



HYPO



# SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositiedote  
1.1. - 30.6.2005

Vuoden 2005 tilinpäätöstiedote julkaistaan 28.2.2006.  
Vuoden 2005 vuosikertomus julkaistaan viikolla 13 vuonna 2006.

Osavuositiedote on laadittu luottolaitoslain ja  
valtiovarainministeriön asetusten Nro 538/2002 ja Nro 1259/2000 mukaisesti.  
Kirjanpitolautakunta on antanut toimialakohtaisen poikkeusluvan (1999/1554)  
osavuositiedotteen laatimiseen.

## ASUNTOMARKKINAT

Asuntomarkkinat ovat jatkuneet vilkkaana. Alhainen korkotaso ja ihmisten vahva usko omaan talouteensa ovat pitäneet yllä vahvaa kysyntää kasvukeskusten asuntomarkkinoilla. Myös pankkien entisestäänkin kiihtynyt kilpailu kokonaisasiakkuuksista on edistänyt asuntokysynnän säilymistä erittäin korkealla tasolla. Suomalaiset sijoittavat nyt oman asunnon hankkimiseen ja asumistasonsa parantamiseen. Valitettavasti vain reippaasti tarjonnan ylittävä kysyntä on merkinnyt sitä, että edullisen rahoituksen kustannusedut ovat siirtyneet asuntojen hintoihin.

Ilmiö on hyvin samanlainen lähes kaikissa länsimaissa, Suomi ei tässä mielessä ole poikkeuksellinen. Pitkään jatkunut asuntojen hintojen inflaatiota ja rakennuskustannuksia voimakkaampi nousu on aiheuttanut monissa maissa aiheellista keskustelua asuntomarkkinoiden ylikuumenemisesta ja sitä kautta riskien kasvamisesta. Suomen tilanne ei moneen muuhun maahan verrattuna ole aivan yhtä huolestuttava sen johdosta, että asiakkaiden velkaantumistaso ei meillä vielä ole huippumaiden luokkaa, vaikka asuntovelkojen määrä onkin koko ajan kasvussa.

Yksittäisen asiakkaan tasolla riskien tunnistaminen ja niihin ennalta varautuminen on noussut kovan asuntolainakilpailun tiimellyksessä keskeiseksi tekijäksi, jolla on vaikutusta asuntolainaliiketoiminnan kannattavuuteen tulevaisuudessa. Hypoteekkiyhdistys on pärjännyt markkinakilpailussa tavoitteidensa mukaisesti siitä huolimatta, että emme pyri markkinaosuutemme kasvattamiseen hinta-riskisuhdetta heikentämällä. Myös Suomessa ylilyöntejä on tässä suhteessa jo markkinoilla näkyvissä pankkien kilpaillessa kokonaisasiakkuuksista.

Kevään erittäin vilkkailla asuntomarkkinoilla tapahtunut hyppäyksellinen asuntohintojen nousu on seikka, joka jatkuessaan lisää myös Suomessa asuntomarkkinoiden riskiä. Hypoteekkiyhdistys tulee myös jatkossa noudattamaan terveitä luotonmyöntöperiaatteita asuntolainoituksessaan. Varautuminen asuntomarkkinoilla myös vaikeampiin aikoihin on järkevää niin asiakkaille kuin asuntomarkkoiden muille toimijoille, erityisesti asuntolainanpankeille. Aikanaan, huonompien aikojen koittaessa, tulee esiin myös asuntorahoituksen koko kuva. Se ei ole pelkkää kisaa asuntolainamarginaalin pienuudesta vaan kyse on vuosikymmenien ammattitaitoisesta rahoitusratkaisusta perheen isoimpaan finanssisijoitukseen, omaan asuntoon. Silloinkin Hypo, asuntorahoituksen ja asumisen erikoistoimijana, on asiakkaalle luotettava rahoituskumppani.

## HYPO-KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos, joka on perustettu vuonna 1860. Hypo-konserni on pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut asuntorahoitukseen ja asumiseen. Hypo kiinnittää jatkuvaa huomiota henkilöstönsä osaamiseen, mistä esimerkkinä mainittakoon LKV-tutkinto, jonka valtaosa asuntolaina-asiantuntijoistamme on suorittanut.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernitilinpäätös sisältää emoyrityksen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys) ja sen kokonaan omistamat Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä Hypoteekkinotariaatti Oy:n. Rahoitustarkastuksen määräysten sallimalla tavalla on konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle jätetty kiinteistötytäryhtiöt Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 ja As Oy Vanhaväylä 17.

## LUOTONANTO

Lainakanta 30.6.2005 oli 397,6 milj. € mikä on 10,5 prosenttia suurempi kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana. Lainakannan kasvu jatkui edellisen tilikauden päättymisestä odotusten mukaisena ja oli 6,2 prosenttia.

<b>Lainakanta</b> milj. €	30.06.2005	30.06.2004	Muutos	Muutos %	31.12.2004	Muutos	Muutos %
Kotitalouksien asuntolainat	250,0	221,7	28,2	12,7 %	230,2	19,8	8,6 %
Kotitalouksien kulutusluotot ja muut lainat	22,5	19,0	3,6	18,8 %	26,6	-4,0	-15,2 %
Kotitaloudet yhteensä	272,5	240,7	31,8	13,2 %	256,8	15,7	6,1 %
Taloyhtiöt ja muut yhteisöt	105,5	97,1	8,3	8,6 %	97,4	8,1	8,3 %
Taloyhtiöiden korkotukilainat	18,8	20,8	-2,0	-9,7 %	19,3	-0,5	-2,6 %
Taloyhtiöt ja muut yhteisöt yhteensä	124,3	117,9	6,3	5,4 %	116,7	7,6	6,5 %
Valtion varoista välitetyt luotot	0,9	1,2	-0,3	-28,0 %	1,1	-0,2	-18,0 %
<b>Kaikki lainat yhteensä</b>	<b>397,6</b>	<b>359,9</b>	<b>37,8</b>	<b>10,5 %</b>	<b>374,4</b>	<b>23,1</b>	<b>6,2 %</b>

*Osavuositarkastuksessa taulukot, tuloslaskelma ja tase esitetään tuhansina tai miljoonina euroina kukin luku erikseen pyöristettynä.*

## VARAINHANKINTA

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 378,5 miljoonaa euroa. Vuoden 2004 vastaavaan ajankohtaan verrattuna varainhankinnan lisäys oli 45,0 milj. € eli 13,5 %. Varainhankinnan määrä lisääntyi edellisen tilikauden päättymisestä 17,6 milj. € eli 4,9 %.

Konsernin varainhankinta tapahtuu pääosin laskemalla liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja sekä sijoitustodistuksia tai velkakirjalainoin eri vastapuolilta sekä vastaanottamalla yleisötalletuksia. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 30.6.2005 oli 123,3 milj. €, mikä oli 32,6 % kokonaisvarainhankinnasta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Debentuurilainan 2/2004 merkintäaika päättyi 14.4.2005. Lainaa merkittiin ajanjaksolla 1.1.2005 - 14.4.2005 yhteensä 0,7 milj. €, joten lainan liikkeellä oleva määrä nousi 1,7 miljoonaan euroon. Debentuurilaina sisällytetään vakavaraisuuslaskennassa toissijaisiin omiin varoihin. Lainalla on liikkeeseenlaskijan muita velkasitoumuksia huonompi etuoikeus.

Hypoteekkiyhdistyksen 200 miljoonan euron määräisen joukkovelkakirjalainaohjelman ohjelma-/listalleottoesite laadittiin ensimmäistä kertaa soveltaen EU:n komission asetusta (EY) 809/2004.

## KONSERNIN TULOS

Hypoteekkiyhdistys soveltaa kirjanpitoonsa ensimmäisen kerran 1.1.2005 alkaneella tilikaudella 31.12.2004 voimaan tullutta luottolaitoslakia ja valtiovarainministeriön asetusta 1259/2000. Tästä johtuen konsernin tuloslaskelman esittämistapa muuttui tuloslaskelman nimikkeistön ja sijoituskiinteistöjen tuottojen ja kulujen ryhmittelyn osalta. Vertailuvuoden luvut on muutettu vastaavasti.

Konsernin korkokate oli 1,6 milj. € (30.6.2004 1,7 milj. €). Korkokate laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 8,9 %, mikä heijastaa ajanjakson aikana markkinoilla tapahtunutta korkotasojen muutosta sekä varainhankinnan korkokulujen lisääntymistä edellisen tilikauden aikana hankittujen maa-alueiden kauppahintaosuuksien suorituksista johtuen.

Osinkotuotot olivat 0,1 milj. € (0,3 milj. €). Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kokonaan omistama Hypoteekkinotariaatti Oy jakoi emoyhtiölleen osinkoa 0,1 milj. €, joka on kuitenkin eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Palkkiotuotot 0,2 milj. € (0,2 milj. €) olivat edellisvuoden tasoa, samoin kuin

pörssiosakkeiden myynneistä realisoituneet myyntivoitot. Myyntivoitot esitetään tuloslaskelmaan myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotoissa ja olivat 0,3 milj. € (0,3 milj. €).

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot sisältävät asuin- ja liikehuoneistojen sekä asuntotonttien vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä realisoituneet myyntivoitot. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 1,2 milj. € kun vastaavan ajanjakson nettotuotot olivat vuotta aiemmin 1,4 milj. €. Vuokratuotot lisääntyivät pääosin asuntotonttien vuokratulojen kasvusta johtuen 30,3 % verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon ja olivat 1,1 milj. € (0,8 milj. €). Myyntivoittojen osuus sijoituskiinteistöjen nettotuotoista oli 0,45 milj. € niiden oltua 0,85 milj. € edellisvuoden vastaavalla ajanjaksolla.

Henkilöstö- ja muut hallintokulut pienenevät 5,1 % ja olivat 2,0 milj. € (2,1 milj. €). Muut hallintokulut sisälsivät edellisvuoden vertailujaksolla omassa käytössä olleiden toimistotilojen kertaluonteisia korjauskuluja. Hypoteekkiyhdistys on liitetty lokakuussa 2004 järjestelmätoimittaja Oy Samlink Ab:n kanssa samaan alv-ryhmään, minkä ansiosta seurantajakson atk-kulut ovat tältä osin arvonlisäverottomia.

Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä pienensivät tulosta 0,1 milj. € (0,1 milj. €).

Liikevoitto oli 1,2 milj. € (1,6 milj. €).

## KONSERNIN TASE

1.1.2005 alkaen sovellettava uusi luottolaitoslaki ja valtiovarainministeriön asetus 1259/2000 aiheuttivat muutoksia taseen esittämistapaan ja laskentaperiaatteisiin. Konsernin taseen esittämistapa muuttui kiinteistösijoitusten ja vapaaehtoisen varauksen osalta. Kiinteistöt on jaoteltu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin, kun ne aikaisemmin esitettiin yhdellä rivillä. Vapaaehtoinen varaus esitetään omassa pääomassa, kun se aikaisemmin esitettiin oman pääoman yläpuolella tilinpäätössiirtojen kertymänä. Laskentaperiaatteiden muutosten vuoksi pörssiosakkeet ja rahasto-osuudet on kirjattu taseessa käypään arvoonsa, kun ne aikaisemmin kirjattiin hankinta-arvoonsa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoonsa. Osakkeiden ja rahasto-osuuksien arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonorotusrahasto ja vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla vähennetyin arvoin. Muutosten vaikutus on kokonaisuutena omaa pääomaa pienentävä. Laskennalliset verot esitetään taseessa omina erinään. Vertailuvuoden luvut on muutettu vastaavasti. Muutoksia on selostettu jäljempänä tarkemmin.

Lainakanta jatkoi kasvuaan erityisesti kotitalouksien nostamien lainojen vuoksi. Lainakanta 30.6.2005 oli 397,6 milj. € Kasvua edellisen tilikauden päättymisestä 31.12.2004 oli 6,2 prosenttia, lainakannan oltua tuona ajankohtana 374,4 milj. €

Pörssikurssien noususta johtuen osakkeet ja osuudet lisääntyivät edellisen tilikauden päättymisestä 0,1 milj. € Muuttuneen laskentaperiaatteen vuoksi vertailutietoa 30.6.2004 on oikaistu käyvän arvon muutoksella 2,8 milj. € ja vertailutietoa 31.12.2004 vastaavasti 3,1 milj. € Pörssiosakkeiden ja rahasto-osuuksien hankinta-arvon ja käyvän arvon erotus, oikaistuna laskennallisilla veroilla, on kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon.

Taseen aineettomat hyödykkeet 0,7 milj. € (31.12.2004 0,8 milj. €) koostuvat lähinnä Suomen AsuntoHypoPankin talletuspankkijärjestelmästä, jonka poistoja jatkettiin poisto-ohjelman mukaisesti.

Aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen pääsääntöisesti alkuperäiseen hankintamenoon tai poistoilla vähennettyyn arvoon. Eräisiin kiinteistöyhteisöjen osakkeisiin on tehty aikaisempina vuosina, viimeksi vuonna 1990, arvonorotuksia, joiden vastaerät on merkitty sidottuun omaan pääomaan kuuluvaan arvonorotusrahastoon. Arvonorotusrahaston laskennallinen verovelka oli 2,5 milj. € (2,5 milj. €). Aineelliset hyödykkeet olivat yhteensä 41,5 milj. € (39,9 milj. €) ja ne esitetään jaoteltuna sijoituskiinteistöihin ja sijoituskiinteistöosakkeisiin ja osuuksiin, muihin kiinteistöihin ja kiinteistöyhteisöjen osakkeisiin ja osuuksiin sekä muihin aineellisiin hyödykkeisiin. Sijoituskiinteistöihin on merkitty kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet sekä asuntotontteiksi tarkoitettut maa-alueet 38,1 milj. € (36,6 milj. €). Lisäys edellisen tilikauden päättymisestä oli 1,5 milj. € ja johtui sijoituskiinteistöosakkeiden hankinnoista. Helsingissä ja Espoossa sijaitsevat asuntotontit ovat hankinta-arvoltaan 17,1 milj. € (17,1 milj. €).

Hypoteekkiyhdistys vuokraa niitä sopimuksen mukaan pitkäaikaisesti rakennusliikkeen perustamille asunto-osakeyhtiöille. Asunto-osakeyhtiöillä on oikeus vuokra-aikana ostaa joko asuntotontti kokonaan tai huoneistokohtainen tonttiosuus. Muihin kiinteistöihin ja kiinteistöyhteisöjen osakkeisiin ja osuuksiin sisältyy omassa käytössä olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet 2,9 milj. € sekä rakenteilla olevien asuinhuoneistojen maksettuja kauppahinnan osasuorituksia yhteensä 0,1 milj. €. Muut aineelliset hyödykkeet ovat koneita ja kalustoa ja muuta irtainta omaisuutta, yhteensä 0,4 milj. € (0,4 milj. €).

Muut velat, jotka 30.6.2005 olivat 6,4 milj. € (12,5 milj. €), pienenevät sijoituskiinteistöihin merkittyjen maa-alueiden maksuaikataulujen mukaisten osakauppahintojen suoritusten mukaisesti.

Vapaan oman pääoman käyttörahasto on esitetty vapaiden rahastojen kohdassa muut rahastot. Käyttörahasto kasvoi vuoden 2004 voittovarojen käytöstä tehdyn päätöksen mukaisesti 2,4 miljoonalla eurolla.

Konsernitilinpäätöksen taseessa yleinen tappiovaraus 10,4 milj. € (10,4 milj. €) on esitetty nettomääräisellä laskennallisella verovelalla 2,7 milj. € (2,7 milj. €) vähennettynä vapaassa omassa pääomassa omana eränäan kohdassa vapaaehtoiset varaukset.

Oma pääoma kasvoi edellisen tilikauden päättymisestä 2,2 % ollen 57,2 miljoonaa euroa (55,9 milj. €). Taseen loppusumma oli 452,2 milj. € (438,9 milj. €).

## TUNNUSLUVUT

Henkilöstön lukumäärä tilikaudella oli keskimäärin 33 (36). Vakinaisen henkilöstön määrä 30.6.2005 oli 32 ja vastaavasti edellisenä vuonna 30. Tuotto-kulusuhde oli 1,5 (1,7).

Luottolaitoslain vakavaraisuutta koskevien säännösten mukaan luottolaitoksen omien varojen ja konsolidoitujen omien varojen (ensisijaiset ja toissijaiset omat varat yhteensä) tulee olla vähintään 8 prosenttia riskipainotetuista saamisista, omaisuudesta ja vastuusitoumuksista ja sen on aina oltava vähintään peruspääoman 5,0 miljoonaa euroa suuruinen. Konsernin vakavaraisuussuhdeluku oli 19,3 % (30.6.2004 20,8 %). Katsauskauden 1.1.- 30.6.2005 voitto on tilintarkastajien lausunnon perusteella sisällytetty ensisijaiseen omaan pääomaan.

<b>VAKAVARAIUUS</b>	Konserni	Konserni	Muutos	Konserni	Muutos
<b>milj. euroa</b>	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>%</b>
Omat varat					
- ensisijaiset omat varat	46,8	43,5	7,5	45,6	2,5
- toissijaiset omat varat	11,4	9,0	27,0	10,5	7,8
Omat varat yhteensä	58,1	52,4	10,9	56,1	3,5
Riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja sitoumukset	300,6	251,8	19,4	285,4	5,3
Ensisijaisten varojen suhde riskipainotettuihin saamisiin, sijoituksiin ja sitoumuksiin, %	15,6 %	17,3 %		16,0 %	
Vakavaraisuus %	19,3 %	20,8 %		19,7 %	

## TUNNUSLUVUT

Oman pääoman tuotto %, (ROE) p.a.	3,1	4,3	5,2
Tuotto-kulu-suhde	1,5	1,7	2,2
Kulu-tuotto %	66,7	60,4	45,6

## ARVONALENTUMISTAPPIOT JA JÄRJESTÄMÄTTÖMÄT SAAMISET

Arvonalentumistappiot paransivat tulosta hieman johtuen aikaisempina vuosina kirjattujen luottotappioiden palautuksista. Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saatavat olivat 2,0 milj. € mikä on 0,5% lainakannasta. Järjestämättömien ja muiden nollakorkoisten saatavien määrä edellisvuoden vastaavana ajankohtana oli 2,1 milj. € ja edellisen tilikauden päättyessä 2,7 milj. €

## TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä olivat 118,1 milj. € (31.12.2004 121,3 milj. €). Myönnettyjen, nostamattomien lainojen määrä oli 18,7 milj. € (18,2 milj. €). Suojaamistarkoituksessa tehtyjä koronvaihtosopimuksia oli nimellisarvoltaan 97,6 milj. € (102,6 milj. €). Asunto-osakkeiden osaomistukseen liittyvät asetetut myyntioptiot olivat 1,8 milj. € (0,5 milj. €). Asetettu myyntioptio antaa osaomisteisen asunto-osakkeen 30 prosentin osuuden omistajalle oikeuden, muttei velvollisuutta myydä omistuksensa Hypoteekkiyhdistykselle neljän vuoden kuluttua kauppapäivästä ennalta sovituin ehdoin. Vastaavasti Hypoteekkiyhdistys on sitoutunut ostamaan nämä asunto-osakkeiden osaomistusosuudet.

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella. Vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä, jonka eläkevastuu 31.12.2004 oli 5,1 milj. € ja oli sijoitusten katearvoilla laskettuna 0,9 miljoonalla eurolla ylikatettu. Eläkesäätiö on suljettu 1.7.1991 jälkeen alkaneiden työsuhteiden osalta.

## TOINEN VUOSIPUOLISKO

Markkinanäkymä asuntorahoituksessa ja Hypoteekkiyhdistyksen erikoistuotteissa, kuten käänteisissä asuntokaupoissa- ja lainoissa on loppuvuoden osalta suotuisa. Korkojen ei odoteta nousevan loppuvuoden aikana ja ennätysalhainen korkotaso pitää edelleen yllä vahvaa kysyntää asuntomarkkinoilla. Pankkien välinen kilpailu kokonaisasiakkuuksista säilyy kovana pitäen marginaalitasot asiakkaiden kannalta edullisina. Marginaalit tuskin enää kuitenkaan laskevat nykyisestä tasostaan, koska ison konttoriverkoston omaaville pankeille vielä nykyistäkin alhaisempi hinta tarkoittaisi kustannusten vyöryttämistä aikaisempaa enemmän muihin tuotteisiin. Se taas ei pitkän päälle välttämättä onnistu, koska mm. pankkiiriliikkeiden ja muiden erikoistuneiden finanssipalveluja tarjoavien yritysten kilpailu yleispankkien kanssa joka tuotealueella kasvaa.

Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta kasvaa alkuvuoden kehitystä vastaavasti. Hypoteekkiyhdistys on myös varautunut jälleenrahoittamaan loppuvuonna erääntyvät joukkovelkakirjalainat 1/2000 ja 2/2000, pääomamäärältään yhteensä 56,8 milj. € Korkokatetta rasittavat alentuneet lainamarginaalit ja matala korkotaso. Vuositulos arvioidaan viime vuoden tasoiseksi, ottaen huomioon pienemmät myyntivoitot ja pankkijärjestelmien kehittämisprojekteista aiheutuvat kertaluonteiset erät.

Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia välitilinpäätöspäivän 30.6.2005 jälkeen. Hypoteekkiyhdistys on käynnistänyt valmistelut rahoitusalan vakavaraisuusudistuksen (Basel II) käyttöönottamiseen sekä julkaistakseen ensimmäisen IFRS-konsernitilinpäätöksen 31.12.2007 päättyvältä tilikaudelta.

TULOSLASKELMA (1000 €)	Konserni	Konserni	Muutos %	Konserni
	30.06.2005	30.06.2004		31.12.2004
<b>Korkotuotot</b>	6 684,7	6 650,9	0,5	13 101,8
<b>Korkokulut</b>	-5 112,1	-4 925,7	3,8	-9 789,2
<b>KORKOKATE</b>	1 572,5	1 725,3	-8,9	3 312,6
<b>Tuotot oman oman pääoman ehtoisista sijoituksista</b>	142,3	262,6	-45,8	307,8
<b>Palkkiotuotot</b>	216,7	165,8	30,7	330,2
<b>Palkkiokulut</b>	-1,6	-1,7	-2,2	-19,1
<b>Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot</b>	271,9	263,3	3,3	564,3
<b>Sijoituskiinteistöjen nettotuotot</b>	1 242,0	1 370,5	-9,4	2 317,4
<b>Hallintokulut</b>				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-958,4	-963,9	-0,6	-1 711,1
Henkilöstösivukulut				
Eläkekulut	-163,7	-147,9	10,7	1 119,8
Muut henkilösivukulut	-52,2	-47,8	9,3	-90,2
Muut hallintokulut	-848,2	-970,8	-12,6	-2 009,3
<b>Hallintokulut yhteensä</b>	-2 022,5	-2 130,3	-5,1	-2 690,7
<b>Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</b>	-145,0	-58,8	146,6	-223,8
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	-128,8	-95,4	35,0	-188,6
<b>Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista</b>	19,1	53,2	-64,2	32,7
<b>LIIKEVOITTO</b>	1 166,6	1 554,4	-24,9	3 742,8
<b>Tuloverot</b>	-301,8	-443,6	-32,0	-984,0
<b>Varsinaisen toiminnan voitto verojen jälkeen</b>	864,8	1 110,9	-22,1	2 758,8
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	864,8	1 110,9	-22,1	2 758,8

TASE (1000 €)	Konserni	Konserni	Muutos%	Konserni	Muutos%
	30.06.2005	30.06.2004		30.12.2004	
<b>V A S T A A V A A</b>					
Käteiset varat	8,2	5,7	42,5	3,6	125,8
Saamiset luottolaitoksilta					
Vaadittaessa maksettavat	2 786,9	5 455,4	-48,9	8 085,6	-65,5
Muut	487,8	499,5	-2,3	2 321,0	-79,0
	3 274,7	5 954,8	-45,0	10 406,6	-68,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	397 620,9	359 851,2	10,5	374 404,5	6,2
Saamistodistukset					
Julkisyhteisöiltä	0,0	2 203,5	-100,0	0,0	
Muilta	500,0	600,0	-16,7	5 287,1	-90,5
	500,0	2 803,5	-82,2	5 287,1	-90,5
Osakkeet ja osuudet	6 808,9	6 702,9	1,6	6 748,5	0,9
Aineettomat hyödykkeet					
Muut pitkävaikuttiset menot	741,7	871,1	-14,9	840,5	-11,8
Aineelliset hyödykkeet					
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja osuudet	38 124,1	17 562,6	117,1	36 550,6	4,3
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3 040,6	2 958,5	2,8	2 958,5	2,8
Muut aineelliset hyödykkeet	382,2	453,1	-15,6	407,5	-6,2
	41 546,9	20 974,2	98,1	39 916,6	4,1
Muut varat	38,9	159,8	-75,7	45,9	-15,3
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	1 608,5	1 929,9	-16,7	1 277,2	25,9
Laskennalliset verosaamiset	17,3	0,0		0,0	
<b>V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä</b>	<b>452 165,9</b>	<b>399 253,1</b>	<b>13,3</b>	<b>438 930,4</b>	<b>3,0</b>

TASE (1000 €)	Konserni	Konserni	Muutos%	Konserni	Muutos%
	30.06.2005	30.06.2004		30.12.2004	
<b>V A S T A T T A V A A</b>					
VIERAS PÄÄOMA					
Velat luottolaitoksille					
Luottolaitoksille					
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	188 639,1	189 039,9	-0,2	190 194,4	-0,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille					
Talletukset					
Vaadittaessa maksettavat	3 021,3	2 497,9	21,0	3 717,4	-18,7
Muut	4 371,0	2 949,7	48,2	6 620,5	-34,0
	7 392,3	5 447,7	35,7	10 337,9	-28,5
Muut velat					
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	59 148,1	47 608,7	24,2	51 784,4	14,2
	66 540,4	53 056,4	25,4	62 122,2	7,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat					
Joukkovelkakirjat	96 300,0	86 663,0	11,1	96 300,0	0,0
Muut	25 307,0	5 183,5	388,2	11 193,5	126,1
	121 607,0	91 846,5	32,4	107 493,5	13,1
Muut velat					
Muut velat	6 358,5	1 303,8	387,7	12 502,4	-49,1
Siirtovelat ja saadut ennakot	4 025,0	4 017,9	0,2	3 581,0	12,4
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla					
Muut	1 700,0	0,0		1 050,0	61,9
Laskennalliset verovelat	6 126,6	6 682,8	-8,3	6 048,4	1,3
OMA PÄÄOMA					
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	0,0	5 000,0	0,0
Arvonkorotusrahasto	7 081,6	6 945,7	2,0	7 175,0	-1,3
Muut sidotut rahastot					
Vararahasto	22 111,5	21 344,1	3,6	21 475,6	3,0
Vapaat rahastot					
Käyvän arvon rahasto					
Käypään arvoon arvostamisesta	2 582,7	2 005,2	28,8	2 316,1	11,5
Muut rahastot	9 000,0	6 600,0	36,4	6 600,0	36,4
Vapaaehtoiset varaukset	10 405,0	10 091,9	3,1	10 405,0	0,0
Edellisten tilikausien voitto	123,8	208,1	-40,5	208,1	-40,5
Tilikauden voitto	864,8	1 110,9	-22,1	2 758,8	-68,7
	57 169,4	53 305,9	7,2	55 938,5	2,2
<b>V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä</b>	<b>452 165,9</b>	<b>399 253,1</b>	<b>13,3</b>	<b>438 930,4</b>	<b>3,0</b>

**TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET**

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset ja pantit	50,0	0,0		50,0	0,0
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset					
Asiakkaan hyväksi annetut enintään vuoden sitoumukset	18 652,0	18 406,9	1,3	18 157,3	2,7
Koronvaihtosopimukset/nimellisarvot	97 580,0	88 340,0	10,5	102 580,0	-4,9
Osaomistusoptiot	1 778,1	426,3	317,1	534,2	232,8
Yhteensä	118 060,1	107 173,2	10,2	121 321,5	-2,7

**TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERUSTEET**

Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma *} - \text{aineettomat hyödykkeet (vuoden alun ja kauden lopun keskiarvo)}} \times 100$
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{oma pääoma *} - \text{aineettomat hyödykkeet}}{\text{riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä}} \times 100$
Tuotto-kulu -suhde	$\frac{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot}}{\text{hallintokulut} + \text{poistot} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}$
Kulu-tuotto %	$\frac{1}{\text{Tuotto-kulu -suhde}} \times 100$

\*) Omaan pääomaan sisältyvistä arvonkorotusrahastosta, käyvän arvon rahastosta ja vapaaehtoiisiin varauksiin lukeutuvasta yleisestä tappiovarauksesta käytetään tunnuslukuja laskettaessa verovelalla vähennettyjä arvoja.

Helsingissä 23. päivänä elokuuta 2005

Jarmo Leppiniemi  
puheenjohtaja

Pentti Vartia  
varapuheenjohtaja

Jari Eklund

Matti Inha  
toimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Olli Salakka

Jukka Tammi

Raimo Vaherno  
varatoimitusjohtaja

## TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO

Olemme suorittaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen osavuositarkastuksen 1.1.- 30.6.2005 yleisluonteisen (review) tarkastuksen. Käsitksemme mukaan katsaus on laadittu sitä koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä 23. päivänä elokuuta 2005

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos, KHT

### HALLINTONEUVOSTO

Toimitusjohtaja Lauri Koivusalo, puheenjohtaja  
Professori Vesa Majamaa, varapj. 31.3.2005 saakka  
Professori Markku Koskela, varapj. 31.3. 2005 lähtien  
Johtaja Antti Aho  
Toimitusjohtaja Antti Arjanne  
Toimitusjohtaja Kyösti Ekdahl  
Toimitusjohtaja Mikael Englund  
Asianajaja Juhani Erma  
Johtaja Markus Heino 31.3.2005 lähtien  
Toimitusjohtaja Helena Jaatinen  
Toimitusjohtaja Tauno Jalonen 31.3.2005 lähtien  
Maanviljelijä Kallepekka Osara  
Lehtori Elina Rantala  
Toimitusjohtaja Juhani Ruskeepää  
Varatuomari Jukka Räihä  
Toimitusjohtaja Terho Salo  
Asianajaja Väinö Teperi  
Projektipäällikkö Riitta Vahela-Kohonen

### TILINTARKASTAJAT

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö  
vastuunalaisena tilintarkastajana  
kauppat. maisteri Juha Wahlroos, KHT

Kauppat. maisteri Jukka Mynttinen, KHT  
varamies

### HALLITUS

Professori Jarmo Leppiniemi, puheenjohtaja  
Toimitusjohtaja Ukko Laurila, varapj. 31.3.2005 saakka  
Toimitusjohtaja Pentti Vartia, varapj. 31.3.2005 lähtien  
Sijoitusjohtaja Jari Eklund  
Konsernijohtaja Ben Grass 31.3.2005 saakka  
Toimitusjohtaja Matti Inha  
Professori Hannu Kuusela  
Toimitusjohtaja Teemu Lehtinen 31.3.2005 lähtien  
Toimitusjohtaja Olli Salakka 31.3.2005 lähtien  
Pääjohtaja Jukka Tammi  
Varatoimitusjohtaja Raimo Vaherno

### SISÄISET TARKASTAJAT

Control Consulting CC Ltd Oy  
Toimitusjohtaja Atte Holopainen, CISA, CISM