

# LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

## Toimintakertomus ja tilinpäätös 2020

y-tunnus: 2074151-9



# LÄHITAPIOLA

## Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus 2020 .....	1
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito vuonna 2020 .....	1
Liiketoiminta-alueet.....	1
Tilikauden merkittävät tapahtumat.....	2
Asiakkaat ja asiakasedut .....	3
Vastuullisuus .....	3
Toimintaympäristö .....	4
Riskienhallinta.....	4
Hallinto, henkilöstö, palkitseminen .....	5
Tilikauden jälkeiset tapahtumat .....	6
Tulevaisuuden näkymät.....	7
Ehdotus voittoa ja vapaata omaa pääomaa koskeviksi toimenpiteiksi .....	7
Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2020.....	8
Konsernitilinpäätös, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito .....	8
Tuloslaskelma, konserni .....	8
Tase, konserni .....	9
Epäsuora rahoituslaskelma, konserni.....	10
Tunnusluvut, konserni .....	11
Liitetiedot, konserni.....	12
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito .....	20
Tuloslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito .....	20
Tase, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito .....	21
Epäsuora rahoituslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito.....	22
Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito .....	23
Tunnuslukujen laskentakaavat .....	23
Liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito.....	24
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	31
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	32
Tilinpäätösmerkintä .....	33

# Hallituksen toimintakertomus 2020

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy (LähiTapiola Kiinteistövarainhoito) kuuluu LähiTapiola-ryhmään, jonka ylimpänä emoyrityksenä toimii LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö (LähiTapiola Vahinkoyhtiö, y-tunnus 0211034-2). LähiTapiola Vahinkoyhtiön hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös löytyvät osoitteesta [www.lahitapiola.fi](http://www.lahitapiola.fi).

## LähiTapiola Kiinteistövarainhoito vuonna 2020

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni hallinnoi LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden kiinteistövarallisuutta, kiinteistörahastoja, osake- ja korkorahastoja sekä pääoma- ja velkapääomarahastoja. Vaihtoehtorahastolain piirissä olevia vaihtoehtorahastoja hallinnoidaan konsernissa vaihtoehtorahastonhoitajan toimiluvan saaneessa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä. Sijoitusratkaisuja tarjotaan myös LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisille asiakkaille kiinteistö-, pääoma- sekä osake- ja korkorahastoina. Konsernin tarjoamat talouden palvelut ovat osa LähiTapiola-ryhmän elämänturvatarjontaa.

- Konsernin hallinnoitava kiinteistövarallisuus 2 449,5 miljoonaa euroa.
- Konsernissa hallinnoitujen osake-, korko-, pääoma- ja velkapääomarahastojen yhteenlaskettu NAV 774,6 miljoonaa euroa.
- Konsernin liikevaihto 16,0 miljoonaa euroa
- Konsernin liiketulos 2,5 miljoonaa euroa

### Liiketoiminta-alueet

#### Kiinteistövarainhoitopalvelut

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy tarjoaa asiakkailleen yksilöityä kiinteistösalkunhoitoa ja kiinteistörahastoja sekä vuokralaispalveluja Huoleton Tila ja Mutkaton Koti –konsepteina. Palvelut kattavat kokonaisvastuun koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjusta: sijoittajille kiinteistöt hyväksi sijoituskohteiksi ja vuokralaisille toimintaa ja elämää tukeviksi tiloiksi ja kodeiksi.

Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo oli 2,4 miljardia euroa (2,4 mrd. €). Kiinteistökanta muodostui toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöistä. Kannan vuokrattava pinta-ala oli 0,6 miljoonaa neliometriä (0,6 milj. m<sup>2</sup>). Tilikauden aikana toteutettiin asiakkaille kiinteistöinvestointeja noin 209 miljoonaa eurolla (noin 148 milj. €) ja kiinteistömyyntejä noin 96 miljoonaa eurolla (noin 191 milj. €).

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konsernin hallinnoima kiinteistörahastopääoma pysyi 1,6 miljardissa eurossa (1,6 mrd. €). Salkunhoitomandaattien pääoma oli vuoden lopussa 0,9 miljardia euroa (0,8 mrd. €).

#### Rahastoliiketoiminta

Konsernin liiketoimintaan kuuluu kiinteistö-, pääoma- ja velkapääoma- sekä osake- ja korkosijoitus-toiminta. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:llä on vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) annetun lain mukainen Finanssivalvonnan myöntämä AIFM-toimilupa ja se toimii vaihtoehtorahaston hoitajana kahdelle asuntoihin sijoittavalle kiinteistö-pääomarahastolle, yhdelle pääasiassa kaupallisiin keskuksiin sijoittavalle kiinteistö-pääomarahastolle sekä yhdelle kiinteistö-pääomarahastolle, joka sijoittaa julkisten palvelujen käyttöön toteutettaviin kiinteistöihin tai uudisrakennushankkeisiin. Lisäksi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy toimii vaihtoehtorahaston hoitajana neljälle kiinteistö-pääomarahastojen syöttörahastolle sekä kiinteistöihin sijoittavalle, myös piensijoittajille avoinna olevalle Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöille. Kiinteistö-pääomarahastojen yhteenlaskettu NAV 31.12.2020 oli 413,9 miljoonaa euroa (257,0 milj. €). Kiinteistö-pääomarahastojen NAV kasvoi edellisestä vuodesta erityisesti LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky:n ja Tapiola KR III Ky:n fuusion seurauksena. Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt –rahaston NAV 31.12.2020 oli 122,5 miljoonaa euroa (112,6 milj. €).

Kiinteistörahastojen lisäksi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot hallinnoi kymmentä osake- ja korkoinstrumentteihin sijoittavaa erikoissijoitusrahastoa. Viidessä osake- ja korkorahastossa sijoittajina on vain LähiTapiola-ryhmän yhtiöitä. Vuonna 2020 yhtiön hallinnoitavaksi perustettiin viisi ulkoisille asiakkaille markkinoitavaa Tähtivarainhoito-rahastoa. Tähtivarainhoito-rahastot on tarkoitettu sijoituskohteiksi LähiTapiola Varainhoidon uuteen Pri-

vate Banking –asiakkaille suunnattuun omaisuudenhoitokonseptiin. LähiTapiola Varainhoito Oy toimii näiden osake- ja korkorahastojen omaisuudenhoitajana ja vastaa rahastojen osuusrekisterin hoidosta sekä arvonlaskennasta. Osake- ja korkorahastojen yhteenlaskettu nettoarvo (NAV) oli 31.12.2020 734,8 miljoonaa euroa (560,2 milj. €).

Vuoden 2019 lopussa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy laajensi toimintaansa myös pääoma- ja velkapääomarahastojen hallinointiin. Yhtiö toimii vaihtoehtorahaston hoitajana yhdelle pääomarahastolle, yhdelle velkapääomarahastolle sekä näiden rahastojen kahdelle syöttörahostolle. Pääoma- ja velkapääomarahastojen yhteenlaskettu NAV 31.12.2020 oli 39,8 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

Kiinteistöliiketoimintaa harjoitetaan myös Ky-muotoisten kiinteistöpääomarahastojen sekä yhteissijoitusrakenteiden vastuunalaisina yhtiömiehinä toimivien LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n tytäryhtiöiden kautta. Tytäryhtiöt toimivat vastuunalaisina yhtiömiehinä yhteensä seitsemälle siirtymäsäännösrahastolle ja yhteissijoitusrakenteelle. Näiden kiinteistösijoitusrakenteiden yhteenlaskettu NAV 31.12.2020 oli 446,4 miljoonaa euroa (381,8 milj. €).

### Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

#### Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto, milj. euroa	16,0	15,0	15,9
Liikevoitto, milj. euroa	2,5	2,3	2,9
Liikevoitto-%	15,3	15,4	18,4
Kulu-tuotto -suhde	0,85	0,85	0,82
Oman pääoman tuotto (ROE), %	16,5	14,7	24,7
Omavaraisuusaste, %	81,9	78,0	79,5
Maksuvalmius, Quick ratio	5,0	4,1	4,3

### Tunnusluvut, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

#### Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto, milj. euroa	11,2	11,6	12,1
Liikevoitto, milj. euroa	0,8	0,9	1,5
Liikevoitto-%	7,0	8,0	12,7
Kulu-tuotto -suhde	0,93	0,92	0,87
Oman pääoman tuotto (ROE), %	3,9	3,8	10,7
Omavaraisuusaste, %	88,6	86,6	85,0
Maksuvalmius, Quick ratio	6,6	6,3	5,5

Kiinteistövarainhoito-konsernin liikevaihto oli 16,0 miljoonaa euroa (15,0 milj. €), liikevoitto 2,5 miljoonaa euroa (2,3 milj. €), omavaraisuusaste 81,9 prosenttia (78,0 %) ja maksuvalmius 5,0 (4,1). Pääomarahastotoiminnan aloittamisen myötä lanseerattujen pääoma- ja velkapääomarahastojen palkkiotuotot kasvattivat liikevaihtoa vertailukau-

teen nähden. Koronapandemia vaikutti etenkin liikekiinteistöjen arvoihin, mikä puolestaan alensi yhtiön palkkiotuottoja liikekiinteistöihin sijoittavista rahastoista. Kokonaisuutena koronapandemian vaikutukset yhtiön liikevaihtoon ja tulokseen vuoden 2020 aikana olivat kuitenkin vähäisiä. Kulut kasvoivat vertailukauteen nähden mm. pääomarahastotoiminnan aloittamisen myötä, mutta kokonaisuutena liikevoitto parani edellisestä vuodesta. Vaka-  
varaisuus ja maksuvalmius säilyivät erinomaisilla tasoilla.

### Tilikauden merkittävät tapahtumat

Vuoden 2020 aikana LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on strategiansa mukaisesti liittänyt palveluitaan osaksi LähiTapiola-ryhmän säästämisen ja sijoittamisen ratkaisuja. Tavoitteena on tämän myötä LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisten asiakkuuksien tuottaman liikevaihdon kasvattaminen.

Vuoden 2020 alussa nopeasti levinnyt koronapandemia on vaikuttanut monella tapaa LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon ja sen asiakkaiden arkeen. Toistaiseksi koronapandemia on heijastunut etenkin hotellien, ravintoloiden ja kauppakeskusten kävijämääriin sekä näiden liikekiinteistöjen arvostuksiin. Vastuullisena toimijana yhtiö on etsinyt vuokralaistensa kanssa ratkaisuja poikkeusolosuhteissa mm. vuokrajoustoin. Asuntojen arvostuksiin koronapandemialla ei ole toistaiseksi ollut olennaista vaikutusta.

Koronapandemiasta huolimatta LähiTapiola Kiinteistövarainhoito saavutti asiakkailleen varainhoito- ja rahastoliiketoiminnassa hyvät tuotot. Aktiivinen vuoropuhelu on kasvattanut luottamus-  
pääomaa niin sijoittaja- kuin vuokralaisasiakkaiden kanssa ja asiakastyytyväisyys on ennätyskorkealla tasolla. Myös henkilöstön työtyytyväisyys pysyi erittäin korkealla tasolla.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito raportoi edellisen vuoden tapaan PRI:lle (Principles for Responsible Investment) vastuullisen sijoitustoiminnan toteutumisesta sekä osallistui laajennettuun kiinteistöalan vastuullisuusstandardin GRESB:n (Global Real Estate Sustainability Benchmark) mukaiseen vastuullisuusraportointiin erittäin hyvin tuloksin.

Vuokralaisasiakkaille tarjottujen palveluiden kehittämistä jatkettiin vuoden 2020 aikana, panostamalla mm. sähköistä palvelua parantavaan sivustouudistukseen sekä asuntohakemusten käsittelyä tehostavaan järjestelmähankkeeseen.

Suuret kehityshankkeet, kuten Tampereen Kansi ja Areena –hanke sekä Hamburger Börs –hotellin uudistaminen, etenivät vuoden aikana suunnitelmien mukaan. Kiinteistöportfolioihin tehtiin myös useita uusia hankintoja, mm. Kaisaniemenkatu 1:n liikekiinteistöön sekä kasvukeskuksissa sijaitseviin asunto-osakeyhtiöihin. Vuoden 2020 aikana toteutettiin myös onnistuneita irtautumisia kohteista, jotka eivät enää täyttäneet LähiTapiolan tiukentuneita sijoituskriteereitä.

Rahastotarjoamaa laajennettiin edelleen perustamalla viisi osake- ja korkoinstrumentteihin sijoitettavaa Tähtivarainhoito-rahastoa. Uudet rahastot on tarkoitettu sijoituskohteiksi LähiTapiola Varainhoidon uuteen Private Banking –asiakkaille suunnattuun omaisuudenhoitokonseptiin. Yhtiön lanseeraamia, ensikertaa myös LähiTapiola-ryhmän ulkopuolisille asiakkaille avoimia pääoma- ja velkapääomarahastoja markkinoitiin aktiivisesti uusille sijoittajille. Pääomarahastot herättivät kiinnostusta kohderyhmissään ja niihin liittyi vuoden 2020 aikana yhteensä 28 uutta LähiTapiola-ryhmän ulkopuolista sijoittajaa.

### Asiakkaat ja asiakasedut

Kiinteistösalkunhoidon, kiinteistö-, pääoma- ja velkapääoma- sekä osake- ja korkorahastojen asiakaina on LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden lisäksi institutionaalisia sijoittajia, yrityksiä ja yhteisöjä sekä yksityishenkilöitä.

Huoleton Tila ja Mutkaton Koti -vuokrauspalvelukonseptit tarjoavat vuokralaisille monipuolisia palveluja täydentämään ja helpottamaan vuokrasuhteen jokaista vaihetta.

### Vastuullisuus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa toiminnassaan LähiTapiolan vastuullisuusperiaatteita. LähiTapiolan yhteiskuntavastuun perustana ovat toiminnan oleelliset vaikutukset alueellisiin ja valtakunnallisiin sidosryhmiin. Vastuullinen toiminta merkitsee ihmisten ja yhteisöjen turvallisuuden, hyvinvoinnin ja menestymisen edistämistä, taloudellisen vastuun kantamista, työyhteisöön panostamista, ympäristö- ja ilmastovaikutusten vähentämistä, riskien hallintaa sekä aktiivista osallistumista lähiyhteisöjen ja yhteiskunnan kehittämiseen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon vastuullisuusnäky sijoituksellisen vastuun lisäksi käytännössä kiinteistöjen elinkaaren aikaisen energia-

tehokkuuden parantamisessa, uusiutuvien energialähteiden käytössä, ympäristösertifioinneissa, sidosryhmäohjeistuksissa, harmaan talouden torjunnan kumppanivalinnoissa ja sisäisessä laatuauditoinnissa (EFQM). Vuonna 2020 LähiTapiola Kiinteistövarainhoito laajensi riskienhallintajärjestelmäänsä kattamaan myös kiinteistökannan ilmastomuutokseen liittyvät ilmatoriskit. Nämä jaotellaan transitorisikeihin sekä fyysisiin ja sosiaalisiin riskeihin. Yhtiö on tunnistanut ilmatoriskien mahdolliset vaikutukset hallintoituun kiinteistökantaan ja huomioi ne jatkossa osana riskienhallintasuunnitelmaa, joka tarkistetaan vuosittain.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut toiminnassaan YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin ja raportoi vuosittain PRI:lle vastuullisen toiminnan toteutumisesta. Periaatteiden mukaisesti sijoitusanalyysissä huomioidaan vähintään seuraavat ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät asiat: kohteen sijainti, energiatehokkuus, ympäristösertifiointi, tilojen turvallisuus ja terveellisyys, ylläpidon taso ja korjausvelka, tilojen muuntojoustavuus elinkaaren aikana, vuokralaistyytyväisyys ja harmaan talouden torjunta. PRI-raportoinnissa saavutettiin A+ -luokka vuonna 2020.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito osallistui kolmannen kerran GRESB -standardin mukaiseen raportointiin. GRESB -luokitus on kansainvälisesti tunnettu vertailukelpoinen vastuullisuusstandardi kiinteistöalan toimijoille. Raportoinnin tarkoituksena on parantaa toimialan vastuullisuusnäkyä ja vertailtavuutta. LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon pistemäärä nousi edellisvuoteen verrattuna viidellä pisteellä ja yhtiö saavutti vertailussa kolme tähteä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on sitoutunut kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten mukaisiin energiansäästötavoitteisiin sekä toimitilojen että asuntojen osalta. Kohteiden ympäristövastuun osalta sertifiointijärjestelmäksi on valittu LEED -sertifiointi (Leadership in Energy and Environmental Design), joka on yhdysvaltalainen vihreiden kiinteistöjen luokittelujärjestelmä. Vuonna 2020 on uusittu Trooli-korttelin Lautatarhankadun ja Panimokadun ylläpitovaiheen LEED -sertifiointi. Molemmat kiinteistöt saivat kultatason sertifikaatin. Uudis- ja peruskorjaushankkeiden osalta LEED-sertifiointi on käynnissä Turun Hamburger Börs -hankkeessa sekä Kauppakeskus AINOAn ensimmäisen



vaiheen osalta. Molempien kohteiden osalta tavoitellaan kultatasoa.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito toimii aktiivisena kiinteistöalan vaikuttajana mm. alan lainsäädäntövalmisteluissa ja lausuntojen antajana esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun liittyen sekä järjestötoiminnan kautta. Kiinteistö- ja rakennuttajaliiton Raklin toiminnassa LähiTapiola Kiinteistövarainhoito oli mukana neuvottelukunta-, toimikunta- ja projektitasoilla.

## Toimintaympäristö

### Talouden toimintaympäristö

Vuosi 2020 jää historiaan hyvin poikkeuksellisenä vuotena. Myös kiinteistömarkkinoiden tunnelma on vaihdellut useaan kertaan vuoden aikana. Vuoden 2020 ensimmäinen kvartaali oli transaktiomarkkinoilla ennätysvilkas, kunnes markkina hiljeni lähes täysin koronapandemian (covid-19) seurauksena. Kesän jälkeen aktiviteetti kuitenkin lisääntyi ja loppuvuonna markkinoiden tunnelma oli toiveikas monin paikoin. Koko vuoden 2020 transaktiovolyymi oli 5,6 miljardia euroa, mikä oli noin 13 prosenttia alhaisempi kuin vuonna 2019. Ulkomaisten sijoittajien osuus volyymista pysyi edelleen korkeana ollen noin 52 prosenttia kokonaisvolyymista. Koronapandemiasta huolimatta kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksissa ei nähty vuoden 2020 aikana merkittäviä muutoksia, joskin sektorikohtaista eriytymistä oli nähtävissä.

Sijoittajien kiinnostus Prime-toimistoihin on pysynyt vahvana ja tuottovaatimukset ovat kesän nousun jälkeen laskeneet jopa edellisen ennätystason alapuolelle. Polarisaatio on kuitenkin voimakasta ja heikommille toimistokohteille ei löydy juurikaan kysyntää. Toimistojen vuokraodotukset ovat monin paikoin vaisuja. Toimistotilan kokonaiskysynnän kehitysnäkymät ovat muuttuneet heikommaksi, sillä koronapandemia on vauhdittanut yritysten siirtymistä monipaikkaiseen työskentelyyn.

Koronapandemia on voimistanut kaupan murrosta ja digitalisaatiota. Liiketilamarkkinoiden epävarmuus näkyy sijoittajien kiinnostuksessa ja tuottovaatimukset ovat nousseet kauttaaltaan vuoden aikana. Liiketilojen vuokranäkymät ovat myös heikot, eikä käännettä parempaan ole näköpiirissä lähiaikoina.

Logistiikkakiinteistöjen sijoittajakysyntä on vahvistunut entisestään. Prime-tuottovaatimusten lasku on jatkunut läpi koronapandemian. Pääkaupunkiseudulla logistiikkakohteiden vuokrat sekä

käyttöasteet ovat säilyneet hyvällä tasolla ja verkkokaupan kasvu pitää näkymät myös positiivisina tulevaisuuden osalta.

Sijoittajien kiinnostus asuntokohteeseen on voimistunut koronapandemian aikana. Tuottovaatimukset ovat pysyneet ennätysmatalalla tasolla ja paikoin jopa laskeneet. Voimakkaan uudisrakentamisen myötä vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt merkittävästi viimeisten vuosien aikana. Lisääntynyt tarjonta voi väliaikaisesti heikentää vuokrausnäkyä, mutta kaupungistumisen ja vuokra-asumisen yleistymisen myötä vuokratyöväen odotetaan jatkuvan kasvukeskuksissa positiivisena myös tulevana vuosina. Asuntomarkkinat ovat eriytyneet selvästi ja positiivinen kehitys keskittyy suuriin kaupunkeihin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle.

## Riskienhallinta

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa LähiTapiola -ryhmän riskienhallintapolitiikkaa. Siinä on kuvattu menettelytapoina ne yleiset periaatteet, joita sovelletaan pysyväsiohjeina ryhmän riskienhallinnan järjestämisessä. Yhtiöllä on oma riskienhallintasuunnitelma, jonka tarkoituksena on esittää kokonaiskuva yhtiön riskitilanteesta, riskinottohalukkuudesta ja suunnitelluista riskienhallintatoimenpiteistä.

Yhtiön hallituksella on kokonaisvastuu riskienhallinnan järjestämisestä. Hallitus seuraa säännöllisesti riskienhallinnan tilaa ja keskeisimpien riskien kehitystä. Yhtiön toimitusjohtaja ja yhtiön johto vastaavat riskienhallinnan käytännön valmistelusta, toteuttamisesta ja toteuttamisen seurannasta.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tavoitteena on kokonaisvaltainen riskienhallinta, jossa integroidaan yhtiön riskienhallintaan liittyvät toiminnot, toimijat ja poliitikat tukemaan yhtiön strategioiden ja ydintavoitteiden saavuttamista.

Yhtiön merkittävimpiä toimintaympäristöön ja strategiaan liittyviä riskejä ovat sijoitusten kokonaistuottoon liittyvät riskit, globaalin talouden ja kiinteistömarkkinan yleiseen kehitykseen liittyvät riskit, energiatalouden muutokset sekä kilpailijoihin ja asiakashankintaan liittyvät riskit.

Yhtiön merkittävimmät operatiiviset riskit liittyvät ICT –kokonaisuuden ohjaukseen, matriisiorganisaatiossa toimimiseen sekä muuttuvaan ja kiristyvään lainsäädäntöön.

Merkittävimmät taloudelliset riskit liittyvät markkina- ja asiakkuuskeskittymisriskeihin, joita

hallitaan pitkäaikaisilla palvelusopimuksilla ja asiakas- kaskuntaa kasvattamalla. Myös yhtiön hallinnoita- van varallisuuden arvoon liittyy taloudellinen riski, koska omaisuuden markkina-arvojen alentuessa tai hallinnoidun portfolion pienentyessä yhtiön liike- vaihto pienenee.

## Hallinto, henkilöstö, palkitseminen

### LähiTapiola-ryhmän hallinto ja johtamisjärjestelmä

LähiTapiola-ryhmän ja sen yhtiöiden hallinnossa noudatetaan hyvää hallinnointitapaa, joka perus- tuu vakuutus- ja rahoitusalaan koskevaan lainsää- däntöön, Finanssivalvonnan antamiin määräyksiin ja ohjeisiin sekä keskinäisiin vakuutusyhtiöihin so- veltuvien osin listayhtiöiden hallinnointikoodiin.

LähiTapiola-ryhmä muodostaa vakuutusyhtiö- lain tarkoittaman vakuutusyrittäjäryhmän, jonka lain tarkoittama johtava emoyritys on LähiTapiola Va- hinkoyhtiö. Sillä on tässä roolissaan koko LähiTa- piola-ryhmään ulottuva vastuu ryhmän ja sen yhti- öiden luotettavan hallinnon, vakavaraisuuden val- vonnan, riskienhallinnan, sisäisen valvonnan sekä näihin liittyvän viranomaisraportoinnin järjestämi- sestä.

LähiTapiola-ryhmän yhtiöt ovat järjestäneet keskinäiset vastuunsa ja työnjakonsa ryhmän sisäi- sin sopimuksin. LähiTapiola-ryhmässä toimii Lähi- Tapiola Vahinkoyhtiön hallituksen nimittämä yhtiö- ryhmän johtoryhmä, jossa ovat laajasti edustet- tuina LähiTapiola-ryhmän eri yhtiöt ja keskeisten yhteisten toimintojen vastuulliset johtajat.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa Lä- hiTapiola Vahinkoyhtiön tytäryhtiönä LähiTapiola- ryhmän yhteisiä hallinto- ja johtamismenettelyjä.

### Yhtiökokous

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokous pidettiin 23.3.2020. Kokouksessa vahvistettiin tilin- päätös vuodelta 2019, päätettiin yhtiön tuloksen käyttämisestä, myönnettiin vastuuvapaus hallituk- sen jäsenille sekä toimitusjohtajalle ja valittiin yhtiön tilintarkastaja. Kokouksessa vahvistettiin lisäksi hallituksen jäsenten lukumäärä ja palkkiot sekä va- littiin uudet jäsenet.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen voitonjakoesi- tyksen vuonna 2020 maksettavista osingoista.

### Hallitus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallitukseen kuuluu kahdeksan jäsentä, joiden toimikausi on

yksi vuosi. Hallitusten jäsenillä tulee olla monipuoli- nen ja toisiaan täydentävä ammatillinen pätevyys sekä kokemus ja sellainen osaaminen liiketoimin- nasta kuin yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta on tarpeen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallituk- sen jäseniä olivat:

**Jari Eklund** (s. 1963), hallituksen puheenjohtaja

- kauppätieteiden maisteri
- yhtiöryhmän johtaja LähiTapiola-ryhmä

**Teija Kerminen** (s. 1963)

- varatuomari, EMBA
- lakiasiaintojohtaja LähiTapiola-ryhmä

**Tapio Oksanen** (s. 1958)

- kauppätieteiden maisteri
- johtaja, talous ja rahoitus Työllisyysrahasto

**Ulla Sipilä** (s. 1957)

- yo-merkonomi
- toimitusjohtaja LähiTapiola Kainuu-Koillismaa

**Samu Anttila** (s. 1974) 1.12.2020 saakka

- filosofian maisteri, eMBA, SHV
- varatoimitusjohtaja LähiTapiola Henkiyhtiö

**Teemu Tähtinen** (s.1976) 1.12.2020 alkaen

- KTM, DI
- sijoitusjohtaja LähiTapiola Henkiyhtiö

**Juha Malm** (s. 1966)

- varatuomari, CEFA
- sijoitusjohtaja, LähiTapiola Vahinkoyhtiö

**Pentti Kuusela** (s. 1964)

- vakuutusosionomi
- toimitusjohtaja, LähiTapiola Pirkanmaa

**Mirel Leino-Haltia** (s. 1971)

- kauppätieteiden tohtori, CFA
- työelämäprofessori Aalto Yliopisto

**Jari Sundström** (s. 1960) 23.4.2020 saakka

- varatuomari
- toimitusjohtaja LähiTapiola Vahinkoyhtiö 31.10.2020 saakka

Hallitus kokoontui vuonna 2020 12 kertaa. Kokouk- sien osallistumisprosentti oli 94,9.

Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot, elä- kesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä va- kuudet ja vastuusitoumukset ovat tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n johtoryhmä

### Vesa Immonen (s. 1965)

- diplomi-insinööri
- toimitusjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

### Vesa Eskoli (s. 1968)

- kauppatieteiden maisteri
- kiinteistösihteerijohdaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

### Anne Saarinen (s. 1990) 1.12.2020 alkaen

- kauppatieteiden maisteri
- talouspäällikkö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

### Hanna-Leena Kaisto (s. 1976) 9.11.2020 saakka

- kauppatieteiden maisteri
- talouspäällikkö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

### Reetta Räsänen (s. 1977)

- diplomi-insinööri
- kiinteistöjohtaja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

### Janne Pesonen (s. 1965)

- diplomi-insinööri, SHV
- toimitusjohtaja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy

## Toimitusjohtaja

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n toimitusjohtaja on diplomi-insinööri Vesa Immonen (s. 1965).

## Lähipiiri

Lähipiiristä kerrotaan tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastaja on KPMG Oy Ab, jonka nimemäärän yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimii Timo Nummi, KHT.

## Valvova viranomainen

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot on julkisen valvonnan alainen vaihtoehtorahastojen hoitaja. Finanssivalvonta valvoo ja tarkastaa, että valvottavat noudattavat lakia ja hyvää kirjanpitoa ja käyttävät toiminnassaan asianmukaisia menettelytapoja.

Finanssivalvonta seuraa ja arvioi valvottaviansa taloudellista asemaa, johtamis-, valvonta- ja riskienhallintajärjestelmiä, toimintaedellytyksiä sekä toimintaympäristön muutoksia.

## Henkilöstö

### LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni

#### Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	50	45
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj.€	3,9	3,7

### LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

#### Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	37	37
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj.€	2,8	3,1

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 37 (37) henkilöä ja konsernissa 50 (45) henkilöä. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n palveluksessa työskenteli tilikauden aikana keskimäärin 13 (8) henkilöä. Keskimääräinen henkilöstömäärä on kasvanut vertailukauteen nähden viiden henkilön siirryttyä LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n palvelukseen vuoden 2019 lokakuussa pääoma- ja velkapääomarahastotoiminnan aloittamisen yhteydessä.

## Palkitseminen

Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota, ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Palkitsemisjärjestelmän tavoitteena on kannustaa hyvään suoritukseen sekä motivoida ja sitouttaa henkilöitä. LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon palkitseminen perustuu yhtiöryhmän ja sen yhtiöiden strategiaan ja sen pohjalta asetettuihin tavoitteisiin.

Henkilöstö on jäsenenä LähiTapiola-ryhmän henkilöstörahostossa sen sääntöjen mukaisesti. Henkilöstökuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2020 henkilöstörahostolle maksettavasta voittopalkkioerästä.

## Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Liiketoiminta on jatkunut tilikauden päättymisen jälkeen olennaisilta osin odotusten mukaisena eikä merkittäviä erityisiä tapahtumia tai poikkeamia ole tilikauden jälkeen tapahtunut.



## Tulevaisuuden näkymät

Sijoitusmarkkinoiden ja talousnäkyvien epävarmuus jatkuu pitkittyneen pandemian myötä vuonna 2021. Markkinoiden kehityksellä on yhtiön tuloksen muodostumisessa olennainen vaikutus.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on aktiivisesti mukana LähiTapiola-ryhmän elämänturvastrategiassa tarjoamalla vuokralaisasiakkailleen erinomaista palvelua, vahvasti myös sähköisiin asiointikanaviin panostaen - sekä sijoittaja-asiakkailleen aikaisempaakin laajempaa säästämisen ja sijoittamisen tuotekokonaisuutta. LähiTapiola-ryhmä on uudistamassa strategiaansa vuoden 2021 aikana ja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on Talouden osaluokituksen osalta tiiviisti mukana suunnittelussa.

## Ehdotus voittoa ja vapaata omaa pääomaa koskeviksi toimenpiteiksi

### Hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 10 648 592,67 euroa, josta tilikauden voitto on 1 427 687,15 euroa. Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti vaikuta jakokelpoisten varojen määrään.

Hallitus ehdottaa 9.4.2021 pidettävälle yhtiökokoukselle, että vuoden 2020 tilikauden 1 427 687,15 euron voitosta maksetaan osinkoa 99,00 euroa osakkeelta ja loput tilikauden voitosta siirretään edellisten tilikausien tulos -tilille. Ehdotuksen mukaan osinkoihin käytettäisiin yhteensä 1 000 890,00 euroa.

# Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2020

## Konsernitilinpäätös, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

### Tuloslaskelma, konserni

	liitenumero	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
<b>Liikevaihto</b>	K1	<b>16 044 689,28</b>	<b>14 995 443,45</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	K2	88 179,11	48 080,37
Materiaalit ja palvelut	K3	-4 660 616,78	-4 458 187,26
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-3 910 665,66	-3 662 082,51
Henkilösivukulut	K4, K5		
Eläkekulut		-592 804,83	-740 621,43
Muut henkilösivukulut		-107 571,50	-76 348,11
Henkilösivukulut yhteensä		-700 376,33	-816 969,54
Poistot ja arvonalennukset	K6		
Suunnitelman mukaiset poistot		-159 956,13	-178 368,66
Liiketoiminnan muut kulut	K7, K8	-4 251 205,30	-3 622 640,64
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>2 450 048,19</b>	<b>2 305 275,21</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	K9	0,00	2 825,56
Muut korko- ja rahoitustuotot	K9	3 330,12	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	K9	-57 145,85	-34 814,08
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-53 815,73	-31 988,52
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>2 396 232,46</b>	<b>2 273 286,69</b>
Tuloverot		-519 026,72	-735 250,59
Muut välittömät verot		-271,60	-773,88
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>1 876 934,14</b>	<b>1 537 262,22</b>

## Tase, konserni

	liitenumero	31.12.2020	31.12.2019
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	K10		
Muut pitkävaikutteiset menot		585 970,50	704 134,70
Ennakkomaksut		326 325,17	13 212,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		912 295,67	717 346,70
Aineelliset hyödykkeet	K11		
Koneet ja kalusto		98 060,80	136 235,52
Sijoitukset	K12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		463 744,38	463 744,38
Muut osakkeet ja osuudet		20 626,00	17 626,00
Sijoitukset yhteensä		484 370,38	481 370,38
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 494 726,85</b>	<b>1 334 952,60</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	K13		
Lainasaamiset	K24	8 000,00	8 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	K13		
Myyntisaamiset		215 827,91	296 298,86
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		75 641,16	9 621,55
Muut saamiset		624 931,32	804 920,48
Siirtosaamiset		516 642,00	349 648,41
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		1 433 042,39	1 460 489,30
Rahat ja pankkisaamiset		11 814 314,24	11 643 496,57
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>13 255 356,63</b>	<b>13 111 985,87</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>14 750 083,48</b>	<b>14 446 938,47</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>	K15		
Osakepääoma	K16	233 220,00	233 220,00
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		9 937 605,28	9 461 893,06
Tilikauden voitto/tappio		1 876 934,14	1 537 262,22
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>12 080 979,42</b>	<b>11 265 595,28</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	K17		
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat		57 326,62	73 399,51
Velat saman konsernin yrityksille		235 748,89	401 411,23
Muut velat		375 131,15	880 638,26
Siirtovelat		2 000 897,40	1 825 894,19
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		2 669 104,06	3 181 343,19
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>2 669 104,06</b>	<b>3 181 343,19</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>14 750 083,48</b>	<b>14 446 938,47</b>

Epäsuora rahoituslaskelma, konserni

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	2 450 048,19	2 305 275,21
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	159 956,13	178 368,66
Muut oikaisut	0,00	743 416,57
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>2 610 004,32</b>	<b>3 227 060,44</b>
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	27 446,91	285 567,41
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-512 239,13	565 311,31
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-484 792,22	850 878,72
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>2 125 212,10</b>	<b>4 077 939,16</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-57 145,85	-34 814,08
Maksetut välittömät verot	-519 298,32	-932 999,04
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>1 548 767,93</b>	<b>3 110 126,04</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit sijoituksiin	-3 000,00	-5 000,00
Luovutustulot sijoituksista	0,00	2 825,56
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-316 730,38	-73 424,00
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-319 730,38</b>	<b>-75 598,44</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Saadut korot	3 330,12	0,00
Maksetut osingot	-1 061 550,00	-1 162 650,00
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-1 058 219,88</b>	<b>-1 162 650,00</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>170 817,67</b>	<b>1 871 877,60</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	11 643 496,57	9 771 618,97
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	11 814 314,24	11 643 496,57

## Tunnusluvut, konserni

### Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	<b>1.1.-31.12.2020</b>	<b>1.1.-31.12.2019</b>	<b>1.1.-31.12.2018</b>
Liikevaihto, milj. euroa	16,0	15,0	15,9
Liikevoitto, milj. euroa	2,5	2,3	2,9
Liikevoitto-%	15,3	15,4	18,4
Kulu-tuotto -suhde	0,85	0,85	0,82
Oman pääoman tuotto (ROE), %	16,5	14,7	24,7
Omavaraisuusaste, %	81,9	78,0	79,5
Maksuvalmius, Quick ratio	5,0	4,1	4,3



## Liitetiedot, konserni

### Konsernin tuloslaskelman eriä koskevat liitetiedot

#### K1. Liikevaihto

	2020	2019
Sijoittaminen	985 319,22	1 027 710,83
Vuokraus	1 578 664,08	1 197 267,62
Isännöinti	2 090 504,29	1 984 272,00
Rakennuttaminen	847 871,59	1 377 945,66
Hallinnointipalkkiot	9 981 374,09	8 789 389,84
Kauppa-keskusjohtaminen	560 956,01	589 607,50
Muut	0,00	29 250,00
<b>Yhteensä</b>	<b>16 044 689,28</b>	<b>14 995 443,45</b>

#### K2. Liiketoiminnan muut tuotot

	2020	2019
Muut	88 179,11	48 080,37
<b>Yhteensä</b>	<b>88 179,11</b>	<b>48 080,37</b>

#### K3. Materiaalit ja palvelut

	2020	2019
Ulkopuoliset palvelut	-4 660 616,78	-4 458 187,26
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 660 616,78</b>	<b>-4 458 187,26</b>

#### K4. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

2020	2019
50	45

#### K5. Johdon palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset

	2020	2019
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen		
Palkat ja palkkiot	-394 583,00	-369 016,00
Eläkesitoumukset		Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia
Hallitus ja hallituksen varajäsenet		
Palkat ja palkkiot	-45 100,00	-49 150,00
Eläkesitoumukset		Yhtiöön toimitushteessa olevien hallituksen jäsenten ja varajäsenten eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia

## K6. Poistot ja arvonalennukset

	2020	2019
Suunnitelman mukaiset poistot		
Atk-ohjelmat	-127 269,20	-132 956,81
Koneet ja kalusto	-32 686,93	-45 411,85
<b>Yhteensä</b>	<b>-159 956,13</b>	<b>-178 368,66</b>

## K7. Liiketoiminnan muut kulut

	2020	2019
ICT-kulut	-1 617 881,04	-1 254 881,39
Toimitilakulut	-314 823,95	-380 025,51
Hallintokulut	-1 451 203,82	-1 021 380,70
Ulkopuoliset palvelut	-359 505,01	-230 940,98
Muut	-507 791,48	-735 412,06
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 251 205,30</b>	<b>-3 622 640,64</b>

## K8. Tilintarkastajan palkkiot

	2020	2019
Tilintarkastus	-56 615,28	-50 795,09
Veroneuvonta	-1 847,60	-24 942,33
Muut palkkiot	-12 400,00	-7 440,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-70 862,88</b>	<b>-83 177,42</b>

## K9. Rahoitustuotot ja -kulut

	2020	2019
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	2 825,56
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>2 825,56</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	3 330,12	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>3 330,12</b>	<b>0,00</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistusyhteisyryksiltä	-56 415,81	0,00
Muilta	-730,04	-34 814,08
<b>Yhteensä</b>	<b>-57 145,85</b>	<b>-34 814,08</b>

**K10. Aineettomat hyödykkeet**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	18 579,00	18 579,00
Hankintameno 31.12.	<u>18 579,00</u>	<u>18 579,00</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-18 579,00	-14 863,20
Tilikauden poisto	0,00	-3 715,80
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-18 579,00</u>	<u>-18 579,00</u>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	1 129 812,78	1 097 136,78
Lisäykset	9 105,00	1 685,00
Siirrot	0,00	30 991,00
Hankintameno 31.12.	<u>1 138 917,78</u>	<u>1 129 812,78</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-425 678,08	-296 437,07
Tilikauden poisto	-127 269,20	-129 241,01
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-552 947,28</u>	<u>-425 678,08</u>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b><u>585 970,50</u></b>	<b><u>704 134,70</u></b>
<b>Ennakkomaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	13 212,00	5 754,00
Lisäykset	313 113,17	38 449,00
Siirrot	0,00	-30 991,00
Hankintameno 31.12.	<u>326 325,17</u>	<u>13 212,00</u>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b><u>326 325,17</u></b>	<b><u>13 212,00</u></b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b><u>912 295,67</u></b>	<b><u>717 346,70</u></b>

**K11. Aineelliset hyödykkeet**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	591 506,21	558 216,21
Lisäykset	175 012,21	60 790,00
Vähennykset	-180 500,00	-27 500,00
Hankintameno 31.12.	<u>586 018,42</u>	<u>591 506,21</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-455 270,69	-409 858,84
Tilikauden poisto	-32 686,93	-45 411,85
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-487 957,62</u>	<u>-455 270,69</u>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b><u>98 060,80</u></b>	<b><u>136 235,52</u></b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b><u>98 060,80</u></b>	<b><u>136 235,52</u></b>

## K12. Sijoitukset

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Osakkeet ja osuudet saman konsernin yrityksissä</b>		
Hankintameno 1.1.	463 744,38	463 744,38
Hankintameno 31.12.	463 744,38	463 744,38
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>463 744,38</b>	<b>463 744,38</b>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1.	17 626,00	12 626,00
Lisäykset	3 000,00	5 000,00
Hankintameno 31.12.	20 626,00	17 626,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>20 626,00</b>	<b>17 626,00</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>484 370,38</b>	<b>481 370,38</b>

## K13. Saamiset

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	8 000,00	8 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>8 000,00</b>	<b>8 000,00</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0,00	5 000,00
Muut saamiset	75 641,16	4 621,55
<b>Yhteensä</b>	<b>75 641,16</b>	<b>9 621,55</b>
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	215 827,91	296 298,86
Muut saamiset	624 931,32	804 920,48
Siirtosaamiset	516 642,00	349 648,41
<b>Yhteensä</b>	<b>1 357 401,23</b>	<b>1 450 867,75</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>1 441 042,39</b>	<b>1 468 489,30</b>

#### K14. Konserniyritykset, kpl

31.12.2020

Palokärki Oy	1 000
Pohjantikka Oy	1 000
Pohjantikka 2 Oy	1 000
Tuulitikka Oy	1 000
LähiTapiola GP Prime Oy	1 000
LähiTapiola GP PK2 Oy	1 000
Promote Tapiola Oy	1 000
LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy	50
LähiTapiola AsuntoSuomi Oy	2 500
LähiTapiola KiinteistöCore Oy	1 000
LähiTapiola Yhteiset GP Oy	1 000
LähiTapiola Pääomasijoitus IV GP Oy	1 000
LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt GP Oy	1 000
LähiTapiola Velkasijoitus II GP Oy	1 000

Emoyhtiön konsernitilinpäätökseen ei ole yhdistelty seuraavia rahastojen syöttöyhtiöinä toimivia yhtiöitä:

LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy, Tapiola KR III Feeder Oy, LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy, LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder II Oy ja LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder III Oy

Yhtiöiden yhdisteleminen antaisi väärän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta, koska merkittävät rajoitukset estävät olennaisella tavalla emoyritystä käyttämästä vaikutusvaltaansa tytäryrityksessä.

Konsernin ja emoyhtiön taseeseen sisältyy Tapiola KR III Feeder Oy:lle emoyhtiön antama pääomalaina 3.000,00 euroa ja LähiTapiola Asuntorahasto Feeder Oy:lle emoyhtiön antama pääomalaina 2.000,00 euroa.

Lisäksi konsernin taseeseen sisältyy LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n antama pääomalaina 3.000,00 euroa LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Feeder Oy:lle.



## K15. Oma pääoma

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	233 220,00	233 220,00
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>233 220,00</b>	<b>233 220,00</b>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>233 220,00</b>	<b>233 220,00</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	33 220,00	33 220,00
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>33 220,00</b>	<b>33 220,00</b>
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	9 461 893,06	7 559 184,74
Lisäykset *)	1 537 262,22	3 065 358,32
Osingonjako	-1 061 550,00	-1 162 650,00
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.</b>	<b>9 937 605,28</b>	<b>9 461 893,06</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>1 876 934,14</b>	<b>1 537 262,22</b>
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>11 847 759,42</b>	<b>11 032 375,28</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>12 080 979,42</b>	<b>11 265 595,28</b>

\*) Vuoden 2019 edellisen tilikauden tulokseen on tehty takautuva korjaus johtuen konserniin kuuluvan tytäryhtiön edellisen tilikauden tulokseen tehdystä korjauksesta.

## K16. Osakepääoma

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin.

Jokainen A-sarjan osake tuottaa yhtiökokouksessa sata (100) ääntä ja B-sarjan osake yhden (1) äänen.

<b>Osakkeiden lukumäärät osakelajeittain, kpl</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
A-sarja	110	110
B-sarja	10 000	10 000

## K17. Vieras pääoma

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	177 997,99	367 035,18
Muut velat	57 750,90	34 376,05
<b>Yhteensä</b>	<b>235 748,89</b>	<b>401 411,23</b>
Velat muille kuin saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	57 326,62	73 399,51
Muut velat	375 131,15	880 638,26
Siirtovelat	2 000 897,40	1 825 894,19
<b>Yhteensä</b>	<b>2 433 355,17</b>	<b>2 779 931,96</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>2 669 104,06</b>	<b>3 181 343,19</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Henkilöstökulut	1 191 968,31	1 199 267,85
Muut siirtovelat	808 929,09	626 626,34
<b>Yhteensä</b>	<b>2 000 897,40</b>	<b>1 825 894,19</b>

## Konsernin muut liitetiedot

### K18. Annetut vakuudet

	31.12.2020	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Ei ole		
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita		
Ei ole		
Muut annetut vakuudet		
Ei ole		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Ei ole		

### K19. Arvonlisäverovastuut

	31.12.2020	31.12.2019
Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyen		
Konserniyritykset	-73 878,53	-2 890 930,96
Yhteistoimintayritykset	903 615,99	1 941 043,52
	<u>829 737,46</u>	<u>-949 887,44</u>

*Positiivinen alv-vastuu = alv-velka*

*Negatiivinen alv-vastuu = alv-saaminen*

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu		
- 10 v. tarkistuskausi		
Muut ryhmän yritykset	40 798 941,88	42 477 118,25

### K20. Leasingvastuut

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

### K21. Vuokravastuut

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

### K22. Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.

### K23. Muut vastuusitoumukset

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## **K24. Lähipiirilainat ja -liiketoimet**

Konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei ole lähipiiriliiketoimia, jotka olisi tehty muita kuin tavanomaisia kaupallisia ehtoja noudattaen.

Konserniin kuuluvat yhtiöt eivät ole myöntäneet lähipiirille olennaisia lainoja. Arvonlisäveron ryhmäkisteröintiin liittyvästä vastuusitoumuksesta on kerrottu liitteellä K19.

## LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

### Tuloslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

	liitenumero	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
<b>Liikevaihto</b>	1	<b>11 198 845,25</b>	<b>11 558 808,97</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	140 547,28	27 855,43
Materiaalit ja palvelut	3	-3 808 608,44	-3 529 123,27
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 763 593,25	-3 051 754,33
Henkilösivukulut	4, 5		
Eläkekulut		-476 235,66	-611 569,56
Muut henkilösivukulut		-78 283,55	-65 811,28
Henkilösivukulut yhteensä		-554 519,21	-677 380,84
Poistot ja arvonalennukset	6		
Suunnitelman mukaiset poistot		-151 543,38	-169 155,73
Liiketoiminnan muut kulut	7, 8	-3 276 918,80	-3 235 851,64
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>784 209,45</b>	<b>923 398,59</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	9	0,00	2 825,56
Muut korko- ja rahoitustuotot	9	3 330,12	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9	-42 248,94	-28 912,18
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-38 918,82	-26 086,62
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>745 290,63</b>	<b>897 311,97</b>
Tilinpäätössiirrot			
Konserniavustukset		1 050 540,10	1 764 016,52
Tuloverot		-368 143,58	-536 919,74
Muut välittömät verot		0,00	-773,88
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>1 427 687,15</b>	<b>2 123 634,87</b>

## Tase, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

	liitenumero	31.12.2020	31.12.2019
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	10		
Muut pitkävaikutteiset menot		585 970,50	704 134,70
Ennakkomaksut		326 325,17	13 212,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		912 295,67	717 346,70
Aineelliset hyödykkeet	11		
Koneet ja kalusto		72 822,54	108 596,72
Sijoitukset	12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		2 086 554,16	991 006,88
Muut osakkeet ja osuudet		5 086,00	5 086,00
Sijoitukset yhteensä		2 091 640,16	996 092,88
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 076 758,37</b>	<b>1 822 036,30</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	13		
Lainasaamiset		5 000,00	5 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	13		
Myyntisaamiset		20 520,81	5 876,68
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 312 719,99	2 191 265,20
Muut saamiset		69 462,49	32 590,27
Siirtosaamiset		31 732,05	30 361,83
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		1 434 435,34	2 260 093,98
Rahoitusarvopaperit			
Rahat ja pankkisaamiset		7 761 474,35	8 056 848,23
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>9 200 909,69</b>	<b>10 321 942,21</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>12 277 668,06</b>	<b>12 143 978,51</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>	14		
Osakepääoma	15	233 220,00	233 220,00
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		33 220,00	33 220,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		9 187 685,52	8 125 600,65
Tilikauden voitto/tappio		1 427 687,15	2 123 634,87
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>10 881 812,67</b>	<b>10 515 675,52</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat		38 353,36	26 472,44
Velat saman konsernin yrityksille		185 531,73	172 059,56
Muut velat		206 389,35	283 373,12
Siirtovelat		965 580,95	1 146 397,87
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		1 395 855,39	1 628 302,99
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>1 395 855,39</b>	<b>1 628 302,99</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>12 277 668,06</b>	<b>12 143 978,51</b>



Epäsuora rahoituslaskelma, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	784 209,45	923 398,59
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	151 543,38	169 155,73
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>935 752,83</b>	<b>1 092 554,32</b>
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	825 658,64	482 653,77
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	-232 447,60	-55 396,63
Käyttöpääoman muutos yhteensä	593 211,04	427 257,14
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>1 528 963,87</b>	<b>1 519 811,46</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-42 248,94	-28 912,18
Maksetut välittömät verot	-368 143,58	-733 172,97
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>1 118 571,35</b>	<b>757 726,31</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit sijoituksiin	-1 095 547,28	0,00
Luovutustulot sijoituksista	0,00	2 825,56
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-310 718,17	-73 424,00
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-1 406 265,45</b>	<b>-70 598,44</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Saadut konserniavustukset	1 050 540,10	1 764 016,52
Saadut korot	3 330,12	0,00
Maksetut osingot	-1 061 550,00	-1 162 650,00
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-7 679,78</b>	<b>601 366,52</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-295 373,88</b>	<b>1 288 494,39</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>8 056 848,23</b>	<b>6 768 353,84</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>7 761 474,35</b>	<b>8 056 848,23</b>

## Taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto, milj. euroa	11,2	11,6	12,1
Liikevoitto, milj. euroa	0,8	0,9	1,5
Liikevoitto-%	7,0	8,0	12,7
Kulu-tuotto -suhde	0,93	0,92	0,87
Oman pääoman tuotto (ROE), %	3,9	3,8	10,7
Omavaraisuusaste, %	88,6	86,6	85,0
Maksuvalmius, Quick ratio	6,6	6,3	5,5

## Tunnuslukujen laskentakaavat

### Yleiset taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

#### Liikevoitto-%

$$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$$

#### Oman pääoman tuotto (ROE), %

$$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus + Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$$

#### Omavaraisuusaste, %

$$\frac{\text{Oma pääoma ja vähemmistön osuus + Tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$$

#### Quick ratio

$$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat ilman ennakkomaksuja}} \times 100$$

## Liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

### Tuloslaskelman eriä koskevat liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

#### 1. Liikevaihto

	2020	2019
Sijoittaminen	1 716 372,52	2 953 489,06
Vuokraus	5 189 358,85	4 359 564,50
Isännöinti	2 090 504,29	1 984 272,00
Rakennuttaminen	847 871,59	1 377 945,66
Kauppakeskusjohtaminen	1 354 738,00	854 172,00
Muut	0,00	29 365,75
<b>Yhteensä</b>	<b>11 198 845,25</b>	<b>11 558 808,97</b>

#### 2. Liiketoiminnan muut tuotot

	2020	2019
Muut	140 547,28	27 855,43
<b>Yhteensä</b>	<b>140 547,28</b>	<b>27 855,43</b>

#### 3. Materiaalit ja palvelut

	2020	2019
Ulkopuoliset palvelut	-3 808 608,44	-3 529 123,27
<b>Yhteensä</b>	<b>-3 808 608,44</b>	<b>-3 529 123,27</b>

#### 4. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

2020	2019
37	37

#### 5. Johdon palkat ja palkkiot, eläkesitoumukset, rahalainat ja niiden ehdot sekä vakuudet ja vastuusitoumukset

	2020	2019
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen		
Palkat ja palkkiot	-261 363,00	-223 075,00
Eläkesitoumukset		Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia
Hallitus ja hallituksen varajäsenet		
Palkat ja palkkiot	-45 100,00	-49 150,00
Eläkesitoumukset		Yhtiöön toimitushteessa olevien hallituksen jäsenten ja varajäsenten eläkeikä/eroamisikä määräytyy lain mukaan.
Annetut rahalainat ja niiden ehdot		Ei annettu rahalainoja
Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset		Ei annettu vakuuksia ja vastuusitoumuksia

## 6. Poistot ja arvonalennukset

	2020	2019
Suunnitelman mukaiset poistot		
Atk-ohjelmat	-127 269,20	-132 956,81
Koneet ja kalusto	-24 274,18	-36 198,92
<b>Yhteensä</b>	<b>-151 543,38</b>	<b>-169 155,73</b>

## 7. Liiketoiminnan muut kulut

	2020	2019
ICT-kulut	-1 388 562,04	-1 057 212,39
Toimitilakulut	-260 020,76	-340 199,89
Hallintokulut	-1 080 211,63	-1 085 253,56
Ulkopuoliset palvelut	-171 098,79	-157 110,48
Muut	-377 025,58	-596 075,32
<b>Yhteensä</b>	<b>-3 276 918,80</b>	<b>-3 235 851,64</b>

## 8. Tilintarkastajan palkkiot

	2020	2019
Tilintarkastus	-7 697,28	-10 495,09
Tilintarkastuslain 1 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiset toimeksiannot		
Veroneuvonta	-1 847,60	-24 942,33
<b>Yhteensä</b>	<b>-9 544,88</b>	<b>-35 437,42</b>

## 9. Rahoitustuotot ja -kulut

	2020	2019
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	2 825,56
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>2 825,56</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	3 330,12	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>3 330,12</b>	<b>0,00</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Omistusyhteisyryksiltä	-42 202,62	0,00
Muilta	-46,32	-28 912,18
<b>Yhteensä</b>	<b>-42 248,94</b>	<b>-28 912,18</b>

**10. Aineettomat hyödykkeet**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	18 579,00	18 579,00
Hankintameno 31.12.	18 579,00	18 579,00
Kertyneet poistot 1.1.	-18 579,00	-14 863,20
Tilikauden poisto	0,00	-3 715,80
Kertyneet poistot 31.12.	-18 579,00	-18 579,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	1 129 812,78	1 097 136,78
Lisäykset	9 105,00	1 685,00
Siirrot	0,00	30 991,00
Hankintameno 31.12.	1 138 917,78	1 129 812,78
Kertyneet poistot 1.1.	-425 678,08	-296 437,07
Tilikauden poisto	-127 269,20	-129 241,01
Kertyneet poistot 31.12.	-552 947,28	-425 678,08
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>585 970,50</b>	<b>704 134,70</b>
<b>Ennakkomaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	13 212,00	5 754,00
Lisäykset	313 113,17	38 449,00
Siirrot	0,00	-30 991,00
Hankintameno 31.12.	326 325,17	13 212,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>326 325,17</b>	<b>13 212,00</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>912 295,67</b>	<b>717 346,70</b>

**11. Aineelliset hyödykkeet**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	500 554,52	467 264,52
Lisäykset	67 500,00	60 790,00
Vähennykset	-79 000,00	-27 500,00
Hankintameno 31.12.	489 054,52	500 554,52
Kertyneet poistot 1.1.	-391 957,80	-355 758,88
Tilikauden poisto	-24 274,18	-36 198,92
Kertyneet poistot 31.12.	-416 231,98	-391 957,80
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>72 822,54</b>	<b>108 596,72</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>72 822,54</b>	<b>108 596,72</b>

## 12. Sijoitukset

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Osakkeet ja osuudet saman konsernin yrityksissä</b>		
Hankintameno 1.1.	991 006,88	991 006,88
Lisäykset	1 100 000,00	0,00
Vähennykset	-4 452,72	0,00
Hankintameno 31.12.	2 086 554,16	991 006,88
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 086 554,16</b>	<b>991 006,88</b>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1.	5 086,00	5 086,00
Hankintameno 31.12.	5 086,00	5 086,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5 086,00</b>	<b>5 086,00</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>2 091 640,16</b>	<b>996 092,88</b>

## 13. Saamiset

	31.12.2020	31.12.2019
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	5 000,00	5 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Muut saamiset	696,89	64 186,13
Siirtosaamiset	1 312 023,10	2 127 079,07
<b>Yhteensä</b>	<b>1 312 719,99</b>	<b>2 191 265,20</b>
Saamiset muilta kuin samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	20 520,81	5 876,68
Muut saamiset	69 462,49	32 590,27
Siirtosaamiset	31 732,05	30 361,83
<b>Yhteensä</b>	<b>121 715,35</b>	<b>68 828,78</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>1 439 435,34</b>	<b>2 265 093,98</b>

## 14. Oma pääoma

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	233 220,00	233 220,00
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>233 220,00</b>	<b>233 220,00</b>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>233 220,00</b>	<b>233 220,00</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	33 220,00	33 220,00
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>33 220,00</b>	<b>33 220,00</b>
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	8 125 600,65	6 982 536,12
Lisäykset	2 123 634,87	2 305 714,53
Osingonjako	-1 061 550,00	-1 162 650,00
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.</b>	<b>9 187 685,52</b>	<b>8 125 600,65</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>1 427 687,15</b>	<b>2 123 634,87</b>
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>10 648 592,67</b>	<b>10 282 455,52</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>10 881 812,67</b>	<b>10 515 675,52</b>

## 15. Osakepääoma

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin.

Jokainen A-sarjan osake tuottaa yhtiökokouksessa sata (100) ääntä ja B-sarjan osake yhden (1) äänen.

<b>Osakkeiden lukumäärät osakelajeittain, kpl</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
A-sarja	110	110
B-sarja	10 000	10 000

## 16. Vieras pääoma

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	157 133,22	155 749,00
Muut velat	20 591,26	14 395,56
Siirtovelat	7 807,25	1 915,00
Yhteensä	185 531,73	172 059,56
Velat muille kuin saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	38 353,36	26 472,44
Muut velat	206 389,35	283 373,12
Siirtovelat	965 580,95	1 146 397,87
Yhteensä	1 210 323,66	1 456 243,43
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 395 855,39</b>	<b>1 628 302,99</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Henkilöstökulut	890 020,81	1 000 695,63
Muut siirtovelat	83 367,39	147 617,24
Yhteensä	973 388,20	1 148 312,87

*Muut liitetiedot, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito*

## 17. Annetut vakuudet

	31.12.2020	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Ei ole		
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita		
Ei ole		
Muut annetut vakuudet		
Ei ole		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Ei ole		

## 18. Arvonlisäverovastuut

	31.12.2020	31.12.2019
Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin liittyen		
Konserniyritykset	62 399,83	-2 374 220,35
Yhteistoimintayritykset	903 615,99	1 941 043,52
	<u>966 015,82</u>	<u>-433 176,83</u>
<i>Positiivinen alv-vastuu = alv-velka</i>		
<i>Negatiivinen alv-vastuu = alv-saaminen</i>		

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu  
- 10 v. tarkistuskausi  
    Muut ryhmän yritykset

40 798 941,88      42 477 118,25

## 19. Leasingvastuut

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## 20. Vuokravastuut

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## 21. Eläkevastuut

Henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Tyel-perusvakuutuksella Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elossa ja lisäeläketurva LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiössä.

## 22. Muut vastuusitoumukset

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>



### **23. Lähipiirilainat ja -liiketoimet**

Yhtiöllä ei ole lähipiiriliiketoimia, jotka olisi tehty muita kuin tavanomaisia kaupallisia ehtoja noudattaen.

Yhtiön lähipiirille ei ole myönnetty olennaisia lainoja.

Arvonlisäveron ryhmäkisteröintiin liittyvästä vastuusitoumuksesta on kerrottu liitteellä 18.

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu noudattaen Suomen kirjanpitolakia ja -asetusta.

### Yleiset tiedot

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n omistavat LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö, LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö ja LähiTapiola-ryhmän alueelliset vahinkovakuutusyhtiöt. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy yhdistellään LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätökseen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n (y-tunnus 2074151-9) kotipaikka on Espoo ja osoite Revontulenkkuja 1, 02100 Espoo. Tilinpäätös löytyy osoitteesta [www.lahitapiola.fi](http://www.lahitapiola.fi).

Hallitus hyväksyi 1.1.–31.12.2020 tilinpäätöksen kokouksessaan 3.3.2021.

### Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

#### Arvostusperiaatteet

Osakkeet ja osuudet esitetään taseessa hankintamenon tai sitä alemman käyvän arvon määräisenä. Pysyvien vastaavien aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on kirjattu hankintamenoon.

#### Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot aineettomista oikeuksista, muista aineellisista hyödykkeistä ja rakennuksista on laskettu taloudellisen pitoajan perusteella. Suunnitelman mukaiset poistot kalustosta on laskettu EVL:n enimmäispoistoprosenttien mukaisesti.

Hyödykeryhmäkohtaiset poistoajat ovat seuraavat:

- ICT-järjestelmät: 5-10 vuotta
- Koneet ja –kalusto: 25 %:n menojäännöspoisto

#### Tuotot ja kulut

Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suori-teperustetta.

### Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy laatii konsernitilinpäätöksen. LähiTapiola Vahinkoyhtiö laatii vakuutusyhtiölain mukaisen vakuutusyhtyrühmän laajuudessa LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätöksen. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy –konserni yhdistellään LähiTapiola-ryhmän konsernitilinpäätökseen.

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty tytäryritykset. Tarkemmat tiedot sijoituksista annetaan Tase-eriä koskevien liitetietojen kohdassa "Sijoitukset".

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintameno-menotelmällä.

### Konsernin sisäiset liiketapahtumat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu. Sisäisiä katteita ja sisäistä voitonjakoa ei ole ollut.

### Muut konserniyhdistelyerät

Konsernitaseessa ei ole vähemmistöosuutta eikä osakkuusyhtyrityksiä.

Laatimisperiaatteissa tapahtuneet muutokset, jotka vaikuttavat tilikauden ja edellisen tilikauden tuloksen vertailukelpoisuuteen

Laatimisperiaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa 3. päivänä maaliskuuta 2021

Jari Eklund  
Hallituksen puheenjohtaja

Teija Kerminen

Pentti Kuusela

Mirel Leino-Haltia

Juha Malm

Tapio Oksanen

Ulla Sipilä

Teemu Tähtinen

Vesa Immonen  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa 22. päivänä maaliskuuta 2021

KPMG Oy Ab

Timo Nummi

KHT



# Tilintarkastuskertomus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokoukselle

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n (y-tunnus 2074151-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, epäsuoran rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

### **Muut raportointivelvoitteet**

#### **Muu informaatio**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 22. maaliskuuta 2021

KPMG OY AB



Timo Nummi  
KHT