



# SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

## Osavuosisikatsaus 1.1. - 30.6.2013

Vuoden 2013 tilinpäätöstiedote julkaistaan 31.1.2014.

Vuoden 2013 vuosikertomus julkaistaan 31.3.2014.

*Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina kukin luku erikseen pyöristettynä.*

## 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 ja notariaattipalveluja. Asiakasmäärämme 30.6.2013 oli noin 25.000. Vahvan vakavaraisuuden ylläpitäminen sekä asiakaslupauksemme ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaavat liiketoiminnan kasvattamista kannattavasti riskit halliten.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomalaisten kotitalouksien lainanhoitokyky on säilynyt vakaana vaikka säästämistä on laskenut. Ennätysalhaiset markkinakorot edesauttavat lainanhoitomenoista suoriutumista. Alle kahden prosentin tasolle painunut inflaatio yhdistettynä matalaan korkotasoon puolestaan lisää tallettaja- ja joukkovelkakirjalaina-asiakkaan haastetta löytää vähärisiä, mutta tuottavia sijoitusvaihtoehtoja.

Suomalaisen pankkisektorin vahva vakavaraisuus sekä kannattavuus edesauttavat vakaiden rahoitusolojen ylläpitämistä monien eurooppalaisten valtiotalouksien heikosta tilasta huolimatta. Euroopan keskuspankki jatkoi elvyttävää politiikkaansa valtiovelkakriisien vaikutusten lieventämiseksi laskemalla ohjauksikorkonsa 0,50 prosenttiin toukokuussa 2013. Pankit jatkavat valmistautumistaan uudistuvaan ja lisääntyvään kansainväliseen sääntelyyn, mikä hyödyttää tallettaja-

asiakkaita, mutta johtaa uusien lainojen koromarginaalien nousuun kaikkien asiakasryhmien kohdalla. Lisäksi marginaalit ja muut lainaehdot eriytyvät myös entistä enemmän asiakaskohtaisesti.

Kotitalouksien asuntolainakannan vuosikasvu edellisvuoden kesäkuusta vuoden 2013 kesäkuuhun oli 3,9 prosenttia (6,6 % edellisvuoden vastaavana ajanjaksona). Kotitalouksien talletukset puolestaan vähenivät vuositasolla 0,7 prosenttia (kasvu 4,1 %).

Asuntojen hinnat nousivat vuositasolla pääkaupunkiseudulla 2,6 prosenttia (+ 2,8 %), kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,8 prosenttia (- 0,3 %) edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Myös vuokra-asuminen kallistui edelleen. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 3,8 prosenttia (2,3 %).

## TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Hypo-konsernin katsauskauden liikevoitto oli 2,6 miljoonaa euroa (2,1 milj. €).

Lainojen arvonalentumisten palautukset olivat arvonalentumisia suuremmat, katsauskaudella tulosvaikutus oli positiivinen 0,03 miljoonaa euroa (+0,01 milj. €).

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan konsernin ylimmän johdon seuraamalla tulostittarilla, joka on korkokatteen, myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuottojen sekä myyntivoitoista puhdistetun sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 3,4 milj. € (3,2 milj. €). Korkokate kehittyi myönteisesti. Omistettujen asuinhuoneistojen vuokratuotot alenivat johtuen vuoden takaiseen ajanjaksoon verrattuna vähentyneistä omistuksista.

Palkkiotuotot 1,4 miljoonaa euroa (1,1 milj. €) kertyivät antolainauspalveluista, notariaattipalveluista sekä maksukorttikannan tuotoista.

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,6 miljoonaa euroa (2,2 milj. €). Lukuun sisältyi myyntivoittoja 1,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. €).

Hallintokulut kasvoivat 3,2 miljoonaan euroon (2,6 milj. €), kasvu johtui strategian mukaisesti tehdyistä panostuksista henkilöstöön. Henkilökulujen osuus hallintokuluista oli 55 prosenttia (53 %). Konsernin kulu-tuottosuhde oli 58,2 prosenttia (58,1 %).

Konsernin laaja tulos 2,2 miljoonaa euroa (1,3 milj. €) sisältää katsauskauden 2,1 miljoonan euron (1,6 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen sekä 1.1.2013 voimaan tulleen IAS 19 laskentakäytännön mukaisesti, etuusperusteisen eläkejärjestelyn uudelleenarvostukset. Käyvän arvon rahaston muutos johtui koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomista arvomuutoksista.

## HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana palkattiin kahdeksan uutta henkilöä. Yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa jatkettiin. Henkilöstön lukumäärä katsauskaudella oli keskimäärin 32 (31 vastaavana ajankohtana vuonna 2012). Vakinaisen henkilöstön määrä 30.6.2013 oli 35 (30). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin.

## VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

### Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 835,8 miljoonaan euroon (725,0 milj. € 31.12.2012). Lainakannan kasvattamisen ohella tärkeitä tavoitteita katsauskaudella olivat edelleen lainojen kannattavuus- ja luottoriskinäkökohdat.

Kuten kiinnitysluottopankeilla, Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) oli katsauskauden päättyessä 48,9 prosenttia (51,0 % 31.12.2012). Laina- ja vakuuskanta sijaitsee lähes 90 prosenttisesti pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla.

Järjestämättömät saatavat painuivat 0,9 miljoonaan euroon (1,1 milj. €), mikä vastaa 0,11 prosenttia lainakannasta (0,15 %).

### Maksuvalmius ja muut saamisrat

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekkitili- ja muilla sitovilla rahoitusliikkeillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 194,4 miljoonaa euroa (141,9 milj. € 31.12.2012), mikä oli 18,1 prosenttia (15,6 %) kokonaistaseesta. Rahavaroista, joiden yhteismäärä oli 171,2 miljoonaa euroa, lähes puolet (yli 50 %) koostui vähintään AA - luottoluokitellusta, laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön ylikate 6,2 miljoonaa euroa (6,1 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin.

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla.

### Johdannaisopimukset

Tase-erien korko- ja valuuttariskien suojaamiseksi tehdyt koron- ja/tai valuuttavaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset suojauslaskentamallista riippuen joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (korkoriskiltä suojautuminen) tai tulosvaikuttavasti (valuuttariskiltä suojautuminen). Osa-

keindeksisidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Johdannaissopimuksista kirjatut saavat 30.6.2013 olivat tase-arvoltaan 0,1 milj. € (0,1 milj. € 31.12.2012) ja velat 3,6 milj. € (1,5 milj. €).

### **Talletukset ja muu varainhankinta**

Konsernin rahoitusasema säilyi katsauskaudella vakaana ja talletus- ja obligaatiovarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatettiin edelleen. Talletus- ja obligatiokanta kasvoi katsauskaudella 5,5 prosenttia ja oli 325,4 miljoonaa euroa (308,6 milj. € 31.12.2012) rahalaitosten tekemät talletukset mukaan lukien. Talletusten ja obligaatioiden osuus muodosti 33,6 prosenttia (38,1 %) kokonaisvarainhankinnasta. Suomen Asunto-HypoPankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omistama talletuspankki.

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti katsauskaudella neljä joukkovelkakirjalainaemissiota nimellis pääomaltaan 168,7 miljoonaa euroa, joista viimeisin tarjottiin onnistuneesti euro- ja kruunumääräisenä myös kansainvälisille sijoittajille. Hypo palasi näin lähes 100 vuoden tauon jälkeen kansainvälisille jvk-markkinoille. Emissioilla jälleenrahoitettiin varainhankintasopimusten katsauskaudelle ajoittuneita erääntymisiä sekä liiketoiminnan kasvua. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.6.2013 oli 75,3 prosenttia (52,0 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 969,0 miljoonaa euroa (810,4 milj. €).

### **OMA PÄÄOMA, VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA**

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 81,9 miljoonaa euroa (80,5 milj. €). Katsauskauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän osavuosikatsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin vakavaraisuus oli 15,8 % (17,0 % 31.12.2012) ja ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus 14,9 % (15,9 %). Katsauskauden 1.1.- 30.6.2013 voitto on tilintarkastajien lausunnon perusteella sisällytetty ensisijaiseen omaan pääomaan. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti erinomaisella 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. Vastavat tiedot sekä niiden päivitykset ovat luettavissa myös internet -sivuilla osoitteessa [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi).

### **OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN**

Katsauskauden 1.1. – 30.6.2013 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

## ARVIO LOPPUVUODEN NÄKYMISTÄ

Konsernin johto arvioi vuoden 2013 liikevoiton yltävän viimevuotiselle tasolle. Epävarmuus tulevaisuudennäkymistä euroalueella erityisesti Suomessa vähentää kuitenkin asuntomarkkinaosapuolten luottamusta ja luo siten epävarmuutta myös Hypon tuloshitykseen.

=====  
Katsauksen lähdetiedot:

- Asuntojen hinnat, 2013, 2. neljännes, Tilastokeskus
- Vuokratilasto, 1. neljännes 2013 Tilastokeskus

### Kulu-tuottosuhde:

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

**KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2013-30.6.2013, IFRS**

| (1000 €)  | <b>1.1.2013-<br/>30.6.2013</b> | <b>1.1.2012-<br/>30.6.2012</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Korkotuotot   | 8 185,8                        | 10 295,5                       |
| Korkokulut  | -6 059,4                       | -8 538,6                       |
| <b>KORKOKATE</b>  | <b>2 126,4</b>                 | <b>1 756,9</b>                 |
| Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista                            | 70,0                           | 0,0                            |
| Palkkiotuotot   | 1 358,5                        | 1 115,2                        |
| Palkkiokulut  | -10,4                          | -7,5                           |
| Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot                          | 15,4                           | 8,1                            |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot                                       | 2 555,5                        | 2 153,3                        |
| Liiketoiminnan muut tuotot  | 20,0                           | 58,5                           |
| Hallintokulut   |                                |                                |
| Henkilöstökulut   |                                |                                |
| Palkat ja palkkiot  | -1 462,7                       | -1 182,2                       |
| Henkilösivukulut  |                                |                                |
| Eläkekulut  | -263,1                         | -244,7                         |
| Muut henkilösivukulut   | -41,4                          | -88,3                          |
| Muut hallintokulut  | -1 427,4                       | -1 220,0                       |
| Hallintokulut yhteensä  | -3 194,7                       | -2 735,2                       |
| Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | -117,7                         | -96,7                          |
| Liiketoiminnan muut kulut   | -260,4                         | -181,9                         |
| Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista                 | 30,0                           | 10,4                           |
| <b>LIIKEVOITTO</b>  | <b>2 592,7</b>                 | <b>2 081,1</b>                 |
| Tuloverot   | -537,2                         | -473,4                         |
| <b>KAUDEN VOITTO</b>  | <b>2 055,5</b>                 | <b>1 607,7</b>                 |

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2013-30.6.2013, IFRS**

| (1000 €)  | <b>1.1.2013-<br/>30.6.2013</b> | <b>1.1.2012-<br/>30.6.2012</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Kauden voitto   | 2 055,5                        | 1 607,7                        |
| Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan   |                                |                                |
| Käyvän arvon rahaston muutos  |                                |                                |
| Rahavirtojen suojaukset   | 180,4                          | 156,5                          |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                                     | -57,6                          | 134,0                          |
|   | <u>122,8</u>                   | <u>290,5</u>                   |
| Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan |                                |                                |
| Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus               | 0,0                            | -567,8                         |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä                                  | 122,8                          | -277,3                         |
| <b>KAUDEN LAAJA TULOS</b>   | <b><u>2 178,3</u></b>          | <b><u>1 330,4</u></b>          |

**KONSERNIN TASE 30.6.2013, IFRS**

(1000 €)

|   | <b>30.6.2013</b>          | <b>31.12.2012</b>       |
|---|---------------------------|-------------------------|
| <b>VASTAAVAA</b>  |                           |                         |
| Käteiset varat  | 41 141,7                  | 0,0                     |
| Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset        |                           |                         |
| Muut  | 110 434,4                 | 106 385,1               |
| Saamiset luottolaitoksilta                                    |                           |                         |
| Vaadittaessa maksettavat                                      | 8 887,2                   | 7 689,4                 |
| Muut  | 3 729,6                   | 3 019,0                 |
|   | <u>12 616,8</u>           | <u>10 708,4</u>         |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä                       |                           |                         |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat                            | 835 812,4                 | 725 046,15              |
| Saamistodistukset   |                           |                         |
| Muilta  | 6 985,6                   | 1 300,0                 |
|   | <u>6 985,6</u>            | <u>1 300,0</u>          |
| Osakkeet ja osuudet   | 113,4                     | 113,4                   |
| Johdannaissopimukset  | 56,6                      | 90,5                    |
| Aineettomat hyödykkeet  |                           |                         |
| Muut pitkävaikutteiset menot                                  | 544,5                     | 338,6                   |
| Aineelliset hyödykkeet  |                           |                         |
| Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet | 52 618,4                  | 54 616,9                |
| Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet  | 831,8                     | 834,2                   |
| Muut aineelliset hyödykkeet                                   | 294,9                     | 256,4                   |
|   | <u>53 745,1</u>           | <u>55 707,5</u>         |
| Muut varat  | 7 935,2                   | 7 534,6                 |
| Siirtosaamiset ja maksetut ennakot                            | 3 482,2                   | 2 768,3                 |
| Laskennalliset verosaamiset                                   | 1 160,9                   | 1 210,3                 |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>                                     | <b><u>1 074 028,8</u></b> | <b><u>911 203,0</u></b> |



**KONSERNIN TASE 30.6.2013, IFRS**

(1000 €)

|  | <b>30.6.2013</b>          | <b>31.12.2012</b>       |
|--|---------------------------|-------------------------|
| <b>VASTATTAVAA</b>                                       |                           |                         |
| VIERAS PÄÄOMA  |                           |                         |
| Velat keskuspankeille                                    | 40 000,0                  | 40 000,0                |
| Velat luottolaitoksille                                  |                           |                         |
| Vaadittaessa maksettavat                                 | 16 436,5                  | 19 034,2                |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat                       | 119 058,9                 | 128 255,5               |
|  | <u>175 495,4</u>          | <u>187 289,7</u>        |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisöille                     |                           |                         |
| Talletukset  |                           |                         |
| Vaadittaessa maksettavat                                 | 138 556,8                 | 148 547,6               |
| Muut   | 146 373,9                 | 119 980,0               |
|  | <u>284 930,7</u>          | <u>268 527,6</u>        |
| Muut velat   |                           |                         |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat                       | 49 830,0                  | 54 989,08               |
|  | <u>334 760,7</u>          | <u>323 516,7</u>        |
| Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat                |                           |                         |
| Joukkovelkakirjalainat                                   | 334 258,2                 | 198 087,9               |
| Muut   | 123 839,3                 | 100 782,7               |
|  | <u>458 097,5</u>          | <u>298 870,7</u>        |
| Johdannaissopimukset                                     | 3 569,2                   | 1 533,9                 |
| Muut velat   |                           |                         |
| Muut velat   | 5 336,1                   | 5 725,7                 |
| Siirtovelat ja saadut ennakot                            | 5 382,3                   | 4 953,6                 |
| Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla |                           |                         |
| Muut   | 680,0                     | 680,0                   |
| Laskennalliset verovelat                                 | 8 763,3                   | 8 866,6                 |
| OMA PÄÄOMA   |                           |                         |
| Peruspääoma  | 5 000,0                   | 5 000,0                 |
| Muut sidotut rahastot                                    |                           |                         |
| Vararahasto  | 22 789,4                  | 22 789,4                |
| Käyvän arvon rahasto                                     |                           |                         |
| Rahavirran suojauksesta                                  | -3 483,7                  | -3 664,1                |
| Käypään arvoon arvostamisesta                            | 157,0                     | 214,6                   |
| Vapaat rahastot  |                           |                         |
| Muut rahastot  | 22 923,5                  | 22 923,5                |
| Edellisten tilikausien voitto                            | 32 502,6                  | 28 410,5                |
| Tilikauden voitto  | 2 055,5                   | 4 092,1                 |
|  | <u>81 944,3</u>           | <u>79 766,0</u>         |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                              | <b><u>1 074 028,8</u></b> | <b><u>911 203,0</u></b> |

**LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1.2013-30.6.2013**

(1000 €)

|   | Perus-<br>pääoma         | Vara-<br>rahasto         | Käyvän<br>arvon ra-<br>hasto          | Muut<br>rahastot         | Voittovarot        | Yhteensä        |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Raportoitu oma pääoma 1.1.2012</b>                 | 5 000,0                  | 22 789,8                 | -4 612,8                              | 22 923,5                 | 29 433,6           | 75 534,1        |
| Tilinpäätösperiaatteen muutoksen aiheuttama oikaisu   |                          |                          |                                       |                          | -776,1             | -776,1          |
| <b>Oikaistu oma pääoma tilikauden alussa 1.1.2012</b> | <b>5 000,0</b>           | <b>22 789,8</b>          | <b>-4 612,8</b>                       | <b>22 923,5</b>          | <b>28 657,5</b>    | <b>74 758,0</b> |
| Tilikauden voitto                                     |                          |                          |                                       |                          | 1 602,9            | 1 602,9         |
| Muut laajan tuloksen erät                             |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu     |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi        |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Rahavirran suojaukset                                 |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Omaan pääomaan kirjattu määrä                         |                          |                          | -686,0                                |                          |                    | -686,0          |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                       |                          |                          | 893,3                                 |                          |                    | 893,3           |
| Laskennallisten verojen muutos                        |                          |                          | -50,8                                 |                          |                    | -50,8           |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                       |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Käyvän arvon muutos                                   |                          |                          | 177,5                                 |                          |                    | 177,5           |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                       |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Laskennallisten verojen muutos                        |                          |                          | -43,5                                 |                          |                    | -43,5           |
| Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto         |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä   |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Laskennallisten verojen muutos                        |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä                    | 0,0                      | 0,0                      | 290,5                                 | 0,0                      | 0,0                | 290,5           |
| <b>Oma pääoma 30.6.2012</b>                           | <b>5 000,0</b>           | <b>22 789,8</b>          | <b>-4 322,3</b>                       | <b>22 923,5</b>          | <b>30 260,4</b>    | <b>76 651,4</b> |
|   | <b>Perus-<br/>pääoma</b> | <b>Vara-<br/>rahasto</b> | <b>Käyvän<br/>arvon ra-<br/>hasto</b> | <b>Muut<br/>rahastot</b> | <b>Voittovarot</b> | <b>Yhteensä</b> |
| <b>Oma pääoma 1.1.2013</b>                            | 5 000,0                  | 22 789,4                 | -3 449,5                              | 22 923,5                 | 32 502,6           | 79 766,0        |
| Tilikauden voitto                                     |                          |                          |                                       |                          | 2 055,5            | 2 055,5         |
| Muut laajan tuloksen erät                             |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu     |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi        |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Rahavirran suojaukset                                 |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Omaan pääomaan kirjattu määrä                         |                          |                          | -546,7                                |                          |                    | -546,7          |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                       |                          |                          | 785,6                                 |                          |                    | 785,6           |
| Laskennallisten verojen muutos                        |                          |                          | -58,5                                 |                          |                    | -58,5           |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                       |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Käyvän arvon muutos                                   |                          |                          | -59,4                                 |                          |                    | -59,4           |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                       |                          |                          | -16,9                                 |                          |                    | -16,9           |
| Laskennallisten verojen muutos                        |                          |                          | 18,7                                  |                          |                    | 18,7            |
| Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto         |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä   |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Laskennallisten verojen muutos                        |                          |                          |                                       |                          |                    |                 |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä                    | 0,0                      | 0,0                      | 122,8                                 | 0,0                      | 0,0                | 122,8           |
| <b>Oma pääoma 30.6.2013</b>                           | <b>5 000,0</b>           | <b>22 789,4</b>          | <b>-3 326,7</b>                       | <b>22 923,5</b>          | <b>34 558,1</b>    | <b>81 944,3</b> |

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.-30.6.2013**

| (1000 €)  | 1.1.2013-<br>30.6.2013 | 1.1.2012-<br>30.6.2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                             |                        |                        |
| Saadut korot  | 8 198,5                | 11 025,8               |
| Maksetut korot  | -6 370,1               | -8 149,7               |
| Palkkiotuotot   | 1 096,6                | 1 119,1                |
| Palkkiokulut  | -10,4                  | -7,5                   |
| Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot              | 0,0                    | 7,0                    |
| Valuuttatoiminnan nettotuotot                               | -1,4                   | 1,1                    |
| Korkorahastojen nettotuotot+saamistod.m.voitot              | 16,9                   | 0,0                    |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot                           | 1 497,3                | 1 153,1                |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                  | 20,0                   | 58,5                   |
| Hallintokulut   | -2 735,4               | -2 927,5               |
| Liiketoiminnan muut kulut                                   | -283,6                 | -189,1                 |
| Luotto- ja takaustappiot                                    | 30,0                   | 10,4                   |
| Tuloverot   | -74,8                  | -444,2                 |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>               | <b>1 383,7</b>         | <b>1 656,9</b>         |
| <b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>           |                        |                        |
| Saamiset asiakkailta (antolainaus)                          | -111 558,6             | -36 127,9              |
| Sijoituskiinteistöt   | 1 351,9                | 5 052,7                |
| <b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>  | <b>-110 206,7</b>      | <b>-31 075,2</b>       |
| <b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>          |                        |                        |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)           | 16 403,1               | 22 462,6               |
| <b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b> | <b>16 403,1</b>        | <b>22 462,6</b>        |
| <b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>           | <b>-92 420,0</b>       | <b>-6 955,7</b>        |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                             |                        |                        |
| Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta                         | -359,6                 | 0,0                    |
| Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)                        | 0,0                    | -0,6                   |
| Saadut osingot  | 70,0                   | 0,0                    |
| <b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>            | <b>-289,6</b>          | <b>-0,6</b>            |
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>                               |                        |                        |
| Luottolaitoslainat, uudet nostot                            | 100 904,1              | 123 447,2              |
| Luottolaitoslainat, takaisinmaksut                          | -112 698,4             | -119 615,5             |
| Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut             | 202 531,0              | 36 184,9               |
| Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut                      | -64 052,6              | -26 306,1              |
| Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut                | 118 338,0              | 93 071,7               |
| Sijoitustodistukset, takaisinmaksut                         | -95 281,4              | -75 357,1              |
| Muut velat, uudet nostot                                    | 8 173,4                | 6 420,1                |
| Muut velat, takaisinmaksut                                  | -12 419,4              | -10 273,1              |
| <b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>              | <b>145 494,6</b>       | <b>27 572,2</b>        |
| <b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>                              | <b>52 785,1</b>        | <b>20 615,9</b>        |
| <b>Rahavarat 1.1.</b>                                       | <b>118 393,5</b>       | <b>122 021,2</b>       |
| <b>Rahavarat 30.6.</b>                                      | <b>171 178,5</b>       | <b>142 637,1</b>       |
| <b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>                                   | <b>52 785,1</b>        | <b>20 615,9</b>        |

## LIITETIEDOT

### 1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2012 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34-standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2013 alkaneella tilikaudella voimaan tulleista uusista IFRS-standardeista ja tulkinnoista, lukuun ottamatta IAS 19 Työsuhde-etuudet -standardin muutoksia, ei ollut olennaisia vaikutuksia konsernin tulokseen tai taseeseen. IAS 1 Tilinpäätöstietojen esittäminen -standardin muutos vaikutti laajan tuloslaskelman esittämistapaan. Laajan tuloslaskelman erät ryhmitellään luokkiin sen perusteella, voidaanko erä luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan vai ei.

Osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Katsaus tulee lukea yhdessä konsernin vuositilinpäätöksen 31.12.2012 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.

IAS 19 standardin voimaantultua 1.1.2013 Hypo-konserni kirjaa etuusperustaisen eläkejärjestelyn uudelleenarvostukset laajan tuloslaskelman eriin sille kaudelle, jolla ne syntyvät. Lisäksi, sijoitusvarojen tuottoa laskettaessa käytetään samaa diskonttausprosenttia kuin eläkevelkaa laskettaessa. Vertailuvuoden 2012 luvut on laskettu uudestaan muuttunutta laatimisperiaatetta käyttäen. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot on esitetty vuoden 2012 laajassa tuloslaskelmassa laskennallisella verolla huomioituna. Muutoksen johdosta konsernitaseen muut varat ja edellisten tilikausien voittovarot pienenevät 0,8 miljoonaa euroa. Laatimisperiaatteen muutoksella ei ollut olennaisia vaikutuksia konsernin tulokseen eikä vakavaraisuuteen. Aiemmin kokonaisuudessaan tuloslaskelman eläkekuluissa esitetty IAS 19 kirjaus esitetään 1.1.2013 alkaen jaoteltuna korkotuottoihin ja eläkekuluihin.

### 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. – 30.6.2013. Katsauskaudella ei ole laskettu liikkeeseen oman pääoman ehtoisia arvopapereita.

### 3. Omat varat ja vakavaraisuus

Luottolaitoksen tulee varata omia varoja erilaisten, toimintaansa liittyvien tunnistettujen riskien toteutumisen varalta. Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin on luottoriski. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

**Konsernin omat varat ja vakavaraisuus**

(1000 €)

|  | 30.6.2013   | 30.6.2012   | 31.12.2012  |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>                  | 81 944,3    | 77 427,5    | 80 542,1    |
| Ensisijaisista omista varoista tehtävät oikaisut         |             |             |             |
| IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)                       | -4 654,7    | -5 869,0    | -5 392,0    |
| Aineettomat hyödykkeet                                   | -544,5      | -407,7      | -338,6      |
| Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut           |             |             |             |
| Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta          | 3 483,7     | 4 506,7     | 3 664,1     |
| Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla    | 680,0       | 1 020,0     | 680,0       |
| <b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>      | 80 908,9    | 76 677,5    | 79 155,7    |
| josta ensisijaiset omat varat                            |             |             |             |
| Peruspääoma  | 5 000,0     | 5 000,0     | 5 000,0     |
| Vararahasto  | 22 789,4    | 22 789,8    | 22 789,4    |
| Käyttörahassto   | 22 923,5    | 22 923,5    | 22 923,5    |
| Edellisten tilikausien voitto                            | 32 502,6    | 29 433,6    | 29 196,3    |
| Vanha FAS:in mukainen arvonorotusrahasto                 | -4 176,3    | -4 606,7    | -4 457,0    |
| IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)                       | -4 654,7    | -5 869,0    | -5 392,0    |
| Tilikauden voitto  | 2 055,5     | 1 602,9     | 4 082,4     |
| Aineettomat hyödykkeet                                   | -544,5      | -407,7      | -339,6      |
| Ensisijaiset omat varat yhteensä                         | 75 895,5    | 70 866,3    | 73 803,1    |
| josta toissijaiset omat varat                            |             |             |             |
| Uudelleenarvostusrahasto                                 | 4 176,3     | 4 606,7     | 4 457,0     |
| Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat    | 157,0       | 184,4       | 214,6       |
| Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla | 680,0       | 1 020,0     | 680,0       |
| Toissijaiset omat varat yhteensä                         | 5 013,3     | 5 811,1     | 5 351,6     |
| <b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>                   |             |             |             |
| Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi                 | 39 271,0    | 35 778,0    | 35 627,0    |
| Operatiivisen riskin kattamiseksi                        | 1 622,0     | 1 402,0     | 1 622,0     |
| <b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>          | 40 893,0    | 37 180,0    | 37 249,0    |
| <b>Omien varojen ylijäämä</b>                            | 40 016,0    | 39 497,5    | 41 905,7    |
| <b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>           | 490 885,0   | 447 227,0   | 445 341,0   |
| Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat                 | 14,9        | 15,2        | 15,9        |
| <b>Vakavaraisuus %</b>                                   | <b>15,8</b> | <b>16,5</b> | <b>17,0</b> |

**4. Ehdolliset sitoumukset, taseen ulkopuoliset****Konsernitaseen ulkopuoliset sitoumukset**

(1000 €)

|  | 30.6.2013 | 30.6.2012 | 31.12.2012 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset         |           |           |            |
| Takaukset  | 2 181,9   | 2 181,9   | 2 181,9    |
| Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset           |           |           |            |
| Myönnetty, mutta nostamattomat luotot                            | 106 257,1 | 101 403,3 | 88 173,7   |
| Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset | 761,6     | 1 882,7   | 1 318,2    |
| Yhteensä   | 109 200,6 | 105 467,8 | 91 673,9   |

## 5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

|   |                                     | <u>30.6.2013</u>   | <u>31.12.2012</u>  |
|---|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rahoitusvarat</b>  | Käyvän arvon<br>määrittämisperiaate | Käypä arvo         | Käypä arvo         |
| Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamis-<br>todistukset | B                                   | 110 434 402        | 106 385 079        |
| Saamistodistukset   | B                                   | 6 985 631          | 1 300 000          |
| Johdannaissopimukset  | B                                   | 56 575             | 90 520             |
| Yhteensä  |                                     | <u>117 476 608</u> | <u>107 775 599</u> |

### Rahoitusvelat

|                      |   |           |           |
|----------------------|---|-----------|-----------|
| Johdannaissopimukset | B | 3 569 192 | 1 533 947 |
|----------------------|---|-----------|-----------|

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista korun- 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 korkoeria. Rahoitusvarojen ja johdannaisten käyvät arvot esitetään ensisijaisesti toimivilta markkinoilta saaduin julkisin noteerauksin.

Mikäli kyseistä markkinanoteerausta ei ole saatavilla, tase-erän käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen.

Helsingissä 29. päivänä elokuuta 2013

Jarmo Leppiniemi  
puheenjohtaja

Sari Lounasmeri  
varapuheenjohtaja

Harri Hiltunen

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna  
toimitusjohtaja

Elli Reunanen  
varatoimitusjohtaja

Vesa Vihriälä

Tuija Virtanen

## **KERTOMUS SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS -KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.6.2013 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA**

### *Johdanto*

*Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 30.6.2013, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sekä merkittäviä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan yhteenvedon ja muut selostavat liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja siitä, että se antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.*

### *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 osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 30.6.2013 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.*

Helsingissä 29. päivänä elokuuta 2013

**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  
Toimitusjohtaja Helena Jaatinen  
Toimitusjohtaja Tauno Jalonen  
Varatuomari Kari Joutsa  
Kiinteistöjohtaja Markku Koskinen  
Maanviljelijä Kallepekka Osara  
Varatuomari Jukka Räihä  
Kehittämispäällikkö Riitta Vahela-Kohonen  
Toimitusjohtaja Veikko M. Vuorinen

### **HALLITUS**

Professori Jarmo Leppiniemi, puheenjohtaja  
Toimitusjohtaja Sari Lounasmeri, varapuheenjohtaja  
Toimitusjohtaja Harri Hiltunen  
Professori Hannu Kuusela  
Toimitusjohtaja Teemu Lehtinen  
Toimitusjohtaja Ari Pauna  
Varatoimitusjohtaja Elli Reunanen  
Toimitusjohtaja Vesa Vihriälä  
Opettava tutkija Tuija Virtanen

### **TILINTARKASTUS**

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

### **SISÄINEN TARKASTUS**

Riskienhallintajohtaja Mikko Huopio