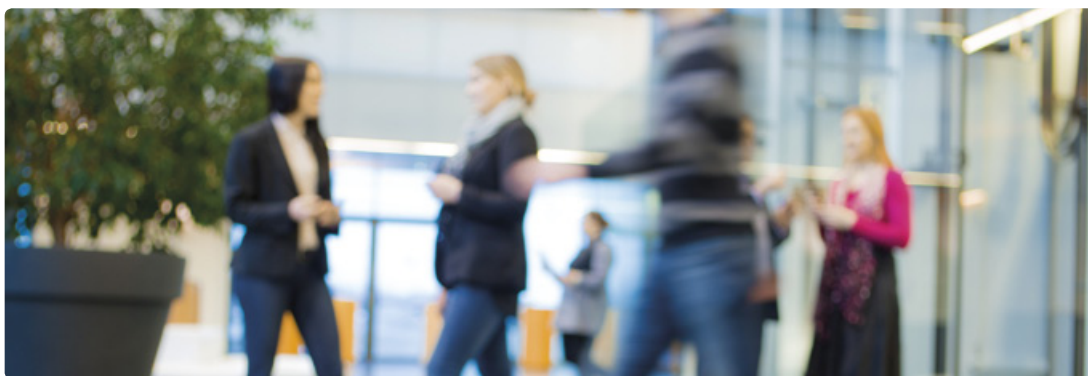


LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy



Lähellä
läpi
elämän



Vuosikertomus 2013

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on LähiTapiola-ryhmän omistama kiinteistösijoitus- ja kiinteistöjohtamispalveluja tuottava yritys, jossa työskentelee 44 kiinteistöliiketoiminnan ammattilaista.



Lähellä läpi elämän

LähiTapiolassa on innokkaita autoilijoita, äitejä ja isiä, urheilijoita, koiran- ja kissanomistajia, veneilijöitä, talonrakentajia, maailmanmatkajia, sijoittajia ja yrittäjiä. Meillä on asioiden turvaamiseen ratkaisuja, joita itse haluamme ja käytämme. Huolehdimme tärkeimmistä asioistasi asiantuntemuksella ja aidosti välittäen.

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	2
Hallituksen toimintakertomus 1.1. – 31.12.2013	4
Konsernin tuloslaskelma	6
Konsernin tase	7
Konsernin rahoituslaskelma	8
Emoyhtiön tase	9
Emoyhtiön tuloslaskelma	10
Emoyhtiön rahoituslaskelma	11
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Tilinpäätösmerkintä	17
Tilintarkastuskertomus	18

LähiTapiola lyhyesti

LähiTapiola-ryhmä on keskinäiseen yhtiömuotoon perustuva, asiakkaiden omistama yhtiöryhmä, joka palvelee henkilö-, maatala-, yrittäjä-, yritys- ja yhteisöasiakkaita. Tarjoamme vahinko- ja henkivakuuttamisen sekä sijoittamisen ja säästämisen palveluita. Kauttamme saa myös eläkevakuuttamisen ja pankin palvelut.

LähiTapiolan raportointi verkossa

LähiTapiolan verkkovuosisiraportin 2013, yhtiöiden vuosikertomukset ja sijoituskatsaukset PDF:nä löydät viikolla 15 osoitteesta:

www.vuosiraportti2013.lahitapiola.fi

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito lyhyesti

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito-konsernin muodostavat emoyhtiö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy ja kiinteistörahastoliiketoiminnan hallinnointiyhtiöt. Vuonna 2007 perustettu Kiinteistövarainhoito hallinnoin noin 3,2 miljardin euron kiinteistökantaa.

Tuotteet

- Yksilöllinen kiinteistösalkunhoito
- Kiinteistörahastot
- Vuokralaisten palvelut kokoava Huoleton tila -konsepti
- Asukkaiden palvelut kokoava Mutkaton koti -konsepti



Palvelut

Kiinteistösijoittaminen:

- Salkkustrategiat ja kannattavuuden ohjaaminen
- Transaktiot
- Kiinteistömarkkinoiden ja -kannan analyysit ja raportit
- Rakennuttaminen ja kohteiden kehittäminen

Kiinteistöjohtaminen:

- Toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöjen vuokraus sekä vuokralaispalvelut
- Kiinteistöjen operatiiviset palvelut ja ylläpito
- Ympäristö- ja energiaosaaminen



Kiinteistö- varainhoidon palveluille riitti kysyntää vuonna 2013

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tavoite kannattavasta kasvusta toteutui. Markkina-
asema pysyi vahvana ja olemme nyt yksi
Suomen suurimmista kiinteistövarainhoitajista.
Asiakkaiden kiinteistösalkkujen tuotot
pysyivät markkinoihin verrattuna hyvinä ja
asiakasmäärä kasvoi suunnitellusti.

Vesa Immonen, toimitusjohtaja

Kiinteistömarkkina kärsii edelleen Suomen ja Euroo-
pan talouden haasteista. Pienistä piristymisen mer-
keistä huolimatta toipuminen kestää todennäköises-
ti pitkään. Edelliseen vuoteen verrattuna vuokramarkkinoilla
vuokrauksia tehtiin vilkkaammin, mutta vieläkin toimitilojen
vajaakäyttöasteet ovat korkeita. Uudehkolle joustavalle
toimitilalle löytyy kysyntää, mutta vanhentunut tila ei pysty
kilpailemaan edes hinnalla.

Hyvistä kauppapaikoista on vahva kysyntä. Asuntoja
rakennetaan erityisesti pääkaupunkiseudulle liian vähän
ja hintataso pysyy ylhäällä. Logistiikkatilojen kysyntä on
herkkää suhdannevaihteluille, eikä talous piristänyt tätä
markkinaa. Toiminnassamme korostuvat nyt perusasiat
omistajien tuottojen pitkäaikaiseksi turvaamiseksi: vuokra-
laissuhteet ja kiinteistöjen tarkoituksenmukainen ylläpito.

Tuloksemme kasvoi mm. rahastojen perustamispalkki-
oiden ansiosta edellisvuodesta ja ylitti strategiatavoitteen.
Tavoitteemme kannattavasta kasvusta toteutui vuonna 2013
ja olemme nyt yksi suurimmista kiinteistövarainhoitajista
Suomessa.

Tuottavia kohteita ja uusia aluevaltauksia

Asiakkaidemme kiinteistösalkkujen tuotot pysyivät markki-
noin verrattuna hyvinä ja myös asiakasmäärämme kasvoi
tavoitteemme mukaisesti. Lisäksi kiinteistörahastoliike-
toimintamme kasvoi sekä varallisuuden kasvun että kahden
uuden kiinteistöpääomarahaston perustamisen ansiosta.

Hallinnoitava
kiinteistövarallisuus
3,2
 miljardia euroa

Vahvistimme vuokraustoimintaamme toimitilojen heik-
kenevien käyttöasteiden vuoksi. Kauppakeskusjohtaminen on
uusi toimintomme, joka käynnistyi syksyllä Tapiola Promote
Oy:n perustamisen myötä.

LähiTapiola Vahinkovakuutuksen kiinteistövarainhoito
käynnistyi aikataulussa toimintavuoden alusta alkaen.
Samalla aloitimme alueyhtiöiden kiinteistövarainhoidon.

Asiakastuntemus strategian pääteema

Strategiamme 2013–2015 pääteemana on asiakastuntemuk-
sen kasvattaminen sekä asiakaspalautteiden ja -analyysien
käsittelyn systematisointi. Jatkamme myös palvelukonsep-
tiemme kehittämistä. Sijoittaja-asiakkaille rakennamme
uusia rahastoja ja jalostamme yksilöidyn salkunhoidon
palveluja. Yritysvuokralaisillemme tarkoitettu Huoleton Tila-
ja asukkaiden Mutkaton Koti -konseptit täydentyvät uusilla
palveluilla ensi vuonnakin.

Vuosina 2013–2015 tavoitteemme on nostaa uusiutuvan energian tuotannon suhde kiinteistökannan kiinteistösähkön kulutuksesta 80 prosenttiin. TuuliTapiola-rahastomme ensimmäisellä tuulipuistolla suhde nousi 15 prosenttiin vuonna 2013.

Vuonna 2014 Kiinteistörahastoliiketoimintamme kasvaa vahvasti. Tavoitteena on saattaa toinen asuntorahastomme valmiiksi ja jatkaa mm. tuulivoimainvestointeja. Lisäksi tutkimme mahdollisuutta rakentaa sijoitustuotteita sekä uusiin että olemassa oleviin kiinteistörahastoihimme.

Ympäristövastuuta toteutetaan energiatehokkuudella

Ympäristövastuullisuusohjelmamme tavoitteet ovat edistyneet hyvin energiatehokkuudessa, uusiutuvassa energiassa, ympäristöviestinnässä ja rakennetun ympäristön kehittämisessä.

Pysymme hienosti kansallisten energiatehokkuussopimusten edellyttämässä säästövuuhdissa. Jokaisella kiinteistöllä on oma energiansäästötavoitteensa, joita on päivitetty kokonaistavoitteiden mukaan.

Uudeksi strategiamittariksi otettiin uusiutuvan energian tuotannon suhde kiinteistökannan kiinteistösähkön kulutukseen. Vuoden 2013 tavoite saavutettiin TuuliTapiola-rahaston ensimmäisen tuulipuiston käyttöönoton myötä.

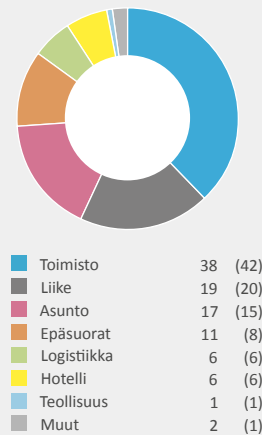
Kiinteistövarainhoidolla on harmaan talouden torjumiseksi käytössä toimintamalli, joka kattaa sijoitusten elinkaaren aikaiset toimijatarkastukset. Tämän vuoden painopisteenä on mm. järjestelmällisesti tarkistettu Kiinteistövarainhoidolle töitä tekevät urakoitsijat.

Avainluvut

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon avainluvut

	2013	2012	2011
Liikevaihto, milj. e	12,7	10,8	11,5
Liikevoitto, milj. e	2,5	1,5	2,9
Omavaraisuusaste, %	75,2	38,9	40,1
Asiakasmäärien kasvu, %	32,3	181,8	57,1

Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyyppittäin 31.12.2013, % (suluissa vuoden 2012 luku)



Tavoitteet vuodelle 2014

Asiakkailla luvattu markkoita parempi riskikorjattu tuotto on tärkein tavoite.

Tuloksia odotetaan erityisesti vuokraus-toiminnasta sekä tilojen ylläpidosta.

Hallinnoitava varallisuus kasvaa sekä yksilöllisen salkunhoidon että rahastojen kasvun kautta 3,2 miljardiin euroon.

Vastuullinen toimintamme jatkuu. Se painottuu erityisesti ympäristö- ja energiatehokkuustavoitteisiin.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2013

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen

Yhtiön hallinnoiman kiinteistövarallisuuden markkina-arvo kasvoi 3 195,5 miljoonaan euroon (2 875,9 milj. €). Kiinteistökanta muodostuu toimisto-, liike-, logistiikka-, hotelli- ja asuinkiinteistöistä. Kannan vuokrattava pinta-ala kasvoi noin 65 tuhannella neliömetrillä 1,3 miljoonaan neliömetriin (1,2 milj. m²). Tilikauden aikana toteutimme asiakkaille kiinteistöinvestointeja 463,3 miljoonaa euroa (211,6 milj. €) ja kiinteistömyyntejä 247,6 miljoonaa euroa (79,6 milj. €).

LähiTapiola -ryhmän palvelut –laajenivat alkuvuodesta alueyhtiöille laajalla tai suppealla palvelusopimusmallilla. LähiTapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Fennia yhdistyivät uudeksi Työeläkevakuutusyhtiö Eloksi 1.1.2014. Fuusion yhteydessä toteutimme merkittävän siirtymävaiheen hankkeen, jolla muun muassa sopeutimme tuotantojärjestelmämme palvelemaan uusiakin raportointitarpeita.

Vuonna 2013 laajensimme kiinteistörahastopalveluiden palveluvalikoimaa. Tytäryhtiömme LähiTapiola GP PK2 Oy:n hallinnointiin perustimme toimitilarahaston, jonka tavoitekokoo on 200 miljoonaa euroa. Uuden LähiTapiola KR PK 2 KY -rahaston omistukseen hankimme LähiTapiola-ryhmän Espoon Tapiolan pääkonttori-kiinteistön, Kiinteistö Oy Revontulenkujia 1:n. Kesällä toimimme markkinoille uuden Prime Asuntorahaston. Sen tavoitekokoo on 300 miljoonaa euroa, ja rahasto hankkii yli 1300 vuokra-asuntoa.

TuuliTapiola-rahastomme omistama TuuliMuukon tuulipuisto Lappeenrannassa aloitti sähköntuotannon aikataulun mukaisesti kesäkuun puolivälissä. TuuliTapiola on hankkinut loppuvuodesta yhdessä TuuliSaimaan kanssa Vartinoja I -tuulipuistohankkeen Siikajoelta. Vartinoja I:n investointiarvo on noin 40 miljoonaa euroa, ja puisto valmistuu vuoden 2014 lopussa. Kaikkiaan hallinnoimme tilikauden päättyessä kuutta kiinteistöpääomarahastoa (neljä rahastoa 31.12.2012).

Kauppakeskusten johtamiseen keskittyvä tytäryhtiömme Promote Tapiola Oy käynnisti toimintansa syyskuun alussa. Yhtiö keskittyy alkuaikoina kauppakeskus Tapiolan Ainoan johtamiseen, mutta tarjoaa jatkossa palvelujaan muillekin hallinnassamme oleville kiinteistöille. Uuden tytäryhtiön perustamisen myötä LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n konsernissa on kuusi sijoitusrahastoa ja hallinnoivaa tytäryhtiötä ja yksi kauppakeskusjohtamispalveluja tarjoava tytäryhtiö. Lisäksi hoidamme kahta hallinnoimamme rahastojen syöttöyhtiönä toimivaa yhtiötä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen.

Arvio tulevasta kehityksestä

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito kasvaa strategiansa mukaisesti kiinteistöpääomarahastojen ja sijoittaja-asiakkuuksien kasvun kautta. Sijoittaja-asiakkaille rakennamme uusia rahastoja ja jalostamme yksilöidyn salkunhoidon palveluja. Yritysvuokralaisillemme tarkoitettu Huoleton Tila- ja asukkaiden Mutkaton Koti -konseptit täydentyvät uusilla palveluilla.

Rahastoliiketoiminnan sääntely (niin sanottu AIFM-säännöstö) velvoittaa hakemaan toimilupaa Finanssivalvonalta. Direktiiviä ei vielä ole toimeenpanttu Suomen lainsäädäntöön, mutta näillä näkymin suomalainen säännöstö astuu voimaan tämän vuoden maaliskuussa. Siirtymäkausi päättyy vuoden 2014 heinäkuussa. Valmistelutyö toimiluvan hakemiseksi on käynnissä.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito noudattaa LähiTapiola -ryhmän riskienhallintapolitiikkaa. Siinä on kuvattu menettelytapoina ne yleiset periaatteet, joita sovelletaan pysyväisohjeina ryhmän riskienhallinnan järjestämisessä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tavoitteena on minimoida yhtiön toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyvät sekä toiminnalliset riskit. Toimenpiteet on kirjattu riskienhallintasuunnitelmaan.

Toimintaympäristöön ja strategiseen tahtotilaan liittyviä, aktiivisia toimenpiteitä ja seurantaan vaativia riskejä ovat mahdolliset talouden globaalit häiriöt, energiatalouden muutokset ja asiakkaiden kiinteistösijoitusten odotetun kokonaistuoton muutokset. Toiminnallisia ja välittömiä toimenpiteitä sekä seurantaan vaativia riskejä ovat asiakkuusohjautuvan toimintamallin ja manuaalijärjestelmien riskit. Merkittävimmät taloudelliset riskit liittyvät markkina- ja keskittymisriskeihin. Konsernin tulonmuodostuksessa suurilla sijoittaja-asiakkailla on merkittävä asema. Tätä riskiä hallitaan pitkäaikaisilla palvelusopimuksilla ja asiakaskuntaa kasvattamalla.

Taloudellinen asema ja tulos

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni kasvatti sekä liikevaihtoaan että liikevoittoaan edelliseen vuoteen verrattuna. Konsernin liikevaihto kasvoi 17,9 prosenttia 12,7 miljoonaan euroon (10,8 milj. €). Konsernin liikevoitto nousi 2,5 miljoonaan euroon (1,5 milj. €). Konsernin omavaraisuusaste nousi 75,2 prosenttiin (74,9 %, vertailukelpoinen luku vuodelta 2012). Konserniin ei ole yhdistelty tästä tilinpäätöksestä alkaen kahta rahastojen syöttörahastoina toimivaa yhtiötä, joiden osakepääoman omistamme, mutta joiden yhdisteleminen ei antaisi oikeaa kuvaa konsernin taloudellisesta asemasta. Konsernin maksuvalmius oli edelleen hyvällä tasolla.

Konsernin taloudellista kehitystä ja asemaa kuvaavat tunnusluvut

	2013	2012	2011
Liikevaihto, Milj. euroa	12,7	10,8	11,5
Liikevoitto, Milj. euroa	2,5	1,5	2,9
Liikevoitto -%	19,9	13,5	25,5
Kulu-tuotto -suhde	0,8	0,9	0,7
Oman pääoman tuotto -%	46,1	28,8	82,1
Omavaraisuusaste ^{*)} , %	75,2	74,9	74,0
Maksuvalmius, Quick ratio	3,9	3,9	3,7

^{*)} Muutettu vertailukelpoisiksi vuodet 2012, 2011

Henkilöstö

Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden kauden aikana keskimäärin 44 (43) henkilöä. Henkilöstön työkyvyn ylläpitoa ja ammatillista kehittämistä on toteutettu LähiTapiola-ryhmän henkilöstöpolitiikan mukaisesti. Yhtiön tulospalkkiojärjestelmä koskee koko organisaatiota, ja se toimii osana johtamisjärjestelmää. Henkilöstö on jäsenenä LähiTapiola-ryhmän henkilöstörahistossa. Henkilöstökuluihin sisältyy yhtiön osuus vuodelta 2013 henkilöstörahistolle maksettavasta voittopalkkioerästä. Konsernin tytäryhtiöistä Promote Tapiola Oy:n palveluksessa on yksi henkilö.

Konsernin henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	2013	2012	2011
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	44	43	40
Katsauskauden palkat ja palkkiot, milj. e	2,6	2,3	2,1

Toteutamme ympäristövastuuta energiatehokkuudella

Ympäristövastuullisuusohjelmamme tavoitteet ovat edistyneet hyvin energiatehokkuudessa, uusiutuvassa energiassa, ympäristöviestinnässä ja rakennetun ympäristön kehittämisessä. Pysyimme hienosti kansallisten energiatehokkuusopimusten edellyttämässä säästövuuhdissa. Jokaisella kiinteistöllämme on oma energiansäästötavoitteensa, joita päivitämme kokonaistavoitteiden mukaan. Uudeksi strategiamittariksi otimme uusiutuvan energian tuotannon suhteen kiinteistökannan kiinteistösähkön kulutukseen. Saavutimme vuoden 2013 tavoitteen TuuliTapiola-rahaston ensimmäisen tuulipuiston käyttöönoton myötä.

Kiinteistövarainhoidolla on harmaan talouden torjumiseksi käytössä toimintamalli, joka kattaa toimijatarkastukset sijoitusten elinkaaren ajan. Tämän vuoden painopisteenä olemme muun muassa tarkistaneet järjestelmällisesti Kiinteistövarainhoidolle töitä tekevät urakoitsijat.

Hallituksen esitys yhtiön voiton ja mahdollisen muun vapaan pääoman jakamisesta

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 4 383 677,42 euroa, josta tilikauden voitto on 1 917 357,27 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 400 euroa/osake eli yhteensä 400 000,00 euroa
- omaan pääomaan jätetään 3 983 677,42 euroa

Hallinto ja tilintarkastajat

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.4.2013. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös vuodelta 2012, päätettiin osingonjaosta ja myönnettiin vastuuvapaus yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2012. Hallituksen jäseniksi valittiin Olli Aakula, Jari Eklund, Erja Ketko, Jukka Kinnunen, Minna Kohmo, Harri Lauslahti ja Esko Raunio. Yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin KPMG Oy Ab tilintarkastusyhteisö. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Harri Lauslahti. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Vesa Immonen. Ylimääräinen yhtiökokous 13.12.2013 myönsi Minna Kohmolle eron hallituksesta ja valitsi hänen tilalleen Samu Anttilan.

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liikevaihto	12 732 144,48	10 797 748,14
Materiaalit ja palvelut	-4 144 083,29	-3 793 815,81
Henkilöstökulut	-3 306 945,88	-3 070 111,88
Poistot ja arvonalennukset	-68 802,61	-49 989,87
Liiketoiminnan muut kulut	-2 672 832,78	-2 421 622,91
LIIKEVOITTO	2 539 979,92	1 462 207,67
Rahoitustuotot ja -kulut	2 674,44	-44 288,42
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	2 542 654,36	1 417 919,25
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 542 654,36	1 417 919,25
Tuloverot	-625 647,72	-356 048,87
TILIKAUDEN VOITTO	1 917 006,64	1 061 870,38

KONSERNITASE	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	12 300,00	24 600,00
Aineelliset hyödykkeet	88 853,36	113 069,79
Sijoitukset	40 430,90	4 641 872,74
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	141 584,26	4 779 542,53
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	3 000,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset	480 523,25	795 153,36
Rahat ja pankkisaamiset	5 489 966,25	3 986 684,29
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 973 489,50	4 781 837,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 115 073,76	9 561 380,18
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2 482 913,80	2 458 585,59
Tilikauden voitto/tappio	1 917 006,64	1 061 870,38
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 599 920,44	3 720 455,97
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	0,00	4 606 484,84
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 515 153,32	1 234 439,37
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 515 153,32	5 840 924,21
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	6 115 073,76	9 561 380,18

KONSERNIN EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA	2013	2012
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	2 539 979,92	1 462 207,67
Oikaisut		
Luovutusvoitot		
Suunnitelman mukaiset poistot	68 802,61	49 989,87
Muun kuin varsinaisen toiminnan tuotot ja kulut		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	2 608 782,53	1 512 197,54
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+)	-123 100,44	319 357,62
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	46 078,67	
Yhdistelyperiaatteen muutos	18 911,83	
	-58 109,94	829 973,28
	110,58	
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2 550 672,59	2 342 170,82
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-113,75	-54 651,57
Maksetut verot	46 718,11	-1 359 839,99
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	2 597 276,95	927 679,26
Liiketoiminnan rahavirta	2 597 276,95	927 679,26
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituksiin	4 602 614,06	
Yhdistelyperiaatteen muutos	-4 603 941,84	
Investoinnit sijoituksiin	-1 327,78	
	-428 232,95	-4 177 079,67
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot (netto)	-32 286,18	-33 613,96
	-103 138,45	-531 371,40
	-1 664,20	
Investointien rahavirta	-33 613,96	-531 371,40
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti		
Omien osakkeiden hankkiminen		
Omien osakkeiden myynti		
Lainojen nostot	0,00	429 405,17
Lainojen takaisinmaksut	-4 606 484,84	
Yhdistelyperiaatteen muutos	4 606 484,84	0,00
	1 615,97	9 190,93
Saadut korot		
Saadut osingot		
Maksetut osingot	-1 000 000,00	-1 000 000,00
Rahoituksen rahavirta	-998 384,03	-561 403,90
Rahavarojen muutos	1 565 278,96	-165 096,04
Rahavarat tilikauden alussa	3 986 684,29	4 151 780,33
Yhdistelyperiaatteen muutos	-61 997,00	0,00
Rahavarat tilikauden lopussa	5 489 966,25	3 986 684,29
	-1 565 278,96	165 096,04

TASE	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	12 300,00	24 600,00
Aineelliset hyödykkeet	88 853,36	113 069,79
Sijoitukset	61 140,06	53 640,06
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	162 293,42	191 309,85
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	3 000,00	3 000,00
Lyhytaikaiset saamiset	2 083 250,86	1 864 604,88
Rahat ja pankkisaamiset	3 857 616,88	2 822 147,07
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 943 867,74	4 689 751,95
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 106 161,16	4 881 061,80
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000,00	200 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2 466 320,15	2 447 739,00
Tilikauden voitto	1 917 357,27	1 018 581,15
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 583 677,42	3 666 320,15
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 522 483,74	1 214 741,65
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 522 483,74	1 214 741,65
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	6 106 161,16	4 881 061,80

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liikevaihto	11 013 069,24	9 607 008,56
Liiketoiminnan muut tuotot	500,00	0,00
Materiaalit ja palvelut	-4 144 083,29	-3 793 815,81
Henkilöstökulut	-3 264 574,67	-3 070 111,88
Poistot ja arvonalennukset	-68 802,61	-49 989,87
Liiketoiminnan muut kulut	-2 623 655,44	-2 419 744,38
LIIKEVOITTO	912 453,23	273 346,62
Rahoitustuotot ja -kulut	2 023,46	9 792,71
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	914 476,69	283 139,33
Satunnaiset erät	1 628 794,00	1 071 000,00
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 543 270,69	1 354 139,33
Tuloverot	-625 913,42	-335 558,18
TILIKAUDEN VOITTO	1 917 357,27	1 018 581,15

EMOYHTIÖN EPÄSUORA RAHOITUSLASKELMA
2013
2012
Liiketoiminnan rahavirta

Liikevoitto	912 453,23	273 346,62
Oikaisut		
Suunnitelman mukaiset poistot	68 802,61	49 989,87
Muun kuin varsinaisen toiminnan tuotot ja kulut		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	981 255,84	323 336,49

Käyttöpääoman muutos:

Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten				
lisäys (-)/vähennys (+)	-656 376,53		-364 971,40	
Lyhytaikaisten korottomien velkojen				
lisäys (+)/vähennys (-)	53 469,09	-602 907,44	511 026,66	146 055,26

Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja
378 348,40
469 391,75

 Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan
rahoituskuluista

0,00

0,00

Maksetut verot

66 090,13

-1 358 987,02

Rahavirta ennen satunnaisia eriä
444 438,53
-889 595,27
Liiketoiminnan rahavirta
444 438,53
-889 595,27
Investointien rahavirta

Investoinnit sijoituksiin	-6 327,78		-1 327,78	
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden sekä				
muun omaisuuden investoinnit ja luovutustulot	-32 286,18	-38 613,96	-103 138,45	-104 466,23

Investointien rahavirta
-38 613,96
-104 466,23
Rahoituksen rahavirta

Saadut konserniavustukset	1 628 794,00	1 071 000,00
Maksetut osingot	-1 000 000,00	-1 000 000,00

Rahoituksen rahavirta
629 645,24
79 620,49
Rahavarojen muutos
1 035 469,81
-914 441,01
Rahavarat tilikauden alussa

2 822 147,07

3 736 588,08

Rahavarat tilikauden lopussa

3 857 616,88

2 822 147,07

-1 035 469,81

914 441,01

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni 1.1.-31.12.2013	Konserni 1.1.-31.12.2012	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2013	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2012
Liikevaihto				
Sijoittaminen	3 076 750,23	2 467 864,63	3 436 625,76	2 655 303,57
Vuokraus	2 798 600,07	2 672 383,42	3 406 664,32	3 185 319,02
Isännöinti	3 361 144,64	3 143 513,49	3 361 144,64	3 156 778,56
Rakennuttaminen	686 760,52	458 160,56	808 634,52	609 607,41
Hallinnointipalkkiot	2 740 889,02	2 055 826,04		
Kauppakeskusjohtaminen	68 000,00			
Yhteensä	12 732 144,48	10 797 748,14	11 013 069,24	9 607 008,56
				9 607 008,56
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-4 144 083,29	-3 793 815,81	-4 144 083,29	-3 793 815,81
Yhteensä	-4 144 083,29	-3 793 815,81	-4 144 083,29	-3 793 815,81
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Toimihenkilöitä	44	43	44	43
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 646 798,66	-2 413 966,17	-2 612 663,86	-2 413 966,17
Eläkekulut	-559 624,71	-564 491,08	-552 607,78	-564 491,08
Muut henkilösivukulut	-100 522,51	-91 654,63	-99 303,03	-91 654,63
Yhteensä	-3 306 945,88	-3 070 111,88	-3 264 574,67	-3 070 111,88
Lainat toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenille ja lähipiirille				
Ei ole.				
Poistot ja arvonalennukset				
Liikearvo	0	0		
Atk-ohjelmat	-12 300,00	-12 300,00	-12 300,00	-12 300,00
Koneet ja kalusto	-56 502,61	-37 689,87	-56 502,61	-37 689,87
Yhteensä	-68 802,61	-49 989,87	-68 802,61	-49 989,87
Liiketoiminnan muut kulut				
Toimitilakulut	-249 529,40	-255 937,41	-249 529,40	-255 937,41
Atk-kulut	-974 100,41	-842 607,99	-974 100,41	-842 607,99
Hallintokulut	-917 959,74	-810 188,28	-876 022,75	-810 188,28
Muut	-531 243,23	-512 889,23	-524 002,88	-511 010,70
Yhteensä	-2 672 832,78	-2 421 622,91	-2 623 655,44	-2 419 744,38
Tilintarkastajan palkkiot				
Tilintarkastus	3 305,98	8 443,08	3 305,98	8 443,07
Tilintarkastuslain 1§:n 1 momentin 2.k mukaiset toimeksiannot	0,00	0,00	0,00	0,00
Veroneuvonta	36 320,83	0,00	36 320,83	0,00
Muut toimeksiannot	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	39 626,81	8 443,08	39 626,81	8 443,07
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	2788,19		2 134,21	
Saman konsernin yrityksiltä	0	0,00		0,00
Muilta		10 363,15		9 792,71
Yhteensä	2 788,19	10 363,15	2 134,21	9 792,71
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille		0,00		0,00
Muilla	-113,75	-54 651,57	-110,75	0,00
Yhteensä	-113,75	-54 651,57	-110,75	0,00
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	2 674,44	-44 288,42	2 023,46	9 792,71
Satunnaiset erät				
Saadut konserniavustukset	0,00	0,00	1 645 417,00	1 071 000,00
Annetut konserniavustukset	0,00	0,00	-16 623,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	1 628 794,00	1 071 000,00

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2013	Konserni 31.12.2012	Emoyhtiö 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2012
Taseen liitetiedot				
Pysyvät vastaavat				
Muut pitkävaikuttiset menot				
Hankintameno 1.1.	1 304 365,21	1 304 365,21	1 304 365,21	1 304 365,21
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 304 365,21	1 304 365,21	1 304 365,21	1 304 365,21
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1 279 765,21	-1 267 465,21	-1 279 765,21	-1 267 465,21
Tilikauden poisto	-12 300,00	-12 300,00	-12 300,00	-12 300,00
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 292 065,21	-1 279 765,21	-1 292 065,21	-1 279 765,21
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 300,00	24 600,00	12 300,00	24 600,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	12 300,00	24 600,00	12 300,00	24 600,00
Aineelliset hyödykkeet				
Kalusto				
Hankintameno 1.1.	268 452,84	165 314,39	268 452,84	165 314,39
Lisäykset	120 395,60	118 138,45	120 395,60	118 138,45
Vähennykset	-88 109,42	-15 000,00	-88 109,42	-15 000,00
Hankintameno 31.12.	300 739,02	268 452,84	300 739,02	268 452,84
Kert. poistot ja arvonalennukset 1.1.	-155 383,05	-117 693,18	-155 383,05	-117 693,18
Tilikauden poisto	-56 502,61	-37 689,87	-56 502,61	-37 689,87
Arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert. poistot ja arvonalennukset 31.12.	-211 885,66	-155 383,05	-211 885,66	-155 383,05
Kirjanpitoarvo 31.12.	88 853,36	113 069,79	88 853,36	113 069,79
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	88 853,36	113 069,79	88 853,36	113 069,79

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni 31.12.2013	Konserni 31.12.2012	Emoyhtiö 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2012
Taseen liitetiedot				
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet				
Konserniyitykset				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	18 252,16	15 752,16
Lisäykset	2 500,00	0,00	7 500,00	2 500,00
Siirrot ¹⁾	2 543,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	5 043,00	0,00	25 752,16	18 252,16
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 043,00	0,00	25 752,16	18 252,16
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	4 641 872,74	4 212 467,57	35 387,90	35 387,90
Lisäykset	0,00	429 405,17	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirrot ¹⁾	-4 606 484,84	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	35 387,90	4 641 872,74	35 387,90	35 387,90
Kirjanpitoarvo 31.12.	35 387,90	4 641 872,74	35 387,90	35 387,90
Sijoitukset yhteensä	40 430,90	4 641 872,74	61 140,06	53 640,06

Konserniyitykset	Konsernin omistusosuus -%	Emoyhtiön omistusosuus -% kpl	kirjanpitoarvo	
Palokärki Oy	100,00	100,00	1 000,00	2 956,15
Pohjantikka Oy	100,00	100,00	1 000,00	4 452,72
Pohjantikka 2 Oy	100,00	100,00	1 000,00	3 300,29
Tuulitikka Oy	100,00	100,00	1 000,00	2 500,00
LähiTapiola GP Prime Oy	100,00	100,00	1 000,00	2 500,00
LähiTapiola GP PK2 Oy	100,00	100,00	1 000,00	2 500,00
Promote Tapiola Oy	100,00	100,00	1 000,00	2 500,00
LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy ¹⁾	100,00	100,00	2 500,00	2 500,00
Tapiola KR III Feeder Oy ¹⁾	100,00	100,00	2 500,00	2 543,00
				25 752,16

1) Emoyhtiön konsernitilinpäätökseen ei ole yhdistelyt vuoden 2013 tilinpäätöksestä lähtien rahastojen syöttöyhtiönä toimivia vuonna 2013 peruistettua LähiTapiola Asuntorahasto Prime Feeder Oy :tä ja aikaisemmin yhdistelytä Tapiola KR III Feeder Oy -yhtiötä.

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

Vertailuvuoden konsernitilinpäätökseen sisältyy Tapiola KR III Feeder Oy:n pitkäaikaisia velkoja (voitonjakolaina)

4 606 484,84 euroa sekä syöttöyhtiön sijoituksissa vastaavan suuruinen sijoitus rahastoon.

Konsernin ja emoyhtiön taseeseen sisältyy Tapiola KR III Feeder Oy:lle emoyhtiön antama pääomalaina

3 000,00 euroa.

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset saman konserniin				
kuuluville yrityksiltä	3 000,00	0,00	3 000,00	3 000,00
Lainasaamiset	3 000,00	0,00	3 000,00	3 000,00

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset	258 399,02	190 717,71	258 399,02	190 717,71
Saamiset saman konserniin				
kuuluville yrityksiltä	0,00	0,00	1 693 216,40	1 071 000,00
Siirtosaamiset				
	258 399,02	190 717,71	1 951 615,42	1 261 717,71
Saamiset muilta				
Muut saamiset	123 676,47	129 984,88	113 684,44	129 984,88
Siirtosaamiset	98 447,76	474 450,77	17 951,00	472 902,29
	222 124,23	604 435,65	131 635,44	602 887,17
Yhteensä	480 523,25	795 153,36	2 083 250,86	1 864 604,88

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Taseen liitetiedot	Konserni 31.12.2013	Konserni 31.12.2012	Emoyhtiö 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2012
Oma pääoma				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Osakepääoma 31.12.	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Yhteensä	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto/tappio	3 520 455,97	3 458 585,59	2 466 320,15	2 447 739,00
Osingonjako	-1 000 000,00	-1 000 000,00	-1 000 000,00	-1 000 000,00
Konsernirakenteen muutoksen vaikutus	-37 542,17	0,00	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	1 917 006,64	1 061 870,38	1 917 357,27	1 018 581,15
Yhteensä	4 399 920,44	3 520 455,97	4 383 677,42	2 466 320,15
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	-	-	4 383 677,42	3 466 320,15
Oma pääoma yhteensä	4 599 920,44	3 720 455,97	4 583 677,42	3 666 320,15
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Voitonjakolaina	0,00	4 606 484,84	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	4 606 484,84	0,00	0,00
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Voitonjakolaina	0,00	4 606 484,84	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	4 606 484,84	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Saadut ennakot	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostovelat	63 475,04	382 746,72	63 466,95	382 746,72
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille	0,00	0,00	16 623,00	0,00
Muut velat	79 489,00	0,00	79 489,00	0,00
Siirtovelat	1 372 189,28	851 692,65	1 362 904,79	831 994,93
Yhteensä	1 515 153,32	1 234 439,37	1 522 483,74	1 214 741,65
Vieras pääoma yhteensä	1 515 153,32	5 840 924,21	1 522 483,74	1 214 741,65
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Henkilöstökulut	967 587,62	770 876,99	954 205,82	770 876,99
Verojaksotus	254 273,00	19 637,72	254 273,00	0,00
Muut siirtovelat	150 328,66	61 177,94	154 425,97	61 177,94
Siirtovelat yhteensä	1 372 189,28	851 692,65	1 362 904,79	832 054,93

LÄHITAPIOLA KIINTEISTÖVARAINHOITO KONSERNI
 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konserni	Emoyhtiö
31.12.2013	31.12.2013

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

Annatut vakuudet

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.

Vastuusitoumukset ja muut vastuut

Arvonlisäverovastuut

Liite: Alv-vastuut 2013, alv 188 §

1 789 165,80	1 779 174,32
---------------------	---------------------

Eläkevastuut

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

**TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2013
ALLEKIRJOITUKSET**

Espoossa 28. päivänä helmikuuta 2014



Harri Lauslahti
hallituksen puheenjohtaja



Olli Aakula



Samu Anttila



Jari Eklund



Erja Ketko



Jukka Kinnunen



Esko Raunio



Vesa Immonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Espoossa 1. päivänä huhtikuuta 2014

KPMG OY AB



Mikko Haavisto
KHT

Tilintarkastuskertomus

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

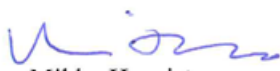
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoo 1. huhtikuuta 2014

KPMG OY AB


Mikko Haavisto

LähiTapiola on lähellä läpi elämän

LähiTapiola on lähellä Sinua kaikkialla Suomessa. Alueyhtiömme tarjoavat Sinulle kokonaispalvelut vakuutuksissa sekä säästämisessä ja sijoittamisessa. Kauttamme saat myös pankkipalvelut. Olemme paikallinen kumppanisi turvallisuuden, hyvinvoinnin ja talouden asioissa.

Tervetuloa tutustumaan LähiTapiolaan!



LähiTapiola-ryhmä
Käyntiosoite: Revontulenkkuja 1
02100 Espoo
Postiosoite: 02010 LÄHITAPIOLA
Puh: (09) 4531
www.lahitapiola.fi