



Eläkesäatiö Neliapila
Toimintakertomus ja tilinpäätös
1.1.2025 - 31.12.2025

*Tilinpäätös ja toimintakertomus vahvistettu
tilintarkastustilaisuudessa 13.4.2026*

Y-tunnus	0199943-4
Kotipaikka	Helsinki
Osoite	C/O Porasto Oy Arabiankatu 12, 00560 Helsinki
Tilikausi	12 kk
Rahayksikkö	Euro
Tilinpäätöksen laati	Porasto Oy

Tilinpäätös, toimintakertomus, kirjanpidot, tililuettelo sekä luettelo kirjanpidosta ja aineistoista on säilytettävä vähintään 10 vuotta (KPL 2:10.1 §) tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositteet, liiketapahtumia koskeva kirjeenvaihto sekä muu kuin KPL:n 1 momentissa mainittu kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §) siten, että 6,7 ja 9 §:n vaatimukset täyttyvät.

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti.

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	
Yleistä	1
Vakuutetut ja eläkkeet	1
Hallinto	1
Sijoitustoiminta	2
Eläkesäätiön talous	2
Riskit ja riskienhallinta	3
Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja arvio tulevasta kehityksestä	4
Tilinpäätös	
Tuloslaskelma Säätiö	1
Tase Säätiö	2
Tilinpäätöksen liitetiedot	
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	3
Tuloslaskelman liitetiedot	4 - 5
Taseen liitetiedot	6 - 8
Riskit ja riskienhallinta	9 - 11
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	12
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	13

Toimintakertomus

Yleistä

Eläkesäätiö Neliapila on perustettu vuonna 1967. Vuosi 2025 oli säätiön 58. toimintavuosi.

Eläkesäätiö on suljettu 31.12.1990. Vuoden 1991 alusta eläkesäätiö on toiminut lisäeläkesäätiönä.

Vuoden 2025 lopussa eläkesäätiöön on kuulunut seuraavat työnantajat Kemira Oyj, Kemira Chemicals Oy ja Kemira Europe Oy.

Eläkesäätiöllä on palvelusopimus Porasto Oy:n kanssa, jossa on sovittu eläkekäsittelyn, vakuustekniikan, kirjanpidon ja hallintopalveluiden tuottamisesta.

Sääntömuutokset

Vuonna 2025 ei tehty sääntömuutoksia.

Ilmoittajansuoja

Ilmoittajansuojakanavan palvelut on ulkoistettu Kemira Oyj:lle. Toimintavuoden 2025 aikana ilmoituskanavan kautta ei tehty ilmoituksia.

Vakuutetut ja eläkkeet

Vakuutetut

Eläkesäätiössä vakuutettuja oli toimintavuoden päättyessä 6 (7) henkilöä. Eräantymättömiä vapaakirjoja oli 7 (7) kappaletta.

Eläkekanta

Eläkekanta oli eläkelajeittain:

	31.12.2025	31.12.2024
Vanhuuseläkkeet	931	1 001
Työkyvyttömyyseläkkeet	4	5
Perhe-eläkkeet	392	405
Eläkekanta yhteensä	1327	1 411

Maksetut etuudet

Toimintavuoden aikana maksettiin eläkkeitä 11 783 121 € ja hautausavustuksia 407 367 €.

Hallinto

Hallitus

Eläkesäätiön hallitukseen kuuluivat 1.1.2025-31.12.2025:

Osakkaan nimeämät	
Varsinaiset jäsenet:	Ryhmäkohtainen varajäsen:
Petri Castrén	Jukka Hakkila
Pauliina Paatelma	
Jarmo Pasanen	

Vakuutettuja edustavat	
Varsinaiset jäsenet:	Ryhmäkohtainen varajäsen:
Petri Luhtanen	Marko Männikkö
Paula Outila	

Hallitus piti vuoden aikana 6 kokousta.

Toimitusjohtaja

Eläkesäätiön toimitusjohtajana toimi 31.10.2025 asti Katriina Hyvönen, jonka jälkeen toimitusjohtajaksi vaihtui Mirka Penttinen. Eläkesäätiön toimitusjohtajan toimisuhte Eläkesäätiöön alkoi 1.3.2025.

Aktuaari

Eläkesäätiön vakuutusmatemaatikkona toimii Tuomas Marttila, SHV, Porasto Oy:stä.

Tilintarkastaja

Eläkesäätiön tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Ryttilähti.

Sijoitustoiminta

Sijoitustoiminnan nettotuotot olivat yhteensä 8 853 348,16 €.

Kiinteistöt

Eläkesäätiöllä on kiinteistökehityshanke käynnissä Espoon Finnoossa ja hankkeen tavoitteena on myydä eläkesäätiön omistama alue asuinrakentamista varten rakennuttajille. Ensimmäinen tonttikauppa toteutui vuonna 2023. Heikon kiinteistömarkkinan vuoksi Bonava Suomi Oy perui alkuvuonna 2025 suunnitellun tonttikaupan eläkesäätiön kanssa. Bonava Suomi Oy maksoi eläkesäätiölle sakkomaksua kaupan perumisen johdosta 1,5 miljoonaa euroa tammikuussa 2025. Eläkesäätiö on jatkanut hankkeen edistämistä ja etsii aktiivisesti vapaalle tontille uutta ostajaa. Neliapila maksoi keväällä 2025 7,3 miljoonaa euroa maankäyttömaksuja Espoon kaupungille. Eläkesäätiö teetti loppuvuodesta uudet arviokirjat kiinteistöistään Espoon Finnoossa sekä Otaniemessä. Espoon tutkimuskeskuksen käypä arvo laski 1,3 miljoonaa euroa ja edustuskiinteistö Granebon käypä arvo pysyi ennallaan.

Eläkesäätiön talous

Eläkesäätiön tuloslaskelma osoittaa alijäämää 3 219 612,95 €. Eläkesäätiön omaisuus oli 31.12.2025 kirjanpitoarvoltaan yhteensä 166 252 615 € ja käyvältä arvoltaan 241 380 156 €.

Vakuutusmaksut

Tilivuoden aikana ei ole maksettu vakuutusmaksuja.

Vastuuelka

Eläkesäätiön vastuuelan laskennassa käytettävä laskuperustekorko on 2,50 prosenttia.

Eläkesäätiön vastuut ovat jo kääntyneet laskuun. Tilinpäätöstä varten laskettu vastuuelka oli yhteensä 149 141 031 €. Tästä varsinaisen vastuuelan määrä on 126 645 300 € ja indeksikorotusvastuun 22 495 731 €.

Ylikatteen palautus

Eläkesäätiön hallitus päätti 18.12.2025 pitämässään kokouksessa ylikatteen palauttamisesta eläkesäätiön osakkaille. Hallitus päätti palauttaa osakkaille 10 M€ euroa likvidejä varoja. Palautusta varten eläkesäätiön omaisuuden käypä arvo on arvostettu Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen (135/2006) mukaisesti.

Finanssivalvonta on antanut suostumuksensa ylikatteen palautukseen 9.2.2026 antamallaan päätöksellä FIVA/2026/221. Varat siirretään osakkaille maaliskuun 2026 loppuun mennessä.

Tunnusluvut

Alla tunnuslukuja vuosilta 2020–2025 (tuhatta €)

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Vakuutusmaksutulo	0	0	0	0	0	0
Sijoitustoiminnan nettotulos	8 8530	18 298	21 252	5 886	12 121	8 899
Maksetut eläkkeet	11 7830	12 410	12 445	12 349	12 865	13 383
Tilikauden tulos	- 3 220	4 000	0	0	-2 662	2 293
Vastuuvelka						
Korvausvastuu	102 181 102 181	108 788	117 615	114 169	115 284	118 566
Vakuutusmaksuvastuu	24 46424 464	26 908	28 313	34 749	35 330	39 072
Indeksikorotusvastuu	22 49622 496	22 496	21 280	22 327	27 864	29 654
Laskuperustekorko (%)	2,52,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

Riskit ja riskienhallinta

Hallituksen on määrittänyt riskinottohalukkuutensa ja -kykynsä sekä vahvistanut kirjalliset riskienhallinnan järjestämistä koskevat periaatteet. Hallitus vastaa, että riskienhallinnan järjestämistä koskevia periaatteita noudatetaan lisäeläkelaitoksessa ja sen ulkoistamissa palveluissa.

Riskienhallinnan tavoitteena on estää säätiötä uhkaavien tunnistettujen riskien toteutuminen, turvata toiminnan jatkuvuus sekä minimoida mahdollisen taloudellisen menetyksen suuruus. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa riskinoton rajojen asettaminen siten, että toiminnan riskitason hallitulla lisäämisellä on mahdollista parantaa toiminnan tulosta. Eläkesäätiön toimintaan liittyy vakuutus-, sijoitus- sekä operatiivisen toiminnan riskejä.

Eläkesäätiön toimintaan vaikuttavia riskejä pyritään tunnistamaan, arvioimaan ja rajaamaan. Riskienhallinnan keinoja säätiössä ovat toimintojen osittainen ulkoistaminen, riittävä ja reaaliaikainen raportointi, henkilöstön osaamisen varmistaminen sekä hallituksen hyväksymät sisäiset toimintaohjeet ja menettelytavat.

Eläkesäätiön riskejä ja sijoitussalkun tilannetta ja likviditeettiä seurattiin tarkasti koko vuoden 2025 ajan: kuukausittain sijoitustoimikunnassa sekä kaikissa Neliapilan hallituksen kokouksissa. Eläkesäätiön omaisuus on hyvin hajautettu eikä sijoitussalkkuun tai salkun allokaatioon tehty merkittäviä muutoksia vuoden 2025 aikana. Eläkesäätiön luonteen vuoksi eläkesäätiö siirtää sijoitusten painopistettä enemmän kohti likvidejä sijoituksia ja pyrkii irtautumaan epälikvideistä sijoituksista. Eläkesäätiö Neliapila on vakavarainen ja sen varat ylittivät vastuut selvästi koko vuoden 2025. Eläkesäätiöllä hoitaa sijoitustoimintansa pääosin itse, mutta sillä on myös mandaattivarainhoitosopimus CapMan Wealth Servicesin kanssa joidenkin eläkesäätiön korko- ja osakesijoitusten osalta. Eläkesäätiö sijoituksista vastaava keskustelee CapMan Wealth Servicesin kanssa säännöllisesti mandaattisijoitusten kehityksestä.

Eläkesäätiön hallituksen tulee tehdä strategisen päätöksenteon ja riskienhallinnan osana riski- ja vakavaraisuusarvio, jossa arvioidaan oleellisten riskien vaikutus eläkesäätiön toimintaan ja ne toimenpiteet, jotka ovat aiheellisia arvioinnissa esiin nousseiden riskien hallitsemiseksi. Eläkesäätiön hallitus on osana toimintaansa päivittänyt arvion ajan tasalle vuoden 2025 aikana.

Hallitus seuraa säännöllisesti keskeisten riskien kehittymistä. Hallituksen on vuosittain arvioitava, onko riskienhallinta asianmukaisesti järjestetty ja tarvittaessa ryhdyttävä korjaaviin toimenpiteisiin.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja arvio tulevasta kehityksestä

Sijoitustoiminnan osalta vuosi 2026 on alkanut pääosin positiivissa tunnelmissa. Tammi-helmikuussa kuussa osakeindeksit ovat nousseet laajalti ympäri maailman hyvän talousdatan sekä yhtiöiden hyvän tuloskehityksen johdosta, erityisesti kehittyvillä markkinoilla ja Euroopassa. Yhdysvalloissa kehitys on ollut maltillisempaa korkean arvostustason ja teknologiyhtiöiden heikomman kehityksen johdosta. Geopoliittiset jännitteet sekä Yhdysvaltain poliittinen tilanne hermostuttavat kuitenkin edelleen sijoittajia, mikä näkyy muun muassa Yhdysvaltojen dollarin heikkoutena, mikä puolestaan on heikentänyt tuottoja euroissa mitattuna. Eläkesäätiö Neliapilan sijoitussalkku on alkuvuodesta 2026 on kehittänyt melko linjassa sijoitusmarkkinoiden kanssa.

Eläkesäätiön toiminnassa ei ole odotettavissa suuria muutoksia lähivuosina. Eläkesäätiön toimintapiiri vähenee ja painopiste siirtyy yhä enemmän lisäeläkkeiden maksamiseen. Eläkesäätiö arvioi säännöllisesti sijoitustensa likviditeettiä erityisesti vastuvelan pienentyessä tulevina vuosina. Eläkesäätiön tavoitteena on edelleen pienentää epälikvidien sijoitusten suhteellista osuutta tulevina vuosina ja irtautua epälikvideistä sijoituksista hiljalleen niiden erääntyessä. Eläkesäätiö onkin aktiivisesti pienentänyt kiinteistöpainoaan viime vuosina ja suunnittelee lunastavansa kiinteistösioituksia vuoden 2026 aikana.

Eläkesäätiö on hyvin vakavarainen ja se kykenee hoitamaan tehtävänsä lisäeläkkeiden ja muiden vastuullaan olevien etuisuuksien suorittamisesta myös haasteellisissa markkinaolosuhteissa ja näköpiirissä olevan tulevaisuuden valossa. Tarvittaessa osakkailta voidaan periä vakuutusmaksuja.

Geopoliittisten haasteiden pitkittyminen voi vaikuttaa eläkesäätiön sijoituksiin niiden laajasta hajautuksesta huolimatta. Eläkesäätiö seuraa markkinoiden kehitystä ja ryhtyy tarvittaessa korjaaviin toimenpiteisiin.

Eläkesäätiö Neliapila

TULOSLASKELMA	1.1 - 31.12.2025		1.1 - 31.12.2024	
Vakuutustekninen laskelma				
Sijoitustoiminnan tuotot		10 995 344,24		19 695 261,25
Korvauskulut				
Muiden eläkkeiden maksetut korvaukset	-12 183 309,69		-12 884 327,15	
Muiden eläkkeiden korvausvastuun muutos	6 607 100,00		8 826 900,00	
		-5 576 209,69		-4 057 427,15
Vakuutusmaksuvastuun muutos				
Muut eläkkeet		2 444 300,00		189 314,00
Hoitokulut		-435 444,54		-427 891,53
Sijoitustoiminnan kulut		-2 141 996,08		-1 397 024,75
<i>Vakuutustekninen tulos</i>		5 285 993,93		14 002 231,82
Muu kuin vakuutustekninen laskelma				
Muut tuotot		1 500 000,00		0,00
<i>Ylijäämä(alijäämä)varsinaisesta toiminnasta</i>		6 785 993,93		14 002 231,82
<i>Tuloverot</i>				
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot		-5 606,88		-2 231,71
Palautus osakkaille		-10 000 000,00		-10 000 000,00
<i>Tilikauden yli-/alijäämä</i>		-3 219 612,95		4 000 000,11

Eläkesäätiö Neliapila

TASE		31.12.2025		31.12.2024
VASTAAVAA				
Sijoitukset				
Kiinteistösijoitukset				
Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	21 822 119,07		27 235 262,03	
Kiinteistösijoitusrahastot	13 359 637,58		13 461 744,45	
		35 181 756,65		40 697 006,48
Muut sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	135 533 198,32		151 324 542,62	
Rahoitusmarkkinavälineet	8 540 738,31		11 669 751,50	
		144 073 936,63		162 994 294,12
Sijoitukset yhteensä		179 255 693,28		203 691 300,60
Saamiset				
Muut saamiset		733 977,52		752 269,61
Muu omaisuus				
Rahat ja pankkisaamiset		3 608 617,24		3 115 752,42
Muu omaisuus yhteensä		3 608 617,24		3 115 752,42
Siirtosaamiset		2 992,52		7 432,78
VASTAAVAA YHTEENSÄ		183 601 280,56		207 566 755,41
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	20 039 159,45		16 039 159,34	
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-3 219 612,95		4 000 000,11	
		16 819 546,50		20 039 159,45
Vastuovelka				
Muut eläkkeet				
Vakuutusmaksuvastuu	24 464 100,00		26 908 400,00	
Korvausvastuu	102 181 200,00		108 788 300,00	
Indeksikorotusvastuu	22 495 731,00		22 495 731,00	
		149 141 031,00		158 192 431,00
Velat				
Muut velat		306 581,11		19 335 164,96
Siirtovelat		17 334 121,95		10 000 000,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		183 601 280,56		207 566 755,41

The top half of the page features a decorative graphic consisting of four overlapping, rounded rectangular shapes in various shades of blue, ranging from a deep cerulean to a very light, almost white blue. These shapes are arranged in a staggered, overlapping pattern, creating a modern and clean aesthetic.

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Eläkesäätiön kirjanpito ja tilinpäätös on laadittu noudattaen lakia lisäeläkesäätiöistä- ja kasoista sekä soveltuvin osin kirjanpitolakia ja -asetusta. Lisäksi on noudatettu Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksia ja Finanssivalvonnan antamia määräyksiä ja ohjeita.

Sijoitusten arvostamisperiaatteet taseessa

Kiinteistösijoitukset

Kiinteistöt on arvostettu taseessa EVL:n mukaisilla poistoilla vähennetyn hankintamenon määräisinä tai ne on kirjattu alimpaan käypään arvoon.

Rahoitusmarkkinavälineet

Joukkovelkakirjalainat ja talletukset on arvostettu taseessa hankintahintaan, kuitenkin korkeintaan todennäköiseen luovutushintaan.

Muut sijoitukset

Muihin sijoituksiin sisältyvät osakkeet ja osuudet on arvostettu hankintahintaan, kuitenkin korkeintaan todennäköiseen luovutushintaan.

Sijoitusten käypien arvojen määrittelymenetelmät

Kiinteistöt

Suorista kiinteistösijoituksista teetetään arviokirjat 5 vuoden välein tai tiheämmin, jos on tarvetta olettaa että arvot ovat olennaisesti muuttuneet. Kiinteistöjen markkina-arvoina käytetään näiden arviokirjojen mukaisia arvoja, jotka kiinteistöllä on nykyisen käytön mukaisesti.

Muut sijoitukset

Osakkeiden arvo perustuu Helsingin Pörssin viimeisen pörssipäivän (31.12.2025) päätöskurssiin. Sijoitusrahasto-osuuksien sekä kapitalisaatiosopimuksen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkina-arvoon. Pääomarahastojen arvonmäärittämisessä käytetään tilinpäätöshetkellä viimeisintä saatavilla olevaa markkina-arvoa, joka on saatu pääomarahastoyhtiöltä. Talletukset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon.

Rahoitusmarkkinavälineet

Joukkovelkakirjalainojen käypä arvo perustuu luottolaitosten ilmoittamaan tilinpäätöspäivän markkina-arvoon

Vuoden 2024 tuloslaskelman ja taseen lukujen vertailukelpoisuus

Liiketoimintakaupan johdosta palveluyhtiö vaihtui ja tämän seurauksena tuloslaskelman ja taseen tilien ryhmittelyyn on tullut joitakin muutoksia. Esimerkiksi pääomarahastot esitetään vuonna 2025 Osakkeet ja osuudet ryhmässä (v.2024 Muut sijoitukset ryhmä) ja kapitalisaatiosopimukset Rahoitusmarkkinavälineet ryhmässä (v. 2024 Muut sijoitukset ryhmä). Vertailuluvut vuodelta 2024 on korjattu vastaamaan uutta ryhmittelyä.

Vapaaehtoisista lisäeduista aiheutuvan eläkevastuun laskuperustekorkokanta

Eläkevastuu on laskettu käyttäen laskuperustekorkokantana 2,5 %.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

Eläkesäätiön palveluksessa on ollut 1 henkilö 2025.

Eläkesäätiö Neliapila

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		31.12.2025	31.12.2024
Korvauskulut			
Muut eläkkeet:			
Maksetut eläkkeet	-11 783 121,95	-12 410 480,69	
Muut korvaukset	-407 367,46	-473 846,46	
Edellisten vuosien eläkkeet	2 019,12	0,00	
Lisäeläkkeet, Mandatum Life	5 160,60	0,00	
	<u>-12 183 309,69</u>	<u>-12 884 327,15</u>	
Muiden eläkkeiden korvausvastuun muutos	6 607 100,00	8 826 900,00	
Korvauskulut yhteensä	-5 576 209,69		-4 057 427,15
Vakuutusmaksuvastuun muutos			
Muut eläkkeet	2 444 300,00	189 314,00	
Vakuutusmaksuvastuun muutos yhteensä	2 444 300,00		189 314,00
Hoitokulujen erittely:			
Palkat ja palkkiot	-6 036,20		-2 400,00
Eläkekulut	-921,90		0,00
Muut henkilösivukulut	-358,37		0,00
Muut hoitokulut	-400 097,72		-401 736,09
Lakisääteiset maksut			
Finanssivalvonnan valvontamaksu	-7 530,35		-7 318,64
Tilintarkastajan palkkiot			
Tilintarkastus	-20 500,00		-16 436,80
Hoitokulut yhteensä	-435 444,54		-427 891,53
Työkyvyn ylläpitotoiminta			
Tilikaudella ei ole kirjattu työkyvyn ylläpitotoiminnan hoitokuluja			

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	31.12.2025	31.12.2024
Sijoitustoiminnan nettotuoton erittely		
Sijoitustoiminnan tuotot:		
Tuotot kiinteistösijoituksista		
Osinkotuotot	437 329,75	679 470,69
Muut tuotot	640 418,10	749 630,00
	<u>1 077 747,85</u>	<u>1 429 100,69</u>
Tuotot muista sijoituksista		
Osinkotuotot	185 144,92	417 998,99
Korkotuotot	112 907,83	204 516,65
Muut tuotot	2 450 406,30	2 368 228,49
	<u>2 748 459,05</u>	<u>2 990 744,13</u>
Yhteensä	3 826 206,90	4 419 844,82
Arvon alentumisten palautukset	202 498,94	50 751,98
Myyntivoitot	6 966 638,40	15 224 664,45
Sijoitustoiminnan tuotot yhteensä	10 995 344,24	19 695 261,25
Sijoitustoiminnan kulut:		
Kulut kiinteistösijoituksista	-713 780,61	-626 235,15
Kulut muista sijoituksista	-106 280,89	-93 009,19
	<u>-820 061,50</u>	<u>-719 244,34</u>
Arvon alentumiset ja poistot		
Arvon alentumiset	-525 802,33	-620 620,42
Rakennusten poistot	-795 472,96	-57 160,01
	<u>-1 321 275,29</u>	<u>-677 780,43</u>
Yhteensä	-2 141 336,79	-1 397 024,77
Myyntitappiot	-659,29	0,00
Sijoitustoiminnan kulut yhteensä	-2 141 996,08	-1 397 024,77
Sijoitustoiminnan nettotuotto ennen arvonorotuksia ja niiden oikaisua	8 853 348,16	18 298 236,48
Sijoitustoiminnan nettotuotto tuloslaskelmassa	8 853 348,16	18 298 236,48
Sijoitustoiminnan kuluihin sisältyy sijoitustoiminnan hoitokuluja	-106 280,89	-82 035,61

Eläkesäätiö Neliapila

TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2025 31.12.2024

Sijoitusten käypä arvo ja arvostusero

Sijoitukset	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Jäljellä oleva hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Kiinteistösijoitukset						
Kiinteistöosakkeet	21 822 119,07	21 822 119,07	41 700 000,00	27 235 262,03	27 235 262,03	43 000 000,00
Kiinteistörahastot	13 359 637,58	13 359 637,58	13 359 798,83	13 461 744,45	13 461 744,45	13 480 462,99
Kiinteistösijoitukset yhteensä	35 181 756,65	35 181 756,65	55 059 798,83	40 697 006,48	40 697 006,48	56 480 462,99
Muut sijoitukset						
Osakkeet ja osuudet	135 533 198,32	135 533 198,32	188 434 818,86	151 324 542,61	151 324 542,61	202 450 285,02
Rahoitusmarkkinavälineet	8 540 738,31	8 540 738,31	10 888 616,82	11 669 751,50	11 669 751,50	14 437 148,62
Sijoitukset yhteensä	179 255 693,28	179 255 693,28	254 383 234,51	203 691 300,59	203 691 300,59	273 367 896,63
Arvostuserot yhteensä (sijoitusten käypäarvo-kirjanpitoarvo)			75 127 541			69 676 596

Kiinteistösijoitusten muutokset

Kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet

Hankintameno 1.1.	27 021 453,03	27 076 358,35
Lisäykset	0,00	2 254,69
Vähennykset	-4 617 670,00	0,00
Tilikauden poistot	-795 472,96	-57 160,01
Hankintameno 31.12.	21 608 310,07	27 021 453,03
Arvonalentumiset 1.1.	-5 785 920,61	-5 785 920,61
Arvonalentumiset 31.12.	-5 785 920,61	-5 785 920,61
Arvonkorotukset 1.1.	5 999 729,61	5 999 729,61
Arvonkorotukset 31.12.	5 999 729,61	5 999 729,61
Kirjanpitoarvo 31.12.	21 822 119,07	27 235 262,03

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Vuosina 2014-2025 on tehty remonteja, joiden osalta eläkesäätiö on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä. Viimeinen tarkistusvuosi on 2034.

	31.12.2025	31.12.2024
Vastuun enimmäismäärä	154 554,99	159 434,52
Sijoitussitoumukset	31.12.2025	31.12.2024
Sitouduttu merkitsemään pääomarahastojen osuuksia:	2 710 029,42	3 752 377,96

Eläkesäätiö Neliapila

TASEEN LIITETIEDOT

31.12.2025

Säätiöllä ei ole tiedossa omistussuosuuksia.

Osakkeet ja osuudet	Kotipaikka	Kpl määrä	Kirjanpito-arvo	Markkina-arvo	% käyvästä arvosta
Osakkeet					
Pohjolan Voima Oyj A	Suomi	2	33,58	251,00	0,00 %
Osakkeet yhteensä					
Sijoitusrahastot					
OP-Amerikka Indeksi II A	Suomi	26 653,4913	5 630 773,81	15 049 094,26	7,99 %
Nordea 2 - BP Enhanced EM Equity Fund BI	Luxemburg	86 788,3360	9 241 222,03	14 527 447,49	7,71 %
Nordea North American Enhanced A	Suomi	478 846,0702	5 151 576,03	14 191 517,89	7,53 %
Nordea 2 - BP Enhanced European Equity Fund BI	Luxemburg	59 688,1670	6 000 000,00	11 667 890,64	6,19 %
Evli Yrityslaina B	Suomi	40 146,3382	7 076 284,78	10 948 026,86	5,81 %
Nordea 2 - Betaplus Enhanced Global Equity Fund BI	Luxemburg	36 573,7690	5 000 000,00	10 526 578,07	5,59 %
Nordea 1 - European High Yield Bond Fund BI	Luxemburg	136 859,8090	2 878 734,87	6 283 753,90	3,33 %
Nordea 1 - Emerging Market Select Bond Fund BI	Luxemburg	46 401,3200	4 500 000,00	5 053 813,69	2,68 %
Guinness Global Equity Income Y	Irlanti	208 301,7800	4 984 093,22	5 005 262,64	2,66 %
Man Global Investment Grade Opportunities I H	Irlanti	35 447,6957	4 312 039,94	4 588 349,73	2,43 %
Fondita Global Small Cap A	Suomi	24 670,8316	4 338 026,36	4 358 746,31	2,31 %
Nordea 1 - US Corporate Bond Fund HBI	Luxemburg	398 009,9500	4 000 000,00	4 310 567,16	2,29 %
iShares USD Corp Bond 0-3yr ESG SRI ETF H	Irlanti	653 220,0000	3 237 802,54	3 512 494,58	1,86 %
Schroder ISF Euro Corporate Bond Fund C	Luxemburg	112 175,3700	2 839 999,93	3 080 436,62	1,63 %
M&G European Credit Investment Fund A	Luxemburg	29 857,5870	2 641 957,41	3 036 038,88	1,61 %
Storm Fund II - Storm Bond Fund IC	Luxemburg	19 451,5510	2 610 059,74	2 985 035,02	1,58 %
DPAM L Bonds Emerging Markets Sustainable F	Luxemburg	17 006,5660	2 482 499,82	2 828 361,99	1,50 %
Capital Four Invest - European Senior Loan Fund A	Luxemburg	18 487,3420	2 196 725,01	2 702 263,35	1,43 %
Fondita Nordic Small Cap A	Suomi	45 089,0956	2 528 247,89	2 548 742,29	1,35 %
JPM BetaBuilders US Small Cap Equity ETF	Irlanti	75 660,0000	2 157 779,55	2 243 399,49	1,19 %
Evli Hannibal IB	Suomi	19 639,8288	2 000 105,01	2 108 551,66	1,12 %
Pareto Nordic Corporate Bond H	Luxemburg	14 493,7570	1 866 618,45	2 071 183,96	1,10 %
Schroders Capital Semi-Liquid European Loans IE	Luxemburg	17 041,6300	1 974 000,00	2 038 860,61	1,08 %
iShares Edge MSCI USA Value Factor ETF	Irlanti	182 720,0000	1 682 397,01	2 036 962,56	1,08 %
Allspring WWA - European Loans Fund I	Luxemburg	13 814,3300	1 590 925,97	1 996 585,11	1,06 %
UnilInstitutional Short Term Credit M	Luxemburg	42 564,6200	1 933 285,04	1 933 285,04	1,03 %
Xtrackers S&P 500 Equal Weight ETF	Irlanti	15 095,0000	1 334 985,06	1 373 795,95	0,73 %
Janus Henderson Tabula EUR AAA CLO ETF	Luxemburg	117 475,0000	1 201 277,07	1 208 582,80	0,64 %
Eleva European Selection Fund I	Luxemburg	420,3800	999 991,54	1 128 795,97	0,60 %
Schroder ISF Nordic Smaller Companies IZ	Luxemburg	10 014,3700	1 000 000,00	1 111 094,35	0,59 %
Berenberg European Small Cap Fund M A	Luxemburg	6 748,2410	999 999,95	1 074 050,04	0,57 %
SEB Private Equity Opportunity Fund III	Luxemburg	477,0890	654 115,51	1 030 217,35	0,55 %
Vanguard High Dividend Yield Index Fund ETF	Yhdysvallat	8 020,0000	979 463,83	979 463,83	0,52 %
SPDR S&P 400 U.S. Mid Cap ETF	Irlanti	8 550,0000	754 708,50	754 708,50	0,40 %
iShares USD Treasury Bond 7-10yr ETF	Irlanti	147 530,0000	590 606,85	590 606,85	0,31 %
iShares USD Treasury Bond 20+yr ETF H	Irlanti	204 290,0000	578 671,85	578 671,85	0,31 %
Sijoitusrahastot yhteensä			103 948 974,57	151 463 237,29	80,38 %
Pääomarahastot					
eQ PE XI US Feeder	Suomi		6 425 320,03	7 455 866,33	3,96 %
Deas Tonttirahasto Ky	Suomi		5 000 000,00	5 902 830,70	3,13 %
FIM Tonttirahasto I Ky	Suomi		5 000 000,00	5 713 000,00	3,03 %
Taaleri Aurinkotuuli II Ky	Suomi		4 421 615,95	5 471 141,22	2,90 %
CapMan Nordic Infrastructure I Fund SCSp	Luxemburg		3 558 664,01	5 142 702,00	2,73 %
FIM Vuokratontti Ky	Suomi		4 854 000,00	4 854 000,00	2,58 %
eQ PE VIII North Ky	Suomi		2 324 590,18	2 431 790,32	1,29 %
Pääomarahastot yhteensä			31 584 190,17	36 971 330,57	19,62 %
Osakkeet ja osuudet yhteensä			135 533 198,32	188 434 818,86	100,00 %

Eläkesäätiö Neliapila

TASEEN LIITETIEDOT	31.12.2025	31.12.2024
Muihin velkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Muut velat	-306 581,11	-296 382,59
Maankäyttösovimuskorvaus, Espoon kaupunki	0,00	-19 038 782,37
Muut velat yhteensä	-306 581,11	-19 335 164,96
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Palautus osakkaille	-10 000 000,00	-10 000 000,00
Muut siirtovelat	-10 043,35	0,00
Maankäyttösovimuskorvaus, Espoon kaupunki	-7 324 078,60	0,00
Siirtovelat yhteensä	-17 334 121,95	-10 000 000,00
Oma pääoma		
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	20 039 159,45	16 039 159,34
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-3 219 612,95	4 000 000,11
	16 819 546,50	20 039 159,45
Vastuuvelka		
Muiden eläkkeiden vastuuvelka	149 141 031,00	158 192 431,00

Riskit ja riskienhallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on estää säätiötä uhkaavien riskien toteutuminen, turvata toiminnan jatkuvuus ja minimoida mahdollisen taloudellisen menetyksen suuruus. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa riskinoton rajojen asettaminen siten, että toiminnan riskitason hallitulla lisäämisellä on mahdollista parantaa toiminnan tulosta. Säätiötä uhkaavat riskit liittyvät vakuutustoiminnan riskeihin, sijoitustoiminnan riskeihin sekä operatiivisiin riskeihin. Riskienhallinnan keinoja ovat hallituksen hyväksymät suunnitelmat sekä toimitusjohtajan, eläkesäätiön vakuutusmatemaatikon, kirjanpidon, sijoitustoiminnan ja omaisuudenhoidon raportit ja tilastot.

Lainsäädäntö edellyttää, että eläkesäätiön hallituksen tulee tehdä strategisen päätöksenteon ja riskienhallinnan osana oma riski- ja vakavaraisuusarvio, jossa arvioidaan oleellisten riskien vaikutus eläkesäätiön toimintaan ja ne toimenpiteet, jotka ovat aiheellisia arvioinnissa esiin nousseiden riskien hallitsemiseksi. Eläkesäätiön hallitus on osana toimintaansa päivittänyt arvion ajan tasalle vuoden 2025 aikana.

Eläkesäätiöllä on käytössä myös riskienhallintapolitiikka, johon on määritelty merkittävimmät riskit, riskinoton rajat sekä mittarit, tavoitteet, riskienhallintatoimenpiteet, vastuut ja valvontaperiaatteet.

Vakuutustekniset riskit ja niiden hallinta

Vakuutustekniset riskit liittyvät siihen, miten vastuuvetäjä riittää eläkesäätiön sääntöjen mukaisista etuuksista aiheutuvien korvausten maksamiseen ja millaisia heilahteluja korvausten maksamisesta ja vastuuvetäjän kattamisesta aiheutuu vakuutusmaksutasoon.

Eläkesäätiön sääntöjen mukaiset karttuneet etuudet on rahastoitu ja ne ovat kokonaisuudessaan eläkesäätiön vastuulla. Karttuneeseen etuuteen perustuvaa rahastoa täydennetään tarvittaessa työkyvyttömyys- tai perhe-eläkkeen alkaessa.

Eläkesäätiön lisäeläketurva sisältää vanhuus-, työkyvyttömyys- ja perhe-eläke-edun sekä hautausavustuksen. Eläkesäätiö on suljettu. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 eläkesäätiössä on 13 vakuutettua (6 työsuhteessa olevaa ja 7 vapaakirjan saanutta) ja 1 327 etuudensaajaa.

Eläkesäätiön vastuuvetäjä tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 jakautuu seuraavasti:

	(M€)
Korvausvastuu	102,2
Vakuutusmaksuvastuu (ilman indeksikorotusvastuuta)	24,5
Indeksikorotusvastuu	22,5
Yhteensä	149,1

Vastuuvetäjä on luonteeltaan pitkäkestoista, eläkesäätiön varsinaisesta vastuuvetäjästä lähes kolmannes erääntyy maksettavaksi yli 10 vuoden kuluttua. Vastuuvetäjä on eläkesäätiön kannan rakenteen vuoksi aleneva.

Vakuutustekniset riskit

Eläkesäätiön merkittävimmät vakuutustekniset riskit liittyvät vakuutettujen elinikään ja etuuksien tasoon. Mikäli vakuutettujen keskimääräinen elinikä poikkeaa laskuperusteiden mukaisesta oletuksesta, tulevat vanhuus-eläke- ja perhe-eläkekorvaukset poikkeamaan eläkesäätiön rahastoimasta määrästä. Eläkesäätiö noudattaa vastuuvetäjän laskennassa TyEL:n nykyisiä oletuksia kuolevuudesta.

Aktiivivakuutettujen ansiotasossa tapahtuvat heilahdukset vaikuttavat etuuksien perusteena olevaan eläkepalkkaan. Etenkin työuran viimeisiin vuosiin kohdistuvan ansiotason voimakkaan kasvun seurauksena etuudet voivat muodostua ennakoitua korkeammiksi.

Määräaikaisella eläkkeellä olevien lakisääteisten vähentäjien laskennan tarkentuminen voi aiheuttaa elinikäisten lisäeläke-etuuksien tason kasvua, jolloin vastuuvelka kasvaa.

Eläkesäätiön etuudet on sidottu työeläkeindeksiin. Vuosittainen työeläkeindeksin kasvu aiheuttaa eläkkeensaajien vastuuelan kasvua, joka voi yksittäisinä vuosina olla poikkeavan suurta.

Lisäksi uusien työkyvyttömyyseläkkeiden keskimääräistä suurempi määrä voi kasvattaa vastuuvelkaa, koska tuleviin työkyvyttömyyseläkkeisiin varautuminen perustuu keskimääräiseen työkyvyttömyyseläkkeiden alkavuuteen.

Vakuutusteknisten riskien hallinta

Eläkesäätiö noudattaa vastuuvelkaa laskettaessa Finanssivalvonnan määräyksen (Dnro FIVA 15/01.00/2021) mukaisia laskuperusteita ja niiden liitteenä olevia ohjeellisia kaavoja muutamien vastuuelan laskentaa tarkentavien poikkeuksin. Vastuuelan laskennassa sovellettava laskuperustekorko on 2,5 prosenttia. Tämä on turvaavampi kuin ko. Finanssivalvonnan määräyksen mukainen enimmäiskorko 3,0 prosenttia.

Eläkesäätiö on varautunut tuleviin indeksikorotuksiin ja laskuperustemuutoksiin indeksikorotusvastuun avulla. Indeksikorotusvastuun määrä on 22,5 miljoonaa euroa, mikä on vajaa 18 prosenttia varsinaisen vastuuelan määrästä. Vuoden 2025 vastuuelassa huomioitu vuodenvaihteessa 2025–2026 etuuksiin annettava indeksikorotus oli pääoma-arvoltaan 1,1 miljoonaa euroa, mikä oli noin 0,9 prosenttia varsinaisesta vastuuelasta.

Eläkesäätiö voi käyttää omaa pääomaa ja arvostuseroja puskurina vakuutusmaksutason heilahtelulle. Tilinpäätöshetkellä omaa pääomaa ja arvostuseroja on yhteensä noin 92 miljoonaa euroa, mikä on noin 73 prosenttia varsinaisen vastuuelan määrästä.

Sijoitustoiminnan riskit ja niiden hallinta

Eläkesäätiön tulee huolehtia omalla vastuullaan olevien nykyisten ja tulevien eläkkeiden maksukyvyistä, minkä vuoksi sijoitustoiminta on järjestettävä tuottavasti ja turvaavasti. Eläkesäätiön sijoitustoiminnassa tulee ottaa huomioon ennustettu edunsaajien määrän väheneminen, vastuiden pieneneminen ja olemassa oleva ylikate, jota saatetaan tulevaisuudessa purkaa takaisin eläkesäätiön vastuulliselle yhtiölle eli Kemira Oyj:lle. Vaikka ylikate mahdollistaisi matalamman riskinoton ja alhaisemman tuoton eläkkeiden maksun näkökulmasta, on eläkesäätiön varat Kemira Oyj:n näkökulmasta sijoitettava myös tuottavasti, ei ainoastaan turvaavasti. Eläkesäätiö Neliapila on hakenut ylikatteen palautusta Finanssivalvonnalta alkuvuodesta 2025 ja saanut Finanssivalvonnan suostumuksen ylikatteen palautukselle 9.2.2026.

Linjapäätökset sijoituksista tekee eläkesäätiön hallitus. Sijoituspäätösten käytännön toteuttamisesta vastaa hallituksen antamien ohjeiden ja sijoitussuunnitelman mukaisesti hallituksen asettama sijoitustoimikunta. Sijoitustoimikunta seuraa sijoituksia kuukausittain ja hallitukselle sijoituksista raportoidaan noin kolmen kuukauden välein tai hallituksen niin halutessa useammin. Varojen sijoittamisessa käytetään myös ulkopuolisia varainhoitajia. Mahdolliset omaisuudenhoitosopimukset hyväksytään eläkesäätiön hallituksessa. Sopimuksiin sisällytetään yksityiskohtainen salkkuallokaatio sekä vertailuindeksit. Eläkesäätiöllä on Capman Wealth Servicesin kanssa maksimissaan 30 miljoonan euron omaisuudenhoitosopimus korkojen osalta sekä toinen maksimissaan 30 miljoonan euron sopimus osakkeiden osalta.

Eläkesäätiön sijoitustoiminnan riskeihin kuuluu markkina-, likviditeetti-, luotto-, kate- sekä keskittämiskit. Olennaisena näistä voidaan pitää markkinariskiä. Rahoitusmarkkinoiden syklisistä vaihteluista johtuvaa markkinariskiä hallitaan huolehtimalla sijoitussalkun riittävästä hajauttamisesta ja seuraamalla salkkujen riskiä value at risk -menetelmällä. Lisäksi otetaan huomioon sijoitustoiminnasta aiheutuvat vastapuoli- ja likviditeettirisikit.

Sijoituskannan rakenne (%) sijoitusten markkina-arvolla 31.12.2025 yht. 250 667 773 euroa on:

Kiinteistörahastot	14 %
Suorat kiinteistösijoitukset	14 %
Osakkeet ja osakerahastot	36 %
Korkorahastot	26 %
Rahamarkkinarahasto ja pankkitilit	1 %
Muut	9 %
Yhteensä	100 %

Sijoituksista tehdyn riskikartoituksen mukaan (VaR, suurin odotettu tappio) todennäköisyys yli 26 M€:n tappioon sijoitustoiminnassa on 5,0 % ja 37 M€:n tappioon on 1,0 %. Salkun 12 kuukauden volatilitteetti 31.12.2025 oli 4,8 %.

Operatiiviset riskit

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan eläkesäätiön sisäisten prosessien tai yllättävien ulkoisten tapahtumien aiheuttaman virheellisen toiminnan tuottamaa tappionvaaraa, toiminnan jatkuvuuden vaarantumista tai eläkesäätiöön kohdistuvan maineen ja/tai luottamuksen vähenemistä. Operatiiviset riskit hallitaan osana normaalin toiminnan johtamista. Myös lainsäädännön noudattamatta jättäminen voi aiheuttaa operatiivista riskiä.

Pääosa operatiiviseen toimintaan liittyvistä riskeistä hallitaan eläkesäätiön normaalin toiminnan johtamisen osana. Eläkesäätiön perustehtävän hoitamisen kannalta vahingollisimpia operatiivisia riskejä ovat virheet ja häiriöt, jotka aiheuttaisivat ongelmia eläkkeiden laskemiseen ja maksamiseen. Eläkesäätiö on ulkoistanut hallintopalvelut, kirjanpito- ja eläkkeiden laskemiseen ja maksamiseen liittyvät toiminnot Porasto Oy:hyn. Näihin edellä mainittuihin toimintoihin liittyvät eläkesäätiön operatiiviset riskit ovat samat kuin palveluntuottajalla. Muiden operatiivisten riskien hallinnasta on huolehdittu henkilöstön osaamisen varmistamisella, järjestämällä tarpeellista koulutusta, sekä erilaisilla toiminta- ja menettelytavoilla mm. eläkesäätiön säännöt, valmiussuunnitelma sekä sijoitusten salkunhoidon osittainen ulkoistaminen.

Informaation oikeellisuutta pyritään varmistamaan riittävän reaaliaikaisella ja tiheällä raportoinnilla sekä säännöllisillä täsmäytysrutiineilla. Väärinkäytösriskit pyritään estämään välttämällä vaarallisia työyhdistelmiä, sisäisillä toimintaohjeilla, kirjallisilla valtuutuksilla ja kaupankäynnin jatkuvalla seurannalla.

Porasto Oy hoitaa palvelusopimuksen mukaisesti eläkesäätiön hallintopalvelut, eläkkeiden laskennan ja maksatuksen sekä laatii eläkesäätiön vakuutustekniset laskelmat, kirjanpidon. Käyttöpalveluiden jatkuvan toiminnan turvaamiseksi Porastolla on voimassa olevat huolto- ja ylläpitosopimukset laite-, ohjelmisto- ja tietoliikennetoimittajien kanssa ja myös ajan tasalla oleva ja toimiva varmistuskäytäntö. Tehtäviä, päätösvaltaa ja vastuuta on jaettu niin, ettei kukaan saa yksin hoitaa toimenpiteitä läpi käsittelyketjun. Tällä varmistetaan se, ettei toiminnan kannalta vaarallisia työyhdistelmiä ole.

Eläkesäätiö Neliapila

ALLEKIRJOITUKSET JA TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 1. päivänä huhtikuuta 2026

Jarmo Pasanen, puheenjohtaja

Tuula Appelqvist, varapuheenjohtaja

Pauliina Paatelma, hallituksen jäsen

Petri Luhtanen, hallituksen jäsen

Paula Outila, hallituksen jäsen

Mirka Penttinen, toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 13. päivänä huhtikuuta 2026

Ernst & Young Oy
Tilintarkastusyhteisö

Mikko Rytilahti
KHT

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJISTA**Kirjanpitokirjat**

Päiväkirja pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
Pääkirja pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
Tuloslaskelmat ja taseet pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
Sijoitustoiminnan tapahtumat ja raportit pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
Tilinpäätös ja toimintakertomus pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
Tilinpäätöksen erittelyt pdf-muodossa sähköisessä arkistossa

Avustavat

Arvopaperireskontra pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
Omaisuudenhoitoraportit pdf-muodossa sähköisessä arkistossa
Ostolaskut ja pankkitiliotteet pdf-muodossa sähköisessä arkistossa

Tositelajit

ML Myyntilaskut	1-9
MS Myyntisuoritukset	1-7
MU Muistio	1-75
OL Ostolaskut	1-113
OM Ostomaksut	1-66
PD1 Pankki Danske eläke	1-78
PD2 Pankki Danske sijoitustili 1	1-36
PD3 Pankki Danske sijoitustili 2	1-23
PL Palkkatositteet	1-12
PN1 Pankki Nordea maksuliikenne	1-117
SJ Sijoituskirjanpito STS	1-39