

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE VUODELTA 2011

VUOSI 2011 LYHYESTI

- Konsernin liikevaihto tilikaudella oli 9,1 milj. euroa (4,1).
- Interavanti Oyj:n ja Perniön Liha Oy:n yhdessä omistama yhtiö osti lihanjalostustehdas Yrjö Wigren Oy:n liiketoiminnan, minkä vaikutus konsernin liikevaihtoon tilikaudella oli 5,1 milj. euroa.
- Tilikauden voitto ennen veroja oli 0,7 milj. euroa (2,1).
- Kiinteistöliiketoiminnan tulokseen vaikutti negatiivisesti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset -0,8 milj. euroa (0,9), Lahdessa sijaitsevan kiinteistön maaperänpuhdistuskulut -0,2 milj. euroa ja inflaatiota nopeammin kasvaneet hoitokulut.
- Lihanjalostustoiminnan vaikutus konsernin tulokseen ennen veroja oli -0,6 milj. euroa sisältäen määräysvallattomille osakkeenomistajille kuuluvan osuuden.
- Tulos/ osake oli 0,10 euroa (0,21).
- Omavaraisuusaste oli 56,4 % (60,8) ja gearing oli 60,2 % (52,5).
- Vuokrausaste tilikauden päättyessä oli 94,2 % (93,5).

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuodelta 2011 jaetaan varoja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa/ osake (0,05). Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus saa lisävaltuudet enintään 0,15 euroa/ osake varojen jakamiseen vuodelta 2011.

SIJOITUSOMAISUUS

Interavanti Oyj:n hallinnassa oli sijoituskiinteistöjä ja -huoneistoja 31.12.2011 yhteensä 63 190 m² (63 208). Vuokrausaste oli kauden päättyessä 94,2 % (93,5). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettovuokratuotto oli 8,6 % (8,6).

SUOMI

Suomessa on sijoituskiinteistöjä yht. 20 561 m² (20 977), joka on n. 33 % (33) koko sijoituskiinteistökannasta. Vuokrausaste on n. 84 % (82). Investoinnit olivat 1,0 milj. euroa, jotka kohdistuivat pääosin kolmeen kohteeseen. Investoinnit vaikuttavat positiivisesti tilojen vuokrattavuuteen. Osa investoinneista on ollut korvausinvestointeja.

VIRO

Virossa tytäryhtiö Varasto Estonia Oü:n omistuksessa on logistiikkatiloja yht. 24 073 m² (24 073), joka on 38 % (38) koko sijoituskiinteistökannasta. Vuokrausaste on n. 98 % (98). Rakennusoikeutta on jäljellä n. 7 000 m². Investoinnit olivat 0,3 milj. euroa. Investoinnit vaikuttavat alentavasti kiinteistön lämmityskustannuksiin.

PUOLA

Puolassa tytäryhtiö Varasto Poland SP. Z o.o.:n omistuksessa on logistiikkatiloja yht. 6 486 m² (6 486), joka on n.10 % (10) koko kiinteistökannasta. Vuokrausaste on 100 % (100). Rakennusoikeutta on jäljellä n. 35 000 m².

UNKARI

Unkarissa tytäryhtiö Warasto Hungary Kft:n omistuksessa on logistiikkatiloja yht. 12 070 m² (11 672), joka on 19 % (19) koko sijoituskiinteistökannasta. Vuonna 2011 yhtiö osti tontilla sijaitsevan rakennuksen 398 m². Investointi oli 0,2 milj. euroa. Rakennus on ennalta sovitusti vuokrattu päävuokralaiselle. Vuokrausaste on 100 % (100).

YRJÖ WIGREN OY

Interavanti Oyj:n ja Perniön Liha Oy:n yhdessä omistama yhtiö osti Suomen vanhimman lihanjalostustehtaan Yrjö Wigren Oy:n liiketoiminnan Yrjö Wigren Oy:n konkurssipesältä. Yrjö Wigren Oy:n palveluksessa olevat 27 henkilöä siirtyivät kaupan yhteydessä vanhoina työntekijöinä. Yrjö Wigren Oy:n liiketoiminta jatkui keskeytymättömänä Tampereen Sarankulmassa. Kaupantekohetkellä 16.3.2011 rahana suoritettu kauppahinta oli 1,9 milj. euroa. Hankintamenoon sisältyy lisäksi kaupan yhteydessä hankitun vaihtomaisuuden hankintameno 0,2 milj. euroa sekä arvioitu 0,7 milj. euron suuruinen lisäkauppahinta. Yhtiö on konsolidoitu tytäryhtiönä Interavanti Oyj:n 2011 lukuihin. Vaikutus konsernin 2011 liikevaihtoon oli 5,1 milj. euroa ja tulokseen ennen veroja -0,6 milj. euroa sisältäen määräysvallattomille osakkeenomistajille kuuluvan osuuden.

Yhtiön liiketoiminta ja johto järjesteltiin kokonaan uudestaan vuoden 2011 aikana. Järjestelyistä koitui kertaluonteisia kuluja. Yhtiön liiketoiminnan uudelleenjärjestelyn tavoitteena on vastata toimialan tulevaisuuden haasteisiin ja omistajien taloudellisiin odotuksiin.

Yrjö Wigren Oy:n liiketoiminta raportoidaan segmentillä "lihanjalostustoiminta" Interavanti Oyj:n konsernitilinpäätöksessä.

OMAISUUDEN ARVOSTUS

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot on arvioitu ulkopuolisen arvioitsijan toimesta 31.12.2011. Yhtiö on käyttänyt kirjanpidossaan arvioitsijan ilmoittamaa arviota vähentäen siitä tarkkuusmarginaalin alarajan -10 %.

Katsauskaudella on kirjattu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia -0,8 milj. euroa (0,9). Käyvän arvon muutos sisältää sekä arvostusvoittoja että -tappioita.

RAHOITUS

Konsernin korolliset velat ovat yhteensä 17,2 milj. euroa (15,2), josta alle vuoden kuluttua erääntyvien osuus 1,8 milj. euroa (0,9) sisältyy taseen lyhytaikaisiin velkoihin. Konsernin rahavarat ovat 0,4 milj. euroa (0,7) ja nettovelka 16,8 milj. euroa (14,4). Katsauskauden lopussa konsernilla on yhteensä 3,4 milj. euroa (0,8) shekkitililimiittiä, josta käyttämättä on 2,5 milj. euroa (0,8).

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN INVESTOINNIT

Suomi: 1,0 milj. euroa
Viro: 0,3 milj. euroa
Unkari: 0,2 milj. euroa

YRITYSHANKINNAT

Interavanti Oyj:n ja Perniön Liha Oy:n yhdessä omistama yhtiö osti Suomen vanhimman lihanjalostustehtaan Yrjö Wigren Oy:n liiketoiminnan Yrjö Wigren Oy:n konkurssipesältä. Investointi oli yht. 2,8 milj. euroa sisältäen arvioidun lisäkauppahinnan, 0,7 milj. euroa.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous 8.3.2011 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.- 31.12.2010 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle kyseiseltä tilikaudelta.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että Interavanti Oyj:n voittovaroissa olevat tappiot katetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että varoja jaetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,05 euroa osakkeelta eli yhteensä 485 160,30 euroa. Varojen maksu alkoi 18.3.2011.

Yhtiökokous päätti, että hallitukseen kuuluu 4 jäsentä. Hallituksen jäseniksi yhtiökokous valitsi edelleen Lasse Jokisen, Pekka Saarenpään, Jorma Lindströmin ja Veikko M Vuorisen.

Tilintarkastajaksi valittiin edelleen KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen ja valtuutti hallituksen hankkimaan ja luovuttamaan omia osakkeita enintään 970 320 kpl. Omien osakkeiden hankintaa ei ole käynnistetty.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 20 000 000 kpl uuden osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Uusia osakkeita voidaan antaa osakkeenomistajille heidän osakeomistusten suhteessa tai osakeomistajien etuoikeudesta poiketen suunnatulla annilla. Uusien osakkeiden antamishjelmaa ei ole käynnistetty.

OSAKKEENOMISTAJAT JA OSAKKEET

Suurimmat osakkaat 31.12.2011 olivat Lasse Jokinen, joka yhdessä määräysvalta-yhtiönsä kanssa omistaa 49,5 % osakkeista ja äänistä sekä Veikko M Vuorinen, joka omistaa 44,3 % osakkeista ja äänistä.

Osakkaiden lukumäärä 31.12.2011 oli 357 (355). Osakkeiden lukumäärä keskimäärin katsauskaudella oli 9.703.206 kpl. Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä on 9.703.206 kpl.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Katsauskauden aikana kiinteistöalialan käyttökulut ovat kasvaneet inflaatiota nopeammin, mikä on vaikuttanut negatiivisesti kiinteistöjen tuottotasoon. Interavanti Oyj odottaa samansuuntaisen kehityksen jatkuvan lievempänä kuluvaan vuoden aikana.

Katsauskauden aikana Interavanti Oyj osti yhdessä Perniön Liha Oy:n kanssa Yrjö Wigren Oy:n liiketoiminnan Yrjö Wigren Oy:n konkurssipesältä. Yrjö Wigren Oy:n vaikutus konserniin 2011 tulokseen ennen veroja oli -0,6 milj. euroa. Yhtiö odottaa Yrjö Wigren Oy:n vuoden 2012 tuloksen olevan positiivinen.

Interavanti Oyj osallistuu sähköenergiaa päästöttömästi tuottavaa laitteistoa suunnittelevaan PowerTube Oy -nimiseen yritykseen toimien sen toisena perustajana. PowerTube Oy jatkaa neuvotteluja mahdollisten yhteistyökumppanien kanssa jatkokehityksen suhteen.

Yhtiö jatkaa Puolassa omistamansa maa-alueen II vaiheen rakentamisen suunnittelua.

Yhtiö etsii edelleen kiinteistösijoituskohteita sekä osakkuuksia kasvuyrityksistä.

TOIMINNAN RISKIT

Kiinteistöliiketoiminnan riskit

Interavantin kiinteistöliiketoiminnan merkittävimmät riskit ovat lähinnä asiakas- ja rahoituskeskeisiä.

Loppuvuonna 2008 alkanut maailmanlaajuinen lama ja taloudellinen epävarmuus heijastuvat myös Interavanti Oyj:n toimintaan siten, että yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen ja pitkittyminen on vaikuttanut epäsuotuisasti yhtiön asiakkaisiin ja sitä kautta se voi vaikuttaa myös Interavanti Oyj:n liiketoimintaan. Yhtiön ulkomailla sijaitsevat kohteet on vuokrattu pitkäaikaisilla sopimuksilla vakavaraisille vuokralaisille. Interavantin vuokrasopimukset Puolassa ja Unkarissa ovat euromääräisiä.

Yhtiö otti vuonna 2008 18,0 milj. euron vaihtuvakorkoisen lainan. Katsauskauden päättyessä lainaa on jäljellä 14,2 milj. euroa (15,2), josta 12,3 milj. euroa (14,2) on suojattu koronvaihtosopimuksella. Lisäksi konserniin kuuluva tytäryhtiö otti vuonna 2011 0,8 milj. euron vaihtuvakorkoisen lainan, josta 0,4 milj. euroa on suojattu koronvaihtosopimuksella.

Yhtiö haluaa edelleen pitää maksuvalmiuden ja omavaraisuusasteen hyvänä ja välttää kohtuuttomia riskejä.

Lihanjalostusliiketoiminnan riskit

Lihanjalostusliiketoiminnan kannattavuuteen voivat vaikuttaa liharaaka-aineen markkinahinnan muutokset sekä muutokset suomalaisen liharaaka-aineen tuotantomäärissä ja saatavuudessa. Myös muutokset lihan kulutustottumuksissa voivat vaikuttaa lihanjalostustoiminnan kannattavuuteen ja liiketoiminnan laajuuteen.

Yrjö Wigren Oy pyrkii suojautumaan epäsuotuisien tuotantokustannusten hintakehityksen vaikutukselta tarvittaessa tuotannollisin sopeutuksin ja pyrkii ennakoimaan muutokset lopputuotteiden hinnoittelussa. Elintarvikkeiden valmistukseen liittyy aina raaka-aineiden, valmisteiden ja tuotantoprosessin laatuun ja turvallisuuteen liittyvät riskit. Yrjö Wigren Oy:llä on käytössään menetelmät tuotantoprosessien turvallisuuden varmistamiseksi. Omavalvonnalla varmistetaan tuotannon laatu.

Suomalainen elintarvikealan vähittäiskauppa on hyvin keskittynyttä. Riippuvuus yksittäisistä asiakkuuksista voi tällöin muodostua suuremmaksi. Wigren tunnetaan lähes satavuotiaasta perinteestään ja korkealaatuisista tuotteistaan, mikä antaa vahvan pohjan yhtiön tulevaisuuden kehittämiseksi. Yrjö Wigren Oy:n arvostettu tuotemerkki vahvistaa yhtiön asemaa elintarvikkeiden tuotantoketjussa.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Katsauskauden aikana Joestoni Investeeringu AS on vuokrannut tilaa Varasto Estonia Oü:ltä ja Varasto Estonia Oü on ostanut kiinteistön huoltoa ja hallinnointia Joestoni Investeeringu AS:ltä, jonka omistaja kuuluu Interavantin lähipiiriin.

Katsauskauden aikana Interavanti Oyj on ostanut kiinteistöjen välityspalvelua Suomen Toimitilavälitys Oy:ltä, jossa Interavanti Oyj:n lähipiiriin kuuluvilla on huomattava vaikutusvalta.

Vuoden 2011 aikana on ostettu vähäinen määrä asiantuntijapalveluja muilta lähipiiriin kuuluvilta tahoilta.

PÖRSSIVUOSI

Vuonna 2011 vaihdettiin OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä Interavanti Oyj:n osakkeita yhteensä 12 169 kappaletta (20 709), osakevaihdon arvo oli 0,04 milj. euroa (0,08). Ylin kaupankäyntikurssi oli 4,40 euroa (4,65) ja alin 2,34 euroa (3,60). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli n. 40 milj. euroa (36).

KONSERNIN TULOSLASKELMA JA TASE 31.12.2011

Interavanti Oyj laatii konsernitilinpäätöksensä EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti.

Interavanti on soveltanut tilinpäätöksen laadinnassa samoja laadintaperiaatteita kuin vuoden 2010 tilinpäätöksessään kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2011 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2010 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS -standardit ja IFRIC - tulkinnat. Näillä uusilla tai uudistetuilla standardeilla ja tulkinnoilla ei ole ollut vaikutusta katsauskaudella esitettyihin lukuihin.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1000 EUR (IFRS)	2011	2010	07-12/2011	07-12/2010
LIKEVAIHTO	9 141	4 092	5 414	2 084
Liiketoiminnan muut tuotot	476	49	476	0
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos	65	0	46	0
Aineiden, tarvikkeiden ja palvelujen käyttö	-2 568	0	-1 722	0
Ylläpito- ja korjauskulut	-1 457	-1 447	-684	-869
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-1 551	-315	-954	-157
Poistot	-288	-16	-222	-8
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-785	876	-785	876
Myyntivoitot ja -tappiot	0	27	0	27
Liiketoiminnan muut kulut	-1 985	-668	-1 173	-336
LIKEVOITTO	1 048	2 598	396	1 617
Rahoitustuotot	515	281	122	24
Rahoituskulut	-868	-771	-515	-28
Voitto ennen veroja	695	2 108	3	1 613
Tuloverot	58	-108	103	-75
TILIKAUDEN TULOS	753	2 000	106	1 538
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	753	2 000	106	1 538
Tilikauden tuloksen jakautuminen				
Emoyrityksen omistajille	970	2 013	229	1 537
Määräysvallattomille omistajille	-217	-13	-123	1
	753	2 000	106	1 538
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyrityksen omistajille	970	2 013	229	1 537
Määräysvallattomille omistajille	-217	-13	-123	1
	753	2 000	106	1 538
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton ja laimennettu	0,10	0,21	0,01	0,16

KONSERNITASE 1000 EUR (IFRS)	2011	2010
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	39 316	39 908
Aineettomat hyödykkeet	1 872	0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2 465	335
Myytävissä olevat rahoitusvarat	75	124
Lainat ja muut saamiset	609	3 280
Laskennalliset verosaamiset	120	23
	44 457	43 670
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	359	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4 194	848
Rahavarat	420	737
	4 973	1 585
VARAT YHTEENSÄ	49 430	45 255
OMA PÄÄOMA		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	13 584	13 584
Ylikurssirahasto	5 788	5 788
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 145	5 485
Muuntoerot	-80	-80
Kertyneet voittovarot	4 484	2 659
Yhteensä	27 921	27 436
Määräysvallattomien omistajien osuus	-118	29
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	27 803	27 465
PITKÄAIKAISET VELAT		
Lainat	15 334	14 211
Laskennalliset verovelat	1 276	1 237
Muut velat	756	0
	17 366	15 448
LYHYTAIKAISET VELAT		
Lainat	1 818	947
Ostovelat ja muut velat	2 443	1 395
	4 261	2 342
VELAT YHTEENSÄ	21 627	17 790
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	49 430	45 255

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA
1000 EUR (IFRS)

	1.1.- 31.12.2011	1.1.- 31.12.2010
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	1 048	2 598
Oikaisut liikevoittoon	1 073	-899
Käyttöpääoman muutos	-206	497
Maksetut korot	-784	-673
Saadut korot	348	44
Saadut osingot	121	216
Maksetut verot	0	318
Liiketoiminnan rahavirta	1 600	2 101
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	1 600	2 101
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Liiketoimintakauppa	-2 125	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-1 339	-775
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-48	-4
Saadut maksut factoring-saamisista	411	0
Annettujen lainojen takaisinmaksut	0	8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	15	13
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	0	149
Investointien rahavirta	-3 086	-609
Investointien nettorahavirta yhteensä	-3 086	-609
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen takaisinmaksut	-948	-948
Uudet lainat	2 532	0
Määräysvallattomien osakkeenomistajien sijoitukset yhtiöön	70	0
Maksetut osingot	-485	-485
Rahoituksen rahavirta	1 169	-1 433
Rahoituksen nettorahavirta yhteensä	1 169	-1 433
Rahavarojen muutos	-317	59
Rahavarojen muutos yhteensä	-317	59
Rahavarat 1.1.	737	678
Rahavarat 31.12.	420	737

OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1000 eur	Osakkeet 1 000 kpl	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sij. vap. oman pääoman rahasto	Yht.
01.01.2011	9 703	13 584	5 788	5 485	24 857
31.12.2011	9 703	13 584	5 788	4 145	23 517

Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Osakkeiden lukumäärä keskimäärin tilikaudella oli 9.703.206 kpl. Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä on 9.703.206 kpl.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

1000 eur	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kerty- neet voitto- varat	Emoyri- tyksen omista- jille kuuluva oma pääoma yht.	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
Oma pääoma 1.1.2010	13 584	5 788	6 521	-80	95	25 908	42	25 950
Osingonjako			-485			-485		-485
Katettu emoyhtiön edellisten vuosien tappiot			-551		551			
Tilikauden laaja tulos yhteensä					2 013	2 013	-13	2 000
Oma pääoma 31.12.2010	13 584	5 788	5 485	-80	2 659	27 436	29	27 465
Oma pääoma 1.1.2011	13 584	5 788	5 485	-80	2 659	27 436	29	27 465
Osingonjako			-485			-485		-485
Katettu emoyhtiön edellisten vuosien tappiot			-855		855			
Sijoitus tytäryhtiön omaan pääomaan							70	70
Tilikauden laaja tulos yhteensä					970	970	-217	753
Oma pääoma 31.12.2011	13 584	5 788	4 145	-80	4 484	27 921	-118	27 803

TUNNUSLUVUT	2011	2010	7-12 2011	7-12 2010
Investoinnit milj. eur	1,8	0,8	0,9	0,4
Henkilökunta	4	4	4	4
Liikevoitto milj. eur	1,0	2,6	0,4	1,6
% liikevaihdosta	11,5	63,5	7,3	77,6
Tulos ennen veroja milj. eur	0,7	2,1	0	1,6
Sijoitetun pääoman tuotto%, p.a.	3,6	6,8	2,3	7,8
Oman pääoman tuotto%, p.a.	2,7	7,5	0,8	11,5
Oma pääoma/ osake eur	2,88	2,83	2,88	2,83
Omavaraisuusaste	56,4	60,8	56,4	60,8

Tunnuslukujen laskentakaavat:

1. Oman pääoman tuotto % (ROE)

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

2. Sijoitetun pääoman tuotto % (ROI)

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

3. Omavaraisuusaste %

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

4. Tulos/osake (EPS)

$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä keskimäärin tilikaudella}}$

5. Oma pääoma/osake

$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

6. Nettovelkaantumisaste % (gearing)

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

7. Nettovuokratuotto

$\frac{\text{Nettovuokratuotot katsauskauden lopussa} \times 12}{\text{Sijoituskiinteistöjen tasearvo katsauskauden lopussa}} \times 100$

8. Vuokrausaste

$\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}} \times 100$

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

1000 eur

31.12.2011 31.12.2010

Omasta puolesta annetut vakuudet

Lainat ja luottolimiitit, joista on annettu vakuus	17 211	15 158
Kiinteistökiinnitykset	29 230	27 118
Annetut yritysikiinnitykset	1 500	0

Emoyhtiön konserniyhtiöiden puolesta antamat vakuudet

Lainat ja luotto- sekä leasinglimiitit, joista on annettu vakuus	2 348	0
Yleis- ja erityistakaukset	1 721	0
Pankkitakaukset	150	0
Tuotantokoneiden takaisinostositoumukset	80	0

Muut vastuut

Perusparannusten alv-palautusvastuut	283	92
--------------------------------------	-----	----

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Interavanti Oyj harjoittaa kiinteistösijoitus- ja lihanjalostusliiketoimintaa. Kiinteistöliiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi, Viro, Puola ja Unkari. Lihanjalostustoiminta hankittiin 16.3.2011 ja määriteltiin erilliseksi toimintasegmentiksi. Segmentin luvut on ensimmäisen kerran yhdistelty konsernin toisen vuosineljänneksen lukuihin. Yhtiöllä on viisi raportointisegmenttiä, jotka on esitelty alla.

TOIMINTASEGMENTIT, 1000 eur

LIIKEVAIHTO	2011	2010	7-12 2011	7-12 2010
Kiinteistösijoitustoiminta				
Suomi	1 555	1 627	776	827
Viro	1 396	1 403	703	696
Puola	424	406	212	204
Unkari	715	663	357	360
Eliminointi	-7	-7	-4	-3
Kiinteistösijoitustoiminta yhteensä	4 083	4 092	2 044	2 084
Lihanjalostustoiminta	5 058	0	3 370	0
Konserni yhteensä	9 141	4 092	5 414	2 084
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2011	2010	7-12 2011	7-12 2010
Kiinteistösijoitustoiminta				
Suomi	486	9	486	9
Eliminointi	-12	-9	-12	-9
Kiinteistösijoitustoiminta yhteensä	474	0	474	0
Lihanjalostustoiminta	2	0	2	0
Muut	0	49	0	0
Konserni yhteensä	476	49	476	0

LIIKEVOITTO	2011	2010	7-12 2011	7-12 2010
Kiinteistösijoitustoiminta				
Suomi	-29	-283	144	-259
Viro	912	1 057	275	407
Puola	299	1 293	193	1 177
Unkari	466	650	143	372
Eliminointi	-12	-7	-9	-3
Kiinteistösijoitustoiminta yhteensä	1 636	2 710	746	1 694
Lihanjalostustoiminta	-470	0	-252	0
Muut	-118	-112	-98	-77
Konserni yhteensä	1 048	2 598	396	1 617

**Segmentin kohteiden tuloksiin sisältyy
käyvän arvon muutoksia
seuraavasti:**

	2011	2010
Kiinteistösijoitustoiminta		
Suomi	-327	-24
Viro	-367	-215
Puola	77	1 080
Unkari	-168	35
Kiinteistösijoitustoiminta yhteensä	-785	876
Lihanjalostustoiminta	0	0
Konserni yhteensä	-785	876

VARAT

	2011	2010
Kiinteistösijoitustoiminta		
Suomi	18 805	18 088
Viro	15 336	15 349
Puola	5 282	5 156
Unkari	6 556	6 584
Kiinteistösijoitustoiminta yhteensä	45 979	45 177
Lihanjalostustoiminta	3 278	0
Muut	173	78
Konserni yhteensä	49 430	45 255

INVESTOINNIT	2011	2010	7-12 2011	7-12 2010
Kiinteistösijoitustoiminta				
Suomi	876	502	367	375
Viro	277	35	277	35
Puola	13	0	1	0
Unkari	168	238	0	0
Kiinteistösijoitustoiminta yhteensä	1 334	775	645	410
Lihanjalostustoiminta	460	0	266	0
Muut	0	0	0	0
Konserni yhteensä	1 794	775	911	410

YRITYSHANKINNAT

Hankittu nettovarallisuus ja liikearvo

1000 eur

Aineettomat hyödykkeet	1 960
Aineelliset hyödykkeet	773
Vaihto-omaisuus	228
Velat	-88
Nettovarat	2 873
Hankintameno	-2 873
	0
Hankintameno, rahana maksettu	2 128
Hankitut rahavarat	0
Rahavirtavaikutus	-2 128

Hankintamenoön sisältyy rahana suoritettua kauppahinnan lisäksi arvioitu 0,7 milj. suuruinen lisäkauppahinta. Kauppaehdoissa on mahdollisuus seuraavien kolmen vuoden aikana suoritettavaan lisäkauppahintaan, joka perustuu Yrjö Wigren Oy:n kannattavuuden kehitykseen vuosina 2012–2014 ja se maksetaan vuosittain keväällä 2013, 2014 ja 2015. Lisäkauppahinta sisältyy konsernin pitkäaikaisiin velkoihin.

Liiketoiminnan yhdistämisessä tunnistetut aineettomat hyödykkeet sisältävät Wigrenin rekisteröidyn tavaramerkin (1,7 milj. euroa) ja asiakassuhteet (0,1 milj. euroa). Konsernin tilinpäätökseen sisältyy Yrjö Wigren Oy:n tase ja tuloslaskelma kaupantekohetkestä 16.3.2011 lähtien.

AML:N 2:9 § MUKAISET ILMOITUKSET

Interavanti Oyj:lle ei tehty arvopaperimarkkinalain 2. luvun 9 § mukaisia ilmoituksia ajalla 1.1.- 31.12.2011

YHTIÖKOKOUS 2012

Varsinainen yhtiökokous pidetään 7.3.2012. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2011 jaetaan varoja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta osakkeenomistajalle, joka varojenmaksun täsmäytyspäivänä 12.3.2012 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Varojenjaon päivä on 16.5.2012. Hallitus ehdottaa lisäksi yhtiökokoukselle, että hallitus saa lisävaltuudet enintään 0,15 euroa/ osake varojen jakamiseen vuodelta 2011.

TALOUDELLINEN RAPORTOINTI VUONNA 2012

Arvopaperimarkkinalain muuttamisesta 9.2.2007 annetun lain 152/2007 perusteella yhtiön koon (liikkeellä olevien osakkeiden arvo on alle 75 milj. euroa) huomioon ottaen Interavanti Oyj antaa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 C pykälän mukaiset johdon osavuotiset selvitykset tilikauden kolmelta ja yhdeksältä ensimmäiseltä kuukaudelta osavuositarkastusten sijasta.

Johdon 1. osavuotinen selvitys ajalta julkaistaan 27.4.2012, osavuositarkastus 1.1.- 30.6.2012 julkaistaan 27.7.2012 ja johdon 2. osavuotinen selvitys julkaistaan 26.10.2012. Tilinpäätöstiedote, osavuositarkastukset ja johdon osavuotiset selvitykset ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla www.interavanti.fi ja paperikopiot postitetaan niitä pyytävälle.

Tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Helsingissä 1.2.2012

Interavanti Oyj/ Hallitus

Lisätietoja antaa: Veikko M Vuorinen
puh (09) 477 7220, 040 555 5511, fax (09) 4777 2240

JAKELU
NASDAQ OMX
keskeiset tiedotusvälineet
www.interavanti.fi