



HYPO



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositarkastus
1.1. – 31.3.2014

Osavuositarkastus ajalta 1.1. – 30.6.2014 julkaistaan 25.8.2014.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

HYPO-KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, Hypo) on ainoa asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt valtakunnallinen erikoistoimija Suomessa. Hypon tavoitteena on luoda jatkuvasti uusia, vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten ratkaisujen rinnalle.

Suomen Hypoteekkiyhdistys lainoittaa kotitalouksia ja asuntoyhteisöjä turvaavaa kotimaista asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan. Talletuspankki Suomen Asunto-HypoPankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletus- ja obligaatiotuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Asiakasmäärämme 31.3.2014 oli noin 24.000. Vahvan vakavaraisuuden ylläpitäminen sekä asiakaslupauksemme ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaa liiketoiminnan kasvattamista kannattavasti ja riskit halliten.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen kansantalouden kehitys on jatkunut edelleen vaisuna kahden negatiivisen kasvun vuoden jälkeen. Sekä vienti että kotimainen kysyntä ovat kehittyneet vaatimattomasti ja työttömyysaste on ollut hitaassa nousussa. Inflaatio on pysynyt hyvin hitaana. Myös EKP:n ohjauskorko ja asuntolainojen viitekorot ovat pysyneet poikkeuksellisen alhaisina, mikä on tukenut kotitalouksien lainanhoitokykyä. Yleinen taloudellinen kehitys ei ole toistaiseksi aiheuttanut pankkien asiakkaille merkittäviä ongelmia lainojen hoidossa.

Kotitalouksien asuntolainakannan kasvu edellisvuoden helmikuusta vuoden 2014 helmikuuhun oli 2,1 %. Nousu on hidastunut selvästi, sillä vuotta aiemmin vastaava kasvu oli 5,4 %. Kotitalouksien talletusten määrä on puolestaan pysynyt käytännössä ennallaan,

sillä ne vähenivät vuositasolla 0,1 %, kun muutos vuotta aiemmin oli + 0,2 %.

Vanhojen osakehuoneistojen hinnat nousivat vuositasolla pääkaupunkiseudulla 2,0 % (+ 4,3 %), kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,7 % (nousivat 1,4 %) edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

TAMMI – MAALISKUU 2014

Konsernin liikevoitto oli 1,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. € 1.1. – 31.3.2013). Tuotot yhteensä olivat 3,9 miljoonaa euroa (2,0 milj. €) ja kulut yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (1,6 milj. €).

Korkokate kehittyi myönteisesti ja kasvoi miltei 80 % edellisen vuoden vastaavasta neljänneksestä. Nousu johtui sekä luottokannan kasvusta että korkomarginaalin suotuisasta kehityksestä.

Palkkiotuotot 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. €) kertyivät antolainauspalveluista, notariaattipalveluista sekä Nets Oy:n ja Ab Compass Card Oy Ltd:n maksukorteista.

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 1,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. €). Lukuun sisältyi myyntivoittoja 0,7 miljoonaa euroa (0 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 61,1 prosenttia (76,8 %).

Lainojen arvonalentumisten palautukset olivat arvonalentumisia suuremmat, tulosvaikutus oli katsauskaudella positiivinen 6 tuhatta euroa (+12 tuhatta € 1.1. – 31.3.2013).

Konsernin laaja tulos 1,9 miljoonaa euroa (0,5 milj. €) sisältää katsauskauden 1,3 miljoonan euron (0,4 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana palkattiin seitsemän uutta henkilöä. Yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa jatkettiin. Henkilöstön lukumäärä katsauskaudella oli keskimäärin 49 (31 vastaavana ajankohtana vuonna 2013). Vakinaisen henkilöstön määrä 31.3.2014 oli 49 (30). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 1 026,4 miljoonaan euroon (977,9 milj. € 31.12.2013).

Kuten kiinnitysluottopankeilla, Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) oli katsauskauden päättyessä 49,3 % (50,0 % 31.12.2013).

Järjestämättömät saatavat pysyivät alhaisina ollen 1,6 miljoonaa euroa (1,0 milj. €), mikä on 0,16 % lainakannasta (0,10 % 31.12.2013). Järjestämättömien saatavien määritelmä on muuttunut ja uuden määrittelyn mukaiset luvut raportoidaan Finanssivalvonnalle 30.5.2014 mennessä.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitili- ja muilla sitovilla rahoituslimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 161,1 miljoonaa euroa (205,6 milj. € 31.12.2013), mikä oli 13,1 prosenttia (16,8 %) kokonaistaseesta. Rahavaroista, joiden yhteismäärä oli 137,7 miljoonaa euroa, yli puolet koostui vähintään AA -luottoluokitellusta, laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön ylikate 6,6 miljoonaa euroa (6,6 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin.

Asunto- ja asuntotontti-omistusten osuus taseesta pysyi ennallaan ollen 3,8 % (3,8 % 31.12.2013). Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.3.2014 olivat tase-arvoltaan 1,5 milj. € (1,6 milj. € 31.12.2013) ja velat 4,5 milj. € (4,6 milj. €).

Tase-erien korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt koron- ja/tai valuutanvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (rahavirtojen suojauslaskentamalli) tai tulosvaikutteisesti (käyvän arvon suojauslaskentamalli sekä valuuttariskiltä suojautuminen). Osakeindeksisidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa.

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin rahoitusasema säilyi katsauskaudella vakaana ja talletus- ja obligaatiovarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatettiin edelleen. Talletus- ja obligaatiokanta kasvoi katsauskaudella 4,1 prosenttia ja oli 390,0 miljoonaa euroa (374,7 milj. € 31.12.2013) rahalaitosten tekemät talletukset mukaan lukien. Talletusten ja obligaatioiden osuus muodosti 35,1 prosenttia (33,8 %) kokonaisvarainhankinnasta. Suomen AsuntoHypoPankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen

Hypoteekkiyhdistyksen omistama talletuspankki.

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti katsauskaudella kaksi vähittäisasiakkaille suunnattua joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan 4,6 milj. €. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.3.2013 oli 59,0 prosenttia (59,5 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 1 111,8 miljoonaa euroa (1 109,6 milj. €).

OMA PÄÄOMA, VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 89,4 miljoonaa euroa (87,5 milj. € 31.12.2013). Katsauskauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän osavuosi-katsaukseen liitetyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin 31.3.2014 oli 14,7 % (14,7 % 31.12.2013). Vakavaraisuuden raportoinnissa on noudatettu Finanssivalvonnan 1/2014 kannanottoa osavuosi-katsauksessa esitettävistä vakavaraisuustiedoista. Katsauskauden 1.1.-31.3.2014 voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti vahvalla tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan sekä toimintaympäristössä mahdollisesti tapahtuviin poikkeuksellisiin muutoksiin.

Konsernin liiketoiminnan riskejä on katsauskaudella tarkasteltu aktiivisesti ja kokonaisvaltaisesti. Riskitasoissa ei ole tapahtunut merkittäviä negatiivisia muutoksia. Yksityiskohtaisemmat vakavaraisuustiedot ja riskienhallinnan käytännöt julkistetaan osana

tilintarkastettua vuositilinpäätöstä, sen liitetietoja ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Vastaavat tiedot sekä niiden päivitykset ovat luettavissa myös internet -sivuilla osoitteessa www.hypo.fi.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1. – 31.3.2014 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

Konsernin johto arvioi vuoden 2014 tuloksen olevan yhtä hyvä tai paranevan vuodesta 2013. Epävarmuus kansainvälisestä ja erityisesti Suomen talouskehityksestä luo kuitenkin epävarmuutta suomalaisille asuntomarkkinoille ja myös Hypon tuloskehitykseen.

Katsauksen lähdetiedot:

Suomen kotitalouksien lainat ja talletukset; Suomen Pankki

Asuntojen hinnat; helmikuu 2014, Tilastokeskus

Kulu-tuottosuhte:

(Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut) / (korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot)

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-3/2014	1-3/2013	2013
Korkotuotot	4 955,3	3 958,0	17 663,2
Korkokulut	-3 425,2	-3 099,0	-12 373,0
KORKOKATE	1 530,1	859,1	5 290,2
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	0,0	0,0	98,0
Palkkiotuotot	721,0	589,6	2 747,6
Palkkiokulut	-8,4	-3,7	-24,2
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,2	-0,1	-1,7
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	501,5	0,0	103,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 191,3	640,0	5 825,4
Liiketoiminnan muut tuotot	-5,2	5,4	8,5
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-1 271,7	-759,9	-3 329,2
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-237,3	-128,4	-824,9
Muut henkilösivukulut	-44,7	-21,8	-99,7
Muut hallintokulut	-637,7	-556,6	-3 060,9
Hallintokulut yhteensä	-2 191,4	-1 466,7	-7 314,7
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-79,6	-55,0	-261,4
Liiketoiminnan muut kulut	-129,7	-83,2	-484,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	5,7	12,2	19,1
LIIKEVOITTO	1 535,1	497,5	6 006,1
Tuloverot	-269,4	-88,6	-1 116,5
VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 265,7	408,9	4 889,7
KAUDEN VOITTO	1 265,7	408,9	4 889,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-3/2014	1-3/2013	2013
Kauden voitto	1 265,7	408,9	4 889,7
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan			
Voittovarojen varaaminen yleishyödyllisiin tarkoituksiin ja muut oikaisut	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset	389,4	171,8	700,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	233,2	-32,6	-110,3
	622,6	139,2	589,7
Yhteisöverokannan muutos			
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero	0,0	0,0	1074,7
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero	0,0	0,0	409,7
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero	0,0	0,0	275,1
	0,0	0,0	1759,5
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan			
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	0,0	0,0	488,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	622,6	139,2	2 837,2
KAUDEN LAAJA TULOS	1 888,3	548,1	7 726,9

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.3.2014	31.12.2013	31.3.2013
VASTAAVAA			
Käteiset varat	30 000,0	560,0	868,2
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset		10 029,5	
Muut	84 023,5	109 193,2	82 274,5
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	17 386,6	16 932,4	5 103,9
Muut	4 046,9	43 915,0	3 381,5
	<u>21 433,5</u>	<u>60 847,4</u>	<u>8 485,4</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	1 026 365,8	977 893,5	768 124,2
Saamistodistukset			
Muilta	1 996,0	1 999,4	13 378,8
	<u>1 996,0</u>	<u>1 999,4</u>	<u>13 378,8</u>
Osakkeet ja osuudet	113,4	113,4	113,4
Johdannaissopimukset	1 491,6	0,0	184,0
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	783,6	739,1	516,1
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	45 735,0	46 068,6	54 316,3
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	826,8	828,3	834,2
Muut aineelliset hyödykkeet	292,7	298,8	246,7
	<u>46 854,5</u>	<u>47 195,7</u>	<u>55 397,3</u>
Muut varat	9 164,0	7 518,0	7 988,4
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	4 532,4	2 740,6	3 874,1
Laskennalliset verosaamiset	944,4	765,4	1 155,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>1 227 702,7</u>	<u>1 219 595,1</u>	<u>942 360,0</u>

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

31.3.2014 31.12.2013 31.3.2013**VASTATTAVAA**

VIERAS PÄÄOMA

Velat keskuspankeille 40 000,0 40 000,0 40 000,0

Velat luottolaitoksille

Vaadittaessa maksettavat 20 726,1 27 749,5 18 406,2

Muut kuin vaadittaessa maksettavat 119 863,3 123 347,0 121 972,3

180 589,5 191 096,5 180 378,4

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille

Talletukset

Vaadittaessa maksettavat 194 518,0 182 996,3 140 558,4

Muut 140 722,9 132 226,4 119 077,7

335 240,9 315 222,7 259 636,1

Muut velat

Muut kuin vaadittaessa maksettavat 45 223,0 47 241,4 51 960,9

380 463,9 362 464,1 311 597,0

Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Joukkovelkakirjalainat 419 883,0 417 847,3 246 259,4

Muut 108 040,5 116 404,0 101 967,6

527 923,4 534 251,3 348 227,0

Johdannaissopimukset

4 516,2 3 035,5 1 382,4

Muut velat

Muut velat 7 424,6 7 184,9 5 448,4

Siirtovelat ja saadut ennakot

6 566,0 4 490,9 5 469,3

Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

Muut 22 793,0 21 834,7 680,0

Laskennalliset verovelat

8 046,0 7 744,3 8 863,4

OMA PÄÄOMA

Peruspääoma 5 000,0 5 000,0 5 000,0

Muut sidotut rahastot

Vararahasto 22 793,8 22 790,4 22 789,4

Käyvän arvon rahasto

Rahavirran suojauksesta -2 574,7 -2 964,1 -3 492,3

Käypään arvoon arvostamisesta 336,5 104,3 182,0

Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt 488,0 488,0 0,0

Vapaat rahastot

Muut rahastot 22 923,5 22 923,5 22 923,5

Edellisten tilikausien voitto

39 147,4 34 261,1 32 502,6

Tilikauden voitto

1 265,7 4 889,7 408,9

89 380,2 87 492,9 80 314,1**VASTATTAVAA YHTEENSÄ**

1 227 702,7 1 219 595,1 942 360,0

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
(1000 €)						
Oma pääoma 1.1.2013	5 000,0	22 789,4	-3 449,5	22 923,5	32 502,6	79 766,0
Tilikauden voitto					408,9	408,9
Muut laajan tuloksen erät						
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-244,5			-244,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			472,1			472,1
Laskennallisten verojen muutos			-55,7			-55,7
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-43,2			-43,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			0,0			0,0
Laskennallisten verojen muutos			10,6			10,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			0,0			0,0
Laskennallisten verojen muutos			0,0			0,0
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	139,2	0,0	0,0	139,2
Oma pääoma 31.3.2013	5 000,0	22 789,4	-3 310,3	22 923,5	32 911,5	80 314,1
Oma pääoma 1.1.2014	5 000,0	22 790,4	-2 371,8	22 923,5	39 150,8	87 492,9
Tilikauden voitto					1 265,7	0,0
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3,4			-3,4	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			692,1			692,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-205,4			-205,4
Laskennallisten verojen muutos			-97,3			-97,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-210,0			-210,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			501,5			501,5
Laskennallisten verojen muutos			-58,3			-58,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot						0,0
Laskennallisten verojen muutos						0,0
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,4	622,6	0,0	-3,4	622,6
Oma pääoma 31.3.2014	5 000,0	22 793,8	-1 749,2	22 923,5	40 413,1	88 115,5

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-3/2014	1-3/2013
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	4 064,5	3 517,9
Maksetut korot	-2 028,8	-2 959,2
Palkkiotuotot	734,9	597,5
Palkkiokulut	-8,4	-3,7
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,2	-0,1
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	501,5	0,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	937,0	-191,8
Liiketoiminnan muut tuotot	-5,2	5,4
Hallintokulut	-1 956,1	-1 678,8
Liiketoiminnan muut kulut	-133,4	-74,5
Luotto- ja takaustappiot	5,7	12,2
Tuloverot	-41,3	-55,1
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	2 070,3	-830,3
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-51 211,5	-45 164,1
Sijoituskiinteistöt	777,5	-254,3
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-50 433,9	-45 418,4
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	20 018,2	-8 891,5
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	20 018,2	-8 891,5
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-28 345,4	-55 140,2
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-116,6	-222,8
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-116,6	-222,8
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	22 637,0	33 777,3
Pankkilainat, takaisinmaksut	-33 144,1	-40 688,6
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	844,8	-451,1
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	18 934,3	107 483,7
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-18 581,3	-59 329,8
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	31 003,7	35 841,1
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-39 367,3	-34 656,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	958,9	0,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-0,6	0,0
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-16 714,5	41 976,5
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-45 176,5	-13 386,5
Rahavarat 1.1.	182 629,5	118 393,5
Rahavarat 31.3	137 453,0	105 007,0
RAHAVAROJEN MUUTOS	-45 176,5	-13 386,5

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2013 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34-standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2014 alkaneella tilikaudella voimaan tulleilla uusilla IFRS-standardeilla ja tulkinnoilla ei ollut olennaisia vaikutuksia konsernin tulokseen tai taseeseen.

Osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä. Tarkastus tulee lukea yhdessä konsernin vuosittain tilinpäätöksen 31.12.2013 kanssa.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n sekä konsernin 59,4 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen. AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 80,4%) sekä asunto-osakeyhtiömuotoiset osakkuusyhtiöt on käsitelty kuten muutkin asunto-osakeyhtiömuotoiset sijoitukset.

2. Vieraan ja oman pääoman -ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja – ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 31.3.2014.

3. Omat varat ja vakavaraisuus

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus *

(1 000 €)	31.3.2014	31.12.2013
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	86 164,0	84 829,2
Vähennykset ydinpääomasta	-626,9	-591,2
Ydinpääoma (CET1)	85 537,2	84 238,0
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	0,0	0,0
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	0,0	0,0
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	85 537,2	84 238,0
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	346,2	201,6
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	346,2	201,6
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	85 883,3	84 439,6
Riskipainotetut erät yhteensä	580 574,3	572 828,5
josta luottoriskin osuus	556 561,8	548 816,0
josta markkinariskin osuus	0,0	0,0
josta operatiivisen riskin osuus	24 012,5	24 012,5
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,7 %	14,7 %
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,7 %	14,7 %
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,8 %	14,7 %

* Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Olennaisin muutos siirryttäessä uuteen vakavaraisuuskehikkoon on liikkeeseenlaskettujen debentuurien käsittely. Debenttuureja ei ole Finanssivalvonnan tulkinnan 2/2014 mukaisesti laskettu omiin varoihin, minkä seurauksena omat varat yhteensä (TC) riskipainotettuihin (%) aleni 3,5 %-yksikköä.

4. Ehdolliset sitoumukset, taseen ulkopuoliset

(1000 €)	31.3.2014	31.12.2013	31.3.2013
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset	2 181,9	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	141 938,5	107 700,3	128 343,3
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	597,4	761,6	1 216,2
Yhteensä	144 717,8	110 643,7	131 741,5

5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)

		<u>31.3.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.3.2013</u>
Rahoitusvarat	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Käypä arvo	Käypä arvo	Käypä arvo
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	B	84 024,5	109 193,2	82 274,5
Saamistodistukset	B	1 996,0	1 999,4	13 378,8
Johdannaissopimukset	B	1 491,6	0,0	184,0
Yhteensä		<u>87 512,1</u>	<u>111 192,6</u>	<u>95 837,3</u>

Rahoitusvelat

Johdannaissopimukset	B	4 516,2	3 035,5	1 382,4
----------------------	---	---------	---------	---------

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

Arvostusmenetelmissä ei ole tapahtunut muutoksia raportointikaudella. Myöskään luokitteluryhmien välisiä siirtoja ei ole raportointikaudella tehty. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeriä. Rahoitusvarojen ja johdannaisten käyvät arvot esitetään ensisijaisesti toimivilta markkinoilta saaduista julkisista noteerauksista. Mikäli kyseistä markkinanoteerausta ei ole saatavilla, tase-erän käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen.

Helsingissä 30. päivänä huhtikuuta 2014

Sari Lounasmeri
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna
toimitusjohtaja

Elli Reunanen
varatoimitusjohtaja

Vesa Vihriälä

Tuija Virtanen

KERTOMUS SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS -KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–31.3.2014 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 31.3.2014, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä merkittäviä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan yhteenvedon ja muut selostavat liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuosikatsauksen laatimisesta ja siitä, että se antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuosikatsauksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien ja -suositusten mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuosikatsaus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2014 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä 30. päivänä huhtikuuta 2014

PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö

Juha Wahlroos

KHT

HALLINTONEUVOSTO

Professori Markku Koskela, puheenjohtaja
Asianajaja Väinö Teperi, varapuheenjohtaja
Toimitusjohtaja Antti Arjanne
Lehtori Elina Bergroth
Toimitusjohtaja Mikael Englund
Toimitusjohtaja Markus Heino
Varatoimitusjohtaja Timo Hietanen
Toimitusjohtaja Hannu Hokka
Varatuomari Kari Joutsa
Konsultti Markku Koskinen
Dosentti Elias Oikarinen
Maanviljelijä Kallepekka Osara
Varatuomari Jukka Räihä
Varadekaani Mari Vaattovaara
Kehittämispäällikkö Riitta Vahela-Kohonen
Toimitusjohtaja Veikko M. Vuorinen

HALLITUS

Toimitusjohtaja Sari Lounasmeri, puheenjohtaja
Toimitusjohtaja Harri Hiltunen, varapuheenjohtaja
Kiinteistöjohtaja Kai Heinonen
Professori Hannu Kuusela
Toimitusjohtaja Teemu Lehtinen
Toimitusjohtaja Ari Pauna
Varatoimitusjohtaja Elli Reunanen
Toimitusjohtaja Vesa Vihriälä
Tutkijatohtori Tuija Virtanen

TILINTARKASTUS

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö
vastuunalaisena tilintarkastajana
Kauppat. maisteri Juha Wahlroos, KHT
Kauppat. maisteri Jukka Mynttinen, KHT, varamies

SISÄINEN TARKASTUS

Sisäisen tarkastuksen päällikkö Sari Ojala