

LISTALLEOTTOESITE

Perusosa 28.4.2003

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Joukkovelkakeräohjelma 200.000.000 euroa

Joukkovelkakeräohjelman perusteella liikkeeseen laskettavan lainan esite
koostuu esitteen perusosasta ja lainakohtaisista ehdoista

Ohjelman järjestäjä: Sampo Pankki Oyj

1. YLEISTÄ.....	2
1.1 Listalleottoesitteen julkistaminen	2
1.2 Esitteestä ja tilintarkastuksesta vastuulliset henkilöt	2
1.3 Tilintarkastuskertomukset.....	3
2. YLEISET LAINAEHDOT.....	5
3. LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI.....	12
4. TIEDOT JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LIIKKEESEENLASKUSTA.....	14
5. TIETOJA HYPOTEEKKIYHDISTYKSESTÄ	15
5.1 Yleisiä tietoja.....	15
5.2 Hallinto	15
5.3 Pääoma.....	18
5.4 Toiminta (Toimialat ja toimipaikat)	18
5.5 Taloudellinen asema	19
5.6 Hypoteekkiyhdistyksen konserni.....	22
5.7 Muut sitoumukset	22
5.8 Sijoitukset	23
5.9 Viimeaikaiset tapahtumat	23
5.10 Tulevaisuudennäkymiä koskevat tiedot.....	23
6. MUUT ARVOPAPERIN ARVOON VAIKUTTAVAT SEIKAT	24
7. HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN TILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2002.....	25
8. TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO	50

1. YLEISTÄ

1.1 Listalleottoesitteen julkistaminen

Liikkeeseenlaskija:	Suomen Hypoteekkiyhdistys, Y-tunnus 0116931-8 ("Hypoteekkiyhdistys"), osoite: Yrjönkatu 9, 00120 Helsinki (postiosoite PL 509, 00101 Helsinki), puh. 09-228 361, kotipaikka Helsinki
Listalleottoesitteen muut osat:	Lainakohtaiset ehdot
Ohjelman järjestäjä:	Sampo Pankki Oyj, Unioninkatu 22, 00075 SAMPO, puh. 010 515 10, kotipaikka Helsinki

Ohjelmaa ja sen alla liikkeeseenlaskettuja lainoja koskevat asiakirjat ovat jäljennöksinä nähtävissä toimistoaikana Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa, osoite Yrjönkatu 9, 00100 Helsinki. Ohjelmaa koskevat asiakirjat ovat jäljennöksinä nähtävissä Sampo Pankki Oyj:n konttorissa (pääomamarkkinat), osoite Eteläesplanadi 8, Helsinki, 00075 SAMPO. Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätös on myös saatavilla Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa.

Tämä listalleottoesite on laadittu Suomen lakien, mm. arvopaperimarkkinalain (26.5.1989/495) ja valtiovarainministeriön listalleottoesitteestä antaman asetuksen (19.6.2002/539) mukaisesti. Rahoitustarkastus on hyväksynyt esitteen, mutta ei vastaa tietojen oikeellisuudesta.

Rahoitustarkastus on 6.5.2003 (52/271/2003) myöntänyt Hypoteekkiyhdistykselle valtiovarainministeriön listalleottoesitteestä antaman asetuksen (539/2002) 6 §:n 1 momentin 4) -kohdan perusteella poikkeusluvan, jonka mukaisesti Hypoteekkiyhdistys voi tämän joukkovelkakirjaohjelman alla laskea liikkeeseen joukkovelkakirjoja ensimmäisen liikkeeseenlaskun yhteydessä hyväksytyllä listalleottoesitteellä. Lupa on voimassa 12 kuukautta ohjelman päivytyksestä, kuitenkin enintään kaksi viikkoa Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2003 tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Hypoteekkiyhdistys täydentää esitteen perusosaa, mikäli esitetyissä tiedoissa tapahtuu muutoksia, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa liikkeeseenlaskettavien joukkovelkakirjojen arvoon. Esitettä päivitetään Hypoteekkiyhdistyksen osavuositarkastuksilla ja arvopaperimarkkinalain 2 luvun 7 §:ssä tarkoitetuilla sellaisilla Hypoteekkiyhdistyksen päätöksillä ja toimintaa koskevilla seikoilla, jotka ovat omiaan vaikuttamaan liikkeeseenlaskettujen joukkovelkakirjojen arvoon.

1.2 Esitteestä ja tilintarkastuksesta vastuulliset henkilöt

Listalleottoesitteessä annetuista tiedoista on vastuussa Hypoteekkiyhdistyksen hallitus:

Jarmo Leppiniemi, puheenjohtaja
Ukko Laurila, varapuheenjohtaja
Jari Eklund, jäsen
Ben Grass, jäsen
Matti Inha, jäsen
Hannu Kuusela, jäsen
Jukka Tammi, jäsen
Raimo Vaherno, jäsen
Pentti Vartia, jäsen

Vakuutamme, että listalleottoesitteessä annetut tiedot vastaavat parhaan ymmärryksemme mukaan totiseikkoja ja että tiedoista ei ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

28.4.2003 Helsinki
Hallitus

Ohjelman järjestäjä on Sampo Pankki Oyj, Unioninkatu 22, 00075 SAMPO, puh. 010 515 15, kotipaikka Helsinki.

Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätökset viimeksi päättyneiltä kolmelta tilikaudelta tarkastaneiden tilintarkastajien tiedot:

2000-2002

KHT-tilintarkastaja: Risto Mäkiö, KTM, KHT
osoite: Sarvastonkaari 56, 00840 Helsinki

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Juha Wahlroos, KTM, KHT,
osoite: PL 1015, 00101 Helsinki

1.3 Tilintarkastuskertomukset

TILINTARKASTUSKERTOMUS 2001

Olemme tarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2001. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien Rahoitustarkastuksen määräysten ja muiden säännösten mukaisesti. Tilinpäätös, joka osoittaa voittoa 13.151.894,33 markkaa, antaa kirjapitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys taseen mukaisen vapaan oman pääoman ja tilivuoden voiton käsittelystä on hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain ja Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukainen.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2002

(allekirjoitukset)

TILINTARKASTUSKERTOMUS 2002

Olemme tarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien Rahoitustarkastuksen määräysten ja muiden säännösten mukaisesti. Tilinpäätös, joka osoittaa voittoa 2 358 539,86 euroa, antaa kirjapitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys taseen mukaisen vapaan oman pääoman ja tilivuoden voiton käsittelystä on hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain ja Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukainen.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2003

(allekirjoitukset)

2. YLEISET LAINAEHDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys ("liikkeeseenlaskija") ja Sampo Pankki Oyj ovat 10.10.2000 allekirjoittaneet joukkovelkakirjaohjelman ("ohjelma") perustamista koskevan sopimuksen, jossa on sovittu näistä ohjelman alaisuudessa liikkeeseen laskettavien lainojen yleisehdoista. Sopimuksen mukaan liikkeeseenlaskija voi ohjelman alla laskea liikkeeseen yksittäisiä euro- tai muun valuutan määräisiä lainoja. Kunkin lainan järjestäjä ja mahdolliset välittäjät määrittellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Hypoteekkiyhdistyksen konttori voi toimia lainojen merkintäpaikkana.

1 Velkakirjat ja niiden muoto

Ohjelman puitteissa Suomen Hypoteekkiyhdistys ("liikkeeseenlaskija") voi laskea liikkeeseen voimassaolevan lainsäädännön mukaisia yleisölle tarjottavia joukkovelkakirjalainoja ("laina"). Yksittäisen lainan ehdot muodostuvat näistä yleisistä lainaehdoista ja lainakohtaisista ehdoista. Yleiset lainaehdot ovat voimassa, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

Laina voidaan laskea liikkeeseen:

- a) joukkovelkakirjalainana, jolla on sama etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla tai
- b) velkakirjalain 34 §:n 2 momentin tarkoittamina debentuureina, joilla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus. Debentuurien etuoikeusasema määrittellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Velkakirjat voidaan laskea muodoltaan liikkeeseen:

- a) maksulipullisina haltijavelkakirjoina, jotka päivätään ja numeroidaan juoksevasti litteroittain ("paperimuotoinen velkakirja") tai
- b) Suomen Arvopaperikeskus Oy:n (jäljempänä "APK") arvo-osuusjärjestelmään liitettynä arvo-osuuksina ("arvo-osuusmuotoinen velkakirja") arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustileistä annettujen kulloinkin voimassaolevien lakien ja APK:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.

Velkakirjojen muoto määrittellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Velkakirjat lasketaan liikkeeseen lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä liikkeeseenlaskupäivänä.

Liikkeeseenlaskija voi päättää paperimuotoisina velkakirjoina liikkeeseenlasketun lainan liittämistä arvo-osuusjärjestelmään, mikäli liittäminen myöhemmin on mahdollista ja tarkoituksenmukaista. Tällaiseen päätökseen ei tarvita yleisten lainaehdojen 12. kohdan mukaista velkojienkokouksen suostumusta. Paperimuotoisten velkakirjojen haltijoiden tulee suostua liittämiseen uhalla, että paperimuotoisesta lainasta ei makseta lainaehdojen mukaisia suorituksia sen jälkeen, kun laina on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

2 Nimellisarvo

Velkakirjojen nimellisarvot ovat 10.000 euroa (Littera A), 20.000 euroa (Littera B) tai 100.000 euroa (Littera C) (tai niiden vasta-arvo muussa valuutassa) tai lainakohtaisissa ehdoissa määritelty muu nimellisarvo. Velkakirjojen lukumäärä ja arvo-osuusmuotoisten lainojen yksikkökoko määrittellään lainakohtaisissa ehdoissa. Lainaosuuksien takaisinmaksumäärä, jos se poikkeaa nimellisarvosta määrittellään lainakohtaisissa ehdoissa.

3 Ohjelman enimmäismäärä sekä lainan pääoma

Kulloinkin liikkeessä olevien lainojen kuolettamattomien pääomien yhteenlaskettu määrä voi olla enintään kaksi sataa miljoonaa (200.000.000) euroa tai sen vasta-arvo muussa valuutassa. Liikkeeseenlaskija voi päättää enimmäismäärän korottamisesta tai alentamisesta.

Yksittäisen lainan pääoma ja valuutta määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Liikkeeseenlaskija voi merkintäaikana päättää kunkin lainan pääoman korottamisesta tai alentamisesta.

Lainat numeroidaan vuosittain juoksevasti.

4 Laina-aika

Laina-aika on vähintään yksi kuukausi. Lainan takaisinmaksupäivä tai takaisinmaksupäivät määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

5 Lainan merkintä

5.1 Merkintätapa ja merkintöjen maksu

Laina tarjotaan merkittäväksi lainakohtaisissa ehdoissa määritellyissä merkintäpaikoissa. Lainaa voidaan tarjota merkittäväksi myös huutokauppanettelyllä tai muulla lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla. Huutokaupoissa välittäjät välittävät omista nimissään lainan merkintöjä liikkeeseenlaskijalle.

Merkintahinta on merkinnän nimellismäärä kerrottuna merkintäajankohdan emissiokurssilla. Liikkeeseenlaskupäivän jälkeen merkittäessä on lisäksi maksettava merkitylle lainamäärälle lainan ehtojen mukaan kertynyt korko liikkeeseenlaskupäivän ja merkinnän maksupäivän väliseltä ajalta.

Merkittäessä lainaa ensimmäisen koronmaksupäivän jälkeen muuna kuin koronmaksupäivänä merkitsijän on maksettava kertynyt korko kulumassa olevan korkojakson alkamispäivän ja merkinnän maksupäivän väliseltä ajalta. Merkinnän yhteydessä mahdollisesti perittävät palkkiot määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Merkinnät on maksettava huutokaupan tai muun merkinnän yhteydessä ilmoitettavalla tavalla.

5.2 Toimenpiteet yli- ja alimerkintätilanteissa

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus päättää erikseen toimenpiteistä mahdollisessa yli- ja alimerkintätilanteessa kuten esimerkiksi merkintöjen pienentämisestä. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus korottaa lainan määrää merkintäaikana tai keskeyttää lainan merkintä. Keskeytys ei saa kuitenkaan tapahtua lainan ensimmäisenä merkintäpäivänä.

5.3 Emissiokurssi

Lainan emissiokurssi on kiinteä tai vaihtuva. Emissiokurssi määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Liikkeeseenlaskija pidättää oikeuden määrittää emissiokurssin merkintäkohtaisesti.

5.4 Merkintäsitoumus

Lainalle ei ole asetettu merkintäsitoumusta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

5.5 Vakuus

Lainalle ei ole asetettu vakuutta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

6 Velkakirjojen luovutus

Velkakirjat luovutetaan myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana merkintäpaikassa merkintätodistusta vastaan merkitsijälle tai sille, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt (paperimuotoinen velkakirja) tai kirjataan merkitsijän ilmoittamalle arvo-osuustilille huutokaupan tai muun merkinnän tekemisen yhteydessä ilmoitettavalla tavalla arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti (arvo-osuusmuotoinen velkakirja).

7 Korko

Lainan kulloinkin kuolettamattomalle pääomalle maksetaan joko kiinteää, vaihtuvaan viitekorkoon sidottua tai muulla tavoin määräytyvää korkoa tai hyvitystä. Korko tai muu hyvitys maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltävinä päivinä.

Laina voidaan myös laskea liikkeeseen nollakorkoisena lainana, jolloin velkakirjan tuotto määräytyy velkakirjan lunastushinnan ja merkintähinnan erotuksena. Velkakirjan lunastushinta on se määrä, jonka liikkeeseenlaskija lainan eräpäivänä maksaa velkakirjan pääomana velkojalle.

7.1 Kiinteä korko

Lainalle, johon lainakohtaisten ehtojen mukaan sovelletaan tätä ehtoa, maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltäviä vuotuista korkoa.

7.2 Vaihtuva viitekorko

Lainalle, johon lainakohtaisten ehtojen mukaan sovelletaan tätä ehtoa, maksetaan vuotuista korkoa, joka koostuu lainakohtaisissa ehdoissa määritellystä vaihtuvasta viitekorosta ja marginaalista.

Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai muu lainakohtaisissa ehdoissa määriteltä viitekorko.

EURIBOR-korko on Euroopan Pankkiyhdistysten Liiton noteeraama lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Teleraten sivulla 248 kello 11.00 Brysselin aikaa kaksi Helsingin pankkipäivää ennen korkojakson alkamispäivää. Jos korkojakso ei vastaa mitään Teleraten sivulla 248 annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainitulla sivulla annetusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asetetaan.

Mikäli EURIBOR-noteerausta tai sitä korvaavaa noteerausta ei ole saatavilla, käytetään lainan järjestäjän ja liikkeeseenlaskijan yhdessä sopimaa, lähinnä vastaavaa korkojakson pituisen ajan viitekorkoprosenttia, joka perustuu Suomessa vallitsevaan korkotasoon.

7.3 Muu peruste hyvityksen määräytymiselle

Lainan pääomalle maksetaan kiinteän tai vaihtuvan koron lisäksi tai sen asemesta lainakohtaisissa ehdoissa määriteltäviä hyvityksiä, joka voi perustua (a) osakkeen tai osakekorin kehitykseen, (b) yhden tai useamman pörssin osakeindeksin kehitykseen tai (c) muuhun tuottoerusteeseen.

7.4 Koron vähimmäis- ja/tai enimmäismäärä

7.2 ja 7.3 kohdissa mainitulle korolle tai hyvitykselle voidaan lainakohtaisissa ehdoissa määrätä vähimmäis- tai enimmäismäärä tai molemmat.

8 Korkojakso

Korkojaksolla tarkoitetaan jokaista ajanjaksoa, jolle korko lasketaan. Ensimmäinen korkojakso alkaa liikkeeseenlaskupäivänä ja päättyy sitä seuraavana lainakohtaisissa ehdoissa määrättyinä koronmaksupäivänä. Kukin seuraava korkojakso alkaa edellisenä koronmaksupäivänä ja päättyy sitä seuraavana koronmaksupäivänä, jollei lainakohtaisissa ehdoissa toisin ole sovittu. Korko kertyy kullekin korkojaksolle mukaan lukien korkojakson ensimmäinen päivä ja poislukien korkojakson viimeinen päivä.

9 Koronlaskuperuste

Lainakohtaisissa ehdoissa määritellään lainaan sovellettava koronlaskuperuste, joka voi olla:

- “Todelliset/Todelliset“, jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan vuoden todellisilla päivillä,
- “Todelliset/365“, jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 365:lla,
- “Todelliset/360“, jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 360:lla,
- “30E/360“ eli “Eurobond-sääntö“, jolloin korkovuosi koostuu 12:sta 30:n päivän kuukaudesta (kuitenkin niin, että viimeisen korkojakson viimeisen päivän ollessa helmikuun viimeinen päivä, ei helmikuuta muuteta 30 -päiväiseksi), jotka jaetaan 360:lla,
- “30/360“, jolloin korkovuodessa on 360 päivää ja korkokuukaudessa on 30 päivää.

10 Pankkipäiväolettamat

10.1 Kiinteä korko

Kiinteäkorkoisen lainan koronmaksupäivän ollessa muu kuin pankkipäivä, koron maksaminen siirtyy lähinnä seuraavaan pankkipäivään. Koron maksamisen siirtyminen ei oikeuta maksulipun tai arvo-osuuden haltijaa lisäsuoritukseen.

10.2 Vaihtuva viitekorko

Lainakohtaisissa ehdoissa määritellään lainaan sovellettava pankkipäiväolettama, jonka mukaan koronmaksupäivä siirtyy, mikäli se ei ole pankkipäivä, seuraavista valitsemalla:

- (a) "Seuraava", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä seuraavaksi pankkipäiväksi,
- (b) "Sovellettu seuraava", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä seuraavaksi pankkipäiväksi, paitsi jos seuraava pankkipäivä on seuraavan kalenterikuukauden puolella, jolloin koronmaksupäivä siirtyy edeltäväksi pankkipäiväksi,
- (c) "Edeltävä", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä edeltäväksi pankkipäiväksi.

10.3 Pankkipäivä

"Pankkipäivä" tarkoittaa päivää, jolloin pankit ovat Helsingissä yleisesti avoinna, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

11 Koron ja pääoman takaisinmaksu

11.1 Takaisinmaksu eräpäivänä

Korko ja pääoma maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä päivinä paperimuotoisen velkakirjan haltijalle erääntyneitä maksulippuja vastaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa tai muussa lainakohtaisissa ehdoissa määritellyssä paikassa ja arvo-osuusmuotoisen velkakirjan haltijalle arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja määräysten mukaisesti.

Takaisinmaksupäivään sovelletaan yleisten lainaehtojen 10. kohdan mukaista pankkipäiväolettamaa.

11.2 Liikkeeseenlaskijan oikeus ennaikaiseen takaisinmaksuun

Liikkeeseenlaskijalla voi olla oikeus lainakohtaisissa ehdoissa määritellyillä ehdoilla maksaa laina kokonaisuudessaan ennaikaisesti takaisin maksupäivään tai, jos kyseessä on vaihtuvakorkoinen laina, seuraavaan koronmaksupäivään saakka kertyvine korkoineen.

Ilmoitus annetaan velkojille lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla.

Lainan korko ja pääoma maksetaan takaisin kohdassa 11.1 määritellyllä tavalla, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

Lainan pääomalle ei kerry korkoa liikkeeseenlaskijan ilmoittaman maksupäivän jälkeiseltä ajalta.

11.3 Lainan velkojan oikeus vaatia ennaikaista takaisinmaksua

Lainan velkojalla voi olla oikeus lainakohtaisissa ehdoissa määritellyillä ehdoilla vaatia omalta osaltaan lainan ennaikaista takaisinmaksua korkoineen. Vaatimus on esitettävä liikkeeseenlaskijalle kirjallisesti lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla.

Takaisinmaksettavalle pääomalle ei kerry korkoa velkakirjan haltijan vaatiman maksupäivän jälkeiseltä ajalta.

Lainan korko ja pääoma maksetaan takaisin kohdassa 11.1 määritellyllä tavalla, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

Vaihtuvaan viitekorkoon sidottu laina voidaan vaatia takaisinmaksettavaksi ainoastaan koronmaksupäivänä.

12 Irtisanomisperusteet

Lainan velkojalla on oikeus vaatia, että lainan pääoma ja kertynyt korko erääntyvät hänen omistamansa lainapääoman osalta kokonaisuudessaan takaisin maksettavaksi aikaisintaan kymmenen (10) päivän

kuluttua siitä, kun Sampo Pankki Oyj, pääomamarkkinat, osoitteessa Unioninkatu 22, Helsinki, 00075 SAMPO, on vastaanottanut asiaa koskevan kirjallisen vaatimuksen, jos vaatimuksessa mainittu irtisanomisperuste on olemassa vaatimuksen vastaanottopäivänä ja vaadittuna eräpäivänä.

Irtisanomisperusteita ovat:

(a) lainan korkoa tai pääomaa ei ole suoritettu seitsemän (7) pankkipäivän kuluessa koron eräpäivästä, tai eräpäivän sattuessa muuksi kuin pankkipäiväksi, ensimmäisestä eräpäivän jälkeisestä pankkipäivästä, paitsi mikäli maksamatta jättäminen on aiheutunut kohdassa 14. tarkoitetusta syystä; tai

(b) liikkeeseenlaskija on asettanut vakuuden lainan liikkeeseenlaskun jälkeen liikkeeseen laskemalleen julkiselle joukkovelkakirjalainalle tai muulle julkiselle lainalle, joka on otettu noteerattavaksi tai jota on sitouduttu hakemaan noteerattavaksi jossakin arvopaperipörssissä, paitsi jos vakuuden asettaminen on johtunut Suomen lainsäädännön vaatimuksista; tai

(c) liikkeeseenlaskijan muu vähintään kymmenen miljoonan (10.000.000) euron tai sen muun valuutan vasta-arvon määräinen velka erääntyy ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi liikkeeseenlaskijan laiminlyönnin tai sopimusrikkomuksen takia tai jos tällaisen velan pääomaa tai korkoa ei makseta takaisin viimeistään eräpäivänä tai eräpäivän jälkeisenä alkuperäisten sopimusehtojen mukaisena maksuajan pidennysaikana. Liikkeeseenlaskijan antama takaussitoumus rinnastetaan yllä mainittuun velkaan. Lainan velkojalla ei kuitenkaan ole irtisanomisoikeutta edellä mainitun sopimusrikkomuksen perusteella, mikäli liikkeeseenlaskija on vilpittömässä mielessä kiistänyt tuomioistuimessa tai välimiesmenettelyssä sopimusrikkomuksen perusteen eikä asiassa ole annettu lainvoimaista tuomioita tai päätöstyä; tai

(d) liikkeeseenlaskija on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin.

13 Velkojienkokous

Liikkeeseenlaskijan hallituksella on oikeus kutsua koolle lainan velkojien kokous (jäljempänä "velkojienkokous") päättämään lainan ehtojen muuttamisesta tai muista jäljempänä mainituista seikoista.

Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää yleisten lainaehtojen 16. kohdan mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asialista sekä miten velkakirjan haltijan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.

Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää liikkeeseenlaskijan hallitus.

Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos läsnäolijat edustavat vähintään 75 %:a lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen 30 minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan liikkeeseenlaskijan hallituksen pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan 14 päivän ja viimeistään 28 päivän kuluttua. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos läsnäolijat edustavat vähintään 25 %:a lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuuden edellytykset.

Velkojien äänioikeus määräytyy velkakirjojen pääomamäärän perusteella.

Liikkeeseenlaskijalla ei ole äänioikeutta velkojienkokouksessa. Velkojienkokouksen päätös edellyttää vähintään kahta kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä.

Liikkeeseenlaskijalla ja sen valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.

Velkojienkokouksella on oikeus päättää velkakirjan haltijoita sitovasti:

- (a) lainan ehtojen muuttamisesta sekä
- (b) suostumuksen antamisesta väliaikaiseen poikkeamiseen lainaehdoista.

Kaikkien velkakirjojen haltijoiden suostumusta edellyttävät kuitenkin:

- (a) lainan pääoman ja/tai koron alentaminen;
- (b) laina-ajan pidentäminen;

(c) velkojienkokouksen päätösvaltaisuuden edellytysten muuttaminen; tai

(d) velkojienkokouksen päätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen.

Suostumukset voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

Velkojienkokous voi päätöksellään oikeuttaa nimetyn henkilön toteuttamaan velkojienkokouksen päätöksen voimaansaattamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Velkojienkokouksen päätökset sitovat kaikkia velkojia riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä velkojienkokouksessa ja riippumatta siitä, onko paperimuotoisten velkakirjojen haltijoiden osalta velkojienkokouksessa päätöksestä tehty merkintä heidän velkakirjojihinsa. Paperimuotoisten velkakirjojen haltijat ovat kuitenkin velvollisia viipymättä toimittamaan velkakirjat liikkeeseenlaskijalle tai sen määräämälle, joka tekee velkakirjoihin asianomaiseen kohtaan merkinnän velkojienkokouksen päätöksestä. APK:ssa arvo-osuuksina liikkeeseen lasketun lainan velkojienkokouksen päätöksen katsotaan tulleen velkojan tietoon, kun se on tallennettu APK:ssa pidettävälle lainan liikkeeseenlaskutilille. Lisäksi velkojat ovat velvollisia ilmoittamaan lainaosuuksien myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksestä.

14 Ylivoimainen este

Liikkeeseenlaskija ja välittäjät eivät vastaa vahingosta, joka aiheutuu

(a) viranomaisen toimenpiteestä, sodasta tai sodan uhasta, kapinasta, kansalaislevottomuudesta tai mistä tahansa terroriteosta,

(b) liikkeeseenlaskijasta tai välittäjästä riippumattomasta ja niiden toimintaan olennaisesti vaikuttavasta häiriöstä posti- tai puhelinliikenteessä, sähköviestinnässä tai sähkövirran saannissa,

(c) liikkeeseenlaskijan tai välittäjän toiminnon tai toimenpiteen keskeytymisestä tai viivästyisestä tulipalon tai siihen verrattavan muun onnettomuuden vuoksi,

(d) liikkeeseenlaskijan tai välittäjän toimintaan olennaisesti vaikuttavasta työtaistelutoimenpiteestä silloinkaan, kun se koskee vain osaa edellä mainittujen tahojen toimihenkilöistä ja huolimatta siitä, ovatko edellä mainitut tahot siihen osallisena vai ei, tai

(e) muusta näihin verrattavasta ylivoimaisesta esteestä tai vastaavanlaisesta syystä johtuvasta liikkeeseenlaskijan tai välittäjän liiketoiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

15 Vanhentuminen

Jollei erääntynyttä maksulippua ole esitetty lunastettavaksi viidessä (5) vuodessa sen erääntymisestä tai mikäli pääomaa tai korkoa ei ole puutteellisten tietojen vuoksi voitu maksaa viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun maksu ensimmäisen kerran oli maksettava, on oikeus maksun saantiin siltä osin menetetty.

16 Ilmoitukset

Kaikki lainaa koskevat ilmoitukset saatetaan velkojien tietoon julkaisemalla ilmoitus Helsingin Sanomissa tai lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä muulla tavalla. Arvo-osuusrekisterin pitäjät voivat antaa lainaan liittyviä ilmoituksia myös arvo-osuusjärjestelmän kautta. Ilmoituksen katsotaan tulleen velkojien tietoon silloin, kun se on julkaistu edellä mainitun mukaisesti.

17 Muut ehdot

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus tehdä ohjelman ja/tai lainan ehtoihin tarkoituksenmukaisia muutoksia, jotka eivät heikennä velkakirjojen haltijoiden asemaa ilman yleisten lainaehtojen 12. kohdan mukaista velkojainkokouksen suostumusta. Liikkeeseenlaskijan on ilmoitettava muutoksista velkakirjojen haltijoille yleisten lainaehtojen 16. kohdan mukaisesti.

Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi:

(a) velkakirjojen nimellisarvon jakaminen pienemmiksi yksiköiksi,

(b) paperimuotoisena velkakirjana liikkeeseen lasketun lainan liittäminen arvo-osuusjärjestelmään, mikäli liittäminen myöhemmin on mahdollista ja tarkoituksenmukaista, tai

(c) arvo-osuusjärjestelmän kehittämisestä johtuvat muutokset.

18 Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Ohjelmaan ja lainaan sovelletaan Suomen lakia. Ohjelmasta ja lainasta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa. Jos kantaja kuitenkin on kuluttaja, hän voi nostaa kanteen sen paikkakunnan alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä hänellä on asuinpaikkansa.

3. LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI

Nämä lainakohtaiset ehdot muodostavat yhdessä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 28.4.2003 joukkovelkakirjaohjelman yleisten lainaehtojen kanssa tämän lainan ehdot. Yleisiä lainaehtoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehdoissa ei ole toisin määrätty.

Lainan nimi:	[]
Liikkeeseenlaskija:	[]
Lainan järjestäjä:	[]
Lainan välittäjä(t):	[]
Maksuasiamies:	[]
Lainan pääoma ja valuutta:	Enintään [] [euroa/muu valuutta]
Lainan etuoikeusasema:	[Sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla/debentuuri, jolla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus]
Velkakirjojen muoto:	Paperimuotoinen/Arvo-osuusmuotoinen
Velkakirjojen nimellisarvo/ ja litterointi/ arvo-osuuksien yksikkökoko:	[]
Arvo-osuuksien lukumäärä:	enintään [] kappaletta
Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä:	[]
Merkintäpalkkio	[]
Selvitys siitä, onko velkakirjat asetettu nimetylle henkilölle vai haltijalle:	[]
Liikkeeseenlaskupäivä:	[]
Emissiokurssi:	[]
Takaisinmaksupäivä/t:	[]
Takaisinmaksumäärä:	[Mikäli takaisinmaksumäärä ei ole lainan pääoman nimellisarvo, ilmoitetaan takaisinmaksuerien suuruus]
Merkintäaika:	[]
Merkintäpaikka:	[]
Korko:	[Määrittele, onko ns. nollakorkoinen laina tai mitä yleistä lainaehtoa 7.1 (Kiinteä korko), 7.2 (Vaihtuva viitekorko), tai 7.3 (Muu peruste hyvityksen määräytymiselle)]

4. TIEDOT JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LIIKKEESEENLASKUSTA

Nämä tiedot joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta esitetään kunkin lainan liikkeeseenlaskun yhteydessä.

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla velkakirjat lasketaan liikkeelle:

Liikkeeseenlaskijan hallituksen
[] antaman valtuutuksen nojalla.

Liikkeeseenlaskun luonne:

Ns. yksittäinen laina/sarjalaina/muu

Merkintäoikeudet:

Merkintäoikeutta ei ole rajattu.

Merkintä- tai kauppahinnan maksutapa sekä merkintäpaikat:

Ks. Yleiset lainaehdot kohta 5.

Merkintäaika:

[]

Velkakirjojen/Merkityn Lainan toimitustapa ja -aikataulu:

Ks. Yleiset lainaehdot 6.

Emissiokurssi:

[]

Merkintäsitoumukset:

Kyllä/Ei

Pörssilistaus:

Kyllä/Ei

Vakuus:

Kyllä/Ei

Arvio pörssilistauksen alkamisesta:

[]

Lainan tuotto (huomioiden mahdollinen merkintäpalkkio) ja duraatio:

Lainan efektiivinen korkotuottoprosentti sijoittajalle liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 100 % on [] % ja duraatio [] vuotta.

Lainan ISIN-koodi:

[]

Lähdevero:

[]

Arvio lainan liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta sekä suunniteltu käyttötapa:

Enintään [] % lainan pääomasta. Laina on osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.

Merkittävät tiedot liikkeeseenlaskijan liiketoiminnan kehityksestä viimeisen tilikauden päättymisen tai osavuosikatsauksen jälkeiseltä ajalta.

Helsingissä, []. päivänä []kuuta [].

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

5. TIETOJA HYPOTEEKKIYHDISTYKSESTÄ

5.1 Yleisiä tietoja

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitos, jonka toimintaa sääntelevät luottolaitostoiminnasta annettu laki (1607/93) sekä laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/78). Rahoitustarkastus valvoo viranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on perustettu 24.10.1860. Se on merkitty kaupparekisteriin 22.2.1980 numerolla 277.576. Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena on koko Suomi.

Hypoteekkiyhdistys on oikeudelliselta muodoltaan hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain tarkoittama hypoteekkiyhdistys.

Hypoteekkiyhdistyksen jäseniä ovat lainanottajat. Lainanottajat, jotka ovat Hypoteekkiyhdistykseltä saaneet lainaa ainoastaan valtion varoista, eivät kuitenkaan ole Hypoteekkiyhdistyksen jäseniä. Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet käyttävät ylintä päätösvaltaa Hypoteekkiyhdistyksen kokouksissa niissä asioissa, jotka kuuluvat kokouksen päätettäviin.

Jäsenenä oleva lainanottaja on velvollinen suorittamaan Hypoteekkiyhdistykselle liittymismaksun, jonka suuruuden hallitus vahvistaa. Jäsenillä ei ole oikeutta voittoon eikä omaisuuteen.

Sääntöjen 2 §:n mukaan Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan asunnon hankkimiseen ja rakentamiseen, maa- ja metsätalouteen sekä muuhun elinkeinotoimintaan.

Tässä esitteessä viitattuihin asiakirjoihin voi tutustua toimistoaikana Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa, osoite Yrjönkatu 9, 00120 Helsinki, ja Sampo Pankki Oyj:n konttorissa (Pääomamarkkinat), osoite Eteläesplanadi 8, Helsinki, 00075 SAMPO.

5.2 Hallinto

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen asioita hoitavat hallintoneuvosto, hallitus ja toimitusjohtaja.

Hallintoneuvosto

Hallintoneuvostoon kuuluu vähintään viisitoista ja enintään kahdeksantoista jäsentä, jotka Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous valitsee kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Hallintoneuvoston jäseniä valittaessa on otettava huomioon, että maan koko alue ja eri lainanottajaryhmät ovat edustettuina hallintoneuvostossa.

Hallintoneuvosto valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan. Hallintoneuvoston kokous pidetään, kun puheenjohtaja tai hallitus katsoo sen tarpeelliseksi. Hallintoneuvosto on päätösvaltainen, kun vähintään yhdeksän jäsentä on läsnä kokouksessa.

Hallintoneuvoston tehtävänä on valvoa, että Hypoteekkiyhdistystä hoidetaan varovaisesti ja huolellisesti lain ja Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukaisesti sekä Hypoteekkiyhdistyksen kokouksen ja hallintoneuvoston päätöksiä noudattaen. Hallintoneuvoston tehtävänä on päättää sääntöjen osoittamissa rajoissa hallituksen jäsenten lukumäärästä, valita ja vapauttaa toimitusjohtaja ja muut johtajat sekä määrätä heidän palkkaetunsa. Se vahvistaa myös Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa koskevat yleiset ohjeet, ohjeet toimipaikkojen hallinnon järjestämisestä sekä luotonannossa ja varainhankinnassa noudatettavat yleiset ohjeet. Hallintoneuvosto toteuttaa valitsemillaan tarkastajilla

vähintään kahdesti vuodessa Hypoteekkiyhdistyksen kassan, kirjanpidon, arvopapereiden ja sitoumusten sekä laina- ja vakuusasiakirjojen ja maksuvalmiuden hoidon ja hallinnon tarkastuksen. Hallintoneuvosto vahvistaa tilinpäätöksen perusteet ja varmentaa tilinpäätöksen Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten.

Hallintoneuvoston jäsenet ja heidän pääasialliset toimensa:

Lauri Koivusalo hallintoneuvoston puheenjohtaja varatuomari	LEL Työeläkekassa PL 20 00241 Helsinki	toimitusjohtaja
Vesa Majamaa hallintoneuvoston varapuheenjohtaja oikeustieteen tohtori	Helsingin Yliopisto, Yksityisoikeuden laitos PL 4 00014 Helsingin yliopisto	professori
Antti Aho oikeustieteen kandidaatti	Fortum Oyj PL 1 00048 FORTUM	johtaja
Antti Arjanne oikeustieteen kandidaatti	United Trusts Oy Annankatu 22 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Kyösti Ekdahl oikeustieteen lisensiaatti, ekonomi	Suomen SKV Oy Sinimäentie 10 C 02630 Espoo	toimitusjohtaja
Juhani Erma oikeustieteen lisensiaatti	Attorneys at Law Borenus & Kemppinen Ltd Yrjönkatu 13 A 00120 Helsinki	senior partner
Helena Jaatinen oikeustieteen kandidaatti	Merimieseläkekassa Uudenmaankatu 16 A 00120 Helsinki	toimitusjohtaja
Timo Kaisanlahti oikeustieteen tohtori	KLegal Oy PL 1037 00100 Helsinki	lakimies
Markku Koskela kauppatieteiden tohtori	Helsingin Yliopisto, Taloustieteen laitos PL 27 00014 Helsingin yliopisto	professori
Pekka Osara herastuomari	Kaipiontie 135 39290 Vesajärvi	maanviljelijä
Elina Rantala filosofian maisteri	Oulun yliopiston kielikeskus PL 7200 90014 Oulun yliopisto	lehtori
Juhani Ruskeepää ekonomi	Kiinteistö- ja huoltotoimi Oy Yliopistonkatu 5 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Jukka Räihä oikeustieteen kandidaatti		varatuomari

Terho Salo diplomi-insinööri, ekonomi	Rakennusteollisuuden Keskusliitto ry Unioninkatu 14 00130 Helsinki	toimitusjohtaja
Pekka Timonen oikeustieteen tohtori	Kauppa- ja teollisuusministeriö PL 20 00241 Helsinki	neuvotteleva virkamies
Riitta Vahela-Kohonen filosofian maisteri	Savonlinnan kaupunki Olavinkatu 27 57130 Savonlinna	elinkeinoasiamies

Hallitus

Hallitukseen kuuluu toimitusjohtaja, hänen varamiehenään oleva johtaja sekä vähintään viisi ja enintään seitsemän muuta jäsentä, jotka hallintoneuvosto valitsee vuodeksi kerrallaan. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan kutsusta ja on päätösvaltainen, kun vähintään puolet jäsenistä on läsnä.

Hallituksen tehtävänä on Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan johto lain ja sääntöjen ja Hypoteekkiyhdistyksen kokouksen ja hallintoneuvoston päätösten ja ohjeiden mukaisesti. Hallitus kutsuu koolle Hypoteekkiyhdistyksen ja hallintoneuvoston kokoukset, ratkaisee lainojen myöntämistä koskevat asiat, valitsee ja vapauttaa toimihenkilöt ja määrää heidän palkkaetunsa, ja päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja kiinnittämisestä.

Hallituksen jäsenet

Jarmo Leppiniemi hallituksen puheenjohtaja kauppatieteiden tohtori	Helsingin kauppakorkeakoulu PL 1210 00101 Helsinki	professori
Ukko Laurila hallituksen varapuheenjohtaja valtiotieteen maisteri	Suomen Kiinteistöliitto ry Annankatu 24 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Jari Eklund kauppatieteiden maisteri	Tapiola-yhtiöt Revontulentie 7 02010 Tapiola	sijoitusjohtaja
Ben Grass varatuomari	VVO-yhtymä Oyj PL 40 00301 Helsinki	konsernijohtaja
Matti Inha oikeustieteen kandidaatti	Suomen Hypoteekkiyhdistys PL 509 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Hannu Kuusela kauppatieteiden tohtori	Tampereen Yliopisto, Yrityksen taloustieteen ja yksityisoikeuden laitos PL 607 33101 Tampere	professori
Jukka Tammi varatuomari	Verohallitus PL 325 00531 Helsinki	pääjohtaja

Raimo Vaherno
valtiotieteen maisteri

Suomen Hypoteekkiyhdistys
PL 509
00101 Helsinki

varatoimitusjohtaja

Pentti Vartia
valtiotieteen tohtori

Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA
Lönnrotinkatu 4 B
00120 Helsinki

toimitusjohtaja

Hallituksen jäsenten työosoite on Yrjönkatu 9A, 00120 Helsinki (käyntiosoite), ja PL 509, 00101 Helsinki (postiosoite).

Toimitusjohtaja

Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja on Matti Inha. Toimitusjohtajan varamiehenä toimii varatoimitusjohtaja, talousjohtaja Raimo Vaherno.

5.3 Pääoma

Hypoteekkiyhdistyksen peruspääoma on 5.000.000 euroa, joka on täysin maksettu. Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 4§:n tarkoittamaa lisäpääomaa ei ole tällä hetkellä käytössä.

5.4 Toiminta (Toimialat ja toimipaikat)

Suomen Hypoteekkiyhdistys myöntää pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista pitkäaikaisia lainoja pääasiassa kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan asunnon hankkimiseen ja rakentamiseen, maa- ja metsätaloustoimintaan ja muuhun elinkeinotoimintaan. Myönnettävien luottojen vakuudeksi hyväksytään asunto-osakkeita, kiinteistökiinnityksiä tai valtion, kunnan, pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus. Valtiolle, kunnille ja seurakunnille myönnettyissä luotoissa ei tarvita vakuutta. Asunto-osakkeiden ja kiinteistökiinnitysten vakuusarvo voi nousta yleensä korkeintaan 70 prosenttiin kohteen arvioidusta käyvästä arvosta. Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (1483/92) mukaisissa korkotukilainoissa voidaan kuitenkin hyväksyä kiinnitykset enintään 90 prosenttiin asuntorahaston hyväksymistä arvoista. Näissä korkotukilainoissa on edellä mainittujen kiinnitysten lisäksi valtion täytetakaukseksi verrattava vastuu (edellä mainitun lain 9 ja 9 a §). Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sitoumukset luokitellaan luottolaitoslain mukaan samaan ryhmään kuin esimerkiksi talletuspankkien sitoumukset. Hypoteekkiyhdistyksen antamat velkasitoumukset kelpaavat muun muassa sosiaali- ja terveysministeriön määräysten mukaisesti vakuutusyhtiöiden ja eläkelaitosten pitkäaikaisen vastuuvelan katteeksi.

Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan kehittämiseksi on käynnistetty ohjelma, jonka puitteissa muun muassa uudistetaan lainamuotoja ja palveluja. Uusina tuotteina Hypoteekkiyhdistys on tuonut markkinoille asunnonvaihtoasunnon, jolla omakotirakentaja voi vähentää riskiään myymällä asuntonsa ja vuokraamalla Hypoteekkiyhdistykseltä väliaikaisen vuokra-asunnon. Erittäin runsasta kiinnostusta herättävät Hypoteekkiyhdistyksen Käänteinen Asuntokauppa ja Asuntolaina, joiden avulla asunnon omistaja voi vapauttaa räätälöidyllä sopimusratkaisulla omistusasunnossaan uinuvaa varallisuuttaan omaan käyttöön täydentämään tulojaan. Perinteiseen asuntolainojen tarjontaan on tuotu jousto-ominaisuuksia maksutapaan, lyhennystapaan ja korkoriskin hallintaan.

Lisäksi Hypoteekkiyhdistyksen pääasialliseen toimintaan kuuluu pörssissä noteerattujen arvopapereiden ja kiinteistöosakkeiden omistaminen. Yhteenveto Hypoteekkiyhdistyksen kiinteistöomaisuudesta on Tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 24. Tilinpäätöksen jälkeen kiinteistöomistuksessa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia.

Valtiovarainministeriö myönsi 10.10.2002 talletuspankkitoimiluvan Suomen Asuntohypopankki Oy:lle, jonka osakepääoman korotuksen 6,0 miljoonaan euroon Hypoteekkiyhdistys merkitsi. Suomen Asuntohypopankki Oy:n tuotteet ja palvelut antavat lisäarvoa asuntolaina-asiakkaiden asuntorahoitukseen. Ensimmäisiä tuotteita ovat ASP-talletukset ja –luotot sekä pysyvän luottolimitin sisältävä Hypo Visa –kortti. AsuntoHypoPankki aloittaa toimintansa asteittain vuoden 2003 aikana kiinteässä yhteistyössä Hypoteekkiyhdistyksen kanssa.

5.5 Taloudellinen asema

Tilivuoden 2002 rahoituskatteelle, voitolle ja lainakannan kasvulle asetetut tavoitteet saavutettiin. Rahoituskate, 3,8 miljoonaa euroa, pysyi vuoden 2001 tasolla, vaikka lainamarginaalit kapenivat ja lainakannan kasvu painottui loppuvuoteen. Välittömien verojen jälkeen tilikauden 2002 voitto oli 2,4 miljoonaa euroa. Kilpailu asuntolaina-asiakkaista jatkui kireänä asuntosäästäjien hyväksi. Pankkien uusien asuntoluottojen keskikorko laski 0,63 prosenttiyksikköä. Korkomarginaalien lasku jatkui. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta kasvoi 10,8 prosenttia 328,0 miljoonaan euroon. Uusia lainoja nostettiin kaikkiaan 93,0 miljoonaa euroa, mikä on 28,7 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna.

Fennorating Oy julkaisi 11.10.2002 Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä pitkäaikaisen luottoluokituksen, joka on A+. Luokittajan mukaan Hypoteekkiyhdistyksen tilanne on vakaa. Tarkemmat tiedot luokituksesta ovat saatavissa internet-sivuilla www.fennorating.fi.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole vireillä olevia oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä, joilla olisi merkittäviä vaikutuksia Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 1998-2002

(1 000 €)

	1998	1999	2000	2001	Emoyhtiö 2002	Konserni 2002
Liikevaihto	17 618	16 625	17 578	19 230	18 087	18 087
Muutos %	-8,1	-5,6	5,7	9,4	-5,9	-5,9
Rahoituskate	4 879	4 214	3 749	3 819	3 792	3 792
% liikevaihdosta	27,7	25,3	21,3	19,9	21,0	21,0
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 910	3 239	2 508	2 722	2 563	2 513
% liikevaihdosta	22,2	19,5	14,3	14,2	14,2	13,9
Tehdyt poistot ja vapaaehtoisten varausten lisäys	2 146	1 501	412	-9	87	87
Luottotappiokirjaukset	-192	-46	83	-9	-89	-89
Lainakanta	269 884	277 163	280 854	296 002	328 028	328 028
Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset	4 018	2 952	2 511	2 778	2 577	2 577
% lainakannasta	1,5	1,1	0,9	0,9	0,8	0,8
Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset	44 487	47 138	49 080	51 397	53 851	53 794
Taseen loppusumma	301 972	313 136	327 541	336 491	376 113	370 058
Oman pääoman tuotto %, (ROE)	6,7	5,3	3,7	4,3	4,5	4,3
Koko pääoman tuotto %, (ROA)	0,96	0,79	0,56	0,64	0,66	0,62
Omavaraisuusaste %	14,7	15,1	15,0	15,2	14,3	14,5
Vakavaraisuus %	26,7	25,7	25,4	24,6	22,9	22,9
Rahoitusmarginaali %	1,8	1,5	1,3	1,3	1,2	1,2
Tuotto-kulu -suhde	2,3	1,9	1,8	1,9	1,7	1,6
Kulu-tuotto %	43,8	53,0	56,6	53,5	60,6	61,3

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	saadaan suoraan tuloslaskelmasta
Oma pääoma	oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto - tuloverot}}{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto - tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset - aineettomat hyödykkeet}}{\text{riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä}} \times 100$
Rahoitusmarginaali %	$\frac{\text{rahoituskate}}{\text{lainakanta keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Tuotto-kulu -suhde	$\frac{\text{rahoituskate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}}{\text{palkkiokulut + hallintokulut + poistot + liiketoiminnan muut kulut}}$
Kulu-tuotto %	$\frac{1}{\text{tuotto-kulu -suhde}} \times 100$

5.6 Hypoteekkiyhdistyksen konserni

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kokonaan omistamat tytäryhtiöt ovat Suomen Asuntohypopankki Oy, Hypoteekkinotariaatti Oy ja Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56.

Nykyisen lainsäädännön mukaan Suomen Hypoteekkiyhdistys on Rahoitustarkastuksen valvonnan alainen luottolaitos, mutta ei talletuspankki. Tämän vuoksi Hypoteekkiyhdistys päätti hakea talletuspankkitoimilupaa kokonaan omistamalleen Hypoteekkipalvelu Oy:lle, joka muutti toiminimekseen Suomen Asuntohypopankki Oy. Valtiovarainministeriö myönsi 10.10.2002 talletuspankkitoimiluvan Suomen Asuntohypopankki Oy:lle, jonka osakepääoman korotuksen 6,0 miljoonaan euroon Hypoteekkiyhdistys merkitsi.

5.7 Muut sitoumukset

Luvut tuhansina euroina	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.3.2003
Velat luottolaitoksille	178 489	181 012	211 339	206 115
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	21 851	16 802	13 077	12 298
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat				
Joukkovelkakirjalainat	72 027	81 702	66 394	66 438
Sijoitustodistukset	0	0	19 940	41 730
Muut velat	685	629	7 216 *)	648
Yhteensä	273 052	280 145	317 966	327 242
Taseen ulkopuoliset sitoumukset:				
Takaukset ja pantit	0	0	0	0
Sitovat luottolupaukset	17 736	19 695	11 398	18 111
Koronvaihtosopimukset	0	35 340	61 340	61 340

Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole vakuudellisia velkoja.

*) Muihin velkoihin sisältyy konsernivelkoja 5 997 tuhatta euroa.

5.8 Sijoitukset

Hypoteekkiyhdistyksen sijoitukset on lueteltu Tilinpäätöksen liitetietojen kohdissa 20 ja 21. Hypoteekkiyhdistyksen omat varat on sijoitettu kolmeen ryhmään: kiinteistöihin, pörssiosakesijoituksiin ja antolainaukseen, jonka tiedot ilmenevät Tilinpäätöksen 2002 kohdasta Toimintakertomus, luotonanto. Kiinteistösjoitusten tuottotavoite on 5-7 prosenttia. Kiinteistösjoitukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla. Hypoteekkiyhdistyksen pörssiosakeomistukset ovat pitkäaikaisia, eikä Hypoteekkiyhdistys käy aktiivista arvopaperikauppaa.

Tietoja Hypoteekkiyhdistyksen sijoitustoiminnasta
Luvut tuhansina euroina

	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.03.2003
Saamistodistukset julkisyhteisöiltä	8 794	3 166	3 431	706
Saamistodistukset muilta	175	52	22	17 067
Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä	190	190	6 188	6 188
Osakkeet ja osuudet	4 330	4 325	4 081	3 944
Kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet	19 195	19 186	17 812	17 638

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 100 prosenttisesti omistaman, konserniin kuuluvan, talletuspankkitoimintaa harjoittavan Suomen Asuntohypopankki Oy:n tietoja on esitelty tilinpäätöksen 2002 liitetietojen kohdassa 56. Suomen Hypoteekkiyhdistys on maksanut omistuksensa kokonaisuudessaan.

5.9 Viimeaikaiset tapahtumat

Rahoituskate ja lainakanta ovat kasvaneet tavoitteiden mukaisesti. Hypoteekkiyhdistyksen uudistamisohjelmaa jatkettiin ja tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankin toiminnan käynnistämistä valmisteltiin suunnitelman mukaisesti. Sijoitustodistusten liikkeeseen lasku aloitettiin perustetun sadan miljoonan euron sijoitustodistusohjelman puitteissa.

Hallintoneuvoston kokouksessa 20.3.2002 valittiin uudelleen hallintoneuvoston puheenjohtajaksi toimitusjohtaja Lauri Koivusalo ja varapuheenjohtajaksi professori Vesa Majamaa. Hallintoneuvoston uusiksi jäseniksi vuonna 2003 valittiin toimitusjohtaja Antti Arjanne ja toimitusjohtaja Kyösti Ekdahl, toimitusjohtaja Teemu Lehtinen ja oikeustieteen kandidaatti Jukka Räihä.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin 31.3.2003 uudelleen professori Jarmo Leppiniemi ja varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Ukko Laurila.

5.10 Tulevaisuudennäkymiä koskevat tiedot

Asuntolainamarkkinoiden arvioidaan säilyvän suhteellisen vilkkaina erityisesti historiallisesti alhaisen korkotason ja kireän pankkikilpailun vuoksi. Toisaalta epävarmuustekijät vaikuttavat tilanteeseen rauhoittavasti ja estävät ylilyöntejä.

Hypon lainakanta kasvaa 10 % , mutta rahoituskate nousee tätä hitaammin korkomarginaalien alentumisen vuoksi. Asuntovuokrauksessa keskitytään tuottavuuden parantamiseen ja eräiden

asuntosijoitusperiaatteisiin kuulumattomien kohteiden myymiseen, mistä syntyy kertaluontoisia myyntivoittoja. Vuositulosta pienentävät lähinnä Hypon uudistamiseen liittyvät henkilöstö- ja muut kehittämiskulut.

Toimintavuotta leimaavat myös tytärbankin toiminnan aloittaminen. Suomen AsuntoHypopankki tarjoaa asiakkailleen kevästä alkaen määräaikaistalletustilejä, asuntosäästötilejä ja ASP-lainoja sekä Hypo Visa -kortteja pitkällä luotto-ominaisuudella.

Helsingissä 28.4.2003

Hallitus

6. MUUT ARVOPAPERIN ARVOON VAIKUTTAVAT SEIKAT

Verotus

Hypoteekkiyhdistys perii maksettavasta korosta kulloinkin voimassaolevien lakien ja veroviranomaisten määräysten ja ohjeiden perusteella maksettavaksi määrätyn veron.

Yleisön merkittäväksi tarkoitetuista lainoista maksettava korko on lähdeveron alaista Suomessa asuville luonnollisille henkilöille ja suomalaisille kuolinpesille. Voimassaolevan lain mukaan lähdevero on 29 % lainalle maksetusta korosta. Lainan pääoma ei ole edellä mainituille verovelvollisille verotuksessa veronalaista varallisuutta.

Muulle yhteisölle kuin yleishyödylliselle yhteisölle, samoin kuin yhtymälle, korko on veronalaista tuloa.

Edellä olevat verotusta koskevat tiedot perustuvat esitteen laatimispäivänä voimassa olleeseen lainsäädäntöön.

Jälkimarkkinat

Mikäli lainakohtaisissa ehdoissa on määrätty, että laina listataan, tullaan pörssilistausta koskeva hakemus jättämään HEX Oy, Helsingin Arvopaperipörssi- ja johdannaispörssi, selvitysyhtiön, hallitukselle lainan merkintäajan päättymisen tai merkinnän keskeyttämisen jälkeen edellyttäen, että lainaa on merkitty yli 2.000.000 euroa. Laina, jonka merkintäaika on jatkuva, haetaan pörssilistalle viipymättä edellytysten täytyttyä. Listatun lainan lisäliikkeeseenlaskut tullaan ilmoittamaan pörssiin listatun lainan liikkeessä olevan määrän muutoksina.

Lainan efektiivinen tuotto ja duraatio

Lainan efektiivinen tuotto ja duraatio ilmoitetaan lainakohtaisissa ehdoissa. Lainan efektiivinen tuotto riippuu kulloinkin voimassaolevasta emissiokurssista ja lainalle maksettavasta korosta. Lainan efektiivinen tuotto nousee emissiokurssia alennettaessa ja laskee emissiokurssia nostettaessa. Efektiivinen tuotto ja duraatio on laskettu arvopaperimarkkinoilla yleisesti käytetyllä nykarvomenetelmällä. Duraatio eli lainan koron ja pääoman maksujen nykarvoilla painotettu juoksuajan keskiarvo saadaan laskettua yhtälöstä,

$$D = \frac{1}{P} * \left(\sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+r)^t} + \frac{100% * n}{(1+r)^n} \right) \quad \text{missä:}$$

P on lainan bruttohankintahinta (=100%)

C on nimelliskorko

r on lainan tuotto

t on maksuvirran ajankohta

D on Macaulayn duraatio

n on velkakirjan elinikä maksuvirta-ajanjaksoina (maturiteetti).

7. HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN TILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2002

TOIMINTAKERTOMUS

Yleistä

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 142. toimintavuonna vanhojen kerrostaloasuntojen hintataso nousi koko maassa 10,1 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 11,7 prosenttia ja muualla Suomessa 8,5 prosenttia. Hintojen nousu vaimeni viimeisellä vuosineljänneksellä. Asuntokauppa jatkui vilkkaana erityisesti pääkaupunkiseudulla. Asuinrakentamisen volyyymi kääntyi loppuvuodesta lievään nousuun laskettuaan kahden vuoden ajan. Korkotaso laski vuoden aikana noin puoli prosenttiyksikköä. Pankkien kotitalouksien asuntoluottokanta kasvoi 12,7 prosenttia, kun kasvu edellisellä vuonna oli 11,5 prosenttia. Pankkien uudet asuntoluotot lisääntyivät 18,4 prosenttia. Uusista asuntoluotoista 60,4 % (vuonna 2001 59,6 %) sidottiin euriborkorkoihin.

Kilpailu asuntolaina-asiakkaista jatkui kireänä asuntosäästäjien hyväksi. Pankkien uusien asuntoluottojen keskimääräinen korko laski tammi - joulukuussa 0,63 prosenttiyksikköä. Kahden vuoden aikana uusien asuntoluottojen korot ovat laskeneet 2,18 prosenttiyksikköä 6,18 prosentista 4,00 prosenttiin. Laskusta 1,7 prosenttiyksikköä aiheutui 12 kuukauden euriborkoron kuukausikeskiarvon muutoksesta ja 0,48 prosenttiyksikköä uusien asuntolainojen marginaalien kapenemisesta. Vuonna 2002 tammikuusta joulukuuhun lainamarginaalien lasku oli 0,02 prosenttiyksikköä.

Hypoteekkiyhdistys toi keväällä julkisuuteen oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysin, joka julkaistaan neljännesvuosittain. Hyvän vastaanoton saaneen analyysin tarkoituksena on kertoa pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville.

Hypoteekkiyhdistys on jäsenenä seuraavissa kansainvälisissä asuntorahoituksen yhteisöissä: Nordisk Realkreditsamråd, European Mortgage Federation ja Mortgage Bankers Association of America.

Uudistusohjelma

Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan kehittämiseksi käynnistettiin ohjelma, jonka puitteissa määriteltiin konsernin missio, visio ja strategia sekä uudistettiin visuaalinen ulkoasu. Lisäksi uudistettiin lainamuotoja ja palveluja.

Uusina tuotteina Hypoteekkiyhdistys toi markkinoille asunnonvaihtoasunnon, jolla omakotirakentaja voi vähentää riskiään myymällä asuntonsa ja vuokraamalla Hypoteekkiyhdistykseltä väliaikaisen vuokra-asunnon.

Erittäin runsasta kiinnostusta herätti Hypoteekkiyhdistyksen Käänteinen Asuntokauppa ja Asuntolaina, joiden avulla asunnon omistaja voi vapauttaa räättälöidyllä sopimusratkaisulla omistusasunnonsa uinuvaa varallisuuttaan omaan käyttöön täydentämään tulojaan.

Perinteiseen asuntolainojen tarjontaan otettiin jousto-ominaisuuksia maksutapaan, lyhennystapaan ja korkoriskin hallintaan.

Kuluneen vuoden yhteistyökumppaneita olivat markkinointi- ja tietotekniikka-asioissa mm. Tapiolaryhmä, Oy Samlink Ab, eQ Pankki Oy, Suomen SKV Oy, Mansoft Oy, Zippoint, Älvsbytalot, Liiketalouden Liitto LTA ry ja Suomen Vuokranantajat ry.

Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Nykyisen lainsäädännön mukaan Suomen Hypoteekkiyhdistys on Rahoitustarkastuksen valvonnan alainen luottolaitos, mutta ei talletuspankki. Hypoteekkiyhdistykselle ei täten ole sallittua tarjota

esimerkiksi nuorille asuntosäästöpalkkiolainoja (ASP), ASP-talletuksia tai muitakaan talletuspankkipalveluita asuntolaina-asiakkailleen. Tämän vuoksi Hypoteekkiyhdistys päätti hakea talletuspankkitoimilupaa kokonaan omistamalleen Hypoteekkipalvelu Oy:lle, joka muutti toiminimekseen Suomen Asuntohypopankki Oy.

Valtiovarainministeriö myönsi 10.10.2002 talletuspankkitoimiluvan Suomen Asuntohypopankki Oy:lle, jonka osakepääoman korotuksen 6,0 miljoonaan euroon Hypoteekkiyhdistys merkitsi. AsuntoHypoPankin tuotteet ja palvelut liittyvät asuntolainapalveluihin eikä AsuntoHypoPankki harjoita maksuliikettä.

AsuntoHypoPankki aloittaa toimintansa asteittain vuoden 2003 aikana kiinteässä yhteistyössä Hypoteekkiyhdistyksen kanssa.

Hypo-konserni

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kokonaan omistamat tytäryhtiöt ovat Suomen Asuntohypopankki Oy, Hypoteekkinotariaatti Oy ja Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56. Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu Hypoteekkiyhdistyksestä ja Suomen Asuntohypopankki Oy:stä, koska Hypoteekkinotariaatti Oy ja Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto- ja kiinteistöyhtiöt on jätetty Rahoitustarkastuksen konsernitilinpäätösmääräyksen sallimalla tavalla konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle. Näiden yhtiöiden poisjättämisellä ei ole vaikutusta riittävän kuvan antamiseen konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös on käytännössä sama kuin Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätös, AsuntoHypoPankilla ei ole ollut vuonna 2002 toimintaa perustamistoimia lukuun ottamatta.

Jäsenedut

Hypoteekkiyhdistys tarjoaa jäsenilleen kilpailukykyisesti myös kulutus- ja muita luottoja sekä maksutonta vakuusasiakirjojen säilytystä laina-ajan jälkeen ja neuvoteltuja etuja yhteistyökumppaneiden eQ Pankin, Suomen SKV:n, Suomen Vuokranantajien ja Tapiola-ryhmän palveluista.

Luotonanto

Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta kasvoi 10,8 prosenttia 328,0 miljoonaan euroon (296,0 milj. €vuonna 2001).

Hypoteekkiyhdistyksen myöntämissä lainoissa asiakkaan valittavissa oli viitekorkona joko 3, 6 tai 12 kuukauden euriborkorko tai 3 tai 5 vuoden ajaksi kiinteä korko tai näiden yhdistelmä korkoriskin tasaamiseksi. 5 vuoden kiinteä korko oli keskimäärin vajaan prosenttiyksikön 12 kuukauden euriborkorkoon sidottua korkoa korkeampi.

Uusia lainoja nostettiin kaikkiaan 93,0 miljoonaa euroa, mikä on 28,7 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna (72,2 milj. €).

Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

Lainakanta	2002 milj. €	2001 milj. €	Muutos milj. €	Muutos %
Kotitalouksien asuntoluotot	166,1	142,1	24,0	16,9
Kotitalouksien kulutusluotot	<u>15,4</u>	<u>14,1</u>	<u>1,3</u>	<u>9,2</u>
Kotitaloudet yhteensä	181,5	156,2	25,3	16,2
Taloyhtiöt ja muut yhteisöt	108,4	100,9	7,5	7,4
Taloyhtiöiden korkotukiluotot	36,4	36,8	-0,4	-1,1
Valtion varoista välitetyt luotot	<u>1,7</u>	<u>2,1</u>	<u>-0,4</u>	<u>-19,0</u>
Kaikki luotot yhteensä	328,0	296,0	32,0	10,8

Lainojen keskimäärä kasvoi 15,5 prosenttia.

Sijoitustoiminta

Hypoteekkiyhdistyksen omat varat oli sijoitettu kolmeen ryhmään: kiinteistöihin, pörssiosakesijoituksiin ja antolainaukseen. Kiinteistösijoitusten tuottotavoite on 5 - 7 prosenttia. Kiinteistösijoitukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla. Hypoteekkiyhdistyksen pörssiosakeomistukset ovat pitkäaikaisia, eikä Hypoteekkiyhdistys käy aktiivista arvopaperikauppaa.

Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna oli 6,2 prosenttia (6,3 %). Asuinhuoneistojen vuokratuotot olivat keskimäärin 10,65 (9,59) €/m²/kk.

Vaihtuviin vastaaviin kuuluvien pörssinoteerattujen osakkeiden kirjaamattomat arvonnousut olivat vuoden lopussa 2,1 miljoonaa euroa, kun vastaava määrä edellisellä vuonna oli 4,4 miljoonaa euroa.

Varainhankinta

Fennorating Oy teki Hypoteekkiyhdistyksestä pitkäaikaisen luottoluokituksen, joka on A+. Tarkemmat tiedot ovat saatavissa internet-sivuilta www.fennorating.fi.

Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjalainat lasketaan liikkeeseen vuonna 2000 perustetun 100 miljoonan euron pääomamääräisen joukkovelkakirjaohjelman alla, jonka järjestäjä on Sampo Pankki Oyj.

Joukkovelkakirjalainan 1/2000 toinen ja kolmas erä, yhteensä 26 miljoonaa euroa, laskettiin liikkeeseen vuonna 2002, minkä jälkeen tämän sarjalainan liikkeessä oleva määrä nousi 55 miljoonaan euroon. Lainan laina-aika päättyy 2.11.2005 ja tuotto on 6 kk euriborkorko + 0,175 %. Järjestäjänä oli Sampo Pankki Oyj.

Joukkovelkakirjalainan 2/2000 liikkeeseen lasketusta määrästä on jäljellä 1,8 miljoonaa euroa ja tuotto on 12 kk euriborkorko + 0,175%. Laina maksetaan takaisin 2.11.2005. Lainan järjestäjänä oli Hypoteekkiyhdistys.

Joukkovelkakirjalaina 1/2001 on osakeindeksilaina, jonka laina-aika päättyy 2.1.2007 ja pääomamäärä 9,3 miljoonaa euroa. Järjestäjänä oli Nordea Pankki Suomi Oyj. Osakeindeksisidonnaisen joukkolainan 1/2001 tuotto on sidottu osakeindeksikoriin: 45 % EURO STOXX 50 -indeksiin, 40 % Standard & Poors 500 -indeksiin ja 15% Nikkei 225 -indeksiin. Laina-ajan päättyessä maksetaan pääoman lisäksi vähintään 10 prosentin tuotto.

Hypoteekkiyhdistys suojsi ja vaihtoi johdannaissojimuksin osakeindeksiriskin siten, että joukkovelkakirjojen korkokulu määräytyy antolainakannan korkosidonnaisuuden mukaan.

Osakeindeksisidonnaisen joukkovelkakirjalainan indeksihyvitys on koronvaihtosopimuksilla vaihdettu 12 kk euriborkoron mukaan määräytyviksi sitoumuksiksi. Joukkovelkakirjalainan 1/2000 6 kk euriborkorko on koronvaihtosopimuksin vaihdettu 12 kk euriborkoroksi sekä 3 ja 5 vuoden koroksi antolainakannan korkosidonnaisuuksien mukaan.

Hypoteekkiyhdistyksen muu varainhankinta tapahtui velkakirjalainoilla pankeilta, vakuutusyhtiöiltä ja henkilökuntalainojen osalta asianomaisilta yrityksiltä.

Hypoteekkiyhdistys perusti 100 miljoonan euron määräisen sijoitustodistusohjelman, joka lasketaan liikkeeseen Sampo Pankki Oyj:n, Nordea Pankki Suomi Oyj:n ja Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kautta.

Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen kirjanpitoarvo oli yhteensä 86,3 miljoonaa euroa (81,7 milj. €). Varainhankinnan yhteismäärä oli 310,8 miljoonaa euroa (279,5 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen omia varoja oli antolainauksessa 17,3 miljoonaa euroa.

Riskienhallinta

Riskienhallinnalla on tarkoitus tunnistaa uhat ja mahdollisuudet, jotka vaikuttavat Hypoteekkiyhdistyksen strategian ja tavoitteiden toteutumiseen sekä varmistaa, että riskit ovat oikeassa suhteessa riskinkantokyvyn. Riskienhallinnan näkökulma otettiin huomioon organisaation ja sisäisen ohjeistuksen tarkistuksessa sekä sisäisen tarkastuksen uudelleen organisoimisessa. Luottoprosessi ja varainhankinta perustuvat hallintoneuvoston vahvistamiin menettelyohjeisiin ja valtuuksiin.

Luottopäätökset perustuvat luottoanalyysiin, joka sisältää selvityksen luotonhakijasta, vakuuksista, maksukyvyistä ja luottokelpoisuudesta. Luottokäsittelyssä esittely, lainanmyöntö ja -nosto sekä valvonta on eriytetty toisistaan. Korko- ja rahoitusriskien hallitsemiseksi otto- ja antolainauksen viitekorot ja korontarkistuspäivät pidetään toisiaan vastaavina.

Sisäisen tarkastuksen toteuttamisesta solmittiin sopimus Oy Inreviso Ab:n ja Control Consulting CC Ltd Oy:n kanssa.

Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset luotot ja saatavien perintä

Järjestämättömien ja muiden nollakorkoisten luottojen määrä vähentyi 7,2 % ja oli 2,6 miljoonaa euroa (2,8 milj. €). Niiden osuus lainakannasta oli 0,8 prosenttia (0,9 %).

Tulos ja kannattavuus

Hypoteekkiyhdistyksessä siirtyminen euron käyttöön 1.1.2002 sujui ongelmitta.

Hypoteekkiyhdistys julkaisi 31.8.2002 osavuosisikatsauksen ajalta 1.1. - 30.6.2002.

Tilivuoden rahoituskatteelle, voitolle ja lainakannan kasvulle asetetut tavoitteet saavutettiin. Rahoituskate, 3,8 miljoonaa euroa, pysyi vuoden 2001 tasolla, vaikka lainamarginaalit kapenivat ja lainakannan kasvu painottui loppuvuoteen.

Osinkotuotot olivat ennallaan 0,3 miljoonaa euroa. Pörssikurssien laskun vuoksi arvopaperikaupan nettotuotot heikensivät tulosta 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. €).

Liiketoiminnan muut tuotot eli tuotot kiinteistösijoituksista olivat 2,1 miljoonaa euroa (1,6 milj. €). Tuottoihin sisältyy kiinteistösijoitusstrategiaan kuulumattomien eräiden huoneistojen myyntivoittoa 0,6 miljoonaa euroa.

Hallintokulut nousivat 23,9 prosenttia 3,0 miljoonaan euroon (2,4 milj. €) pääasiassa uudistusohjelman aloittamisen ja uusien avainhenkilöiden palkkaamisen vuoksi.

Liiketoiminnan muut kulut, yhtiövastikkeet ja huoneistojen korjauskulut, olivat edellisen vuoden tasolla 0,6 miljoonaa euroa.

Suunnitelman mukaiset poistot kiinteistöistä ja kalustosta sekä atk-ohjelmien käyttöoikeuksista olivat elinkeinotuloverolain sallimat enimmäispoistot.

Toteutuneiden luottotappioiden, 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. €) ja saamisiin kohdistettujen luottotappiovarausten muutoksen yhteismäärä paransi tulosta 0,1 miljoonaa euroa. Toteutuneet luottotappiot, joista 85 prosenttia aiheutui yhdestä rikoksesta, olivat 0,05 prosenttia lainakannasta (0,03 %).

Liikevoitto oli 2,6 miljoonaa euroa (2,7 milj. €). Kirjanpidossa aikaisemmin tehdyn yleisen tappiovarauksen verotuksessa vähennyskelpoinen määrä lisääntyi lainakannan kasvun vuoksi, mikä vähensi tuloveroja 0,5 miljoonaa euroa. Välittömien verojen jälkeen tilikauden voitto kasvoi 6,6 prosenttia ja oli 2,4 miljoonaa euroa (2,2 milj. €). Tuottojen ja kulujen suhde oli 1,7 (1,9). Kulut olivat 60,6 prosenttia tuotoista (54,0 %). Taseen oma pääoma ja varaukset lisääntyivät 2,5 miljoonaa euroa 53,9 miljoonaan euroon.

Suojaamistarkoituksessa tehdyistä koronvaihtosopimuksista ja nostamattomista luotoista koostuvat, taseen ulkopuoliset sitoumukset kasvoivat 32,2 prosenttia ja olivat 72,7 miljoonaa euroa (55,0 milj. €).

Vakavaraisuus

Luottolaitoslain vakavaraisuutta koskevien säännösten mukaan luottolaitoksen oman pääoman ja varausten (omat varat) tulee olla vähintään 8 prosenttia riskipainotetuista saamisista, omaisuudesta ja vastuusitoumuksista. Hypoteekkiyhdistyksen vakavaraisuussuhde oli 22,9 prosenttia ja muodostui seuraavasti:

	31.12.2002 milj. €	31.12.2001 milj. €	Muutos %
Omat varat			
Ensisijaiset omat varat	42,3	39,8	6,5
Toissijaiset omat varat	<u>11,5</u>	<u>11,6</u>	<u>-1,0</u>
Omat varat yhteensä	53,8	51,4	4,7
Riskipainotetut saamiset, omaisuus ja sitoumukset			
Ryhmä I (julkisyhteisöt)	0,0	0,0	-
Ryhmä II (luottolaitokset)	2,9	2,9	-
Ryhmä III (asuntoluotot)	83,7	73,3	14,2
Ryhmä IV (muut luotot ja omaisuus)	<u>147,8</u>	<u>132,5</u>	<u>11,3</u>
Yhteensä	234,4	208,7	12,3
Ensisijaisten varojen suhde riskipainotettuihin saamisiin, omaisuuteen ja sitoumuksiin (Tier I)	18,1 %	19,1 %	
Vakavaraisuussuhde	22,9 %	24,6 %	
Omavaraisuusaste	14,3 %	15,2 %	

Hypoteekkiyhdistyksen kokoukset

Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous pidettiin Helsingissä 20. päivänä maaliskuuta 2002. Erovuorossa olleista hallintoneuvoston jäsenistä valittiin uudelleen seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi

2002 - 2005 toimitusjohtaja Helena Jaatinen, lakimies Timo Kaisanlahti ja professori Vesa Majamaa. Uusina jäseninä hallintoneuvostoon seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2002 - 2005 valittiin johtaja Antti Aho ja professori Markku Koskela.

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin kauppatieteiden maisteri, KHT Risto Mäkiö ja KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana oli kauppatieteiden maisteri, KHT Juha Wahlroos. Varatilintarkastajaksi valittiin kauppatieteiden maisteri, KHT Eero Suomela, Risto Mäkiön henkilökohtaisena varamiehenä.

Hallintoneuvosto ja hallitus

Hallintoneuvosto valitsi 20.3.2002 puheenjohtajakseen toimitusjohtaja Lauri Koivusalon ja varapuheenjohtajaksi professori Vesa Majamaan.

Hallintoneuvosto valitsi hallituksen jäseniksi seuraavaan valintakokoukseen asti uudelleen sijoitusjohtaja Jari Eklundin, konsernijohtaja Ben Grassin, professori Hannu Kuuselan, toimitusjohtaja Ukko Laurilan, professori Jarmo Leppiniemen, pääjohtaja Jukka Tammen ja professori Pentti Vartian.

Hallitukseen kuuluivat lisäksi toimitusjohtaja Risto Piepponen 31.3.2002 asti, toimitusjohtaja Matti Inha 1.4.2002 alkaen ja varatoimitusjohtaja, talousjohtaja Raimo Vaherno.

Hallitus valitsi puheenjohtajaksi 27.3.2002 professori Jarmo Leppiniemen ja varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Ukko Laurilan.

Hallitus kiittää varatuomari Risto Piepposta hänen toimitusjohtajana 15 vuoden aikana antamastaan panoksesta Hypoteekkiyhdistyksen hyväksi.

Henkilökunta

Hypoteekkiyhdistyksen uudistusohjelmaan liittyen palkattiin toimitusjohtajan lisäksi kolme avainhenkilöä vahvistamaan kehittämistä ja markkinointia. Osana uudistamista toimintaorganisaatiota täsmennettiin, johtamis- ja palkitsemisjärjestelmää uudistettiin sekä henkilöstön ammattitaitoon ja osaamiseen kiinnitettiin huomiota. Henkilökunnan keski-ikä oli vuoden lopussa 45,2 vuotta ja keskimääräinen palvelusaika 11,6 vuotta.

Eläkevastuut

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan pakollinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö.

Hypoteekkiyhdistykselle kuuluva eläkesäätiön eläkevastuu 31.12.2002 oli 3,6 miljoonaa euroa, joka oli täysin katettu katearvoin. Säätiön varallisuus on lähes kaksinkertainen eläkevastuuseen nähden. Eläkesäätiö on suljettu 1.7.1991 alkaen; eläkesäätiö avattiin vuonna 2002 ja toimintapiiriin otettiin eläkkeensaajat ja toimitusjohtaja, minkä jälkeen eläkesäätiö suljettiin. Eläkesäätiö maksoi eläkettä 20 henkilölle 0,5 miljoonaa euroa, josta TEL-osuuden jälkeen eläkesäätiön osuus oli 0,2 miljoonaa euroa.

Arvio tulevasta

Asuntokaupan arvioidaan jatkuvan kohtuullisen vilkkaana. Muuttoliike jatkuu Uudellemaalle ja siellä erityisesti Helsingin lähikuntiin. Asuntojen hintakehitys eriytyy selvästi. Kuluttajien luottamus omaan talouteensa säilyy myönteisenä. Matala korkotaso luo osaltaan myönteisiä edellytyksiä asuntoluottokysynnälle. Suomessa asuntovelkakannan osuus bruttokansantuotteesta on alle EU:n

keskiarvon. Pankkien kilpailu asuntolaina-asiakkaista koituu asuntosäästäjien eduksi. Asuntolainojen marginaalitaso ei kuitenkaan voi laskea nykyisestään vaarantamatta rahoitusalan tervettä kehitystä. Koron vaihteluriskin tasaamiseksi asiakkaalla on vuonna 2003 erityisen hyvät olosuhteet sitoa laina tai jakaa laina useammaksi pidemmin korkojaksoin.

Kuluvan vuoden asuntorahoitusmarkkinoiden tilaa varjostavat Irakin sodan uhka, siihen liittyvä öljykriisin ja terrorismin uhka. Toteutuessaan ja erityisesti mahdollisen sodan pitkittyessä saattaa tällä olla hyvinkin negatiivisia vaikutuksia muilta osin hyvin positiiviselta näyttävälle asuntomarkkinoille.

Hypoteekkiyhdistyksessä alkanut vuosi on asuntorahoituspalvelujen laajentamisvuosi ja myös uusi yrityskuva alkaa näkyä. AsuntoHypoPankin talletuspalvelut ja Hypo Visa -kortti sekä käänteiset asuntolainat ja asuntokaupparatkaisut täydentävät jäsenillemme tarjottavaa asumisen rahoituspalvelua.

Vahvan vakavaraisuutensa turvin Hypoteekkiyhdistys tähtää vakaaseen ja kannattavaan kasvuun sekä pitää tärkeänä luotettavan ja laadukkaan palvelun tarjoamista jäsenilleen asumisen eri elinkaarivaiheissa. Myös Hypoteekkiyhdistyksen vuokra-asuntokanta palvelee jäsenkuntaamme uusien ratkaisuin, muun muassa asunnonvaihtoasunnon muodossa.

TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2002

	Konserni 2002	Suomen Hypoteekkiyhdistys 2002	2001
Korkotuotot	15 578 362,52	15 578 325,73	17 147 985,74
Korkokulut	-11 786 277,73	-11 786 269,29	-13 329 121,40
RAHOITUSKATE	<u>3 792 084,79</u>	<u>3 792 056,44</u>	<u>3 818 864,35</u>
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista			
Samaan konserniin kuuluvista	35 211,27	35 211,27	0,00
Muista yrityksistä	233 062,43	233 062,43	251 399,64
	<u>268 273,70</u>	<u>268 273,70</u>	<u>251 399,64</u>
Palkkiotuotot	327 867,27	327 867,27	336 689,76
Palkkiokulut	-50 258,62	-50 258,62	-13 752,22
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	-214 359,89	-214 359,89	-87 854,31
Liiketoiminnan muut tuotot	2 126 476,88	2 126 476,88	1 581 800,10
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-1 307 252,18	-1 307 252,18	-1 074 514,97
Henkilöstösivukulut			
Eläkekulut	-223 075,06	-223 075,06	-200 715,98
Muut henkilösivukulut	-71 991,04	-71 991,04	-53 127,46
Muut hallintokulut	-1 428 022,68	-1 413 561,45	-1 105 887,79
	<u>-3 030 340,96</u>	<u>-3 015 879,73</u>	<u>-2 434 246,19</u>
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-87 275,58	-87 275,58	-61 219,19
Liiketoiminnan muut kulut	-678 726,83	-643 148,83	-618 378,52
Luotto- ja takaustappiot	89 403,43	89 403,43	9 340,47
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset	-30 192,64	-30 192,64	-60 233,24
LIIKEVOITTO / VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 512 951,55	2 562 962,43	2 722 410,64
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	70 638,93
Tuloverot	<u>-204 422,57</u>	<u>-204 422,57</u>	<u>-581 059,74</u>
TILIKAUDEN VOITTO	<u>2 308 528,98</u>	<u>2 358 539,86</u>	<u>2 211 989,84</u>

TASE 31.12.2002

VASTAAVAA	Konserni 2002	Suomen Hypoteekkiyhdistys 2002	2001
Käteiset varat	4 092,60	4 092,60	3 189,68
Saamiset keskuspankkirahoitukseen oikeuttavista saamistodistuksista	220 542,57	220 542,57	0,00
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	6 216 146,15	6 201 374,79	8 619 019,22
Muut	7 000 000,00	7 000 000,00	3 027 382,68
	13 216 146,15	13 201 374,79	11 646 401,90
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	328 028 105,08	328 028 105,08	296 001 872,80
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	3 430 956,25	3 430 956,25	3 165 834,58
Muilta	21 889,35	21 889,35	52 081,99
	3 452 845,60	3 452 845,60	3 217 916,57
Osakkeet ja osuudet	4 081 243,27	4 081 243,27	4 324 591,06
Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä	168 187,93	6 187 674,01	190 196,83
Aineettomat hyödykkeet	93 295,85	73 014,08	4 223,49
Aineelliset hyödykkeet			
Kiinteistöt sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	17 812 808,64	17 812 808,64	19 186 009,83
Muut aineelliset hyödykkeet	274 090,27	245 867,47	197 669,33
	18 086 898,91	18 058 676,11	19 383 679,15
Muut varat	293 479,07	392 013,31	8 171,33
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	2 412 915,32	2 412 915,32	1 710 655,64
	370 057 752,35	376 112 496,74	336 490 898,46
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille			
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	211 339 100,94	211 339 100,94	181 012 255,85
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat	13 077 022,04	13 077 022,04	16 802 471,96
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	66 393 682,67	66 393 682,67	81 702 043,52
Muut /sijoitustodistukset	19 940 776,81	19 940 776,81	0,00
	86 334 459,48	86 334 459,48	81 702 043,52
Muut velat	1 218 900,88	7 216 378,06	629 050,41
Siirtovelat ja saadut ennakot	4 294 308,28	4 294 308,28	4 947 683,87
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset	13 118 658,26	13 118 658,26	13 118 658,26
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma ja osakepääoma	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto	11 461 214,69	11 461 214,69	11 575 870,41
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	18 117 692,15	18 117 692,15	16 789 291,46
Vapaat rahastot			
Käyttörahaso	3 775 818,95	3 775 818,95	2 682 597,43
Edellisten tilikausien voitto	12 047,70	19 304,03	18 985,44
Tilikauden voitto	2 308 528,98	2 358 539,86	2 211 989,84
	40 675 302,47	40 732 569,68	38 278 734,58
	370 057 752,35	376 112 496,74	336 490 898,46
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET			
Asiakkaan hyväksi annetut enintään vuoden sitoumukset	11 397 771,09	11 397 771,09	19 694 974,38
Johdannaissopimukset/ koronvaihtosopimukset	61 340 000,00	61 340 000,00	35 340 000,00
Yhteensä	72 737 771,09	72 737 771,09	55 034 974,38

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin (jäljempänä Hypo-konsernin) tilinpäätös on laadittu ja esitetty noudattaen luottolaitoslain ja rahoitustarkastuksen antamaa tilinpäätösmääräystä (106.1) ja konsernitilinpäätösmääräystä (106.2).

Konserni

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen Asuntohypopankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki; aikaisempi toiminimi Hypoteekkipalvelu Oy) tilinpäätöstiedot. Rahoitustarkastuksen konsernitilinpäätösmääräyksen sallimalla tavalla on konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle jätetty tytäryhtiöt Hypoteekkinotariaatti Oy ja Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Näiden yhtiöiden poisjättämisellä ei ole vaikutusta riittävän kuvan antamiseen konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu. Sisäisiä liiketapahtumia, katteita ja voitonjakoa ei ollut.

Emoyhtiön ja konsernin liitetiedot poikkeavat toisistaan varsin vähän. Suomen AsuntoHypoPankki aloittaa toimintansa vuonna 2003, mistä syystä liitetiedot annetaan pelkästään emoyhtiöstä, ellei toisin mainita.

Tytäryhtiöiden ja konsernin tietoja on esitetty liitetiedoissa 5, 12, 21, 22, 26, 29, 31, 37, 53 ja 56.

Arvopapereiden arvostusperiaatteet

Pysyviin vastaaviin kuuluvista arvopapereista on hankinta-arvoon kirjattu eräpäivään asti pidettävät saamistodistukset, tytäryhtiöosakkeet sekä muut osakkeet ja osuudet, jotka on hankittu Hypoteekkiyhdistykselle tarpeellisia palveluja varten. Pysyviin vastaaviin arvopapereihin kuuluvat käänteisvaihtovelkakirjalainat on kirjattu vaihdon kohteena olevien pörssiosakkeiden käypään arvoon, joka on hankintahintaa alempi.

Muut arvopaperit ovat vaihtuviin vastaaviin kuuluvia eli sijoitusomaisuusluonteisia arvopapereita, jotka on merkitty keskihintaperiaatetta käyttäen hankinta-arvoon tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän todennäköiseen luovutushintaan, jona on pidetty vuoden viimeistä ostokurssia Helsingin Arvopaperipörssissä.

Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole kaupankäyntivarastoa eikä Hypoteekkiyhdistys käy arvopapereilla eikä johdannaissopimuksilla jatkuvaa kauppaa.

Saamisten ja velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset ja velat on merkitty taseeseen nimellisarvoon lukuun ottamatta yleiseen liikkeeseen laskettuja velkakirjalainoja, joiden arvoon on lisätty tai vähennetty jaksotetuiksi korkokuluiksi kurssiero.

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin kirjatut menot käsittivät asuinrakennuksen tontteineen, kiinteistö-yhteisöosakkeet, koneet ja kaluston. Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuivat atk-ohjelmien käyttöoikeuksista ja toimistohuoneiston perusparannuksesta.

Kiinteistöyhteisöjen osakkeet on merkitty taseeseen hankintameno. Rakennukseen ja eräisiin kiinteistöosakkeisiin on aikaisempina vuosina tehty arvonorotuksia, joiden vastaerät on merkitty arvonorotusrahaan. Arvonorotuksista ei ole tehty poistoja.

Rakennus sekä muut aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintameno vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Omassa käytössä oleviin aineellisiin hyödykkeisiin on luettu Hypoteekkiyhdistyksen käytössä olevat, toimistotiloihin oikeuttavat osakkeet. Muut tilat ovat muussa kuin omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja kiinteistöyhteisöosakkeita.

Asuinhuoneistojen kirjanpitoarvo oli keskimäärin 1.146 euroa/m² ja Helsingin keskustan liikehuoneistojen 2.904 euroa/m². Pääasiassa pääkaupunkiseudulla sijaitsevien asuinhuoneistojen kirjanpitoarvot olivat noin 53 prosenttia pääkaupunkiseudun keskimääräisistä kauppahinnoista.

Arvonorotusten periaatteet

Kiinteistön ja kiinteistöyhteisöosakkeiden arvoja on korotettu viimeksi vuonna 1990 Huoneistokeskus Oy:n arvioimien kauppahinta-arvojen perusteella. Suomen SKV Oy on arvioinut vuonna 2002 merkittävimpien kiinteistöjen käyvät arvot. Aikaisemmin tehtyjä arvonorotuksia on peruutettu myytyjen asunto-osakkeiden osalta.

Poistot

Poistosuunnitelman mukaisesti kuluvan omaisuuden hankintamenot jaksotetaan elinkeinotuloverolain sallimin enimmäispoistoin; koneet ja kalusto 25 prosenttia sekä asuinrakennus 4 prosenttia menojäännöksestä. Atk-ohjelmat poistetaan kolmessa vuodessa ja huoneistojen perusrakennukset viidessä vuodessa.

Luotto- ja takaustappiot

Luottotappioihin on merkitty toteutuneet luottotappiot ja pääomasaataviin kohdistettujen luottotappiovarausten muutokset vähennettynä takaisin saaduilla, aikaisempina tilivuosina luottotappioiksi merkityillä erillä.

Kohdistettu luottotappiovaraus on tehty, kun laina on merkitty järjestämättömäksi tai on käynyt ilmeiseksi, ettei saamisen pääomasta saada suoritusta. Luottotappioita kirjattaessa saamisen vakuutena oleva omaisuus on arvostettu varovaiseen käypään arvoon.

Järjestämättömät saamiset

Saatavan koko pääoma on merkitty järjestämättömäksi, kun saatavan korko, pääoma tai sen osa on ollut erääntyneenä ja maksamatta vähintään 90 päivää.

Kun saaminen on merkitty järjestämättömäksi, korkosaatavia ei ole tuloutettu.

Yleinen tappiovaraus

Yleinen tappiovaraus on luottolaitostoimintaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, kurssi- ja muihin sellaisiin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus. Tämä varaus on elinkeinotuloverotuksessa vähennyskelpoista enintään 0,6 prosenttia per vuosi, yhteensä enintään viisi prosenttia pääoma- ja korkosaamisista. Vähennyskelpoisen enimmäismäärän ylittävä osa viisi miljoonaa euroa on siten verovapaasti tuloutettavissa. Tappiovaraukseen sisältyvä laskennallinen verovelka on 2,4 miljoonaa euroa.

Oman pääoman tuottoa, omavaraisuusastetta ja vakavaraisuutta, asiakasriskiä, omavaraisuusastetta ja vakavaraisuussuhdelukua laskettaessa omiin varoihin sisältyvistä varauksista ei ole vähennetty laskennallista verovelkaa.

Suojaamistarkoituksessa tehdyt johdannaissopimukset

Hypoteekkiyhdistys tekee johdannaissopimuksia vain suojaamistarkoituksessa. Vuonna 2001 liikkeeseen lasketun osakeindeksisidonnaisen joukkovelkakirjalainan indeksihyvitys on koronvaihtosopimuksilla vaihdettu 12 kk euriborkoron mukaan määräytyviksi sitoumuksiksi. Joukkovelkakirjalainan 1/2000 6 kk euriborkorko on koronvaihtosopimuksin vaihdettu 12 kk euriborkoron sekä 3 ja 5 vuoden kiinteän koron mukaan määräytyviksi sitoumuksiksi.

Johdannaissopimukset on kirjattu hankinta-arvoon. Koronvaihtosopimusten perusteella taseeseen merkityt erät on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin. Velkojen ja saatavien suojaamiseksi tehtyjen koronvaihtosopimusten tulosvaikutus on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin.

Johdannaissopimusten ja vastaavasti suojattavien erien arvonmuutoksia ei kirjata, koska suojaavan ja suojattavan erän arvonmuutoksista aiheutuva tulosvaikutus olennaiselta osalta neutraloituu.

Verot

Tilivuoden verot perustuvat verotettavaan tuloon, johon vaikuttaa lainakannan kasvusta johtuvan verotuksessa vähennyskelpoisen, aikaisemmin kirjanpidossa tehdyn yleisen tappiovarauksen lisäys. Laskennallisia verovelkoja ja verosaamia ei ole merkitty taseeseen.

Vuosivoitto

Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukaan vuosivoitosta vähintään puolet on siirrettävä vararahastoon, kun luottolaitoslain mukaan laskettu vakavaraisuusprosentti on vähintään 9 prosenttia. Toimintakertomuksessa hallituksen esittämä vararahastosiirto on 50,9 prosenttia vuosivoitosta.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön ja konsernin liitetiedot poikkeavat toisistaan varsin vähän. Suomen AsuntoHypoPankki aloittaa toimintansa vuonna 2003, mistä syystä liitetiedot annetaan pelkästään emoyhtiöstä, ellei toisin mainita.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1. Korkotuottojen ja korkokulujen erittely tase-erittäin :

Korkotuotot

- saamisista luottolaitoksilta	190 281,62
- saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	15 103 317,72
- saamistodistuksista	273 745,21
- muut korkotuotot	10 981,18
	<u>15 578 325,73</u>

Korkokulut

- veloista luottolaitoksille ja keskuspankeille	8 104 712,64
- veloista yleisölle ja julkisyhteisölle	653 087,83
- yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista	3 028 038,24
- veloista, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,00
- pääomalainoista	0,00
- muut korkokulut	430,58
	<u>11 786 269,29</u>

2. Ei ole leasingtoimintaa

3. Arvopaperikaupan nettotuotot

- osakkeiden ja osuuksien kaupan nettotuotot	-214 359,89
--	-------------

4. Tilikauden aikana ostettujen ja myytyjen vaihtuviin vastaaviin luettujen arvopapereiden yhteenlasketut määrät

	Ostot	Myynnit
- osakkeet ja osuudet	11 606,75	-11 606,75

5. Liiketoiminnan muut tuotot

- vuokra- ja osinkotuotot kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	1 548 161,56
- kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutusvoitot	578 315,32
- muut	0,00
	<u>2 126 476,88</u>

Liiketoiminnan muut kulut

	<u>Konserni</u>	<u>Emoyhtiö</u>
- vuokratulot	6 237,64	6 237,64
- kulut kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	533 182,63	533 182,63
- kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutustappiot	0,00	0,00
- muut varsinaisesta liiketoiminnasta johtuvat kulut	139 306,56	103 728,56
	<u>678 726,83</u>	<u>643 148,83</u>

6. Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumispoistot**Aineelliset hyödykkeet**

- suunnitelman mukaiset poistot = tehdyt poistot 64 526,34

Aineettomat hyödykkeet

- suunnitelman mukaiset poistot = tehdyt poistot 22 749,24

7. Luotto- ja takaustappiot sekä pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset

<u>Tase-erä</u>	<u>Luottotappiot</u> <u>brutto</u>	<u>Vähennykset</u>
Saamisista luottolaitoksilta	0,00	0,00
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	176 843,72	266 247,15
Takauksista ja muista taseen ulkopuolisista eristä	0,00	0,00
<u>YHTEENSÄ</u>	<u>176 843,72</u>	<u>266 247,15</u>
+ Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot yhteensä		176 843,72
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus		167 609,91
- Palautukset aikaisempina vuosina toteutuneista luottotappioista		10 696,49
+ Tilikauden aikana tehdyt kohdistetut luottotappiovaraukset		0,00
- Kohdistettujen luottotappiovarausten peruutukset tilikauden aikana		87 940,75
Tilinpäätökseen kirjatut luotto- ja takaustappiot		<u>-89 403,43</u>
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset		-38 190,67
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumisten palautukset		<u>7 998,03</u>
		-30 192,64

8. Satunnaisiin tuottoihin ja kuluihin sisältyviä eriä ei ole**9. Tilinpäätössiirrot**

- muiden vapaaehtoisten varausten muutos 0,00

10. Tuottoihin ja kuluihin sisältyviä pakollisia varauksia ei ole**11. Tuloslaskelmakaavassa ei ole yhdisteltyjä eriä****12. Tuotot toimialoittain ja markkina-alueittain**

Konsernin toimialana on kiinnitysluottolaitostoiminta ja talletuspankkitoiminta. Emoyhtiön toimialana on kiinnitysluottolaitostoiminta. Konsernin markkina-alueena on Suomi.

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13. Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavia saamistodistuksia ei ole

14. Keskuspankeilta olevat saamiset 220 542,57

15. Luotonanto eriteltynä sektoreittain ja luottoihin kohdistetut luottotappiovaraukset (1000 €)

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Yritykset ja asuntoyhteisöt	135 245,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,0
Julkisyhteisöt	750,0
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	8 805,0
Kotitaloudet	183 228,0
Ulkomaat	0,0
Yhteensä	<u>328 028,0</u>
Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden alussa	320,7
+ Tilikauden aikana tehdyt uudet varaukset	0,0
- Tilikauden aikana peruutetut varaukset	87,9
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus	167,6
Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden lopussa	<u>65,2</u>

16. Järjestämättömien ja muiden nollakorkoisten saamisten määrä

	<u>Järjestämättömät</u>	<u>Muut</u>
	<u>saamiset</u>	<u>nollakorkoiset</u>
Yritykset ja asuntoyhteisöt	65 128,00	0,00
Kotitaloudet	2 495 047,00	16 607,00
	<u>2 560 175,00</u>	<u>16 607,00</u>

17. Maksamatta jääneen saamisen vakuutena ollut sekä asiakkaan liiketoiminnan tervehdyttämiseksi hankittu omaisuus tase-erittäin eriteltynä

Kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet 25 631,84

18. Saamisia, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla, ei ole

19. Leasingtoimintaa ei ole

20. Saamistodistukset omaisuuslajeittain jaoteltuina julkisesti noteerattuihin ja muihin

Saamistodistukset		<u>Julkisesti noteeratut</u>	<u>Muut</u>
Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat		0,00	0,00
Pysyviin vastaaviin kuuluvat			
Kuntatodistukset			3 225 499,37
Käänteisvaihtovelkakirjat			21 889,35
Osakeindeksilainat			205 456,88
Saamistodistukset	<u>Hankintameno</u>	<u>Kirjanpitoarvo</u>	<u>Erotus</u>
Pysyviin vastaaviin kuuluvat	3 630 000,00	3 452 845,60	177 154,40

21. Osakkeet ja osuudet omaisuuslajeittain jaoteltuina julkisesti noteerattuihin ja muihin

Osakkeet ja osuudet		<u>Julkisesti noteeratut</u>	<u>Muut</u>
Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat		4 081 209,63	0,00
Pysyviin vastaaviin kuuluvat		0,00	33,64
Yhteensä		4 081 209,63	33,64
	<u>Todennäköinen luovutushinta</u>	<u>Kirjanpitoarvo</u>	<u>Erotus</u>
Osakkeet ja osuudet, julkisesti noteeratut	6 205 312,20	4 081 243,27	2 124 068,93
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		<u>Konserni</u>	<u>Emoyhtiö</u>
Luottolaitoksissa		0,00	6 019 486,08
Muissa ¹⁾		168 187,93	168 187,93
		168 187,93	6 187 674,01

¹⁾ Hypoteekkinotariaatti Oy (ei eliminoitu konsernitilinpäätöksessä)

22. Pysyviin vastaaviin kuuluvien osakkeiden ja aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja vähennykset

Konserni	Osakkeet ja osuudet kiinteistöyhteisöjen osakkeita ja osuuksia lukuun ottamatta ¹⁾	Maa-alueet, rakennukset ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		Koneet, kalusto, muut aineelliset hyödykkeet
		Omassa käytössä	Muussa kuin omassa käytössä	
Hankintameno tilikauden alussa	168 187,93	2 586 996,05	16 599 013,78	197 669,32
+ lisäykset tilikautena		854 125,56	482 662,35	136 900,51
- vähennykset tilikautena		482 662,35	2 110 547,04	26 300,00
+/- siirrot erien välillä				
- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot			2 123,99	62 402,36
-/+ tilikauden arvonalennukset ja niiden palautukset				
+ vähennyksiin ja siirtoihin kohdistuvat kertyneet poistot ja arvonalennukset tilikauden alussa				
- kertyneet poistot tilikauden alussa				
- kertyneet arvonalennukset tilikauden alussa				
+ kertyneet arvonorotukset tilikauden alussa				
+/- tilikauden arvonorotukset ja niiden peruutukset			-114 655,72	
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	168 187,93	2 958 459,26	14 854 349,38	245 867,47

¹⁾ Hypoteekkinotariaatti Oy (ei eliminoitu konsernitilinpäätöksessä)

Emoyhtiö	Osakkeet ja osuudet kiinteistöyhteisöjen osakkeita ja osuuksia lukuun ottamatta	Maa-alueet, rakennukset ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		Koneet, kalusto, muut aineelliset hyödykkeet
		Omassa käytössä	Muussa kuin omassa käytössä	
Hankintameno tilikauden alussa	190 230,47	2 586 996,05	16 599 013,78	197 669,32
+ lisäykset tilikautena	5 997 477,18	854 125,56	482 662,35	136 900,51
- vähennykset tilikautena		482 662,35	2 110 547,04	26 300,00
+/- siirrot erien välillä				
- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot			2 123,99	62 402,36
-/+ tilikauden arvonalennukset ja niiden palautukset				
+ vähennyksiin ja siirtoihin kohdistuvat kertyneet poistot ja arvonalennukset tilikauden alussa				
- kertyneet poistot tilikauden alussa				
- kertyneet arvonalennukset tilikauden alussa				
+ kertyneet arvonorotukset tilikauden alussa				
+/- tilikauden arvonorotukset ja niiden peruutukset			-114 655,72	
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	6 187 707,65	2 958 459,26	14 854 349,38	245 867,47

23. Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot (atk-ohjelmat) 73 014,08

24. Kiinteistöomistukset

a) Aineelliset hyödykkeet	<u>Kirjanpitoarvo</u> ¹⁾	<u>Sitoutunut pääoma</u>
Maa-alueet ja rakennukset		
Omassa käytössä olevat	0,00	0,00
Muut	1 508 610,27	102 391,02
	<u>1 508 610,27</u>	<u>102 391,02</u>
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		
Omassa käytössä olevat	2 958 459,26	165 194,18
Muut	13 345 739,11	6 084 008,74
	<u>16 304 198,37</u>	<u>6 249 202,92</u>
¹⁾ sisältää arvonorotukset ja arvonalennukset	11 461 214,69 0,00	

b) Muussa kuin omassa käytössä olevien kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien pinta-alat, sitoutuneet pääomat, nettotuotot prosentteina sekä vajaakäyttöasteet prosentteina

Nettotuoton laskentamenetelmä

Saadut vuokratulot vähennettynä yhtiövastikkeilla, korjauskuluilla ja poistoilla

Kiinteistölaji	Pinta-ala m ²	Sitoutunut pääoma	Nettotuotto %	Vajaakäyttöaste %
Asunnot ja asuinkiinteistöt	9 996	5 049 386,60	16,69	0,00
Liike- ja toimistokiinteistöt	1 236	2 044 667,92	7,71	0,01
KIINTEISTÖT YHTEENSÄ	11 232	7 094 054,52	14,06	0,01

- c) Muussa kuin omassa käytössä olevien kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen sitoutunut pääoma jaoteltuna tuottoprosentin mukaan:

<u>Tuottoprosentti</u>	<u>Sitoutunut pääoma</u>
0 - 3	995 431,60
3 - 5	871 045,65
5 - 7	2 623 298,08
yli 7	2 604 279,19
Yhteensä	<u>7 094 054,52</u>

Edellä mainittujen kiinteistösijoitusten kirjanpitoarvoista laskettu tuotto oli 6,2 % (2001/6,3%).

25. Omia tai emoyrityksen osakkeita ei ole

26. Muut varat

	<u>Konserni</u>	<u>Emoyhtiö</u>
Notariaatti- ja perintätoiminta	34 102,33	34 102,33
Tilisaamiset konserniyhtiöiltä		98 534,24
Muut tilisaamiset	259 376,74	259 376,74
	<u>293 479,07</u>	<u>392 013,31</u>

27. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Siirtosaamiset, korot	1 685 885,89
Muut	<u>727 029,43</u>
	<u>2 412 915,32</u>

28. Taseen vastaavissa ei ole yhdisteltyjä eriä

29. Velkojen nimellisarvon ja kirjanpitoarvon erotus

Konserni	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Erotus Nimellisarvo/ kirjanpitoarvo
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille			
Keskuspankeille	0,00	0,00	0,00
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat	0,00	0,00	0,00
Muut	211 339 100,94	211 339 100,94	0,00
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat	13 077 022,04	13 077 022,04	0,00
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Sijoitustodistukset	20 000 000,00	19 940 776,81	59 223,19
Joukkovelkakirjalainat	66 180 000,00	66 393 682,67	-213 682,67
Muut velat	1 218 900,88	1 218 900,88	0,00
Siirtovelat ja saadut ennakot	4 294 308,28	4 294 308,28	0,00
Yhteensä	316 109 332,14	316 263 791,62	-154 459,48

Emoyhtiö	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Erotus Nimellisarvo/ kirjanpitoarvo
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille			
Keskuspankeille	0,00	0,00	0,00
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat	0,00	0,00	0,00
Muut	211 339 100,94	211 339 100,94	0,00
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat	13 077 022,04	13 077 022,04	0,00
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Sijoitustodistukset	20 000 000,00	19 940 776,81	59 223,19
Joukkovelkakirjalainat	66 180 000,00	66 393 682,67	-213 682,67
Muut velat	7 216 378,06	7 216 378,06	0,00
Siirtovelat ja saadut ennakot	4 294 308,28	4 294 308,28	0,00
Yhteensä	322 106 809,32	322 261 268,80	-154 459,48

30. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat vaadetyypeittäin

Sijoitustodistukset	19 940 776,81
Joukkovelkakirjalainat	66 393 682,67
Muut	0,00
	86 334 459,48

31. Muut velat

Lyhytaikaiset tilivelat	<u>Konserni</u> 1 218 900,88	<u>Emoyhtiö</u> 7 216 378,06
-------------------------	---------------------------------	---------------------------------

32. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korot	4 106 814,20
Muut	187 494,08
	4 294 308,28

33. Pakollisia varauksia ei ole

34. Velkoja, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla, ei ole

35. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana

Oman pääoman erät	Tilikauden alussa	Lisäys	Vähennys	Tilikauden lopussa
Peruspääoma	5 000 000,00			5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto	11 575 870,41		114 655,72	11 461 214,69
Vararahasto	16 789 291,46			
liittymismaksut		218 360,38		
siirto edellisen vuoden voitosta		1 110 040,31		18 117 692,15
Käyttörahasto	2 682 597,43	1 093 221,52		3 775 818,95

36. Ei ole ilmoitettavia tietoja

37. AsuntoHypoPankissa ei vapaita omia pääomia

38. - 41. Ei ole ilmoitettavia tietoja

42. Saamisten ja velkojen maturiteettijakauma tase-erittäin
(1000 €)

	<u>- 3 kuukautta</u>	<u>3 - 12 kuukautta</u>	<u>1 - 5 vuotta</u>	<u>Yli 5 vuotta</u>
Saamiset luottolaitoksilta ja keskuspankeilta	13 421,9	0,0	0,0	0,0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	7 059,0	25 519,0	119 462,0	175 988,0
Saamistodistukset	3 452,8	0,0	205,5	0,0
Yhteensä	<u>23 933,7</u>	<u>25 519,0</u>	<u>119 667,5</u>	<u>175 988,0</u>
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	5 224,6	10 751,9	104 355,1	91 007,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 913,6	1 441,0	6 718,9	3 003,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 154,4	0,0	66 180,0	0,0
Yhteensä	<u>27 292,6</u>	<u>12 192,9</u>	<u>177 254,0</u>	<u>94 011,1</u>

43. Valuuttamääräisiä omaisuus- ja velkaeriä ei ole

TULOVEROJA KOSKEVAT LIITETIEDOT

44. Verot

Tilinpäätökseen on jaksotettu tilikauden suoriteperusteiset verot.

Vapaaehtoisin varauksiin sisältyvä laskennallinen verovelka on 2 360 128,68.

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA SEKÄ JOHDANNAISSOPIMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45. Omasta ja muiden puolesta vakuudeksi annettua omaisuutta ja velkoja ja sitoumuksia,
joiden vakuudeksi ne on annettu, ei ole

46. Eläketurva

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä.

Eläkesäätiön eläkevastuu (katearvoilla katettu)

3 604 694,00

Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajausta

47. Leasingvastuita ei ole

48. Taseen ulkopuoliset sitoumukset eriteltyinäSitoumuslaji

Myönnettyt, nostamattomat lainat

11 397 771,09

49. Johdannaissopimukset

	Nimellisarvot	Luottovasta-arvo
Koronvaihtosopimukset	61 340 000,00	1 634 000,00

Korkojohdannaissopimuksilla on vaihdettu kahden joukkovelkakirjalainan korko määräytymään 12 kuukauden euriborkoron mukaan. Johdannaissopimukset on tehty suojaamistarkoituksessa euroalueen pankkien kanssa, joiden luottoluokitus on vähintään A.

50. Omaisuuden myymistä tai ostamista asiakkaan lukuun ei ole**51. Muita vastuusitoumuksia kuin kohdassa 48 luetellut ei ole****HENKILÖSTÖÄ JA TOIMI- JA VALVONTAELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT****52. Henkilöstön lukumäärä keskimäärin**

	2002	2001
Kokoaikainen henkilöstö	30	29
Osa-aikainen henkilöstö	1	1

Toimitusjohtajan, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet ja varajäsenet

Palkat, palkkiot ja henkilösivukulut yhteensä 439 646,94

Lainat	Jäljellä olevat pääomat	Korkoprosentit	Viitekorot	Laina-ajat
Hallintoneuvosto	327 773,00	3,84 - 5,11	12 kk euribor, kiinteä korko	1-13 vuotta
Hallitus	224 645,00	4,00	Peruskorko	2-10 vuotta
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	92 345,00	4,00	Peruskorko	9-12 vuotta
Tilintarkastajat ja varatilintarkastajat	0,00			

Toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan varamiehellä on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä. Hallituksen muilla jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan.

OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

53. Osakeomistukset

Hypoteekkinotariaatti Oy (tytäryhtiö)

Omistusosuus 100 %

Kirjanpitoarvo

168 187,93

Viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma

419 923,88

Tilikauden voitto

37 723,70

Asunto-osakkeiden omistaminen ja asuinhuoneistojen vuokraus.

Kotipaikka Helsinki.

Ei konsernitilinpäätöstä.

MUUT LIITETIEDOT

54. Luottolaitoksen harjoittama omaisuudenhoitopalvelu

Notariaattitoiminta käsittää vain lainansaajien panttaamien kiinnitysvakuuksien hoitoa.

55. Tässä ilmoitettavat tiedot koskevat osuuspankkia

KONSERNIIN KUULUVAA LUOTTOLAITOSTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

56. Tässä ilmoitettavat tiedot koskevat konserniin kuuluvaa luottolaitosta

Hypoteekkiyhdistyksen kokonaan omistama tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankki Oy (aikaisempi toiminimi Hypoteekkipalvelu Oy) toimipaikkanaan Helsinki, harjoittaa talletuspankkitoimintaa. AsuntoHypoPankille myönnettiin toimilupa 10.10.2002 ja se aloittaa talletuspankkitoiminnan vuonna 2003. Tytäryhtiöosakkeiden kirjanpitoarvo on 6 019 486,08 euroa, ja viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma on 5 962 218,87 euroa. AsuntoHypoPankin tilikauden tappio 50 010,88 johtuu toiminnan käynnistämiseen liittyvistä kuluista. Konserni-tilinpäätöksessä Hypo-konsernin voitto, 2 308 528,98 euroa, on 50 010,88 euroa pienempi kuin Hypoteekkiyhdistyksen voitto. Konsernin oman pääoman määrä 31.12.2002 on 40 675 302,47 euroa ja konsernitaseen loppusumma on 370 057 752,35 euroa, mikä on 6 060 753,11 euroa vähemmän kuin Hypoteekkiyhdistyksen taseen loppusumma.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 1998-2002

(1 000 €)

	1998	1999	2000	2001	Emoyhtiö 2002	Konserni 2002
Liikevaihto	17 618	16 625	17 578	19 230	18 087	18 087
Muutos %	-8,1	-5,6	5,7	9,4	-5,9	-5,9
Rahoituskate	4 879	4 214	3 749	3 819	3 792	3 792
% liikevaihdosta	27,7	25,3	21,3	19,9	21,0	21,0
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 910	3 239	2 508	2 722	2 563	2 513
% liikevaihdosta	22,2	19,5	14,3	14,2	14,2	13,9
Tehdyt poistot ja vapaaehtoisten varausten lisäys	2 146	1 501	412	-9	87	87
Luottotappiokirjaukset	-192	-46	83	-9	-89	-89
Lainakanta	269 884	277 163	280 854	296 002	328 028	328 028
Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset	4 018	2 952	2 511	2 778	2 577	2 577
% lainakannasta	1,5	1,1	0,9	0,9	0,8	0,8
Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset	44 487	47 138	49 080	51 397	53 851	53 794
Taseen loppusumma	301 972	313 136	327 541	336 491	376 113	370 058
Oman pääoman tuotto %, (ROE)	6,7	5,3	3,7	4,3	4,5	4,3
Koko pääoman tuotto %, (ROA)	0,96	0,79	0,56	0,64	0,66	0,62
Omavaraisuusaste %	14,7	15,1	15,0	15,2	14,3	14,5
Vakavaraisuus %	26,7	25,7	25,4	24,6	22,9	22,9
Rahoitusmarginaali %	1,8	1,5	1,3	1,3	1,2	1,2
Tuotto-kulu -suhde	2,3	1,9	1,8	1,9	1,7	1,6
Kulu-tuotto %	43,8	53,0	56,6	53,5	60,6	61,3

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	saadaan suoraan tuloslaskelmasta
Oma pääoma	oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto - tuloverot}}{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto - tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset - aineettomat hyödykkeet}}{\text{riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä}} \times 100$
Rahoitusmarginaali %	$\frac{\text{rahoituskate}}{\text{lainakanta keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Tuotto-kulu -suhde	$\frac{\text{rahoituskate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}}{\text{palkkiokulut + hallintokulut + poistot + liiketoiminnan muut kulut}}$
Kulu-tuotto %	$\frac{1}{\text{tuotto-kulu -suhde}} \times 100$

HALLITUKSEN EHDOTUS VOITON KÄYTTÄMISEKSI

VOITTOVARAT

Vuoden 2002 voitto	2 358 539,86
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	19 304,03
Voittovararat yhteensä	<u>2 377 843,89</u>

VOITON KÄYTTÖEHDOTUS

Siirretään vararahastoon	1 200 000,00
Siirretään käyttörahastoon	1 150 000,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	8 500,00
Jätetään käyttämättä	19 343,89
Yhteensä	<u>2 377 843,89</u>

Helsingissä tammikuun 31. päivänä 2003

Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja

Ukko Laurila
varapuheenjohtaja

Jari Eklund

Ben Grass

Matti Inha
toimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Jukka Tammi

Raimo Vaherno
varatoimitusjohtaja

Pentti Vartia

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolavan mukaisesti ja suoritettua tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2003

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö

Risto Mäkiö, KHT

Juha Wahlroos, KHT

8. TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO

Lausunto Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 200.000.000 euron joukkovelkakirjaohjelman listalleottoesitteestä/Perusosa 28.4.2003

Olemme perehtyneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 200.000.000 euron joukkovelkakirjaohjelman listalleottoesitteen tietoihin.

Hyvän tilintarkastustavan mukaisesti olemme tarkastaneet esitteessä annetut tilinpäätösasiakirjat vuosilta 2001 ja 2002 sekä asianomaisten tilikausien kirjanpidon ja hallinnon sekä antaneet niistä tilintarkastuskertomukset.

Helsingissä 29. päivänä huhtikuuta 2003

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö

Risto Mäkiö
KHT

Juha Wahlroos
KHT