

INTERAVANTI

V U O S I K E R T O M U S 2 0 0 4

INTERAVANTI

SISÄLTÖ

Toimitusjohtajan katsaus.....	3
Interavanti Oyj lyhyesti.....	4
Avainluvut.....	4
Liiketoimintaperiaatteet.....	5
Hallituksen toimintakertomus.....	6-7
Rahoituslaskelmat.....	8
Tuloslaskelmat.....	9
Taseet.....	10-11
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet.....	12
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	13-17
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 18.2.2005 klo 10.00 yhtiön toimistossa, Mannerheimintie 118, 9. krs, 00270 Helsinki.

Yhtiökokoukseen osallistuvien osakkeenomistajien on ilmoittauduttava viimeistään 14.2.2005 klo 16.00 mennessä, Mirja Kopsalle joko puhelimella 09 477 7220, telefaxilla 09 477 72240, sähköpostilla mirja.kopsa@interavanti.fi tai kirjallisesti osoitteella Mannerheimintie 118, 00270 Helsinki. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ilmoitusajan kuluessa.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 8.2.2005 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2004 jaetaan osinkoa 0,40 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 23.2.2005 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingonmaksupäivä on 2.3.2005.

Julkaisuohjelma

Interavanti Oyj julkaisee tilikaudella 2005 seuraavat osavuosikatsaukset:

- tammi-maaliskuu 22.04.2005
- tammi-kesäkuu 22.07.2005
- tammi-syyskuu 21.10.2005

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

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Arvoisa lukija,

Interavanti Oyj:n 18 toimintavuosi oli kokonaisuutena varsin hyvä. Interavantin kiinteistöomistusten jakautuminen melko tasaisesti liike,- toimisto- ja varastotiloihin turvaa kohtuullisen vuokrausasteen ja kassavirran. Yhtiö pystyi tekemään tulosta myös kiinteistöjä myymällä.

Yhtiön hallituksen asettaman strategian mukaisesti Interavanti keskittyi uusien kohteiden hankinnassa Suur-Helsingin alueelle ja muualla Suomessa sijaitsevia kohteita myytiin.

Yleisesti tilikauden aikana Suomen kiinteistömarkkinat vahvistuivat lukuisten ulkomaalaisten kiinteistö-sijoitusyhtiöiden hankkiessa kiinteistökohteita Suomesta. Muutenkin toimialan kiinnostavuus on lisääntynyt.

Interavantin kiinteistöomistus jakautuu melko tasaisesti liike,- toimisto- ja teollisuustiloihin. Tilat sijaitsevat kaikki Etelä-Suomessa, n. puolet pinta-alasta ja 61 % kirjanpitoarvosta ovat Suur-Helsingin alueella. Tilojen jakautuminen turvaa edelleen kohtuullisen vuokrausasteen ja likvidisyyden. Yhtiö jatkaa edelleen kiinteistö-omaisuutensa järjestelyä siten, että se painottuu yhä enemmän Suur-Helsingin alueelle. Yhtiö on myös päättänyt valikoiden laajentaa sijoituksiaan niin, että se voi toimia pääomasijoittajana myös muussa yritystoiminnassa. Tämä avaa uusia mahdollisuuksia tehdä myös tulevista vuosista entistä tuloksekkaampia.

Kiitän kaikkia asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme kuluneesta vuodesta.

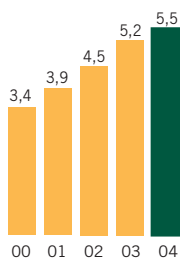
Helsingissä tammikuussa 2005

Veikko M Vuorinen

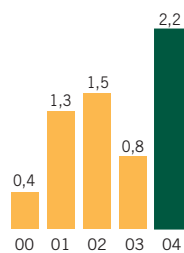


Interavanti Oyj lyhyesti

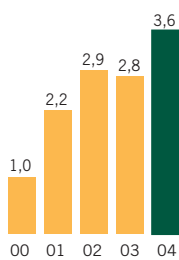
**VUOKRATUOTOT,
MILJ. EUR**



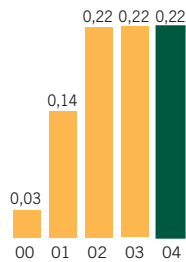
**LIIKETOIMINNAN
MUUT TUOTOT
MILJ. EUR**



**LIIKEVOITTO,
MILJ. EUR**



**TULOS / OSAKE,
EUR**



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

Interavantin toimialana on harjoittaa kiinteistöjen ja kiinteistö-osakkeiden ostamista, myymistä ja vuokrausta. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö voi toimia rakennuttajana. Yhtiö voi harjoittaa arvopaperikauppaa, yrityskauppoihin ja kiinteistöihin liittyvää kehitys- ja jalostustoimintaa sekä konsultointia.

AVAINLUVUT 1000 eur

	2004	2003	Muutos-%
Vuokratuotot	5 519	5 184	+6,5
Liiketoiminnan muut tuotot	2 236	861	+159,7
Liikevoitto	3 591	2 817	+27,5
Voitto ennen veroja	3 231	2 450	+31,9
Omavaraisuusaste %	64,4	70,7	- 8,9
Yhtiön omistamien tilojen			
- määrä m ²	75 624	75 944	-0,4
- kirjanpitoarvo 1000 eur	34 488	30 399	+13,4
- vuokrausaste %	87,8	87,5	+0,3
- kirjanpitoarvo eur/m ²	456,05	400,28	+13,9



Liiketoiminta- periaatteet

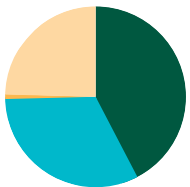
Yhtiö pyrkii tarjoamaan turvallisen, toimivan ja joustavan vaihtoehdon asiakas-vuokralaisilleen. Tavoitteena on sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitus ja muunneltavuus sekä alueellinen sijainti muodostavat alhaisen riskin suhdanteiden muuttuessa. Sijoitustoiminta keskittyy pääkaupunkiseudun lisäksi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

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

Yhtiön hallinnassa oli tiloja 31.12.2004 yhteensä 75 624 m² (76 403), joista 1 530 m² omistetaan yhdessä Musette Oy:n kanssa. Interavantin osuus yhteisesti omistetuista on 1 071 m².

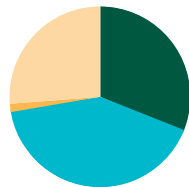
Sopimuskannan arvo, joka 31.12.2004 oli 10,2 milj. eur, on laskettu sopimusten kiinteästä vuokraajasta nykyisellä vuokralla, toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa on käytetty irtisanomisajan pituutta. Sopimusten määrä oli 187 kappaletta.

PINTA-ALAT



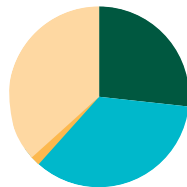
Teollisuus	42,3 %
Liike	32,5 %
Asunto	0,3 %
Toimisto	24,8 %

VUOKRATUOTTOJEN KERTYMINEN



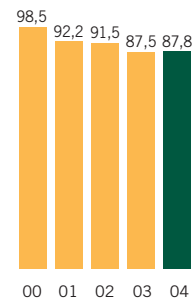
Teollisuus	30,9 %
Liike	41,1 %
Asunto	0,6 %
Toimisto	27,4 %

TILOJEN KIRJANPITOARVO, MILJ. EUR



Teollisuus	8,8
Liike	11,5
Asunto	0,27
Toimisto	12,27

TILOJEN VUOKRAUSASTE, %



Hallituksen toimintakertomus

Liikevaihto ja tulos

Liikevaihto kasvoi 6,5 % edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 5,52 milj. eur (5,18). Liikevaihto muodostuu sijoitusten vuokratuotoista, joiden kasvuun vaikuttaa uusien tilojen hankinta, vanhojen sopimusten uusiminen aikaisempaa tuottavammaksi ja vuokratason yleinen kohoaminen. Liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjatut sijoitusten myyntivoitot olivat 2,24 milj. eur (0,86).

Konsernin tulos rahoituserien jälkeen oli 3,23 milj. euroa (2,45). Tulos/ osake oli 0,22 eur (0,22). Oma pääoma/ osake oli 2,73 eur (2,27) ja omavaraisuusaste 64,4 % (70,7) ja gearing oli 38,6 % (35,8).

Investoinnit

Tilikauden investoinnit olivat 10,1 milj. euroa, mikä on 183,6 % liikevaihdosta. Investoinnit on rahoitettu sekä lainalla että omalla tulorahoituksella. Kertomusvuoden aikana on ostettu 10 007 m² lisää tiloja.

Interavanti Oyj:n hallinnassa oli 31.12.2004 tiloja yhteensä 75 624 m² (76 403).

Investoinnit sijoituivat pääosin pääkaupunkiseudulle. Merkittävimmät hankinnat olivat liikekiinteistöt Helsingin Pitäjänmäessä ja Puistolassa, liikekeskuksen koko osakekanta Vantaalla, liikekeskus Espoossa, liikekiinteistö Tampereella sekä yhteensä 16 liikehuoneistoa Suur-Helsingin alueella. Kiinteistöomaisuutta myytiin yhteensä 6,9 milj. eurolla.

Kiinteistökanta

Tilikauden päättyessä koostui kiinteistökanta 17 (21) paikkakunnalla sijaitsevista pääosin teollisuus-, liike- ja toimistotiloista, yhteensä 75 624 m² (76 403). Tilat jakautuvat teollisuus-, toimisto- ja liiketiloihin sekä asuntoihin seuraavasti:

Teollisuustilat 42,4 % (45,4), 32 010 m² (34 715 m²)

Liiketilat 32,5 % (32,5), 24 606 m² (24 805 m²)

Toimistotilat 24,8 % (21,7), 18 754 m² (16 574 m²)

Asunnot 0,3 % (0,4), 254 m² (309 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 45 %, mikä on noin 61 % kirjanpitoarvosta. Tampereelle sijoittuu 16 % pinta-alasta ja 14 % kirjanpitoarvosta. Muualle Etelä-

Suomeen sijoittuu noin 39 % pinta-alasta ja noin 25 % kirjanpitoarvosta.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 87,8 % (87,5) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Vapaana olevien tilojen osuus koko kiinteistökannan kirjanpitoarvosta oli 12,3 % (10,1). Teollisuustilojen vuokrausaste oli 93,2 % (81,4), liiketilojen 77,7 % (89,9), toimistotilojen 92,3 % (97,1) ja asuntojen 60,2 % (67,3).

Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto kirjanpitoarvolle oli 11,7 % (12,5).

Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto kirjanpitoarvolle oli 13,9 % (15,0). Vuokrattujen tilojen nettotuotto kirjanpitoarvolle jakautui tilatyypin mukaan seuraavasti: teollisuustilat 17,2 % (16,9), toimistotilat 11,4 % (12,2) ja liiketilat 15,9 % (15,1). Asuntojen keskimääräinen nettotuotto kirjanpitoarvolle oli 7,6 % (8,1). Tilojen kirjanpidollinen keskihinta oli 456,05 eur/m² (400,28).

Omaisuden arvostus

Interavanti Oyj on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla kiinteistöistään ja kiinteistöosakkeistaan markkina-arvolaskelman. Raportin markkina-arvolla tarkoitetaan arvoa, joka on realistisesti toteutuva velaton kauppahinta, kun kohdetta oletetaan markkinoidun enintään kuusi kuukautta ja kauppa tehdään toisistaan riippumattomien osapuolten välillä vapaaehtoisella kaupalla. Arviointimenetelmänä on käytetty pääasiassa tuottoarvomenetelmää ja soveltuvin osin kauppa-arvomenetelmää. Arviolausunnon mukaan Interavanti Oyj:n kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden markkina-arvot ylittävät tasearvon noin 6 miljoonaa euroa.

Arvion mukaan joidenkin kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden markkina-arvo alitti niiden tasearvon. Arvonlennuspoistot ja aikaisemmin tehtyjen poistojen palautukset on kirjattu tilinpäätökseen.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous 23.2.2004 valitsi hallitukseen neljä jäsentä: Lasse Jokisen, Jorma Lindströmin, Pekka Saarenpään ja Veikko M Vuorisen, joka toimii myös yhtiön toimitusjohtajana. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Lasse Jokisen. Hallitus on

tilikaudella kokoontunut yhteensä 13 kertaa seuraavasti: Lasse Jokinen: 13/13, Jorma Lindström 11/12, Pekka Saarenpää 13/13, ja Veikko M Vuorinen 13/13. Kokouspalkkioita on maksettu hallituksen jäsenille 510 eur/v ja 170 eur/kokous.

Varsinaisen yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana toimi KHT-Yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy vastuunalaisena tilintarkastajana Johanna Perälä, KHT. Tilintarkastuspalkkioita on maksettu vuoden aikana 25 tuhatta euroa ja erillispalkkioita 13,6 tuhatta euroa.

Hallituksen valtuudet

Varsinainen yhtiökokous 23.2.2004 valtuutti hallituksen hankkimaan omia osakkeita enintään 494 000 kappaletta sekä luovuttamaan yhtiölle hankitut osakkeet. Valtuus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien etuoikeudesta hankkia osakkeita.

Osakkeet

Omien osakkeiden osto-ohjelma käynnistettiin 15.3.2004 ja 31.12.2004 mennessä oli osakkeita hankittu Helsingin Pörssistä jatkuvan kaupankäynnin aikana yhteensä 179 794 kpl. Yhtiön hallussa olevien osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo on 251 711,60 euroa. Ne edustavat n. 1,8 % yhtiön osakepääomasta ja äänivallasta, eikä niillä ole merkittävää vaikutusta omistuksen ja äänivallan jakautumiseen yhtiössä. Osakkeita on ostettu 2,95 – 3,51 euron hintaan, keskihankintahinta on ollut 3,02 euroa/osake. Osakkeet on hankittu käytettäväksi vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoimintaansa kuuluvaa omaisuutta hallituksen päättämällä tavalla ja päättämässä laajuudessa tai luovutettavaksi Helsingin Pörssin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai mitätöitäväksi.

Osto-ohjelman aikana ovat yhtiön lähipiiriin kuuluvien henkilöiden määräys- tai vaikutusvaltauyhtiöt myyneet osakkeita Helsingin Pörssin jatkuvassa kaupankäynnissä seuraavasti:

Lasse Jokinen 110 000 kappaletta

Pörssivuosi

Vuonna 2004 vaihdettiin Helsingin Pörssissä Interavanti Oyj:n osakkeita yhteensä 233 269 kappaletta, osakevaihdon arvo oli 0,7 milj. eur. Ylin kaupankäyntikurssi oli 3,51 eur ja alin 2,65 eur. Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 34,7 milj. eur.

Sisäpiiriasiat

Interavanti Oyj:llä on käytössä Helsingin Pörssin, Keskuksakaupparin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskuksliiton valmisteleman sisäpiiriohjeen mukainen sisä-

piiriohje. Yhtiö pitää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä.

AML:n 2:9 § mukaiset ilmoitukset

Interavanti Oyj:lle ei tehty arvopaperimarkkinalain 2. luvun 9 § mukaisia ilmoituksia ajalla 1.1.–31.12.2004.

Alkaneen vuoden näkymät

Interavantin kiinteistöomistusten jakautuminen tasaisesti liike-, toimisto- ja teollisuustiloihin turvaa edelleen kohtuullisen vuokrausasteen. Kasvukeskuksissa vajaa käyttö ei ole enää vuoteen olennaisesti noussut. Yhtiö jatkaa edelleen kiinteistöomaisuutensa järjestelyä siten, että se painottuu yhä enemmän Suur-Helsingin alueelle.

Vuokrasaatavien tehokas perintä tulee vaikuttamaan positiivisesti myös vuoden 2005 tulokseen.

Kiinteistöomaisuuden järjestelyistä aiheutuvien myyntivoittojen ennakoiminen on vaikeaa. Rahoitustilanne ja maksuvalmius säilyvät hyvinä. Interavanti Oyj hakee aktiivisesti myös uusia sijoituskohteita.

InterGlobia Oy:n osakkeiden myynnin kaappasumma on edelleen saamatta. Yhtiö jatkaa aktiivista perintää ja kaupantekohetken ja sen jälkeisten tapahtumien selvittämistä yhdessä viranomaisten kanssa. Yhtiö on saanut vuoden 2003 aikana 250 000 CAD:n suorituksen ja vuoden 2004 aikana 125 926,22 CAD, jotka on kirjattu perintäkuluja vähennykseksi. Kauppahintasaatava on kirjattu kuluksi aikaisempina vuosina.

Vahingonkorvauskanne Amanda Capital Oyj:lle

Interavanti Oyj on jättänyt Helsingin käräjäoikeudelle vahingonkorvauskanteen, jossa Interavanti Oyj vaatii Amanda Capital Oyj:ltä noin 2,9 miljoonaa euroa. Kanne liittyy vuonna 1997 tehtyihin Interglobia Oy:n osakkeiden kaappoihin, joiden yhteydessä Amanda Capital Oyj:n edeltäjä jakautumaton Finvest Oyj myi enemmistöosuutensa ja Interavanti Oyj vähemmistöosuutensa Interglobia Oy:stä Beninco Holdings Canada Inc -nimiselle yritykselle. Interavanti Oyj:n kauppahinta kyseisistä osakekaupoista on edelleen saamatta. Kanteen mukaan Amanda Capital Oyj on vastuussa Interavanti Oyj:n kauppahinnan maksamatta jäämisestä.

IFRS-tilinpäätös

Vuosikertomuksessa 2003 Interavanti Oyj on ilmoittanut julkaisevansa ensimmäisen IFRS- tuloksen ja taseen vuoden 2005 ensimmäiseltä katsauskaudelta. Aloittava tase tehdään tilanteesta 1.1.2004. Hallituksen päätöksen mukaisesti Interavanti Oyj:n omistamat kiinteistöt arvostetaan käyvän arvon menetelmällä.



Rahoituslaskelmat

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2004	2003	2004	2003
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Liikevoitto	3 591	2 816	3 097	2 771
Oikaisut liikevoittoon	-945	115	-1 311	-443
Käyttöpääoman muutos	-268	-327	-219	371
Maksetut korot	-459	-454	-416	-411
Saadut korot	21	20	95	95
Saadut osingot	54	40	124	277
Maksetut verot	61	-137	-7	-37
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	2 055	2 073	1 363	2 623
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 526	-510	-188	-384
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	839	395	839	6
Investoinnit tytäryhtiöihin	-2 469	-3 615	-2 482	-4 592
Luovutustulot tytäryhtiöistä	3 600	554	3 600	554
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	-554	-29	-554	-29
Luovutustulot osakkuusyhtiöistä	1 443	498	1 443	498
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 583	-1 383	-1 328	-1 327
Luovutustulot muista sijoituksista	1 113	2 230	1 036	1 956
Myönnetyt lainat			-3 682	0
Lainasaamisten takaisinmaksut			179	475
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA YHTEENSÄ	-3 137	-1 860	-1 137	-2 843
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Omien osakkeiden hankkiminen	-532	-1 288	-532	-1 288
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 920	2 000	5 000	2 641
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 735	-1 743	-1 454	-1 404
Maksetut osingot	-593	-520	-593	-520
RAHOITUKSEN KASSAVIRTA	4 060	-1 551	2 421	-571
RAHAVAROJEN MUUTOS				
Rahavarat 1.1.	2 978	-1 338	2 647	-791
Fuusiointuneiden yhtiöiden rahavarat	913	2 251	860	1 594
Rahavarat 31.12.	3 891	913	3 507	860

Tuloslaskelmat

1000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2004	2003	2004	2003
LIIVEVAIHTO	5 519	5 184	5 475	4 647
Liiketoiminnan muut tuotot	2 236	861	2 199	794
Henkilöstökulut	123	204	123	204
Poistot ja arvonalennukset	1 222	787	796	327
Liiketoiminnan muut kulut	2 819	2 237	3 658	2 139
LIIVEVOITTO	3 591	2 817	3 097	2 771
Rahoitustuotot ja -kulut	-360	-367	-132	86
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	3 231	2 450	2 965	2 857
Satunnaiset erät	0	0	0	134
VOITTO ENNEN VEROJA	3 231	2 450	2 965	2 991
Verot	1 992	-210	40	-242
Vähemmistön osuus	-2	-3		
TILIKAUDEN VOITTO	5 221	2 237	3 005	2 749





Taseet

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2004	2003	2004	2003
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	497	539	423	435
Aineelliset hyödykkeet	21 463	18 557	2 545	3 543
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			11 470	12 506
Osuudet osakkuusyrietyksissä	2 569	2 639	2 569	2 639
Omat osakkeet	543	1 288	543	1 288
Muut sijoitukset	10 037	8 711	9 617	8 503
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	35 109	31 734	27 167	28 914
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset	2 047	172	6 328	2 694
Lyhytaikaiset saamiset	855	456	604	396
Rahoitusarvopaperit	3 450	820	3 450	820
Rahat ja pankkisaamiset	441	93	57	40
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	6 793	1 541	10 439	3 950
Vastaava yhteensä	41 902	33 275	37 606	32 864

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2004	2003	2004	2003
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	13 836	14 564	13 836	14 564
Ylikurssirahasto	5 536	4 808	5 536	4 808
Omien osakkeiden rahasto	543	1 288	543	1 288
Edellisten tilikausien voitto	1 910	808	1 666	53
Tilikauden voitto	5 221	2 237	3 005	2 749
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	27 046	23 705	24 586	23 462
VÄHEMMISTÖOSUUS	93	103		
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	11 514	7 097	9 833	6 733
Lyhytaikainen vieras pääoma	3 249	2 370	3 187	2 669
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	14 763	9 467	13 020	9 402
Vastattavaa yhteensä	41 902	33 275	37 606	32 864



Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

Laskennallinen verosaaminen

Aikaisempina vuosina ja päättyneellä tilikaudella kirjanpidossa tehdyistä arvonalennuspoistoista, kirjanpidon suunnitelmapoiston ja verotuksessa hyväksytyt poiston välisestä erotuksesta sekä verotuksessa vahvistetuista tappioista aiheutuva laskennallinen verosaaminen on kirjattu tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen.

Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen käyttöajan perusteella. Käyttöomaisuuden kohdistuvat konserniliikearvot poistetaan konsernitilinpäätöksessä samaa poistoprosenttia käyttäen kuin kyseisissä käyttöomaisuuserissä käytetään. Käyttöomaisuus on arvostettu hankintamenoon tai aikaisempina vuosina tehtyjen arvioiden osoittamaan tätä pienempään markkina-arvoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

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. Myyntitappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin.

Saatavien arvostus

InterGlobia Oy:n osakkeiden myynnin kauppasumma on edelleen saamatta. Yhtiö jatkaa aktiivista perintää ja kaupantekohetken ja sen jälkeisten tapahtumien selvittämistä yhdessä viranomaisten kanssa. Yhtiö on saanut vuoden 2003 aikana 250 000 CAD:n suorituksen ja vuoden 2004 aikana 125 926,22 CAD, jotka on kirjattu perintäkulujen vähennykseksi. Kauppahintasaatava on kirjattu kuluksi aikaisempina vuosina.

Ulkomaan rahan määräiset erät

Ulkomaan rahan määräiset erät on muutettu euroiksi Euroopan keskuspankin tilinpäätöspäivänä noteeraaman kurssin mukaan.

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu käyttöomaisuuteen ja poistetaan ko. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan. Kun hinta on ollut omaa pääomaa alhaisempi, 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 vähemmistöosuudet on eroteltu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eräänään.

Osakkuusyrietykset

Kaikki osakkuusyhtiöt ovat asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Osakkuusyhtiöt on esitetty taseessa hankintameno määräisinä.

Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2004	2003	2004	2003
LIIVEVAIHTO				
Vuokratuotot	5 519	5 184	5 475	4 647
Liiketoiminnan muut tuotot				
Kiinteistö- ja asunto-osakkeiden, muiden osakkeiden sekä kiinteistöjen myynneistä saadut myyntivoitot	2 236	861	2 199	794
Yhteensä	7 755	6 045	7 674	5 441
HENKILÖSTÖ				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	100	167	100	167
Eläkekulut	16	25	16	25
Muut henkilösivukulut	7	12	7	12
Yhteensä	123	204	123	204
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat	100	112	100	112
Henkilökunta	1	2	1	2
Henkilöstökulut sisältävät yhteenlaskettuna hallituspalkkiot, toimitusjohtajan ja toimihenkilön palkat sekä satunnaiset tehtäväpalkkiot. Henkilöstön eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin.				
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	2 228	1 993	3 076	1 915
Muut liiketoiminnan kulut	591	244	582	224
Yhteensä	2 819	2 237	3 658	2 139

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2004	2003	2004	2003
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			99	334
Muilta	76	56	76	56
Yhteensä	76	56	175	390
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			75	80
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	34	26	33	24
Yhteensä	34	26	108	104
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			19	31
Muille	470	448	396	370
Yhteensä	470	448	415	401
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-360	-366	-132	86
VEROT				
Tilikauden verot				
Laskennallinen verosaatava 1.1.2004	3 035			
Laskennallisen verosaatavan muutos	-1 112			
Verot aikaisemmilta vuosilta	69			
Tilikauden verot yhteensä	1 992			

Laskennallinen verosaatava 1 923 tuhatta euroa on kirjattu tilinpäätökseen tulosvaikutteisesti. Laskennallinen verosaatava on muodostunut vahvistetuista tappioista ja verotuksessa vähentämättä olevista poistoista ja arvonalennuksista.



PYSYVÄT VASTAAVAT, MUUTOKSET
1 000 eur

	Hankinta- meno 1/2004	Lisäykset 2004	Vähen- nykset 2004	Siirto- erien väiillä	Hankinta- meno 12/2004	Kert. poistot 1/2004	Vähen- nysten kertyneet poistot	Tilik- poistot suunn. mukaan	Arvon- alennukset ja niiden palaut.	Kert. poist. yht. 12/2004	Kirjan- pito- arvo 12/2004
KONSERNI											
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET											
Muut pitkävaikutteiset menot	1 390	168	21	0	1 537	851	-6	196	0	1 041	496
Maa- ja vesialueet	2 458	2 328	522	-198	4 066	418	0	0	0	418	3 648
Rakennukset ja rakennelmat	22 487	5 468	4 123	-561	23 271	6 056	-1 484	647	311	5 530	17 741
Koneet ja kalusto	806	21	3	0	824	722	0	25	0	747	77
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	27 141	7 985	4 669	-759	29 698	8 047	-1 490	868	311	7 736	21 962
SIJOITUKSET											
Osakkeet, Omistus- yhteisyritykset	4 834	554	2 022	472	3 838	2 195	-1 134	0	208	1 269	2 569
Osakkeet, muut	11 180	1 584	647	287	12 404	2 469	61	0	-166	2 364	10 040
Yhteensä	16 014	2 138	2 669	759	16 242	4 664	-1 073	0	42	3 633	12 609
EMOYHTIÖ											
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET											
Muut pitkävaikutteiset menot	1 227	168	17		1 378	792	-2	166	0	956	422
Maa- ja vesialueet	1 008	0	68		940	417	0	0	0	417	523
Rakennukset ja rakennelmat	5 726	0	1 526		4 200	2 827	-835	155	85	2 232	1 968
Koneet ja kalusto	390	21	0		411	338	0	18	0	356	55
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	8 351	189	1 611		6 929	4 374	-837	339	85	3 961	2 968
SIJOITUKSET											
Osakkeet, kons. yritykset	15 026	2 113	2 485	-759	13 895	2 520	-422	0	327	2 425	11 470
Osakkeet, omistus- yhteisyritykset	4 834	554	2 022	472	3 838	2 195	-1 134	0	208	1 269	2 569
Osakkeet, muut	10 757	1 328	603	287	11 769	2 254	61	0	-163	2 152	9 617
Osakk. ja osuudet yhteensä	30 617	3 995	5 110	0	29 502	6 969	-1 495	0	372	5 846	23 656

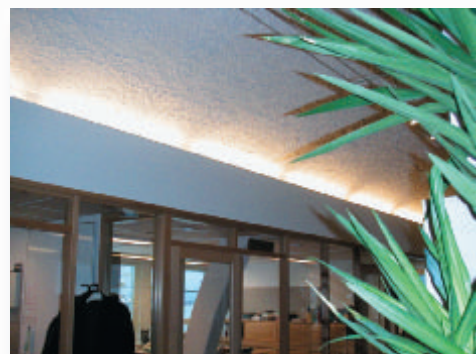
Osakkeet ja osuudet	Omistusosuus / äänivalta %
Tytärtyhtiöt	
Ki Oy Multitori, Tampere	74 / 74
Ki Oy Ruolantori, Nastola	70 / 70
Aladdin Oy, Helsinki	100 / 100
Ki Oy Imatran Havurinne 3	100 / 100
Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki	90 / 90
Old Foxes Oy, Helsinki	85 / 91
Ki Oy Mäntän kauppapiha, Mänttä	100 / 100
Ki Oy Nauvon Virastokeskus, Nauvo	87 / 87
Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki	51 / 51
Ki Oy Vanha talvitie 1, Helsinki	100 / 100
Ki Oy Lahden Hirsimetsäntie 5, Lahti	100 / 100
Ki Oy Tikkurilantie 48, Vantaa	100 / 100
Ki Oy Helsingin Vellikellontie 4	100 / 100
Ki Oy Työpajankatu 2, Helsinki	100 / 100
Ki Oy Salon Vilhonkatu 1, Salo	100 / 100
Ki Oy Kotkan Jylpyntie 16	100 / 100
Ki Oy Kotkan Jylpyntie 24	100 / 100
Ki Oy Helsingin Höyläämötie 8	100 / 100
Ki Oy Kotkan Jylpyntie 29-33	100 / 100
Ki Oy Lappeenrannan Terminaalikatu 27	55 / 55
Ki Oy Espoon Luomannotko 2	100 / 100
Ki Oy Malminkartanonkatu 1	100 / 100
Ki Oy Helsingin Kauppakartanonkatu 12	100 / 100
Ki Oy Helsingin Arentitie 7-9	100 / 100
Ki Oy Espoon Sokinsuontie 4	100 / 100
Ki Oy Helsingin Puistolantienraitti 11	100 / 100
Ki Oy Tampereen Tyvikatu 7	100 / 100

Osakkeet ja osuudet	Omistusosuus / äänivalta %
Osakkuusyhtiöt	
Oy Pälkäne, Helsinki	32 / 32
Ki Oy Pähkinätori, Vantaa	32 / 32
Espoon Pysäköintitalo, Espoo	29 / 29
Ki Oy Tietokartano, Tampere	21 / 21
As Oy Mäkitorpantie 30	44 / 44
Ki Oy Iivisniemen Liikekiinteistö	23 / 23
Ki Oy Savonlinnan Kaartilantie, SLN	48 / 48
Ki Oy Rakokivi, Nastola	21 / 21
As Oy Tallisaari, Savonlinna	25 / 25
Muut osakkeet ja osuudet	
Elisa Oyj	
Espoon Ringside Golf Oy	
Letterbox Distribution Finland Oy	
Espoon Keskustan Huolto Oy	
Oy Nordic Foxes Ab omistaa Old Foxes Oy:n osakkeista 23 / 58	



1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2004	2003	2004	2003
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			6 328	2 522
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	124	172	172	172
Laskennallinen verosaaminen	1 923			
Yhteensä	2 047	172	6 500	2 694
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset			0	0
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	345	195	345	195
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	85		85	
Ennakkomaksut	0	24	0	24
Lainasaamiset	5	5	5	5
Siirtosaamiset	420	231	169	172
Yhteensä	855	455	604	396
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET				
Osakepääoma 1.1.	14 564	15 330	14 564	15 330
Osakepääoman alennus, osakkeiden mitätöinti	-728	-766	-728	-766
Osakepääoma 31.12.	13 836	14 564	13 836	14 564
Ylikurssirahasto 1.1.	4 808	4 042	4 808	4 042
Osakepääoman korotus, rahastoanti		0		0
Osakepääoman alennus, mitätöinti	728	766	728	766
Ylikurssirahasto 31.12.	5 536	4 808	5 536	4 808
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	1 288	1 209	1 288	1 209
Vähennys tilikaudella	-1 288	-1 209	-1 288	-1 209
Lisäys tilikaudella	543	1 288	543	1 288
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	543	1 288	543	1 288
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	3 046	2 617	2 802	1 861
Osingonjako	-593	-520	-593	-520
Siirto omien osakk. rahastoon	-543	-1 288	-543	-1 288
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	1 910	809	1 666	53
Tilikauden voitto	5 221	2 237	3 005	2 749
Oma pääoma yhteensä	27 046	23 706	24 586	23 462
VOITONJAKOKELPOISET VARAT				
Voitto edellisiltä tilikausilta	1 910	809	1 666	53
Tilikauden voitto	5 221	2 237	3 005	2 749
Yhteensä	7 131	3 046	4 671	2 802

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2004	2003	2004	2003
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat			430	251
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	11 514	7 097	9 403	6 482
Saadut ennakot		0		0
Yhteensä	11 514	7 097	9 833	6 733
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	583	0	0	0
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Velat muilta				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 638	1 870	2 321	1 696
Saadut ennakot	62	152	62	152
Muut velat	158	103	27	95
Siirtovelat	391	245	154	168
Yhteensä	3 249	2 370	3 187	2 669
Merkittävimmät siirtovelat liittyvät lainojen korkojaksotukseen.				
VASTUUSITOUMUKSET				
Velan vakuudeksi annetut pantit ja kiinnitykset				
Annetut kiinnitykset	19 898	14 119	5 057	5 542
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	10 786	8 503	10 615	8 335
Yhteensä	30 684	22 622	15 672	13 877
Rahalaitoslainat	14 152	8 967	11 724	8 338



Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallituksen ehdotus emoyhtiön voittovarojen käyttämisestä.

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 7 131 326,32 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 4 671 590,77 euroa, josta tilikauden voitto on 3 005 543,25 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään siten, että

- osinkona jaetaan 0,40 eur/osake eli yhteensä 3 881 282,40 euroa
- jätetään omaan pääomaan 790 308,37 euroa.

Helsingissä 21. tammikuuta 2005

Lasse Jokinen
puheenjohtaja

Jorma Lindström

Pekka Saarenpää

Veikko M Vuorinen
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Interavanti Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Interavanti Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2004. 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 konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 2. päivänä helmikuuta 2005

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

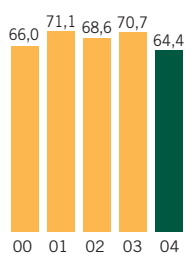
Johanna Perälä
KHT

Konsernin tunnusluvut

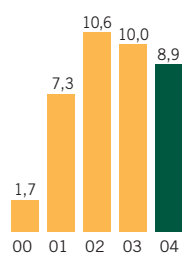
		2004	2003	2002	2001	2000
LIIKETOIMINTA						
Liikevaihto	milj. eur	5,52	5,18	4,53	3,87	3,39
Liiketoiminnan muut tuotot	milj. eur	2,24	0,86	1,51	1,25	0,40
Tuotot yhteensä		7,76	6,04	6,04	5,12	3,79
Liikevoitto	milj. eur	3,59	2,82	2,94	2,20	1,01
% kokonaistuotoista	%	46,3	46,7	48,7	43,0	26,6
Voitto ennen veroja	milj. eur	3,23	2,45	2,53	1,69	0,54
% kokonaistuotoista	%	41,6	40,6	41,9	33,0	14,2
Tilikauden voitto	milj. eur	5,22	2,24	2,29	1,51	0,35
% kokonaistuotoista	%	67,3	37,1	37,9	29,5	9,3
Bruttoinvestoinnit	milj. eur	10,13	5,74	7,15	5,34	5,88
Nettoinvestoinnit	milj. eur	3,14	2,28	-1,35	-2,15	4,07
Henkilöstö		1	2	2	2	2
Oman pääoman tuotto (ROE)	% p.a.	8,9	10,0	10,6	7,3	1,7
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	% p.a.	10,3	9,3	10,0	7,4	3,8
TALOUDELLINEN ASEMA						
Taseen loppusumma	milj. eur	41,9	33,27	32,45	30,70	31,28
Korollinen vieras pääoma	milj. eur	14,15	8,97	8,64	8,55	10,19
Osakepääoma	milj. eur	13,84	14,56	15,33	14,73	14,73
Oma pääoma	milj. eur	27,05	23,71	23,20	21,35	20,20
Omavaraisuusaste	%	64,4	70,7	71,3	71,1	66,0
Velkaantumisaste	%	38,6	35,8	28,9	35,1	49,8
Osingonjako	eur/osake	0,40*	0,06	0,05	0,04	0,03
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT						
Tulos / osake	eur	0,22	0,22	0,22	0,14	0,03
Oma pääoma / osake	eur	2,73	2,27	2,11	1,95	1,85
P/E-luku		15,95	12,73	9,82	13,1	48,2
Osakekannan markkina-arvo	milj. eur	34,69	27,67	22,47	20,80	16,87
Osakkeiden						
vaihdon arvo	milj. eur	0,70	1,76	1,47	8,94	7,87
vaihdon määrä	tkpl	233	713	670	5 701	5 641
osuus osakkeiden kok. määrästä	%	2,4	6,9	6,1	52,1	51,5
Osakkeiden kurssikehitys						
ylin	eur	3,51	2,80	2,35	2,00	1,60
alin	eur	2,65	2,15	1,67	1,32	1,10
Ulkona olevien osakkeiden määrä keskimäärin tilikauden aikana	tkpl	9 762	10 036	10 572	10 950	10 950

* Hallituksen esitys

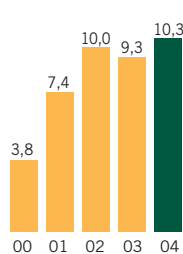
**OMAVARAISUUS-
ASTE, %**



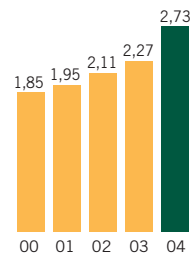
**OMAN PÄÄOMAN
TUOTTO, % (ROE)**



**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.

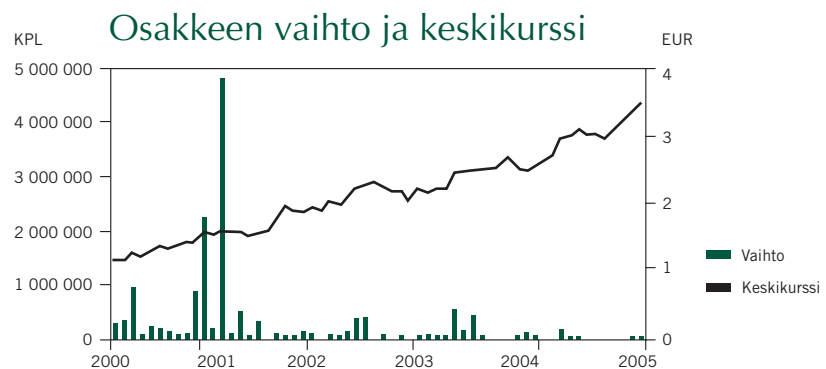
Varsinainen yhtiökokous 23.2.2004 päätti alentaa yhtiön osakepääomaa 728 000 eurolla mitätöimällä yhtiön hallussa olevat 520 000 omaa osaketta nimellisarvoltaan 1,40 euroa/ osake siirtämällä niiden nimellisarvoa vastaava määrä 728 000 euroa osakepääomasta ylikurssirahastoon, joka on yhtiön sidottua omaa pääomaa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen hankkimaan omia osakkeita enintään 494 000 kappaletta sekä luovuttamaan yhtiölle hankitut osakkeet. Valtuutus on voimassa 17.2.2005 asti.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2004

		osakemäärä/kpl	osuus/%
Lasse Jokinen	197 934		
Oy Joeston Ltd	4 248 155		
J J Maa- ja Rakennus Oy	357 025	4 803 114	48,6
Veikko M Vuorinen	12 000		
Proposta Oy	4 321 145	4 333 145	43,8
Lakkapää Vilppu		57 500	0,6
Jokinen Harri		43 000	0,4
Pulkkanen Esko Juhani		33 000	0,3
Maalaushovi Oy		32 500	0,3
Terästorni Oy		20 000	0,2
Kuassa Oy		19 000	0,2
Ki Oy Joutsenharju		18 000	0,2
Harima Tarja		11 500	0,1
Yhteensä		9 370 759	
Muut 301 osakasta		332 447	3,3
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä		9 703 206	
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet		179 794	1,8
Osakkeiden lukumäärä yhteensä		9 883 000	

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja määräys- ja vaikutusvalta yhteisöineen omistivat osakkeita yhteensä 9 136 259 kappaletta, joka on noin 92,4 % osakkeista ja äänistä.



Osakassopimus

Sopimuksen osapuolet ovat 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 oleva Proposta Oy.

Osakassopimuksen voimassaoloaika on osakkeiden omistusaika. Sopimuksen pääasiallisen sisällön mukaan 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

Vuonna 2004 vaihdettiin Helsingin Pörssissä Interavanti Oyj:n osakkeita yhteensä 233 269 kappaletta (713 275), osakevaihdon arvo oli 0,7 milj (1,76). Ylin kaupankäyntikurssi oli 3,51 eur ja alin 2,65 eur. Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 34,7 milj. eur (27,7).

OSAKKEENOMISTUKSEN

JAKAUTUMINEN 31.12.2004	osakkeiden määrä	osakkaita	%	osakkeita	%
	1-100	40	12,7	1 556	0,0
	101-1000	164	52,2	70 830	0,7
	1 001-10 000	94	29,9	252 861	2,6
	10 001-100 000	10	3,2	256 700	2,6
	100 001-	6	1,9	9 301 053	94,1
Osakkaita yhteensä		314	100,0	9 883 000	100,0
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä				9 883 000	100,0

OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN

OMISTAJARYHMITÄIN 31.12.2004	osakkaita	%	osakkeita	%
Kotitaloudet	270	85,9	631 546	6,4
Yritykset	36	11,5	9 230 749	93,4
Voittoa tavoittelemattomat	2	0,6	3 530	0,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1	0,3	1 000	0,0
Ulkomaiset omistajat	5	1,6	16 175	0,1
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä			9 883 000	100,0
Hallintarekisteröidyt omistukset	1	0,0	1 000	0,0

OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS (milj. eur)

	korotus	alennus	emissiovoitto	osakepääoma
Merkintäaika				
15.8.87				1,68
29.1.88				
17.3.88				
22.6.88				
3.3.89				
4.4.96				
14.5.98				
27.4.00				
28.2.02				
28.2.03				
23.2.04				

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