000 osakkeeseen. Osakkeen nimellisarvo on 1,40 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake antaa yhden äänen. Yhtiön hallussa oli omia osakkeita 31.12.2002 yhteensä 547 000 kappaletta. Varsinaisessa yhtiökokouksessa hallitukselle myönnetty valtuutus hankkia osakkeita on käytetty. Yhtiön hallussa olevilla osakkeilla ei ole osinko- eikä äänioikeutta. Interavanti Oyj:llä ei ole liikkeeseenlaskettuja vaihtovelkakirja- tai optiolainoja eikä hallitukselle ole myönnetty valtuuksia em. lainojen ottamisesta eikä osakeanneista.

| SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2002 | | osakemäärä/kpl | osuus/% |
|--|-----------|----------------|---------|
| Lasse Jokinen | 213 324 | | |
| Oy Joeston Ltd | 4 502 155 | | |
| J J Maa- ja Rakennus Oy | 437 025 | 5 152 504 | 49,5 |
| Veikko M. Vuorinen | 12 000 | | |
| AGT-Trade Oy | 4 137 315 | | |
| Proposta Oy | 364 830 | 4 514 145 | 43,4 |
| Lemberg Timo | | 108 000 | 1,0 |
| Lakkapää Vilppu | | 57 500 | 0,6 |
| Maalaushovi Oy | | 32 500 | 0,3 |
| Terästorni Oy | | 20 000 | 0,2 |
| Kuassa Oy | | 19 000 | 0,2 |
| Ki Oy Joutsenharju | | 16 000 | 0,2 |
| Pulkkanen Esko | | 15 000 | 0,1 |
| Yhteensä | | 9 934 649 | 95,5 |
| Muut 341 osakasta | | 468 351 | 4,5 |
| Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä | | 10 403 000 | |
| Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet | | 547 000 | 5,0 |
| Osakkeiden lukumäärä yhteensä | | 10 950 000 | |

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja määräys- ja vaikutusvalta yhteisöineen omistivat osakkeita yhteensä 9 666 649 kappaletta, joka on n. 92,9 % osakkeista ja äänistä.

Osakkeen vaihto ja keskipurssi



Osakassopimus

Sopimuksen osapuolet: Lasse Jokinen ja hänen määräysvallassaan olevat Oy Joeston LTD ja J J Maa- ja Rakennus Oy sekä Veikko M. Vuorinen ja hänen määräys- ja vaikutusvallassaan olevat Proposta Oy ja AGT-Trade Oy.

Osakassopimuksen voimassaoloaika on osakkeiden omistusaika.

Sopimuksen pääasiallinen sisältö: Myyntitilanteessa sopijapuolilla on velvollisuus tarjota osakkeet muille sopijapuolille lunastettavaksi.

Sopijapuolet sitoutuvat äänestämään ja käyttämään äänioikeuttaan yhteneväisesti Interavanti Oyj:n yhtiökokouksissa. Sopijapuolet sitoutuvat äänestämään yhteisesti siten, että kummankin omistajaryhmän nimeämistä ehdokkaista valitaan puolet hallituksen jäsenistä. Hallituksen puheenjohtajana toimii vuorotellen jommankumman omistajaryhmän nimeämä hallituksen jäsen.

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Katsauskauden aikana vaihdettiin osakkeita yhteensä 670 450 kpl (5 700 943) vaihtoarvoltaan 1,47 milj. eur (8,94).

Vaihdon osuus osakkeiden kokonaismäärästä oli 6,1 % (52,1). Ylin kaupankäyntikurssi oli 2,35 euroa ja alin 1,67 euroa. Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 23,6 milj. eur.

OSAKKEENOMISTUKSEN

| JAKAUTUMINEN 31.12.2002 | osakkeiden määrä | osakkaita | % | osakkeita | % |
|------------------------------------|------------------|-----------|-------|------------|-------|
| | 1-100 | 47 | 13,3 | 2 160 | 0,0 |
| | 101-1000 | 173 | 48,9 | 77 186 | 0,7 |
| | 1 001-10 000 | 117 | 33,0 | 300 830 | 2,7 |
| | 10 001-100 000 | 10 | 2,8 | 205 200 | 1,9 |
| | 100 001- | 7 | 2,0 | 10 309 649 | 94,2 |
| Osakkaita yhteensä | | 354 | 100,0 | 10 895 025 | 99,5 |
| Arvo-osuuksiksi vaihtamatta | | | | 54 975 | 0,5 |
| Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä | | | | 10 950 000 | 100,0 |

OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN

| OMISTAJARYHMITÄIN 31.12.2002 | osakkaita | % | osakkeita | % |
|------------------------------------|-----------|------|------------|-------|
| Kotitaloudet | 306 | 86,7 | 748 945 | 6,9 |
| Yritykset | 41 | 11,6 | 10 125 875 | 92,5 |
| Voittoa tavoittelemattomat | 1 | 0,3 | 2 530 | 0,0 |
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset | 1 | 0,3 | 3 500 | 0,0 |
| Ulkomaiset omistajat | 4 | 1,1 | 14 175 | 0,1 |
| Yhteistilillä | | | 54 975 | 0,5 |
| Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä | | | 10 950 000 | 100,0 |
| Hallintarekisteröidyt omistukset | 1 | 0,0 | 1 500 | 0,0 |

OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS (milj. eur)

| Merkintäaika | | korotus | alennus | emissiovoitto | osakepääoma |
|--------------|------------------------------|---------|---------|---------------|-------------|
| 15.8.87 | perustava yhtiökokous | | | | 1,68 |
| 29.1.88 | yleisöanti | 3,70 | | 0,06 | 5,38 |
| 17.3.88 | yleisöanti | 11,44 | | 1,14 | 16,82 |
| 22.6.88 | yleisöanti | 16,82 | | 4,20 | 33,64 |
| 3.3.89 | rahastoanti | 5,05 | | | 38,68 |
| 4.4.96 | nimellisarvon muutos | | | | |
| | 3,36 eurosta 1,34 euroon | | 23,11 | | 15,57 |
| 14.5.98 | siirretty ylikurssirahastoon | | 0,17 | | 15,41 |
| 27.4.00 | siirretty ylikurssirahastoon | | 0,67 | | 14,73 |
| 28.2.02 | rahastoanti | 0,60 | | | 15,33 |

Tunnuslukujen laskentakaavat

1. OMAN PÄÄOMAN TUOTTO % (ROE)

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

2. SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO % (ROI)

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

3. OMAVARAISUUSASTE %

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

4. TULOS/OSAKE (EPS)

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

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)

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

INTERAVANTI OYJ



Mannerheimintie 118, 9. krs.
00270 Helsinki
Puh. (09) 477 7220
Fax (09) 477 72240
www.interavanti.fi