

**LISTALLEOTTOESITE**  
Perusosa 28.5.2004

## **SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS**

**Suomen Hypoteekkiyhdistyksen  
Joukkovelkakirjaohjelma  
200.000.000 euroa**

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

Ohjelman järjestäjä: Sampo Pankki Oyj

<b>1. YLEISTÄ</b> .....	<b>3</b>
1.1 Listalleottoesitteen julkistaminen.....	3
1.2 Esitteestä ja tilintarkastuksesta vastuulliset henkilöt.....	3
1.3 Tilintarkastuskertomukset .....	4
<b>2. YLEISET LAINAEHDOT</b> .....	<b>6</b>
<b>3. LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI</b> .....	<b>13</b>
<b>4. TIEDOT JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LIIKKEESEENLASKUSTA</b> .....	<b>15</b>
<b>5. TIETOJA HYPOTEEKKIYHDISTYKSESTÄ</b> .....	<b>16</b>
5.1 Yleisiä tietoja.....	16
5.2 Hallinto.....	16
5.3 Pääoma .....	20
5.4 Toiminta (Toimialat ja toimipaikat).....	20
5.5 Taloudellinen asema.....	21
5.6 Hypoteekkiyhdistyksen konserni .....	23
5.7 Muut sitoumukset .....	23
5.8 Sijoitukset.....	24
5.9 Viimeaikaiset tapahtumat .....	24
5.10 Tulevaisuudennäkymiä koskevat tiedot .....	25
<b>6. MUUT ARVOPAPERIN ARVOON VAIKUTTAVAT SEIKAT</b> .....	<b>25</b>
<b>7. HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN TILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2003</b> .....	<b>27</b>
<b>8. TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO</b> .....	<b>52</b>

## 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 jäljennösinä nähtävissä toimistoaikana Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa, osoite Yrjönkatu 9, 00120 Helsinki. Ohjelmaa koskevat asiakirjat ovat jäljennösinä 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 9.6.2004 (90/250/2004) 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 päivityksestä, kuitenkin enintään kaksi viikkoa Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2004 tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Hypoteekkiyhdistys täydentää esitteen perusosaa, mikäli esitetyissä tiedoissa tapahtuu muutoksia, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa liikkeeseenlaskettavien joukkovelkakirjojen arvoon. Esitettä päivitetään Hypoteekkiyhdistyksen osavuosikatsauksilla 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 tosiseikkoja ja että tiedoista ei ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

28.5.2004 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:

### **2001-2003**

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 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 konsernitalinpäätöksineen 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)

## **TILINTARKASTUSKERTOMUS 2003**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Olemme tarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja hypoteekkiyhdistyksen 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 luottolaitostoiminnasta ja 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 3.392.740,11 euroa, antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja hypoteekkiyhdistyksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voittovarojen käsittelystä on lain ja hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukainen.

Helsingissä 24. päivänä helmikuuta 2004

(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 määrittävät 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 lainaehtoista 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 debentureina, joilla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus. Debentuurien etuoikeusasema määrittävät lainakohtaisissa ehdoissa.

Velkakirjat voidaan laskea muodoltaan liikkeeseen:

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

Velkakirjojen muoto määrittävät 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 lainaehtojen 12. kohdan mukaista velkojienkokouksen suostumusta. Paperimuotoisten velkakirjojen haltijoiden tulee suostua liittämiseen uhalla, että paperimuotoisesta lainasta ei makseta lainaehtojen mukaisia suorituksia sen jälkeen, kun laina on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

### **2 Nimellisarvo**

Velkakirjojen nimellisarvot ja lukumäärä sekä arvo-osuusmuotoisten lainojen yksikkökoko määrittävät lainakohtaisissa ehdoissa. Lainaosuuksien takaisinmaksumäärä, jos se poikkeaa nimellisarvosta määrittävät 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 määrittävät 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 huutokauppanenettelyllä tai muulla lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla. Huutokaupoissa välittäjät välittävät omissa nimissään lainan merkintöjä liikkeeseenlaskijalle.

Merkintähinta on merkinnän nimellismäärä kerrottuna merkintäajankohdan emissiokursilla. 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.

## **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 Vakuus**

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

## 8 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 määritelyinä 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.

### 8.1 Kiinteä korko

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

### 8.2 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 määritelty 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 annettusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asettuu.

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.

### 8.3 Muu peruste hyvityksen määräytymiselle

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

### 8.4 Koron vähimmäis- ja/tai enimmäismäärä

8.2 ja 8.3 kohdissa mainitulle korolle tai hyvitykselle voidaan lainakohtaisissa ehdoissa määrätä vähimmäis- tai enimmäismäärä tai molemmat.

## 9 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.

## 10 Koronlaskuperuste

Lainakohtaisissa ehdoissa määritellään lainaan sovellettava koronlaskuperuste, joka voi olla:

- (a) "Todelliset/Todelliset", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan vuoden todellisilla päivillä,
- (b) "Todelliset/365", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 365:lla,
- (c) "Todelliset/360", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 360:lla,
- (d) "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,
- (e) "30/360", jolloin korkovuodessa on 360 päivää ja korkokuukaudessa on 30 päivää.

## **11 Pankkipäiväolettamat**

### **11.1 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.

### **11.2 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.

### **11.3 Pankkipäivä**

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

## **12 Koron ja pääoman takaisinmaksu**

### **12.1 Takaisinmaksu eräpäivänä**

Korko ja pääoma maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määritellyinä 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 11. kohdan mukaista pankkipäiväolettamaa.

### **12.2 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 12.1 määritellyllä tavalla, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

Lainan pääomalle ei kerry korkoa liikkeeseenlaskijan ilmoittaman maksupäivän jälkeiseltä ajalta.

### **12.3 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 12.1 määritellyllä tavalla, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

Vaihtuvaan viitekorkoon sidottu laina voidaan vaatia takaisinmaksettavaksi ainoastaan koronmaksupäivänä.

## **13 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 15. 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 eräänyy ennaikaisesti 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 takaussitumus 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 päätöksiä; tai

(d) liikkeeseenlaskija on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin.

## 14 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 velkakirjoihinsa. 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.

## 15 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 syytä johtuvasta liikkeeseenlaskijan tai välittäjän liiketoiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

## 16 Vanhentuminen

Jollei eräännyntä suoritusta ole vaadittu maksettavaksi kolmen (3) vuoden kuluessa sen eräännyntä, on oikeus maksun saantiin rauennut. Paperimuotoisiin velkakirjoihin liittyvien maksulippujen osalta vaade on esitettävä viiden (5) vuoden kuluessa eräännyntä.

## 17 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.

## 18 Muut ehdot

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus tehdä ohjelman ja/tai lainan ehtoihin tarkoituksenmukaisia muutoksia, jotka eivät heikennä velkakirjojen haltijoiden asemaa ilman yleisten lainaehtojen 13. kohdan mukaista velkojainkokouksen suostumusta. Liikkeeseenlaskijan on ilmoitettava muutoksista velkakirjojen haltijoille yleisten lainaehtojen 17. 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 kehitymisestä johtuvat muutokset.

## **19 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.





#### 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 korkotuotto prosentti sijoittajalle liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 100 % on [ ] % ja duraatio [ ] vuotta.
Lainan ISIN-koodi:	[ ]
Lähdevero:	[ ]
Arvio lainan liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta sekä suunniteltu käytötapa:	Enintään [ ] % lainan pääomasta. Laina on osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.

Merkittävät tiedot liikkeeseenlaskijan liiketoiminnan kehityksestä viimeisen tilikauden päättymisen tai osavuosisikatsauksen 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 yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen sekä muuhun tarkoitukseen.

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. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin vuosikertomus 2003 ja viimeisin osavuosisikatsaus ovat luettavissa internet-osoitteessa [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) sekä Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa sen aukioloaikoina.

### **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 jäsenten on täytettävä Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa ohjaavien lakien ja niiden nojalla annettujen viranomaismääräysten asettamat yleiset ja erityiset kelpoisuusvaatimukset. Lisäksi on varmistuttava, että hallintoneuvoston jäsenet edistävät toiminnallaan jatkuvasti Hypoteekkiyhdistyksen itsenäisyyttä, riippumattomuutta sekä asuntorahoituksen ja asumisen asiantuntemusta. Hallintoneuvoston jäseneksi valittavan henkilön on oltava Hypoteekkiyhdistyksen äänivaltainen jäsen. Hallintoneuvoston jäseniä valittaessa on otettava huomioon, että Hypoteekkiyhdistyksen toiminta-alue ja eri lainanottajaryhmät ovat edustettuina hallintoneuvostossa.

Hallintoneuvosto valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan. Hallintoneuvoston kokous pidetään, milloin puheenjohtaja, varapuheenjohtaja tai vähintään viisi hallintoneuvoston jäsentä taikka hallitus katsoo sen tarpeelliseksi. Hallintoneuvosto on päätösvaltainen vähintään yhdeksän jäsenen läsnäollessa.

Hallintoneuvoston tehtävänä on valvoa, että Hypoteekkiyhdistystä hoidetaan varovaisesti ja huolellisesti lain ja näiden sääntöjen mukaisesti sekä Hypoteekkiyhdistyksen kokouksen ja hallintoneuvoston päätöksiä noudattaen. Hallintoneuvoston tehtävänä on päättää sääntöjen osoittamissa rajoissa hallituksen jäsenten lukumäärästä sekä valita ja vapauttaa heidät. Esityksen hallituksen jäsenistä tekee Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokunta ottaen huomioon hallituksen jäsenelle asetetut yleiset kelpoisuus- ja riippumattomuusvaatimukset. Hallintoneuvosto päättää hallituksen jäsenten palkkaedut Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnan esittelyn perusteella. Se myös valitsee ja vapauttaa toimitusjohtajan, hänen varamiehenään toimivan johtajan ja muut johtajat Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokunnan esityksestä sekä määrää heidän palkkaetunsa Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnan esityksestä. Hallintoneuvosto 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. Se vahvistaa myös Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokunnan ja palkkiovaliokunnan työjärjestykset, päättää sivukonttorin perustamisesta, lakkauttamisesta ja huolehtii sivukonttorien asianmukaisesta tarkastamisesta.

#### **Hallintoneuvoston jäsenet ja heidän pääasialliset toimensa:**

Lauri Koivusalo hallintoneuvoston puheenjohtaja varatuomari	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera 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, varatuomari	Suomen SKV Oy Sinimäentie 10 C 02630 Espoo	toimitusjohtaja
Mikael Englund Diplomi-insinööri, MBA	Vakuutusosakeyhtiö Garantia PL 600 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Juhani Erma oikeustieteen lisensiaatti, varatuomari	Attorneys at Law Borenius & Kempainen Ltd Yrjönkatu 13 A 00120 Helsinki	asianajaja

Helena Jaatinen oikeustieteen kandidaatti	Merimieseläkekassa Uudenmaankatu 16 A 00120 Helsinki	toimitusjohtaja
Markku Koskela kauppatieteiden tohtori	Helsingin Yliopisto, Taloustieteen laitos PL 27 00014 Helsingin yliopisto	professori
Teemu Lehtinen diplomi-insinööri, valtiotieteen tohtori	Veronmaksajain keskusliitto ry Kalevankatu 4 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Kallepekka Osara agrologi	Nukarintie 65 39100 Hämeenkyrö	maanviljelijä
Elina Rantala filosofian maisteri	Oulun seudun ammattikorkeakoulu, Tekniikan yksikkö Kotkantie 1 90250 Oulu	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
Väinö Teperi oikeustieteen kandidaatti	Asianajotoimisto Teperi & Co Oy Yrjönkatu 36 00100 Helsinki	asianajaja
Riitta Vahela-Kohonen filosofian maisteri	Savonlinnan kaupunki Olavinkatu 27 57130 Savonlinna	elinkeinoasiamies

Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston puheenjohtaja, hallintoneuvoston varapuheenjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen varapuheenjohtaja. Lisäksi nimitysvaliokunnan kokouksiin osallistuu toimitusjohtaja tai hänen varamiehensä asioiden valmistelijana ja esittelijänä.

Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston Hypoteekkiyhdistyksen kassan, kirjanpidon, arvopapereiden ja sitoumusten sekä laina- ja vakuusasiakirjojen sekä maksuvalmiuden hoidon ja hallinnon tarkastukseen valitsevat tarkastajat.

## Hallitus

Hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään seitsemän ulkopuolista jäsentä, jotka hallintoneuvosto valitsee vuodeksi kerrallaan sekä toimitusjohtaja ja hänen varamiehenään toimiva johtaja. Toimitusjohtaja tai hänen varamiehenään toimiva johtaja toimii hallituksessa asioiden valmistelijana ja esittelijänä. Hallituksen jäsenten on täytettävä Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa ohjaavien lakien ja niiden nojalla annettujen viranomaismääräysten asettamat yleiset ja erityiset kelpoisuusvaatimukset. Lisäksi on erityisesti varmistettava, että hallituksen jäsenet edistävät toiminnallaan jatkuvasti

Hypoteekkiyhdistyksen itsenäisyyttä, riippumattomuutta sekä asuntorahoituksen ja asumisen asiantuntemusta.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Kummankin estyneenä ollessa hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan kokousta varten. Puheenjohtajaksi tai varapuheenjohtajaksi ei voida valita toimitusjohtajaa tai hänen varamiehenään toimivaa johtajaa.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan kutsusta ja on päätösvaltainen, kun vähintään puolet jäsenistä on läsnä.

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, hyvän johtamis- ja hallintotavan ja näiden sääntöjen sekä Hypoteekkiyhdistyksen kokouksen ja hallintoneuvoston päätösten ja ohjeiden mukaan.

### 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, rakennusneuvos	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 professori	Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA Lönrotinkatu 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)**

Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakasjäseniään internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevissa toimitiloissaan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki.

Suomen Hypoteekkiyhdistys myöntää pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen sekä muuhun tarkoitukseen. 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.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen täysin omistaman tytäryhtiön, Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n tehtävänä on tarjota Hypoteekkiyhdistyksen asuntolaina-asiakkaille talletuspankkipalveluita. Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n tuotteet ja palvelut antavat lisäarvoa asuntolaina-asiakkaiden asuntorahoitukseen. Suomen AsuntoHypoPankki Oy aloitti talletuspalvelut ja Hypo Visa -kortin markkinoinnin vuonna 2003. Myös ensimmäinen RS-kohde käynnistyi vuonna 2003.

Lisäksi Hypoteekkiyhdistyksen pääasialliseen toimintaan kuuluu pörssissä noteerattujen arvopapereiden ja kiinteistöosakkeiden omistaminen. Yhteenveto Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kiinteistöomaisuudesta on Tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 24. Suomen AsuntoHypoPankki Oy ei harjoita kiinteistöosakkeiden eikä pörssissä noteerattujen arvopapereiden omistusta.

## 5.5 Taloudellinen asema

Tilivuoden 2003 voitolle ja lainakannan kasvulle asetetut tavoitteet saavutettiin. Hypo-konsernin rahoituskate laski 4,3 prosenttia 3,6 miljoonaan euroon (edellisvuonna 3,8 milj. €). Lainakannan tuntuva kasvu ei kompensoinut lainamarginaalien ja korkotason laskun vaikutusta rahoituskatteessa.

Hypoteekkiyhdistyksen rahoituskate pieneni 7,8 prosenttia 3,5 miljoonaan euroon (3,8 milj. €). Välittömien verojen jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tilikauden voitto kasvoi 43,8 prosenttia ja oli 3,4 miljoonaa euroa (2,4 milj. €).

Fennorating Oy julkaisi 18.11.2003 Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä pitkäaikaisen luottoluokituksen, joka on A+. Luokittajan mukaan Hypoteekkiyhdistyksen tilanne on vakaa. Tarkemmat tiedot luokituksesta ovat saatavissa internet-sivuilta [www.fennorating.fi](http://www.fennorating.fi).

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

## TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 1999-2003

(1 000 €)

	1999	2000	2001	Emoyhtiö 2002	Konserni 2002	Emoyhtiö 2003	Konserni 2003
Liikevaihto	16 625	17 578	19 230	18 087	18 087	20 058	20 074
Muutos %	-5,6	5,7	9,4	-5,9	-5,9	10,9	11,0
Rahoituskate	4 213	3 749	3 819	3 792	3 792	3 495	3 629
% liikevaihdosta	25,3	21,3	19,9	21,0	21,0	17,4	18,1
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 239	2 508	2 722	2 563	2 513	4 075	4 076
% liikevaihdosta	19,5	14,3	14,2	14,2	13,9	20,3	20,3
Tehdyt poistot ja vapaaehtoisten varausten lisäys	1 501	412	-9	87	87	140	140
Luottotappiokirjaukset, (-) tuloutus	-46	83	-9	-89	-89	73	73
Lainakanta	277 163	280 854	296 002	328 028	328 028	364 750	364 750
Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset	2 952	2 511	2 778	2 577	2 577	2 113	2 113
% lainakannasta	1,1	0,9	0,9	0,8	0,8	0,6	0,6
Varainhankinta	261 399	272 367	279 517	310 751	310 751	343 475	341 992
Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset	47 138	49 080	51 397	53 851	53 794	55 771	55 714
Taseen loppusumma	313 136	327 541	336 491	376 112	370 058	404 694	403 193
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,3	3,7	4,3	4,5	4,3	6,2	6,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,79	0,56	0,64	0,66	0,62	0,87	0,88
Omavaraisuusaste %	15,1	15,0	15,2	14,3	14,5	13,8	13,8
Vakavaraisuus %	25,7	25,4	24,6	22,9	22,9	22,2	22,4
Rahoitusmarginaali %	1,5	1,3	1,3	1,2	1,2	1,0	1,0
Tuotto-kulu -suhde	1,9	1,8	1,9	1,7	1,6	1,9	1,8
Kulu-tuotto %	53,0	56,6	53,5	60,6	61,3	53,4	54,1

Tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty tilinpäätöksessä, ks. tämän esitteen sivu nro 50.

## 5.6 Hypoteekkiyhdistyksen konserni

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kokonaan omistamat tytäryhtiöt ovat Suomen Asuntohypopankki Oy, Hypoteekkinotariaatti Oy sekä kiinteistötytäryhtiöt Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56, As. Oy Helsingin Wellamonrinne sekä As Oy Vanhaväylä 17. Tietoja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä esitetään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintakertomuksessa tämän esitteen sivulla 28. Muista tytäryhtiöistä esitetään tietoja liitetietojen laatimisperusteissa tämän esitteen sivulla 38.

## 5.7 Muut sitoumukset

Suomen Hypoteekkiyhdistys Luvut tuhansina euroina	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	30.4.2004
Velat luottolaitoksille	181 012	211 339	197 363	199 425
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	16 802	13 077	48 747	48 025
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat				
Joukkovelkakirjalainat	81 702	66 394	86 573	86 633
Sijoitustodistukset	0	19 940	10 791 b)	14 590 b)
Muut velat	629	7 216 a)	1 786	1 621
Yhteensä	280 145	317 966	345 260	350 294
Taseen ulkopuoliset sitoumukset:				
Takaukset ja pantit	0	0	0	0
Sitovat luottolupaukset	19 695	11 398	11 899	18 080
Koronvaihtosopimukset	35 340	61 340	84 840	87 340

Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole vakuudellisia velkoja. Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n velat yleisölle ja julkisyhteisöille 30.4.2004 olivat 4 271 tuhatta euroa.

a) Muihin velkoihin 31.12.2002 sisältyy konsernivelkoja 5 997 tuhatta euroa.

b) Sijoitustodistuksiin 31.12.2003 sisältyy konsernivelkoja 5 809 tuhatta euroa, 30.4.2004 vastaavasti 9 361 tuhatta euroa.

## 5.8 Sijoitukset

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sijoitukset on lueteltu Tilinpäätöksen liitetietojen kohdissa 20 ja 21, joiden tiedot on esitetty sekä emoyhtiöstä että konsernista, mikäli ne poikkeavat toisistaan. Hypoteekkiyhdistyksen omat varat on sijoitettu kolmeen ryhmään: kiinteistöihin, pörssiosakesijoituksiin ja antolainaukseen, jonka tiedot ilmenevät Tilinpäätöksen 2003 kohdasta Toimintakertomus, luotonanto. Kiinteistösjoiutukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla. Hypoteekkiyhdistyksen pörssiosakeomistukset ovat pitkäaikaisia, eikä Hypoteekkiyhdistys käy aktiivista arvopaperikauppaa. Hypoteekkiyhdistys vähentää tulevana vuosina osakeriskiä olennaisesti luopumalla osakesijoituksista.

Tietoja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sijoitustoiminnasta

Luvut tuhansina euroina

	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	30.04.2004
Saamistodistukset julkisyhteisöiltä	3 166	3 431	208	2 007
Saamistodistukset muilta	52	22	0	13 487
Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä	190	6 188	6 188	6 188
Osakkeet ja osuudet	4 325	4 081	3 984	3 803
Kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet	19 186	17 812	16 196	16 694

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 100 prosenttisesti omistamien, konserniin 31.12.2003 kuuluvien tytäryhtiöiden tietoja on esitelty tilinpäätöksen 2003 liitetietojen kohdassa 53 ja 56.

Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n sijoitukset ovat pääosin saamistodistuksia ja koostuvat saamisista Suomen Hypoteekkiyhdistykseltä. Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n 30.4.2004 saamistodistukset muilta, 9 361 tuhatta euroa, ovat kokonaisuudessaan saamia konsernin emoyhtiöltä.

## 5.9 Viimeaikaiset tapahtumat

Rahoituskate ja lainakanta ovat alkuvuonna 2004 kehittyneet odotusten mukaisesti heijastaen yleistä markkinakorkokehitystä sekä asuntolainamarkkinoiden kehitystä. Lainakannan kehitykseen ovat erityisesti vaikuttaneet tiedossa olleet kertalyhennykset alkuvuonna 2004. Uusien tuotteiden markkinoille tuomista, mm. Hypon Osaomistuskonsepti ja Hypo Stipendi, on jatkettu uudistusohjelman mukaisesti. As Oy Vantaan Piikkikuja 6:n huoneistojen myynti on edistynyt suunnitelman mukaisesti siten, että Hypoteekkiyhdistyksen omistus yhtiöstä 31.3.2004 oli alle 50%. As Oy Vanhaväylä 17 -yhtiöstä tuli konsernin kiinteistötytäryhtiö.

Hypoteekkiyhdistyksen kokouksessa 17.2.2004 ja 18.3.2004 käsiteltiin ja hyväksyttiin Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt, jotka on laadittu soveltaen kaikilta mahdollisilta osin HEX:n, Keskuskaupakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton julkistamaa suositusta pörssi-yhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance). Muutokset merkittiin kaupparekisteriin 19.5.2004. Keskeisimmät muutostarpeet liittyivät hallintoneuvoston, hallituksen ja toimitusjohtajan sekä tämän varamiehen asemaan ja tehtäviin. Muutoksilla korostettiin hallintoneuvoston valvonnallisia tehtäviä, lisättiin hallituksen tehtäviä ja täsmennettiin toimitusjohtajan roolia hallituksessa. Muutokset edellyttivät Hypoteekkiyhdistyksen sääntömuutoksia.

Hallintoneuvoston kokouksessa 18.3.2004 valittiin uudelleen hallintoneuvoston puheenjohtajaksi toimitusjohtaja Lauri Koivusalo ja varapuheenjohtajaksi professori Vesa Majamaa. Hallintoneuvoston uusiksi jäseniksi vuonna 2004 valittiin toimitusjohtaja Mikael Englund, maanviljelijä Kallepekka Osara ja asianajaja Väinö Teperi.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin 31.3.2004 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. Suomen Pankki ja Rahoitustarkastus ovat kiinnittäneet kevään 2004 aikana huomiota asuntolainamarginaalien alhaisuuteen ja viitanneet mahdolliseen ristisubventioon kilpailua vääristävänä osatekijänä. Asuntomarkkinoilla tarjontaa voimakkaamman kysynnän arvioidaan ylläpitävän asuntojen nykyistä hintatasoa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta kasvaa lievästi lainojen isojen kertalyhennysten vuoksi. Liikkeeseenlaskijan rahoituskatetta rasittaa alhaiset lainamarginaalit sekä alhainen korkotaso. Tulosreserviä tuloutetaan vuonna 2004 suunnitellun mukaisesti kiinteistöistä, pörssiosakkeista ja eläkesäätiöstä, joilla toimenpiteillä katetaan uudistusohjelmasta aiheutuvia kuluja. Tilivuonna liikkeeseenlaskijan konsernin tuloksen arvioidaan säilyvän tyydyttävänä.

Helsingissä 28.5.2004

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.

Jos velkakirjat myydään laina-aikana, verotetaan mahdollista luovutusvoittoa ja saatua kertynyttä korkoa (jälkimarkkinahyvitys) pääomatulona. Pääomatulojen veroprosentti vuonna 2004 on 29 %. Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa saadusta jälkimarkkinahyvityksestä ennakonpidätyksen.

Mahdollinen luovutustappio on vähennyskelpoinen erä myyntivuonna ja sitä seuraavana kolmena verovuonna saaduista luovutusvoitoista. Ostettaessa velkakirjoja laina-aikana maksettu jälkimarkkinahyvitys on vähennyskelpoinen erä pääomatulojen verotuksessa tai niiden puuttuessa tuloverolain sallimissa rajoissa ansiotulojen verotuksessa.

Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa maksetusta jälkimarkkinahyvityksestä tiedon verohallinnolle. Lainan pääomaa ja korkoa, josta on peritty lähdevero, ei tarvitse ilmoittaa veroilmoituksessa. Sama koskee ennakonpidätyksen kohteena ollutta jälkimarkkinahyvitystä. Mahdollinen luovutusvoitto tai -tappio on sen sijaan ilmoitettava veroilmoituksessa.

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 ehtoissa 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 ehtoissa. 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 nykyarvomenetelmällä. Duraatio eli lainan koron ja pääoman maksujen nykyarvoilla 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. - 31.12.2003

### TOIMINTAKERTOMUS

#### Toimintaympäristö

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 143. toimintavuonna asuntomarkkinat olivat vilkkaat. Asuinrakentamisen volyymi kasvoi reippaasti - erityisesti omatoiminen rakentaminen; kasvua oli peräti noin 50 prosenttia. Joka kolmannella kotitaloudella oli lähimmän vuoden aikana aikomus korjata asuntoaan. Asuntokauppoja tehtiin runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vanhojen asuntojen hintatason nousu hidastui edellisvuodesta; nousua oli koko maassa 6,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 7,4 prosenttia ja muualla Suomessa 6,2 prosenttia. Rakennuskustannukset nousivat 1,6 prosenttia, kun kuluttajahintojen muutos oli vain 0,5 prosenttia.

12 kk euriborkorko laski vuoden aikana 0,50 prosenttiyksikköä: tammikuun korko oli keskimäärin 2,705 prosenttia, kesäkuussa 2,014 prosenttia ja joulukuussa 2,381 prosenttia. Kotitalouksien talletuskanta kasvoi 8,1 prosenttia 50,2 miljardiin euroon. Talletuskannan keskikorko laski tammikuun 1,28 prosentista joulukuun 0,97 prosenttiin. Kotitalouksien lainakanta pankeista oli 53,0 miljardia euroa, josta asuntoluottokanta pankeista kasvoi 15,7 prosenttia (vuonna 2002 12,7%) 36,1 miljardiin euroon. Uusista asuntoluotoista 67,0 prosenttia (60,4 %) sidottiin euriborkorkoihin, 21,3 prosenttia (36,7 %) pankkikohtaisiin viitekorkoihin (prime) ja 11,8 prosenttia (2,1 %) kiinteisiin korkoihin.

Suomen rahalaitosten liikkeeseen laskemien euromääräisten velkapapereiden kanta oli 23,8 miljardia euroa (24,0 mrd. €), josta muiden kuin talletuspankkien osuus oli 2,7 miljardia euroa (2,3 mrd. €)

Kotitalouksien talletuskanta ylitti vielä tammikuussa 2003 kotitalouksien asunto- ja kulutuslainakannan, mutta helmikuusta alkaen talletuskanta ei kattanut lainakantaa. Kotitalouksien asuntolainakannan ja talletuskannan välinen korkomarginaali talletuspankeissa laski tammikuun 3,26 prosentista joulukuun 2,59 prosenttiin, mikä merkitsee talletuspankkien rahoituskatteen pientymistä vuonna 2003.

Kilpailu asuntolaina-asiakkaista jatkui kireänä asuntosäästäjien hyväksi. Pankkien uusien asuntoluottojen keskikorko laski tammi - joulukuussa 0,63 prosenttiyksikköä eli 0,13 prosenttiyksikköä enemmän kuin 12 kk euriborkorko. Kolmen vuoden aikana uusien asuntoluottojen korot ovat laskeneet 2,85 prosenttiyksikköä 6,18 prosentista 3,33 prosenttiin.

Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysin. Hyvän julkisen 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. Suomen AsuntoHypoPankki Oy liittyi Suomen Pankkiyhdistykseen ja Luottokuntaan.

#### Uudistusohjelma

Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan uudistusohjelmaa jatkettiin edellisvuonna määriteltyjen konsernin mission, vision ja strategian sekä uudistetun visuaalisen ulkoasun puitteissa. Lisäksi uudistettiin lainapalveluja sekä aloitettiin talletuspalvelut ja Hypo Visa -kortin markkinointi. Ensimmäinen RS-kohde käynnistyi.

Senior-asiakkaita kiinnosti erittäin runsaasti edellisvuonna tarjontaan tuotu Hypoteekkiyhdistyksen Käänteinen Asuntokauppa ja Asuntolaina, joiden avulla asunnon omistaja voi vapauttaa räätälöidyllä sopimusratkaisulla omistusasunnessaan uinuvaa varallisuuttaan omaan käyttöön täydentämään tulojaan.

Loppuvuonna julkistettu Hypo Baby -tili, jonka puitteissa isovanhemmat säästävät kuukausittain lapsenlapsilleen pesämunaa asuntoa varten, johti heti talletussopimuksiin.

Kuluneen vuoden yhteistyökumppaneita olivat markkinointi- ja tietotekniikka-asioissa mm. Tapiolaryhmä, Oy Samlink Ab, OpusCapita Oyj, Luottokunta, eQ Pankki Oy, Suomen SKV Oy, Mansoft Oy, Zippoint, ERA Finland, Älvsbytalö, Upseeriliitto ry ja Suomen Vuokranantajat ry.

## **Hypo-konserni**

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu Hypoteekkiyhdistyksestä ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä. Hypo-konsernin konsernitilinpäätöksen tilinpäätösluvut eivät oleellisesti poikkea Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätösluvuista. Jäljempänä esitetään tietoja Hypoteekkiyhdistyksestä, ellei asiayhteydessä toisin mainita.

## **Suomen AsuntoHypoPankki Oy**

Suomen AsuntoHypoPankki Oy on talletuspankki ja emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on luottolaitos, joka voi harjoittaa muuta pankkitoimintaa paitsi talletuspankkitoimintaa. Kumpikaan ei harjoita maksuliikettä. AsuntoHypoPankin tehtävänä on tarjota Hypoteekkiyhdistyksen asuntolaina-asiakkaille talletuspankkipalveluita. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon.

Vuonna 2002 valtiovarainministeriön myöntämän talletuspankkitoimiluvan nojalla AsuntoHypoPankin toiminta alkoi asteittain vuoden 2003 aikana kiinteässä yhteistyössä Hypoteekkiyhdistyksen kanssa. Pankki aloitti talletuspalvelut määräaika- ja asuntosäästöpalkkiotilein. Talletuksia oli vuoden päättyessä 4,3 miljoonaa euroa. Keväällä käynnistyi pitkän luottoajan Hypo Visa -kortin markkinointi. Loppuvuonna otettiin nuorten asuntosäästöpalkkiotilit (ASP) tuotevalikoimaan sekä kehitettiin Hypo Baby -tili isovanhemmille, jotka säästävät lapsenlapsilleen täysi-ikäisenä hankittavaa asuntoa varten.

Rahoituskate on syntynyt lähinnä osakepääoman sijoittamisesta; kulut ovat toiminnan käynnistämisestä ja liittymisestä Suomen Pankkiyhdistykseen. Talletusjärjestelmän valmistuminen ja laaja käyttöönotto on suunnitelman mukaan keväällä 2004, minkä vuoksi poistoja ei tehty vuonna 2003.

Hallitus, joka on sama kuin Hypoteekkiyhdistyksen, kokoontui yksitoista kertaa.

AsuntoHypoPankin tietoja esitetään liitetiedoissa 53 ja 56.

## **Jäsenedut**

Hypo-konserni tarjoaa asiakasjäsenilleen kilpailukykyisesti asunto- ja muita luottopalveluja, talletuspalveluja, Hypo Visa -luottokorttia 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 11,2 prosenttia 364,7 miljoonaan euroon (328,0 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen myöntämässä lainoissa asiakkaan valittavissa oli viitekorkona joko euriborkorko tai kiinteä korko tai näiden yhdistelmä korkorisikin tasaamiseksi.

Uusia lainoja nostettiin kaikkiaan 112,6 miljoonaa euroa, mikä on 21,1 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna (93,0 milj. €).

Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

<b>Lainakanta milj. €</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>Muutos</b>	<b>Muutos %</b>
Kotitalouksien asuntoluotot	198,9	166,1	32,8	19,7
Kotitalouksien kulutusluotot	21,3	15,4	5,9	38,3
Kotitaloudet yhteensä	220,2	181,5	38,7	21,3
Taloyhtiöt ja muut yhteisöt	107,2	108,4	-1,2	-1,1
Taloyhtiöiden korkotukiluotot	36,0	36,4	-0,4	-1,1
Taloyhtiöluotot yhteensä	143,2	144,8	-1,6	-1,1
Valtion varoista välitetyt luotot	1,4	1,7	-0,3	-17,8
Kaikki luotot yhteensä	364,7	328,0	36,7	11,2

Lainojen keskimäärä kasvoi 13,4 prosenttia (15,5 %).

## Sijoitustoiminta

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

Kiinteistöjen tuotot sisältävät vuokrien lisäksi myyntivoittoja, joiden määrä oli 2,8 miljoonaa euroa. Kiinteistöstä Piikkikuja 6 muodostettiin Asunto Oy Vantaan Piikkikuja 6, mistä tuloutui myyntivoittoa 2,0 miljoonaa euroa. Myynnin yhteydessä arvonorotusrahostoa purkautui 1,4 miljoonaa euroa.

Kiinteistösjoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna oli 8,0 prosenttia (6,2%). Asuinhuoneistojen vuokratuotot olivat keskimäärin 11,87 €/m<sup>2</sup>/kk (10,65 €/m<sup>2</sup>/kk). Asuinhuoneistojen kirjanpitoarvo oli keskimäärin 1 029 euroa/m<sup>2</sup> (1 146 euroa/m<sup>2</sup>) ja Helsingin keskustan liikehuoneistojen 2 748 euroa/m<sup>2</sup> (2 904 euroa/m<sup>2</sup>). Pääasiassa pääkaupunkiseudulla sijaitsevien asuinhuoneistojen kirjanpitoarvot olivat noin 46 (53) prosenttia pääkaupunkiseudun keskimääräisistä kauppahinnoista.

Vaihtuviin vastaaviin kuuluvien pörssinoteerattujen osakkeiden kirjaamattomat arvonnousut olivat vuoden lopussa 2,8 miljoonaa euroa, kun vastaava määrä edellisenä vuonna oli 2,1 miljoonaa euroa. Osakkeiden myyntivoitot ja arvonalennusten palautukset olivat 0,4 miljoonaa euroa (- 0,2 milj. €).

## Varainhankinta

Fennorating Oy uudisti Hypoteekkiyhdistyksestä pitkäaikaisen luottoluokituksen, joka on A+ vakaa. Tarkemmat tiedot ovat saatavissa internetsivuilta [www.fennorating.fi](http://www.fennorating.fi).

Varainhankinnan yhteismäärä oli 343,5 miljoonaa euroa (310,8 milj. €). Hypoteekkiyhdistyksen omia varoja oli antolainauksessa 21,3 miljoonaa euroa (17,3 milj. €). Laina-ajaltaan yli kymmenen vuotta olevaa asuntolainakantaa varten Hypoteekkiyhdistyksen nostama ja nostamaton, laina-ajaltaan vastaava rahoitus oli 88,0 miljoonaa euroa, mikä on 24,1 % lainakannasta.

## Joukkovelkakirjalainat

Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjalainat lasketaan liikkeeseen vuonna 2000 perustetun ja vuonna 2003 korotetun 200 miljoonan euron pääomamääräisen joukkovelkakirjaohjelman alla, jonka järjestäjä on Sampo Pankki Oyj. Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten kirjanpitoarvo oli yhteensä 97,4 miljoonaa euroa (86,3 milj. €).

Vuoden 2003 joukkovelkakirjalainan 1/2003 ensimmäinen erä 20 miljoonaa euroa laskettiin liikkeeseen 2.6.2003. Lainan laina-aika päättyy 2.6.2008 ja tuotto on 6 kk euriborkorko + 0,15 %. Järjestäjänä oli Sampo Pankki Oyj.

Sarjamuotoisen joukkovelkakirjalainan 1/2000 liikkeessä oleva määrä on 55 miljoonaa euroa. 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 kolmessa erässä 2.11.2006, 2.12.2006 ja 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.

### Korkojohdannaiset

Hypoteekkiyhdistys on suojannut korko- ja osakeindeksiriskin johdannaissopimuksin siten, että joukkovelkakirjojen korkokulu määräytyy antolainakannan korkosidonnaisuuden mukaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 84,8 miljoonaa euroa (61,3 milj. €). Osakeindeksisidonnaisen joukkovelkakirjalainan indeksihyvitys on koronvaihtosopimuksilla vaihdettu 12 kk euriborkoron mukaan määräytyviksi sitoumuksiksi. Joukkovelkakirjalainojen 1/2000 ja 1/2003 6 kk euriborkorko on koronvaihtosopimuksin vaihdettu 12 kk euriborkoroksi sekä 3 ja 5 vuoden koroksi antolainakannan korkosidonnaisuuksien mukaan.

### Sijoitustodistukset

Hypoteekkiyhdistyksen 100 miljoonan euron määräisen sijoitustodistusohjelman sijoitustodistusten kirjanpitoarvo oli 10,8 miljoonaa euroa. Sijoitustodistukset lasketaan liikkeeseen Sampo Pankki Oyj:n, Nordea Pankki Suomi Oyj:n ja Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kautta.

### Muu varainhankinta

Osana konsernin varainhankintaa on AsuntoHypoPankin talletuskanta 4,3 miljoonaa euroa. Hypoteekkiyhdistyksen muu varainhankinta tapahtui velkakirjalainoilla pankeilta, vakuutusyhtiöiltä ja henkilökuntalainojen osalta asianomaisilta yrityksiltä.

### **Riskienhallinta**

Riskienhallinnalla on tarkoitus tunnistaa uhat ja mahdollisuudet, jotka vaikuttavat Hypoteekkiyhdistyksen strategian ja tavoitteiden toteutumiseen sekä varmistaa, että riskit ovat oikeassa suhteessa riskinkantokykyyn. Hypoteekkiyhdistys kohdistaa toimintansa etupäässä kotitalouksiin. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnassa noudatetaan hallituksen hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää; seuranta tapahtuu riski- ja poikkeamaraportein. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnan järjestämisessä on huomioitu Hypoteekkiyhdistyksen organisaatorakenne ja liiketoimintojen laajuus.

Riskienhallinta kattaa mm. seuraavat Hypoteekkiyhdistyksen toimintaan liittyvät riskit: luottoriski, korko- ja rahoitusriski, kiinteistö- ja sijoitusriski, operatiivinen riski ja strateginen riski.

## Luottoriski

Luottoriskin hallinnan tavoitteena on pitää asiakasvastoista syntyvien riskien tulos- ja vakavaraisuusvaikutukset hyväksyttävällä varovaisella tasolla. Hypoteekkiyhdistyksen antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut asuntovakuutta vastaan. Luottoriskin ottaminen rajautuu hallintoneuvoston yhdistyksen sääntöjen mukaisesti vahvistamien luotonannossa noudatettavien yleisten ehtojen edellyttämällä tavalla myönnettyihin lainoihin. Lähtökohtaisesti luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn sekä turvaavaan vakuuteen. Lainananto on keskittynyt entistä enemmän kasvukeskuksiin, joissa mm. asuntojen arvon kehitys on paremmin ennustettavissa. Asiakkaan lainanhoitokykyä on arvioitu myös stressitestein, joissa on otettu mahdollinen koronnousu huomioon. Johtoryhmän tekemät luottopäätökset annetaan hallitukselle tiedoksi kuukausittain. Hallitus päättää määrältään tai vakuudeltaan tavanomaisesta poikkeavien lainojen myöntämisestä. Yli 200 000 euron suuruisten lainojen myöntäminen edellyttää erityisiä perusteluja. Luotonmyöntöprosessissa on kiinnitetty erityistä huomiota luottopäätöksen perusteena olevan dokumentaation riittävyyteen, käsittelyvaiheiden erillisyyteen ja tietojen oikeellisuuteen.

Hypoteekkiyhdistys ei harjoita varsinaista yritysluototusta ilman vakuutta. Muita kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden kiinteistöluottoja kiinnitysvakuudella on pienehkö määrä, 10,1 miljoonaa euroa eli 18 prosenttia omista varoista. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole asiakaskokonaisuuksia, joiden vastuut ylittäisivät luottolaitoslain asettaman ylärajan 25 prosenttia omista varoista. Yli 10 prosentin rajan ylittävien asiakaskokonaisuuksien vastuiden määrä, 11,4 miljoonaa euroa, on 20,5 prosenttia omista varoista. Hypoteekkiyhdistyksen tytäryhtiöille myönnettyjen lainojen määrä oli 9,0 miljoonaa euroa, mikä on 16,1 prosenttia omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäisraja on 20 prosenttia.

Lainansaajan on luottoehtojen mukaan vakuutettava luoton vakuutena oleva kiinteistönsä. Hypoteekkiyhdistys on vakuuttanut kollektiivisesti vakuuskiinteistöt vakuutusmaksun laiminlyönnin varalta.

Hoitamattomat luotot ovat säännöllisen seurannan alaisina ja perintätoimiin ryhdytään välittömästi, kun arvioidaan pienenkin luottotappioriskin olevan olemassa. Varovaisesta luotonantopolitiikasta ja turvaavasta vakuudesta johtuen luottotappiot ovat olleet vähäisiä.

## Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan korkotason muutosten vaikutusta tulokseen ja vakavaraisuuteen. Korkoriski aiheutuu saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavista viitekorosta sekä eriaikaisista korontarkistus- ja erääntymisajankohdista. Markkinariskeistä merkittävin on korkoriski. Korkoriskiä hallitaan huolehtimalla otto- ja antolainauksen vastaavuudesta pitämällä viitekorot ja korontarkistuspäivät toisiaan vastaavina rahamarkkinatilanne huomioon ottaen. Korkoriski oli vuoden lopussa 5,85 prosenttia rahoituskatteesta.

## Rahoitusriski

Rahoitusriski on rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvä riski, joka syntyy kun saamisten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan. Rahoitusriski syntyy myös, jos saatavat, velat tai johdannaissovimukset ovat liiaksi keskittyneet yksittäisille vastapuolille. Hypoteekkiyhdistys hankkii rahoituksensa etupäässä pitkäaikaisin velkakirja- ja joukkovelkakirjalainoin ja pitää varainhankinnan antolainauksen suhteen riittävänä ja maksuvalmiutensa hyvänä. Hypoteekkiyhdistyksen varainhankinnan maturiteetti on huomattavasti pitempiaikaisempaa kuin talletuspankeilla yleensä. Rahoitusasema oli vuonna 2003 jatkuvasti hyvä ja vakaa.

## Kiinteistö- ja osakeriski

Kiinteistöriskillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä. Omistuskiinteistöosakkeet sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja ovat valtaosin asuntoja. Kiinteistöyhteisöosakkeiden kirjanpitoarvot pidetään turvaavassa suhteessa käypiin arvoihin, jolloin mahdolliset arvonalentumiset eivät vaikuta merkittävästi tulokseen. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 16,2 miljoonaa euroa on 4,0 prosenttia taseesta, kun luottolaitoslain asettama enimmäismäärä on 13 prosenttia taseesta.

Osakeriskin toteutuminen syntyy kurssin tai tuoton alentumisen kautta aiheuttaen negatiivisen tulosvaikutuksen. Hypoteekkiyhdistys vähentää tulevina vuosina osakeriskiä olennaisesti luopumalla osakesijoituksista.

Osakesijoitusten kirjanpitoarvo 4,2 miljoonaa euroa on 7,5 prosenttia omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäismäärä on 60 prosenttia.

## Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisten riskien tunnistamista sekä niiden vaikuttavuutta ja todennäköisyyttä on arvioitu sisäisen tarkastuksen toimesta toteutetun itsearviointimenetelmän pohjalta. Arvioinnissa esiin tulleita tietojärjestelmien toimivuuteen, henkilöstöön, puutteellisiin rutiineihin ja ohjeistukseen sekä väärinkäyttöihin liittyvien riskien hallintaa on tehostettu mm. järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta ja sen saatavuutta Hypoteekkiyhdistyksen sisäisen intranetsivuston avulla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu tai hankittu valmisohjelmistoina ja toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla. Oikeudellisia riskejä hallitaan vakimuotoisilla viranomaisten hyväksymillä sopimusehdoilla.

## Strateginen riski

Hypoteekkiyhdistyksen liiketoiminnan kasvustrategia perustuu varovaiseen riskinottoon siten, että Hypoteekkiyhdistyksen riskiasema pysyy tavoitetasolla. Valitut strategiat mitoitetaan niin, että ne ovat oikeassa suhteessa Hypoteekkiyhdistyksen riskinkantokykyyn, teknisiin- ja henkilöresursseihin sekä henkilöstön ammattitaitoon. Strategiset riskit hallitaan päivittämällä strategiat vuosittain ja seuraamalla vuositaso suunnitelmien toteutumista säännöllisesti.

## Sisäinen tarkastus

Uudistettu sisäinen tarkastus suoritti tarkastussuunnitelman mukaisesti laaja-alaista sisäistä tarkastusta ja osallistui kehittämis- ja koulutustoimintaan.

Sisäisen tarkastuksen toteuttamisesta on sopimus Oy Inreviso Ab:n ja Control Consulting CC Ltd Oy:n kanssa. Tehtävät ovat hoitaneet Eila Koivu, CIA, CCSA, CISA, CFE ja Atte Holopainen, filosofian kandidaatti, CISA.

## **Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset luotot ja saatavien perintä**

Järjestämättömien ja muiden nollakorkoisten luottojen määrä vähentyi 18,0 prosenttia ja oli 2,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. €). Niiden osuus lainakannasta oli 0,6 prosenttia (0,8 %).

## Konsernin tulos ja kannattavuus

Hypoteekkiyhdistys julkaisi 20.8.2003 osavuositiedot ajalta 1.1. - 30.6.2003.

Tilivuoden voitolle ja lainakannan kasvulle asetetut tavoitteet saavutettiin. Hypo-konsernin rahoituskate laski 4,3 prosenttia 3,6 miljoonaan euroon (edellisvuonna 3,8 milj. €). Lainakannan tuntuva kasvu ei kompensoinut lainamarginaalien ja korkotason laskun vaikutusta rahoituskatteessa. Hypoteekkiyhdistyksen rahoituskate pieneni 7,8 prosenttia 3,5 miljoonaan euroon (3,8 milj. €).

Osinkotuotot olivat ennallaan 0,3 miljoonaa euroa. Arvopaperikaupan nettotuotot olivat 0,4 miljoonaa euroa (-0,2 milj. €), josta myyntivoittoa oli 0,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. €) ja arvonalennusperuutuksia 0,2 miljoonaa euroa (arvonalennuksia 0,2 milj. €).

Liiketoiminnan muut tuotot eli tuotot kiinteistöinvestoinneista olivat 4,4 miljoonaa euroa (2,1 milj. €). Tuottoihin sisältyy kiinteistöinvestointistrategiaan kuulumattomien eräiden huoneistojen myyntivoittoa 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. €) sekä kiinteistön Piikkikuja 6 yhtiöittämisestä syntyneitä myyntivoittoa 2,0 miljoonaa euroa, josta 1,4 miljoonaa euroa muodostuu arvonalennusten peruutuksista.

Konsernin hallintokulut nousivat 30,9 prosenttia 4,0 miljoonaan euroon (3,0 milj. €) pääasiassa uudistusohjelman mukaisesti toimistokorjauksen, markkinointi- ja atk-kulujen sekä henkilöstökulujen kasvun vuoksi. Hypoteekkiyhdistyksen hallintokulujen, 3,9 miljoonaa euroa, nousu oli 28,5 prosenttia.

Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

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

Toteutuneiden luottotappioiden, 0,01 miljoonaa euroa (0,2 milj. €), palautuneiden luottotappioiden 0,03 miljoonaa euroa (0,01 milj. €) ja saamisiin kohdistettujen luottotappiovarausten muutoksen yhteismäärä vähensi tulosta 0,07 miljoonaa euroa (tulospaannusta 0,09 milj. €). Toteutuneet luottotappiot olivat 0,004 prosenttia lainakannasta (0,05 %).

Konsernin liikevoitto kasvoi 62,2 prosenttia ja oli 4,1 miljoonaa euroa (2,5 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 47,0 prosenttia ja oli 3,4 miljoonaa euroa (2,3 milj. €). Tuottojen ja kulujen suhde oli 1,9 (1,6). Kulut olivat 54,1 prosenttia tuotoista (61,4 %). Taseen oma pääoma ja varaukset lisääntyivät 1,9 (2,5) miljoonaa euroa 55,7 (53,8) miljoonaan euroon. Taseen loppusumma oli 403,2 miljoonaa euroa (370,1 milj. €).

Hypoteekkiyhdistyksen liikevoitto kasvoi 59,0 prosenttia ja oli 4,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. €). Välittömien verojen jälkeen tilikauden voitto kasvoi 43,8 prosenttia ja oli 3,4 miljoonaa euroa (2,4 milj. €). Tuottojen ja kulujen suhde oli 1,9 (1,7). Kulut olivat 53,4 prosenttia tuotoista (60,6 %). Taseen oma pääoma ja varaukset lisääntyivät 1,9 (2,5) miljoonaa euroa 55,7 (53,8) miljoonaan euroon. Taseen loppusumma oli 404,7 miljoonaa euroa (376,1 milj. €).

Suojaamistarkoituksessa tehdyistä koronvaihtosopimuksista ja nostamattomista antolainoista koostuvat taseen ulkopuoliset sitoumukset kasvoivat 33,0 (32,2) prosenttia ja olivat 96,7 miljoonaa euroa (72,7 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 22,2 prosenttia (22,9 %) ja muodostui seuraavasti:

	31.12.2003 milj. €	31.12.2002 milj. €	Muutos %
Omat varat			
Ensisijaiset omat varat	45,9	42,3	8,5
Toissijaiset omat varat	<u>9,8</u>	<u>11,5</u>	<u>-14,8</u>
Omat varat yhteensä	55,7	53,8	3,5
Riskipainotetut saamiset, omaisuus ja sitoumukset			
Ryhmä I (julkisyhteisöt)	0,0	0,0	-
Ryhmä II (luottolaitokset)	2,7	2,9	-6,9
Ryhmä III (asuntoluotot)	99,3	83,7	18,6
Ryhmä IV (muut luotot ja omaisuus)	<u>149,1</u>	<u>147,8</u>	<u>0,9</u>
Yhteensä	251,1	234,4	7,1
Ensisijaisten varojen suhde riskipainotettuihin saamisiin, omaisuuteen ja sitoumuksiin (Tier I)	18,3 %	18,1 %	
Vakavaraisuussuhde	22,2 %	22,9 %	
Omavaraisuusaste	13,8 %	14,3 %	

Konsernin vakavaraisuussuhde oli 22,4 % (22,9).

## Hypoteekkiyhdistyksen kokoukset

Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous pidettiin Helsingissä 20. päivänä maaliskuuta 2003. Erovuorossa olleista hallintoneuvoston jäsenistä valittiin uudelleen seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2003 - 2006 varatuomari Juhani Erma, lehtori Elina Rantala ja toimitusjohtaja Terho Salo. Uusina jäseninä hallintoneuvostoon seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2003 - 2006 valittiin toimitusjohtaja Antti Arjanne, toimitusjohtaja Kyösti Ekdahl, toimitusjohtaja Teemu Lehtinen ja varatuomari Jukka Räihä.

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 Jukka Mynttinen, Risto Mäkiön henkilökohtaisena varamiehenä.

## Hallintoneuvosto ja hallitus

Hallintoneuvosto valitsi 20.3.2003 puheenjohtajakseen toimitusjohtaja Lauri Koivusalon ja varapuheenjohtajaksi professori Vesa Majamaan. Hallintoneuvosto kokoontui kolme kertaa.

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 lakimääräisesti toimitusjohtaja Matti Inha ja varatoimitusjohtaja, talousjohtaja Raimo Vaherno. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi 31.3.2003 professori Jarmo Leppiniemen ja varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Ukko Laurilan. Hallituksella oli yksitoista kokousta.

## **Henkilöstö**

Osana uudistamista toimintaorganisaatiota täsmennettiin, johtamis- ja palkitsemisjärjestelmää uudistettiin sekä henkilöstön ammattitaitoon ja osaamiseen kiinnitettiin huomiota. Henkilökunnan keski-ikä oli vuoden lopussa 43,6 (45,2) vuotta ja keskimääräinen palvelusaika 10,4 (11,6) vuotta. Henkilöstön määrä oli keskimäärin 34 (30).

## **Eläkevastuut**

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

Hypoteekkiyhdistykselle kuuluva eläkesäätiön eläkevastuu 31.12.2003 oli 3,8 miljoonaa euroa (3,6 milj. €), 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 (0,5 milj. €), josta TEL-osuuden jälkeen eläkesäätiön osuus oli 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. €).

## **Arvio tulevasta**

Vakaa yleystalouden ja rahamarkkinoiden tila edesauttavat asuntomarkkinoiden säilymistä suotuisina. Asuntomarkkinoiden kehittymiseen vaikuttavat myös valtiovallan toimenpiteet. Asuntotonttien saatavuus on pullonkaula erityisesti pääkaupunkiseudulla. Asuntokauppa jatkuu varsin vilkkaana. Kuluttajien luottamus omaan talouteensa pysyy myönteisenä. Matala korkotaso luo edelleen myönteisiä edellytyksiä asuntoluottokäynnille; vuokra-asunnoista on järkevää siirtyä omistusasuntoon. Asuntojen hintataso noussee kohtuullisesti. Suomessa asuntovelkakannan osuus bruttokansantuotteesta on alle EU:n keskiarvon. Pankkien kilpailu asuntolaina-asiakkaista koituu asuntosäästäjien eduksi, mutta on pankeille haasteellinen. Koron vaihteluriskin tasaamiseksi asiakkaalla on vuonna 2004 erityisen hyvät olosuhteet sitoa tai jakaa laina pitempiin korkojaksoihin.

Hypoteekkiyhdistyksessä alkanut vuosi on uuden yrityskuvan ja uudistuneiden toimintatapojen sekä asuntorahoituspalvelujen vakiinnuttamisen ja kasvun vuosi. AsuntoHypoPankin erikoistuneet talletuspalvelut ja Hypo Visa -kortti sekä käänteiset asuntolainat ja asuntokaupparatkaisut täydentävät asiakasjäsenillemme tarjottavaa asumisen rahoituspalvelua.

Vahvan vakavaraisuutensa turvin Hypo-konserni tähtää vakaaseen ja kannattavaan kasvuun sekä pitää tärkeänä luotettavan ja laadukkaan palvelun tarjoamista asiakasjäsenilleen asumisen eri elinkaarivaiheissa. Vuonna 2003 perustetun As Oy Vantaan Piikkikuja 6:n osakkeiden myynti ensisijaisesti talon vuokralaisille on käynnistynyt vuoden alussa ja kolmasosasta asuntoja oli tammikuun loppuun mennessä tehty sopimus myynnistä. Hypoteekkiyhdistyksen vuokra-asuntokanta palvelee asiakasjäsenkuntaamme uusien ratkaisuin, muun muassa asunnonvaihtoasunnon muodossa.

# TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2003

	Liitetieto	Konserni		Suomen Hypoteekkiyhdistys	
		2003	2002	2003	2002
<b>Korkotuotot</b>	1, 53, 56	14 653 907,46	15 578 362,52	14 639 273,12	15 578 325,73
<b>Korkokulut</b>	1	-11 025 074,75	-11 786 277,73	-11 143 790,95	-11 786 269,29
<b>RAHOITUSKATE</b>	12	3 628 832,71	3 792 084,79	3 495 482,17	3 792 056,44
<b>Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista</b>	12				
Samaan konserniin kuuluvista		23 732,39	35 211,27	23 732,39	35 211,27
Muista yrityksistä		255 999,73	233 062,43	255 999,73	233 062,43
		279 732,12	268 273,70	279 732,12	268 273,70
<b>Palkkiotuotot</b>	12	299 979,91	327 867,27	298 424,23	327 867,27
<b>Palkkiokulut</b>		-47 588,64	-50 258,62	-47 588,64	-50 258,62
<b>Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot</b>					
Arvopaperikaupan nettotuotot	3, 12	432 605,73	-214 359,89	432 605,73	-214 359,89
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	5, 12, 53	4 407 741,74	2 126 476,88	4 407 741,74	2 126 476,88
<b>Hallintokulut</b>					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot		-1 556 122,92	-1 307 252,18	-1 537 142,92	-1 307 252,18
Henkilöstösivukulut					
Eläkekulut		-248 433,91	-223 075,06	-248 433,91	-223 075,06
Muut henkilösivukulut		-75 897,74	-71 991,04	-75 335,17	-71 991,04
Muut hallintokulut		-2 085 887,80	-1 428 022,68	-2 015 364,80	-1 413 561,45
		-3 966 342,37	-3 030 340,96	-3 876 276,80	-3 015 879,73
<b>Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</b>	6	-139 564,24	-87 275,58	-139 564,24	-87 275,58
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	5	-744 746,04	-678 726,83	-700 604,46	-643 148,83
<b>Luotto- ja takaustappiot</b>	7	-73 281,78	89 403,43	-73 281,78	89 403,43
<b>Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset</b>	7	-1 757,87	-30 192,64	-1 757,87	-30 192,64
<b>LIIKEVOITTO / VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		4 075 611,27	2 512 951,55	4 074 912,20	2 562 962,43
<b>Tuloverot</b>	44	-682 172,09	-204 422,57	-682 172,09	-204 422,57
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		3 393 439,18	2 308 528,98	3 392 740,11	2 358 539,86

# TASE 31.12.2003

	Liitetieto	Konserni 2003	2002	Suomen Hypoteekkiyhdistys 2003	2002
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>Käteiset varat</b>		4 027,85	4 092,60	4 027,85	4 092,60
<b>Saamiset luottolaitoksilta</b>	14, 42				
Vaadittaessa maksettavat		14 246 095,07	6 216 146,15	10 569 941,89	6 201 374,79
Muut		498 902,05	7 220 542,57	498 902,05	7 220 542,57
		<u>14 744 997,12</u>	<u>13 436 688,72</u>	<u>11 068 843,94</u>	<u>13 421 917,36</u>
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä</b>	15, 16, 42, 53	364 749 693,51	328 028 105,08	364 749 693,51	328 028 105,08
<b>Saamistodistukset</b>	20, 42				
Julkisyhteisöiltä		208 320,45	3 430 956,25	208 320,45	3 430 956,25
Muilta		0,00	21 889,35	0,00	21 889,35
		<u>208 320,45</u>	<u>3 452 845,60</u>	<u>208 320,45</u>	<u>3 452 845,60</u>
<b>Osakkeet ja osuudet</b>	21	4 092 802,85	4 081 243,27	3 984 302,85	4 081 243,27
<b>Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä</b>	21, 22, 53	168 187,93	168 187,93	6 187 674,01	6 187 674,01
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	23	733 849,72	93 295,85	38 022,50	73 014,08
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	17, 22, 24, 53				
Kiinteistöt sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		16 195 843,98	17 812 808,64	16 195 843,98	17 812 808,64
Muut aineelliset hyödykkeet		466 228,53	274 090,27	428 416,53	245 867,47
		<u>16 662 072,51</u>	<u>18 086 898,91</u>	<u>16 624 260,51</u>	<u>18 058 676,11</u>
<b>Muut varat</b>	26	113 548,21	293 479,07	113 548,21	392 013,31
<b>Siirtosaamiset ja maksetut ennakot</b>	27, 53	1 715 078,30	2 412 915,32	1 714 864,22	2 412 915,32
		<u>403 192 578,45</u>	<u>370 057 752,35</u>	<u>404 693 558,05</u>	<u>376 112 496,74</u>
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	29, 42				
<b>Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille</b>					
Luottolaitoksille					
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		197 362 612,63	211 339 100,94	197 362 612,63	211 339 100,94
<b>Velat yleisölle ja julkisyhteisöille</b>					
Muut velat		53 073 647,48	13 077 022,04	48 747 043,31	13 077 022,04
<b>Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat</b>	30				
Joukkovelkakirjat		86 573 392,73	66 393 682,67	86 573 392,73	66 393 682,67
Muut /sijoitustodistukset	56	4 981 985,08	19 940 776,81	10 791 461,89	19 940 776,81
		<u>91 555 377,81</u>	<u>86 334 459,48</u>	<u>97 364 854,62</u>	<u>86 334 459,48</u>
<b>Muut velat</b>	31	1 815 422,38	1 218 900,88	1 786 035,18	7 216 378,06
<b>Siirtovelat ja saadut ennakot</b>	32	3 671 059,40	4 294 308,28	3 661 985,42	4 294 308,28
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>					
<b>Vapaaehtoiset varaukset</b>	44	13 118 658,26	13 118 658,26	13 118 658,26	13 118 658,26
<b>OMA PÄÄOMA</b>	35				
<b>Peruspääoma ja osakepääoma</b>	36	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
<b>Arvonkorotusrahasto</b>		9 782 699,20	11 461 214,69	9 782 699,20	11 461 214,69
<b>Muut sidotut rahastot</b>					
Vararahasto		19 531 766,47	18 117 692,15	19 531 766,47	18 117 692,15
<b>Vapaat rahastot</b>	37				
Käyttöraho		4 925 818,95	3 775 818,95	4 925 818,95	3 775 818,95
<b>Edellisten tilikausien voitto</b>		-37 923,31	12 047,70	19 343,90	19 304,03
<b>Tilikauden voitto</b>		3 393 439,18	2 308 528,98	3 392 740,11	2 358 539,86
		<u>42 595 800,49</u>	<u>40 675 302,47</u>	<u>42 652 368,63</u>	<u>40 732 569,68</u>
		<u>403 192 578,45</u>	<u>370 057 752,35</u>	<u>404 693 558,05</u>	<u>376 112 496,74</u>
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET</b>					
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	48	11 898 871,86	11 397 771,09	11 898 871,86	11 397 771,09
Johdannaissopimukset / koronvaihtosopimukset	49	84 840 000,00	61 340 000,00	84 840 000,00	61 340 000,00
Yhteensä		<u>96 738 871,86</u>	<u>72 737 771,09</u>	<u>96 738 871,86</u>	<u>72 737 771,09</u>

# 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). Rahoitustarkastuksen konsernitilinpäätösmääräyksen sallimalla tavalla on konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle jätetty tytäryhtiöt Hypoteekkinotariaatti Oy, Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56, Asunto Oy Vantaan Piikkikuja 6 ja As. Oy Helsingin Wellamonrinne sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Näiden yhtiöiden poisjättämisen vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan esitetään liitetiedossa 53 ja toimintakertomuksessa.

AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot esitetään sekä konsernista että emoyhtiöstä, mikäli ne poikkeavat toisistaan. Konserniyhtiöiden tietoja on esitetty liitetiedoissa 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.

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 jatkuvaa kauppaa arvopapereilla tai johdannaissovimuksilla.

### **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 kiinteistöyhteisöosakkeet, koneet ja kaluston. Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuivat atk-ohjelmien käyttöoikeuksista ja toimistohuoneiston perusparannuksesta.

Kiinteistöyhteisöjen osakkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon. Eräisiin kiinteistöosakkeisiin on aikaisempina vuosina tehty arvonorotuksia, joiden vastaerät on merkitty arvonorotusrahastoon. Arvonorotuksista ei ole tehty poistoja.

Muut aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon 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 kiinteistöyhteisöosakkeita.

### **Arvonkorotusten 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 arvonkorotuksia on peruutettu myytyjen asunto-osakkeiden ja asuinkiinteistön osalta.

### **Poistot**

Poistosuunnitelman mukaisesti kuluvan omaisuuden hankintamenot jaksotetaan elinkeinotuloverolain sallimin enimmäispoistoin. Käytössä olevat Atk-ohjelmat poistetaan kolmessa vuodessa ja vuokrahuoneistojen perusrannukset viidessä vuodessa. AsuntoHypoPankin keskeneräisistä Atk-järjestelmistä ei ole tehty poistoja.

### **Luotto- ja takaustappiot**

Luottotappioihin on merkitty toteutuneet luottotappiot ja pääomasaataviin kohdistettujen luottotappiovarausten muutokset vähennettyinä 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. Suomen Hypoteekkiyhdistys on aikaisempina vuosina kirjanpidossa tehnyt tappiovarauksen verotuksessa hyväksytyjä määriä suurempana, jolloin lainakannan kasvua vastaava vähennyskelpoinen määrä tehdään enää vain verotuksessa, mutta ei kirjanpidossa.

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

## **Suojaamistarkoituksessa tehdyt johdannaissopimukset**

Hypoteekkiyhdistys tekee johdannaissopimuksia vain suojaamistarkoituksessa. 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 neutraloituu olennaisilta osin.

## **Verot**

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

## **Vuosivoitto**

Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 22 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus-prosentti) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia niin kauan kuin suhde on alle 9 prosenttia ja vähintään 50 prosenttia, kun suhde on vähintään 9 prosenttia.

# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot esitetään sekä konsernista että emoyhtiöstä, mikäli ne poikkeavat toisistaan.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 1. Korkotuottojen ja korkokulujen erittely tase-erittäin

<b>Korkotuotot</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emoyhtiö</b>
Saamisista luottolaitoksilta	127 559,63	127 559,63
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 161 553,45	14 161 553,45
Saamistodistuksista	353 194,78	338 560,89
Muut korkotuotot	11 599,60	11 599,15
	<u>14 653 907,46</u>	<u>14 639 273,12</u>

<b>Korkokulut</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emoyhtiö</b>
Veloista luottolaitoksille ja keskuspankeille	6 997 501,19	6 997 501,19
Veloista yleisölle ja julkisyhteisölle	764 417,16	764 417,16
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista	3 263 052,85	3 381 769,05
Muut korkokulut	103,55	103,55
	<u>11 025 074,75</u>	<u>11 143 790,95</u>

### 2. Leasingtoiminnan nettotuotot

Leasingtoimintaa ei ole.

### 3. Arvopaperikaupan nettotuotot

Osakkeiden ja osuuksien arvonalennukset ja arvonalennusten palautukset	230 780,63
Osakkeiden ja osuuksien myyntivoitot	201 825,10
	<u>432 605,73</u>

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

	<b>Ostot</b>	<b>Myyntit</b>
Osakkeet ja osuudet	20 093,20	-347 814,25

### 5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emoyhtiö</b>
Vuokra- ja osinkotuotot kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	1 616 208,16	1 616 208,16
Kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutusvoitot	2 758 234,58	2 758 234,58
Muut	33 299,00	33 299,00
	<u>4 407 741,74</u>	<u>4 407 741,74</u>

<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emoyhtiö</b>
Vuokrakulut	9 419,09	9 419,09
Kulut kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	504 942,83	504 942,83
Kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutustappiot	1 380,18	1 380,18
Muut varsinaisesta liiketoiminnasta johtuvat kulut	229 003,94	184 862,36
	<u>744 746,04</u>	<u>700 604,46</u>

### 6. Poistot ja arvonalennukset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot	
Aineelliset hyödykkeet	123 830,50
Aineettomat hyödykkeet	15 733,74
	<u>139 564,24</u>

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

<b>Luotto- ja takaustappiot sekä niiden vähennykset tase-erittäin</b>	<b>Luottotappiot brutto</b>	<b>Vähennykset</b>
Saamisista luottolaitoksilta	0,00	0,00
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	134 619,22	61 337,44
Takauksista ja muista taseen ulkopuolisista eristä	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
	134 619,22	61 337,44
<b>Tilinpäätökseen kirjatut luotto- ja takaustappiot</b>		
+ Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot yhteensä		13 430,40
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus		13 430,40
- Palautukset aikaisempina vuosina toteutuneista luottotappioista		32 214,45
+ Tilikauden aikana tehdyt kohdistetut luottotappiovaraukset		121 188,82
- Kohdistettujen luottotappiovarausten peruutukset tilikauden aikana		15 692,59
		<hr/>
		73 281,78
<b>Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset</b>		
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset		-3 556,47
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumisten palautukset		1 798,60
		<hr/>
		-1 757,87

**8. Satunnaiset tuotot ja kulut**  
Satunnaisia tuottoja ja kuluja ei ole.

**9. Tilinpäätössiirrot**  
Tilinpäätössiirtoja ei ole.

**10. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakolliset varaukset**  
Tuottoihin ja kuluihin sisältyviä pakollisia varauksia ei ole.

**11. Tuloslaskelmassa yhdistellyt erät**  
Tuloslaskelmassa ei ole yhdisteltyjä eriä.

**12. Tuotot toimialoittain ja markkina-alueittain**  
Tuotoilla tarkoitetaan tuloslaskelman erien "rahoituskate", "tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista", "palkkiotuotot", "arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot" sekä "liiketoiminnan muut tuotot" yhteenlaskettua määrää. Tuotot esitetään eliminoimattomina. Konsernin markkina-alueena on Suomi.

	<b>Konserni</b>	<b>Emoyhtiö</b>
Kiinnitysluottolaitostoiminta	8 913 985,99	8 913 985,99
Talletuspankkitoiminta	134 906,22	0,00
	<hr/>	<hr/>
	9 048 892,21	8 913 985,99

**TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

**13. Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset**  
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavia saamistodistuksia ei ole.

**14. Keskuspankeilta olevat saamiset**  
Saamisiin luottolaitoksilta sisältyvät keskuspankeilta olevat saamiset 498 902,05

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

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Yritykset ja asuntoyhteisöt	135 343,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,0
Julkisyhteisöt	0,0
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	7 850,0
Kotitaloudet	221 557,0
Ulkomaat	0,0
	<b>364 750,0</b>

Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden alussa	65,2
+ Tilikauden aikana tehdyt uudet varaukset	121,2
- Tilikauden aikana peruutetut varaukset	15,7
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus	13,4
<b>Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden lopussa</b>	<b>157,2</b>

**16. Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset**

	Järjestämättömät saamiset	Muut nollakorkoiset
Yritykset ja asuntoyhteisöt	143 861,22	0,00
Kotitaloudet	1 954 773,59	14 193,00
	2 098 634,81	14 193,00

**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. Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla**

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

**19. Leasingkohteet**

Leasingtoimintaa ei ole.

**20. Saamistodistukset omaisuuslajeittain jaoteltuina julkisesti noteerattuihin ja muihin**

	Julkisesti noteeratut	Muut
Saamistodistukset omaisuuslajeittain		
Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat		0,00
Pysyviin vastaaviin kuuluvat		
Osakeindeksilainat		208 320,45
		208 320,45
Pysyviin vastaaviin kuuluvat saamistodistukset		
- hankintamenon ja sitä alemman nimellisarvon erotus		0,00
- nimellisarvon ja sitä alemman kirjanpitoarvon erotus		8 320,45

**21. Osakkeet ja osuudet omaisuuslajeittain jaoteltuina julkisesti noteerattuihin ja muihin**

	Julkisesti noteeratut		Muut	
	Konserni	Emo	Konserni	Emo
Osakkeet ja osuudet tase-erittäin				
Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat	3 984 269,21	3 984 269,21		
Pysyviin vastaaviin kuuluvat			108 533,64	33,64
	3 984 269,21	3 984 269,21	108 533,64	33,64
Osakkeet ja osuudet, julkisesti noteeratut				
- todennäköisen luovutushinnan ja sitä alhaisemman kirjanpitoarvon erotus			2 791 356,69	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä				
Luottolaitoksissa		Konserni	Emoyhtiö	
		0,00	6 019 486,08	
Muissa		168 187,93	168 187,93	
		168 187,93	6 187 674,01	

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

Konserni	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	168 187,93	2 958 459,26	14 854 349,38	245 867,47
+ lisäykset tilikautena			562 180,00	363 341,97
- vähennykset tilikautena			499 779,58	20 000,00
+/- siirrot erien välillä				
- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot			849,59	122 980,91
-/+ 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			-1 678 515,49	
<b>Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa</b>	<b>168 187,93</b>	<b>2 958 459,26</b>	<b>13 237 384,72</b>	<b>466 228,53</b>

Konserniin kuuluvia yhtiöitä Hypoteekkinotariaatti Oy, As Oy Vantaan Piikkikuja 6, As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 ja As. Oy Helsingin Wellamonrinne ei ole 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	6 187 674,01	2 958 459,26	14 854 349,38	245 867,47
+ lisäykset tilikautena			562 180,00	325 529,97
- vähennykset tilikautena			499 779,58	20 000,00
+/- siirrot erien välillä				
- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot			849,59	122 980,91
-/+ 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			-1 678 515,49	
<b>Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa</b>	<b>6 187 674,01</b>	<b>2 958 459,26</b>	<b>13 237 384,72</b>	<b>428 416,53</b>

## 23. Aineettomat hyödykkeet

	Konserni	Emoyhtiö
Muut pitkävaikutteiset menot		
ATK-ohjelmat	701 562,59	5 735,37
Muut	32 287,13	32 287,13
	733 849,72	38 022,50

## 24. Kiinteistöomistukset

a) Aineelliset hyödykkeet	Kirjanpitoarvo	Sitoutunut pääoma
Maa-alueet ja rakennukset		
Omassa käytössä olevat	0,00	0,00
Muut	8 000,00	6 114 350,35
	8 000,00	6 114 350,35
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		
Omassa käytössä olevat	2 958 459,26	224 571,47
Muut	13 229 384,72	8 325 851,99
	16 187 843,98	8 550 423,46
Kirjanpitoarvo sisältää arvonorotukset ja arvonalennukset	9 782 699,20 0,00	

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

Kiinteistölaji	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Sitoutunut pääoma	Nettotuotto %	Vajaikäyttöaste %
Asunnot ja asuinkiinteistöt	9 601	6 484 248,52	16,65	3,10
Maa-alueet, rakentamattomat	-	6 114 350,35	0,00	0,00
Liike- ja toimistokiinteistöt	1 217	2 066 174,93	11,30	0,00
<b>Kiinteistöt yhteensä</b>	<b>10 818</b>	<b>14 664 773,80</b>	<b>14,16</b>	<b>3,10</b>

Nettotuoton laskentamenetelmä: Saadut vuokratulot vähennettynä yhtiövastikkeilla, korjauskuluilla ja poistoilla.

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

Tuottoosentti	Sitoutunut pääoma
0 - 3	7 013 687,73
3 - 5	2 626 463,76
5 - 7	1 485 107,34
yli 7	3 539 514,98
<b>Yhteensä</b>	<b>14 664 773,81</b>

Edellä mainittujen kiinteistösijoitusten kirjanpitoarvoista laskettu tuotto oli 8,0 % (2002/6,2%).

## 25. Omat tai emoyrityksen osakkeet

Konserniyritysten hallussa ei ole omia tai emoyrityksen osakkeita.

## 26. Muut varat

Notariaatti- ja perintätoiminta	43 506,13
Muut tilisaamiset	70 042,08
	<u>113 548,21</u>

## 27. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	Konserni	Emoyhtiö
Korkosaamiset	1 276 718,54	1 276 504,46
Muut	438 359,76	438 359,76
	<u>1 715 078,30</u>	<u>1 714 864,22</u>

## 28. Erittely yhdistellyistä taseen vastaavien eristä

Taseen vastaavissa ei ole yhdisteltyjä eritä.

## 29. Velkojen nimellisarvon ja kirjanpitoarvon erotus

	Konserni	Emoyhtiö
Velkojen kirjanpitoarvon ja sitä alhaisemman nimellisarvon erotus Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	393 392,73	393 392,73
Velkojen nimellisarvon ja sitä alhaisemman kirjanpitoarvon erotus Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	17 822,02	38 538,11

## 30. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat vaadetyypeittäin

	Konserni	Emoyhtiö
Sijoitustodistukset	4 981 985,08	10 791 461,89
Joukkovelkakirjalainat	86 573 392,73	86 573 392,73
Muut	0,00	0,00
	<u>91 555 377,81</u>	<u>97 364 854,62</u>

## 31. Muut velat

	Konserni	Emoyhtiö
Kohdistamattomat asiakassuoritukset	1 624 946,11	1 595 946,11
Muut	190 476,27	190 089,07
	<u>1 815 422,38</u>	<u>1 786 035,18</u>

**32. Siirtovelat ja saadut ennakot**

	<b>Konserni</b>	<b>Emoyhtiö</b>
Korkovelat	3 435 113,76	3 426 039,78
Muut	235 945,64	235 945,64
	<b>3 671 059,40</b>	<b>3 661 985,42</b>

**33. Pakolliset varaukset**

Pakollisia varauksia ei ole.

**34. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla**

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

**35. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana**

	<b>Tilikauden alussa</b>	<b>Lisäys</b>	<b>Vähennys</b>	<b>Tilikauden lopussa</b>
Arvonkorotusrahasto	11 461 214,69		1 678 515,49	9 782 699,20
Vararahasto	18 117 692,15			
Liittymismaksut		214 074,32		
Siirto edellisen vuoden voitosta		1 200 000,00		19 531 766,47
Käyttöraho	3 775 818,95	1 150 000,00		4 925 818,95

**36. Osakelajit**

Perus- ja osakepääomat eivät jakaudu eri lajeihin.

**37. Vapaaseen omaan pääomaan sisältyvät jakokelvottomat erät**

Hypoteekkiyhdistyksessä ei sääntöjensä mukaan voi olla jaettavia voittovaroja.

AsuntoHypoPankissa ei ole vapaita omia pääomia.

**38. Tilikauden aikana päätetyt osakeannit****39. Osakkeiden omistuksen jakautuminen****40. Pääomasijoitusten ja -lainojen lainaehdot****41. Yhdistellyt taseen erät**

Kohtiin 38-41 ei sisälly eriteltäviä tietoja.

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

<b>Konserni</b>	<b>- 3 kuukautta</b>	<b>3 - 12 kuukautta</b>	<b>1 - 5 vuotta</b>	<b>Yli 5 vuotta</b>
<b>Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset</b>				
Saamiset luottolaitoksilta	14 745,0			
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 817,0	36 025,7	115 917,0	199 990,0
Saamistodistukset		208,3		
	<b>27 562,0</b>	<b>36 234,0</b>	<b>115 917,0</b>	<b>199 990,0</b>
<b>Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille</b>	<b>11 279,3</b>	<b>23 888,8</b>	<b>95 002,5</b>	<b>67 192,0</b>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 453,1	8 244,7	22 619,8	20 756,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	4 982,0		86 573,4	
	<b>17 714,4</b>	<b>32 133,5</b>	<b>204 195,6</b>	<b>87 948,1</b>
<b>Emo</b>	<b>- 3 kuukautta</b>	<b>3 - 12 kuukautta</b>	<b>1 - 5 vuotta</b>	<b>Yli 5 vuotta</b>
<b>Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset</b>				
Saamiset luottolaitoksilta ja keskuspankeilta	11 069,0			
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 817,0	36 025,7	115 917,0	199 990,0
Saamistodistukset		208,3		
	<b>23 886,0</b>	<b>36 234,0</b>	<b>115 917,0</b>	<b>199 990,0</b>
<b>Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille</b>	<b>11 279,3</b>	<b>23 888,8</b>	<b>95 002,5</b>	<b>67 192,0</b>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	309,7	5 062,5	22 618,7	20 756,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	10 791,5		86 573,4	
	<b>22 380,5</b>	<b>28 951,4</b>	<b>204 194,5</b>	<b>87 948,1</b>

Saamisiin yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ei sisällynyt vaadittaessa maksettavia saamisia. Muut kuin määräaikaiset talletukset on sisällytetty maturiteetti luokkaan "alle 3 kuukautta".

43. **Omaisuus- ja velkaerien jakautuminen koti- ja ulkomaan rahan määräisiin eriin**  
Omaisuus- ja velkaerät ovat euromääräisiä.

## TULOVEROJA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 44. Verot

Tilinpäätökseen on jaksotettu tilikauden suoriteperusteiset verot.  
Vapaaehtoisin varauksiin sisältyvä laskennallinen verovelka on 2 886 655,69 euroa.

## VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA SEKÄ JOHDANNAISSOPIMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 45. Omasta ja muiden puolesta vakuudeksi annettua omaisuus sekä velat ja sitoumukset, joiden vakuudeksi ne on annettu

Omasta ja muiden puolesta vakuudeksi annettua omaisuutta eikä velkoja ja sitoumuksia ole.

### 46. Eläketurva

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

Eläkesäätiön eläkevastuu (katearvoilla katettu) 3 829 785,00  
Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta.

### 47. Leasingvastuut

Leasingvastuita ei ole.

### 48. Taseen ulkopuoliset sitoumukset eriteltyinä

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset  
Annetut luottolupaukset, enintään vuoden mittaiset

11 898 871,86

### 49. Johdannaissopimukset

	Nimellisarvo	Luottovasta-arvo
Koronvaihtosopimukset	84 840 000,00	1 790 000,00

### 50. Omaisuuden myymisestä ja ostamisesta asiakkaan lukuun syntyneet myyntisaamiset ja ostovelat

Omaisuiden myymistä tai ostamista asiakkaan lukuun ei ole.

### 51. Muut vastuusitoumukset ja vastuut

Muita vastuuta tai vastuusitoumuksia ei ole.

## HENKILÖSTÖÄ JA TOIMI- JA VALVONTAELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 52. Henkilöstömäärä sekä toimi- ja valvontaelinten jäseniä koskevat tiedot

	Tilikauden aikana	Muutos
Kokoaikainen henkilöstö	34	4
Osa-aikainen henkilöstö	0	0

Toimitusjohtajan, varatoimitusjohtajan, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenten palkat, palkkiot ja henkilösivukulut yhteensä 447 412,01

Lainat	Lainapääoma	Korko %	Viitekorko euribor, kiinteä korko	Laina-aika
Hallintoneuvosto	1 166 640,00	2,59-4,80	peruskorko	1-16 vuotta
Hallitus	294 083,00	2,50	peruskorko	1-11 vuotta
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	83 139,00	2,50	peruskorko	8-11 vuotta

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

## OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

### 53. Pysyviin vastaaviin kuuluvat osakkeet ja osuudet

#### Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt yhtiöt

Yhtiö, kotipaikka, toimiala	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Suomen AsuntoHypoPankki Oy, Helsinki, talletuspankkitoiminta	100	6 019 486,08	5 962 917,94	699,07

Tilikauden voitto on ilmoitettu pankin viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaan.

#### Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyt tytäryhtiöt

Yhtiö, kotipaikka, toimiala	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Hypoteekkinotariaatti Oy, Helsinki, asunto-osakkeiden omistaminen ja asuinhuoneistojen vuokraus	100	168 187,93	400 813,37	5 889,49

#### Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyt kiinteistötytäryhtiöt

Yhtiö ja kotipaikka	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Oma pääoma	Tilikauden tulos
As Oy Vantaan Piikkikuja 6, Vantaa	100	117 800,00	117 800,00	-
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56, Helsinki	100	952 407,72	760 272,94	3 469,08
As. Oy Helsingin Wellamonrinne, Helsinki	100	8 000,00	8 000,00	
		1 078 207,72	886 072,94	3 469,08

Yhtiöt on jätetty konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle Rahoitustarkastuksen konsernitilinpäätösmääräyksen sallimalla tavalla. Tilikauden voitto on ilmoitettu yhtiön viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaan. As Oy Vantaan Piikkikuja 6 ja As. Oy Helsingin Wellamonrinne ovat vuonna 2003 perustettuja yhtiöitä, eikä niillä siksi ole vahvistettuja tilinpäätöksiä.

#### Tuloslaskelmaan sisältyvät konsernitilinpäätöksessä eliminoimattomat erät

Korko- ja osinkotuotot	
Hypoteekkinotariaatti Oy	31 112,27
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	10 393,15
As. Oy Helsingin Wellamonrinne	19 526,68
	61 032,10

Asuinkiinteistö Piikkikuja 6:n yhtiöittämisestä syntyi myyntivoitto 2.048.458,57 euroa, josta arvonnkorotusten peruutusta oli 1.406.219,25 euroa.

#### Saamiset konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyiltä pieniltä tytäryhtiöiltä

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Hypoteekkinotariaatti Oy	485 000,00
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	2 125 000,00
As. Oy Helsingin Wellamonrinne	6 106 350,35
	8 716 350,35

Siirtosaamiset ja maksetut ennakot 31 445,88

## 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. Tiedot konsernitilinpäätökseen sisältyvästä luottolaitoksesta

#### Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Konserniin ja konsernitilinpäätökseen sisältyvästä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, (Yrjönkatu 9 A) PL 509, 00101 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

#### Muut konsernia koskevat tiedot

Korkokulut tytäryhtiöille	136 321,69
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat/sijoitustodistukset	5 809 476,81

## TALOUELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 1999-2003

(1 000 €)

	1999	2000	2001	Emoyhtiö	Konserni	Emoyhtiö	Konserni
				2002	2002	2003	2003
Liikevaihto	16 625	17 578	19 230	18 087	18 087	20 058	20 074
Muutos %	-5,6	5,7	9,4	-5,9	-5,9	10,9	11,0
Rahoituskate	4 213	3 749	3 819	3 792	3 792	3 495	3 629
% liikevaihdosta	25,3	21,3	19,9	21,0	21,0	17,4	18,1
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 239	2 508	2 722	2 563	2 513	4 075	4 076
% liikevaihdosta	19,5	14,3	14,2	14,2	13,9	20,3	20,3
Tehdyt poistot ja vapaaehtoisten varausten lisäys	1 501	412	-9	87	87	140	140
Luottotappiokirjaukset, (-) tuloutus	-46	83	-9	-89	-89	73	73
Lainakanta	277 163	280 854	296 002	328 028	328 028	364 750	364 750
Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset	2 952	2 511	2 778	2 577	2 577	2 113	2 113
% lainakannasta	1,1	0,9	0,9	0,8	0,8	0,6	0,6
Varainhankinta	261 399	272 367	279 517	310 751	310 751	343 475	341 992
Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset	47 138	49 080	51 397	53 851	53 794	55 771	55 714
Taseen loppusumma	313 136	327 541	336 491	376 112	370 058	404 694	403 193
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,3	3,7	4,3	4,5	4,3	6,2	6,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,79	0,56	0,64	0,66	0,62	0,87	0,88
Omavaraisuusaste %	15,1	15,0	15,2	14,3	14,5	13,8	13,8
Vakavaraisuus %	25,7	25,4	24,6	22,9	22,9	22,2	22,4
Rahoitusmarginaali %	1,5	1,3	1,3	1,2	1,2	1,0	1,0
Tuotto-kulu -suhde	1,9	1,8	1,9	1,7	1,6	1,9	1,8
Kulu-tuotto %	53,0	56,6	53,5	60,6	61,3	53,4	54,1

## TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAKAAVAT

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

# HALLITUKSEN EHDOTUS VOITON KÄYTTÄMISEKSI

## VOITTOVARAT

Vuoden 2003 voitto	3 392 740,11
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	19 343,90
Voittovararat yhteensä	<u>3 412 084,01</u>

## VOITON KÄYTTÖEHDOTUS

Siirretään vararahastoon	1 700 000,00
Siirretään käyttörahastoon	1 674 181,05
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	8 500,00
Jätetään käyttämättä	29 402,96
Yhteensä	<u>3 412 084,01</u>

Helsingissä tammikuun 30. päivänä 2004

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 suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 24. päivänä 2004

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö

Risto Mäkiö, KHT

Juha Wahlroos, KHT

## 8. TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO

### **Lausunto Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 200.000.000 euron joukkovelkakirjaohjelman listalleottoesitteestä/Perusosa 28.5.2004**

Olemme perehtyneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 200.000.000 euron joukkovelkakirjaohjelman listalleottoesitteen tietoihin.

Hyvän tilintarkastustavan mukaisesti olemme tarkastaneet esitteessä annetut tilinpäätösasiakirjat vuosilta 2002 ja 2003 sekä asianomaisten tilikausien kirjanpidon ja hallinnon sekä antaneet niistä tilintarkastuskertomukset.

Helsingissä 31. päivänä toukokuuta 2004

**PricewaterhouseCoopers Oy,**  
KHT-yhteisö

Risto Mäkiö  
KHT

Juha Wahlroos  
KHT