

SUOMEN
HYPOTEEKKIYHDISTYS



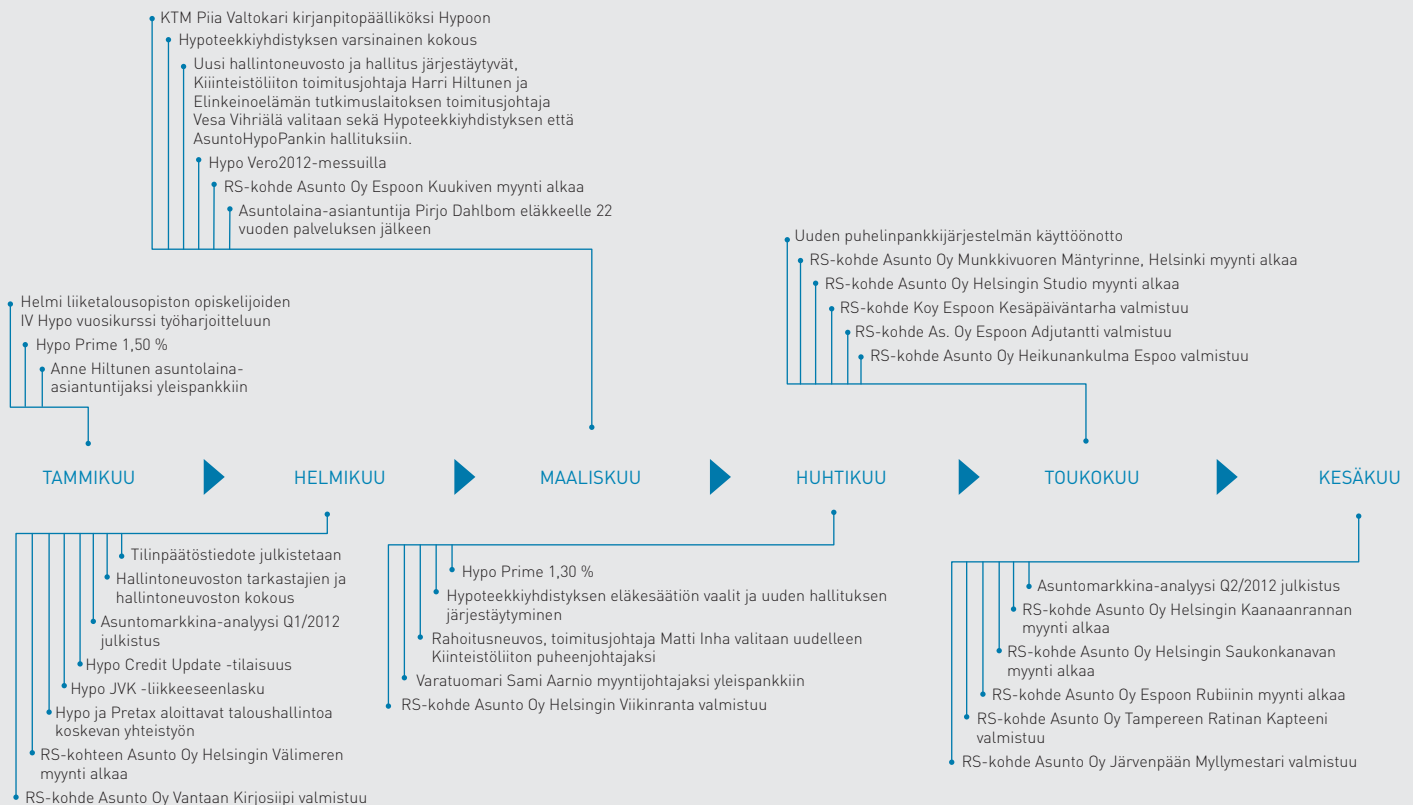
VUOSIKERTOMUS 2012



Sisällys

Mikä on Hypo?	1	Avainlukuja	14
Hypon vuosi 2012	1	Toimintakertomus	15
Toimitusjohtajan katsaus	2	Tuloslaskelma	20
Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut	7	Tase	21
Hypon hallinnointi	47	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	22
Henkilöstö	51	Konsernin rahavirtalaskelma	23
Hypon historia lyhyesti	52	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	24
		Tilinpäätöksen liitetiedot	27
		Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot	36
		Hallintoneuvoston lausunto	45
		Tilintarkastuskertomus	46

Vuosi 2012



Hypo on vahvempi kuin koskaan



” Matka jatkuu ja on aika kysyä: ”Mitä Hypo on vuonna 2020, kun täyteen tulee 160 vuotta?”

Ari Pauna
Toimitusjohtaja

Kirjoitan ensimmäistä toimitusjohtajan katsaustani haikein, mutta luottavaisin mielin. Uusi lehti kääntyy Suomen Hypoteekkiyhdistyksen historiassa, kun rahoitusneuvos Matti Inha jää eläkkeelle yli 40-vuotisen pankkiuran jälkeen. Hänen työnsä merkitys näkyy siinä, että 152-vuotias Hypo on nyt kaikilla mittareilla mitattuna vahvempi kuin koskaan ennen.

SUURET KIITOKSET EDELTÄJÄLLENI JA PITKÄAIKAISELLE ESIMIEHELLENI!

Matille ja minulle ehti kertyä yhteistä matkaa pankkialalla lähes 20 vuotta, siitä 11 viime vuotta Hypossa. Päivääkään en vaihtaisi pois. Uskon, että kaikki hypolaiset voivat jakaa tuntemukseni.

Matti Inhan siirryttyä hyvin ansaitulle eläkkeelle haluan kiittää häntä omasta ja kaikkien hypolaisten puolesta ja toivottaa virkeitä eläkeläispäiviä.

Aloitimme Hypon uudistamisen vuonna 2002. Luvuilla kerrotuna Hypon tase on kolminkertaistunut 912 miljoonaan euroon ja lainakanta yli kaksinkertaistunut 725 miljoonaan. Talletuksia on 308 miljoonaa euroa, asiakkaita 24 000 ja henkilöstöä

30. Vuosikymmenessä omat varat ovat karttuneet 60 miljoonasta lähes 80 miljoonaan euroon, ja vakavaraisuus on erittäin vahvalla 17 prosentin tasolla.

Keskellä ennen kokematon globaalia finanssikriisien ketjua Matti Inhan johdolla tehty työ hakee vertaansa. Vahva, kannattava kasvu on näissä oloissa mestarillinen suoritus.

Uuden Hypon Osa I jää nyt taakse. Matka jatkuu ja on aika kysyä: ”Mitä Hypo on vuonna 2020, kun täyteen tulee 160 vuotta?”

Aikaa on kahdeksan vuotta, itse asiassa juuri sopiva ajanjakso asunorahoitukseen erikoistuneelle luottolaitokselle, joka on tottunut katsomaan tulevaisuuteen yli laina-ajan. Mitkä ovat seuraavan menestysreseptin ainesosat?

TOIMIVAT ASUNTOMARKKINAT OSIN HARHAA

Koko valtakunnan tasolla suomalaisilla näyttää jatkossakin menevän asumiseen suhteellisesti samansuuruinen osuus käytettävissä olevista tuloista kuin tähänkin asti. On kuitenkin harhaanjohtavaa sanoa, että asuntomarkkinoilla olisi kaikki hyvin. Harha kätkee taakseen sen tosiasian, että vanhemmilla ikäpolvilla asunovelattoman asuntovarallisuuden määrä kasvaa tasaisesti samalla kun nuorten asunovelkojen ja muiden velkojen määrä kasvaa nopeasti.

Joku voi sanoa, että näin se on aina ollut, mutta miksi se pitäisi hyväksyä? Meidän tulisi pyrkiä tilanteeseen, jossa asumiseen eli perustarpeen tyydyttämiseen voi toki mennä suhteellisesti iso,

mutta jatkuvasti pienenevä osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista – vaikka asumisen taso hieman parantuisikin. Rahaa pitäisi jäädä myös muuhun, jos markkinat toimivat oikein.

Suomalaisten kotitalouksilla on asuntovarallisuutta arviolta 300 miljardia euroa. Asuntovelkoja suomalaisilla on yhteensä noin 100 miljardia euroa. Kaksi kolmasosaa suomalaisista kotitalouksista asuu omistusasunnossa. Asuntolainaa on noin miljoonalla perheellä, kun taas täysin velattomia kotitalouksia on vain 100 000 kappaletta.

Kotitalouksien velkaantuminen on noussut 2000-luvulla rajusti. Vuonna 2010 asuntovelkaa oli 1,77 kertaa käytettävissä olevien rahatulujen verran eli asuntovelkaantumisaste oli 177 prosenttia ja kaikki velat huomioiden 216 prosenttia. Eniten velkaisia ovat nuorten, alle 25-vuotiaiden kotitaloudet, sillä heidän asuntovelkaantumisasteensa nousi 290 prosenttiin ja kokonaisvelkaantumisasteensa 323 prosenttiin.

Asuntomarkkinat ovat yksi kansantalouden peruspilareista, ei sen vähempää, mutta ei myöskään enempää. Asumisen ja asuntotuotannon toimiva sääntely, asuntojen tarjonnan ja kysynnän tasapaino, teknologian kehittyminen ja ennakoitavasti toimivat rahoitusmarkkinat ovat toimivien asuntomarkkinoiden perusta. Nyt näissä kaikissa elementeissä on ongelmia.

Sinänsä hyvää tarkoittava sääntely lisääntyy. Pahimmillaan tarjonta vääristyy ja kysyntä supistuu. Myös uusien teknologioiden käyttöönotto hidastuu, rahoituksen hinta nousee ja saataavuus vähenee. Asuntokuplan sijasta on syytä alkaa puhua sääntelykuplasta. En suinkaan tarkoita sitä, että virkamieskoneisto olisi syyppää. Virkamiehet pyrkivät tekemään työnsä parhaansa mukaan virkavastuulla, siksi katseet täytyy kääntää kohti lainsäätäjää.

Asuntomarkkinoiden toimimattomuuden hinta on korkea, ja sen maksavat veronmaksajat. Kansantalous voi huonosti, jos markkinat eivät toimi. Kulutuskysyntä sakkaa, kun pelkkä asuminen vie nettotuloista koko ajan kasvavan osuuden. Hallitus on keskiössä, kun yhtälön ratkaisuun etsitään avaimia.

Suurin osa suomalaisista haluaa asua omassa asunnossa, ja vuokra-asunto tulee vasta hyvänä kakkosena. Asuntomarkkinat saadaan tasapainoon, jos pystymme lisäämään kaikenlaisten asuntojen ammattimaista tuotantoa. Tarvitsemme enemmän ja nopeammin kaavoitettua, sopivanhintaista maata asuntotuotantoon. Kohtuuhintaisia asuntoja saadaan nopeammin markkinoille, kun vähennetään rakentamiseen kohdistuvaa sääntelyä ja rajoitetaan valittamista pelkän valittamisen vuoksi.

Sinne, missä sääntely luo kasvumahdollisuuksia, tulee myös lisää toimijoita, aitoa kilpailua ja läpinäkyvät, vertailukelpoiset hinnat. Sinne, missä sääntely tukahduttaa kasvun, syntyvät vain monopolistiset markkinat ilman läpinäkyviä ja vertailukelpoisia hintoja. Olemme tällä hetkellä vain askeleen päässä niistä.

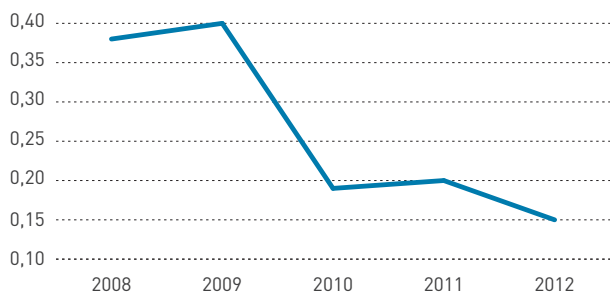
Suomi on pieni markkina-alue, mutta meillä on käytössämme lähes kaikki mahdolliset asumisen muodot ja niiden rahoitus tavat. Pidetään niistä huolta myös jatkossa. Niittokoneen sijasta kaikkien kukkien pitää antaa kasvaa ja ravita niitä tasapuolisesti.

RAHOITUSMARKKINAT ASUNTOMARKKINOIDEN PERUSKALLIO

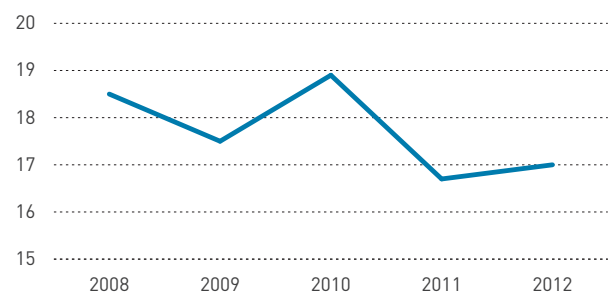
Ilman toimivia asuntorahoitusmarkkinoita ei rakenneta eikä osteta yhtään asuntoa. Usein mainitaan, että suomalaiset pankit tekevät hyvää tulosta, ovat vakavaraisia ja niiden riskit ovat hallinnassa.

Suuren laman pankkikriisistä on otettu opiksi. Se on totta, mutta asuntorahoituksessa meillä on paljon tekemistä, sillä suurin osa euroajasta on käytetty asuntorahoitusmarkkinoiden epätervehdyttämiseen ja osaamattomuuden kasvattamiseen. Asuntolainoista alkoi rakentua pankeille pelkkä sisäänheitototuote, mutta onneksi finanssikriisi teki tästä lopun myös Suomessa, eikä pahoja ylilyöntejä ehtinyt tapahtua. RS-rahoitus, asuntolainat ja asunto-osakeyhtiölainat ovat nousseet aiempaa selkeämpään asemaan, ja asuntorahoitus tervehtyy kovaa vauhtia. Asuntolainaa hakeville asiakkaille tarjotaan enemmän ja parempia neuvoja kuin aiemmin.

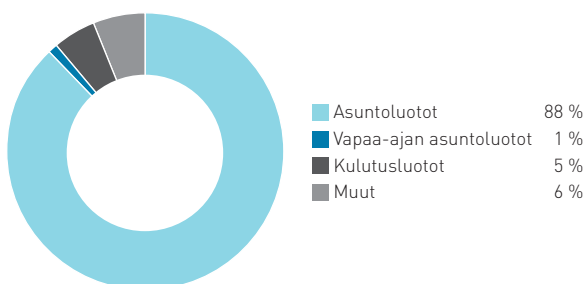
JÄRJESTÄMÄTTÖMÄT LAINAT, %



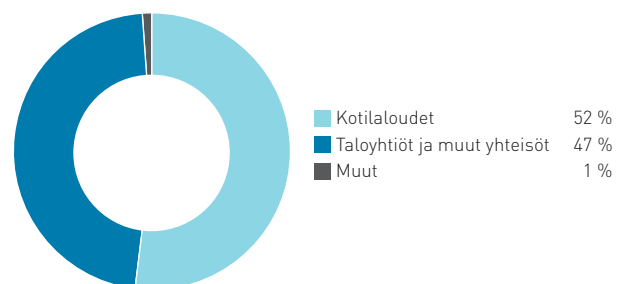
VAKAVARAISUUS, %



LAINAKANTA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISESTI, %



LAINAKANNAN RAKENNE, %





” Asiakaslupaustamme
voisi täydentää:
Parempaan Asumiseen.
Turvallisesti. Hypo.
Kaikissa oloissa –
myös huonoissa.

Hypo on ollut ainoana asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistuneena toimijana monella tavalla alan edelläkävijä ja suunnannäyttävä. Julkiset kannanotot ja omat toimet ovat sopusoinnissa keskenään. Asiakaslupaustamme voisi täydentää terävällä loppulauseella: ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. Hypo. **Kaikissa oloissa – myös huonoissa.**”

Erikoisosaamista ryhdytään arvostamaan usein vasta erityisen haasteellisissa olosuhteissa. Huonoina aikoina vain hyvät pärjäävät. Sen voi todeta vaikka vilkaisemalla, kuinka hyvin pääkaupunkiseudulla toimivilla pankeilla menee. Hypo on selvä ykkönen, ehkä juuri siitä syystä, että meillä ei ole finanssiasioinnin keskittämispakkoa. Heikommin menee niillä, jotka ovat pyrkineet varpusparven mukana finanssitavarataloiksi.

Me keskitymme Hypossa jatkossakin edistämään suomalaisen asuntovarallisuuden kasvattamista ja kohtuuhintaista asumista. Erityisesti suurimmissa kasvukeskuksissa meidän erikoistuotteemme ja -palvelumme alentavat merkittävästi kynnystä päästä kiinni omistusasumiseen. Tarjoamme myös vuokra-asuntoja ja osaomistusasuntoja, jotka ovat usein ensimmäiset askelmat omistusasumisen polulla.

Asumispolun toisessa päässä tarjoamme asiakkaillemme käänteisiä asuntolainoja ja -kauppoja. Niiden ansiosta voi elämän ehtopuolella nostaa elämisen tasoa ja pitää sen turvallisena, kun velattomaksi maksettua asuntovarallisuutta voi hyödyntää hallitusti. ”Vauvasta vaariin” on yksi Hypon toimintaa kuvaava sanonta.

Asunto on elämistä varten. Ei toisinpäin.

HYPON OBLIGAATIOT JA KÄÄNTEISET ASUMISTUOTTEET

Hypolle pankkien kiristynyt sääntely ei ole mikään ongelma. Toimimme jo nyt hyvin pitkälti Basel III -sääntelyn edellyttämällä tavalla. Kehitämme yhä paremmin asuntorahoitukseen soveltuvia tuotteita. Toimimme kannattavasti ja riskit halliten sekä hypoteekkiyhdistyksistä annettua lakia noudattaen. Se on Hypon asiakkaiden, rahoittajien sekä kaikkien kumppaneiden turva yli laina-ajan.

Hypon yleispankin tavoitteena on kasvattaa kotitalouksien tavallisten asuntolainojen, kulutusluottojen, ympäristölainojen ja yhteistyölainojen määrää niin, että ne ovat merkittävä osa koko konsernin lainasalkkua.

Yleispankin merkittävin uudistus tänä vuonna on hypoteekkiobligation myynnin aloittaminen. AsuntoHypoPankki aloittaa kevään 2013 aikana Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjalainojen myynnin kotitalouksille. Toinen merkittävä yleispankin uudistus on MasterCard -korttiohjelmien käyttöönotto Visa-korttiohjelmien rinnalla ennen kesää 2013.

Uskomme, että näiden kahden keskeisen uudistuksen ja asuntolainatoiminnan määrätietoisesta kasvattamisesta myötä yleispankki onnistuu merkittävästi lisäämään asiakasmääriämme ja tunnettuuttamme suomalaisten kotitalouksien keskuudessa erityisesti Helsingin metropolialueella ja Uudellamaalla sekä jatkossa myös Suomen suurimmissa kasvukaupungeissa.

Hypon varatoimitusjohtaja **Elli Reunanen** vastaa yleispankista, joka palvelee kotitalouksia ja keskittyy tavallisiin asuntolainoihin, talletuksiin, hypoteekkiobligatioihin ja maksukortteihin. Reunasen ja hänen varamiehenään toimivan **myyntijohtaja Sami Aarnion** lisäksi yleispankissa työskentelee 10 LKV-tutkinnon suorittanutta asuntorahoituspäällikköä.

Pankinjohtaja Jouni Lehtisen vastuulla oleva yksityispankki keskittyy erikoistuotteisiimme ja palvelee asuntoyhteisöjä, rs-toimijoita, senioriasiakkaita sekä asunto- ja asuntotonttisijoittajia. Tavoitteena on kasvattaa erikoistuotteita määrätietoisesti, kannattavasti ja riskit halliten.

Uskomme, että asunto-osakeyhtiöiden korjausvelan hoitaminen vaatii jatkossa yhä enemmän räätälöityä asunto-osakeyhtiörahoituksen muotoja. Näkemyksemme mukaan käänteiset asuntolainat ja -kaupat vakiintuvat osaksi suomalaista asuntolainamarkkinaa. Uskomme myös, että asuntosijoittaminen kiinnostaa yhä suurempaa osaa suomalaisista kotitalouksista, ja ne ostavat asuntoja vuokrattavaksi joko omista nimissään tai veruksellisista syistä omistamansa pienyhtiön avulla.

Yksityispankki vastaa myös konsernin asunto- ja tonttisijoitusten hoidosta sekä asuntotonttisijoittajia palvelevasta tonttintariaattitoiminnasta. Konsernin omat varat on sijoitettu hajautetusti kasvukeskuksissa sijaitseviin yksittäisiin ja likvideihin asunto-osakkeisiin ja rakennettuihin asuntotontteihin. Lisäksi yksityispankki hankkii merkittävän osan konsernin talletusvarainhankinnasta tarjoamalla talletus- ja hypoteekkiobligatioita erityisesti pienille ja keskisuurille yhteisöille ja yhdistyksille.

Jouni Lehtisen ja hänen varamiehenään toimivan **myyntijohtaja Sanna Schoultzin** lisäksi yksityispankissa työskentelee **kiinteistölakimies Juho Pajari** ja yhdeksän LKV-tutkinnon suorittanut asuntorahoituspäälliköä sekä muun muassa kiinteistöasiantuntija, **LVV Marja Niemelä**, joka on työskennellyt Hypossa jo viiden toimitusjohtajan aikana.

VARAINHANKINTA VAKUUDELLISTA JA VAKAATA

Liiketoiminnan kasvattaminen ja jälleenrahoitustarpeet vaativat vuositasolla useiden satojen miljoonien eurojen rahoitusoperaatioiden toteuttamista. Varainhankintamme peruskalliona ovat oman erityislakimme mukaiset joukkovelkakirjalainat, jotka ovat Hypon taseen kautta vakuudelliset.

Keskittyminen vain vakuudelliseen luotonantoon turvaa Hypon rahoittajien, asiakkaiden, yhteistyökumppaneiden ja työntekijöiden aseman sekä mahdollistaa pitkäjänteisen toiminnan. Tämän peruskallion päällä hyödynnämme joustavasti tilanteen mukaan sijoitustodistusohjelmia, talletusvarainhankintaa, hypoteekkiobligatioita, suoria velkakirjasopimuksia ja -limiittejä sekä kahdenvälisiin yhteistyösopimuksiin liittyviä rahoitusratkaisuja. Lisäksi vuodesta 2009 lukien olemme voineet tarvittaessa hyödyntää myös keskuspankkirahoitusta.

Kokoavasti voi sanoa, että 10 viime vuoden aikana rakennetut monipuoliset ja toimivat varainhankintalähteet vastaavat jo nyt monilta osin tulevan Basel III -sääntelyn vaatimuksia.

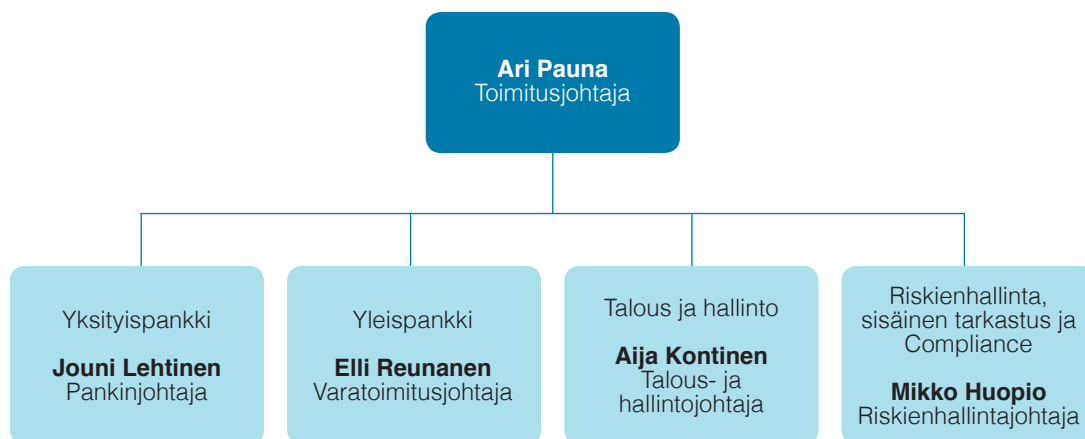
Liiketoiminnan kasvu finanssikriisin aikana on vaatinut hyvin vahvan likviditeetin ylläpitämistä, mikä merkitsee rasiitusta korkokatteelle. Se on kuitenkin luonteeltaan vakuutusmaksua pahempien päivien varalle. Tämän suhteen vuosi 2013 ei näytä erottuvan olennaisella tavalla aiemmista vuosista. Pidämme myös jatkossa yllä normaaliin tilaan nähden selvästi vahvempaa likviditeettiä.

Konsernin talous- ja hallintojohtaja Aija Kontinen vastaa taloudesta ja hallinnosta keskittyen kannattavuuden ja vakavaraisuuden parantamiseen ja prosessien kustannustehokkuuteen.

Jatkuvasti lisääntyvä ja syvenevä sääntely vaatii niin ulkoiselta ja sisäiseltä laskennalta kuin raportoinniltakin määrätietoisuutta ja kustannustehokkuutta, jotta kaikkiin vaatimuksiin pystytään vastaamaan ajantasaisesti ja oikeasisältöisesti liiketoiminnan laajuuteen nähden kohtuullisin kustannuksin.

Kun liiketoimintavaatimukset muuttuvat monimutkaisemmiksi ja sähköinen asiointi yleistyy, se vaatii ajantasaista ja luotettavaa toimintaa myös Hypolta, vaikka emme olekaan maksuliikennepankki. Keskitymme jatkossakin vain tarvittavien palvelujen ostamiseen alan tunnustetuilta ja tunnetuilta toimijoilta. Varaudumme palvelutarjoajakentässä mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin, jotta konsernin tarjoama maan paras asuntolainapalvelu voi jatkua kaikissa oloissa keskeytymättömänä ja häiriöttömänä.

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN JA SUOMEN ASUNTOHYPOPANKKI OY:N ORGANISAATIO



INSTRUMENTTIEN VERTAILUELEMENTIT	VAKUDETON PANKKI JVK (FIN)	HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JVK (FIN)	KATETTU (COVERED BOND) JVK (KIINNITYSLUOTTO-PANKKI /FIN)
Instrumentin ikä	Yli 160 vuotta	152 vuotta	12 vuotta
Lakiperusteinen	Ei	kyllä (toiminut esikuvana katetulle JVK:lle)	Kyllä
Valvonta	FIVA	FIVA	FIVA
Velkojan asema konkurssitilanteessa	Vakuudenhaltijoiden jälkeen	Hypon taseen kautta käytännössä vakuudenhaltija	Vakuudenhaltija
Toiminnan rajoitukset ja riskitaso	Normaali	Toiminta rajoitettua, mutta mahdollistaa useita tuottolähteitä/alhainen riskitaso	Toiminta erittäin rajoitettua/ alhainen riskitaso
Corporate Governance	Täyttää pörssi vaatimukset	Uudistettu 2004 / täyttää pörssi vaatimukset	Täyttää pörssi vaatimukset
Yhteisömuoto / omistuksen jatkuvuus	Useimmiten Oy / vallattavissa	Oma/käytännössä ei vallattavissa=jatkuvuus	Useimmiten Oy / vallattavissa
Luotonannon vakuudellisuus/ LTV-aste	Ei rajoitusta	Aina vakuudellista/ enintään 70% / käytännössä alle 60%	Aina vakuudellista/ enintään 60%-70%
Lainasalkun maantieteellinen jakautuminen	Suomi	Pääkaupunkiseutu/Uusimaa	Suomi
Raportoinnin läpinäkyvyys	Monimutkainen	Erittäin läpinäkyvä	Läpinäkyvä, mutta kytkentä emoyhtiöön
IFRS / IRBA (=alempaan po-vaateen menetelmä)	Kyllä / Yleensä kyllä	Kyllä / Ei (käytössä, standardimenetelmä = suurempi po-vaade)	Kyllä / Yleensä kyllä

”Taulukkoon merkityt tiedot ja johtopäätökset ovat vertailtuja instrumentteja ja niiden liikkeeseenlaskijatyyppejä koskevia Hypon yleisluonteisia kannanottoja ja mielipiteitä, joihin ja joiden perusteena oleviin taulukon tietoihin saattaa sisältyä yksinkertaistuksia. Tarkat johtopäätökset eri instrumenttien ja/tai erilaisten liikkeeseenlaskijoiden välisistä eroista voi tehdä vain arvioimalla ja vertailemalla yksittäistapauksessa liikkeeseen laskettujen instrumenttien yksilöllisiä ehtoja sekä instrumentteihin ja liikkeeseenlaskijaan kulloinkin sovellettavaa lainsäädäntöä.”

Aija Kontisen ja hänen varamiehensä **kirjanpitoapäällikkö Piia Valtokarin** lisäksi taloudessa ja hallinnossa työskentelee seitsemän muuta eri alojen asiantuntijaa.

KONSERNI KASVAA, RISKIENHALLINTA TARKENTUU

Konsernin riskienhallintajohtaja Mikko Huopio vastaa itsenäisesti ja riippumattomasti konsernin riskienhallinnasta, sisäisestä tarkastuksesta ja compliance toiminnasta keskittyen määrätietoisesti kasvun hallintaan.

Huopion vastuualue kattaa Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin ja sen emoyhtiön sekä tytäryhtiöt, Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n ja Bostadsaktiebolaget Taoksen. Lisäksi vastuualueeseen kuuluvat myös kaikki ulkopuolisille palvelutarjoajille ulkoistetut toimintomme ja luonnollisesti myös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön toiminta. Huopio raportoi toiminnastaan toimitusjohtajan lisäksi myös suoraan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n hallituksille sekä Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston tarkastajille.

PAREMPAAN ASUMISEEN. OSA II.

Vuosi 2012 jää Hypon historiaan paitsi rahoitusneuvos Matti Inhan toimitusjohtajakauden viimeisenä vuotena myös erinomaisena vuotena luvuilla mitattuna.

Hypolla on lähes 25 000 asiakasta. Lainakanta kasvoi 725 miljoonaan euroon ja vakavaraisuus oli 17 prosenttia, viime vuoden liikevoitto oli 5,2 miljoonaa euroa. Tästä on hyvä aloittaa uusi matkaisuus kohti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 160-vuotisjuhlapäivää 24.10.2020.

Matti Inhan kaudella Hypon toiminta lähes kolminkertaistui 10 vuodessa. Meidän työtä jatkavien tavoitteena on päästä samaan.

Samalla kun kiitän koko henkilöstöä erittäin uutterasta ja sitoutuneesta työskentelystä viime vuonna, kiitän Pirjo Dahlbomia hänen pitkästä urastaan Hypossa. Uskon, että pystymme saavuttamaan asetetut tavoitteet jatkamalla työskentelyämme intohimoisella asenteella myös tulevina vuosina.

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. Hypo. Osa II.

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2013

Ari Pauna
toimitusjohtaja

Kaikkien pankkien asiakkaille

Turvallisia talletuksia ja parasta asuntorahoituksen asiantuntijapalvelua yksityis- ja yleispankeistamme

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.

Osallistu Hypon kutsuvierastilaisuuksiin! Eri elämäntilanteissa oleville asumiseen ja asuntorahoittamiseen liittyvät tilaisuudet HYPO-talon Snellman –salissa:

- Ensiasunnon ostajien ilta
- Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. (asunnon vaihtajat)
- Pientalon kunnossapito
- Asuntosijoittajien ilta
- Seniori-ilta (käänteinen asuntolaina)
- Taloyhtiön korjausrakentaminen (isännöitsijät)
- Taloyhtiön korjausrakentaminen (hallituksen pj ja jäsenet)
- Vaurastu viisaasti

Sivustoltamme löytyy selkeitä ohjeita asumisen ja asuntosijoittamisen rahoittamiseen ja lainan hakemiseen sähköistä tunnistautumista hyödyntäen. Kotisivuiltamme näet ajankohtaiset talletustarjoukset, lähetät mm. lainanhoitotilin tilinavauspyynnön ja palautat mieleesi edut Hypo Visa ja Master Card –korttiperheiden kortinhaltijoille. Testaa erityisen suosittu ja monipuoliset lainalaskurimme!

Neljännesvuosittain julkaisemamme valtakunnallinen Asuntomarkkina-analyysi ylittää ilmestyessään uutiskynnyksen eri medioissa. Analyysi sisältää omat näkemyksemme kasvukusten asuntomarkkinoiden tilanteesta ja on erillisellä sopimuksella yhteistyökumppaniemme hyödynnettävissä. Analyysi on luettavissa hypo.fi -sivuillamme ja yhteistyökumppaneitamme portaaleilta. Halutessasi voit tilata sen toimitettavaksi suoraan sähköpostiisi hieman ennen sen virallista julkistamishetkeä. Ilmoitus tästä sähköpostiosoitteeseen hypo@hypo.fi riittää.

Hypon verkkopankki tarjoaa asiakkaillemme mahdollisuuden seurata lainojen, talletusten ja Visa –korttiososten tietoja verkkopankissa sekä turvallisen ja suojatun pankkiasiointikanavan kanssamme. Tee verkkopankkisopimus oman maksuliikennepankkisi pankkitunnisteita käyttäen osoitteessa www.hypo.fi ja saat verkkopankkitunnukset kotiin toimitettuina!

Ja Hypon puhelinpalvelussa saat henkilökohtaista palvelua – tarpeesi mukaan, Suomen parhailta asiantuntijoilta.

www.hypo.fi – asuntorahoituksen, talletusten ja luottokorttiasioiden asiantuntijasivusto

ja www.hypopankki.fi – verkkopankkiasioinnin helpottamiseksi!

Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut

Yleispankki aloittaa uuden sijoitustuotteen myynnin vähittäisasiakkaille

Yleispankin merkittävin uudistus vuonna 2013 on Hypoteekkiobligaatioiden tulo markkinoille. Vähittäisasiakkaille tarjottavien joukkovelkakirjalainojen myynti alkaa keväällä.

TUOTTEET

HYPOTOLAINA on ensiasunnon hankintaan tai asunnon vaihtoon otettu asuntolaina, joka mitoitetaan aina asiakkaan tarpeiden ja maksukyvyn mukaiseksi. Asiakkaan tilipankkina säilyy aina vanha tuttu pankki.

HYPOTOLAINA on tarkoitettu energiatehokkuutta tai ympäristöystävällisyyttä lisäävien peruskorjaus- ja kunnossapito-hankkeiden rahoittamiseen. Ympäristölaina soveltuu omistus-asunnon, sijoitusasunnon tai vapaa-ajan asunnon remonttiin.

ASP – LAINA ja siihen liittyvä **ASP-TILI** ovat hyvä ja perinteinen keino asuntosäästämiseen. ASP – säästäjä /ostaja saa hyödykseen asuntosäästöpalkkion ja korkosuojaajan koron nousun varalta.

HYPOTOLAINA on joustava tapa rahoittaa vaikkapa auton, veneen tai kesämökin hankinta.

Hypon kaikissa lainoissa vakuutena on aina asunto tai asuinkiinteistö. Asuntolainoissa lisävakuutena voi käyttää valtiontakausta, tietyissä tilanteissa yhdessä yhteistyökumppanimme kanssa tarjoamaa hypoteekkitakausta tai muuta asunto- tai asuinkiinteistövakuutusta, jonka esim. vanhemmat voivat antaa lastensa lainan vakuudeksi.

HYPOTOLAINA on valtion takaama opintolaina opintojen rahoittamiseen. Tarjoamme opintolainaa asiakasjäsenillemme, heidän lapsilleen ja lapsenlapsilleen erityisehdoin.



”Tavoitteemme on kasvattaa kotitalouksien asuntolainojen ja kulutusluottojen sekä ympäristölainojen ja yhteistyölainojen määrä merkittäväksi osaksi konsernin lainasalkkua.

Elli Reunanen
Yleispankin pankinjohtaja



ASUNTOVAKUUKSIEN SÄILYTYPALVELU on asiakasjäsenille ilmainen vakuuksien säilytyspalvelu. Vakuusasiakirjat ovat turvallisessa paikassa säilytyksessämme, mikä mahdollistaa myös nopeat ja joustavat luottopäätökset uutta lainaa tarvittaessa.

TALLETUSTILIT – HYPON KILPAILUKYKYISIÄ PERUSPANKKIPALVELUITA

Määräaikaistalletukset saa Hyposta kilpailukykyisin korkoehdoin. Talletustili Hypossa on turvallinen ja tuloksellinen vaihtoehto säästämiseen.

WANHAN AJAN HYPOTEEKKITALLETUS on asiakkaan tarpeiden mukaan räätälöity pitkä, jopa kymmenen vuoden määräaikaistalletus. Turvallinen vaihtoehto pitkäaikaissäästämiseen!

HYPON CLASSIC YHDISTELMÄTALLETUS on turvallinen, tuottoisa ja varteenotettava vaihtoehto rahastosäästämiseksi.

HYPON AVISTA TALLETUSTILI on markkinoiden joustavin talletustili, jossa on kilpailukykyinen korkoehto. Tili on maksuton ja sen käyttö maksutonta. Kannon korko säästöille, jotka kuitenkin milloin tahansa käytettävissä ilman nostorajoituksia. Tarjolla sekä yksityishenkilöille että taloyhtiöille.

PS.HYPON – ELÄKESÄÄSTÄMISPALVELUT ovat eläkesäästämistuotteita, jotka ovat pääomaturvattuja ja verovähennysoikeutettuja. Säästämisestä ei peritä kuluja ja säästövarat sijoitetaan talletussuojan alaisille talletustileille eli Hypo PS –talletustilille ja Hypo PS –määräaikaistalletuksille.

HYPON LAINANHOITOTILIRATKAISU on tarkoitettu laina-asiakkaillemme, jotka haluavat säästää lainanhoitokuluissa ja saada samalla vähän parempaa tuottoa asuntolainan lyhennyksiin varaamilleen rahoille.

HYPON ASP –TILI on perinteinen ensiasunnon ostajan säästämistili. Maksamme tilille erittäin kilpailukykyisen lisäkoron säästötavoitteen täytyttyä ja unelmien ensiasunnon löydyttyä.

HYPON BABY on ainutlaatuinen pienten lasten vanhemmille ja lähisukulaisille tehty pitkän tähtäimen asuntosäästötuote, jonka varat lapsi voi nostaa vasta täytettyään 18 vuotta.

HYPON TEINI on erinomainen lahja 12-17-vuotiaille asuntosäästäjille. Tilinomistaja voi muuttaa Hypo Teinin ASP-tiliksi täytettyään 18 vuotta.

JOUKKOVELKAKIRJALAINAT – NYT MYÖS YKSITYISHENKILÖASIAKKAILLE

HYPON POTTEEKKI OBLIGAATIO on Hypon uusi säästämis- ja sijoitustuote. Se sopii kaikille, jotka etsivät varmaa ja vakaata sijoituskohdetta.

KORTIT – HYPON KASVAVA KORTTIPERHE JATKUVASTI LISÄÄNTYVILLÄ EDUILLA

HYPON MASTER CARD on vuosimaksuton ja luottokoroltaan markkinoiden edullisin Master Card -luottokortti.

HYPON MASTER CARD CO-BRANDING -yhteistyö mahdollistaa hyvälle yhteistyökumppaniyrityksillemme täysin omannäköisen kortin omien asiakkaidensa ja työntekijöidensä käyttöön.

HYPON VISA CLASSIC – KORTTI on vuosimaksuton ja luottokoroltaan markkinoiden edullisin Visa Classic -maksuaikakortti luottolimitillä.

HYPON VISA CO-BRANDING -yhteistyö mahdollistaa hyvälle yhteistyökumppaniyrityksillemme täysin omannäköisen Visa - kortin omien asiakkaidensa ja työntekijöidensä käyttöön.

Hypo-konsernin tuotteet ja palvelut

Yksityispankki kasvaa kannattavasti



” Asuntovarallisuutta voi hyödyntää monin tavoin: käänteinen asuntolaina ja -kauppa - seniorin arkielämän tarpeisiin - sijoitusasuntona oman asuntoeläkkeen kartuttamiseen

Jouni Lehtinen
Yksityispankin pankinjohtaja

Yksityispankin tavoite on kasvaa kannattavasti ja riskit halliten. Myös asunto-osakeyhtiöiden remontit vaativat räätälöityjä asunto-osakeyhtiörahoituksen muotoja, ja käänteiset asuntolainat ja -kaupat vakiintuvat osaksi suomalaista asuntolainamarkkinaa.

ASUNTORAHOITUKSEN JA TALLETTAMISEN ERITYISRATKAISUT
HYPON KÄÄNTEINEN ASUNTOKAUPPA JA -LAINA on suosittu tapa vapauttaa hallitusti omaa asuntovarallisuutta arkielämän tarpeisiin eläkkeellä ollessa tai eläkkeelle siirtymisen kynnyksellä.

ASUNTOSIJOITTAMINEN on matalan riskin pitkäaikaissijoittamista. Tarjoamme erilaisia rahoitusvaihtoehtoja asuntosijoittajille.

KEVYEN PÄÄOMAVASTIKKEEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAINA. Hypon asunto-osakeyhtiöille tarjoamat markkinoiden monipuolisimmat rahoitusvaihtoehdot ottavat huomioon osakkaiden yksilölliset rahoitustarpeet.

HYPON RAHOITUSLIMIITTI on taloyhtiöasiakkaan tarpeisiin sovitettu rahoitusratkaisu. Rahoituslimiitti sopii esim. peruskorjaushankkeen toteutuksen aikaiseen rahoitukseen. Limiitti on konvertoitavissa pitkäaikaiseksi luotoksi esim. korjaushankkeen päätyttyä, kun taloyhtiön lopullinen lainatarve on tiedossa.

HYPOTEEKKIOLIGAATIOT JA PITKÄT MÄÄRÄAIKAISTALLETUKSET

vuodeksi ja sitä pidemmiksi jaksoiksi ovat hyvä lisä sijoitus-salkkuun. Hypoteekkioligaatiot ovat joukkovelkakirjalaina-muotoisia sijoituksia, joista tarjotaan lyhytaikaisia talletuksia parempaa tuottoa. Hypoteekkioligaatio on realisoitavissa ilman kertyneen tuoton menetystä.

HYPON VUOKRA-ASUNNOT JA INNOVATIIVISET IDEAT UUDISASUNTOJEN RAHOITUKSEEN

Hypon omistamia vuokra-asuntoja on toista sataa hyvillä paikoilla eri puolilla pääkaupunkiseutua. Hypon vuokra-asunto on hyvä vaihtoehto asumisratkaisuksi eri elämäntilanteissa.

ASUNNONVAIHTOASUNTO on hyvä vaihtoehto asunnonvaihtajalle kahden asunnon loukun välttämiseksi.

AVAINHENKILÖASUNTO on yksilöllinen asumisratkaisu Hypon yhteistyökumppaneiden avainhenkilöille.

VAIHTOASUNTOKONSEPTI on yhdessä pitkäaikaisten rakennusliikeyhteistyökumppaniemme kanssa kehittämämme pakettiratkaisu asiakkaalle, joka ostaa uudistuotantoa olevan uuden kodin ja haluaa varmistaa välttävänsä kahden asunnon loukulta.

TONTTIKONSEPTI on ratkaisu asunto-osakeyhtiön tonttikustannuksista aiheutuvien osakaskohtaisten rasitusten jaksottamiseen tuleville vuosille. Osakas valitsee itse maksaako asuntoonsa kohdistuvan tonttiosuuden kerralla vaiko erillisenä tontinvuokravastikkeena kuukausittain. Konsepti on käytössä yhteistyökumppaniemme kanssa toteutettavissa asuntorakentamiskohteissa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

RS-PANKKIPALVELUMME ovat yhteistyökumppaniemme käytettävissä. RS-kohteistamme on lisätietoja internet-sivuillamme.



Talous ja hallinto

Varainhankinta talouden ja hallinnon keskeisiä tehtäviä



” Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin kannattavuuden ja vakavaraisuuden ylläpito onnistuvat palvelemalla asiakaskuntaa tehokkaasti ja asiantuntevasti sekä huolehtimalla jatkuvasti sisäisten prosessien kustannustehokkuudesta.

Aija Kontinen
Talous- ja hallintojohtaja

Talous ja hallinto huolehtii kannattavasti konsernin varainhankinnasta ja -hallinnasta sekä ulkoisesta ja sisäisestä laskennasta ja raportoinnista. Tieto-, konttori- ja toimistotekniikka sekä jakelukanavan prosessit ovat myös osaston keskeisiä tehtäviä.

ASIAKASPALVELU, ASIAKKUUDEN JATKUVUUDEN TAE

Kokenut pankkiammattilaisten puhelinpalvelu- sekä sopimusmuutosryhmämme toteuttaa asiakkaiden yhteydenottokanavien (puhelinpalvelu, internet, verkkopankki sekä sähköposti) kautta tulevat palvelupyynnöt tehokkaasti ja asiantuntevasti. Asiakkaiden tiedustelut liittyvät tyypillisesti lainan hoidon muutos- ja oheispalvelutarpeisiin. Niitä ovat mm. lainanhoitotilin ja verkkopankkipalvelun avaaminen, lainavakuuksiin liittyvien säilytys-sopimusten tekeminen ja erilaiset todistuspyynnöt. Asiakkaisiin pidetään tarpeen mukaan tiivistäkin yhteyttä erityisesti maksuvaikkeuksien ennaltaehkäisemiseksi sekä luotonvalvonnan toteuttamiseksi henkilökohtaisella otteella.

TALOUDELLINEN INFORMAATIO

Julkistamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taloudellista informaatiota puolivuositain, osavuositarkastuksen 30.6. tilanteesta sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 31.12. tilanteesta. Sijoittajamme ja yhteistyökumppanimme saavat puolivuositiedotteiden lisäksi käyttöönsä vuosittain vuosikertomuksen sekä perinteisenä painotuotteena että sähköisinä kieliversioina.

Taloushallinnon ammattilaisemme seuraavat jatkuvasti talous- ja pankkialan sääntely- ja lainsäädäntömuutoksia ja toteuttavat niiden edellyttämät taloudellisen informaation ja viranomaisraportoinnin uudistukset. Myös liiketoiminnan monipuolistumisen ja kasvun mukanaan tuomat prosessikehitystehtävät rikastuttavat henkilöstömme osaamista ja sen jatkuvaa ylläpitoa.

Talous ja hallinto ylläpitää ja vastaa yhdessä tietotekniikka-toimittajamme Samlinkin kanssa siitä, että pankin omat tietojärjestelmät sekä asiakkaiden pankkiasiointikanavat ja -välineet ovat toimintavarmoja sekä luotettavia.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen talouden ja hallinnon henkilöstö toteuttaa taloushallinnon ja viranomaisraportoinnin palvelut konsernin kahdelle luottolaitokselle, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A- ja M-osastolle sekä osana notariaattitoimeksiantoa myös kahdelle tonttirahastolle. Taloushallinnon palvelut käsittävät mm. maksuliikennetehtävät, palkan- ja eläkkeenlaskennan, asiakasreskontrien, pääkirjanpidon ja verotusasioiden tehtävät. Tuemme konsernin johdon työtä tuottamalla kuukausittain liiketoiminnan ohjaukseen tarvittavaa taloudellista seurantatietoa ja osallistumme taloussuunniteluun sekä vakavaraisuuden hallinnan prosesseihin.

Huolehdimme, että konsernin maksuvalmius on sijoitettu turvaavasti ja annettujen kriteerien mukaisesti. Konsernin varainhankinnan järjestäminen yhteistyökumppaneilta ja pääomamarkkinoilta lukeutuvat niin ikään keskeisiin tehtäviimme.

SIJOITTAJILLE RÄÄTÄLÖITYJÄ HYPOTEEKKI -RATKAISUJA

HYPON SIJOITUSTODISTUS- JA JOUKKOVELKAKIRJAEMISSIOT ovat suosituja korkosijoittajien keskuudessa, jossa arvostetaan Hypon taseen läpinäkyvyyttä. Hypon varainhankinnan järjestämisessä olennaiset elementit ovat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kuten kiinnitysluottopankeilla, asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta.

HYPON SIJOITUSTODISTUKSET ovat tarjolla sijoittajille, joiden sijoitus-tarve on vähintään 100 000 euroa ja sijoitusaika enintään vuoden. 200 miljoonan euron sijoitustodistusohjelman liikkeeseenlaskun järjestäjiä ovat Nordea Pankki Oyj, Pohjola Pankki Oyj, Danske Bank Oyj, Skandinaviska Enskilda Banken Suomen sivukonttori sekä Swedbank Suomen sivuliike.

HYPON JOUKKOVELKAKIRJALAINAT toteutetaan 400 miljoonan euron kokoisella joukkovelkakirjaohjelmalla, jonka järjestäjä on Danske Bank Oyj. Ohjelman alla toteutetaan erillisiä, ehdoiltaan sijoittajalähtöisiä liikkeeseenlaskuja institutionaalisille sijoittajille ja yksityishenkilöille.

Riskienhallinta varmistaa hallitun kasvun

Riskienhallinnan tehtävä on varmistaa, että riskinotto tapahtuu harkiten ja sovituisissa rajoissa. Myös riskienhallinnan tavoitteena on kannattava kasvu - riskit halliten.

Pankkitoimintaan kuuluu olennaisena osana riskinotto. Hypon, kuten muidenkin pankkien toiminnassa, erityyppisten riskien kirjo on laaja. Yksi tärkeimmistä riskeistä on luottoriski eli epävarmuus siitä, maksaako lainanottaja velkansa sovitusti takaisin. Määrällisesti suuria riskejä ovat myös markkinariskit ja asuntojen hinnanalentumiseen liittyvät riskit. Lisäksi Hypon maksuvalmiuden turvaamiseen sisältyy riskejä, joista pankkeja koskevan sääntelyn kiristytessä on tullut jatkuvasti suurempaa huomiota vaativa asia. Koska pankkitoiminta muodostuu ihmisten ja tietojärjestelmien yhteistoiminnasta, ovat erilaiset toiminnalliset eli operatiiviset riskit myös riskienhallinnan arkipäivää.

OSA SISÄISTÄ VALVONTAA

Riskienhallinta on osa Hypo-konsernin sisäistä valvontaa. Muut sisäisen valvonnan osa-alueet ovat säännösten noudattamisen valvonta (compliance) ja sisäinen tarkastus. Nämä kolme aluetta

ovat Hypossa riskienhallintajohtajan vastuulla. Riskienhallintajohtaja ei tee liiketoimintapäätöksiä, vaan on toiminnassaan itsenäinen ja riippumaton. Näin varmistetaan, että sisäisessä valvon- nassa huomio voidaan kiinnittää kaikkiin tarpeellisiin ja johdon toimenpiteitä vaativiin asioihin.

Käytännön riskienhallintatyössä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan Hypon toimintaan liittyviä riskejä sekä kehitetään erilaisia menetelmiä hallita havaittua tai ennakoitua riskiä. Käytössä olevien menetelmien toimeenpano, samoin kuin puitteet riskin- otolle ja päätökset riskin ottamisesta yksittäistapauksessa, tekee aina asiakas- tai liiketoimintavastuullinen henkilö, asiasta riip- puen yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa.

Parhaita riskienhallintaa on se, kun henkilöstö on sisäistänyt riskienhallinnan normaaliksi ja välttämättömäksi osaksi Hypo-konsernin liiketoimintaa. Se on myös Hypon riskienhallinnan päätavoite.

**Parhaita riskien-
hallintaa on se, kun
Hypon henkilöstö on sisäistänyt
riskienhallinnan normaaliksi
ja välttämättömäksi osaksi
Hypo-konsernin liiketoimintaa.**

Mikko Huopio
Riskienhallintajohtaja

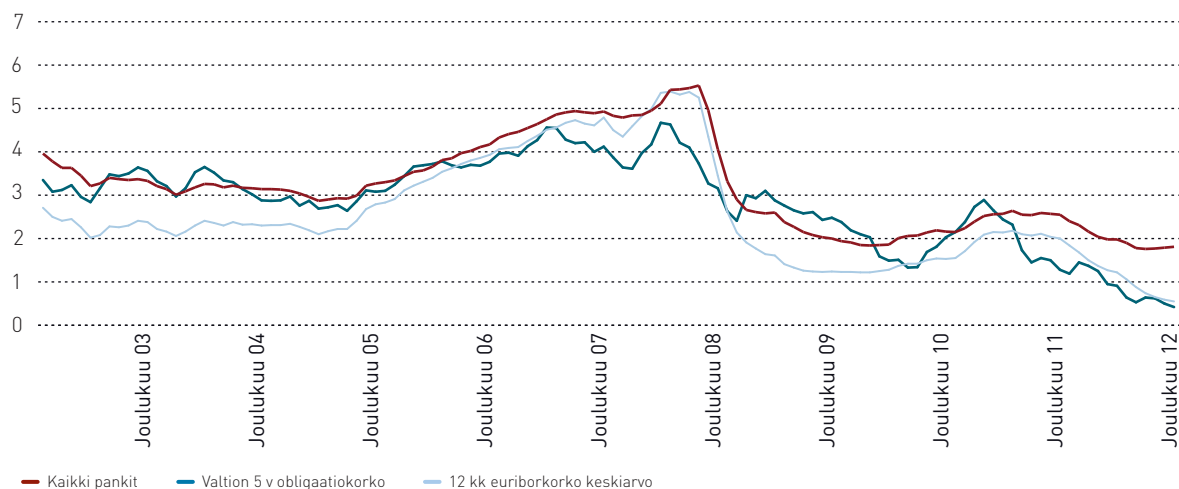


Avainlukuja 2012

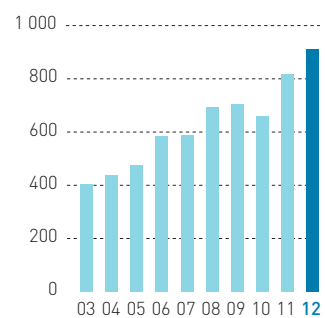
TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2011–2012

Milj. €	2012	2011
Liikevaihto	28,3	26,8
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5,2	4,0
Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	14,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,2	4,5
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,5	0,5
Omavaraisuusaste, %	8,8	9,2
Vakavaraisuus, %	17,0	16,7
Omat varat	79,2	75,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus	37,2	36,0
Kulu-tuotto-suhde, %	55,0	61,9
Henkilöstömäärä keskimäärin	28,0	29,0
Palkat ja palkkiot	2,0	2,1
Taseen loppusumma	912,2	818,0

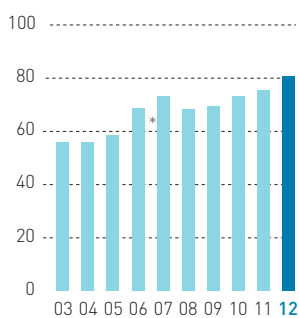
KOTITALOUKSIEN UUDET ASUNTOLUOTOT PANKEISTA, KESKIKORKO 2002–2012, %



TASEEN LOPPUSUMMA, MILJ. €

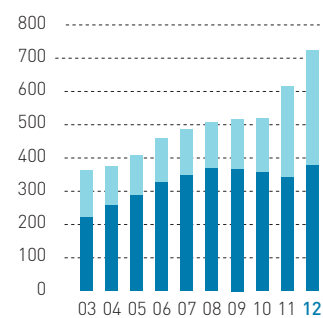


OMA PÄÄOMA, MILJ. €



* Vuodesta 2006 alkaen oma pääoma on esitetty IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisena.

LAINAKANNAN RAKENNE, MILJ. €



Toimintakertomus

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena koko Suomi. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 59,4 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki on talletuspankki, jonka tehtävänä on tarjota asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, RS- ja notariaattipalveluja sekä luottokortteja. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toiminta on Finanssivalvonnan valvonnan alaista.

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Konsernin tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa lainakannan ja asiakkuuksien kasvua riskit halliten. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyisten tuotteiden kehittämiseen asiakkaiden eduksi. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulostarkoituksena vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 152. toimintavuonna sekä asuntojen hinnat että vuokrat nousivat. Euribor-korot laskivat koko vuoden ajan.

Vuoden 2012 aikana vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 3,7 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 5,2 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 3,1 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko laski 1,41 prosenttiyksikköä edellisvuoden vaihteeseen verrattuna. (Lähdetiedot: Asuntojen hinnat 25.1.2013 ja Asuntojen vuokrat, 8.2.2013, Tilastokeskus. Rahoitusmarkkinatilastokatsaus 2.2013, Suomen Pankki)

Uusista asuntoluotoista edelleen yli 80 prosenttia otettiin euribor-korkoihin sidottuna. Kotitalouksien asuntolainakannan vuosikasvu oli 5,6 prosenttia (6,6 % vuonna 2011). (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinatilastokatsaus, 2.2013, Suomen Pankki. Lainat ja talletukset kuukausitilasto 31.1.2013, Suomen Pankki.)

Kotitalouksien talletuskannan vuosimuutos (joulukuu 2011 - joulukuu 2012) Suomessa oli -0,3 prosenttia (6,2 % tammi-joulukuussa vuonna 2011). Talletuskannan keskiporkko joulukuun 2012 lopussa oli 0,72 %, kun se edellisvuoden vastaavana ajankohdaksi oli 1,05 %. Hypon avistalletusten viitekorkona käytettävää Hypo Prime -korkoa alennettiin vuoden 2012 aikana viidesti, 1,75 prosentista 0,80 prosenttiin.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Arvostettu ja tunnettu analyysi kertoo pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Analyysi rakentuu asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden, kuten asuntojen kysyntä/tarjonta-tilanteen, korkotason ja asuntojen hintatason yhdistelmästä.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä asuntoihin ja asuntotontteihin. Varainhankinta on markkinaehtoista ja noudattelee korko- ja muilta ehdoiltaan antolainaustoiminnan ehtoja riskiaseman neutraaloimiseksi.

Luotonanto

Kuten kiinnitysluottopankeilla, myös Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 51,0 % (57,8 % 31.12.2011). Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömyyden saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena 1,1 miljoonaa euroa (1,2 milj. €), mikä on ainoastaan 0,16 prosenttia kokonaislainakannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 725,0 milj. € (615,0 milj.€). Myönnetty, vuoden 2012 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 2,8 miljoonalla eurolla edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna. Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle.

MAKSUVALMIUS

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 141,9 miljoonaa euroa (145,5 milj. €). Rahavaroista yli 50 prosenttia oli sijoitettuna vähintään AA -luokiteltuihin, laajasti eri vastapuoliin hajautettuihin tilivaroihin sekä jälkimarkkinakelpoisiin saamistodistuksiin. Kokonaismaksuvalmiudesta 101,0 miljoonaa oli rajoituksitta likviditeetin hoidon käytettävissä.

Rahavarojen ja sitovien rahoitusliimitien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Vuoden 2012 lopussa lainakanta muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

	2012	%	2011	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	373 468,9	51,5 %	340 637,8	55,4 %
Asuntoyhteisöt	255 356,3	35,2 %	188 743,8	30,7 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	90 410,0	12,5 %	79 811,5	13,0 %
Muut	5 811,0	0,8 %	5 798,2	0,9 %
Yhteensä	725 046,2	100,0 %	614 991,3	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	683 255,8	94,2 %	574 302,1	93,4 %
Kulutusuotto	33 827,6	4,7 %	32 353,2	5,3 %
Vapaa-ajan asunto	7 962,8	1,1 %	8 336,0	1,4 %
Yhteensä	725 046,2	100,0 %	614 991,3	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	585 999,3	80,8 %	500 274,6	81,3 %
Muu Suomi	139 046,8	19,2 %	114 716,7	18,7 %
Yhteensä	725 046,2	100,0 %	614 991,3	100,0 %

Muut saamiserät

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajaautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitettuista asuntotonteista. Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset vähenivät tehtyjen myyntien vuoksi 54,6 miljoonaan (65,0 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 11,9 miljoonaa euroa (15,6 milj. €) niiden kirjannepitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna omaisuusryhmän sijoitukset olivat 6,1 prosenttia (8,0 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuuspohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 7,1 miljoonaa euroa (7,7 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

Johdannaisopimukset

Tase-erien korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt koron- ja/tai valuuttavaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset suojauslaskentamallista riippuen joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (korkoriskiltä suojautuminen) tai tulosvaikutteisesti (valuuttariskiltä suojautuminen). Osakeindeksi- ja valuuttasidonnessiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaisopimuksissa. Johdannaisopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2012 olivat tase-arvoltaan 0,1 milj. € (0,4 milj. €) ja velat 1,5 milj. € (5,5 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämisessä olennaiset elementit ovat sijoittajien arvostamat hyvät vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kuten kiinnitysluottopankeilla, asunto- ja asuinkiin-

teistövakuudellinen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankinnan osuutta kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta kasvoi 35 % ja oli 308,6 miljoonaa euroa (228,3 milj. €) rahalaitosten talletukset mukaan lukien. Talletukset muodostivat 38,1 prosenttia (31,7 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Hypoteekkiyhdistyksen 400 miljoonaan euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 28.5.2012 sekä täydennettiin kahdesti emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kaksi joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan yhteensä 85 miljoonaa euroa. Emissioilla jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2012 oli 298,9 miljoonaa euroa (275,2 milj. €), mikä vastasi 32,8 % (38,4 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 810,4 miljoonaa euroa (719,3 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 80,5 miljoonaa euroa (75,5 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2012 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2012".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 18,0 miljoonaa euroa (15,1 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARISUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1.–31.12.2012 liikevoiton 5,2 miljoonaa euroa (4,0 milj. € tilikaudella 1.1.–31.12.2011).

Arvonalentumiset saaduilla arvonalentumisten palautuksilla huomioituina olivat -0,03 miljoonaa euroa (tulosta parantava 0,2 milj. €).

Kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankkitoimijana tunnetun konsernin asiakasmäärä 31.12.12 oli yli 24.000.

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan konsernin ylimmän johdon seuraamalla tulostittarilla, joka on korkokatteeseen, myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuottojen sekä myyntivoitoilla puhdistettu sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 6,3 miljoonaa euroa (5,2 milj. €). Korkokatteeseen kehitys jatkui myönteisenä vertailuvuoteen nähden.

Palkkiotuotot 2,3 miljoonaa euroa (2,0 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä Visa-korttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 6,2 miljoonaa euroa (6,2 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoitoja 3,0 miljoonaa euroa (2,9 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 5,8 miljoonaa euroa (5,7 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut alenivat vertailuvuoteen nähden 0,1 miljoonalla eurolla ja muodostivat 53,1 prosenttia (56,0 %) kokonaishallintokuluista. Konsernin eläkekuluja vähensi IAS 19 -mukaisen kirjauksen ja M-osastoon tehdyn 0,2 miljoonan euron (0,2 milj. €) siirron nettosumma 0,06 miljoonaa euroa (0,07 milj. €). Muut hallintokulut olivat 2,7 miljoonaa euroa (2,5 milj. €).

Poistot 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 55,3 prosenttia (61,9 %).

Konsernin tilikauden voitto oli 4,1 miljoonaa euroa (3,4 milj. €). Konsernin laaja tulos 5,0 miljoonaa euroa (2,3 milj. €) sisältää tilikauden voiton lisäksi omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston muutoksen. Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonmuutokset.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2012 tilikauden päättymisen jälkeen.

Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut merkittävä vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yleinen taloustilanne on rauhoittunut jonkin verran, mutta asuntomarkkinavuosi 2013 alkaa varsin epävarmoissa tunnelmissa. Uskomme kuitenkin, että Hypolla, asuntorahoituksen erikoistoimijana, on edelleen hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2013. Arvioimme vuoden 2013 ensimmäisen puoliskon tuloksen muodostuvan vuoden 2012 ensimmäisen puoliskon tulosta vastaavaksi.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 21 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus -%) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus -% on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2012 tuloksesta, joka oli 1.909,49 euroa, siirretään vararahastoon 954,75 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

VAKAVARISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA

Konsernin riskienhallinta tapahtuu vahvistettujen riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti, kattaen koko konsernin.

Konsernin riskienhallinnan periaatteisiin ja toteutukseen vaikuttavat konsernin liiketoiminnan erityispiirteet. Keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovakuudellinen luotonanto sekä talletusten vastaanotto yleisöltä ja notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa. Konserni ei tarjoa maksuliikepalveluita. Palveluvalikoimaa on tarkoitettu laajentaa valikoituihin sijoituspalveluihin vuoden 2013 aikana.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2008-2012

Konserni	IFRS 2008	IFRS 2009	IFRS 2010	IFRS 2011	IFRS 2012
Liikevaihto, milj. €	33,4	30,8	23,1	26,8	28,3
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	1,5	3,0	2,2	4,0	5,2
% liikevaihdosta	4,4	9,8	9,7	14,9	18,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	1,4	3,1	2,3	4,5	5,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,3	0,2	0,4	0,5
Omavaraisuusaste, %	9,8	9,9	11,1	9,2	8,8
Vakavaraisuus, %	18,5	17,5	18,9	16,7	17,0
Omat varat, milj. €	67,5	69,5	71,6	75,0	79,2
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	29,3	31,4	30,3	36,0	37,2
Kulu-tuotto-suhde, %	75,6	60,4	71,0	61,9	55,3
Henkilöstömäärä keskimäärin	28	24	27	29	30
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,6	1,7	1,5	2,1	2,0
Taseen loppusumma, milj. €	692,6	703,4	660,8	818,0	912,2

Vakavaraisuustiedot ovat Basel II -laskennan mukaiset.

TUNNUSLUKUJEN JA VAKAVARAISUUDEN LASKENTAKAAVAT

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}}$	x 100
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{omat varat}}{\text{omien varojen vähimmäisvaatimus}}$	x 8
Kulu-tuotto -suhde	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$	x 100

Konsernin vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tavoitteet ja menetelmät sekä tietoja riskipositioista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa, joihin on sisällytetty myös tiedot omien varojen vähimmäismäärästä, laadusta ja niiden ylijäämistä. Konserni julkistaa riskinkantokyyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositiedotauksessa.

Konserni arvioi sen omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti erinomaisella tasolla kattamaan myös luottolaitostoiminnalle asetettujen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, sillä on julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä ja Hypoteekkiyhdistys noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin. Selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä ja selvitys taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytettävistä sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan järjestelmistä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla osoitteesta www.hypo.fi/Hypo.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakavaruuden henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 27 (25), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 30 (25). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 1 (3), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 0 (3). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin seitsemän uutta henkilöä ja lisäksi konserni jatkoi yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä noin 85 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 15 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 46,1 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 26-vuotias ja vanhin 63-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 10,5 vuotta. Henkilöstöstä 37,5 prosenttia oli miehiä ja 62,5 prosenttia naisia. Johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi on naisia ja neljä miehiä. Henkilöstöstä 34 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 66 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 20 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 80 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 58 prosenttia ja 42 prosenttia.

Koko vakavaruuden henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimi-

henkilöiden ja keskijohdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkki-ovalikunnassa. Kannustimien maksamisessa noudatetaan jo vuonna 2004 käyttöön otettua menettelyä maksaa kannustimet varovaisuussyistä viiveellä. Lisäksi kannustinjärjestelmässä on huomioitu valtionvarainministeriön antaman asetuksen sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien. Vuoden 2010 lopussa perustettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuperusteinen M-osasto toi kannustimien maksamiseen sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustavan ja täysin uuden mahdollisuuden kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Toimihenkilöiden, keskijohdon ja ylimmän johdon kannustimesta määräosa suoritetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön M-osastolle tehtävänä vakuutusmaksuna eläkesäätiön sääntöjen mukaisesti. Ratkaisu ei ole lisännyt järjestelmän kautta ansaittavissa olevien kannustimien enimmäismääriä eikä järjestelmästä työnantajalle aiheutuvia kuluja vaan jakaa vakiintuneen tasoisen kannustimen kahteen erilliseen elementtiin; rahana maksettavaan ja vakuutusmaksuna suoritettavaan. Samalla ratkaisu elävöitti vuodesta 1991 lukien A-osastonsa suljettuna pitäneen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön toimintaa. M-osaston perustamisen myötä koko Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunta ja toimielinten jäsenet kuuluvat eläkesäätiön toimintapiiriin.

Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu. Määrää arvioidessa on huomioitava organisaation pieni koko ja ylimmän johdon sekä toimihenkilöiden lähiesimiesten jatkuva osallistuminen päivittäisjohtamiseen.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan sille, että töiden organisoinnissa on voitu jatkaa tuotelähtöistä erikoistumista. Näin on voitu varmistaa jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen asiakastyössä. Koko asiakaspalveluhenkilökuntamme on LKV -tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita ja kaikki tilikauden aikana aloittaneet uudet työntekijät ovat hekin valmentautumassa seuraavaan mahdolliseen LKV -kokeeseen.

Koko henkilöstölle, työsuhteen laadusta riippumatta, on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä on tehtävistä ja työsuhteen laadusta riippumatta liikuntasetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 7 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 51 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2013

Hallitus

TILINPÄÄTÖS 2012

KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2012–31.12.2012, IFRS

1 000 €	Liitetieto	2012	2011
Korkotuotot	1	18 937,0	17 507,9
Korkokulut	1	-15 793,8	-15 749,9
KORKOKATE		3 143,2	1 758,1
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista			
Muista yrityksistä		65,5	0,0
Palkkiotuotot	3	2 266,9	2 041,4
Palkkiokulut	3	-19,5	-10,0
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4	1,1	1,1
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	16,4	4,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	6 123,5	6 276,5
Liiketoiminnan muut tuotot	7	40,2	38,2
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 587,1	-2 703,1
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-384,8	-408,3
Muut henkilösivukulut		-125,7	-86,7
Muut hallintokulut		-2 734,3	-2 514,6
Hallintokulut yhteensä		-5 831,8	-5 712,8
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-207,9	-231,5
Liiketoiminnan muut kulut	8	-359,6	-313,8
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	-29,7	154,8
LIIKEVOITTO		5 208,4	4 005,9
Tuloverot	11	-1 126,0	-645,7
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		4 082,4	3 360,3
TILIKAUDEN VOITTO		4 082,4	3 360,3

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2012–31.12.2012, IFRS

Euroa	Liitetieto	2012	2011
Tilikauden voitto		4 082,4	3 360,3
Muut laajan tuloksen erät			
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset		999,1	-1 319,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat		164,2	-6,6
		1 163,3	-1 326,5
Yhteisöverokannan muutos			
Edellisen tilikauden voittovarot			266,0
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus		-237,7	
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		925,6	-1 060,5
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		5 008,0	2 299,8

KONSERNIN TASE 31.12.2012, IFRS

1 000 €	Liitetieto	2012	2011
VASTAAVAA			
Käteiset varat	13,14,32	0,0	24,1
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	14, 15, 30, 31, 32	106 385,1	84 164,8
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	14, 15, 30, 31, 32	7 689,4	6 457,9
Muut	14, 15, 30, 31, 32	3 019,0	4 677,5
		10 708,4	11 135,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16, 30, 31, 32	725 046,2	614 991,3
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	17, 30, 31, 32		1 999,1
Muilta	17, 30, 31, 32	1 300,0	24 697,8
		1 300,0	26 696,9
Osakkeet ja osuudet	18, 31, 32	113,4	112,8
Johdannaissopimukset	19, 31, 32	90,5	414,8
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikuttavat menot	20,22	338,6	476,8
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21,22	54 616,9	64 964,6
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		834,2	869,0
Muut aineelliset hyödykkeet	21,22	256,4	277,7
		55 707,5	66 111,3
Muut varat	23	8 562,7	8 440,5
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24	2 768,3	3 842,9
Laskennalliset verosaamiset	25	1 210,3	1 544,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ		912 231,0	817 956,1
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		40 000,0	40 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat		19 034,2	8 686,6
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	128 255,5	130 502,3
		187 289,7	179 188,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	148 547,6	109 986,4
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	119 980,0	88 657,5
		268 527,6	198 644,0
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	54 989,1	65 323,0
		323 516,7	263 967,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	25, 30, 31, 32	198 087,9	202 798,7
Muut	25, 30, 31, 32	100 782,7	72 375,1
		298 870,7	275 173,8
Johdannaissopimukset	31, 32	1 533,9	5 452,7
Muut velat			
Muut velat	27	5 725,7	4 061,6
Siirtovelat ja saadut ennakot	28	4 953,6	5 333,1
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	29, 30, 31, 32	680,0	1 020,0
Laskennalliset verovelat	25	9 118,5	8 224,8
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	34, 46	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	46	22 789,4	22 789,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	46	-3 664,1	-4 663,2
Käypään arvoon arvostamisesta	46	214,6	50,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	46	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	46	29 196,3	26 073,3
Tilikauden voitto	46	4 082,4	3 360,3
		80 542,1	75 534,1
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		912 231,0	817 956,1

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1.2012–31.12.2012

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2011	5 000,0	22 689,8	-3 286,3	21 173,5	27 657,3	73 234,4
Tilikauden voitto					3 360,3	3 360,3
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus					266,0	266,0
Voittovarojen käyttö		100,0		1 750,0	-1 850,0	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-5 174,0			-5 174,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			3 515,5			3 515,5
Laskennallisten verojen muutos			338,6			338,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-6,3			-6,3
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-4,0			-4,0
Laskennallisten verojen muutos			3,7			3,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	100,0	-1 326,5	1 750,0	-1 584,0	-1 060,5
Oma pääoma 31.12.2011	5 000,0	22 789,8	-4 612,8	22 923,5	29 433,6	75 534,1

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	5 000,0	22 789,8	-4 612,8	22 923,5	29 433,6	75 534,1
Tilikauden voitto					4 082,4	4 082,4
Muut laajan tuloksen erät						
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus		-0,4			-176,4	-176,9
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus					-60,9	-60,9
Voittovarojen käyttö						0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-518,5			-518,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 841,8			1 841,8
Laskennallisten verojen muutos			-324,2			-324,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			233,9			233,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-16,4			-16,4
Laskennallisten verojen muutos			-53,3			-53,3
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	-0,4	1 163,3	0,0	-237,3	925,6
Oma pääoma 31.12.2012	5 000,0	22 789,4	-3 449,5	22 923,5	33 278,7	80 542,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2012–31.12.2012

1000 €	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	19 922,8	15 967,5
Maksetut korot	-16 195,2	-14 285,8
Palkkiotuotot	2 251,5	2 105,9
Palkkiokulut	-19,5	-10,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1,1	1,1
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	16,4	4,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6 346,1	6 322,5
Liiketoiminnan muut tuotot	40,2	38,2
Hallintokulut	-6 635,6	-3 262,2
Liiketoiminnan muut kulut	-447,9	-355,0
Luotto- ja takaustappiot	-29,7	154,8
Tuloverot	-1 115,5	-1 945,5
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	4 134,7	4 735,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-108 776,2	-94 074,5
Sijoituskiinteistöt	12 144,5	-5 173,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-96 631,7	-99 248,3
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	69 883,6	68 122,7
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	69 883,6	68 122,7
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-22 613,4	-26 390,2
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-13,6	11,7
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-0,6	0,0
Saadut osingot	65,5	0,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	51,2	11,7
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	160 302,1	154 335,7
Pankkilainat, takaisinmaksut	-152 201,3	-74 177,0
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-10 252,0	-13 484,0
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	91 497,3	64 390,5
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-98 479,3	-78 568,6
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	194 016,5	139 159,9
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-165 608,9	-105 721,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-340,0	-340,0
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	18 934,5	85 595,4
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-3 627,7	59 216,9
Rahavarat tilikauden alussa	122 021,2	62 804,3
Rahavarat tilikauden lopussa	118 393,5	122 021,2
RAHAVAROJEN MUUTOS	-3 627,7	59 216,9

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

YLEISTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asunorahoituksen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja Visa-korttien lisäksi myös vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jäljempänä Hypo-konserni) tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC -tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti.

Konsernitilinpäätös sisältää konsernin ja emon tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Vuonna 2012 voimaan astuneilla uusilla tai muuttuneilla IFRS-standardeilla tai SIC- ja IFRIC -tulkintoilla ei ollut vaikutusta tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin. Muutokset IAS 19 Työsuhde-etuudet-standardissa tulevat vaikuttamaan vuoden 2013 tilinpäätökseen eläkevaroja pienentävästi (n. 1,0 miljoonaa euroa).

Uudella IFRS 9 Rahoitusinstrumentit-standardilla sekä valmisteleilla olevilla suojauslaskentaa koskevilla muutoksilla on todennäköisesti vaikutusta tuleviin tilinpäätöksiin.

KONSERNI

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 59,4 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistetty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 80,4%) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöiltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevista kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa. Realisointumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

RAHAVARAT

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, saamisista luottolaitoksilta, saamistodistuksista sekä osakkeiden ja osuuksien ryhmässä esitetyistä korkorahasto-osuuksista.

Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

Hypón liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien ja valuuttojen arvon kehitykseen, sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi- ja valuuttaoptioita). Vastaavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaisopimuksilla, mikä johtaa siihen, että järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaisopimukset.

Valuuttamääräiset velat muutetaan euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin. Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

Rahoitusjohdannaiset

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaisopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut. Näihin suojaussuhteisiin sovelletaan rahavirtojen suojauslaskentamallia.

Suojausinstrumentteina käytetään myös valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan valuuttamääräisen vaihtuvakorkoisen lainan kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi sekä eliminoidaan valuuttamääräisestä lainasta aiheutuva valuuttakurssiriski. Näihin suojaussuhteisiin sovelletaan korkoriskin suojauksen osalta rahavirtojen suojauslaskentamallia ja valuuttariskin osalta käyvän arvon suojauslaskentamallia.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta.

Johdannaisopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät kirjataan laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Poikkeuksen muodostavat valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuuttakurssien muutoksesta johtuvat käyvän arvon muutokset, jotka

kirjataan tulosvaikutteisesti. Suojattavien valuuttamääräisten velkojen ja niitä suojaavien johdannaisien valuuttakurssierot netottavat toisensa tuloslaskelmassa, koska valuuttamääräiset velat on täysin suojattu valuuttakurssiriskiltä.

Korkojohdannaisien perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Johdannaisopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap -korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomioitu arvostushetken valuuttakurssi. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatilitetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

Vaihtuvakorkoisten ja lyhytaikaisten (maturiteetti alle vuosi) tase-erien kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista ja yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä visakorttien perustamiskuluista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuun. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan seitsemän vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käyttöönotttavaksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Kiinteistösijoitukset

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä.

Yhteistyöhankkeeseen liittyvä uudisrakennuskohde tuloutetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

Sekä sijoituskiinteistöt että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenuomallin mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden omistukset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä suhteellisen omistuosuuden mukaisesti. Rakennuksista tehdään 25 vuoden tasapoistot. Maa-alueista ei tehdä poistoja lainkaan.

Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenua käytettiin FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla.

Kiinteistösijoitusten mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuuserä on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä poistot ja myyntivoitot esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut ja poistot liiketoiminnan muissa kuluissa.

Tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus kerran vuodessa lunastaa tonttiosuuksia osakkaiden niin halutessa. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisätynä elinkustannusindeksin nousulla.

Pieni osa huoneistokaupoista on toteutettu Hypon ns. osaomistuskonseptin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Hypo ja Hypon asiakas (yksityishenkilö) omistavat asunnon yhdessä. Asiakas maksaa Hypon omistamalle osuudelle vuokraa. Osakassopimuksen mukaisesti asiakkaalla on oikeus pääsääntöisesti neljän vuoden päästä joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on yleensä alkuperäinen hankintahinta vähennettynä asunnon kulumisen perusteella laskettavalla korvauksella. Liitetiedoissa esitetään summa, joka kuvastaa Hypon lunastusten toteuttamiseen käytettävää rahamäärää, mikäli jokainen osaomistaja haluaisi myydä oman osuutensa Hypolle. Mikäli sopimus täyttää ns. tappiollisen sopimuksen ehdot eli mikäli on todennäköistä että Hypo joutuu ostamaan osakkeet ja näistä syntyy tappiota, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenoilla mukaisesti. Koneet ja kalusto kirjataan systemaattisesti kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusajankautena ja poistomenetelmänä käytetään menoajännöspoihtoa. Käytetyt poistoprosentit ovat joko 25 tai 10. Taideteoksista ei tehdä systemaattisesti poistoja.

VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUUDET

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). A-osaston eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuusohjaj-

seksi. Eläkesäätiön A-osaston varat on konsernitilinpäätöksessä arvostettu käypään arvoon ja veloitteet nykyarvoon tarkasteluhetken laskentaolettamien perusteella. IFRS -siirtymähetkellä 1.1.2006 kaikki kertyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjattiin siirtymähetken taseeseen IFRS 1.20 sallimalla tavalla ja siirtymähetken varojen ja veloitteiden erotus esitettiin "Muissa varoissa" ja edellisten tilikausien voittovaroissa vähennettynä laskennallisella verovelalla. Tämän jälkeiset eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuvat vaikutukset esitetään oikaisemalla tuloslaskelman erää "Eläkekulut" ja vastaavasti taseen "Muita varoja". Eläkesäätiön työnantajayhtiöille mahdollisesti palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön A-osastolta M-osastolle tehtävät siirrot vaikuttavat konsernin eläkekulujen lopulliseen tasoon eläkesäätiön vakuutusteknisestä tuloksesta riippuen.

VEROT

Tilivuoden verot

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot.

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Emon FAS-tilinpäätöksessä esitetty luottotappiovaraus, eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntyvä käyvän arvon rahasto sekä FAS-tilinpäätöksiin sisältyvät kiinteistöjen arvonnkorotuksista syntyneet arvonnkorotusrahastot, on käsitelty konsernin taseessa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

TULOUTUSPERIAATTEET

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Palkkiotuotosten ryhmässä tuloutetaan myös vuoden aikana saadut liittymismaksut. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusvälineen efektiivistä korkoa, jaksotetaan korkotuottoihin tai kuluihin osana instrumentin efektiivistä korkoa.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Hypon hallitus on kattavan tarkastelun perusteella päättänyt ratkaisuun, että Hypolla on ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta. Hypossa "ylin operatiivinen päätöksentekijä" (CODM) on hallitus.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1.2012 - 31.12.2012 LIITETIEDOT

1000 €, ellei toisin mainita.

1 KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN

	2012	2011
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	31,8	147,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	16 889,8	15 806,2
Yhteensä	16 921,6	15 953,3
Saamistodistukset	1 956,3	1 520,4
Muut korkotuotot	59,2	34,2
Korkotuotot yhteensä	18 937,0	17 507,9
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-2 838,8	-2 758,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-5 102,5	-4 263,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 987,7	-5 189,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-22,6	-23,8
Yhteensä	-13 951,5	-12 234,4
Johdannaissopimukset	-1 841,8	-3 515,5
Muut korkokulut	-0,5	0,0
Korkokulut yhteensä	-15 793,8	-15 749,9

2 TUOTOT OMAN PÄÄOMAN EHTOISISTA SIOITUKSISTA

	2012	2011
Myytävässä olevista rahoitusvaroista	65,5	0,0

3 PALKKIOTUOTOT JA -KULUT

	2012	2011
Luotonannosta ja ottolainauksesta	917,5	883,0
Lainopillisista tehtävistä	142,2	82,3
Tonttintotariaattipalveluista	641,5	506,6
Muusta toiminnasta	565,9	569,5
Palkkiotuotot yhteensä	2 266,9	2 041,4
Muut palkkiokulut	-19,5	-10,0
Palkkiokulut yhteensä	-19,5	-10,0

4 ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT

	2012	2011
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1,1	1,1

5 MYYTÄVISSÄ OLEVIEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTTO

	2012	2011
Saamistodistusten myyntivoitot	16,4	4,0

6 SIOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT

	2012	2011
Vuokratuotot	3 770,0	4 170,7
Myyntivoitot (-tappiot)	2 973,7	2 864,3
Muut tuotot	302,3	207,1
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-820,2	-803,9
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-12,5	0,0
Muut kulut	-38,9	-91,3
Suunnitelman mukaiset poistot	-50,9	-70,4
Yhteensä	6 123,5	6 276,5

7 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2012	2011
Muut tuotot	40,2	38,2

8 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2012	2011
Vuokrakulut	-58,7	-36,9
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-38,9	-40,6
Muut kulut	-262,0	-236,3
Yhteensä	-359,6	-313,8

9 POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

	2012	2011
Suunnitelman mukaiset poistot	-207,9	-231,5

10 ARVONALENTUMISTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUMUKSISTA SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA

	2012	2011
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-67,2	-40,9
Vähennykset	37,5	195,7
Yhteensä	-29,7	154,8

11 TULOVEROT

	2012	2011
Tuloslaskelman verojen erittely		
Laskennallisten verojen muutos	-789,6	-292,4
Edellisten tilikausien verot	2,4	-2,3
Verot tuloslaskelmassa	-1 126,0	-645,7
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	5 208,4	4 005,9
Verovapaat tulot	-436,5	-402,7
Vähennyskelvottomat kulut	27,2	21,9
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-12,3	0,0
Yhteensä	4 786,8	3 625,1
Verot laskettuna 24,5 %:n verokannalla	-1 172,8	-942,5
Edellisten tilikausien verot	2,4	-2,3
Muut erät	44,4	299,2
Verot tuloslaskelmassa	-1 126,0	-645,7

12 TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta. Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, notariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Notariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi. Muu toiminta koostuu lähinnä Nets Oy:n liikkeeseen laskemien ja myöntämien Visa-maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

2012	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	10 992,1	4 992,1	912 122,5	831 688,8	30
Muu toiminta	664,7	216,3	108,5		0
	11 656,8	5 208,4	912 231,0	831 688,8	30
2011	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	9 544,9	3 807,2	817 776,3	742 368,3	29
Muu toiminta	574,3	198,7	179,8	53,7	0
	10 119,2	4 005,9	817 956,1	742 422,0	29

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2012

1 000 euroa, ellei toisin mainita.

13 KÄTEISET VARAT

	2012	2011
Kassa		24,1

14 RAHAVIRTALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT

	2012 tasearvo	2011 tasearvo
Käteiset varat		24,1
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	106 385,1	84 164,8
Saamiset luottolaitoksilta	10 708,4	11 135,4
Saamistodistukset	1 300,0	26 696,9
	118 393,5	122 021,2

15 SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2012			2011		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		3 019,0	3 019,0		4 677,5	4 677,5
Kotimaisilta luottolaitoksilta	7 449,4		7 449,4	6 409,7		6 409,7
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	239,9		239,9	48,2		48,2
Yhteensä	7 689,4	3 019,0	10 708,4	6 457,9	4 677,5	11 135,4

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista. Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia.

Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantotalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

16 SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2012	2011
Yritykset ja asuntoyhteisöt	340 680,3	268 555,3
Kotitaloudet	378 604,9	340 637,8
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 328,5	2 962,2
Ulkomaat	3 432,5	2 836,0
Yhteensä	725 046,2	614 991,3

Saamiset, joilla on huonompi

etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla

725,8 743,6

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot

Arvonalentumistappiot vuoden alussa	295,7	446,8
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	67,2	40,9
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-29,1	-192,0
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	333,8	295,7

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

17 SAAMISTODISTUKSET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2012			2011		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Kuntatodistukset			0,0		1 999,1	1 999,1
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Sijoitustodistukset			0,0		4 978,8	4 978,8
Yritystodistukset			0,0		11 710,8	11 710,8
Joukkovelkakirjat	107 685,1		107 685,1	92 173,0		92 173,0
Saamistodistukset yhteensä	107 685,1		107 685,1	92 173,0	18 688,7	110 861,7
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			106 385,1			84 164,8

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 3 kk:n - 4 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

18 OSAKKEET JA OSUDET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2012			2011		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat						
Joista hankintameno	113,4		113,4	112,8		112,8
Joista luottolaitoksissa	108,5		108,5	108,5		108,5

19 JOHDANNAISSOPIMUKSET

	Vastaavaa	2012 Kirjanpitoarvo Vastattavaa	Vastaavaa	2011 Kirjanpitoarvo Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo		-1 966,3		3 899,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo		3 409,7		1 138,5
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo	90,5		414,8	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo		90,5		414,8
	90,5	1 533,9	414,8	5 452,7
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		1 072,0	17,2	1 117,0
Yhteensä	90,5	2 606,0	431,9	6 569,7

2012

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuksien nimellisarvot	46 566,7	117 850,0	5 000,0	1 089,2
Käypä arvo, vastaavaa	90,5			3 128,4
Käypä arvo, vastattavaa	284,6	153,3	1 005,5	1 443,6

2011

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuksien nimellisarvot	34 980,0	148 179,0	15 000,0	1 443,4
Käypä arvo, vastaavaa	0,2	414,6	0,0	414,8
Käypä arvo, vastattavaa	155,4	2 969,1	2 328,2	5 452,7

20 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2012	2011
IT-ohjelmat ja -hankkeet	338,6	475,3
Muut aineettomat hyödykkeet		1,6
	338,6	476,8
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	448,4	34,3

21 AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2012	2011
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	28 286,1	33 303,9
Rakennukset	579,5	639,6
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	25 751,3	31 021,1
Tasearvo, yhteensä	54 616,9	64 964,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	66 583,6	78 564,0
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	6 596,8	7 694,2
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaavat yhden vuoden kuluessa	1 312,0	1 548,4
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	1 318,2	2 141,5
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 181,9
Yhteensä	3 500,2	4 323,4
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 38. Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.		
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	734,1	758,6
Rakennukset	100,1	110,5
Tasearvo, yhteensä	834,2	869,0
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	2 888,9	2 893,3
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	52,6	0,0

22 AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2012	1 126,5	65 417,1	912,8	2 063,0	68 393,0
Lisäykset, uudet hankinnat		4 309,2		52,5	4 361,7
Vähennykset		-14 606,0	-34,8	-41,7	-14 682,5
Hankintameno 31.12.2012	1 126,5	55 120,3	878,0	2 073,8	58 072,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2012	649,7	452,5	43,8	1 785,4	2 281,7
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot				-31,7	-31,7
Tilikauden poisto	138,2	50,9		63,8	114,7
Tilikauden arvonalennukset					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2011	787,9	503,5	43,8	1 817,4	2 364,7
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2012					
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	338,6	54 616,9	834,2	256,4	55 707,5
Hankintameno 1.1.2011	1 138,2	61 637,3	912,8	2 063,0	64 613,1
Lisäykset, uudet hankinnat		10 302,3			10 302,3
Vähennykset	-11,7	-6 522,5			-6 522,5
Hankintameno 31.12.2011	1 126,5	65 417,1	912,8	2 063,0	68 393,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2011	480,2	382,1	37,6	1 729,6	2 149,3
Tilikauden poisto	169,5	70,4	6,2	55,8	132,4
Tilikauden arvonalennukset					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2011	649,7	452,5	43,8	1 785,4	2 281,7
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2011					
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	476,8	64 964,6	869,0	277,7	66 111,3

23 MUUT VARAT

	2012	2011
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	7 141,7	7 655,2
Muut saamiset	1 421,0	785,2
Yhteensä	8 562,7	8 440,5

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 35.

24 SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2012	2011
Korkosaamiset	1 936,5	2 922,2
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	758,3	825,0
Muut siirtosaamiset	73,6	95,7
Yhteensä	2 768,3	3 842,9

25 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	Verosaaminen 2012		Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Verovelka 2012	
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä		Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 749,7	1 749,7
Kiinteistösj. vanhan arvonorotusrahaston lask. vero			1 461,6	-34,9	1 426,7
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 210,3	1 210,3	90,9		90,9
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			5 851,2		5 851,2
Yhteensä	1 210,3	1 210,3	7 403,7	1 714,8	9 118,5

	Verosaaminen 2011		Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Verovelka 2011	
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä		Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 875,5	1 875,5
Kiinteistösj. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 470,0	-55,4	1 414,6
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 544,5	1 544,5	47,6		47,6
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 887,0		4 887,0
Yhteensä	1 544,5	1 544,5	6 404,6	1 820,1	8 224,8

26 YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2012		Kirjanpitoarvo	2011 Nimellisarvo
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	198 087,9	198 590,0	202 798,7	202 870,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	100 782,7	101 300,0	72 375,1	73 300,0
Yhteensä	298 870,7	299 890,0	275 173,8	276 170,0

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, pääosin vaihtuvakorkoisia, enintään viiden vuoden mittaisia vakuudettomia velkasitoumuksia.

Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

TILINPÄÄTÖS 2012

27 MUUT VELAT

	2012	2011
Muut velat	5 725,7	4 061,6

28 SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2012	2011
Korkovelat	4 079,7	4 446,4
Saadut ennakkomaksut	85,1	59,1
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	0,0	56,3
Muut siirtovelat	788,8	771,3
Yhteensä	4 953,6	5 333,1

29 VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

	2012		2011	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	680,0	680,0	1 020,0	1 020,0

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema

Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%.

Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 27.12.2010 ja sen ennakkaiseen takaisinmaksuun tarvitaan

Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

30 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2012	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	10 708,4					10 708,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	9 767,0	40 531,0	207 153,5	184 419,8	283 174,8	725 046,2
Saamistodistukset	29 091,5	39 363,0	39 230,6			107 685,1
Yhteensä	49 566,9	79 894,0	246 384,1	184 419,8	283 174,8	843 439,6

Velat luottolaitoksille	21 134,2	23 266,7	140 222,2	2 666,7		187 289,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	165 809,4	83 423,2	51 116,1	23 168,0		323 516,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	57 164,5	130 917,1	110 789,1			298 870,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680,0			680,0
Yhteensä	244 108,1	237 607,0	302 807,4	25 834,6	0,0	810 357,0

2011	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	11 135,4					11 135,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 945,1	32 165,0	165 070,0	149 225,6	244 585,6	614 991,3
Saamistodistukset	10 417,8	33 780,9	66 663,0			110 861,7
Yhteensä	45 498,2	65 945,9	231 733,0	149 225,6	244 585,6	736 988,3

Velat luottolaitoksille	50 798,7	23 351,7	96 105,2	8 933,3		179 188,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	126 474,7	58 651,6	63 288,2	15 476,3	76,2	263 967,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	18 550,2	126 733,7	129 890,0			275 173,8
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 020,0			1 020,0
Yhteensä	195 823,5	208 736,9	290 303,4	24 409,6	76,2	719 349,7

31 TASE-ERIEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

	2012			2011		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	10 708,4		10 708,4	11 135,4		11 135,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	725 046,2		725 046,2	614 991,3		614 991,3
Saamistodistukset	107 685,1		107 685,1	110 861,7		110 861,7
Johdannaissopimukset	90,5		90,5	414,8		414,8
Muu omaisuus	68 700,9		68 700,9	80 553,0		80 553,0
Yhteensä	912 231,0	0,0	912 231,0	817 956,1	0,0	817 956,1

Velat luottolaitoksille	113 926,3	73 363,4	187 289,7	108 113,7	71 075,2	179 188,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	323 516,7		323 516,7	263 967,0		263 967,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	298 870,7		298 870,7	275 173,8		275 173,8
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	-1 875,8	3 409,7	1 533,9	4 314,2	1 138,5	5 452,7
Muut velat	20 477,9		20 477,9	18 639,5		18 639,5
Oma pääoma	80 542,1		80 542,1	75 534,1		75 534,1
Yhteensä	835 457,9	76 773,1	912 231,0	745 742,4	72 213,7	817 956,1

Valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuutat ja nimellismäärät vastaavat valuuttamääräisten velkojen valuuttoja ja nimellismääriä, joten konsernin valuuttakurssiriski on suojattu.

32 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

			2012		2011	
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	0,0	0,0	24,1	24,1	
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	B 10 708,4	10 708,4	11 135,4	11 135,4	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	B 725 046,2	729 771,5	614 991,3	619 828,0	
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	B 1 300,0	1 300,0	110 861,7	110 861,7	
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	A 113,4	113,4	112,8	112,8	
Johdannaissopimukset		B 90,5	90,5	414,8	414,8	
Yhteensä		737 258,5	741 983,8	737 540,1	742 376,8	
Velat luottolaitoksille	Muut velat	B 187 289,7	187 289,7	179 188,9	179 188,9	
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	B 323 516,7	323 480,1	263 967,0	264 051,0	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	B 298 870,7	298 870,7	275 173,8	275 173,8	
Johdannaissopimukset		B 1 533,9	1 533,9	5 452,7	5 452,7	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	B 680,0	680,0	1 020,0	1 020,0	
Yhteensä		811 891,0	811 854,4	724 802,4	724 886,4	

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

Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa.

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitus sopimuksista.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

33 KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN SISÄLTYYTÄ ELIMINOIMATTOMAT ERÄT, JOIDEN VASTAPUOLENA ON SAMAAN KONSERNIIN KUULUVA TYTÄR- TAI OSAKKUUSYHTIÖ

	2012	2011
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	3 968,2	451,3
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	6 585,6	10 756,0
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	7,3	14,3
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-209,2	-175,8

34 PERUSPÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa.

Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

35 ELÄKEVELVOITTEET

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään IFRS-laskentakäytännön mukaisesti maksuperusteisena järjestelmänä.

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuus pohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin uusi M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa.

M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	2012	2011
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuorituksen perustuvat menot	50,4	82,5
Korkomenot	280,6	271,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-576,6	-618,4
Siirto M-osastolle	183,3	195,0
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-62,2	-69,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa		
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	6 986,6	6 204,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 604,6	-13 107,7
Ylikate (-)/alicate (+)	-6 618,0	-6 903,2
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	500,0	0,0
Kirjaamattomat vakuutusmat.voitot ja tappiot	-1 028,0	-752,1
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-7 146,0	-7 655,2

	2012	2011
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutokset		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-7 655,2	-7 674,5
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-62,2	-69,6
Eläkesäätiön emoyhtiölle maksamat hoitokulut	71,4	88,9
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	500,0	0,0
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-7 146,0	-7 655,2
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit		
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	414,5	772,1
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %		
Diskonttaus korko	3,25	4,6
Varojen tuotto-odotus	3,25	4,5
Tuleva palkankorotusolettamus	3,0	3,5
Inflaatio	2,0	2,0

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUKUSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

36 ANNETUT VAKUUEDET

	Vakuuslaji	2012	2011
Omasta velasta annetut vakuudet			
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	40 946,7	40 240,1

37 LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT

	2012	2011
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	26,8	11,6
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	107,2	0,0
Yhteensä	134,0	11,6

38 TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

	2012	2011
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	88 173,7	85 405,1
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	1 318,2	2 141,5
Yhteensä	91 673,9	89 728,6

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

39 TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2012	2011
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	42,6	58,2
Muista palveluista	6,9	6,2
Yhteensä	49,6	64,4

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

40 HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	Keskimääräinen lukumäärä	2012 Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	2011 Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	27	30	26	26
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	1	1	3	3
Yhteensä	30	33	31	31

41 JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2012	2011
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	509,0	500,9

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 10 kk:n kokonaispalkka ja varatoimitusjohtajalle 6 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu. Hallituksen jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly palkkioita, koska toimitusjohtajalle ei maksettu lainkaan palkkioita ja varatoimitusjohtajan palkkio suoritettiin puolestaan uuden ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisesti kokonaisuudessaan 10 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Toimitusjohtajan tai varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella.

Hallitus	2012	2011
Pj:n vuosipalkkio	11,5	12,6
Varapj:n vuosipalkkio	9,8	10,7
Kokouspalkkiot	28,4	25,1
Jäsenten vuosipalkkiot	39,4	42,9
Yhteensä	89,0	91,4

Hallintoneuvosto	2012	2011
Pj:n vuosipalkkio	4,3	5,2
Varapj:n vuosipalkkio	2,2	2,6
Muut, vuosipalkkio	22,6	28,3
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	3,1	3,0
Yhteensä	32,2	39,1

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2012 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/ johtaminen ja hallinnointi.

42 JOHDOLLE JA MUULLE LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2012	2011	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	399,8	400,4	-0,7
Hallitus	688,8	765,8	-77,0
Hallintoneuvosto	3 239,4	3 121,5	117,9
Yhteensä	4 328,0	4 287,8	40,2

43 JOHDON JA MUUN LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

	2012	2011	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	934,3	257,3	677,0
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	683,0	903,7	-220,7
Yhteensä	1 617,3	1 161,0	456,3

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

44 TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2012	2011
Bostadsaktiebolaget Taos	1 396,0	1 517,5
As Oy Vanhaväylä 17	491,9	554,8
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	3,6	13,2

Lainat on myönnetty markkinaehdoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45 TIETOJA TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖISTÄ

2012	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäroryitykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4					
Tytäroryitykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	980,7	-181,0	1 552,6	571,9	49,9
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	42,7	2 363,6	0,0	2 362,7	3,1	89,6
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	37,9	450,9	-0,1	865,8	414,9	82,1
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	160,1	-2,3	163,5	2,4	39,2
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	569,8	-1,0	573,9	3,6	8,7

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

2011	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäroryitykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	61,9					
Tytäroryitykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	100,0	2 362,7	0,0	2 362,7	0,0	167,4
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	869,2	16,2	1 519,5	650,3	26,4
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	39,8	367,2	-0,3	874,2	480,1	79,8
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	162,5	4,1	164,8	2,4	29,2
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	570,9	-3,5	574,5	3,6	7,9

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen. Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki tai se on tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

KONSERNIN VAKAVARAIUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

RISKINKANTOKYKY

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jälj. Hypo-konserni tai konserni) tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto, tehokas vakavaraisuuden hallinta sekä toimiva sisäinen valvonta.

LUOTETTAVA HALLINTO

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti siten, että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankki Oy:n (jälj. pankki) toiminnot. Konsernin hallinnon lisätiedot löytyvät konsernin tilinpäätöksen liitetiedoista sekä

Hypön verkkosivuilta osoitteesta www.hypo.fi/Johtaminen ja hallinnointi.

VAKAVARAIUUDEN HALLINTA

Vakavaraisuuden hallinnan päätehtävänä on varmistaa, että konsernin omien varojen määrä, laatu ja kohdentuminen riittävät jatkuvasti kattamaan konsernin toimintaan kohdistuvat olennaiset riskit.

Finanssivalvonta on vuonna 2009 myöntänyt Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen pankkiin itsenäisenä yhtiönä. Tästä johtuen pankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että pankin liiketoiminta huomioiden.

46 OMAT VARAT JA VAKAVARAIUUS

	2012	2011
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	80 542,1	75 534,1
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 392,0	-5 779,7
Aineettomat hyödykkeet	-338,6	-476,8
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	3 664,1	4 663,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	680,0	1 020,0
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	79 155,7	74 960,8
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Vararahasto	22 789,4	22 789,8
Käyttörahasto	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	29 196,3	26 073,3
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	-4 457,0	-4 606,7
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 392,0	-5 779,7
Tilikauden voitto	4 082,4	3 360,3
Aineettomat hyödykkeet	-339,6	-476,8
Ensisijaiset omat varat yhteensä	73 804,1	69 283,7
josta toissijaiset omat varat		
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	4 457,0	4 606,7
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	214,6	50,4
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	680,0	1 020,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	5 351,6	5 677,1
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskien kattamiseksi	35 627,0	34 609,0
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 622,0	1 402,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	37 249,0	36 011,0
Omien varojen ylijäämä	41 905,7	38 949,8
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	445 341,0	432 610,0
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,9	15,4
Vakavaraisuus %	17,0	16,7

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konsernin kannattavuus riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään konsernissa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen.

Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja. Kokonaisvakavaraisuudelle on asetettu pitkän aikavälin tavoite.

Konsernissa sovelletaan luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen omistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2012 oli 17,0 prosenttia ja ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus 15,9 prosenttia (vuotta aiemmin 16,7 ja 15,4 %).

Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan erinomaisella tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

47 LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

	Kirjanpitoarvo	2012 Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo	2011 Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
Luotonanto				
Erääntymättömät	652 414,0	622 697,1	592 980,2	525 990,0
Erääntyneet 1-3 kk	71 545,6	46 177,6	20 809,5	40 630,2
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 086,6	1 144,1	1 201,5	1 099,7
Luotonanto yhteensä	725 046,2	670 018,7	614 991,3	567 720,0
Muut				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	10 708,4	10 921,9	11 135,4	18 678,9
Saamistodistukset				
Erääntymättömät	107 685,1	109 273,4	110 861,7	73 707,1
Osakkeet ja osuudet	113,4	113,1	112,8	112,8
Johdannaissopimukset				
Erääntymättömät	90,5	252,7	414,8	520,9
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0,0	2 848,1	5 696,2	8 440,5
Muut yhteensä	118 597,4	123 409,2	128 220,9	101 460,1
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,15		0,20	

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 333 840,17 euroa (295 732,32). Liitetiedossa 16 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

	2012	2011
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	5,0 %	4,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	0,6 %	1,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	70,9 %	70,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,6 %	1,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	4,8 %	5,0 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,3 %	18,4 %
	100,0 %	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Vastapuoliliimitit vahvistaa hallitus.

Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitason säännöllisesti tekemällä ennakkoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestien avulla. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakkoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Riskiennhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan taloudellisen ja muun valvonnan toteuttamiseksi suoritettavia liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontrolleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän Compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa käytännössä ylimmän johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuu-

tusten ja ohjeiden mukaisesti. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti myös itse mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Riskinotto liittyy olennaisesti luottolaitostoimintaan. Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riskiennhallinta, Compliance-toiminta ja sisäinen tarkastus

Hypon riskienhallintajohtaja vastaa riskienhallinnan järjestämisestä, kehittämisestä ja raportoinnista kaikilla konsernin liiketoiminnan osa-alueilla. Riskienhallintajohtaja toimii myös Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä ja konserniyhtiöiden sisäisenä tarkastajana. Sisäiset tarkastukset toteutetaan tarkastussuunnitelman mukaisesti. Compliance-toiminta sisältää riskienhallintajohtajan säännöllisen raportoinnin säädösympäristön tiedossa olevista muutoksista. Riskienhallintajohtaja raportoi havainnoitua säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden toimivalle ja ylimmälle johdolle konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla.

48 LUOTONANNON KESKITTYYNEISYYS

	2012	%	2011	%
Luotonanto luotonantajaryhmittäin				
Kotitaloudet	373 468,9	51,5 %	340 637,8	55,4 %
Asuntoyhteisöt	255 356,3	35,2 %	188 743,8	30,7 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	90 410,0	12,5 %	79 811,5	13,0 %
Muut	5 811,0	0,8 %	5 798,2	0,9 %
Yhteensä	725 046,2	100,0 %	614 991,3	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	683 255,8	94,2 %	574 302,1	93,4 %
Kulutusuotto	33 827,6	4,7 %	32 353,2	5,3 %
Vapaa-ajan asunto	7 962,8	1,1 %	8 336,0	1,4 %
Yhteensä	725 046,2	100,0 %	614 991,3	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	585 999,3	80,8 %	500 274,6	81,3 %
Muu Suomi	139 046,8	19,2 %	114 716,7	18,7 %
Yhteensä	725 046,2	100,0 %	614 991,3	100,0 %

Seuraavassa on selvitys keskeisimmistä konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista.

LUOTTORISKI

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

Konsernin keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyyppistä riippuen 50–70 prosenttia kohteen Hypon itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon antolainauttoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonantajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi konsernissa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Konserni ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina. Tarvittaessa suurten asiakaskokonaisuuksien riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttävistä luottoriskin vähentämistekniikoista takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä.

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo tilikauden päättyessä oli antolainasalkun osalta 51,0 prosenttia (57,8 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisrahoituksen vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten veloitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Pankin harjoittamassa Visa-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantaa Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

Siltä osin kuin konserniyhtiöt suorittavat liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten kokonaismäärä laski hieman edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ollen 31.12.2012 yhteensä 1,156 milj. € (1,202 m€), mikä on 0,159 prosenttia lainakannasta (0,2 %). Vuoden 2012 aikana toteutettiin velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna normaalkiksi arvioitu määrä.

Arvonalentumistappioita kirjattiin saatuja palautuksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli vuonna 2012 0,03 milj. € (arvonalentumistappioita palautui 0,2 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltillista riskitasoa.

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäisen määrän, luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma riittää hyvin kattamaan luottoriskin pääomatarpeen.

OPERATIIVISET RISKIT

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa teki- jöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit, jatkuvuus- suunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin.

Konsernin liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnis- tetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seuran- nalla ja vakiomuotoisella tapahtumaraportoinnilla, joihin perus- tetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiiv- isia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta. Hypo-konsernissa on vahvistettu myös opera- tiivisten riskien hallinnan periaatteet, jotka operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asioinnin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimin- taprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoituslalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötyöllä toteutetuissa prosessin osissa.

Tietojärjestelmiin liittyvä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnuste- tuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuo- llelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henki- löstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietotur- vallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa vält- tämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvi- oitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluk- sessa. Hypon henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoit- teista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllis-ellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Keskeisten liiketoiminta-alueiden toimintaohjeistus on uudistettu ja ajantasaistettu vuonna 2012. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajautta- malla osaamista ja vastuuta mahdollisuuksien mukaan useille eri henkilöille organisaatiossa.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriö- ötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökeltomuus- tilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakio- ehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnet- tujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konser- nissa Finanssivalvonnan hyväksymällä ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenet- telyssä todettu riittäviksi.

LIKVIDITEETIRISKIT

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisäl- täen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaamaa.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyynnin jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa luotonannon jatkuminen pitkällä aikavälillä. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti. Konsernin emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2012 oli 52 prosenttia (62 %).

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti.

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avistaehtoisten talletusten talletuspako, jolloin pankin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaa eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilannepäivänä 31.12.2012 yhteensä 141,9 miljoonaa euroa (145,5 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 1,2 kuukaudelta (2,5 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissovimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

Jällelrahoitusriski

Taseen saamista ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jällelrahoitusriski aiheuttaa riskin jällelrahoituskestävyyden noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamista maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi. Talletuskannan vaikutusta varainhankinnan keskimaturiteettiin ja -korkoon seurataan säännönmukaisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny lainkaan. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamista ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitason ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti oli 31.12.2012 hieman yli 2 vuotta (2,5 v).

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettiriskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu sisäisessä analyysissä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

49 MAKSUVALMIUSRISKI

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2012	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	21 134,0	23 267,0	140 222,0	2 667,0	0,0	187 290,0
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	165 809,0	83 423,0	51 116,0	23 168,0	0,0	323 517,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	57 164,0	130 917,0	110 789,0	0,0	0,0	298 871,0
Johdannaissopimukset	67,0	1 495,0	3 840,0	106,0	0,0	5 508,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,0	0,0	680,0	0,0	0,0	680,0
Velat Yhteensä	244 175,0	239 102,0	306 647,0	25 941,0	0,0	815 865,0

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2011	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	51 866,7	26 555,6	113 192,6	8 933,3	0,0	200 548,2
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	128 047,9	63 371,3	88 460,1	15 476,3	76,2	295 431,9
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 729,0	132 161,0	157 428,6	0,0	0,0	310 318,5
Johdannaissopimukset	-372,3	1 109,0	2 885,7	0,0	0,0	3 622,5
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,0	24,3	1 117,3	0,0	0,0	1 141,6
Velat Yhteensä	200 271,3	223 221,2	363 084,3	24 409,6	76,2	811 062,7

MARKKINARISKIT

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista (liikevoitto, laaja tulos) tappion mahdollisuutta.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne pitkällä aikavälillä vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin laajaan tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtuneet epäsuotuisat markkina-arvon muutokset pienentävät niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekemällä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrä, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuolilimiittien mukaisesti.

Johdannaispimuksia käytetään varainhankinnassa ainoastaan suojaamistarkoituksessa eli konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lisätä tekemällä johdannaispimuksia. Korkojohdannaisten epäsuotuisat markkina-arvon muutokset näkyvät juoksuaikaanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti.

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta vuotuisen korkokatteeseen (tutoriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tutoriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tutoriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahdellisuuden vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekorot määrättyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaispimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli konsernin taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetellessä markkinariskeistä hintariskille ja tutoriskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

50 KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Uudelleenhinnoittelujankokohda 2012 (milj. €)	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	479,9	445,1				925,1
Velat	502,9	378,1				881,0
Netto	-23,0	67,0	0,0	0,0	0,0	44,1
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	8,3	21,9	73,3	8,7	1,5	113,7
Velat	20,9	43,3	61,0	7,7		132,8
Netto	-12,6	-21,4	12,4	1,1	1,5	-19,1
Muut						
Saamiset		14,9				14,9
Velat		14,9				14,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy erää, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 0,4 miljoonaa (pienentyisi 0,4 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkastelutluna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 0,3 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,4 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoittelujankokohda 2011 (milj. €)	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	499,7	334,2				833,8
Velat	480,9	350,6				831,6
Netto	18,7	-16,5	0,0	0,0	0,0	2,2
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	11,8	26,7	109,8	7,6		155,9
Velat	6,4	39,9	89,3	15,2		150,7
Netto	5,5	-13,2	20,5	-7,6	0,0	5,1
Muut						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy erää, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,7 miljoonaa (pienentyisi 1,7 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkastelutluna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 1,2 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,3 miljoonaa euroa.

ASUNTOJEN JA ASUNTOTONTTIEN OMISTAMISEEN LIITTYVÄT RISKIT

Konsernin omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernin asunto- ja asuntonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana.

Konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2012 oli 6,1 prosenttia (8,0 %) taseen loppusummasta.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntotonttien tai asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupun-

kiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttimestusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttimestusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2012 noin 82 % (83 %) arvioituista käyvästä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alenemista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokratarkistusten ajoittumisesta, vuokratantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste 31.12.2012 oli 89,9 prosenttia (91,2 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottoavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla lasketuna vuonna 2012 oli 5,3 prosenttia (5,4 %). Asuinhuoneistojen neliövokra 31.12.12 oli keskimäärin 18,58 euroa/m²/kk (17,73 €/m²/kk).

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittymiä yksittäisiin kohteisiin on erittäin vähän. Asuntoihin sekä asuntotontteihin liittyvän liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja.

STRATEGINEN RISKI

Strategiset riskit tunnustetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin ylimmän johdon strategia-työskentelyä sekä riskienhallinnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategiaa riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut sekä näiden tulemana talletusasiakkaiden varojen siirtyminen talletuksista muihin omaisuusluokkiin ja luottojen kysynnän heikkeneminen aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Pääomamarkkinoiden kriiseillä on epäsuotuisia vaikutuksia myös talletusten hinnoitteluun.

Kilpailutilanteen ennakoitaan jatkuvasti tiukkenevan. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistojimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodosta myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoihin nähden. Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, Compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin yleinen tunnettuus on kasvanut merkittävästi viimeisten 10 vuoden aikana. Kasvu on perustunut siihen, että Hypo-konserni on toiminut aktiivisesti julkisuudessa asunto- ja rahoituksen asiantuntijana. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden vahvistamista jatketaan edelleen kannattavasti ja riskit halliten. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja -palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

Hallintoneuvoston lausunto

Vahvistettuumme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2012 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Antti Arjanne, Mikael Englund, Helena Jaatinen, Jukka Räihä, Väinö Teperi, Riitta Vahela-Kohonen ja Veikko Vuorinen.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2013

Markku Koskela

hallintoneuvoston puheenjohtaja

Väinö Teperi

hallintoneuvoston varapuheenjohtaja

Antti Arjanne
Elina Bergroth
Mikael Englund
Markus Heino
Hannu Hokka
Helena Jaatinen
Tauno Jalonen
Kari Joutsa
Markku Koskinen
Kallepekka Osara
Jukka Räihä
Hannu Tarkkonen
Riitta Vahela-Kohonen
Veikko M. Vuorinen

Tilintarkastuskertomus

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JÄSENILLE

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallintoneuvoston tai hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet luottolaitostoiminnasta tai hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännöksiä tai yhdistyksen sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan,

johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioi tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 1. päivänä maaliskuuta 2013

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos
KHT

Tilinpäätöksen julkistaminen

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus ja hallintoneuvosto hyväksyvät tilinpäätöksen ja siihen liitetyn toimintakertomuksen julkistettavaksi niiden hyväksymis- ja varmentamispäivänä helmikuun 28. päivänä 2013. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet kokoontuvat varsinaiseen kokoukseen huhtikuun loppuun mennessä, jossa tilinpäätös vahvistetaan ja toimielimille myönnetään vastuuvapaus.

Hypon hallinnointi

Joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana Suomen Hypoteekkiyhdistys on vuodesta 2004 lukien noudattanut hallinnossaan suosituksia listayhtiöiden hallinnoinnista. Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi on nähtävissä osoitteessa www.cgfinland.fi. Selvitys hallinnointikoodin noudattamisesta ja noudattamiseen tehdyistä poikkeuksista sekä hallin-

nointikoodin mukainen selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernissa tilikaudelta 2012 on julkaistu osoitteessa www.hypo.fi. Seuraavassa kuvataan vain pääpiirteissään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintojärjestelmä, toimitelimet ja niiden tehtävät.

Hallintoneuvosto



Istumassa vasemmalta: Väinö Teperi, Markku Koskela ja Helena Jaatinen ja seisomassa vasemmalta: Kallepekka Osara, Markus Heino, Jukka Räihä, Mikael Englund, Markku Koskinen, Kari Joutsa, Veikko M. Vuorinen ja Riitta Vahela-Kohonen

HALLINTONEUVOSTO

Hallintoneuvoston tehtävänä on valvoa, että Hypoteekkiyhdistystä hoidetaan varovaisesti ja huolellisesti lain ja sääntöjen mukaisesti sekä varsinaisen kokouksen ja hallintoneuvoston päätöksiä noudattaen.

Hallintoneuvosto ja sen tarkastajat seuraavat taloudellista raportointiprosessia, sisäistä tarkastusta, riskienhallintaa ja tilintarkastusta sekä arvioi tilintarkastajan riippumattomuuden ja tilintarkastuksen oheispalvelut. Tarkastajat suorittavat kaksi kertaa vuodessa Hypoteekkiyhdistyksen kassan, kirjanpidon, arvopapereiden ja sitoumusten sekä laina- ja vakuusasiakirjojen sekä maksuvalmiuden hoidon ja hallinnon tarkastuksen.

Hallintoneuvostossa on oltava vähintään 15 ja enintään 18 jäsentä. Jäsenet nimittää Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous korkeintaan kolmen vuoden pituiseksi toimikaudeksi. Hallintoneuvoston jäsenen on oltava Hypoteekkiyhdistyksen äänivaltaisia jäseniä.

Hallintoneuvoston jäsenet 2012

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Antti Arjanne, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

Elina Bergroth, filosofian maisteri, lehtori

Mikael Englund, diplomi-insinööri, MBA, toimitusjohtaja

Markus Heino, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, johtaja

Hannu Hokka, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Helena Jaatinen, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja

Tauno Jalonen, toimitusjohtaja

Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Markku Koskinen, talonrakennusinsinööri, kiinteistöjohtaja

Kallepekka Osara, agrologi, maanviljelijä

Jukka Räihä, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Hannu Tarkkonen, yo -merkonomi, toimitusjohtaja

Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, projektipäällikkö

Veikko M. Vuorinen, toimitusjohtaja

Hallintoneuvoston tarkastajat 2012

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Kallepekka Osara, agrologi, maanviljelijä

Jukka Räihä, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Tarkastajien varajäsenet 2012

Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, projektipäällikkö
Veikko M. Vuorinen, toimitusjohtaja

HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN VALIOKUNNAT

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunta valmistelee varsinaisen kokouksen päätettäväksi esityksen hallintoneuvoston jäseniksi sekä hallintoneuvoston päätettäväksi esityksen hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan ja tämän varamiehen nimittämiseksi. Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston puheenjohtaja, hallintoneuvoston varapuheenjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen varapuheenjohtaja. Lisäksi nimitysvaliokunnan kokouksiin osallistuu toimitusjohtaja tai hänen varamiehenään toimiva johtaja asioiden valmistelijana ja esittelijänä. Hallintoneuvosto vahvistaa nimitysvaliokunnan työjärjestyksen.

Nimitysvaliokunnan jäsenet 2012

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Jarmo Leppiniemi, varapuheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Sixten Korkman, valtiotieteiden tohtori, toimitusjohtaja, jäsen 30.3.2012 asti

Sari Lounasmeri, kauppatieteiden tohtori, toimitusjohtaja 30.3.2012 lukien

Palkkiovaliokunta

Palkkiovaliokunta valmistelee varsinaisen kokouksen määrättäväksi esitykset hallintoneuvoston jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja hallintoneuvoston määrättäväksi esityksen hallituksen jäsenten pakkaeduista. Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä hallintoneuvoston tarkastajat. Palkkiovaliokunnan työjärjestyksen vahvistaa hallintoneuvosto.

Palkkiovaliokunnan jäsenet 2012

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Väinö Teperi, varapuheenjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, asianajaja

Helena Jaatinen, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja, jäsen 30.3.2012 asti

Tauno Jalonen, toimitusjohtaja, jäsen 30.3.2012 asti

Kallepekka Osara, agrologi, maanviljelijä, jäsen 30.3.2012 lukien

Jukka Räihä, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, jäsen 30.3.2012 lukien

Hallitus

Hallituksen tehtävänä on Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan johtaminen lain ja sääntöjen sekä varsinaisen kokouksen ja hallintoneuvoston päätösten ja ohjeiden mukaisesti. Yksityiskohtainen luettelo hallituksen tehtävistä on Hypoteekkiyhdistyksen säännöissä.

Hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain mukaan Hypoteekkiyhdistyksen hallituksessa on oltava vähintään viisi jäsentä, jotka valitsee hallintoneuvosto. Lisäksi hallitukseen kuuluvat hypo-

teekkiyhdistyksiä koskevan erityislainsäädännön mukaan Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja ja muu johtaja, käytännössä toimitusjohtajan sijainen. Toimitusjohtaja ja tämän sijainen toimivat hallituksen kokouksessa asioiden esittelijöinä. Muut hallituksen jäsenet ovat hallituksen arvion mukaan listayhtiöiden hallinnointikoodin tarkoittamalla tavalla riippumattomia suhteessa yhtiöön.



Istumassa vasemmalta: Jarmo Leppiniemi, Elli Reunanen, Sari Lounasmeri ja Ari Pauna ja seisomassa vasemmalta: Hannu Kuusela, Vesa Vihriälä, Tuija Virtanen, Harri Hiltunen ja Teemu Lehtinen.

Hallituksen jäsenet 2012

Jarmo Leppiniemi, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori, hallituksessa vuodesta 2000

Sari Lounasmeri, varapuheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2011

Jari Eklund, kauppatieteiden maisteri, sijoitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2001, jäsen 30.3.2012 asti

Harri Hiltunen, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2012, hallituksessa 30.3.2012 lähtien

Matti Inha, oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2002

Sixten Korkman, valtiotieteiden tohtori, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2006, jäsen 30.3.2012 asti

Hannu Kuusela, kauppatieteiden tohtori, professori, hallituksessa vuodesta 2001

Teemu Lehtinen, valtiotieteiden tohtori, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2005

Ari Pauna, oikeustieteen kandidaatti, varatoimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2006

Vesa Vihriälä, valtiotieteiden tohtori, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2012

Tuija Virtanen, kauppatieteiden tohtori, opettava tutkija, hallituksessa vuodesta 2009

Hallituksen sihteerinä on vuoden 2012 ajan toiminut varatoimitusjohtaja Ari Pauna varsinaisen sihteerin Elli Reunanen (s.1974 oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, pankinjohtaja, sihteeri vuodesta 2009) ollessa äitiys- ja vanhempainvapaalla).

Johtoryhmä

TOIMITUSJOHTAJA

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että Hypoteekkiyhdistyksen juokseva hallinto tapahtuu voimassa olevien lakien, viranomaisohjeiden ja -määräysten sekä Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston ja hallituksen ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa hallituksen päätösten täytäntöönpanosta.

Toimitusjohtajan nimittää Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvosto nimitysvaliokunnan esityksestä. Oikeustieteen kandidaatti Matti Inha (s. 1949) aloitti toimitusjohtajana vuonna 2002. Toimitusjohtajasopimus päättyi 31.12.2012 Inhan jatkaessa johdon neuvonantajana 30.4.2013 tapahtuvaan eläkkeelle siirtymiseensä asti.

Hallintoneuvosto nimitti kokouksessaan 28.8.2012 uudeksi toimitusjohtajaksi oikeustieteen kandidaatti Ari Paunan 1.1.2013 lukien.

JOHTORYHMÄ

Johtoryhmä toimii toimitusjohtajan vastuulla ja apuna. Johtoryhmän tehtävänä on valmistella Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen kokouksiin strategisia kysymyksiä, merkittäviä ja periaatteellisia operatiivisia asioita sekä suunnitella, toimeenpanna ja valvoa konsernin jatkuvaa toimintaa.



Istumassa vasemmalta: Elli Reunanen, Ari Pauna ja Aija Kontinen ja takana seisovat Jouni Lehtinen ja Mikko Huopio oikealla.

Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen, pankinjohtajat, talousjohtaja sekä riskienhallintajohtaja. Johtoryhmän jäseniä ovat

Matti Inha, toimitusjohtaja (s. 1949), puheenjohtaja johtoryhmän jäsen ja puheenjohtaja 31.12.2012 saakka oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos jäsen vuodesta 2002

Ari Pauna, varatoimitusjohtaja (s. 1967), varapuheenjohtaja, puheenjohtaja 1.1.2013 lukien oikeustieteen kandidaatti jäsen vuodesta 2002

Mikko Huopio, riskienhallintajohtaja (s.1968) oikeustieteen kandidaatti, varatuomari jäsen vuodesta 2010

Jouni Lehtinen, pankinjohtaja (s. 1961) yo-merkonomi jäsen vuodesta 2002

Aija Kontinen, talous- ja hallintojohtaja (s. 1963) kauppatieteiden maisteri jäsen vuodesta 2004

Elli Reunanen, varatoimitusjohtaja 1.1.2013 lukien (s. 1974), varapuheenjohtaja 1.1.2013 lukien oikeustieteen kandidaatti, varatuomari jäsen vuodesta 2006

VARSINAINEN KOKOUS

Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittainen kokous vahvistaa tilinpäätöksen, päättää vuosivoiton käyttämisestä, valitsee hallintoneuvoston jäsenet ja tilintarkastajat ja määrää näiden palkkiot sekä myöntää vastuuvapauden hallitukselle ja muille tilivelvollisille. Myös Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen muuttaminen on hyväksyttävä varsinaisella kokouksella.

Varsinainen kokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä.

TARKASTAJAT

Tilintarkastus

Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, KHT -yhteisö vastuunalaisena tilintarkastajana

Juha Wahlroos, kauppatieteiden maisteri, KHT
Jukka Mynttinen, kauppatieteiden maisteri, KHT, varamies

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastaja **Mikko Huopio**

Vakituinen Henkilöstö 31.3.2013



Henkilöstö 31.3.2013

Toimitusjohtaja **Ari Pauna**
Johdon neuvonantaja (30.4.2013 saakka),
rahoitusneuvos **Matti Inha**

Riskienhallintajohtaja **Mikko Huopio**

[YLEISPANKKITOIMINNOT – ASIAKASPALVELU
JA PERUSPANKKITUOTTEET](#)

Varatoimitusjohtaja, pankinjohtaja **Elli Reunanen**
Myyntijohtaja **Sami Aarnio**
Luottopäällikkö, lakimies **Pekka Karttila**

[LAINAT, TALLETUKSET, KORTIT JA VERKKOPANKKI](#)
Asuntolaina-asiantuntija **Tommi Häggström**
Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Salo**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Pauli Lange**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anu Maliranta**, LKV
Asuntolaina-asiantuntija **Risto Marila**
Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Muhli**, LKV
Asuntolaina-asiantuntija **Marjut Nummelin**, LKV

[YKSITYISPANKKITOIMINNOT -
ERITYISRAHOITUSTUOTTEET, RS -TOIMINTA
JA HUONEISTOJEN VUOKRAUS](#)

Pankinjohtaja **Jouni Lehtinen**, LKV
Myyntijohtaja **Sanna Schoultz**
Luottopäällikkö, kiinteistölakimies **Juho Pajari**

Suurasiakkaat, lainat ja talletukset

Rahoituspäällikkö **Piia Konttinen**, LKV
Rahoitusasiantuntija **Teemu Venäläinen**

**Käänteiset rahoitusratkaisut,
seniorituotteet ja osaomistus**

Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Valkeajärvi**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anja Kymäläinen**, LKV

Asunto-osakeyhtiörahoitus, ympäristölainat

Asuntorahoituspäällikkö **Jari Häkkinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV

Säästämistuotteet

Asuntorahoituspäällikkö **Kristiina Aitala**, LKV

Asuinhuoneistojen vuokraus, rs-asiat

Kiinteistöasiantuntija **Marja Niemelä**, LVV, KED

[TALOUS JA HALLINTO](#)

Talous- ja hallintojohtaja **Aija Kontinen**
ICT-päällikkö **Ari Korkia-Aho**
Kehittämispäällikkö **Arttu Mönkkönen**
Kirjanpito-päällikkö **Piia Valtokari**

[ASIOINTIPALVELUT JA SOPIMUSMUUTOKSET](#)

Reskontrapäällikkö **Irma Könönen**
Asuntolaina-asiantuntija **Anne Hiltunen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Päivi Hietamies**, LKV

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 152 vuotta

Keisarillisesta julistuksesta 725 miljoonan euron lainakantaan vuonna 2012.
Talletuskanta 308 miljoonaa euroa. Aktiivisia asiakkaita yli 24.000.

- 21.12.1858** Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 25.5.1859** Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista.
- 15.9.1859** Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 4.–6.7.1860** Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.
- 24.10.1860** Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt. Ensimmäisenä toimitusjohtajana konsuli **Otto Reinhold Frenckell** vuosina 1860–1867.
- 2/1862** Antolainautoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1.2.1862** Suomen 1. yksityinen obligaatiolaina.
- 12/1864** Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria/19 % pääoma-alennuksen jälkeen 8 998 300 markkaa.
- 21.1.1865** Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8 000 000 markan valuuttareservin turvin otettiin markka hopeaan sidottuna käyttöön.
- 1868–1869** Toimitusjohtajana senaattori **Aleksander August Brunou**.
- 1869–1881** Senaattori **J.V. Snellman** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana muuttumattomalla 8 000 markan vuosipalkalla.
- 1881–1884** Toimitusjohtajana senaattori **Gustav Robert Alfred Charpentier**.
- 1865–1914** Vapaustaistelija, luutnantti ja Dannebrogin ritari Herman Liikanen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta.
- 1884–1905** Toimitusjohtajana senaattori **Pehr Kasten Samuel Antell**.
- 1890–luku** Taloudellinen kasvu. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta v.1890 oli 22 miljoonaa markkaa ja v. 1913 puolestaan 73 miljoonaa markkaa.
- 1906–1920** Toimitusjohtajana lakitieteen kandidaatti **Ernst Emil Schybergson**.
- 1914–1918** I Maailmansota. Suuriruhtinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.
- 1913–1917** Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaren ”huvilakaupunkia”.
- 1920–1928** Toimitusjohtajana senaattori **August Ramsay**.
- 1927–1979** Suomen Asuntohypoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnettyistä lainoista 1920-luvun lopulla 18 %:n osuus. Luotoista Helsinkiin vajaan 70 %. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.
- 1929–1942** Toimitusjohtajana varatuomari **Auli Markkula**.
- 1929** Pulakausi alkoi.

- 1937** Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnetyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945** Sotavuodet.
- 1942–1967** Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.
- 1945–1959** Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asia-miesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960–1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1967–1976** Pääjohtajana varatuomari **Pentti Huhananntti**.
- 1977–1978** Vt. toimitusjohtajana **Pentti Linkomo**.
- 1979–1987** Toimitusjohtajana varatuomari **Osmo Kalliala**. Luotonanto laajentuu omakotitalorakentamiseen ja osakehuoneistojen oston lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaan ja uustuotantoon
- 1987–2001** Toimitusjohtajana varatuomari **Risto Piepponen**. Luotonanto keskittyy yhä enemmän asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrayhteisöihin yksityishenkilöiden sijasta. Saavutetaan voitolliset tilinpäätökset pankkikriisinkin vuosina. Siirrytään euron käyttöön. Luodaan vuosi 2000-valmiudet. Lainakanta 280 miljoonaa euroa. Henkilöstömäärä keskimäärin 30.
- 2002–2012** Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos **Matti Inha**.
- Parempaan Asumiseen. Turvallisesti – vuosikymmen. Rahoitusneuvos Inhan aikana Hypo heräsi uudelleen eloon ja vakiinnutti asemansa Suomen ainoana asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkina. Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa 725 miljoonaan euroon ja taseensa 912 miljoonaan euroon. AsuntoHypoPankki vakiinnutti asemansa konserniyhtiönä ja saavutti 308 miljoonan euron talletuskannan. Asiakasmäärät kaksinkertaistuivat Inhan aikana n. 25.000 asiakkaaseen ja konsernin oma varat nousivat lähes 80 miljoonaan euroon vakavaraisuuden pysyessä vahvana. Kaikki tämä toteutettiin taloushistorian toistaiseksi pahimman globaalin finanssi- ja valtiokriisien aikana, keskimäärin alle 30 asuntorahoituksen huippuammattilaisen voimin.
- 2013–** Hypon historian 15. toimitusjohtajana aloittaa oikeustieteen kandidaatti **Ari Pauna**, jonka ensimmäinen tavoite on kasvattaa Hypon lainakanta 1 miljardin euron tasolle kannattavasti ja riskit halliten.

Otto Eliel Stenroth perusti Suomen Asuntohypoteekkipankin

Otto Stenroth syntyi 13.5.1861 Saarijärvellä ja kuoli 16.12.1939 Helsingissä. Stenroth oli lakimies, joka toimi uransa aikana varatuomariksi auskultoinnin jälkeen lukuisissa vastuullisissa tehtävissä valtiopäivämiehenä, senaattorina ja useiden pankkien ylimmässä johdossa.

Pankkialalla Stenroth toimi mm. Kansallis-Osake-Pankin pääjohtajan varamiehenä 1893–1906, Suomen Hypoteekikassan johtokunnan puheenjohtajana 1904–1908 ja 1909–1916, Suomen Kiinteistöpankin toimitusjohtajana 1907–1908 ja 1909–1918 sekä Suomen Pankin johtokunnan puheenjohtajana 1918–1923.

Stenroth oli porvarissäädyn jäsen säätyvaltiopäivillä 1891–1900 ja Nuorsuomalaisen puolueen kansanedustajana 1908–1909. Helsingin kaupunginvaltuuston jäsen hän oli 1911–1918 ja valtuuston varapuheenjohtaja 1915–1918.

Lisäksi Stenroth toimi Suomen Suuriruhtinaskunnan senaatin kauppa- ja teollisuustoimikunnan päällikkönä ja senaattorina 1908–1909. Suomen itsenäistymisen jälkeen Stenroth toimi ulkoasioitoimituskunnan päällikkönä ja senaattorina Paasikiven 1. senaatissa 1918.

Stenroth vaikutti vahvasti Suomen Asuntohypoteekkipankin perustamiseen 1929 ja Asuntoreformiyhdistyksen toiminnan käynnistämiseen. Molempien perustamisella pyrittiin aikanaan ratkaisemaan erityisesti kasvavien kaupunkien asuntomarkkinoihin liittyviä haasteita erityisesti kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden parantamiseksi ja niiden rahoittamisen helpottamiseksi. Asuntoreformiyhdistys toimii edelleen elinvoimaisesti.

Asunto-osakeyhtiörahoitukseen suomalaisissa kaupungeissa erikoistunut Suomen Asuntohypoteekkipankki fuusioitiin Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuonna 1979. Hypo-konserniin 10 vuotta sitten perustettu talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy on nimetty Asuntohypoteekkipankin nimeä mukailleen. Voi perustellusti luonnehtia, että Asuntohypoteekkipankin myötä maaseutukohteiden rahoittamiseen keskittynyt Suomen Hypoteekkiyhdistys kehittyi ajan myötä myös kaupunkikohteiden rahoittajaksi.

Otto Stenrothin rintakuva löytyy Hypo Talon J.V.Snellman –salista.



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS SUOMEN ASUNTOHYPOPANKKI OY

Käyntiosoite Yrjönkatu 9 A, Helsinki
Postiosoite PL 509, 00101 Helsinki
Puhelin (09) 228 361
Faksi (09) 647 443
www.hypo.fi



Yhteystiedot
kokonaisuudessaan