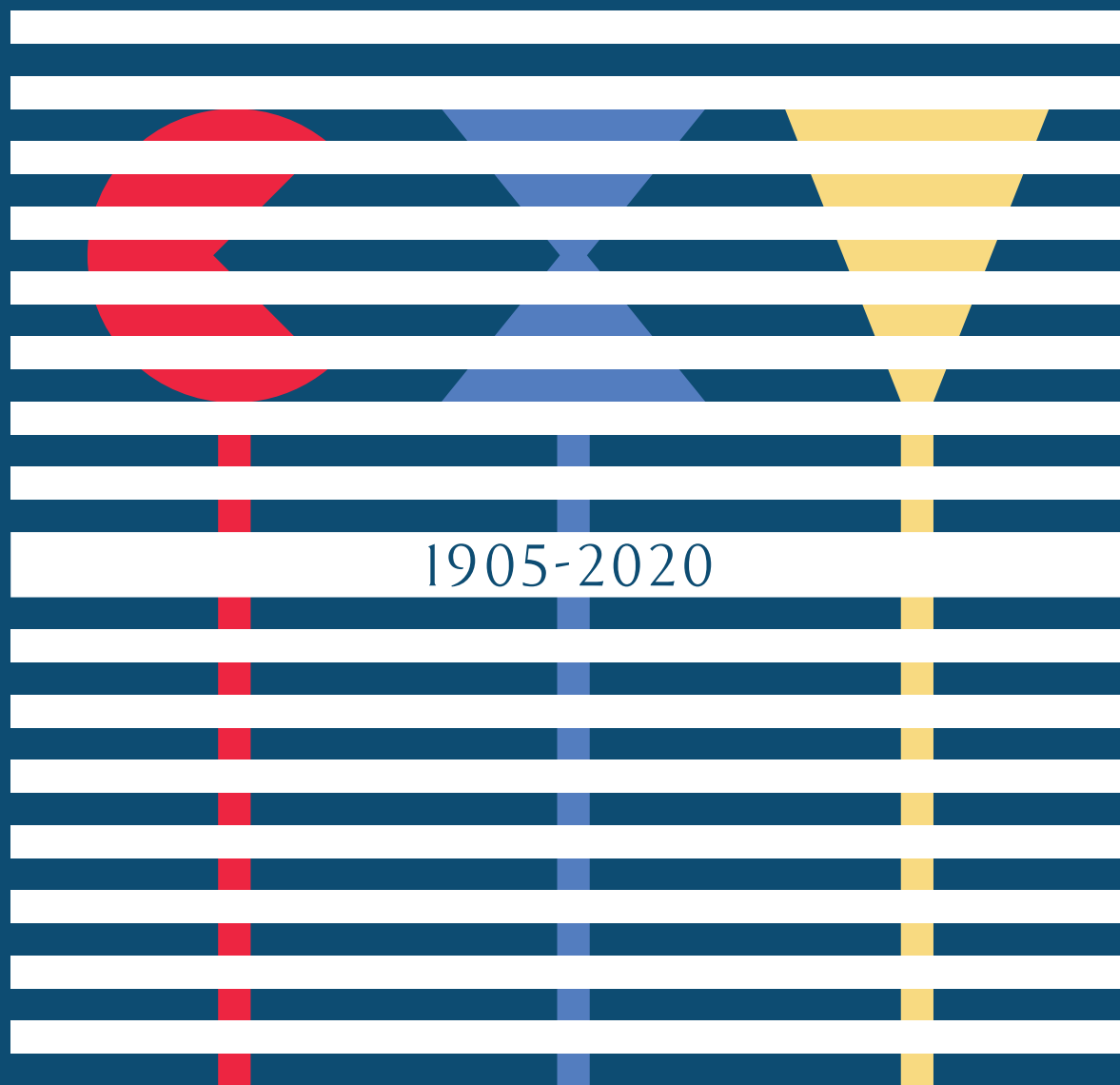




HEREDITAS

Sisältö

Hereditas 115 vuotta	5
Toimitusjohtajan katsaus	9
Toimintakertomus	13
Tilinpäätös	19
Tuloslaskelma	20
Tase	21
Rahoituslaskelma	22
Tilinpäätöksen liitetiedot	23
Päivämäärä ja allekirjoitukset	29
Tilintarkastuskertomus	30
Tietoa yhtiöstä	34
Sijoitussalkku 31.12.2019	38

HEREDITAS 115 VUOTTA



1905-1925

Vuonna 1905 Gösta Sundman, Lennart Munck af Fulkila, Arthur Reinhold Frenckell ja August Alexander Andersson perustaa Hereditaksen. Suomi itsenäistyy. 30 henkilöä merkitsee 1000 markalla Hereditaksen perusrahaan. Hereditas aloittaa sijoittamisen pankkitalletuksiin ja laajentaa myöhemmin laina- ja osakesijoituksiin. Inflaatio vaikuttaa vahvasti varsinaiseen tuottoon.

1926-1945

1930-luvun alun lama iskee Hereditakseen. Hereditas aloittaa kiinteistösijoittamisen. Vuonna 1930 Hereditaksesta tulee kaksikielinen ja aloittaa materiaalin julkaisemisen myös suomeksi. Sotavuodet vaikuttavat merkittävästi myös Hereditakseen.

1946-1965

Sodanjälkeisinä vuosina Hereditas aloittaa aktiivisen sijoittamisen teollisuusosakkeisiin. Yhtiö jatkaa kiinteistösijoitustoimintaansa sekä tekee pitkäjänteisiä sijoituksia yhtiöihin, kuten Wärtsilään, Kymmeneen sekä Nokiaan. Hereditas julkaisee 50-vuotishistoriikin.

1966-1985

Hereditas keskittyy kiinteistöihin sekä teollisuusosakkeisiin. Epäselvyydet Hereditaksen verotuksesta sekä oikeudellisesta asemasta johtavat keskusteluihin, joissa pohditaan koko toiminnan lakkauttamista.

1986-2005

Hereditaksen varallisuus kasvaa huomattavasti, lähinnä johtuen merkittävästä Nokia-omistuksesta. 90-luvun lama ja vuosituhanen vaihteen teknologiakupla iskee kovaa kotimaan markkinaan. Hereditas viettää 100-vuotispäiviään ja julkaisee 100-vuotishistoriikin yhtiöstä.

2006-2020

Hereditaksen yhtiömuoto muutetaan 2015/16 vuodenvaihteessa osakeyhtiöksi, mikä mahdollistaa kaupan käynnin yhtiön osakkeilla. Yhtiön hallinto uudistetaan ja sijoituspolitiikkaa päivitetään keskittymään enemmän vaihtoehtoisiiin sijoituksiin. Vastuullisen sijoittamisen periaatteet integroidaan sijoitusprosessiin.



Avainlukuja

Tuotto 2019

20,6 %

Tuotto 5.v

49 %

Tuotto 5v. p.a.

8,3 %

Perustettu

1905

Osakeyhtiö vuodesta

2016

Salkun markkina-arvo

221,8 M €

Substanssiarvo per osake

3,31 €

Yli

600

osakkeenomistajaa



Henrik von Knorring
Toimitusjohtaja

Vahva päätös vuosikymmenelle

Vuoden 2019 sijoitustoiminta tuotti hyvän tuloksen salkulle; melkein 21 % tuotto on yksi parhaimmista, mitä modernissa ajassa on nähty. Vuoden aikana Hereditaksen substanssiarvo kehittyi suotuisasti ja kasvoi 14,1 %:lla. Sijoitusvuosi 2019 oli erinomainen siitä huolimatta, että vuotta määrittä jatkunut makrotaloudellinen ja geopoliittinen epävarmuus. Maailmantalouden aktiviteetti hiipui ja moni indikaattori laski vuoden aikana. Saman aikaisesti osakemarkkinat kehittyivät vahvasti, pitkälti matalien korkojen ansiosta.

Hereditakselle yksi tärkeä tapahtuma vuoden aikana oli päätös myydä Bostads Ab Fasanen, joka oli ostettu vuonna 2003. Myynnin yhteydessä Hereditas muutti uusiin toimistotiloihin osoitteeseen Fabianinkatu 31 C. Vuoden 2019 aikana Hereditas aloitti myös ensimmäisen kerran osakkeidensa takaisinoston, joka vaikuttaa suotuisasti yhtiön substanssiarvoon. Salkun hajautustoimenpiteet jatkuivat vuonna 2019. Varallisuudenhoidon kannalta tämä on tehokkain tapa hallita riskiä sekä varautua huonompiin aikoihin. Vuoden aikana päivitimme myös sijoitusstrategian ja yhtiö sisällyttää nyt myös kestävän kehityksen sijoitusanalyysiin sekä päätöksentekoprosesseihin. Hereditaksen tavoite on luoda sijoitussalkkuun pitkäjänteistä, vakaata arvonkehitystä, sekä hyvää riskikorjattua tuottoa. Vastuullinen sijoitus-

”Hereditas tulee jatkossakin keskittymään substanssiarvon kasvattamiseen sekä toiminnan tehokkaaseen kehittämiseen, jotta pystymme luomaan pitkäjänteistä arvoa omistajillemme.”

toiminta, joka huomioi taloudelliset, ympäristölliset sekä yhteiskunnalliset kestävän kehityksen periaatteet, ovat keskeisiä edellytyksiä näiden tavoitteiden saavuttamiseksi.

Hereditas täyttää 115 vuotta vuoden 2020 aikana ja on tänä päivänä menestyvä osakeyhtiö, jolla on yli 600 omistajaa ja noin 200 miljoonaa euroa hallinnoitavia varoja. Näiden yli 100 vuoden aikana

toiminta on jatkunut kahden maailmansodan, yhden sisällissodan ja monen taloudellisen kriisin läpi. Tämä on hyvä muistaa tätä kirjoittaessa, keväällä 2020, kun olemme keskellä Covid-19 viruksen aiheuttamaa myllerrystä. Pandemia on

vaikuttanut toimintaympäristöön sekä markkinoihin erittäin negatiivisesti. Viruksen vaikutuksia on tänä päivänä vaikea arvioida, mutta selvää on, että se tulee vaikuttamaan ei-toivotulla tavalla maailmantalouteen pidemmän aikaa.

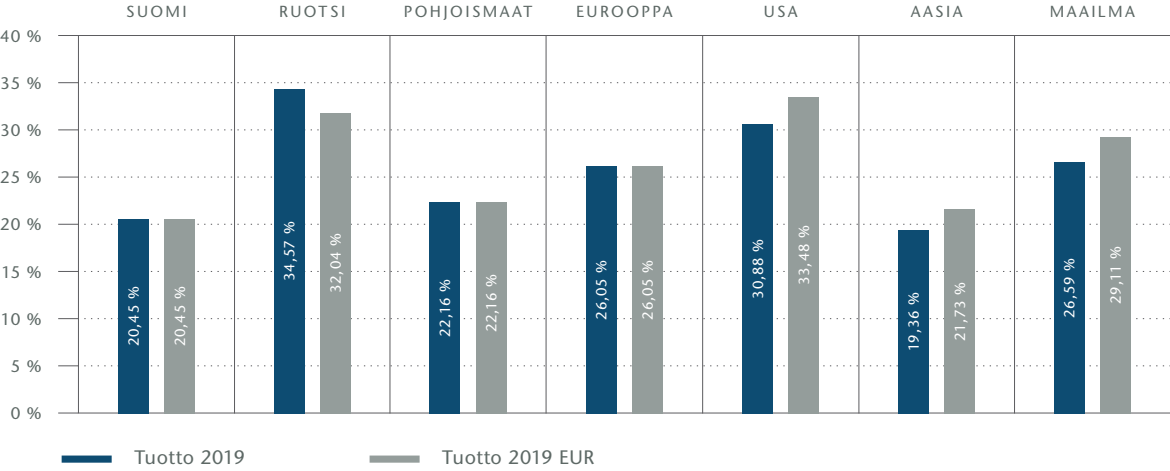
Hereditas tulee jatkossakin keskittymään substanssiarvon kasvattamiseen sekä toiminnan tehokkaaseen kehittämiseen, jotta pystymme luomaan pitkäjänteistä arvoa omistajillemme. Haluan kiittää hallitusta sekä kollegoita hyvästä yhteistyöstä vuoden aikana. Haluan myös kiittää teitä, hyvät osakkeenomistajat, jatkuneesta luottamuksesta Hereditakseen.

Helsingissä 27 maaliskuuta 2020

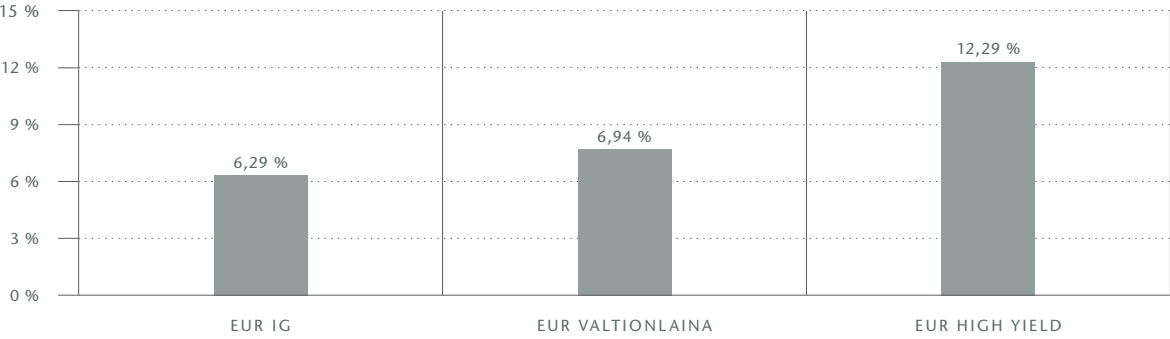
Henrik von Knorring

Toimitusjohtaja

Osakeindeksien tuotot 2019



Korkoindexin tuotot 2019



Osakkeet	Indeksi	Tuotto 2019	Tuotto 2019 (EUR)	Tuotto 2018	Tuotto 2018 (EUR)
Suomi	OMX Helsinki Cap Index GI EUR	20,44 %	20,44 %	- 3,89 %	- 3,89 %
Ruotsi	OMX STOCKHOLM INDEX TR	34,57 %	32,04 %	- 4,16 %	- 8,14 %
Pohjoismaat	MSCI Daily Net TR Nordic Countries Euro	22,16 %	22,16 %	- 7,63 %	- 7,63 %
Eurooppa	MSCI Daily Net TR Europe EUR	26,05 %	26,05 %	- 10,57 %	- 10,57 %
USA	MSCI USA Net Total Return USD Index	30,87 %	33,47 %	- 5,04 %	- 0,31 %
Aasia	MSCI AC Daily TR Net Asia Pacific USD	19,36 %	21,73 %	- 13,52 %	- 9,21 %
Maailma	MSCI Daily Net TR All Country World USD	26,59 %	29,11 %	- 9,41 %	- 5,16 %
Korot	Indeksi	Tuotto 2019	Tuotto 2019 (EUR)	Tuotto 2018	Tuotto 2018 (EUR)
EUR IG	IBOXX Euro Corporates Overall Total Return Index	6,29 %	6,29 %	- 1,29 %	- 1,29 %
EUR Valtionlaina	J.P. Morgan GBI EMU Unhedged LOC	6,94 %	6,94 %	1,000 %	1,000 %
EUR High Yield	Bloomberg Barclays Pan-European High Yield (Euro) TR Index Value	12,29 %	12,29 %	- 3,82 %	- 3,82 %

Hereditaksen salkun tuotto on viimeisen 5 vuoden aikana eli ajalla 1.1.2015-31.12.2019 ollut 49 % kun vertailuindeksin tuotto on ollut 39,9 %.

Arvon kehitys 49 %



Hereditaksen salkun tuotto vuositasolla

Vuosi	Hereditas	Vertailuindeksi	Hereditas vertailuindeksi	% vertailuindeksistä
2019	20,61%	21,42%	MSCI Daily Net TR Europe EUR	35,00%
2018	-5,97 %	-6,90 %	MSCI Daily Net TR World EUR	35,00%
2017	6,9 %	8,74 %	Osakeindeksi yhteensä	70,00%
2016	10,26 %	4,28 %	ICE BofAML Euro Corporate TR EUR	10,00%
2015	11,09 %	8,69 %	Korkoindeksi yhteensä	10,00%
			KTI Kiinteistöindeksi	10,00%
			Kiinteistöindeksit yhteensä	10,00%
			Credit Suisse AllHedge Index - Hedged EUR	10,00%
			Vaihtoehtoiset indeksit yhteensä	10,00%

Hallituksen toimintakertomus

Sijoitusmarkkinat 2019

Vuosi 2019 oli odotettua parempi vuosi sijoitusmarkkinoille, vaikka talouskasvu ja jatkuvat poliittiset riskit aiheuttivat paljon epävarmuutta. Hyvän tuoton taustalla oli lähtökohtana vuoden 2018 lopun sijoitusmarkkinoiden vaikeudet, jolloin lähes kaikki osake- ja korkoindeksit olivat miinuksella. Vuoden 2019 alussa osake- ja korkomarkkinoiden kurssit nousivat jyrkästi. Osakemarkkinoiden kasvun tärkeimpiä tekijöitä oli optimismi Kiinan ja Yhdysvaltojen välisissä kauppaneuvotteluissa. Toinen vaikuttava tekijä oli lisääntynyt selvyys Brexitin suhteen. Vuoden alussa keskuspankit palasivat myös kevyeen, markkinoita tukevaan keskuspankkipolitiikkaan. Yhdysvaltain keskuspankki (FED) lopetti koronnostonsa ja madalsi ohjauskorkoa kolmesti vuonna 2019. Marraskuussa Euroopan keskuspankki EKP käynnisti vuoroltaan uuden elvytysohjelman.

Osakkeiden alhainen arvostustaso vuoden 2019 alussa yhdistettynä jyrkästi laskeviin markkinakorkoihin kasvatti useimpien omaisuusluokkien tuottoja. Maailmanmarkkinoilla amerikkalainen S&P 500-indeksi ylsi vuoden lopulla 31 % tuottoon, MSCI Kiina tuotti 23 % ja Euroopan STOXX 600-indeksi 27 %. Pohjoismaissa MSCI Nordic nousi 25 %, Tukholman OMX30:n kokonaisen 31 % johdolla. Helsingin pörssi pärjäsi selvästi useimpia muita pörssejä huonommin ja kasvoi hieman yli 20 %.

Vuonna 2019 myös muut omaisuusluokat, kuten hyö-

dykkeet ja korkoinstrumentit, toivat positiivista tuottoa. Esimerkiksi öljyn hinta (Brent) nousi jopa 27 %. Korkoinstrumenttien osalta Euroopan niin sanottu High Yield-indeksi tuotti 12 %, kun taas Euroopan valtioiden joukkovelkakirjojen indeksi tuotti melkein 7 %.

Hereditaksen sijoitussalkku ja sen kehitys

Vuonna 2019 Hereditaksen salkku kehittyi erittäin hyvin. Salkku tuotti 20,6 % ja vertailuindeksi 21,4 %. Indeksiin verrattuna kokonaistuottoon vaikuttivat negatiivisesti varsinkin Wärtsilän jyrkkä lasku ja Suomen pörssin suhteellisen heikko kehitys suhteessa maailmanlaajuisiin pörsseihin. Vuoden 2019 lopussa sijoitussalkun markkina-arvo oli 222 miljoonaa euroa, kun se vuoden 2018 lopussa oli 194 miljoonaa euroa.

Vuoden aikana monet isot osakesijoitukset kehittivät erittäin myönteisesti, erityisesti Metso (+59 %), UPM (+46 %), Kone (+43 %), Nestlé (+38 %) ja Hoivatilat (+37 %). Vuoden suurin negatiivinen tekijä oli Wärtsilä (-27 %), joka yhdessä Nokian kanssa oli ainoa negatiivista tuottoa tuonut sijoitus. Hajautuksen parantamiseksi vähennettiin suhdanneherkkien osakkeiden allokaatiota. Kaikki Autolivin, Cargotecin ja Veoneerin osakkeet myytiin ja Koneen ja Wärtsilän suuret omistusosuudet pienennettiin. Vuoden suurin kauppa tehtiin kesällä, kun Bostads Ab Fasanen myytiin. Myynnin jälkeen Hereditaksella ei ole enää suoria kiinteistösijoituksia.

Vuoden aikana salkkuun lisättiin neljä uutta yritystä; Cibus Nordic Real Estate, Hoivatilat, Investor ja Nokia.

Pitkän aikavälin sijoitusstrategian mukaan Hereditas lisäsi vaihtoehtoisten sijoitusten allokointia erityisesti pääomasijoituksiin, joka nyt muodostaa noin 10 % salkusta.

Vuonna 2019 korkoallokointi pysyi alhaisena, koska alhaisen korkotilanteen katsotaan edelleen tarjoavan rajalliset sijoitusmahdollisuudet.

Rahastopuolella Hereditas myi omistusosuu-

den kolmessa Euroopparahastossa; Fondita European Small Cap, Fondita European Micro Cap ja Evli Europe. HCP Focus-, Fondita 2000+- ja Nordea Stable Return-rahastoihin tehtiin uusia sijoituksia. Vaihtoehtoisella puolella tehtiin uusia sitoumuksia muun muassa EVLI Private Equity II:een, Certior Credit Opportunity Fund II:een ja Mandatum Private Debt III:een.

Vuoden lopussa sijoitussalkun allokaatio oli seuraava:

Omaisuusluokat	2019	2018	2017	2016
Osakkeet	68,5 %	68,6 %	73 %	74,9 %
Vaihtoehtoiset	26,2 %	22,7 %	17,3 %	13,5 %
Korkoinstrumentit	5,1 %	5,6 %	7,5 %	9,2 %
Kassa	0,2 %	3,1 %	2,2 %	2,4 %

Näkymät vuodelle 2020

Maailmanlaajuisen Covid-19-pandemian takia koemme tätä kirjoittaessa nykyajan dramaattisimpia ja jyrkimpiä osakemarkkinoiden laskuja. Vallitsevan suuren epävarmuuden vuoksi on tällä hetkellä mahdotonta ennustaa pandemian vaikutuksia maailmantalouteen. On kuitenkin selvää, että kielteiset vaikutukset tulee olemaan merkittävät ja että vuoden 2020 talousnäkymät ovat huomattavasti heikentyneet. Keskuspankit, hallitukset ja viranomaiset ovat kuitenkin toteuttaneet voimakkaita vastatoimia ja tehneet kovia ponnistuksia talouden tukemiseksi ja elvyttämiseksi. Jää nähtäväksi, riittääkö tämä.

Edellä mainitun epävarmuuden vuoksi yhtiö arvioi lähtökohtaisesti sijoitusstrategiansa ja eri omaisuusluokkien välisen allokointinsa alemman tuoton, haastavan arvostustason ja suuremman volatiliteetin perusteella. Näiden riskien ennakoimiseksi yhtiö jatkaa salkun hajautusta parantavaa ja siten kokonaisriskiä vähentävää strategiaa.

Sijoitustoimintaan liittyvät riskit

Hereditaksen sijoitussalkku on hyvin hajautettu, mikä vähentää kokonaisriskiä. Kaikkia sijoitusriskejä ei kuitenkaan voida hajauttaa pois, ja yksittäisten omaisuusluokkien epäsuotuisa kehitys saattaa heikentää suorituskykyä. Talouskehitys ja muutokset kotimaisilla ja ulkomaisilla osakemarkkinoilla vaikuttavat merkittävästi Hereditaksen tulokseen. Myös valuutta- ja korkomarkkinoiden vaihtelut vaikuttavat tulokseen. Yleinen epävarmuus pääomamarkkinoilla lisää Hereditaksen sijoitusten volatiliteettia ja siten myös yleistä riskiä. Näin ollen Hereditaksen tuleva tulos riippuu vahvasti maailmantalouden ja sijoitusmarkkinoiden kehityksestä.

Tilikauden merkittävät tapahtumat

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.5.2019. Yhtiökokouksessa päätettiin, että yhtiöllä on vuonna 2019 oikeus ostaa enintään 1 000 000 omaa osaketta. Lisäksi päätettiin, että Jannica Fagerholm uudelleenalitaan hallituksen jäseneksi yhdeksi toimikaudeksi varsinaiseen yhtiökokoukseen vuonna 2022 saakka. Hallituksen jäsen Juha Sarasto ilmoitti, ettei hän ole enää käytettävissä uudelleenalintaan. Uudeksi hallituksen

jäseneksi valittiin KTT Heidi Schauman toimikaudeksi, joka ulottuu vuoden 2022 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen.

Muut hallituksen jäsenet ovat Timo Tirkkonen (toimikausi vuoteen 2020 asti), Johan Hammarén (toimikausi vuoteen 2020 asti), Jacob af Forselles (toimikausi vuoteen 2021 asti) ja Patrick Gylling (vuoteen 2021 asti). Hallituksen varsinaisessa kokouksessa varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen valittiin puheenjohtajaksi Timo Tirkkonen ja varapuheenjohtajaksi Jannica Fagerholm. Hallitus kokoontui vuoden aikana 10 kertaa (8 sääntömääräistä ja 2 per capsulam -kokousta). PricewaterhouseCoopers Oy:n tilintarkastustomisto uudelleenalittiin tilintarkastajaksi, ja vastaavaksi tilintarkastajaksi valittiin CGR Petter Lindeman.

Bostads AB Fasanen myytiin vuoden aikana. Tämän seurauksena myös yhtiön toimisto muutti uusiin tiloihin Fabianinkatu 31 C:ssä. Vuonna 2019 toimintakulut nousivat Hereditaksen toimiston muuton ja korkeampien henkilöstökulujen johdosta 12,5 %. Hereditas allekirjoitti uuden sopimuksen Aktia Pankin kanssa, joka joulukuusta 2019 alkaen korvaa FIM:in Hereditaksen liikkeeseenlaskijan asiamiehenä yhtiön osakkeiden rekisteröimiseen. Vuoden aikana Aktian kanssa allekirjoitettiin myös 20 miljoonaan euron lainaohjelma, josta tähän mennessä on nostettu 7 miljoonaa euroa.

Tilikauden päättymisen jälkeiset merkittävät tapahtumat

Vuoden alun osakemarkkinoiden voimakkaan kehityksen jälkeen markkinat laskivat jyrkästi helmikuun 2020 jälkipuoliskolla. Sittemmin osakemarkkinoiden lasku on jatkunut maaliskuun aikana kiihtyvässä tahdissa. Osakemarkkinoiden laskuun on johtanut erityisesti huoli koronaviruksen leviämisen aiheuttamista negatiivista talousseurauksista, mutta myös markkinoiden lisääntynyt epävakaus ja jyrkästi laskeva öljyn hinta. Maaliskuun 2020 alussa yhtiö myi puolet omistusosuudestaan Aktiassa. Lisäksi Wärtsilän koko omistusosuus on myyty ja Koneen omistusta vähennetty. Salkun vakauttamiseksi yhtiö on myös lisännyt likviditeettipuskuriaan. Tilikauden päättymisen jälkeen Hereditaksessa ei ole ollut muita yhtiön taloudelliseen asemaan vaikuttavia tapahtumia.

Yhtiön tulos

Tilikauden tulos vuodelle 2019 on 25 808 238,91 euroa.

Toiminnan tunnusluvut sekä taloudellinen asema ja tulos

	2019	2018	2017
Liikevaihto	57 799 813,42 €	72 088 793,83 €	46 800 832,57 €
Tilikauden tulos	25 808 238,91 €	11 560 519,07 €	7 790 800,85 €
Toimintakulut yhteensä	885 421,32 €	786 580,70 €	921 253,84 €
Voitto ennen veroa	32 031 526,56 €	14 101 182,30 €	9 687 384,99 €
Substanssiarvo / osake (NAV)	3,31 €	2,90 €	3,18 €
Voitto ennen veroa, % liikevaihdosta	55,42 %	19,56 %	20,7 %
Omavaraisuusaste	93,49 %	95,98 %	96,81 %
Velkaantumisaste	4,78 %	0,71 %	—

Muilta osin viitataan liitteenä oleviin tulos- ja taselaskelmiin sekä niiden liitteisiin.

LASKENTAKAAVAT		
SUBSTANSSIARVIO / OSAKE € NAV		
	Varallisuus	— velat (käypä arvo sis. latentin verovelan)
Osakkeiden määrä		

Hallituksen ehdotus taseen osoittaman voiton käyttämiseen ja osingonmaksuun

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2019 jaetaan osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Yhtiön osakkeet koostuvat sarjasta osakkeita, joilla on yhtäläiset oikeudet osinkoon ja yhtiön va-

roihin. Yhtiön osakkeiden lukumäärä on 61 791 031. Oma pääoma on 146 554 770,47 euroa.

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

1.1.2019 - 31.12.2019			1.1.2018 - 31.12.2018	
LIIVEVAIHTO	1	57 799 813,42	1	72 088 793,83
Muut tuotot	2	189 162,48	2	412 479,62
Arvopaperiostot		– 61 722 694,15		– 63 921 702,09
Varastomuutokset		27 006 239,69		– 5 827 056,07
Vuokravastike		– 0,00		– 2 727,15
Henkilöstökulut	3	– 459 832,18	3	– 412 136,93
Poistot ja arvonalennukset	4	– 2 727,73	4	– 1 683,96
Muut toimintakulut		– 425 589,14		– 371 716,62
		– 35 604 603,51		– 58 882 910,68
LIIVEVOITTO		22 384 372,39		13 618 362,77
Rahoitustuotot	5	9 689 445,67	5	482 856,00
Rahoituskulut	5	– 42 291,50	5	– 36,47
		9 647 154,17		482 819,53
VOITTO ENNEN TILINSÄÄTÖSIIRTOJA JA VEROJA		32 031 526,56		14 101 182,30
Tuloverot		– 6 223 287,65		– 2 540 663,23
TILIKAUDEN TULOS		25 808 238,91		11 560 519,07

Tase

31.12.2019			31.12.2018	
				Aktiiviset
PYSYVÄT AKTIIVISET				
Aineelliset hyödykkeet	6	52 030,97		76 269,17
Sijoitukset	7-9	1 322 162,08		7 770 162,08
		1 374 193,05		7 846 431,25
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus	10	149 795 963,05		122 789 723,36
Lyhytaikaiset saamiset	11	182 654,52		178 428,63
Kassa ja pankki		5 406 739,57		3 584 842,72
		155 385 357,14		126 552 994,71
		156 759 550,19		134 399 425,96
				Passiiviset
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		61 791 031,00		61 791 031,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		55 273 932,43		55 273 932,43
Voitto edellisiltä tilikausilta		3 681 568,13		375 877,13
Tilikauden voitto		25 808 238,91		11 560 519,07
	12	146 554 770,47		129 001 359,63
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen	13	7 000 000,00		3 130 331,18
Lyhytaikainen	14	3 204 779,72		2 267 735,15
		10 204 779,72		5 398 066,33
		156 759 550,19		134 399 425,96

Rahoituslaskelma

	31.12.2019	31.12.2018
TOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tulos ennen veroja	32 031 526,56	14 101 182,30
Poistot	2 727,73	1 683,96
Rahoituskulut	42 291,50	36,47
Rahoitustuotot	- 9 872 521,33	- 482 856,00
	22 204 024,46	13 620 046,73
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuus	- 27 006 239,69	- 5 827 056,07
Lyhytaikaiset saamiset	- 4 225,89	- 23 085,82
Lyhytaikaiset korottomat velat	- 620 099,01	421 111,38
	- 27 630 564,59	- 5 429 030,51
Tuloverot	- 4 018 830,08	- 2 540 663,23
	- 9 445 370,21	5 650 352,99
SIJOITUSTEN RAHAVIRTA		
Pysyvät vastaavat	12 807 680,00	442 065,66
Rahoituskulut	- 10 091,57	- 36,47
Rahoitustuotot	404 020,62	482 856,00
	13 201 609,05	924 885,19
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Rahoituslainojen lisäys	7 000 000,00	910 799,15
Rahoituslainojen poistot	- 910 799,15	0,00
Rahoituslainojen korkokulut	- 32 199,93	0,00
Maksettu elinkorko	0,00	- 168 303,88
Saadut osingot sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	0,00	- 33 447,40
Osinko	- 7 769 348,87	- 7 262 098,72
Omista osakkeista maksettu summa	- 221 994,04	0,00
	- 1 934 341,99	- 6 553 050,85

	31.12.2019	31.12.2018
Kassavirta	1 821 896,85	22 187,33
Rahoitusvarat 1.1.	3 584 842,72	3 562 655,39
Rahoitusvarat 31.12.	5 406 739,57	3 584 842,72

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on tehty Suomen osakeyhtiö- ja kirjan-
pitolakien mukaisesti.

Arvostusperiaatteet ja metodit

Pysyvät vastaavat on aktivoitu suoraan hankkimis-
kuluihin. Koneiden ja kaluston poistot on laskettu
menojäännöksen poistoksi 25 prosentilla, mikä vastaa
varallisuuden taloudellista elinikää.

Tilikauden aikana koneiden ja laitteiden jäännös-
arvo on alennettu.

Vaihtuvien vastaavien vaihto-omaisuus on
otettu matalimman käyvän arvon periaatteella ja
FIFO-periaatteen mukaan. Arvopaperit on laadittu
hankinta-arvoon tai matalampaan markkina-arvoon.

Tarvittaessa tehdään arvon alentaminen han-
kinta-arvoa kohti, jos negatiivinen arvonmuutos ar-
vioidaan huomattavaksi ja pysyväksi.

Elinkorkolaitos Hereditas Oy:lle ei ole laadittu tilinpää-
töslain 6 lukuun perustuvaa konsernitilinpäätöstä. 3 §.

1	Liikevaihto	2019	2018
	Arvopaperimyynti	50 257 004,90	65 559 999,65
	Osingot	3 789 515,28	3 420 698,39
	Korkotuotot	422 999,77	368 999,20
	Rahastotuotot	3 330 293,47	2 739 096,59
	Yhteensä	57 799 813,42	72 088 793,83

2	Muut tuotot	2019	2018
	Vuokratulot	188 276,62	359 335,28
	Käyttöomaisuuden myyntivoitto	885,86	53 144,34
	Yhteensä	189 162,48	412 479,62

3	Palkat ja palkkiot	2019	2018
	Palkat	257 811,62	217 392,67
	Palkkiot	128 310,00	128 250,00
	Eläkekustannukset	67 473,41	59 806,42
	Muut henkilöstökulut	6 237,15	6 687,84
	Yhteensä	459 832,18	412 136,93

Toimitusjohtajan luontoisetujen kokonaisarvo oli 31.12.2019 mennessä 13 319,52 euroa. Toimitusjohtajan eläke-etuudet ovat työeläkevakuutuslain mukaiset.

4	Poistot ja arvonalennukset	2019	2018
	Koneet ja kalusto	- 2 727,73	- 1 683,96

5	Rahoitustuotot ja -kulut	2019	2018
	Myyntivoitto pysyvistä vastaavista	8 171 471,93	0,00
	Muut korkotuotot	892,62	0,00
	Tuloutetut nostamattomat elinkorot ja osingot	1 113 953,12	0,00
	Osinkotuotot pysyvistä vastaavista	403 128,00	482 856,00
	Lainojen korkokulut	- 32 284,00	- 36,47
	Muut lainakustannukset	-10 007,50	0,00
	Yhteensä	9 647 154,17	482 819,53

Muutokset pysyviin vastaaviin

6	Aineelliset hyödykkeet	31.12.2019	31.12.2018
	Koneet ja kalusto 1.1.	5 051,87	6 735,83
	Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	71 217,30	71 217,30
	Myynti	- 21 510,47	0,00
	Poistot	0,00	- 1 683,96
	Arvonalennus	- 2 727,73	0,00
	Koneet ja kalusto 31.12.	52 030,97	76 269,17

7	Osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	31.12.2019	31.12.2018
	Kirjanpitoarvo 1.1.	2 500,00	2 500,00
	Muutos	0,00	0,00
	Kirjanpitoarvo 31.12.	2 500,00	2 500,00
	Y-NUMMER		OSUUS OSAKKEISTA %
	Inheritance Oy Ab	2578437-4	100,0

Elinkorkolaitos Hereditas Oy omistaa yhtiön 100 osaketta sataprosenttisesti, mutta Inheritance Oy Ab:llä ei ole mitään toimintaa. Inheritance Oy Ab:n yhtiökokous 4.11.2019 on päättänyt yhtiön likvidoisesta. Likvidaatio on rekisteröity 4.11.2019.

8	Osuudet muissa yrityksissä		
	OSAKKEIDEN MÄÄRÄ	KIRJANPITOARVO 31.12.2019	KIRJANPITOARVO 31.12.2018
Fondita Rahastoyhtiö Oy	264	1 319 662,08	1 319 662,08

9	Osakkeet asunto-osakeyhtiöissä		
		KIRJANPITOARVO 31.12.2019	KIRJANPITOARVO 31.12.2018
Bostads Ab Fasanen i Helsingfors		0,00	6 448 000,00
Yhteensä		0,00	6 448 000,00

Yhtiö on myynyt Bostads Ab Fasanenin I Helsingfors 1.7.2019.

Muutokset vaihtuvissa vastaavissa

10	Vaihto-omaisuus				
	PÖRSSIOSAKKEET	SIJOITUSRAHASTOT	JOUKKOVELKA- KIRJALAINAT	MUUT SIJOITUKSET	YHTEENSÄ
Kirjanpitoarvo 1.1.2019	35 062 403,89	64 016 139,19	7 893 942,56	15 817 237,72	122 789 723,36
Lisäys	13 556 029,87	25 991 557,39	15 043 503,71	11 363 369,22	65 954 460,19
Vähennys	– 5 324 042,25	– 25 892 946,72	– 3 716 483,08	– 4 014 748,45	– 38 948 220,50
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	43 294 391,51	64 114 749,86	19 220 963,19	23 165 858,49	149 795 963,05

Ero vaihto-omaisuuden aktivoidun hankintamenon, kirjanpitoarvon ja markkina-arvon välillä, siltä osin kun se on tiedossa.

Hankinta-arvo 31.12.2019	151 724 795,78
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	149 795 963,05
Markkina-arvo 31.12.2019	220 051 798,87

11	Saatavat	
	31.12.2019	31.12.2018
Myyntisaatavat	13 480,88	16 941,02
Muut saatavat	11 187,64	14 103,61
Siirtovelat	157 986,00	147 384,00
Yhteensä	182 654,52	178 428,63

12	Oma pääoma	
	31.12.2019	31.12.2018
Osakepääoma	61 791 031,00	61 791 031,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	55 273 932,43	55 273 932,43
Saadut osingot sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	0,00	0,00
Voitto edellisiltä tilikausilta	11 936 396,20	7 790 800,85
Osingonjako	– 8 032 834,03	– 7 414 923,72
Omista osakkeista maksettu summa	– 221 994,04	0,00
Tilikauden voitto	25 808 238,91	11 560 519,07
Yhteensä	146 554 770,47	129 001 359,63

Yhtiöllä on hallussaan 90 862 omaa osaketta.

13	Pitkäaikainen vieras pääoma	
	31.12.2019	31.12.2018
Velat luottolaitoksille	7 000 000,00	0,00
Nostamattomat elinkorot	0,00	921 609,92
Nostamattomat sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	0,00	192 343,20
Muut velat	0,00	2 016 378,06
Yhteensä 31.12.	7 000 000,00	3 130 331,18

14	Lyhytaikainen vieras pääoma	
	31.12.2019	31.12.2018
Velat luottolaitoksille	0,00	910 799,15
Velat hankkijoille	52 826,46	16 113,45
Nostamattomat osingot	825 868,10	562 382,94
Muut velat	63 506,12	52 567,38
Siirtovelat	2 262 579,04	725 872,23
Yhteensä 31.12.	3 204 779,72	2 267 735,15

Asetetut vakuudet ja vastuusitoumukset

Elinkorkolaitos Hereditas Oy on ottanut luottolimiitin Aktia Pankki Oyj:ltä. Vakuudeksi on asetettu 194 914 Koneen B-osaketta ja 475 135 Wärtsilän osaketta.

Elinkorkolaitos Hereditas Oy:n sijoitussitoumusten arvo on yhteensä 42 012 507,94 euroa.

Mandatum Lifen kanssa on omaisuudenhoitosopimus, jonka arvo on 3 080 000,00 euroa.

Yhtiöllä on voimassaoleva vuokrasopimus toimistolle, jonka nimellinen vuokravastuu muodostaa seuraavan summan:

	31.12.2019
Vuokravastuu ajalle 1.1–31.12.2020	52 907,52
Vuokravastuu tulevaisuudessa 1.1.2021 alkaen	198 403,20

Ilmoitettu vuokravastuu sisältää arvonlisäveron. Yhtiön vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kuukautta ja ensimmäinen irtisanomisajankohta on 30.9.2024.

Yhtiö on tehnyt leasingsopimuksen, jonka vastuu kauden lopussa muodostaa seuraavan summan:

	31.12.2019
Erääntyvät maksettavaksi kaudella 1.1.–31.12.2020	17 462,42
Erääntyvät vuosina 2021–2022	20 372,83

Päivämäärä ja allekirjoitukset

Helsingissä 27.3.2020

Timo Tirkkonen
Puheenjohtaja

Jannica Fagerholm
Hallituksen varapuheenjohtaja

Jacob af Forselles

Patrik Gylling

Johan Hammarén

Heidi Schauman

Henrik von Knorring
Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 7.4.2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Petter Lindeman
CGR

Tilintarkastuskertomus

Elinkorkolaitos Hereditas Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

LAUSUNTO

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

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Livränteanstalten Hereditas Ab:n (y-tunnus 0110948-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019. Tilinpäätös sisältää yhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

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 yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen 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 lausuntomme. 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva 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, vääräntämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kanalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön 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 yhtiön 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 yhtiö 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 toimintakertomukseen sisältyvän informaation.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

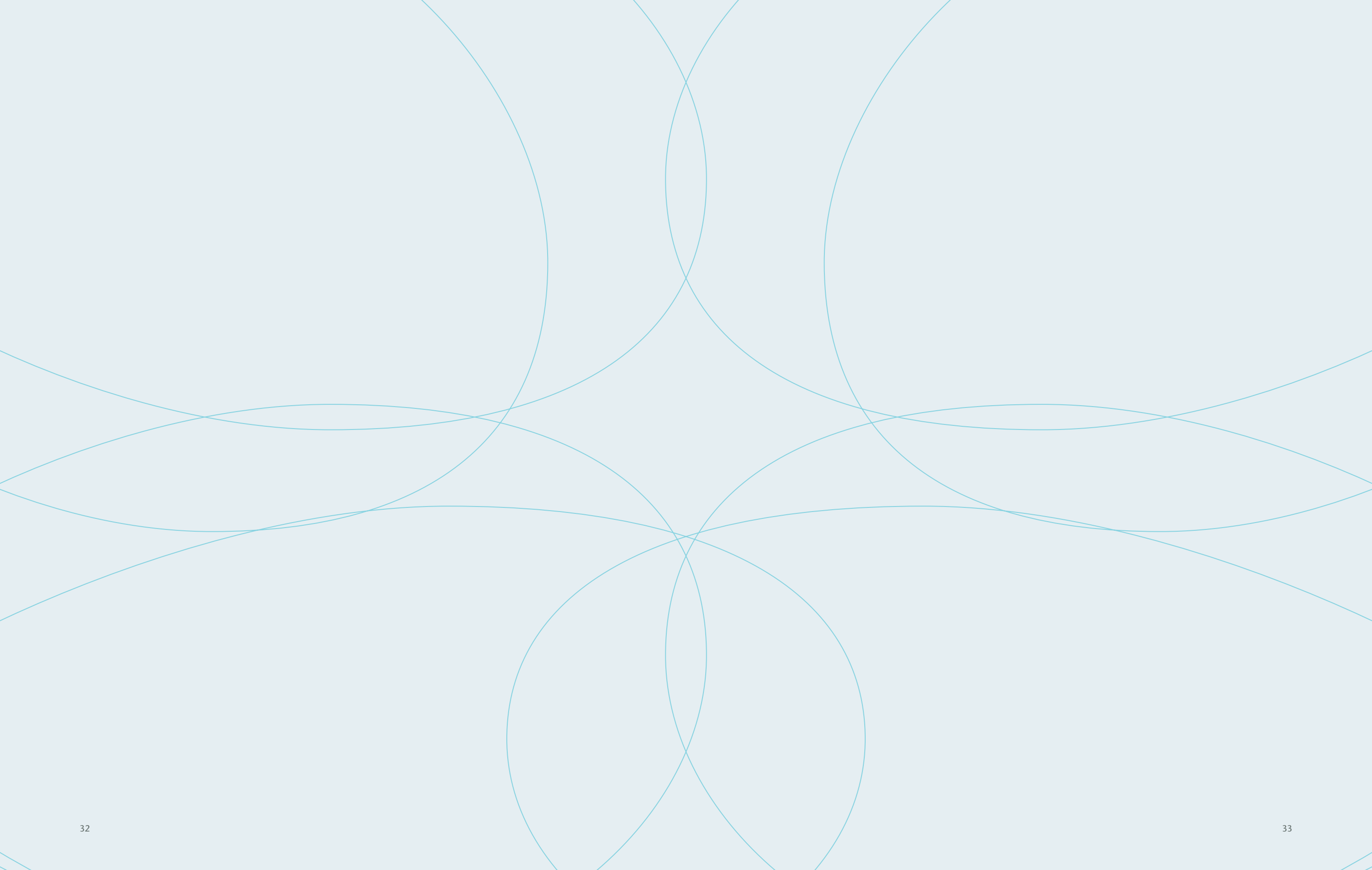
Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa 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 toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 7.4.2020
PRICEWATERHOUSECOOPERS OY
Tilintarkastusyhteisö

Petter Lindeman
KHT



Elinkorkolaitos Hereditas Oy:n sijoitus-, osinko- ja riskistrategia vuodelle 2020

- 1

Johdanto

Tämä sijoitus-, osingonjako- ja riskistrategia (yhdessä ”sijoitusstrategia”) määrittää reunaehdot ja periaatteet Elinkorkolaitos Hereditas Oy:n (”Yhtiö”) sijoitustoiminnalle, osingonjaolle sekä riskinhallinnalle. Hallitus vahvistaa sijoitusstrategian vähintään kerran kalenterivuodessa.
- 2

Tavoite sijoitustoiminnalle

Tavoite Yhtiön sijoitustoiminnalle on luoda pitkäjänteiset edellytykset oman pääoman riskikorjatulle tuotolle ja mahdollistaa vakaata voitonjakoa osakkeenomistajille.
- 3

Tuottotavoite

Tavoitteena on pitkäjänteisellä strategisella allokoinnilla ja markkinoihin sopeutetuilla taktisilla päätöksillä optimoida kokonaistuottoa huomioiden tässä sijoitusstrategiassa vahvistetut periaatteet, säännöt ja limiitit. Kokonaistuotto muodostuu suorasta tuotosta ja arvonmuutoksista. Salkun vuosittaisen kokonaistuoton tulee pidemmällä tähtäimellä saavuttaa 5-8 % substanssiarvosta.
- 4

Osinkotavoite

Tavoitteena on jakaa osakkeenomistajille vuosittain 3-5 % substanssiarvosta. Tämän lisäksi tavoite on, että osinko on vakaa ja hitaasti kasvava. Jaettava voi olla osinko, pääoman palautus tai näiden yhdistelmä.
- 5

Varojen kohdentaminen

Varainhoitoon kuuluvat varat allokoidaan osakesijoituksiin, korkoinstrumentteihin ja vaihtoehtoihin sijoituksiin.

- 5.1. Osakesijoitukset

Osakesijoitukset ovat keskimäärin 70 % sijoituksista. Osakepaino voi strategisen allokaation kautta vaihdella 55-85 % välillä. Osakesijoitukset koostuvat pörssinote-raatuista osakkeista ja osakerahastoista. Osakesijoitukset kohdistuvat seuraavien alojen sijoituksiin: energia, raaka-aineet, teollisuus, kuluttajatuotteet, päivittäistavarat, lääkkeet, talous, informaatioteknologia, tietoliikenne ja muut. Toimialakohtainen hajautus on 0-30 % osakesijoituksista. Suorien osakesijoitusten osalta yksi päätöskriteereistä on vakaa ja ennustettavissa oleva osinko. Osakesalkun hajautuksessa tavoitellaan maantieteellistä ja toimialakohtaista hajontaa sijoittamalla sijoitusrahastoihin. Nykytilanteen kotimainen osakepaino voidaan perustella verotuksellisilla syillä, valvonnalla ja tiedolla. Sen lisäksi osalla suomalaisyhtiöistä on pääasiallinen toimintansa kasvumarkkinoilla. Sijoitussalkusta voidaan normaalioloissa allokoida yksittäiseen osakkeeseen korkeintaan 10 %. Sitä korkeampi allokaatio vaatii hallituksen päätöksen.
- 5.2. Korkosijoitukset

Korkosijoitukset ovat keskimäärin 10 % salkusta. Korkopaino voi vaihdella 5-30 % välillä. Korkosijoitukset voivat koostua korkorahastoista ja suorista korkoinstrumenteistä sekä tilivaroista ja talletuksista. Myös korkosijoituksissa keskitytään suoran tuoton sijoituksiin.

Korkorahastot voivat koostua raha-markkina-rahastoista, valtion obligaatorahastoista (mukaan lukien kehittyvien maiden lainat) ja yritysobligati-orahastoista (investment grade ja high yield) sekä näiden yhdistelmistä.
- 5.3. Vaihtoehtoiset sijoitukset

Vaihtoehtoihin sijoituksiin kuuluvat kiinteistösijoitukset, pääomarahastot, noteeraamattomat yhtiöt, hedgerahastot ja strukturoidut tuotteet. Vaihtoehtoisten sijoitusten paino voi vaihdella 20-50 % välillä. Vaihtoehtoisia sijoituksia voivat olla:

- 5.3.1. Kiinteistösijoitukset

Kiinteistösijoituksiin kuuluvat suorat sijoitukset kiinteistöihin tai kiinteistön osiin, kiinteistösijoitusyhtiöt sekä kiinteistösijoitusrahastot. Kiinteistösijoitukset antavat inflaatio suojan ja tasaisen suoran tuoton.
- 5.3.2. Pääomasijoitukset

Pääomasijoitukset voivat olla sijoituksia pääomarahastoihin sekä noteeraamattomiin osakkeisiin. Pääomasijoituksille odotetaan korkeaa riskikorjattua tuottoa. Pääomasijoitukset tehdään pääsääntöisesti rahastojen kautta, mutta myös suorat sijoitukset ovat mahdollisia.
- 5.3.3. Muut vaihtoehtoiset sijoitukset

Muihin vaihtoehtoihin sijoituksiin kuuluvat hedgerahastot, private dept, metsärahastot, infrastruktuuri-sijoitukset ja strukturoidut tuotteet.
- 6 Lainoitus

Salkku voidaan lainoittaa korkeintaan 10 % substanssiarvosta sijoitusinstrumenttien hankintaan.
- 7 Vastuulliset sijoitukset (”ESG strategia”)

Hereditaksen tavoitteena on luoda sijoitussalkun pitkäjänteistä vakaata arvonkehitystä sekä korkeaa, riskikorjattua tuottoa. Vastuullinen sijoitustoiminta, joka huomioi taloudelliset, ympäristölliset sekä sosiaaliset kestävän kehityksen periaatteet ovat keskeisiä edellytyksiä näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Yritykset, jotka huomioivat kestävän kehityksen, ovat paremmin positioituneita hyödyntämään liiketoimintamahdollisuuksia, jotka muodostuvat lisäntyneestä kestävän kehityksen painopisteestä sidosryhmissä, kuten työntekijät, asiakkaat, tavarantoimittajat, ympäristö ja yhteiskunta yleisesti. Pitkäjänteinen tuotto on sidoksissa kestäväan kasvuun, toimiviin markkinoihin sekä hyvään yhtiön ohjaukseen. Sijoituskohteilta,

- 8 Päätöksenteko, seuranta ja raportointi

Aloitteen sijoituspäätöksestä voi tehdä toimitusjohtaja, yksi tai useampi hallituksen jäsen tai näiden yhdistelmä. Hallitus päättää kaikista sijoituksista sekä kantaa vastuun niistä.

Varainhoidon toteuttaminen ja seuranta kuuluu toimitusjohtajalle. Jatkuvaan seurantaan ja raportointiin kuuluvat varallisuusrakenne, kehitys, maksutapahtumat, suora tuotto ja riski. Toimitusjohtajalla ja johdon jäsenillä on käytössään salkun seuraamiseen kehitetty työkalu. Toimitusjohtaja raportoi varainhoidosta johdolle jokaisessa johtokunnan kokouksessa tai tarpeen mukaan useammin. Hallituksen tulee erityisesti ottaa kantaa siirtoihin, jotka ylittävät näissä sijoitussäännöissä vahvistetut limiitit. Hallitus voi tarvittaessa tehdä sopimuksen varainhoitopalveluista ulkopuolisen varainhoitajan kanssa.

9

Riskit ja riskienhallinta

Hereditaksen hallitus asettaa yhtiön riskienhallinnan periaatteet. Riskienhallinnan tarkoituksena on tunnistaa, arvioida ja hallinnoida riskejä. Sijoitussalkun riskienhallinta perustuu ajan myötä tehtyjen sijoitusten hyvin punnituun hajauttamiseen eri varallisuuslajeihin sekä sijoitusten riittävään maantieteelliseen hajauttamiseen. Sijoitussalkun riskejä seurataan ja analysoidaan jatkuvasti.

9.1. Markkinariski

Markkinariski tarkoittaa sitä, että Yhtiön omaisuuden arvo saattaa laskea rahoitusmarkkinoiden riskitekijöiden muutoksista johtuen.

Markkinariski jakautuu seuraaviin päätyyppeihin: osakekurssi-, korko- ja valuuttariskeihin. Suhteellisen suuri osa sijoituksista kohdistetaan osakesijoituksiin, joilla esiintyy suuria arvonvaihteluja. Osakkeiden kurssinvaihteluun vaikuttavat sekä markkinoiden yleinen kehitys että tiedot liikkeellelaskijan menestykseen vaikuttavista tekijöistä. Korko- ja kiinteistösijoitusten arvonvaihtelu on vähäisempää. Vaihtoehtoiisiin sijoituksiin voi kuulua yksittäisiä sijoituksia, joiden arvonvaihtelu on merkittävää. Riskejä torjutaan tehokkaalla hajauttamisella. Hyvin hajautettu salkku vähentää salkun kokonaisriskiä. Yhtiö tavoittelee hajauttamista sekä varallisuusluokkien, toimialojen, maantieteellisten alueiden että valuuttojen suhteen.

9.2. Vastapuoliriski

Vastapuoliriski tarkoittaa sitä, ettei vastapuoli pysty täyttämään taloudellisia velvoitteitaan. Vastapuoliriskiä ehkäistään hajauttamalla arvopaperisalkku riittävässä määrin. Tavoitteena on, että korkeintaan 10 % nettopääomasta sijoitetaan yksittäisen liikkeellelaskijan arvopapereihin.

9.3. Likviditeettiriski

Likviditeettiriski syntyy silloin, jos yhtiö ei pysty täyttämään maksuvelvoitteitaan. Syynä voi olla se, etteivät yhtiön kassavarat ole riittävät tai että yhtiön varallisuus

on jonain ajankohtana vaikeasti myytävissä tai siitä ei saa kohtuullista hintaa. Salkun likviditeettiriskiä ehkäistään sijoittamalla lähinnä pörssinoteerattuihin osakkeisiin ja rahastoihin, joilla on säännöllinen likviditeetti.

9.4. Operatiiviset riskit

Operatiiviset riskit tarkoittavat tappioriskejä, joiden syinä ovat sisäisten prosessien tai rutiinien virheellisyys tai epätarkoituksenmukaisuudet, inhimilliset virheet, järjestelmävirheet tai ulkoiset tapahtumat mukaan lukien oikeudelliset tapahtumat. Operatiivisten riskien torjunnassa keskitytään vikojen ja puutteiden korjaamiseen sekä muihin riskinrajoitustoimiin, kuten IT-järjestelmiin ja vakuutusten ottamiseen. Yhtiöllä on sähköinen sopimusrekisteri.

10

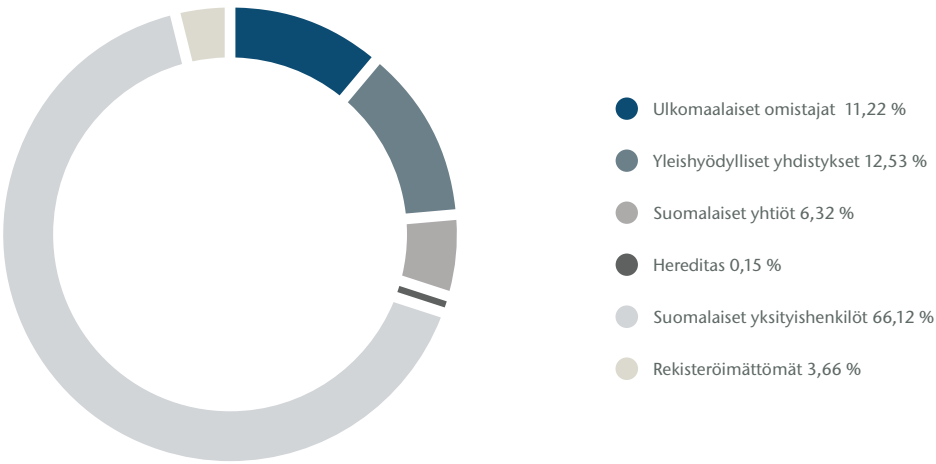
Salkkuraportti Yhtiön verkkosivuilla sekä yhtiökokouksessa

Salkkuraportti annetaan kvartaaleittain yhtiön verkkosivuilla. Salkun sisällöstä annetaan raportti kerran vuodessa yhtiökokouksen yhteydessä.

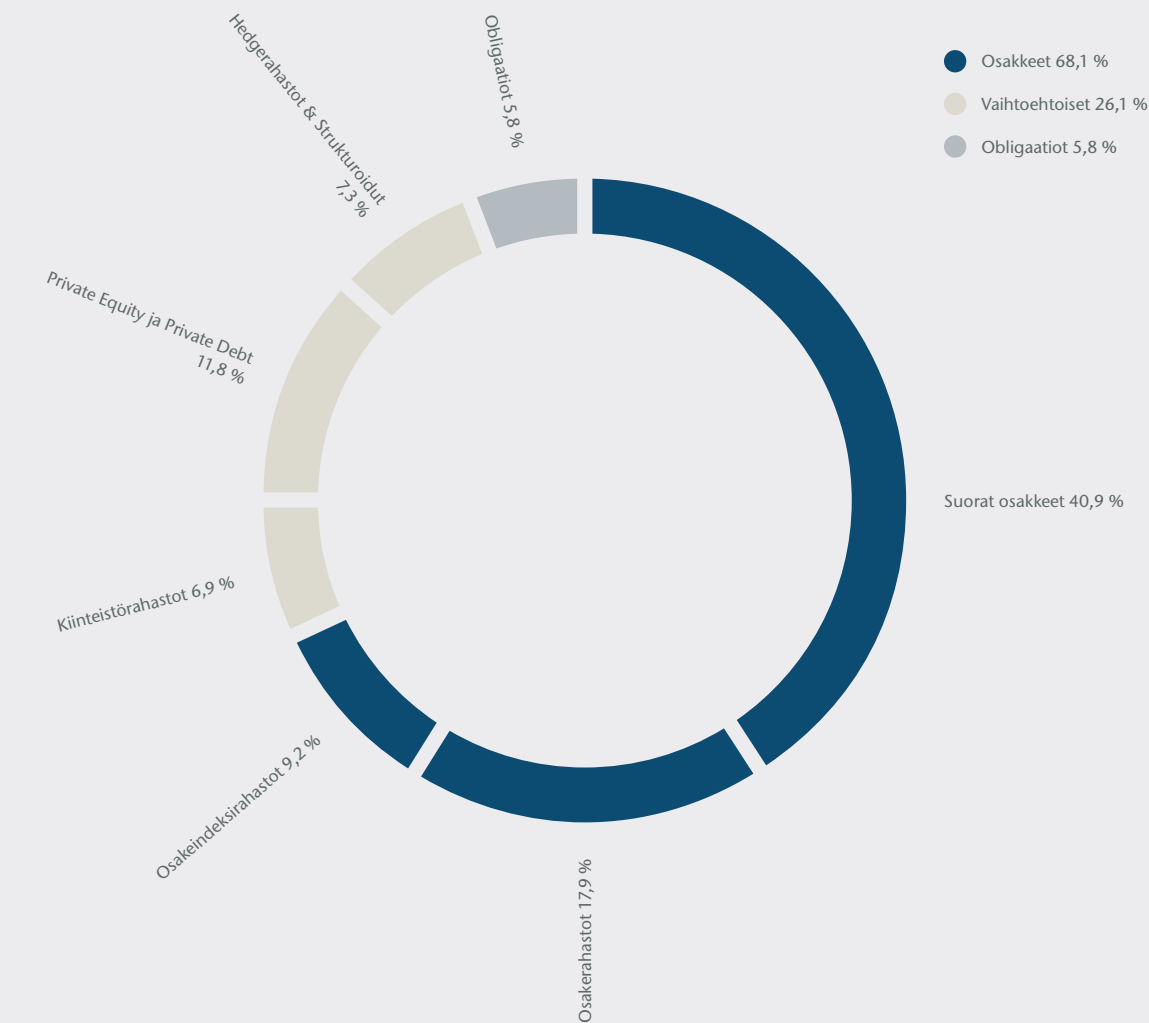
Yhtiön suurimmat omistajat

Yhtiön suurimmat omistajat 31.12.2019		Osakkeiden määrä	
1	Tiiviste Group Oy	2 647 699	4,28 %
2	Fruktimmersföreningen i Helsingfors R.F.	2 211 452	3,58 %
3	Troberg, Birgitta	1 678 742	2,72 %
4	Troberg, Hans	1 678 742	2,72 %
5	Gylling, Robert	1 650 000	2,67 %
6	Gylling, Christoffer	1 641 021	2,66 %
7	Signe och Ane Gyllenbergs Stiftelse	1 587 226	2,57 %
8	Parker, Harry	1 233 289	2,00 %
9	Godenhjelm, Diana	1 108 199	1,79 %
10	Hess, Berndt	1 108 199	1,79 %
Yhteensä		16 544 569	26,78 %

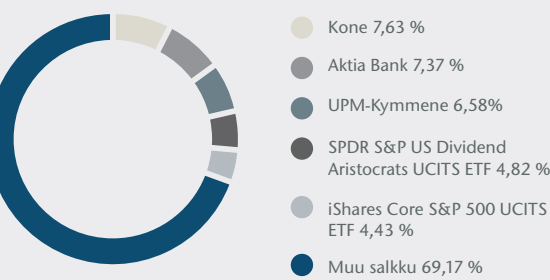
Hereditaksen omistajuusrakenne



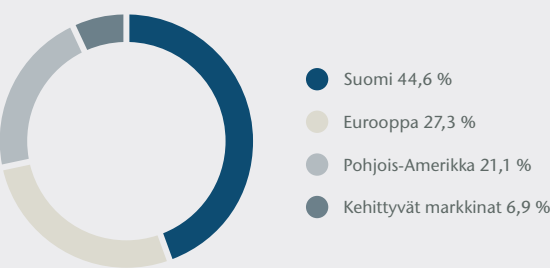
Sijoitussalkku 31.12.2019



Hereditaksen 5 suurimmat sijoitukset



Sijoituksien maantieteellinen jakauma



ARVOPAPERI	LUKUMÄÄRÄ	HANKINTAHINTA	KIRJANPITOARVO	MARKKINA-ARVO
Osakkeet				
Aktia Bank Abp	1 749 921	7 606 320	7 606 320	16 344 262
Cibus Nordic Real Estate Ab	58 650	762 012	762 012	816 860
Hoivatilat Oyj	70 192	769 755	769 755	1 123 072
Investor AB B	92 185	3 998 930	3 998 930	4 510 948
Kone B	290 533	440 777	440 777	16 932 263
Metso	138 000	1 321 783	1 321 783	4 854 840
Nestle	75 500	4 048 839	4 048 839	7 288 456
Nokia	398 000	1 995 731	1 311 808	1 311 808
Novo-Nordisk B DKK	91 532	3 425 319	3 425 319	4 736 779
Sampo A	95 950	3 909 013	3 733 415	3 733 415
Securitas Ab B	198 000	2 947 854	2 947 854	3 059 990
UPM-Kymmene	472 500	4 096 354	4 096 354	14 604 975
Valmet Oyj	224 600	1 431 166	1 431 166	4 797 456
Wärtsilä	755 470	408 527	408 527	7 441 380
Yhteensä		37 162 381	36 302 860	91 556 504
ETF & Indeksirahastot				
iShares Core S&P 500 UCITS ETF	34 500,00	8 022 981	8 022 981	9 836 523
SPDR S&P US Dividend Aristocrats UCITS ETF	202 266	6 991 532	6 991 532	10 694 855
Yhteensä		15 014 513	15 014 513	20 531 378
Sijoitusrahastot				
Aktia Nordic Micro Cap D	1 442 389,46	2 000 124	2 000 124	2 359 893
eQ Hoivakiinteistöt 1 T	43 753,66	5 312 508	5 312 508	5 785 604
eQ Liikekiinteistöt 1 T	43 914,72	5 048 254	5 048 254	5 350 227
eQ Lyhyt Korko 1 K	14 435,92	2 004 168	2 003 495	2 003 495
Erikoissijoitusrahasto JAM Systematic - World Sector F	1 466,02	1 535 000	1 535 000	1 637 345
Fondita 2000+ A	165 374,38	4 643 820	4 643 820	5 304 053
HCP Focus	10 539,58	3 000 000	3 000 000	3 391 110
Hermes Global Emerging Markets F EUR Acc	1 271 759,00	4 798 553	4 798 553	5 411 843
Incentive Active Value Fund Class E	20 097,01	1 985 559	1 985 559	2 832 271
Incentive Active Value Fund Class F	26 459,75	3 020 857	3 020 857	3 535 817
Nordea Pro Stable Return Fund growth	1 272 602,73	3 000 000	3 000 000	3 300 762
Petercam Real Estate Europe Dividend E	37 977,78	6 731 671	6 731 671	8 394 988
PineBridge Asia ex Japan Equity Small Cap Fund Y	6 971,82	3 987 475	3 987 475	4 399 051
Specialplaceringsfond UB Skog	37 374,63	4 000 000	4 000 000	4 326 218
UBS GEM Opportunity Fund I - X	29 019,23	5 024 455	5 024 455	5 620 390
Yhteensä		56 092 443	56 091 769	63 653 067

ARVOPAPERI	LUKUMÄÄRÄ	HANKINTAHINTA	KIRJANPITOARVO	MARKKINA-ARVO
Strukturoidut tuotteet				
S&P 500 TWINWIN 2019-2024 (Morgan Stanley)	4 404 533,50	4 404 534	4 404 534	5 006 676
S&P 500 TWINWIN 2019-2024 (Credit Suisse)	4 404 533,50	4 404 534	4 404 534	5 001 780
Yhteensä		8 809 067	8 809 067	10 008 456

Obligaatiot

Ahlstrom-Munksjö Oyj (AHLMUN 1 7/8 06/09/22)	500 000,00	512 553	512 553	514 375
Akelius Residential Property AB (AKFAST 3 3/7 10/05/78)	550 000,00	615 753	584 744	584 744
AP Moller - Maersk A/S (Maersk 1 3/4 03/16/26)	400 000,00	413 804	413 804	415 756
Cargotec Oyj (CARGOT 1 5/8 09/23/26)	700 000,00	696 381	681 821	681 821
Caverion 4,625% perpertual	580 000,00	595 023	586 525	586 525
Fastighets Ab Balder 7.3.2023 3,0%	550 000,00	552 189	552 189	563 838
Finnair perpetual 7,875%	500 000,00	501 250	501 250	525 490
HKScan OYJ (HKSAV 2 5/8 09/21/22)	550 000,00	552 632	508 365	508 365
Mandatum Life Senior Loan B	5 068,81	507 762	495 790	495 790
Metsa Board Oyj (METS A 2 3/4 09/29/27)	500 000,00	531 219	531 219	560 180
Outokumpu 18.6.2024 4,125%	590 000,00	590 000	590 000	596 343
Outotec OYJ (OTEVFH 7 3/8 12/29/49)	460 000,00	513 902	481 850	481 850
Special Investment Fund eQ Finnish Real Estate (EQFIRE 2 3/4 01/29/24)	600 000,00	600 000	600 000	655 476
SRV Group OYJ (4 7/8 03/27/22)	400 000,00	400 000	348 000	348 000
Stora Enso Oyj (STERV 2 1/2 06/07/27)	500 000,00	532 854	532 854	545 935
Suominen 031022 2,50%	650 000,00	650 000	650 000	659 588
Telia Co AB (TELIAS 3 04/04/78)	450 000,00	472 989	472 989	475 317
Vapo Oy (6 1/2 12/29/49)	320 000,00	330 255	330 255	334 400
Vattenfall AB (VATFAL 3 03/19/77)	500 000,00	516 230	516 230	539 320
Volvo CAr AB (VOVCAB 2 01/24/25)	400 000,00	413 529	413 508	413 508
YIT 11.6.2023 4,25%	600 000,00	603 742	603 742	629 250
Yhteensä		11 102 066	10 907 686	11 115 871

Noteeraamattomat osakkeet

Fondbolaget Fondita	264,00	1 319 662	1 319 662	2 112 000
Yhteensä		1 319 662	1 319 662	2 112 000

ARVOPAPERI	LUKUMÄÄRÄ	HANKINTAHINTA	KIRJANPITOARVO	MARKKINA-ARVO
Private Equity -rahastot				
CapMan Buyout X Fund B (sit. 1 000 000 EUR)	460 711,84	460 712	219 143	219 143
CapMan Growth Equity Fund 2017 Ky (sit 3 000 000 EUR)	1 546 930,34	1 546 930	1 546 930	1 550 912
Capvis V (sit. 3 000 000 EUR)	900 000,00	900 000	802 222	802 222
DPE Deutschland Fund III (sit. 2 000 000 EUR)	1 122 476,62	1 122 477	1 122 477	1 132 785
ECI 11 LP (sit. 1 972 390 GBP)	525 000,00	584 219	570 114	570 114
eQ PE IX US Feeder (sit. 4 820 075 USD)	1 590 000,00	1 411 609	1 275 060	1 275 060
eQ PE US VII Feeder I Ky (sit. 5 312 994 USD)	4 184 794,02	3 648 205	3 582 181	3 582 181
eQ PE VIII North Ky (sit. 5 000 000 EUR)	2 597 591,01	2 597 591	2 597 591	2 643 828
eQ PE XI US Feeder (sit. 5 503 577 USD)	300 000,00	271 121	192 462	192 462
EQT Mid Market Europe Limited Partnership (sit. 2 000 000 EUR)	1 017 161,69	1 017 162	820 551	820 551
Evli Private Equity II (sit. 5 000 000 EUR)	175 874,20	175 874	175 874	175 874
German Access Fund Feeder EUR- F (sit. 2 000 000 EUR)	1 491 567,53	1 491 568	1 491 568	1 550 115
HgCapital Mercury 2 (sit. 1 966 813 GBP)	364 375,51	413 276	413 276	783 946
IK VIII Fund LP (sit. 2 000 000 EUR)	1 544 795,36	1 544 795	1 544 795	1 765 278
Inventure Fund (sit. 500 000 EUR)	225 632,99	225 633	225 633	356 357
Inventure Fund II (sit. 1 000 000 EUR)	799 614,12	799 614	799 614	1 388 053
Lifeline Ventures Fund IV Ky (sit. 2 000 000 EUR)	22 331,30	22 331	22 331	22 331
RCPDirect III EU Feeder SCSp (sit. 1 135 110 USD)	362 500,00	322 336	322 336	435 292
RCP SOF III EU Feeder SCSp (sit. 1 142 717 USD)	137 500,00	122 219	114 456	114 456
The Paragon Fund III GmbH & Co. (sit. 2 000 000 EUR)	152 689,94	152 690	152 690	152 690
Verdane Capital X (D) LP (sit. 20 000 000 SEK)	1 555 420,78	142 611	142 611	217 722
Waterland Private Equity Fund VII C.V. (sit. 2 000 000 EUR)	420 733,59	420 734	399 954	399 954
Yhteensä		19 393 708	18 533 869	20 151 326

Private Debt -rahastot

Certios Credit Opportunities Fund II SCSP (sit. 4 000 000 EUR)	1 070 619,18	1 070 619	1 070 619	1 070 619
Mandatum Life Private Debt II B (sit. 4 000 000 EUR)	22 000,00	2 200 000	2 185 580	2 185 580
Mandatum Life Private Debt III C (sit. 4 000 000 EUR)	8 800,00	880 000	880 000	885 905
Yhteensä		4 150 619	4 136 199	4 142 104

Kaikki arvopaperit yhteensä	153 044 458	151 115 625	223 270 706
Kertynyt korko			157 986
Sijoitukset yhteensä			223 428 692
Tili			5 406 740
Sijoituslainat			– 7 000 000
Salkku yhteensä			221 835 432

