



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuosisikatsaus

1.1. – 30.9.2014

Vuoden 2014 tilinpäätös julkaistaan 12.2.2015.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Hypo-konsernin tammi – syyskuu 2014

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypon liikevoitto parani lähes 40 prosenttia, talletuskanta kasvoi yli 400 miljoonaan euroon ja ydinvakavaraisuus pysyi vahvana selvästi yli 14 prosentissa.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Epävarmat ajat, kaupungistuminen ja finanssialan rakennemuutos ovat kasvattaneet asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liiketoimintaa ja lisänneet entisestään sen kasvumahdollisuuksia. Vuodesta 2014 tulee selvästi vuotta 2013 parempi.”

- Konsernin liikevoitto parani 37 % 5,9 miljoonaan euroon (4,3 milj. € 1-9/2013)
- Korkokate kasvoi 45 % 4,8 miljoonaan euroon (3,3 milj. €)
- Palkkiotuotot 2,6 milj. € (2,0 milj. €)
- Lainakanta 1 130,5 milj. € (977,9 milj. € 31.12.2013)
- Talletuskanta nousi 405,3 miljoonaan euroon (359,7 milj. €)
- Ydinvakavaraisuus 14,7 % (14,7 %)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)	1-9/2014	1-9/2013	7-9/2014	7-9/2013	2013
Korkokate	4 799	3 317	1 672	1 190	5 290
Palkkiotuotot netto	2 529	2 029	737	681	2 723
Muut tuotot yhteensä	5 167	4 287	2 027	1 626	6 034
Kulut yhteensä (sis. poistot, lt muut kulut ja arvonalentumiset)	-6 580	-5 317	-2 248	-1 774	-8 041
Liikevoitto	5 914	4 316	2 188	1 723	6 006
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 130 482	887 324	1 130 482	887 324	977 893
Talletukset	405 285	323 693	405 285	323 693	359 734
Taseen loppusumma	1 365 551	1 102 852	1 365 551	1 102 852	1 219 595
Ydinpääoman suhde, %	14,7	-	14,7	-	14,7
Ensisijaisten omien varojen suhde, %	14,7	-	14,7	-	14,7
Kokonaisvakavaraisuus, %	14,8	-	14,8	-	14,7
Kulu-tuotto -suhde, %	51,2	55,5	50,8	50,7	57,4
Vakinaisen henkilöstön määrä, kauden lopussa	50	38	50	38	44
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,19	0,13	0,19	0,13	0,10
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	46,4	50,1	46,4	50,1	50,0
Talletukset / luotot, %	35,9	36,5	35,9	36,5	36,8

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Ari Pauna, puh (09) 228 361, 050 3534 690
Talous- ja hallintojohtaja Aija Kontinen puh (09) 228 361, 050 411 7960

Hypo-konsernin osavuositiedot on luettavissa kotisivuilta osoitteessa
<http://www.hypo.fi/tietoa-hyosta/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/>

HYPO-KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, Hypo) on ainoa asuntorahoitukseen 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 30.9.2014 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. Sekä vienti että kotimainen kysyntä ovat kehittyneet vaatimattomasti ja työttömyysaste on ollut hitaassa nousussa. Inflaatio on pysynyt hyvin hitaana. EKP:n rahapolitiikka on pitänyt asuntolainojen viitekorot poikkeuksellisen alhaisina, mikä on tukenut kotitalouksien lainanhoitokykyä. Taloudellinen tilanne ei ole kuitenkaan aiheuttanut pankeille merkittäviä ongelmia.

Kotitalouksien asuntolainakannan kasvu viime vuoden syyskuusta vuoden 2014 syyskuuhun oli 1,7 %. Kotitalouksien talletuskanta puolestaan pieneni vuoden aikana 0,8 %.

Vanhojen osakehuoneistojen hinnat laskivat syyskuussa vuoden aikana pääkaupunkiseudulla 1,7 % (nousivat 2,9 %), kun taas muualla maassa hinnat laskivat 2,1

% (1,2 %) edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HEINÄ-SYYSKUU 2014

Konsernin liikevoitto oli 2,2 miljoonaa euroa (1,7 milj. € 1.7.-30.9.2013). Tuotot yhteensä olivat 4,4 miljoonaa euroa (3,5 milj. €) ja kulut yhteensä 2,2 miljoonaa euroa (1,8 milj. €).

TAMMI – SYYSKUU 2014

Konsernin liikevoitto oli 5,9 miljoonaa euroa (4,3 milj. € 1.1. – 30.9.2013).

Korkokate kehittyi myönteisesti ja kasvoi 45 % edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta. Nousu johtui sekä luottokannan kasvusta että korkomarginaalin suotuisasta kehityksestä.

Palkkiotuotot 2,6 miljoonaa euroa (2,0 milj. €) kertyivät antolainaus-, notariaatti- sekä maksukorttipalveluista.

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,8 miljoonaa euroa (4,2 milj. €). Lukuun sisältyi myyntivoittoja 1,1 miljoonaa euroa (2,1 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 51,2 % (55,5 %).

Arvon alentumiset luotoista olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. €).

Konsernin laaja tulos 6,6 miljoonaa euroa (4,3 milj. €) sisältää katsauskauden 4,9 miljoonan euron (3,4 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. €) ja eläkejärjestelyjen uudelleen arvostuksen 0,5 miljoonaa euroa (-0,1 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Tammi-syyskuun aikana palkattiin yhdeksän uutta henkilöä vakituiseen työsuhteeseen. Yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa jatkettiin. Vakinaisen henkilöstön määrä 30.9.2014 oli 50 (38). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 1 130,5 miljoonaa 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 46,4 % (50,0 % 31.12.2013).

Järjestämättömät saatavat pysyivät alhaisina ollen 2,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. € 31.12.2013), mikä on 0,19 % (0,10 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitili- ja muilla sitovilla rahoituslimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 180,5 miljoonaa euroa (205,6 milj. € 31.12.2013), mikä oli 13,2 % (16,8 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 167,0 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilvaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 37,4 % oli vähintään AA- – luottoluokiteltuja ja 96,2 % EKP-vakuuskelpoisia.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön ylikate 6,9 miljoonaa euroa (6,2 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin.

Asunto- ja asuntotonttiomistusten osuus taseesta pysyi lähes ennallaan ollen 3,7 %

(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 30.9.2014 olivat tasearvoltaan 3,4 milj. € (1,6 milj. € 31.12.2013) ja velat 5,9 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 (valuutta-arvostus). 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 määrää kasvatettiin edelleen. Talletus- ja obligaatiokanta kasvoi katsauskaudella 12,8 prosenttia ja oli 422,7 miljoonaa euroa (374,7 milj. € 31.12.2013) rahalaitosten tekemät talletukset mukaan lukien. Talletusten ja obligaatioiden osuus muodosti 34,1 % (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. € sekä kaksi tukkumarkkinoille suunnattua joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan yhteensä 100 milj. €. Omia joukkovelkakirjalainoja ostettiin katsauskaudella takaisin 29,4 milj. €:n nimellisarvon edestä. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.9.2014 oli 57,8 % (59,5 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 1 240,1 miljoonaa euroa (1 109,6 milj. €).

OMA PÄÄOMA, VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 94,1 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 30.9.2014 oli 14,7 % (14,7 % 31.12.2013). Katsauskauden 1.1.-30.9.2014 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. – 30.9.2014 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

Konsernin johto arvioi vuoden 2014 liikevoiton ylittävän viimevuotisen tason. Taloudellinen epävarmuus euroalueella ja erityisesti Suomessa pitää kuitenkin asuntomarkkinaosapuolten luottamusta alhaisella tasolla ja luo siten edelleen epävarmuutta myös Hypon tuloskehitykseen.

Katsauksen lähdetiedot:

Suomen kotitalouksien lainat ja talletukset; Suomen Pankki

Asuntojen hinnat; syyskuu 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 €)	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	2013
Korkotuotot	5 464,3	4 314,4	15 723,3	12 500,2	17 663,2
Korkokulut	-3 792,4	-3 124,1	-10 924,7	-9 183,5	-12 373,0
KORKOKATE	1 671,9	1 190,3	4 798,5	3 316,7	5 290,2
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	0,0	0,0	84,0	70,0	98,0
Palkkiotuotot	751,4	690,5	2 569,1	2 049,0	2 747,6
Palkkiokulut	-14,7	-9,8	-40,1	-20,2	-24,2
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,1	0,3	-0,7	-1,1	-1,7
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	1 444,8	-3,3	2 335,1	13,6	103,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	584,5	1 624,7	2 753,0	4 180,2	5 825,4
Liiketoiminnan muut tuotot	-2,0	4,2	-4,8	24,2	8,5
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 109,8	-714,2	-3 183,3	-2 176,9	-3 329,2
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-209,2	-123,4	-608,5	-386,5	-824,9
Muut henkilösivukulut	-37,3	-19,6	-141,0	-61,0	-99,7
Muut hallintokulut	-650,1	-755,4	-1 882,3	-2 182,8	-3 060,9
Hallintokulut yhteensä	-2 006,4	-1 612,6	-5 815,1	-4 807,2	-7 314,7
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-76,5	-66,4	-232,7	-184,1	-261,4
Liiketoiminnan muut kulut	-170,6	-93,2	-358,3	-353,6	-484,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	5,5	-1,7	-174,1	28,4	19,1
LIIVEVOITTO	2 187,8	1 723,1	5 913,9	4 315,9	6 006,1
Tuloverot	-391,5	-358,7	-1 052,2	-895,9	-1 116,5
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 796,3	1 364,4	4 861,7	3 419,9	4 889,7
KAUDEN VOITTO	1 796,3	1 364,4	4 861,7	3 419,9	4 889,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	2013
Kauden voitto	1 796,3	1 364,4	4 861,7	3 419,9	4 889,7
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	202,5	756,6	401,4	937,0	700,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-132,3	96,2	793,3	38,6	-110,3
	70,2	852,8	1194,7	975,6	589,7
Yhteisöverokannan muutos					
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero	0,0	0,0	0,0	0,0	1074,7
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero	0,0	0,0	0,0	0,0	409,7
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero	0,0	0,0	0,0	0,0	275,1
	0,0	0,0	0,0	0,0	1759,5
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	0,0	-101,9	508,0	-101,9	488,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	70,2	750,9	1702,7	873,7	2 837,2
KAUDEN LAAJA TULOS	1 866,4	2 115,3	6 564,3	4 293,6	7 726,9

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.9.2014	31.12.2013	30.9.2013
VASTAAVAA			
Käteiset varat	18 000,0	560,0	15,7
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset		10 029,5	
Muut	129 462,5	109 193,2	132 578,9
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	10 099,5	16 932,4	12 973,0
Muut	4 303,4	43 915,0	3 852,3
	<u>14 402,9</u>	<u>60 847,4</u>	<u>16 825,3</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	1 130 481,6	977 893,5	887 324,3
Saamistodistukset			
Muilta	5 095,1	1 999,4	0,0
	<u>5 095,1</u>	<u>1 999,4</u>	<u>0,0</u>
Osakkeet ja osuudet	113,4	113,4	113,4
Johdannaissopimukset	3 426,4	0,0	8,0
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	902,5	739,1	599,4
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	49 959,3	46 068,6	51 741,5
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	830,5	828,3	830,3
Muut aineelliset hyödykkeet	287,7	298,8	310,5
	<u>51 077,5</u>	<u>47 195,7</u>	<u>52 882,3</u>
Muut varat	7 502,2	7 518,0	7 069,8
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	4 445,0	2 740,6	4 502,7
Laskennalliset verosaamiset	641,6	765,4	932,6
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>1 365 550,7</u>	<u>1 219 595,1</u>	<u>1 102 852,4</u>

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.9.2014	31.12.2013	30.9.2013
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat keskuspankeille	52 000,0	40 000,0	40 000,0
Velat luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat	23 674,2	27 749,5	25 836,5
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	123 967,7	123 347,0	135 177,4
	<u>199 641,9</u>	<u>191 096,5</u>	<u>201 013,9</u>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	198 387,0	182 996,3	152 024,9
Muut	160 821,4	132 226,4	129 081,9
	<u>359 208,4</u>	<u>315 222,7</u>	<u>281 106,8</u>
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	41 890,9	47 241,4	48 952,2
	<u>401 099,3</u>	<u>362 464,1</u>	<u>330 059,0</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	490 127,3	417 847,3	298 191,7
Muut	130 460,3	116 404,0	145 301,2
	<u>620 587,6</u>	<u>534 251,3</u>	<u>443 492,9</u>
Johdannaissopimukset	5 851,2	3 035,5	1 445,0
Muut velat			
Muut velat	9 598,1	7 184,9	7 170,3
Siirtovelat ja saadut ennakot	7 922,2	4 490,9	6 253,2
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	18 793,6	21 834,7	20 680,0
Laskennalliset verovelat	7 999,7	7 744,3	8 678,3
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	-2 562,7	-2 964,1	-2 727,1
Käypään arvoon arvostamisesta	897,6	104,3	253,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	996,0	488,0	-101,9
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	4 861,7	4 889,7	3 419,9
	<u>94 057,2</u>	<u>87 492,9</u>	<u>84 059,6</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>1 365 550,7</u>	<u>1 219 595,1</u>	<u>1 102 852,4</u>

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					3 419,9	3 419,9
Muut laajan tuloksen erät						
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			243,5			243,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			997,5			997,5
Laskennallisten verojen muutos			-304,1			-304,1
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			64,8			64,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-13,6			-13,6
Laskennallisten verojen muutos			-12,5			-12,5
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			-135,0			-135,0
Laskennallisten verojen muutos			33,1			33,1
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	873,7	0,0	0,0	873,7
Oma pääoma 30.9.2013	5 000,0	22 789,4	-2 575,8	22 923,5	35 922,5	84 059,6
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					4 861,7	4 861,7
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3,4			-3,4	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-190,9			-190,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			692,7			692,7
Laskennallisten verojen muutos			-100,4			-100,4
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			3 326,7			3 326,7
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-2 335,1			-2 335,1
Laskennallisten verojen muutos			-198,3			-198,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			635,0			635,0
Laskennallisten verojen muutos			-127,0			-127,0
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,4	1 702,7	0,0	-3,4	1 702,7
Oma pääoma 30.9.2014	5 000,0	22 793,8	-669,1	22 923,5	44 009,1	94 057,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-9/2014	1-9/2013
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	14 726,0	11 672,7
Maksetut korot	-8 453,2	-8 694,7
Palkkiotuotot	2 766,5	2 080,7
Palkkiokulut	-40,1	-20,2
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,7	-1,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 335,1	13,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 215,4	3 307,8
Liiketoiminnan muut tuotot	-6,6	24,2
Hallintokulut	-5 194,1	-4 541,0
Liiketoiminnan muut kulut	-380,9	-379,6
Luotto- ja takaustappiot	-174,1	28,4
Tuloverot	-388,2	-59,1
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	7 404,9	3 431,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-154 727,3	-163 232,5
Sijoituskiinteistöt	-2 026,1	2 159,3
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-156 753,4	-161 073,2
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	43 986,2	12 579,6
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	43 986,2	12 579,6
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-105 362,3	-145 061,8
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-387,2	-495,1
Saadut osingot	84,0	70,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-303,2	-425,1
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	123 926,7	134 991,1
Pankkilainat, takaisinmaksut	-115 381,3	-121 266,8
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-1 735,3	-3 067,7
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	135 482,1	205 490,9
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-63 311,0	-104 152,5
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	182 646,7	201 163,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-168 590,4	-156 645,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	963,6	20 000,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 004,7	0,0
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	89 996,4	176 513,3
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-15 669,1	31 026,4
Rahavarat 1.1.	182 629,5	118 393,5
Rahavarat 30.9.	166 960,5	149 419,9
RAHAVAROJEN MUUTOS	-15 669,1	31 026,4

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 vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tarkastus tulee lukea yhdessä konsernin vuositilinpäätöksen 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. – 30.9.2014.

3. Omat varat ja vakavaraisuus

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus *

1 000 €	30.9.2014	31.12.2013
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	89 217,1	84 829,2
Vähennykset ydinpääomasta	-722,0	-591,2
Ydinpääoma (CET1)	88 495,1	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)	88 495,1	84 238,0
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	901,5	201,6
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	901,5	201,6
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	89 396,6	84 442,6
Riskipainotetut erät yhteensä	602 491,9	572 825,0
josta luottoriskin osuus	578 482,9	548 816,0
josta markkinariskin osuus	0,0	0,0
josta operatiivisen riskin osuus	24 009,0	24 009,0
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.

4. Ehdolliset sitoumukset, taseen ulkopuoliset

(1000 €)	30.9.2014	31.12.2013	30.9.2013
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	207 126,1	107 700,3	113 196,1
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	378,4	761,6	761,6
Yhteensä	209 686,4	110 643,7	116 139,6

5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		30.9.2014	31.12.2013	30.9.2013
	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Käypä arvo	Käypä arvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	118 662,8	109 193,2	132 578,9
Saamistodistukset	A	5 095,1	1 999,4	0,0
Johdannaissopimukset	B	3 426,4	0,0	8,0
Yhteensä		127 184,2	111 192,6	132 586,9

Rahoitusvelat

Johdannaissopimukset	B	5 851,2	3 035,5	1 445,0
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

Yllä olevassa taulukossa käyvän arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Järjestelmäkehityksen myötä käylien arvojen määrittäminen on tarkentunut saamistodistusten osalta, minkä johdosta saamistodistusten käyvän arvon on todettu vastaavan ylintä hierarkialuokkaa A. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduin julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeriä.

Helsingissä 6. päivänä marraskuuta 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

osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2014 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 30.9.2014, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän 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 analyttisiä 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 30.9.2014 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä 6. päivänä marraskuuta 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