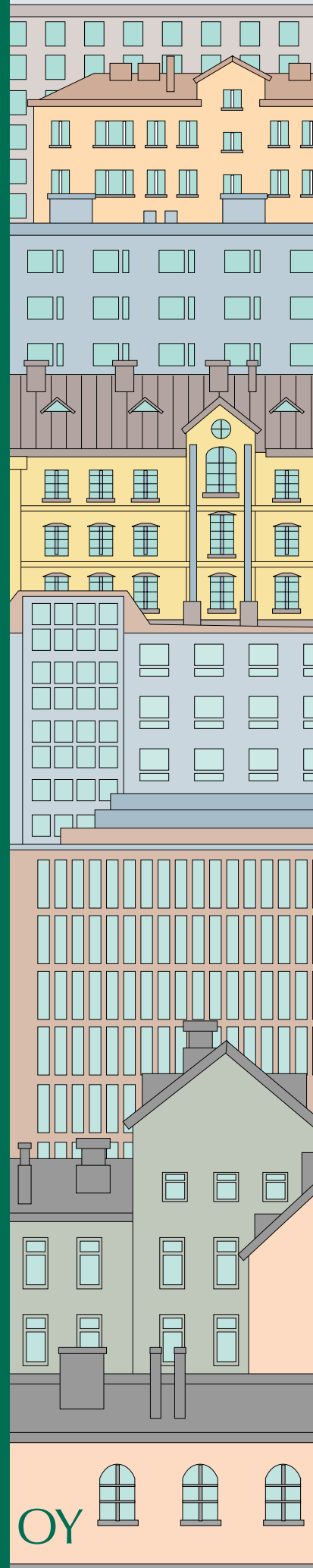
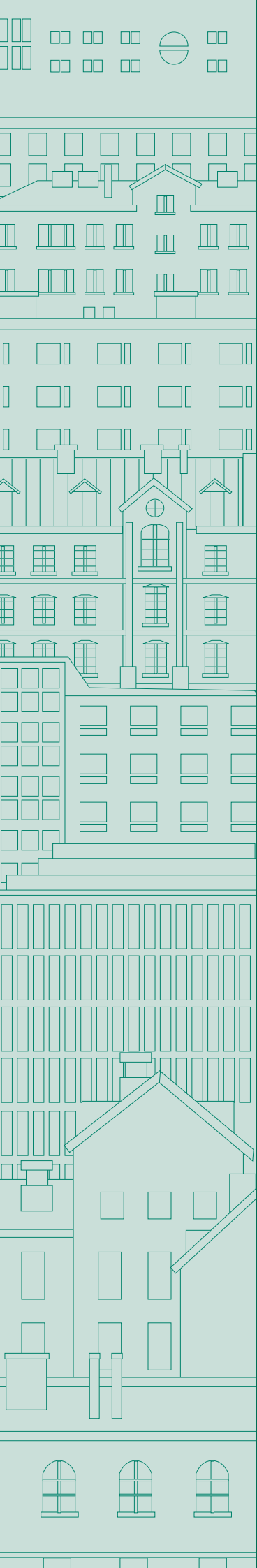


V U O S I K E R T O M U S

1 9 9 7



INTERAVANTI OY



## Sisältö

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Tietoja osakkeenomistajille        | 3   |
| Yhtiökokous                        |     |
| Osingonmaksu                       |     |
| Taloudelliset katsaukset           |     |
| Tiivistelmä                        | 4   |
| Interavanti Oy lyhyesti            |     |
| Avainluvut                         |     |
| Toimitusjohtajan katsaus           | 5   |
| Kiinteistöliiketoiminta            | 6-7 |
| Osakepääoma ja osakkeet            | 8-9 |
| Konsernin tunnusluvut              | 10  |
| Tunnuslukujen laskentakaavat       | 11  |
| Tilinpäätös                        | 12  |
| Hallituksen toimintakertomus       | 12  |
| Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet | 14  |
| Tuloslaskelmat                     | 15  |
| Taseet                             | 16  |
| Rahoituslaskelmat                  | 18  |
| Tilinpäätöksen liitetiedot         | 19  |
| Voitonjakoehdotus                  | 22  |
| Tilintarkastuskertomus             | 22  |
| Kiinteistöerittely                 | 23  |
| Yhtiöjärjestys                     | 25  |
| Yhteystiedot                       | 28  |

## Yhtiökokous

Interavanti Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään maaliskuun 27. päivänä 1998 klo 15.00 Radisson SAS Royal hotellin Finland-kabinetissa, Runeberginkatu 2, 00100 Helsinki.

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 § määräämät varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus yhtiöjärjestyksen muuttamisesta seuraavasti:

1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Interavanti Oyj ja kotipaikka Helsinki.

9 § Osallistuminen yhtiökokoukseen, 1. mom. muuttaminen kuulumaan seuraavasti:

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.

11 § Omien osakkeiden lunastus. Poistetaan omien osakkeiden lunastamista käsittelevä pykälä.

12 § Lunastusvelvollisuus, muuttuu 11 §:ksi

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 20.3.1998 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 28.10.1994. Tässä tapauksessa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat ovat osakkaiden nähtävänä yhtiön konttorissa, Mäntytie 13 C, 00270 Helsinki, viikon ajan ennen kokousta. Jäljennökset asiakirjoista lähetetään osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää.

Voidakseen käyttää puhe- ja äänivaltaansa yhtiökokouksessa on osakkaan ilmoittauduttava 24.3.1998 klo 16.00 mennessä puhelin (09) 477 7220, telekopio (09) 4777 2240 tai kirjallisesti osoitteella Interavanti Oy, Mäntytie 13 C, 00270 Helsinki. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakoilmoittautumisen yhteydessä.

## Osingonmaksu

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että 31.12.1997 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,30 mk/osake. Osingonmaksu edellyttää rekisteriviranomaisen lupaa.

## Taloudelliset katsaukset

Interavanti Oy julkaisee vuonna 1998 kaksi osavuosikatsausta. Tammi-huhtikuulta viikolla 23 ja tammi-elokuulta viikolla 41. Vuosikertomus on saatavissa suomeksi ja englanniksi. Osavuosikatsaukset julkaistaan suomeksi. Tilaukset osoitteella Interavanti Oy, Mäntytie 13 C, 00270 Helsinki tai puhelimitse (09) 477 7220.

# INTERAVANTI OY LYHYESTI

## Yhtiö

Interavanti Oy 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.

## Kiinteistö pääoma

Kiinteistö pääoma koostuu teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista.

Tiloista runsas neljännes sijaitsee pääkaupunkiseudulla loput eteläisessä Suomessa 29 eri paikkakunnalla.

Yhtiön omistukset ovat kaikki Suomessa. Omistuksiin ei sisälly rakentamattomia maa-alueita.

Yhtiön hallinnassa olevia tiloja on yhteensä 62 318 m<sup>2</sup>, joista on yhteis-

omistuksessa 7 408 m<sup>2</sup> Suomen Leipuri-liitto ry:n, Laravest OY:n, Musette Oy:n sekä Solventor-Invest Oy:n kanssa. Interavanti Oy:n osuus yhteisomistuksista on 4 024 m<sup>2</sup>.

Tiloista suurin osa on teollisuus- ja varastotiloja, suurimmat kohteet sijaitsevat Helsingissä, Kouvolassa, Kuopiossa, Lahdessa ja Tampereella.

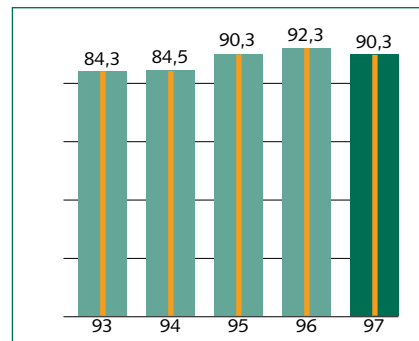
Toiseksi suurimman liiketilat-ryhmän kohteet ovat Hollolassa, Helsingissä, Tampereella ja Nastolassa. Toimistotilat sijaitsevat Tampereella, Espoossa ja Lahdessa.

Asunnoista, jotka ovat enimmäkseen yksioita ja kaksioita, suurin osa on Savonlinnan keskustassa.

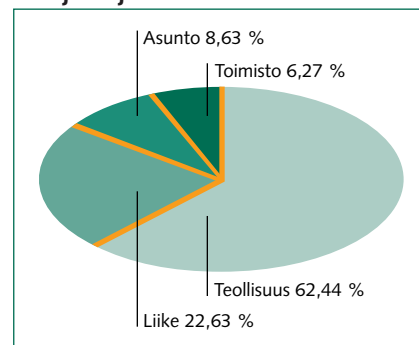
## Vuokrausaste

Tilojen vuokrausaste oli 90,3 % ja kaikkien tilojen nettotuottoaste 9,0 %.

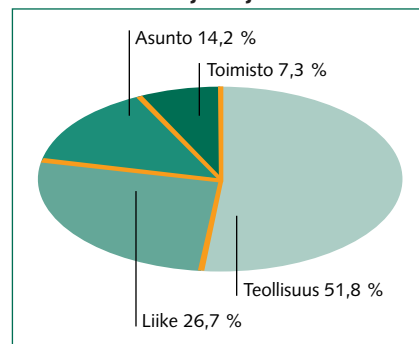
## Vuokrausaste



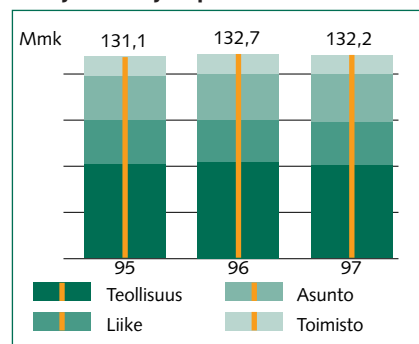
## Tilojen jakautuminen



## Vuokratuottojen jakautuminen



## Tilojen kirjanpitoarvo



## Avainluvut

|   | 1997   | 1996   | muutos-% |
|---|--------|--------|----------|
| Liikevaihto, Mmk                                | 18,8   | 26,7   | -29,6    |
| - josta vuokratuotot, Mmk                       | 17,1   | 17,6   | -2,8     |
| Käyttökate, Mmk                                 | 8,8    | 9,1    | -3,3     |
| Tulos ennen tilinpäätössiirtoja, Mmk            | 2,3    | 3,5    | -34,3    |
| Omavaraisuusaste, %                             | 70,3   | 67,8   | 3,7      |
| Yhtiön omistamien tilojen määrä, m <sup>2</sup> | 58 934 | 60 815 | -3,1     |
| kirjanpitoarvo, Mmk                             | 132,2  | 132,7  | 0,2      |
| vuokrausaste, %                                 | 90,3   | 92,3   | -2,2     |
| kirjanpitoarvo, mk/m <sup>2</sup>               | 2 249  | 2 182  |          |

# TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS



## Hyvät osakkeenomistajat!

Interavanti Oy aloitti toimintansa kymmenen vuotta sitten, kun kiinteistösijoittamisen pörssihistorian ensitapahtumia rekisteröitiin Suomessa.

Kiinteistömarkkinat ovat noina vuosina kokeneet huikean nousun ja huiman syöksyn.

Kiinteistörahastolaista toivotaan 1.3.1998 voimaan tullessaan kiinteistösijoitusmarkkinoille piristyspiikkiä, jolla sijoittajien mielenkiintoa herätellään.

Uusi sijoitusmuoto tuo lisää vaihtoehtoja ja valvonnan myötä myös tunnuslukujen vertailukelpoisuus paranee.

Luovuimme kaksi vuotta sitten arvopaperikaupasta ja sijoitimme varamme yksinomaan kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin. Samaan aikaan omistamimme kohteiden arvot alennettiin kirjanpidossa markkinatasoisiksi osakkeen arvon parantamiseksi. Osakkeen kurssi on tämän jälkeen asettunut suhteellisen vakaalle tasolle nimellisarvon tuntumaan muutamia hetkellisiä poikkeuksia lukuunottamatta. Oma pääoma/osake on kahdessa vuodessa vahvistunut 10,05 markasta 10,47 markkaan.

Yhtiömme sijoitus ulkomailla kiinteistösijoitusta harjoittavassa InterGlobia Oy:ssä on ollut vähintäänkin epätydyttävä. Kesäkuussa toteutuneen InterGlobia Oy:n osakkeiden kaupan kauppahinta on saamatta ja tämänhetkisten tietojen perusteella on todennäköistä, että kaupan loppuun saattaminen venyy alkaneen vuoden loppupuolelle.

Kiinteistöjen kaupankäynnin viriäminen on kuitenkin rohkaissut optimismiin. Olemme vuoden aikana käyneet useita neuvotteluja omistamimme kohteiden lisäksi Interavantia kiinnostavista kohteista. Tilikauden päättymisen jälkeen on tehty esisopimukset sekä ostettavasta että myytävästä kohteesta, jotka molemmat toteutuessaan vahvistavat yrityksen varallisuusasemaa, kassavirtaa ja tulosta. Tilivuoden aikana lyhensimme etuajassa pitkäaikaisia lainoja 5 miljoonalla markalla. Omavaraisuutemme on nousut yli 70 prosenttiin.

Alkaneen vuoden näkymät ennakoivat vakaata kannattavuuden parantumista, joka perustuu liikeideamme mukaisesti omistamimme kiinteistöjen ja huoneistojen vuokraustoimintaan.

Vaikka uudisrakentaminen lähivuo-

sina näyttää lisääntyvän, on vuokratasossa odotettavissa nousua myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Pyrimme antamaan selkeän kuvan yhtiön varallisuusasemasta ja sen tuloksentekokyvystä ja siten parantamaan edellytyksiä yhtiön omistusarvon kohottamiseksi.

Helsingissä, helmikuussa 1998

Kari Ruohomaa  
toimitusjohtaja

# KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA

6



## Asunnot

Interavanti Oy:n omistuksessa suoraan tai tytäryhtiön kautta oli 93 asuinhuoneistoa 50 taloyhtiössä, yhteensä noin 5 342 m<sup>2</sup>. Loppukesällä 1997 valmistuivat Helsingin keskustaan korkeatasoisesti saneeratut asuinhuoneistot entiseen ravintolatilaan. Tilikaudella ostettiin 13 asuinhuoneistoa, yhteensä 602 m<sup>2</sup>. Ostetuista asuinhuoneistoista 11 on Espoossa ja kaksi Savonlinnassa. Savonlinnassa myytiin 16 asuinhuoneistoa ja Helsingissä kaksi. Turussa myytiin yksi toimisto/asuinhuoneisto. Vuokralaiset vaihtuivat 22 asunnossa.

## Toimistot

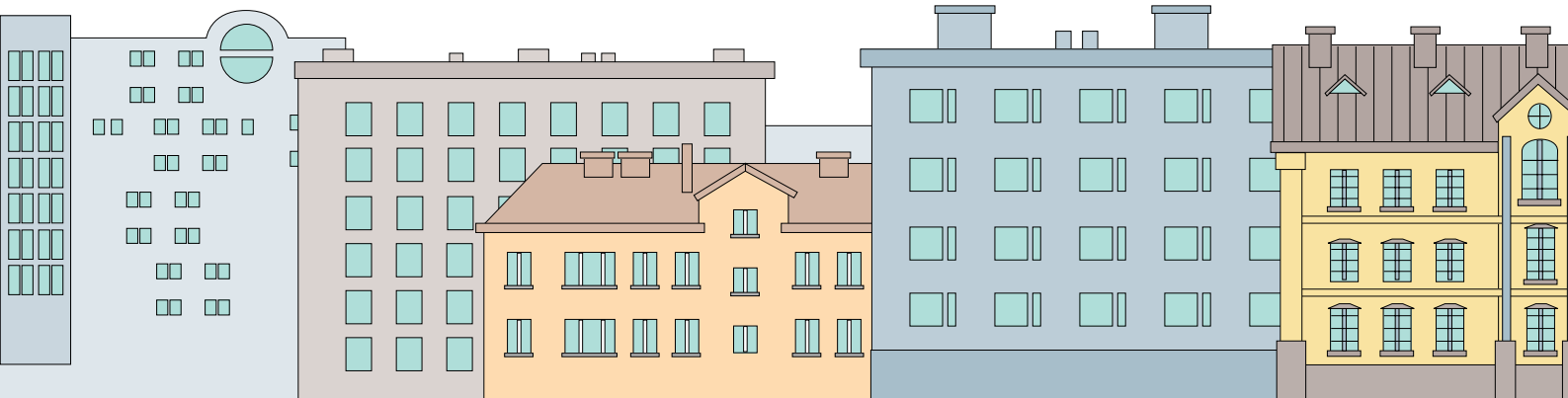
Toimistohuoneistoja on 35 ja ne sijaitsevat 23 osoitteessa, yhteensä 5 723 m<sup>2</sup>. Toimistohuoneistojen kysyntä on ollut vilkasta pääkaupunkiseudulla, jossa vuokrausaste on lähes 100 %. Nettotuotto on parantunut 9,2 prosentista 10 prosenttiin. Tilikaudella tehtiin neljän toimistohuoneiston vuokrasopimus.

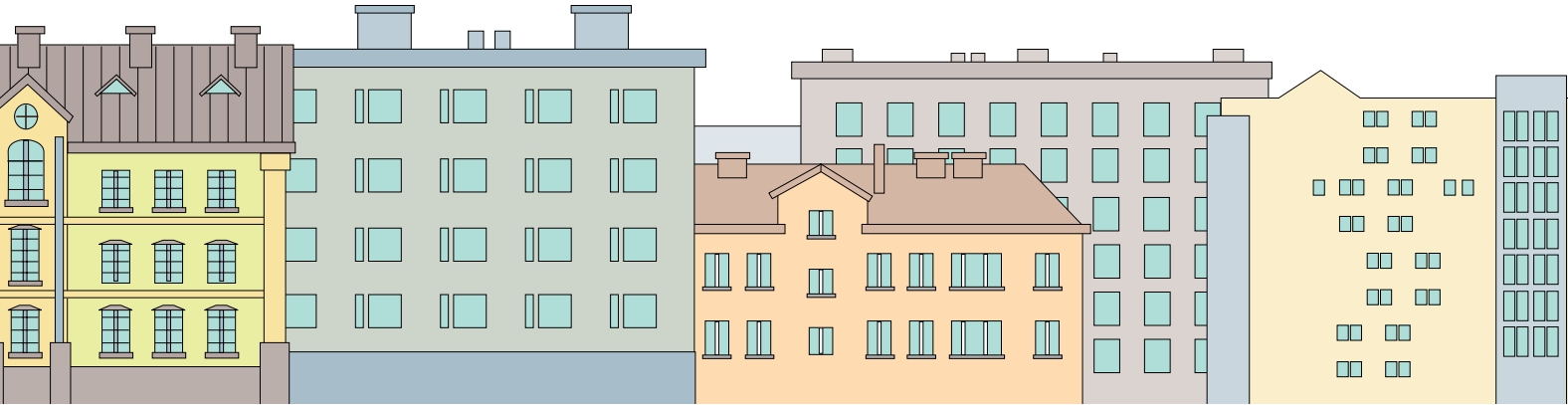
## Liiketilat

Myyvälähuoneistoja on 51 kpl 32 osoitteessa, yhteensä 12 695 m<sup>2</sup>. Tilikauden aikana liikehuoneistoja on vuokrattu toimistokäyttöön. Vuokrasopimuksia tehtiin kaikkiaan 10 kpl.

## Teollisuustilat

Teollisuustiloja on 37 osoitteessa, yhteensä 38 559 m<sup>2</sup>. Tilojen kysyntä jatkui koko vuoden vilkkaana ja pääkaupunkiseudulla on vuokrausaste lähes 100 %. Tilikaudella tehtiin viisi vuokrasopimusta.

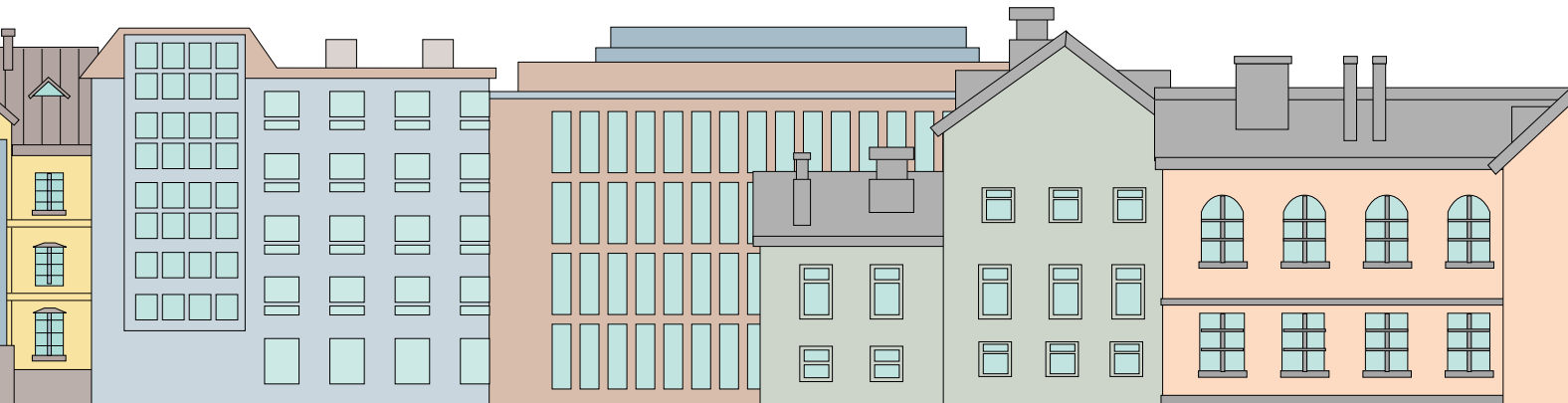




### Voimassa olevat vuokrasopimukset tilaryhmittäin

|                                      | Asunnot | Toimistot | Liiketilat | Teollisuus/<br>varasto | Yhteensä |
|--------------------------------------|---------|-----------|------------|------------------------|----------|
| Sopimuskanta 1 000 mk                | 206,0   | 815,0     | 4 561,0    | 24 402,7               | 29 985,0 |
| Sopimusten lukumäärä                 | 88      | 18        | 59         | 46                     | 211      |
| Keskimääräinen<br>sopimuksenkesto kk | 1       | 6         | 7          | 15                     | 6        |

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



# OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

8

## Osakekanta

Interavanti Oy:n osakepääoma  
92 600 000 markkaa jakautuu  
11 450 000 nimellisarvoltaan 8 markan  
osakkeeseen. Yhtiökokouksen 29.3.1996  
tekemä päätös osakkeen nimellisarvon  
alentamisesta 20 markasta 8 markkaan  
merkittiin kaupparekisteriin 4.4.1996.  
Vuonna 1995 yhtiölle lunastetut 50 000  
kappaletta omia osakkeita ovat osake-  
pääomassa 20 markan nimellisarvolla.  
Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake  
antaa yhden äänen.

## Hallituksen ja johdon osakkeenomistus

Sisäpiirirekisterin 31.12.1997 mukaan  
hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja  
omistivat osakkeita yhteensä 254 215  
kappaletta, minkä lisäksi ilmoitus-  
velvollisten määräysvallassa oli 40 675  
osaketta. Määrät vastaavat yhteensä noin  
2,58 % osakkeista ja äänistä.

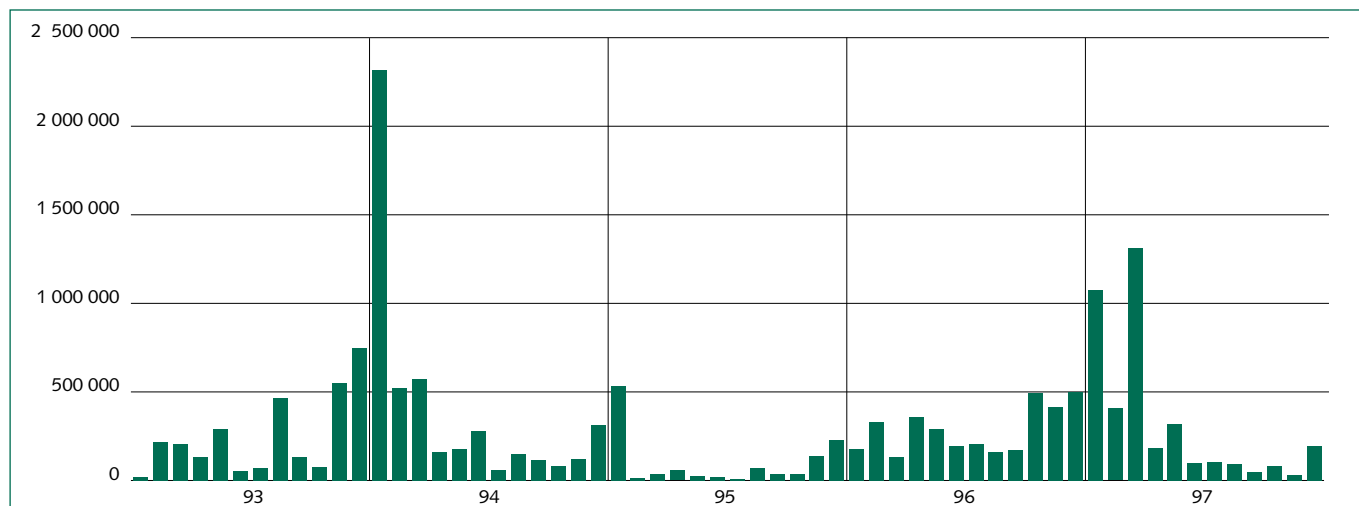
## Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.1997

|                           | osakemäärä/kpl    | osuus/%      |
|---------------------------|-------------------|--------------|
| Suomen Leipuriliitto ry   | 1 183 490         | 10,3         |
| Huoneistokeskus Oy        | 907 025           | 7,9          |
| Interbank Osakepankki     | 486 080           | 4,2          |
| Matti Raikkala            | 359 650           | 3,1          |
| Tapiolan Leipomo Oy       | 320 000           | 2,8          |
| Kalevi Paakkinen          | 260 325           | 2,3          |
| Tapani Salomaa            | 221 490           |              |
| Musette Oy                | 35 500            | 256 990      |
| Juhani Enkovaara          | 17 700            | 2,2          |
| Eho Oy                    | 230 000           | 247 700      |
| Osinko-Ostos Oy           |                   | 246 000      |
| Teollisuusvakuutus Oy     |                   | 238 000      |
| PT:n eläkesäätiö s.r.     |                   | 229 000      |
| Matti Valtari             |                   | 194 750      |
| OP-Pirkka Sijoitusrahasto |                   | 179 000      |
| Porin Leipä Oy            |                   | 163 645      |
| Työeläkekassa             |                   | 145 000      |
| Pentti Häkli              |                   | 135 125      |
| Lauri Astola              |                   | 105 775      |
| Onninen Sijoitus Oy       |                   | 100 000      |
| The Old Court House       |                   | 95 830       |
| Turun kaupunki            |                   | 84 000       |
| Muut 1 195 kpl            | 5 512 615         | 48,2         |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>11 450 000</b> | <b>100,0</b> |

## Osakkeenomistuksen jakautuminen 31.12.1997

| osakkeiden määrä                              | osakkaita    | %             | osakkeita         | %             |
|---|--------------|---------------|-------------------|---------------|
| 1-100   | 56           | 4,60          | 3 598             | 0,03          |
| 101-1 000                                     | 437          | 35,90         | 228 279           | 1,99          |
| 1 001-10 000                                  | 589          | 48,40         | 2 034 898         | 17,77         |
| 10 001-100 000                                | 118          | 9,70          | 3 397 255         | 29,68         |
| 100 000-                                      | 17           | 1,40          | 5 574 355         | 48,68         |
| <b>Osakkaita yhteensä</b>                     | <b>1 217</b> | <b>100,00</b> | <b>11 238 385</b> | <b>98,15</b>  |
| <b>Arvo-osuusjärjestelmään liittämättömät</b> |              |               | <b>211 615</b>    | <b>1,85</b>   |
| <b>Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä</b>     |              |               | <b>11 450 000</b> | <b>100,00</b> |

## Osakkeen kuukausivaihto





## Omistajaryhmät 31.12.1997

|  | kpl   | %     | kpl        | %      |
|--|-------|-------|------------|--------|
| Kotitaloudet ja yksityishenkilöt       | 1 019 | 83,94 | 4 548 731  | 39,73  |
| Yritykset                              | 165   | 13,59 | 3 658 234  | 31,95  |
| Voittoa tavoittelemattomat             | 10    | 0,82  | 1 287 535  | 11,24  |
| Julkisyhteisöt                         | 4     | 0,33  | 498 000    | 4,35   |
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset         | 11    | 0,91  | 1 232 210  | 10,76  |
| Ulkomaiset omistajat                   | 5     | 0,41  | 13 675     | 0,12   |
| Arvo-osuusjärjestelmään liittämättömät |       |       | 211 615    | 1,85   |
| Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä     |       |       | 11 450 000 | 100,00 |
| Hallintarekisteröidyt omistukset       | 3     | 0,00  | 84 500     | 0,74   |

## Osakepääoman muutokset

Interavanti Oy:n osakepääoman kehitys perustavasta yhtiökokouksesta 15.8.1987 alkaen, milj. mk

| Merkintäaika |  | korotus | alennus | emissiovoitto | uusi osakepääoma |
|--------------|--|---------|---------|---------------|------------------|
| 29.1.88      | yleisöanti                                 | 22      |         | 0,35          | 32               |
| 17.3.88      | yleisöanti                                 | 68      |         | 6,8           | 100              |
| 22.6.88      | yleisöanti                                 | 100     |         | 25,0          | 200              |
| 3.3.89       | rahastoanti                                | 30      |         | -             | 230              |
| 4.4.96       | nimellisarvon muutos<br>20 mk:sta 8 mk:aan |         | 137,4   |               | 92,6             |

Interavanti Oy:llä ei ole liikkeeseenlaskettuja vaihtovelkakirja- tai optiolainoja eikä hallitukselle ole myönnetty valtuuksia em. lainojen ottamisesta eikä osakeanneista.

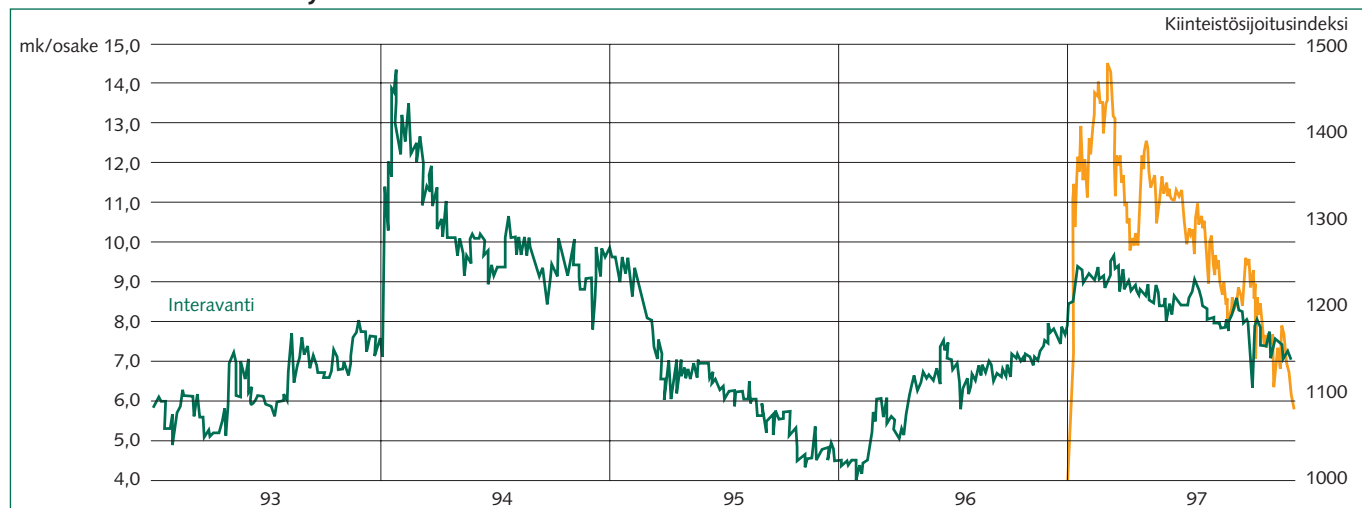
## Markkinapaikka

Interavanti Oy:n osakkeita on noteerattu Helsingin pörssin listalla 11.7.1988 alkaen. Yhtiön osakkeet siirrettiin arvo-osuusjärjestelmään lokakuussa 1994.

## Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Tilikauden aikana vaihdettiin osakkeita yhteensä 3 950 715 kpl (3 437 845) vaihtoarvoltaan 35,0 milj. mk (22,8). Vaihdon osuus ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärästä oli 34,5 % (30,0). Ylin kaupankäyntikurssi oli maaliskuussa 9,85 mk ja alin lokakuussa 6,30 mk. 20 suurimman osakkaan joukossa ei vuoden aikana tapahtunut merkittäviä muutoksia. Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 79,0 milj. mk.

## Osakkeen kurssikehitys



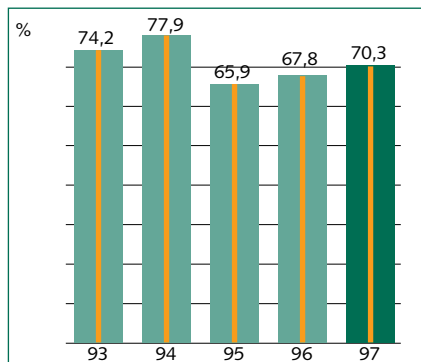
# INTERAVANTI-KONSERNIN TUNNUSLUVUT 1993-1997

|  |                   | 1997   | 1996   | 1995   | 1994   | 1993   |
|--|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>LIIKETOIMINTA</b>                     |                   |        |        |        |        |        |
| Liikevaihto                              | Mmk               | 18,8   | 26,7   | 27,6   | 23,3   | 19,2   |
| Käyttökate                               | Mmk               | 8,8    | 9,1    | 7,1    | 7,5    | 10,1   |
| % liikevaihdosta                         | %                 | 46,6   | 34,1   | 25,7   | 32,2   | 52,6   |
| Liikevoitto                              | Mmk               | 5,2    | 5,7    | 2,8    | 3,4    | 6,0    |
| % liikevaihdosta                         | %                 | 27,5   | 21,2   | 10,1   | 14,6   | 31,3   |
| Tulos ennen satunnaiseriä                | Mmk               | 4,2    | 3,5    | -0,3   | 4,3    | -1,9   |
| % liikevaihdosta                         | %                 | 22,5   | 13,2   | -1,1   | 18,5   | -9,9   |
| Tulos ennen tilinpäätösiirtoja ja veroja | Mmk               | 2,3    | 3,5    | -118,8 | 5,0    | -2,8   |
| % liikevaihdosta                         | %                 | 12,0   | 13,2   | -430,4 | 21,5   | -14,6  |
| Bruttoinvestoinnit                       | Mmk               | 6,4    | 5,8    | 5,5    | 7,1    | 4,8    |
| Nettoinvestoinnit                        | Mmk               | -19,3  | 4,1    | 4,7    | 6,3    | 4,8    |
| Henkilöstö                               |                   | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      |
| Oman pääoman tuotto (ROE)                | %                 | 2,6    | 2,8    | 0,2    | 1,9    | neg.   |
| Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)          | %                 | 4,8    | 4,3    | 2,4    | 3,4    | 2,9    |
| <b>TALOUDELLINEN ASEMA</b>               |                   |        |        |        |        |        |
| Taseen loppusumma                        | Mmk               | 187,6  | 192,8  | 193,3  | 318,9  | 324,1  |
| Korollinen vieras pääoma                 | Mmk               | 53,0   | 60,0   | 63,0   | 67,4   | 81,3   |
| Osakepääoma                              | Mmk               | 92,6   | 92,6   | 230,0  | 230,0  | 230,0  |
| Oma pääoma                               | Mmk               | 119,9  | 118,8  | 115,1  | 234,0  | 227,3  |
| Omavaraisuusaste                         | %                 | 70,3   | 67,8   | 65,9   | 77,9   | 74,2   |
| Velkaantumisaste                         | %                 | 26,2   | 31,1   | 37,2   | 18,0   | 18,9   |
| Osingonjako                              | mk/osake          | 0,30*  | -      | -      | -      | -      |
| <b>OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT</b>        |                   |        |        |        |        |        |
| Tulos/osake                              | mk                | 0,32   | 0,33   | 0,04   | 0,43   | -0,19  |
| Oma pääoma/osake                         | mk                | 10,47  | 10,38  | 10,05  | 20,35  | 19,85  |
| P/E-luku                                 |                   | 21,6   | 23,9   | -      | 21,9   | -      |
| Osakekannan markkina-arvo                | Mmk               | 79,0   | 90,5   | 50,0   | 108,1  | 97,7   |
| Osakkeiden                               |                   |        |        |        |        |        |
| vaihdon arvo                             | Mmk               | 35,0   | 22,8   | 8,5    | 55,6   | 20,3   |
| vaihdon määrä                            | Tkpl              | 3 950  | 3 437  | 1 198  | 4 876  | 2 958  |
| osuus osakkeiden kokonaismäärästä        | %                 | 34,5   | 30,0   | 10,4   | 42,4   | 25,7   |
| Osakkeiden kurssikehitys                 |                   |        |        |        |        |        |
| ylin                                     | mk                | 9,85   | 8,00   | 9,70   | 14,10  | 9,00   |
| alin                                     | mk                | 6,30   | 4,00   | 4,30   | 7,70   | 4,80   |
| Ulkona olevien osakkeiden määrä          | Tkpl              | 11 450 | 11 450 | 11 450 | 11 500 | 11 500 |
| <b>YHTIÖN KÄYTTÖOMAISUUS</b>             |                   |        |        |        |        |        |
| Vuokrattavat tilat                       |                   |        |        |        |        |        |
| Kirjanpitoarvo                           |                   |        |        |        |        |        |
| vuokratut tilat                          | Mmk               | 118,3  | 122,4  | 117,5  | 196,8  | 195,5  |
| vuokraamatta                             | Mmk               | 14,7   | 10,3   | 13,6   | 36,7   | 32,9   |
| Yhteensä                                 | Mmk               | 133,0  | 132,7  | 131,1  | 233,5  | 228,4  |
| Vuosivuokra **                           | Mmk               | 17,5   | 17,4   | 15,9   | 16,2   | 17,4   |
| Nettotuotto                              |                   |        |        |        |        |        |
| vuokratut tilat                          | %                 | 10,3   | 10,7   | 11,4   | 6,1    | 6,4    |
| kaikki yhteensä                          | %                 | 9,0    | 9,6    | 10,0   | 4,6    | 5,4    |
| Vuokrattavat                             | m <sup>2</sup>    | 58 934 | 60 815 | 58 086 | 57 629 | 53 564 |
| Keskimääräinen hankintahinta             | mk/m <sup>2</sup> | 2 249  | 2 182  | 2 256  | 3 930  | 4 165  |

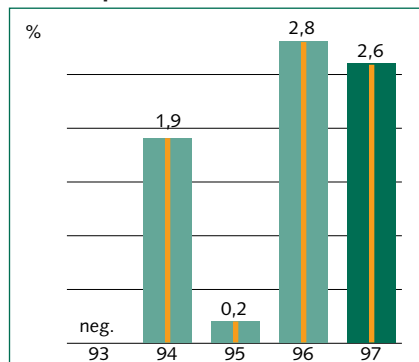
\* Hallituksen esitys

\*\* Vuosivuokra tilinpäätöspäivän vuokratason mukaan

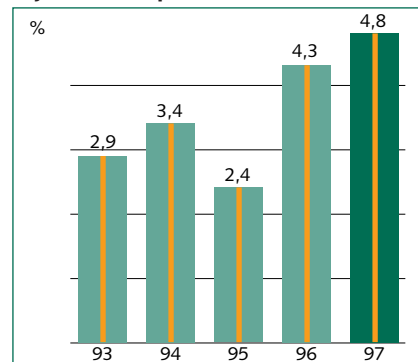
### Omavaraisuusaste



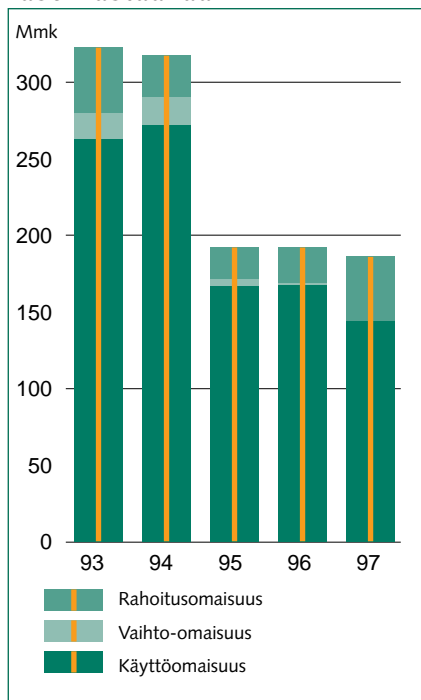
### Oman pääoman tuotto



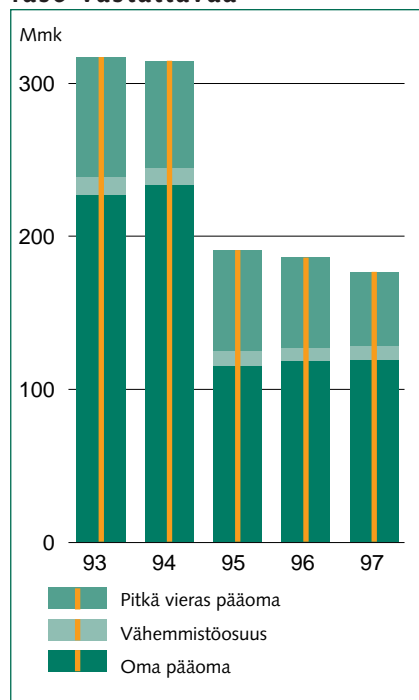
### Sijoitetun pääoman tuotto



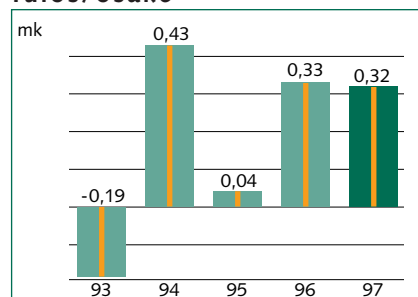
### Tase vastaavaa



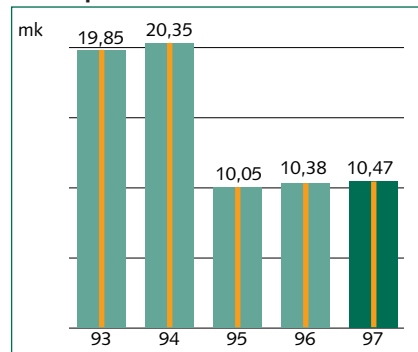
### Tase vastattavaa



### Tulos/osake



### Oma pääoma/osake



## Tunnuslukujen laskentakaavat:

#### 1. Oman pääoman tuotto % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset}}$$

#### 2. Sijoitetun pääoman tuotto % (ROI)

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}}$$

#### 3. Omavaraisuusaste %

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

#### 4. Tulos/osake (mk)

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

#### 5. Oma pääoma/osake (mk)

$$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$$

#### 6. P/E-luku

$$\frac{\text{Pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{Tulos/osake}}$$

#### 7. Velkaantumisaste

$$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} - \text{varaukset}}$$

## Liikevaihto ja tulos

Konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto oli 18,8 milj. mk (26,7), josta vuokratuottojen osuus 17,1 milj. mk (17,6). Vuokraustoiminnan luottotappiot olivat 0,2 milj. mk (0,0). Käyttökate oli 8,8 milj. mk (9,1) ja liikevoitto 5,2 milj. mk (5,7) sekä tulos ennen satunnaiseriä 4,2 milj. mk (3,5). Konsernituloslaskelma osoittaa voittoa 1,1 milj. mk (3,7). Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy valuuttaluotosta aiheutuneita kurssitappioita 1,4 milj. mk (0,8). Dollarimääräisistä talletuksista ja terminoinnista syntyneitä kurssivoittoja 2,6 milj. mk (1,2).

Konsernitaseen loppusumma on 187,6 milj. mk (192,8).

Konsernin pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta 48,9 milj. mk (59,5) 21,1 milj. mk (28,0) on valuuttamääräistä. Valuuttamääräinen osa on suojattu valuuttatalletuksilla ja termiinisopimuksilla. Interavanti Oy:n pitkäaikaisia velkoja on lyhennetty tilikauden aikana rahoitustilanteen keveydestä johtuen etuajassa 5,0 milj. mk.

Konsernin omavaraisuusaste on 70,3 % (67,8).

## Kiinteistökanta

Tilikauden päättyessä kiinteistökanta koostui 29 (30) paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista, yhteensä 62 318 m<sup>2</sup> (64 214). Suurin osa, n. 62,4 % (62,2) on varasto- ja teollisuustiloja, toimistotiloja on 6,3 % (9,0), liiketiloja 22,7 % (19,8) ja asuntoja 8,6 % (9,1). Em. tiloihin sisältyy yhteisomistuksia yhteensä 7 408 m<sup>2</sup>. Interavanti Oy:n osuus yhteisesti omistetuista on 4 024 m<sup>2</sup>. Kohteet sijaitsevat 116 eri osoitteessa pääasiassa Tampere-Savonlinna akselin eteläpuolella. Neljäsosa tiloista sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Tampereelle ja Turkuun yhdessä sijoittuu kuudesosa tilakannasta. Tilikauden aikana on tiloja myyty enemmän kuin niitä on ostettu.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 90,3 % (92,3) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Varasto ja teollisuustilojen vuokrausaste oli 92,3 % (96,2), toimistotilojen 65,6 % (66,6), liiketilojen 90,4 % (88,3) ja asuntojen 92,9 % (92,1). Asuntojen alhainen vuokrausaste johtuu myynnissä olevien asuntojen sisällyttämisestä vapaana oleviin. Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto, vapaana olevat tilat huomioiden, oli 9,0 % (9,6). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto oli 10,3 % (10,7). Varasto- ja teollisuustilojen 13,3 % (13,5), toimistotilojen 10,0 % (9,2) ja liiketilojen 9,9 % (10,7). Asuntojen keskimääräinen nettotuotto oli 5,6 % (6,4). Nettotuottoa laskettaessa vertailuarvoihin sisältyy mahdollinen maapohjan arvo. Aikaisemmin kuluksi kirjattujen arvonalennusten palautusten johdosta on nettotuottotasoissa tapahtunut lievää alenemista.

Tilojen kirjanpidolliseksi keskiahankintahinnaksi muodostuu 2 249 mk/m<sup>2</sup> (2 182 mk/m<sup>2</sup>)

## Omaisuuksien arvostus

Interavanti Oy:n kiinteistökannasta on myös vuonna 1997 teetetty ulkopuolisen asiantuntijan arvio. Arvio on päivitys edellisenä vuotena teetettyyn arvioon. Arviointi on suoritettu kohdekohtaisesti, huomioimalla arvoon vaikuttavat muutokset vuokraustilanteessa ja hoitokuluissa sekä muutokset markkinatilanteessa paikkakuntakohtaisesti. Asuinhuoneistot on jätetty arvion ulkopuolelle kuten edellisenäkin vuonna. Aikaisemmin kuluksi kirjattuja arvonalennuksia on palautettu 4,1 milj. mk. Käyttämättömälle rakennusoikeudelle ei ole laskettu arvoa myöskään uudessa arvioissa.

InterGlobia Oy:n osakkeet, jotka edellisenä vuotena sisältyivät käyttöomaisuuteen, myytiin 23.6.1997 tehdyllä kaupalla Beninco Holdings Canada Inc.:lle. Kauppahinta 17,5 milj. mk on saamatta ja sisältyy Interavanti Oy:n myyntisaamiin. Osakkeita ei ole luovutettu. Sopimukseen sisältyvä viivästyskorke ei sisälly saamiin. Perintätoimiin on ryhdytty.

## Investoinnit

Tilikauden aikana on ostettu 13 asuntoa yhteensä 602 m<sup>2</sup>, minkä lisäksi Iso-Roobertinkatu 3-5-7:ssä sijaitseva ravintolahuoneisto saneerattiin kuudeksi korkeatasoiseksi asunnoksi. Ostetut huoneistot ovat kahta Savonlinnassa sijaitsevaa kaksiota lukuunottamatta pääkaupunkiseudulla. Tilikaudella hankittujen asuinhuoneistojen keskimääräinen netto-tuotto on 7,6 %. Kokonaisinvestoinnit olivat 6,4 milj. mk. Vuoden 1997 aikana myytiin kaksi asuinhuoneistoa Raisiosta, kaksi toimistohuoneistoa Turusta, kaksi varasto- ja kaksi asuinhuoneistoa Helsingistä ja 16 asuinhuoneistoa Savonlinnasta. Vuoden aikana käytiin useita neuvotteluja sopivien sijoituskohteiden ostamiseksi.

## Yrityksen johto ja tilintarkastajat

26.3.1997 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi Interavanti Oy:n hallitukseen 6 jäsentä: Olli Kuhta, puheenjohtaja, Timo Kataja, Patrick Lapveteläinen, Simo Rajakallio, Kari Ruohomaa ja Tapani Salomaa. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Kari Ruohomaa.

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet Johanna Perälä, KHT sekä KHT-Yhteisö SVH Coopers & Lybrand Oy sekä varatilintarkastajana Hannu Holopainen, KHT.

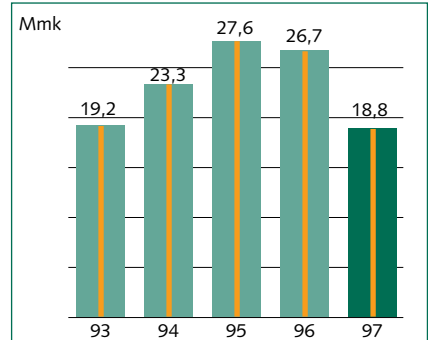
## Henkilöstö ja palkat

Emoyhtiön palveluksessa on ollut vakituisesti kaksi henkilöä ja tilapäisesti yksi henkilö. Maksetut palkat tilikaudella olivat 745 307 markkaa, josta toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettiin 488 382 markkaa. Konsernin maksetut palkat yhteensä olivat 745 307 markkaa.

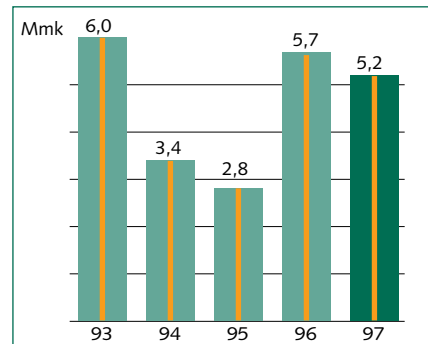
## Näkymät 1998

Vuokrauskysynnän vilkastuminen, joka alkuvuoden aikana on realisoitunut vuokrausteeseen sekä vuokratasoon, ennakoitua kuluvaan vuoteen positiivista kehitystä. Tulemme alkaneena vuotena kiinnittämään erityistä huomiota kiinteistöjen hoitokulujen seurantaan ja mahdollisten epäkohtien selvittämiseen ja eliminoimiseen ja siten pyrkimään sijoitustemme kannattavuuden parantamiseen. Maksuvalmiutemme tulee säilymään hyvänä ja omavaraisuutemme vahvistumaan alkaneenakin vuonna.

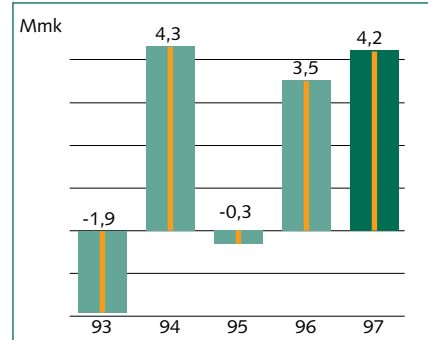
## Liikevaihto



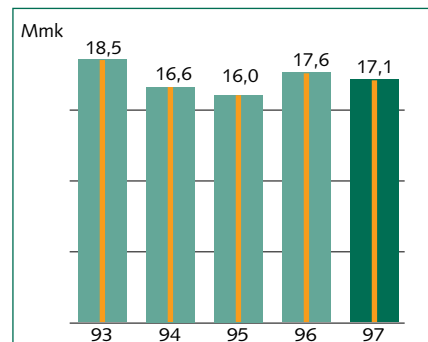
## Liikevoitto



## Tulos ennen satunnaiseriä



## Vuokratuotot



# TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

14

## Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen kuuluvat emoyhtiö Interavanti Oy ja kaikki ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö suoraan tai välillisesti omistaa yli 50 % kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä.

## Osakkuusyhtiöt

Koska kaikki osakkuusyhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, konsernitilinpäätökseen ei ole sisällytetty näiden tuloksia, eikä osuutta omista pääomista. Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden menot kateetaan vuosittain vastikkeilla, eikä niiden tulos siten ole merkittävä. Liitetiedoissa on esitetty osakkuusyhtiöiden omistusosuudet sekä kirjanpitoarvot.

## Sisäiset liiketapahtumat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset ja velat on eliminoitu taseiden yhdistelyn yhteydessä.

## Keskinäinen osakkeenomistus

Konserniyhtiöiden keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää. Tytäryhtiöiden osakkeista oman pääoman yli maksettu hinta on kohdistettu tytäryhtiön omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöosakkeisiin. Jäljellä oleva aktiiva on 1,0 milj. mk.

## Vapaaehtoisten varausten siirto omaan pääomaan

Taseessa on vapaaehtoiset varaukset jaettu laskennalliseen verovelkaan ja omaan pääomaan. Laskennallinen verovelka ja sen muutos ilmoitetaan omana eränään.

## Vähemmistöosuus

Vähemmistöosuus on erotettu konsernin omasta pääomasta, vapaaehtoisista varauksista ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

## Ulkomaanrahan määräraisten erien käsittely

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muutettu markoiksi Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä noteeraamaan keskikurssiin ja kurssierot esitetään rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Valuuttaluottoon kohdistuvasta termiinisopimuksesta aiheutuneella tilinpäätöspäivän ja eräpäivän välisellä kurssierolla on korjattu vastaavaa suojattavan erän kurssieroa.

## Vaihto-omaisuus

Julkisesti noteeratut arvopaperit on arvostettu tilivuoden viimeisen pörssipäivän vahvistettuun ostokurssiin, jos arvo on ollut hankintamenoa alhaisempi. Yhtiön lopetettua arvopaperikaupan, on jäljellä olevat pörssiosakkeet arvoltaan 0,1 milj. mk siirretty rahoitusomaisuuteen.

## Käyttöomaisuusarvopaperit

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

## Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Interavanti Oy:n ja sen tytäryhtiöiden kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. 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 liike-tiloista.

Satunnaisiin eriin on kirjattu arvioon perustuvat arvomuutokset kiinteistöistä ja kiinteistöosakkeista. Satunnaisiin kuluihin on tilikaudella kirjattu myös InterGlobia Oy:n osakkeiden myynnistä syntynyt tappio.

Tilikaudella tehdyt suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasearvosta 1.1.1996 tasapoistoina jäljellä olevalle poistoajalle.

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Rakennukset ja rakennelmat   | 10-40 vuotta |
| Kiinteistökalu               | 10 vuotta    |
| Koneet ja kalusto            | 5 vuotta     |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 5-10 vuotta  |

## Lyhytaikaiset sijoitukset

Likvidien varojen lyhytaikaiset sijoitukset valuuttatalletuksiin on taseessa esitetty omana eränään nimikkeellä lyhytaikaiset sijoitukset. Talletukset on arvostettu tilinpäätöspäivän Suomen Pankin keskikurssiin.

# TULOSLASKELMAT

| 1 000 mk   | KONSERNI        |                 | EMOYHTIÖ        |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 1.1.97-31.12.97 | 2.1.96-31.12.96 | 1.1.97-31.12.97 | 2.1.96-31.12.96 |
| Liikevaihto  | 18 858          | 26 709          | 17 897          | 25 406          |
| Kulut  |                 |                 |                 |                 |
| Ostot  | 0               | 4 301           | 0               | 4 301           |
| Henkilöstökulut  | 876             | 883             | 876             | 883             |
| Vuokrat  | 3 853           | 3 893           | 4 183           | 4 473           |
| Muut kulut   | 5 272           | 4 700           | 3 463           | 3 342           |
| Varaston muutos  | 36              | 3 811           | 36              | 3 811           |
|  | 10 037          | 17 588          | 8 558           | 16 810          |
| Käyttökate   | 8 821           | 9 121           | 9 339           | 8 596           |
| Poistot  |                 |                 |                 |                 |
| Käyttöomaisuudesta ja muista<br>pitkävaikutteisista menoista | -3 645          | -3 452          | -2 099          | -1 944          |
| Liikevoitto  | 5 176           | 5 669           | 7 240           | 6 652           |
| Rahoitustuotot ja kulut                                      |                 |                 |                 |                 |
| Muut rahoitustuotot  | 1 036           | 1 178           | 1 086           | 1 325           |
| Kurssivoitot   | 2 612           | 1 151           | 2 523           | 1 121           |
| Korkokulut   | -3 129          | -3 608          | -3 267          | -3 748          |
| Kurssitappiot  | -1 419          | -829            | -1 419          | -829            |
| Muut rahoituskulut   | -30             | -28             | -30             | -28             |
|  | -930            | -2 136          | -1 107          | -2 159          |
| Tulos ennen satunnaiseriä,<br>varauksia ja veroja            | 4 246           | 3 533           | 6 133           | 4 493           |
| Satunnaiset tuotot ja kulut                                  |                 |                 |                 |                 |
| Satunnaiset tuotot   | 7 322           | 0               | 4 981           | 0               |
| Satunnaiset kulut  | -9 304          | 0               | -10 160         | 0               |
|  | -1 982          |                 | -5 179          |                 |
| Tulos ennen varauksia ja veroja                              | 2 264           | 3 533           | 954             | 4 493           |
| Välittömät verot   |                 |                 |                 |                 |
| Tilikauden verot   | -46             | -6              | -46             |                 |
| Verot aikaisemmilta vuosilta                                 | -820            | -6              | -820            | -6              |
| Tulos ennen vähemmistön osuutta                              | 1 398           | 3 521           |                 |                 |
| Vähemmistön osuus  | -348            | 212             |                 |                 |
| Tilikauden tulos   | 1 050           | 3 733           | 88              | 4 487           |

# TASEET

| 1 000 mk  | KONSERNI   |            | EMOYHTIÖ   |            |
|---|------------|------------|------------|------------|
|   | 31.12.1997 | 31.12.1996 | 31.12.1997 | 31.12.1996 |
| VASTAAVAA   |            |            |            |            |
| Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset                |            |            |            |            |
| Aineettomat hyödykkeet  |            |            |            |            |
| Muut pitkävaikutteiset menot                                    | 1 279      | 1 681      | 1 116      | 1 599      |
| Aineelliset hyödykkeet  |            |            |            |            |
| Maa- ja vesialueet  | 4 312      | 4 312      | 2 415      | 2 415      |
| Rakennukset ja rakennelmat                                      | 63 925     | 62 746     | 30 705     | 31 130     |
| Koneet ja kalusto   | 745        | 1 172      | 458        | 513        |
|   | 68 982     | 68 230     | 33 578     | 34 058     |
| Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkävaikutteiset sijoitukset |            |            |            |            |
| Tytäryhtiöosakkeet  | -          | -          | 30 456     | 30 752     |
| Osakkuusyhtiöosakkeet   | 23 080     | 24 325     | 23 080     | 24 325     |
| Muut osakkeet ja osuudet  | 49 246     | 71 736     | 46 788     | 69 278     |
| Lainasaamiset   | 2 097      | 2 354      | 3 709      | 4 213      |
|   | 74 423     | 98 415     | 104 033    | 128 568    |
| Vaihto- ja rahoitusomaisuus                                     |            |            |            |            |
| Vaihto-omaisuus   |            |            |            |            |
| Osakkeet ja osuudet   | 0          | 160        | 0          | 160        |
| Saamiset  |            |            |            |            |
| Myyntisaamiset  | 20 335     | 1 534      | 20 335     | 1 535      |
| Lainasaamiset   | 98         | 117        | 98         | 116        |
| Siirtosaamiset  | 864        | 557        | 738        | 250        |
|   | 21 297     | 2 208      | 21 171     | 1 901      |
| Lyhytaikaiset sijoitukset                                       | 8 156      | 18 314     | 7 527      | 17 810     |
| Rahat ja pankkisaamiset   | 13 439     | 3 796      | 13 052     | 3 492      |
| Vastaavaa yhteensä  | 187 576    | 192 804    | 180 477    | 187 588    |



| 1 000 mk                         | KONSERNI   |            | EMOYHTIÖ   |            |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                  | 31.12.1997 | 31.12.1996 | 31.12.1997 | 31.12.1996 |
| VASTATTAVAA                      |            |            |            |            |
| Oma pääoma                       |            |            |            |            |
| Sidottu                          |            |            |            |            |
| Osakepääoma                      | 92 600     | 92 600     | 92 600     | 92 600     |
| Vararahasto                      | 22 580     | 22 580     | 22 580     | 22 580     |
|                                  | 115 180    | 115 180    | 115 180    | 115 180    |
| Vapaa                            |            |            |            |            |
| Edellisen tilikauden voittovarot | 3 638      | -95        | 4 487      | 0          |
| Tilikauden tulos                 | 1 050      | 3 733      | 88         | 4 487      |
|                                  | 4 688      | 3 638      | 4 575      | 4 487      |
| Oma pääoma yhteensä              | 119 868    | 118 818    | 119 755    | 119 667    |
| Vähemmistöosuus                  | 9 432      | 9 084      |            |            |
| Vieras pääoma                    |            |            |            |            |
| Pitkäaikainen                    |            |            |            |            |
| Lainat rahoituslaitoksilta       | 45 821     | 55 817     | 45 821     | 55 817     |
| Saadut ennakot                   | 2 580      | 3 010      | 2 580      | 3 010      |
| Muut pitkäaikaiset velat         | 467        | 676        | 3 124      | 3 816      |
|                                  | 48 868     | 59 503     | 51 525     | 62 643     |
| Lyhytaikainen                    |            |            |            |            |
| Lainat rahoituslaitoksilta       | 6 366      | 3 095      | 6 366      | 3 095      |
| Saadut ennakot                   | 977        | 1 020      | 977        | 1 020      |
| Siirtovelat                      | 1 688      | 877        | 1 477      | 756        |
| Muut lyhytaikaiset velat         | 377        | 407        | 377        | 407        |
|                                  | 9 408      | 5 399      | 9 197      | 5 278      |
| Vastattavaa yhteensä             | 187 576    | 192 804    | 180 477    | 187 588    |

# RAHOITUSLASKELMAT

| 1 000 mk   | KONSERNI   |            | EMOYHTIÖ   |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
|  | 31.12.1997 | 31.12.1996 | 31.12.1997 | 31.12.1996 |
| <b>LIIKETOIMINTA</b>   |            |            |            |            |
| Tulorahoitus   |            |            |            |            |
| Käyttökate   | 8 821      | 9 121      | 9 339      | 8 739      |
| Edelliseen sisältyvät myyntivoitot                                 | -1 542     | -117       | -1 542     | -117       |
| Rahoitustuotot ja -kulut *)  | +261       | -1 307     | +84        | -1 329     |
| Verot  | -866       | -12        | -867       | -7         |
|  | 6 674      | 7 685      | 7 014      | 7 286      |
| Käyttöpääoman muutos   |            |            |            |            |
| Vaihto-omaisuus, lisäys(-)/vähennys(+)                             | 160        | 3 811      | 160        | 3 811      |
| Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-)/vähennys(+)**)              | -1 556     | -888       | -1 737     | -882       |
| Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+)/vähennys(-)              | 768        | -456       | 678        | -525       |
|  | -628       | 2 467      | -899       | 2 404      |
| Liiketoiminnan kassavirta  | 6 046      | 10 152     | 6 115      | 9 690      |
| <b>INVESTOINNIT</b>  |            |            |            |            |
| Käyttöomaisuusinvestoinnit   | -6 437     | -5 768     | -6 468     | -6 362     |
| Käyttöomaisuuden myyntitulot ***)                                  | 8 204      | 1 648      | 8 194      | 999        |
|  | 1 767      | -4 120     | 1 726      | -5 363     |
| Kassavirta ennen rahoitusta  | 7 813      | 6 032      | 7 841      | 4 327      |
| <b>RAHOITUS</b>  |            |            |            |            |
| Pitkäaikaisten saamisten lisäys(-)/vähennys(+)                     | 257        | 129        | 504        | 1 258      |
| Pitkäaikaisten velkojen vähennys(-) *)                             | -8 555     | -4 253     | -9 038     | -3 816     |
| Lyhytaikaisten lainojen lisäys(+)/vähennys(-)                      | -30        | -25        | -31        | -25        |
|  | -8 328     | -4 149     | -8 565     | -2 583     |
| Laskelman mukainen likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-) | -515       | 1 883      | -724       | 1 744      |
| Taseen mukainen likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-)**) | -515       | 1 883      | -724       | 1 744      |

\*) Realisoitumatonta valuuttaluoton kurssiero ei ole huomioitu pitkäaikaisen lainan muutoksena rahoituslaskelmassa.  
 \*\*) Lyhytaikaiset sijoitukset on huomioitu likvidien varojen muutoksessa.  
 \*\*\*) Ei sisällä InterGlobian kaupasta saatavia myyntituloja eikä kauppahintasaatavaa.

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

| 1 000 mk   | KONSERNI        |                 | EMOYHTIÖ        |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 1.1.-31.12.1997 | 2.1.-31.12.1996 | 1.1.-31.12.1997 | 2.1.-31.12.1996 |
| <b>LIKEVAIHTO</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Arvopaperikauppa ja osinkotuotot   | 188             | 9 019           | 244             | 9 019           |
| Kiinteistöosakkeiden myyntivoitto  | 1 543           | 117             | 1 543           | 117             |
| Vuokratuotot   | 17 127          | 17 573          | 16 111          | 16 270          |
|  | 18 858          | 26 709          | 17 898          | 25 406          |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT</b>   |                 |                 |                 |                 |
| Suoriteperusteiset palkat  | 676             | 673             | 676             | 673             |
| Eläkevakuutusmaksut  | 145             | 146             | 145             | 146             |
| Muut henkilöstösivukulut   | 55              | 64              | 55              | 64              |
|  | 876             | 883             | 876             | 883             |
| Luontoisedut   | 54              | 55              | 54              | 55              |
|  | 930             | 938             | 930             | 938             |
| Henkilökunnan eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin. |                 |                 |                 |                 |
| <b>POISTOT</b>   |                 |                 |                 |                 |
| Suunnitelman mukaan  |                 |                 |                 |                 |
| Muut pitkävaikutteiset menot   | 663             | 610             | 616             | 590             |
| Rakennukset ja rakennelmat   | 2 525           | 2 382           | 1 386           | 1 245           |
| Koneet ja kalusto  | 457             | 460             | 97              | 109             |
|  | 3 645           | 3 452           | 2 099           | 1 944           |
| <b>KONSERNIN SISÄISET RAHOITUS-<br/>TUOTOT JA -KULUT</b>                                   |                 |                 |                 |                 |
| Saadut korot   |                 |                 | 85              | 193             |
| Maksetut korot   |                 |                 | 142             | 155             |

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

| 1 000 mk   | KONSERNI        |                  | EMOYHTIÖ        |                 |
|--|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
|  | 1.1.-31.12.1997 | 2.1.- 31.12.1996 | 1.1.-31.12.1997 | 2.1.-31.12.1996 |
| <b>OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>  |                 |                  |                 |                 |
| <b>SIDOTTU OMA PÄÄOMA</b>  |                 |                  |                 |                 |
| <i>Osakepääoma</i>   |                 |                  |                 |                 |
| Tilikauden alussa  | 92 600          | 230 000          | 92 600          | 230 000         |
| Alennettu ulkona olevien osakkeiden nimellisarvoa, siirto vararahastoon      | 0               | -137 400         | 0               | -137 400        |
| Osakepääoma tilikauden lopussa   |                 |                  |                 |                 |
| Ulkona olevat osakkeet   | 91 600          | 91 600           | 91 600          | 91 600          |
| Yhtiölle lunastetut  | 1 000           | 1 000            | 1 000           | 1 000           |
|  | 92 600          | 92 600           | 92 600          | 92 600          |
| <i>Vararahasto</i>   |                 |                  |                 |                 |
| Tilikauden alussa  | 22 580          | 0                | 22 580          | 0               |
| Alennettu osakepääoma  |                 | 137 400          |                 | 137 400         |
| Katettu voittovaratililtä  | 0               | - 114 820        | 0               | -114 820        |
|  | 22 580          | 22 580           | 22 580          | 22 580          |
| Sidottu yhteensä   | 115 180         | 115 180          | 115 180         | 115 180         |
| <b>VAPAA OMA PÄÄOMA</b>  |                 |                  |                 |                 |
| <i>Edellisten tilikausien voittovarat</i>                                    |                 |                  |                 |                 |
| Tilikauden alussa  | -95             | +3 878           | 0               | +4 295          |
| Edellisen tilikauden tulos   | 3 733           | -118 794         | 4 487           | -119 115        |
| Katettu vararahastosta   | 0               | +114 820         | 0               | +114 820        |
| Lunastamattomat osingot  | 0               | 0                | 0               | 0               |
| Lunastettu omia osakkeita  | 0               | 0                | 0               | 0               |
|  | 3 638           | -95              | 4 487           | 0               |
| Tilikauden tulos   | 1 050           | 3 733            | 88              | 4 487           |
| Vapaa yhteensä   | 4 688           | 3 638            | 4 575           | 4 487           |
| Oma pääoma yhteensä  | 119 868         | 118 818          | 119 755         | 119 667         |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>   |                 |                  |                 |                 |
| <b>VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN TAI SITÄ PITEMMÄN AJAN KULUTTUA</b> |                 |                  |                 |                 |
| Saadut ennakot   | 430             | 860              | 430             | 860             |
| <b>KONSERNIN SISÄISET SAAMISET JA VELAT</b>                                  |                 |                  |                 |                 |
| Lainasaamiset  |                 |                  | 1 612           | 1 859           |
| Siirtosaamiset   |                 |                  | 6               | 6               |
| Muut pitkäaikaiset velat   |                 |                  | 2 657           | 3 140           |
| Siirtovelat  |                 |                  | 29              | 16              |
| <b>VASTUUSITOUMUKSET</b>   |                 |                  |                 |                 |
| Annetut pantit ja kiinnitykset   |                 |                  |                 |                 |
| Pantit   |                 |                  |                 |                 |
| Omat sitoumukset   | 21 743          | 21 206           | 21 743          | 21 206          |
| Kiinnitykset   |                 |                  |                 |                 |
| Omat sitoumukset   | 48 037          | 48 037           | 48 037          | 48 037          |
|  | 69 780          | 69 243           | 69 780          | 69 243          |
| Velan määrä  | 52 187          | 58 912           | 52 187          | 58 912          |
| <b>KÄYTTÖOMAISUUDEN VEROTUSARVOT</b>   |                 |                  |                 |                 |
| Maa-alueet   | 2 826           | 2 702            | 1 249           | 1 207           |
| Rakennukset  | 30 742          | 33 060           | 11 903          | 13 071          |
| Osakkeet ja osuudet  | 101 463         | 101 463          | 121 600         | 121 600         |

Mikäli verotusarvo ei ole ollut käytettävissä on käytetty kirjanpitoarvoa.

| Käyttöomaisuus ja muut pitkävaikutteiset menot, muutokset | Hankintameno<br>1.1.1997 | Lisäykset<br>1.1.1997-<br>31.12.1997 | Vähennykset<br>1.1.1997-<br>31.12.1997 | Kert.poistot<br>ja arvonalenn.<br>31.12.1997 | Tilikauden<br>poistot suunnitelman mukaan | Arvon-<br>alennukset ja<br>niiden palaut. | Kirjan-<br>pitoarvo<br>31.12.1997 |
|---|--------------------------|--------------------------------------|--|--|---|---|-----------------------------------|
| <b>KONSERNI</b>   |                          |                                      |  |  |   |   |                                   |
| Muut pitkävaikutteiset menot                              | 5 918                    | 284                                  | 23                                     | 4 237  | 663                                       | -   | 1 279                             |
| Maa- ja vesialueet  | 9 502                    | -                                    | -                                      | 5 190  | -   | -   | 4 312                             |
| Rakennukset ja rakennelmat                                | 120 574                  | 22                                   | -                                      | 57 828                                       | 2 525                                     | + 3 682                                   | 63 925                            |
| Koneet ja kalusto   | 5 412                    | 46                                   | 16                                     | 4 240  | 457                                       | -   | 745                               |
| <b>Osakkeet ja osuudet</b>                                | <b>96 061</b>            | <b>6 086</b>                         | <b>30 202</b>                          | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                                  | <b>+381</b>                               | <b>72 326</b>                     |
|   | 237 467                  | 6 438                                | 30 241                                 | -71 495                                      | -3 645                                    | + 4 063                                   | 142 587                           |
| <b>EMOYHTIÖ</b>   |                          |                                      |  |  |   |   |                                   |
| Muut pitkävaikutteiset menot                              | 4 484                    | 156                                  | 24                                     | 2 885  | 615                                       | -   | 1 116                             |
| Maa- ja vesialueet  | 6 948                    | -                                    | -                                      | 4 533  | 4 534                                     | -   | 2 415                             |
| Rakennukset ja rakennelmat                                | 51 550                   | -                                    | -                                      | 20 420                                       | 1 386                                     | + 961                                     | 30 705                            |
| Koneet ja kalusto   | 1 894                    | 46                                   | 4                                      | 1 381  | 97  | -   | 458                               |
| <b>Osakkeet ja osuudet</b>                                | <b>124 497</b>           | <b>6 266</b>                         | <b>30 202</b>                          | <b>143</b>                                   | <b>-</b>                                  | <b>- 94</b>                               | <b>100 324</b>                    |
|   | 189 373                  | 6 468                                | 30 230                                 | 29 362                                       | 2 098                                     | + 867                                     | 135 018                           |

| Osakkeet ja osuudet                 | Omistus-<br>osuus/äänivalta % | Kp.arvo<br>1 000 mk | Osakkeet ja osuudet                  | Omistus-<br>osuus/äänivalta % | Kp.arvo<br>1000 mk |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>TYTÄRYHTIÖT</b>                  |                               |                     | <b>OSAKKUUSYHTIÖT</b>                |                               |                    |
| Ki Oy Kotikyläntie 3, Espoo         | 100 /100                      | 2 417               | Ki Oy Hollolan Kotikeskus, Hollola   | 50 / 50                       | 2 500              |
| Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo | 100 / 100                     | 4 393               | Ki Oy Nummelan Onnikka, Nummela      | 23,7 / 23,7                   | 2 500              |
| Ki Oy Knaapinkulma, Tuusula         | 100 / 100                     | 424                 | Espoon torin Pysäköintitalo, Espoo   | 28,9 / 28,9                   | 2 600              |
| Ki Oy Vanha talvitie 8, Hki         | 66,75 / 66,75                 | 14 000              | Ki Oy Tietokartano, Tampere          | 21 / 21                       | 1 100              |
| Ki Oy Meriniitty, Salo              | 100 / 100                     | 2 258               | Ki Oy Opintie 6, Lappeenranta        | 30,9 / 30,9                   | 500                |
| Ki Oy Lare, Sipoo                   | 100 / 100                     | 700                 | Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki       | 37 / 37                       | 1 500              |
| Ki Oy Hämeenkylläntie 51, Vantaa    | 100 / 100                     | 825                 | Kirkkokankaan Liiketalo Oy, Ruovesi  | 42,7 / 42,7                   | 800                |
| Ki Oy Multitori, Tampere            | 74,07 / 74,07                 | 1 800               | Ki Oy Kutola, Turku                  | 35,7 / 35,7                   | 200                |
| Ki Oy Ruolantori                    | 70 / 70                       | 1 865               | Ki Oy Itä-Aukio, Lahti               | 29,6 / 29,6                   | 800                |
| Aladdin Oy, Helsinki                | 100 / 100                     | 182                 | Ki Oy Savonlinnan Kaartilantie, SLN  | 47,5 / 47,5                   | 400                |
| TSI-Halli Ky, Rauma                 | 100 / 100                     | 220                 | Ki Oy Hiekkakiventie 7, Helsinki     | 20,9 / 20,9                   | 2 250              |
| Helsingin Nipo-Kiinteistöinvest Oy  | 100 / 100                     | 15                  | As Oy Tiiranhovi, Kustavi            | 22,6 / 22,6                   | 728                |
| Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki        | 57,19 / 57,19                 | 409                 | As Oy Lahden Harjukatu 16, Lahti     | 35,5 / 35,5                   | 100                |
| Old Foxes Oy, Helsinki              | 39,34 / 22,64                 | 888                 | Ki Oy Rakokivi, Nastola              | 21 / 21                       | 700                |
| As Oy Vantaan Taateli               | 100/100                       | 60                  | As Oy Savonlinnan Kuvernööri, SLN    | 26,7 / 26,7                   | 4 497              |
|                                     |                               | 30 456              | As Oy Tallisaari, Savonlinna         | 25 / 25                       | 559                |
|                                     |                               |                     | As Oy Savonlinnan Neitsytkatu 1, SLN | 30,5 / 30,5                   | 660                |
|                                     |                               |                     | AS Oy Kaskelanpolku, Vantaa          | 25 / 25                       | 686                |
|                                     |                               |                     |                                      |                               | 23 080             |

**MUUT OSAKKEET JA OSUUDET**

|   |        |
|---|--------|
| Suomen Arvopaperikeskus Oy                        | 280    |
| Helsingin Arvopaperipörssi Oy                     | 150    |
| ACM Oy Active Cash Management                     | 94     |
| Kiinteistö- ja asunto-osakkeet, omistus alle 20 % | 45 697 |
| Helsingin Puhelin Oyj                             | 41     |
|   | 46 262 |

# HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

22

|  |                 |
|--|-----------------|
| Emoyhtiön voittovarot                                    |                 |
| - edellisiltä tilikausilta                               | 4 486 765,35 mk |
| - tilikaudelta   | 87 546,65 mk    |
|  | 4 574 312,00 mk |
| Hallitus ehdottaa, että                                  |                 |
| - tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,30 mk/osake, yhteensä | 3 435 000,00 mk |
| - voittovaratilille jätetään                             | 1 139 312,00 mk |
| Konsernitaseen osoittama vapaa oma pääoma on             | 4 688 000,00 mk |

Osingon jakaminen edellyttää rekisteriviranomaisen lupaa.

Interavanti Oy:n osakepääomaa on alennettu ja alennus rekisteröitiin 4.4.1996.

OYL:n mukaan ei osingonjako ole mahdollinen vapaan oman pääoman vajauksen kattamiseksi alennetun osakepääoman rekisteröintiä seuraavan kolmen vuoden aikana ilman rekisteriviranomaisen lupaa.

Helsingissä, 13. helmikuuta 1998

Olli Kuhta  
puheenjohtaja

Timo Kataja

Patrick Lapveteläinen

Simo Rajakallio

Tapani Salomaa

Kari Ruohomaa  
toimitusjohtaja

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### Interavanti Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Interavanti Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.1997-31.12.1997. 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 esittämistä 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 kirjanpitolaisten ja 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 ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Olemme tutustuneet tilikauden aikana julkistettuihin osavuositarkastuksiin. Käsityksemme mukaan osavuositarkastukset on laadittu niitä koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 6. maaliskuuta 1998

Johanna Perälä  
KHT

SVH Coopers & Lybrand Oy, KHT-yhteisö  
Henrik Sormunen  
KHT

# KIINTEISTÖERITTELY

## 31.12.1997

| Kunta        | Osoite                | Rakennusvuosi | Myymälä, m <sup>2</sup> | Toimisto, m <sup>2</sup> | Teollisuus, m <sup>2</sup> | Asunto, m <sup>2</sup> | Yhteensä, m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------|---------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| Espoo        | Kamreerintie 1        | 1987          |                         |                          | 227                        |                        | 227                      |
| Espoo        | Kaskilaaksontie 3     | 1971          |                         |                          |                            | 63                     | 63                       |
| Espoo        | Kotikyläntie 3        | 1988          |                         | 519                      |                            |                        | 519                      |
| Espoo        | Kuunsäde 2            | 1976          |                         |                          |                            | 456                    | 456                      |
| Espoo        | Kuunsäde 6            | 1975          |                         | 295                      |                            |                        | 295                      |
| Espoo        | Merivirta 6           | 1990          | 40                      |                          |                            |                        | 40                       |
| Espoo        | Sammalkalliontie 5    | 1970          |                         |                          | 531                        |                        | 531                      |
| Espoo        | Vieraskuja 4          | 1983          | 1 041                   |                          |                            |                        | 1 041                    |
| Espoo        | Yläkartanontie 28     | 1972          | 60                      |                          | 8                          |                        | 68                       |
| Helsinki     | Hiekkakiventie 7      | 1986          |                         |                          | 1 462                      |                        | 1 462                    |
| Helsinki     | Iso Roobertinkatu 3-5 | 1875          |                         |                          |                            | 190                    | 190                      |
| Helsinki     | Klaneettitie 12       | 1983          | 250                     |                          |                            |                        | 250                      |
| Helsinki     | Kustaankatu 7         | 1961          | 69                      |                          |                            |                        | 69                       |
| Helsinki     | Kylänvanhimmantie 29  | 1987          | 316                     |                          |                            |                        | 316                      |
| Helsinki     | Malminraitti 8-10     | 1957          |                         |                          | 50                         |                        | 50                       |
| Helsinki     | Mannerheimintie 53    | 1939          | 39                      |                          | 146                        |                        | 185                      |
| Helsinki     | Mikonkatu 20          | 1906          |                         | 64                       |                            | 68                     | 132                      |
| Helsinki     | Minna Canthinkatu 20  | 1937          |                         | 127                      |                            |                        | 127                      |
| Helsinki     | Mäntytie 13           | 1951          |                         | 94                       |                            | 88                     | 182                      |
| Helsinki     | Mäntytie 15           | 1951          |                         |                          |                            | 62                     | 62                       |
| Helsinki     | Ohrahuhdantie 2       | 1986          |                         |                          | 448                        |                        | 448                      |
| Helsinki     | Pakilantie 48         | 1968          | 394,5                   |                          |                            |                        | 395                      |
| Helsinki     | Puustellinpolku 16    | 1984/85       |                         | 45,5                     |                            |                        | 46                       |
| Helsinki     | Rajasaarentie 7       | 1938          |                         |                          | 292,5                      |                        | 293                      |
| Helsinki     | Rakuunantie 12        | 1952          |                         |                          |                            | 53                     | 53                       |
| Helsinki     | Rapakiventie 10       | 1977/78       |                         | 73                       |                            |                        | 73                       |
| Helsinki     | Sankaritie 9          | 1969/70       |                         |                          |                            | 63                     | 63                       |
| Helsinki     | Vanha Talvitie 8      | 1988          |                         |                          | 5 642                      |                        | 5 642                    |
| Helsinki     | Vilppulantie 10       | 1987          |                         | 163                      |                            |                        | 163                      |
| Helsinki     | Vuosaarentie 8        | 1967          |                         |                          | 886                        |                        | 886                      |
| Hollola      | Vanhatalontie 2       | 1983/88       | 3 261                   |                          |                            |                        | 3 261                    |
| Jämsä        | Mottilantie 2         | 1959          | 270                     |                          |                            |                        | 270                      |
| Jämsä        | Säyrylän lomakylä     | 1988/89       |                         |                          |                            | 148                    | 148                      |
| Järvenpää    | Mannilantie 10        | 1979          | 124                     |                          |                            |                        | 124                      |
| Kerava       | Käenkatu 2            | 1971          | 467                     |                          |                            |                        | 467                      |
| Kouvola      | Kanervistontie 40     | 1982          |                         |                          | 2 410                      |                        | 2 410                    |
| Kuopio       | Suurahontie 3         | 1982/96       |                         |                          | 3 937                      |                        | 3 937                    |
| Kustavi      | Loukkeenkuja 1        | 1989          |                         |                          |                            | 112                    | 112                      |
| Lahti        | Lahden Harjukatu 16   | 1937          |                         | 174                      |                            |                        | 174                      |
| Lahti        | Rautatienkatu 2       | 1982          |                         | 263                      |                            |                        | 263                      |
| Lahti        | Sopenkorvenkatu 9     | 1963          |                         | 400                      | 4 640                      | 197                    | 5 237                    |
| Lahti        | Svinhufvudinkatu 7    | 1940/67/74    |                         |                          | 3 940                      |                        | 3 940                    |
| Lahti        | Viipurinkatu 1        | 1965          | 212                     | 375                      |                            |                        | 587                      |
| Lappeenranta | Opintie 6             | 1966          |                         |                          | 698                        |                        | 698                      |
| Lieto        | Hyvätylänentie 4      | 1986          | 31                      |                          |                            |                        | 31                       |
| Lohja        | Mäntynummentie 14     | 1986          | 100                     |                          | 135                        |                        | 235                      |
| Nastola      | Laturintie 1          | 1987          | 544                     | 824                      |                            |                        | 1 368                    |
| Nastola      | Rakokiventie 15-17    | 1988          | 305                     |                          |                            |                        | 305                      |
| Nurmijärvi   | Viirintie 3           | 1988          | 505                     |                          |                            |                        | 505                      |
| Orivesi      | Keskustie 41          | 1960          | 118                     |                          |                            |                        | 118                      |
| Paimio       | Kalevantie 769        | 1984          |                         | 200                      | 600                        |                        | 800                      |
| Pori         | Satakunnankatu 22     | 1957          |                         |                          |                            | 53                     | 53                       |
| Porvoo       | Näsintie 25           | 1965          | 131                     |                          |                            |                        | 131                      |
| Porvoo       | Yrittäjänkatu 2       | 1978/80/83    |                         |                          | 1 910                      |                        | 1 910                    |
| Rauma        | Poraaajankatu 5       | 1984          |                         |                          | 300                        |                        | 300                      |
| Ruovesi      | Honkalantie 16        | 1979          | 495                     |                          |                            |                        | 495                      |
| Salo         | Kiertokatu 15         | 1985          |                         |                          | 589                        |                        | 589                      |
| Salo         | Myllyojankatu 5       | 1983          |                         |                          | 1 753                      | 39                     | 1 792                    |
| Savonlinna   | Anninkatu 15          | 1986          |                         |                          |                            | 45                     | 45                       |

| Kunta      | Osoite                   | Rakennusvuosi | Myymäla, m <sup>2</sup> | Toimisto, m <sup>2</sup> | Teollisuus, m <sup>2</sup> | Asunto, m <sup>2</sup> | Yhteensä, m <sup>2</sup> |
|------------|--------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| Savonlinna | Haapavedentie 4          | 1966          |                         |                          |                            | 70                     | 70                       |
| Savonlinna | Heikinpohjantie 2        | 1962          |                         |                          |                            | 92                     | 92                       |
| Savonlinna | Heikinpohjantie 36       | 1990          |                         |                          | 50                         | 530                    | 580                      |
| Savonlinna | Heikinpohjantie 44       | 1964          |                         |                          |                            | 55                     | 55                       |
| Savonlinna | Heikinpohjantie 5        | 1968          |                         |                          |                            | 45                     | 45                       |
| Savonlinna | Heikinpohjantie 6        | 1953          |                         |                          |                            | 47                     | 47                       |
| Savonlinna | Hernemäentie 5           | 1977          |                         |                          |                            | 79                     | 79                       |
| Savonlinna | Iloniemenkatu 4          | 1978          |                         |                          |                            | 60                     | 60                       |
| Savonlinna | Kaartilantie 44          | 1970/80       | 336                     |                          |                            |                        | 336                      |
| Savonlinna | Kaukaantie 1             | 1970          |                         |                          |                            | 119                    | 119                      |
| Savonlinna | Kirkkokatu 15            | 1959          |                         |                          |                            | 68                     | 68                       |
| Savonlinna | Koulukatu 13             | 1981          |                         |                          |                            | 54                     | 54                       |
| Savonlinna | Koulukatu 15-17          | 1964          |                         |                          |                            | 28                     | 28                       |
| Savonlinna | Kuninkaankartanonatie 20 | 1952          |                         |                          |                            | 45                     | 45                       |
| Savonlinna | Kyrönniemenkatu 4        | 1971          |                         |                          |                            | 74                     | 74                       |
| Savonlinna | Käpykuja 2               | 1979          |                         |                          |                            | 79                     | 79                       |
| Savonlinna | Laitaatsillantie 14      | 1975          |                         |                          |                            | 76                     | 76                       |
| Savonlinna | Linnankatu 7             | 1966          |                         |                          |                            | 101                    | 101                      |
| Savonlinna | Mertatie 9               | 1970          |                         |                          |                            | 71                     | 71                       |
| Savonlinna | Mustalammenkuja 10       | 1973          |                         |                          |                            | 181                    | 181                      |
| Savonlinna | Mustalammenkuja 12       | 1974          |                         |                          |                            | 121                    | 121                      |
| Savonlinna | Neitsytkatu 1            | 1975          |                         |                          |                            | 216                    | 216                      |
| Savonlinna | Niputtajankatu 14        | 1987          |                         |                          |                            | 64                     | 64                       |
| Savonlinna | Olavinkatu 34            | 1940          |                         |                          |                            | 75                     | 75                       |
| Savonlinna | Pihlajavedenkuja 1       | 1979          |                         |                          |                            | 79                     | 79                       |
| Savonlinna | Pihlajavedenkuja 4       | 1976          |                         |                          |                            | 288                    | 288                      |
| Savonlinna | Pihlajavedentie 17       | 1978/81       |                         |                          |                            | 298                    | 298                      |
| Savonlinna | Ravikuja 6               | 1983          |                         |                          |                            | 65                     | 65                       |
| Savonlinna | Ruunavuorentie 56        | 1989/96       |                         |                          |                            | 58                     | 58                       |
| Savonlinna | Savonniemenkatu 3        | 1962          |                         |                          |                            | 49                     | 49                       |
| Savonlinna | Savontie 3               | 1962          |                         |                          |                            | 52                     | 52                       |
| Savonlinna | Silitäjänkatu 1          | 1978          |                         |                          |                            | 56                     | 56                       |
| Savonlinna | Tehtaankatu 12           | 1976          |                         |                          |                            | 60                     | 60                       |
| Savonlinna | Tulliportinkatu 11       | 1954          |                         |                          |                            | 57                     | 57                       |
| Savonlinna | Tulliportinkatu 13       | 1967          |                         |                          |                            | 141                    | 141                      |
| Sipoo      | Iso Kylätie 43           | 1960          | 636                     | 182                      |                            |                        | 818                      |
| Tampere    | Hatanpään valtatie 34    | 1915/52       |                         | 437                      |                            |                        | 437                      |
| Tampere    | Kaskimäenkatu 1          | 1991          |                         | 331                      |                            |                        | 331                      |
| Tampere    | Multisillankatu 2        | 1970/74       | 800                     |                          |                            |                        | 800                      |
| Tampere    | Patamäenkatu 2           | 1977          |                         |                          | 6 355                      |                        | 6 355                    |
| Tampere    | Satakunnankatu 50        | 1976          | 530                     |                          |                            |                        | 530                      |
| Tampere    | Takojankatu 1            | 1985          |                         | 369                      |                            |                        | 369                      |
| Tampere    | Tesomanvaltatie 37       | 1986          | 223,5                   |                          |                            |                        | 224                      |
| Turku      | Aninkaistenkatu 16       | 1936/37       | 55                      | 44,5                     |                            |                        | 100                      |
| Turku      | Jaantatie 34             | 1967/68       |                         |                          |                            | 68                     | 68                       |
| Turku      | Kristiinankatu 6         | 1955          |                         | 174                      |                            |                        | 174                      |
| Turku      | Sibeliuksenkatu 3        | 1920/86       | 283,5                   | 179                      |                            |                        | 463                      |
| Turku      | Uudenmaankatu 12         | 1960          | 108                     |                          | 108                        |                        | 216                      |
| Turku      | Uudenmaankatu 9          | 1966          | 167                     |                          |                            |                        | 167                      |
| Turku      | Voimakatu 16             | 1957/60/73    |                         |                          | 327,5                      |                        | 328                      |
| Turku      | Vähä-Heikkiläntie 56     | 1958/68       |                         | 111                      |                            |                        | 111                      |
| Tuusula    | Lahelantie 5             | 1988          |                         |                          | 588                        |                        | 588                      |
| Vantaa     | Hämeenkylläntie 51       | 1959          |                         |                          | 526                        |                        | 526                      |
| Vantaa     | Kaskelanpolku            | 1990          |                         |                          |                            | 86                     | 86                       |
| Vantaa     | Lehdokkitie 2            | 1986          |                         | 279                      |                            |                        | 279                      |
| Vihti      | Pisteenpolku 4           | 1978/79       | 286                     |                          |                            |                        | 286                      |
| Vihti      | Tuusantie 1              | 1987          | 497                     |                          |                            |                        | 497                      |
| Yhteensä   |                          |               | 12 695                  | 5 723                    | 38 559                     | 5 342                  | 62 318                   |



# YHTIÖJÄRJESTYS

## 1§ Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Interavanti Oy 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 osakeluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja merkitty osakeluetteloon; tai

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

## 5§ Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmu-  
kaisuudesta 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 päättyy 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 julkaistava enintään neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen ilmoittautumisaajan päättymistä. 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 aihetta;
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 §****Osakkeiden lunastus**

Yhtiö voi osakkaan tarjouksesta osakkeiden lunastusta alentamalla vapaalla omalla pääomalla lunastaa omia osakkeitaan.

**12 §****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 osakeyhtiölain mukaan oikeuttavat arvopaperit siten kuin tässä pykälässä määrätään. Mitä tässä pykälässä sanotaan osakkeista ja arvopapereista koskee vastaavasti arvo-osuuksia.

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 tarkoitettuihin 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 lunastukseen 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 keskimääräinen viimeisen kymmenen pörssipäivän aikana Helsingin Arvopaperipörssissä ennen sitä päivää, jolloin yhtiö sai lunastusvelvolliselta osakkeenomistajalta ilmoituksen edellä tarkoitettujen 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 keskimääräistä 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 tarkoitettua 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 määräytymisen 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 oikeutettujen osakkeenomistajan tulee kirjallisesti vaatia lunastusta 30 päivän kuluessa lunastusvelvollisuutta koskevan hallituksen ilmoituksen julkaisemisesta. 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 saa-

miseen oikeuttavat 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 arvo-osuustilille, yhtiön antamaa kuittia vastaan. Yhtiön on tässä tapauksessa huolehdittava siitä, että lunastetut osakkeet välittömästi kirjataan lunastajan arvo-osuustilille.

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.



# INTERAVANTI OY

Mäntytie 13 C 17  
00270 Helsinki  
Puhelin (09) 477 7220  
Telekopio (09) 477 72240