



HYPO



# SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

## Osavuositiedot 1.1. - 30.9.2013

Vuoden 2013 tilinpäätöstiedote julkaistaan 31.1.2014.

Vuoden 2013 vuosikertomus julkaistaan 31.3.2014.

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

## **HYPO-KONSERNI**

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

Suomen Hypoteekkiyhdistys lainoittaa kotitalouksia ja asuntoyhteisöjä turvaavaa kotimaista asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan. Talletuspankki Suomen Asunto-HypoPankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletus- ja obligaatiotuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Asiakasmäärämme 30.9.2013 oli noin 25.000. Vahvan vakavaraisuuden ylläpitäminen sekä asiakaslupauksemme ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaavat liiketoiminnan kasvattamista kannattavasti riskit halliten.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ**

Suomalaisten kotitalouksien lainanhoitokyky on säilynyt vakaana ja säästämisaste noussut. Edelleen alhaisena pysynyt korkotaso edesauttaa lainanhoitomenoista suoriutumista. Alle kahden prosentin tasolle painunut inflaatio lisää tallettajan – ja joukkovelkakirjalaina-asiakkaan haastetta löytää vähäriskisiä, mutta tuottavia sijoitusvaihtoehtoja.

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

lisääntyvään kansainväliseen sääntelyyn, mikä hyödyttää tallettajan-asiakkaita, mutta johtaa uusien lainojen korkomarginaalien nousuun kaikkien asiakasryhmien kohdalla. Lisäksi marginaalit ja muut lainaehdot eriytyvät myös entistä enemmän asiakaskohtaisesti.

Kotitalouksien asuntolainakannan vuosikasvu edellisvuoden syyskuusta vuoden 2013 elokuuhun oli 2,9 prosenttia (6,1 % edellisvuoden vastaavana ajanjaksona). Kotitalouksien talletukset puolestaan vähenivät vuositasolla 1,8 prosenttia (kasvu 2,6 %).

Asuntojen hinnat nousivat vuositasolla pääkaupunkiseudulla 2,9 prosenttia (+ 2,5 %), kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,2 prosenttia (nousivat 1,8 %) edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Myös vuokra-asuminen kallistui edelleen. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 4,1 prosenttia (4,3 %).

## **TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS**

### **HEINÄ – SYYSKUU 2013**

Konsernin liikevoitto oli 1,7 miljoonaa euroa (0,8 milj. € 1.7. – 30.9.2012). Tuotot yhteensä olivat 3,5 miljoonaa euroa (2,1 milj. €) ja kulut yhteensä 1,8 miljoonaa euroa (1,3 milj. €).

### **TAMMI – SYYSKUU 2013**

#### **Liikevoitto 4,3 miljoonaa euroa.**

Konsernin liikevoitto kasvoi 4,3 miljoonaan euroon (1.1.- 30.9.2012 liikevoitto oli 2,9 milj. €).

Lainojen arvonalentumisten palautukset olivat arvonalentumisia suuremmat, katsauskaudella tulosvaikutus oli positiivinen

28 tuhatta euroa (+3 tuhatta € 1.1. – 30.9.2012).

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan konsernin ylimmän johdon seuraamalla tulosmittarilla, joka on korkokatteen, myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuottojen sekä myyntivoitoista puhdistetun sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 5,4 milj. € (4,6 milj. €) Korkokate kehittyi myönteisesti ennätysalhaisesta korkotasosta huolimatta. Omistettujen asuinhuoneistojen vuokratuotot alenivat hieman johtuen vuoden takaiseen ajanjaksoon verrattuna vähentyneistä omistuksista.

Palkkiotuotot 2,0 miljoonaa euroa (1,6 milj. €) kertyivät antolainauspalveluista, notariaattipalveluista sekä kumppaneiden maksukorteista.

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 4,2 miljoonaa euroa (3,1 milj. €). Lukuun sisältyi myyntivoittoa 2,1 miljoonaa euroa (1,0 milj. €). Asunto- ja asuntotonttiomistusten määrä laski 4,8 %:iin taseesta (6,1 % 31.12.2012).

Liiketoiminnan tuotot olivat yhteensä 9,6 miljoonaa euroa (7,2 milj. €). Liiketoiminnan kulut olivat 5,3 miljoonaa euroa (4,3 milj. €). Kasvu johtui pääosin tehdyistä panostuksista henkilöstöön. Henkilökulujen osuus hallintokuluista oli 55 prosenttia (57 %).

Kulu-tuottosuhde oli 55,5 prosenttia (59,5 %). Henkilöstön lukumäärä katsauskaudella oli keskimäärin 34 (26 vastaavana ajankohtana vuonna 2012).

Konsernin laaja tulos 4,3 miljoonaa euroa (2,2 milj. €) sisältää katsauskauden 3,4 miljoonan euron (2,3 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen sekä 1.1.2013 voimaan tulleen IAS 19 laskentakäytännön mukaisesti etuusohjaisen eläkejärjestelyn

uudelleenarvostukset. Käyvän arvon rahaston muutos johtui koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomista arvonmuutoksista.

## HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana palkattiin kaksitoista uutta henkilöä. Yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa jatkettiin. Henkilöstön lukumäärä katsauskaudella oli keskimäärin 34 (26 vastaavana ajankohtana vuonna 2012). Vakinaisen henkilöstön määrä 30.9.2013 oli 38 (26). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin.

## VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

### Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 887,3 miljoonaan euroon (725,0 milj. € 31.12.2012). Lainakannan kasvattamisen ohella tärkeitä tavoitteita katsauskaudella olivat edelleen lainojen kannattavuus- ja luottoriskinäkökohdat.

Kuten kiinnitysluottopankeilla, Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinhuoneistovakuudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) oli katsauskauden päättyessä 50,1 prosenttia (51,0 % 31.12.2012). Laina- ja vakuuskanta sijaitsee lähes 90 prosenttisesti pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla.

Järjestämättömät saatavat pysyvät alhaisina ollen 1,2 miljoonaa euroa (1,2 milj. €), mikä on 0,13 prosenttia lainakannasta (0,16 % 31.12.2012).

### Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitili- ja muilla sitovilla

rahoituslimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 172,9 miljoonaa euroa (141,9 milj. € 31.12.2012), mikä oli 15,7 prosenttia (15,5 %) kokonaistaseesta. Rahavaroista, joiden yhteismäärä oli 149,4 miljoonaa euroa, noin kolmannes koostui vähintään AA -luottoluokitellusta, laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista.

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

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla. Asunto- ja asuntotontti-omistusten määrä laski 4,8 %:iin taseesta (6,1 % 31.12.2012).

### **Johdannaissopimukset**

Tase-erien korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt koron- ja/tai valuutanvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (rahavirtojen suojauslaskentamalli) tai tulosvaikutteisesti (käyvän arvon suojauslaskentamalli sekä valuuttariskiltä suojautuminen). Osakeindeksisidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 30.9.2013 olivat tase-arvoltaan 0 milj. € (0,1 milj. € 31.12.2012) ja velat 1,4 milj. € (1,5 milj. €).

### **Talletukset ja muu varainhankinta**

Konsernin rahoitusasema säilyi katsauskaudella vakaana ja talletus- ja obligaatiovarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatettiin edelleen. Talletus- ja obligaatiokanta kasvoi katsauskaudella 9,8 prosenttia ja oli 338,7 miljoonaa euroa (308,6 milj. € 31.12.2012) rahalaitosten tekemät talletukset mukaan lukien. Talletusten ja obligaatioiden osuus muodosti 34,0 prosenttia (38,1 %) kokonaisvarainhankinnasta. Suomen AsuntoHypoPankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omistama talletuspankki.

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti katsauskaudella kuusi joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan 205,3 miljoonaa euroa, joista euro- ja kruunumääräistä emissiota merkitsivät myös kansainväliset sijoittajat. Hypo palasi näin lähes 100 vuoden tauon jälkeen kansainvälisille jvk-markkinoille. Emissioilla jälleenrahoitettiin varainhankintasopimusten katsauskaudelle ajoittuneita erääntymisiä sekä liiketoiminnan kasvua. Debentuurilainalla vahvistettiin omia varoja 20 miljoonalla eurolla. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.9.2013 oli 56,6 prosenttia (52,0 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 995,2 miljoonaa euroa (810,4 milj. €).

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

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 84,1 miljoonaa euroa (79,8 milj. €). Katsauskauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän osavuositarkastukseen

liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin vakavaraisuus oli 18,9 % (17,0 % 31.12.2012) ja ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus 14,3 % (15,9 %). Katsauskauden 1.1.- 30.9.2013 voitto on tilintarkastajien lausunnon perusteella sisällytetty ensisijaiseen omaan pääomaan. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti erinomaisella tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan sekä toimintaympäristössä mahdollisesti tapahtuviin poikkeuksellisiin muutoksiin.

Konsernin liiketoiminnan riskejä on katsauskaudella tarkasteltu aktiivisesti ja kokonaisvaltaisesti. Riskitasoissa ei ole tapahtunut merkittäviä negatiivisia muutoksia. Yksityiskohtaisemmat vakavaraisuustiedot ja riskienhallinnan käytännöt julkistetaan osana tilintarkastettua vuositilinpäätöstä, sen liitetietoja ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Vastaavat tiedot sekä niiden päivitykset ovat luettavissa myös internet –sivuilla osoitteessa [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi).

## **OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN**

Katsauskauden 1.1. – 30.9.2013 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

## **ARVIO TULEVASTA**

Konsernin johto arvioi vuoden 2013 liikevoiton yltävän vähintään viimevuotiselle tasolle. Epävarmuus tulevaisuudennäkymistä euroalueella ja erityisesti Suomessa vähentää asuntomarkkina-osapuolten luottamusta ja luo siten epävarmuutta myös Hypon tuloskehitykseen.

Katsauksen lähdetiedot:

Sektoritilit 30.9.2013; Tilastokeskus

Suomen kotitalouksien lainat ja talletukset; Suomen Pankki

Asuntojen hinnat; syyskuu 2013, Tilastokeskus

Vuokratilasto, 2. neljännes 2013, Tilastokeskus

Kulu-tuottosuhte:

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

**KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS**

(1000 €)	7-9/2013	7-9/2012	1-9/2013	1-9/2012	2012
Korkotuotot	4 314,4	4 690,8	12 500,2	14 986,2	19 245,8
Korkokulut	-3 124,1	-4 001,0	-9 183,5	-12 539,6	-15 793,8
<b>KORKOKATE</b>	1 190,3	689,8	3 316,7	2 446,7	3 452,0
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	0,0	0,0	70,0	0,0	65,5
Palkkiotuotot	690,5	497,2	2 049,0	1 612,4	2 266,9
Palkkiokulut	-9,8	-4,7	-20,2	-12,3	-19,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,3	1,1	-1,1	2,3	1,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	-3,3	0,4	13,6	7,4	16,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 624,7	924,0	4 180,2	3 077,3	6 123,5
Liiketoiminnan muut tuotot	4,2	-10,6	24,2	47,9	40,2
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-714,2	-543,0	-2 176,9	-1 725,2	-2 587,1
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-123,4	-166,1	-386,5	-410,8	-680,7
Muut henkilösivukulut	-19,6	-16,4	-61,0	-104,6	-125,7
Muut hallintokulut	-755,4	-448,3	-2 182,8	-1 668,3	-2 734,3
Hallintokulut yhteensä	-1 612,6	-1 173,8	-4 807,2	-3 908,9	-6 127,7
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-66,4	-45,3	-184,1	-142,0	-207,9
Liiketoiminnan muut kulut	-93,2	-38,1	-353,6	-219,9	-359,6
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-1,7	-7,0	28,4	3,4	-29,7
<b>LIIKEVOITTO</b>	1 723,1	833,0	4 315,9	2 914,2	5 221,2
Tuloverot	-358,7	-187,7	-895,9	-661,1	-1 129,1
<b>VARSAINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	1 364,4	645,3	3 419,9	2 253,1	4 092,1
<b>KAUDEN VOITTO</b>	1 364,4	645,3	3 419,9	2 253,1	4 092,1

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS**

(1000 €)	7-9/2013	7-9/2012	1-9/2013	1-9/2012	2012
Kauden voitto	1 364,4	645,3	3 419,9	2 253,1	4 092,1
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	756,6	-33,7	937,0	122,8	999,1
Myytävissä olevat rahoitusvarat	96,2	89,8	38,6	223,8	164,2
	<u>852,8</u>	<u>56,1</u>	<u>975,6</u>	<u>346,6</u>	<u>1 163,3</u>
Yhteisöverokannan muutos					
Bostads Ab Taos omistussuuden muutoksen vaikutus	0,0	0,0	0,0	0,0	-237,7
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-101,9	-142,0	-101,9	-425,9	-567,8
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	750,9	-85,9	873,7	-79,3	357,8
<b>KAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b><u>2 115,3</u></b>	<b><u>559,5</u></b>	<b><u>4 293,6</u></b>	<b><u>2 173,8</u></b>	<b><u>4 449,9</u></b>

**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000 €)

	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.9.2012</b>
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	15,7	0,0	104,7
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	132 578,9	106 385,1	106 472,2
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	12 973,0	7 689,4	239,9
Muut	3 852,3	3 019,0	12 862,6
	<u>16 825,3</u>	<u>10 708,4</u>	<u>13 102,5</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	887 324,3	725 046,2	669 393,5
Saamistodistukset			
Muilta	0,0	1 300,0	53 660,1
	<u>0,0</u>	<u>1 300,0</u>	<u>53 660,1</u>
Osakkeet ja osuudet	113,4	113,4	113,4
Johdannaissopimukset	8,0	90,5	441,7
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	599,4	338,6	373,6
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	51 741,5	54 616,9	57 769,1
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	830,3	834,2	866,5
Muut aineelliset hyödykkeet	310,5	256,4	286,1
	<u>52 882,3</u>	<u>55 707,5</u>	<u>58 921,7</u>
Muut varat	7 069,8	7 534,6	8 145,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	4 502,7	2 768,3	4 685,2
Laskennalliset verosaamiset	932,6	1 210,3	1 495,3
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>1 102 852,4</u></b>	<b><u>911 203,0</u></b>	<b><u>916 908,8</u></b>



**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000 €)

	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.9.2012</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat keskuspankeille	40 000,0	40 000,0	40 000,0
Velat luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat	25 836,5	19 034,2	19 382,9
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	135 177,4	128 255,5	130 617,8
	<u>201 013,9</u>	<u>187 289,7</u>	<u>190 000,7</u>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	152 024,9	148 547,6	115 092,8
Muut	129 081,9	119 980,0	120 132,7
	<u>281 106,8</u>	<u>268 527,6</u>	<u>235 225,5</u>
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	48 952,2	54 989,1	56 670,1
	<u>330 059,0</u>	<u>323 516,7</u>	<u>291 895,6</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	298 191,7	198 087,9	245 015,5
Muut	145 301,2	100 782,7	88 692,8
	<u>443 492,9</u>	<u>298 870,7</u>	<u>333 708,4</u>
Johdannaissopimukset	1 445,0	1 533,9	1 677,3
Muut velat			
Muut velat	7 170,3	5 725,7	5 383,0
Siirtovelat ja saadut ennakot	6 253,2	4 953,6	7 553,9
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	20 680,0	680,0	1 020,0
Laskennalliset verovelat	8 678,3	8 866,6	8 125,5
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	22 789,4	22 789,4	22 789,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	-2 727,1	-3 664,1	-4 540,4
Käypään arvoon arvostamisesta	253,3	214,6	274,2
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	-101,9	0,0	0,00
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	32 502,6	28 410,5	28 844,2
Tilikauden voitto	3 419,9	4 092,1	2 253,1
	<u>84 059,6</u>	<u>79 766,0</u>	<u>77 544,4</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>1 102 852,4</u></b>	<b><u>911 203,0</u></b>	<b><u>916 908,8</u></b>

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS**

	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Etuus- pohjaiset eläke- järjestelyt	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
(1000 €)							
<b>Raportoitu oma pääoma 1.1.2012</b>	5 000,0	22 789,8	-4 612,8	0,0	22 923,5	29 433,6	75 534,1
Tilinpäätösperiaatteen muutoksen aiheuttama oikaisu						-582,1	-582,1
<b>Oikaistu oma pääoma tilikauden alussa 1.1.2012</b>	5 000,0	22 789,8	-4 612,8	0,0	22 923,5	28 851,5	74 952,1
Tilikauden voitto						2 245,8	2 245,8
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu							
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-1 212,2				-1 212,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 374,9				1 374,9
Laskennallisten verojen muutos			-39,9				-39,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos			296,4				296,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä							
Laskennallisten verojen muutos			-72,6				-72,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	346,6	0,0	0,0	0,0	346,6
<b>Oma pääoma 30.9.2012</b>	<b>5 000,0</b>	<b>22 789,8</b>	<b>-4 266,2</b>	<b>0,0</b>	<b>22 923,5</b>	<b>31 097,3</b>	<b>77 544,5</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>	5 000,0	22 789,4	-3 449,5	0,0	22 923,5	32 502,6	79 766,0
Tilikauden voitto						3 419,9	3 419,9
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu							
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä			243,5				243,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			997,5				997,5
Laskennallisten verojen muutos			-304,1				-304,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos			64,8				64,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-13,6				-13,6
Laskennallisten verojen muutos			-12,5				-12,5
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt							
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot				-135,0			-135,0
Laskennallisten verojen muutos				33,1			33,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	975,6	-101,9	0,0	0,0	873,7
<b>Oma pääoma 30.9.2013</b>	<b>5 000,0</b>	<b>22 789,4</b>	<b>-2 473,9</b>	<b>-101,9</b>	<b>22 923,5</b>	<b>35 922,6</b>	<b>84 059,7</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

(1000 €)	1-9/2013	1-9/2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	11 672,7	15 008,2
Maksetut korot	-8 694,7	-10 872,9
Palkkiotuotot	2 080,7	1 819,2
Palkkiokulut	-20,2	-12,3
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-1,1	2,3
Korkorahastojen nettotuotot + saamistodistusten myyntivoitot	13,6	7,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 307,8	1 914,6
Liiketoiminnan muut tuotot	24,2	47,9
Hallintokulut	-4 541,0	-4 112,6
Liiketoiminnan muut kulut	-379,6	-247,0
Luotto- ja takaustappiot	28,4	3,4
Tuloverot	-59,1	-623,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>3 431,8</b>	<b>2 935,3</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-163 232,5	-55 635,2
Sijoituskiinteistöt	2 159,3	7 459,4
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-161 073,2</b>	<b>-48 175,7</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	12 579,6	36 581,5
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>12 579,6</b>	<b>36 581,5</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-145 061,8</b>	<b>-8 659,0</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-495,1	-44,7
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	-0,6
Saadut osingot	70,0	0,0
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-425,1</b>	<b>-45,3</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Luottolaitoslainat, uudet nostot	134 991,1	145 729,9
Luottolaitoslainat, takaisinmaksut	-121 266,8	-134 918,0
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	205 490,9	87 329,2
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-104 152,5	-48 752,0
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	201 163,8	128 535,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-156 645,3	-112 218,0
Muut velat, uudet nostot	13 490,4	10 481,2
Muut velat, takaisinmaksut	-16 558,1	-16 165,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	20 000,0	0,0
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>176 513,3</b>	<b>60 022,5</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>31 026,4</b>	<b>51 318,3</b>
<b>Rahavarat 1.1.</b>	<b>118 393,5</b>	<b>122 021,2</b>
<b>Rahavarat 30.9.</b>	<b>149 419,9</b>	<b>173 339,5</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>31 026,4</b>	<b>51 318,3</b>

# LIITETIEDOT

## 1. Keskeiset laatimisperiaatteet

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

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

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

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

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

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja -ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 30.9.2013. Katsauskaudella laskettiin liikkeeseen nimellisarvoltaan 20 miljoonan euron määräinen debentuurilaina, jolla on huomionpi etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla veloilla. Katsauskaudella ei laskettu liikkeeseen muita oman pääoman ehtoisia arvopapereita.

## 3. Omat varat ja vakavaraisuus

Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Luottolaitoksen tulee varata omia varoja erilaisten, toimintaansa liittyvien tunnistettujen riskien toteutumisen varalta. Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin on luottoriski.

#### Konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)	30.9.2013	31.12.2012	30.9.2012
<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen, tilintarkastettu</b>	84 059,6	80 542,1	77 483,5
Ensisijaisista omista varoista tehtävät oikaisut			
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-4 674,0	-5 392,0	-5 869,1
Aineettomat hyödykkeet	-599,4	-338,6	-373,6
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut			
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	2 727,1	3 664,1	4 540,4
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	101,9		
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	20 680,0	680,0	1 020,0
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen, josta ensisijaiset omat varat</b>	102 295,3	79 155,7	76 801,2
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Vararahasto	22 789,4	22 789,4	22 789,8
Käyttörahasto	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	32 502,6	29 196,3	29 433,6
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	-3 847,7	-4 457,0	-4 607,0
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-4 674,0	-5 392,0	-5 869,1
Tilikauden voitto	3 419,9	4 082,4	1 603,0
Aineettomat hyödykkeet	-599,4	-339,6	-373,6
Ensisijaiset omat varat yhteensä	77 514,4	73 803,1	70 900,2
<b>josta toissijaiset omat varat</b>			
Uudelleenarvostusrahasto	3 847,7	4 457,0	4 607,0
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	253,3	214,6	274,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	20 680,0	680,0	1 020,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	24 780,9	5 351,6	5 901,0
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>			
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	41 712,0	35 627,0	37 824,0
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 622,0	1 622,0	1 402,0
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	43 334,0	37 249,0	39 226,0
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	58 961,3	41 905,7	37 575,0
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	521 408,0	445 341,0	472 802,0
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	14,3	15,9	14,5
<b>Vakavaraisuus %</b>	<b>18,9</b>	<b>17,0</b>	<b>15,7</b>

#### 4. Ehdolliset sitoumukset, taseen ulkopuoliset

(1000 €)	30.9.2013	31.12.2012	30.9.2012
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset	2 181,9	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	113 196,1	88 173,7	90 153,9
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	761,6	1 318,2	1 626,2
Yhteensä	116 139,6	91 673,9	93 962,0

## 5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

### Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)

		<u>30.9.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>30.9.2012</u>
	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Käypä arvo	Käypä arvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>				
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	B	132 578,9	106 385,1	106 472,2
Saamistodistukset	B	0,0	1 300,0	53 660,1
Johdannaissopimukset	B	8,0	90,5	441,7
Yhteensä		<u>132 586,9</u>	<u>107 775,6</u>	<u>160 574,0</u>

### Rahoitusvelat

Johdannaissopimukset	B	1 445,0	1 533,9	1 677,3
----------------------	---	---------	---------	---------

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

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

Arvostusmenetelmissä ei ole tapahtunut muutoksia raportointikaudella. Myöskään luokitteluryhmien välisiä siirtoja ei ole raportointikaudella tehty.

Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria. Rahoitusvarojen ja johdannaisten käyvät arvot esitetään ensisijaisesti toimivilta markkinoilta saaduista julkisista noteerauksista.

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

tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen.

Helsingissä 5. päivänä marraskuuta 2013

Jarmo Leppiniemi  
puheenjohtaja

Sari Lounasmeri  
varapuheenjohtaja

Harri Hiltunen

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna  
toimitusjohtaja

Elli Reunanen  
varatoimitusjohtaja

Vesa Vihriälä

Tuija Virtanen

## **KERTOMUS SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS -KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUKSEN 1.1.–30.9.2013 YLEISLUONTEISESTA TARKASTUKSESTA**

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 30.9.2013, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä merkittäviä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan yhteenvedon ja muut selostavat liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuosikatsauksen laatimisesta ja siitä, että se antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuosikatsauksesta.

### Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

### Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuosikatsaus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 30.9.2013 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä 5. päivänä marraskuuta 2013

**PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö**

*Juha Wahlroos, KHT*



## **HALLINTONEUVOSTO**

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

## **HALLITUS**

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

## **TILINTARKASTUS**

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

## **SISÄINEN TARKASTUS**

Riskienhallintajohtaja Mikko Huopio