

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE

17.2.2004

Julkaisuvapaa klo 13.00

Asuntorahoitukseen erikoistuneella Hypo-konsernilla uudistumisen ja tasaisen kasvun vuosi

Tilikauden voitto oli 3,4 miljoonaa euroa (2,3 milj. €). Asuntolainojen marginaalikipailu kavensi lainakannan kasvusta huolimatta rahoituskatetta 4,3 %

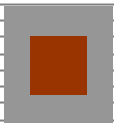
Vuosi 2003 oli hyvä asuntomarkkinavuosi. Historiallisen alhainen korkotaso piti koko vuoden asuntomarkkinoilla yllä hyvin voimakasta kysyntää talouden yleisestä taantumasta huolimatta. Vuosi oli ensimmäinen täysi vuosi uudistuneessa Hypo-konsernissa uusien strategialinjausten mukaista toimintaa.

Hypo-konsernin koko lainakanta kasvoi, asetetut tavoitteet ylittäen, 365 miljoonaan euroon (329 milj. €). Kasvu painottui yksityishenkilöiden asuntoluottoihin. Rahoituskate oli 3,6 miljoonaa euroa (3,8 milj. €) eli lainakannan kasvu ei aivan täysin pystynyt kompensoimaan kiristyneestä kilpailusta johtunutta marginaalien kaventumista.

Tilikauden voitto verojen jälkeen parani 3,4 miljoonaan euroon (2,3 milj. €). Tulospaannukseen vaikutti tavanomaista enemmän kiinteistöjen myyntivoitot, vaikka ne kuuluvatkin Hypo-konsernin normaaliin liiketoimintaan merkittävänä asuntojen ja kiinteistöjen omistajana. Myös kuluissa vuoteen sisältyi poikkeuksellisia, kertaluonteisiksi katsottavia kulueriä, jotka liittyvät konsernin uudistamisohjelmaan. Tuottojen ja kulujen suhde parani edellisvuodesta ja oli 1,8 (1,6). Kulut olivat 54,1 % (61,3 %) tuotoista. Järjestämättömien luottojen määrä väheni 18 % ja oli 2,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. €). Niiden osuus lainakannasta oli 0,6 prosenttia (0,8 %).

Konsernin vakavaraisuus säilyi erinomaisen hyvällä tasolla 22,4 % (22,9 %). Ensisijaisten varojen suhde riskipainotettuihin saamisiin, omaisuuteen ja sitoumuksiin (Tier I) oli 18,4 % (18,1 %). Puolueeton riskiluokittaja Fennorating Oy uudisti Hypoteekkiyhdistyksen pitkäaikaisen luottoluokituksen, joka on A+ (vakaa).

Toiminnallisesti vuosi 2003 oli Hypo-konsernissa hyvin vilkas. Uutena asiana Suomessa Hypo aloitti käänteisten asuntokauppojen ja -lainojen tarjoamisen eläkeläisasiakkaille. Kokemukset käänteisistä ovat hyvin myönteisiä ja nämä tuotteet ovat jatkossakin tärkeä osa asumisen elinkaariajattelua. Toisessa ääripäässä elinkaariajattelua konsernin talletuspankki AsuntoHypoPankki toi vuoden lopussa markkinoille isovanhemmille suunnatun Hypo Baby -tilin, joka on ainutlaatuinen asuntosäästöpalkkiotili lapsenlapsille.



HYPO



Vuoden muita tärkeitä asuntorahoitusasioita Hypossa olivat mm. AsuntoHypoPankin talletustoiminnan ja markkinoiden edullisimman luottokortin Hypo Visan myynnin aloittaminen, ensimmäisen RS-kohteen rahoittaminen, Hypo Prime -koron käyttöönotto, kiinteäkorkoisten asuntolainojen filosofian nostaminen asiakkaiden tietoisuuteen ja nuorten perheiden asuntorahoitusjärjestelyt (Road Map to Ensiasunto).

Asuntolainojen marginaalit

Ankara ja ajoittain jo liiallinenkin asuntolainojen marginaalikilpailu koitui asiakkaiden eduksi. Suomessa asuntolainojen hinnat ovatkin euroalueen alhaisimpia. Ei ole todennäköistä, että jatkossa marginaalit nykytasosta enää alenevat. Se johtaisi isoissa pankeissa asuntolainojen ristisubvention lisääntymiseen muiden tuotteiden kustannuksella eikä sitä ole helppo toteuttaa finanssipalvelujen kovassa kilpailutilanteessa. Toisaalta marginaalit tuskin nykytasostaan oleellisesti palaavatkaan aikaisemmalle, korkeammalle tasolle.

Hypon strategiassa hintakilpailuun on varauduttu. Siinä pärjäämiselle on avainasemassa kiinteiden kustannusten pitäminen tulevinakin vuosina alhaisina.

Kehitys Hypossa jatkuu vakaana

Tulevaisuuden näkymät ovat Hypo-konsernissa hyvät. Uskomme vahvasti Hypon erikoistuneena asuntorahoitustoimijana pystyvän jatkossakin saavuttamaan tavoitteensa ja kehittymään yhdessä asiakasjäsentensä kanssa asuntorahoituksen kaikilla osa-alueilla sellaiseksi asuntorahoittajaksi, josta asiakkaat todella kokevat saavansa parhaan ratkaisun omaan rahoitustarpeeseensa.

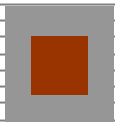
Hypo-konserni julkaisee osavuositarkastuksen tammi-kesäkuulta viikolla 34 vuonna 2004.

Suomen Hypoteekkiyhdistys

Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Matti Inha, puh (09) 228 361, 0500 500 013
Varatoimitusjohtaja Raimo Vaherno, puh (09) 228 361

Liite: Tuloslaskelma ja tase 31.12.2003
Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 1999-2003



HYPO



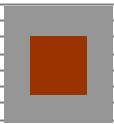
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Konsernin tuloslaskelma ja tase sekä taloudelliset tunnusluvut on esitetty tuhansina euroina kukin luku erikseen pyöristettynä.

Jäljennös alkuperäisestä tilinpäätöksestä on saatavissa Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2003

	Konserni	
	2003	2002
Korkotuotot	14 653,9	15 578,4
Korkokulut	-11 025,1	-11 786,3
RAHOITUSKATE	<u>3 628,8</u>	<u>3 792,1</u>
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista		
Samaan konserniin kuuluvista	23,7	35,2
Muista yrityksistä	256,0	233,1
	<u>279,7</u>	<u>268,3</u>
Palkkiotuotot	300,0	327,9
Palkkiokulut	-47,6	-50,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		
Arvopaperikaupan nettotuotot	432,6	-214,4
Liiketoiminnan muut tuotot	4 407,7	2 126,5
Hallintokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 556,1	-1 307,3
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-248,4	-223,1
Muut henkilösivukulut	-75,9	-72,0
Muut hallintokulut	-2 085,9	-1 428,0
	<u>-3 966,3</u>	<u>-3 030,3</u>
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-139,6	-87,3
Liiketoiminnan muut kulut	-744,7	-678,7
Luotto- ja takaustappiot	-73,3	89,4
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset	-1,8	-30,2
LIIKEVOITTO / VOITTO		
ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	<u>4 075,6</u>	<u>2 513,0</u>
Tuloverot	-682,2	-204,4
TILIKAUDEN VOITTO	<u><u>3 393,4</u></u>	<u><u>2 308,5</u></u>



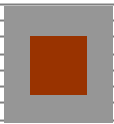
HYPO



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

TASE 31.12.2003

	Konserni	
	2003	2002
VASTAAVAA		
Käteiset varat	4,0	4,1
Saamiset luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	14 246,1	6 216,1
Muut	498,9	7 220,5
	<u>14 745,0</u>	<u>13 436,7</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	364 749,7	328 028,1
Saamistodistukset		
Julkisyhteisöiltä	208,3	3 431,0
Muilta	0,0	21,9
	<u>208,3</u>	<u>3 452,8</u>
Osakkeet ja osuudet	4 092,8	4 081,2
Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä	168,2	168,2
Aineettomat hyödykkeet	733,8	93,3
Aineelliset hyödykkeet		
Kiinteistöt sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	16 195,8	17 812,8
Muut aineelliset hyödykkeet	466,2	274,1
	<u>16 662,1</u>	<u>18 086,9</u>
Muut varat	113,5	293,5
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	<u>1 715,1</u>	<u>2 412,9</u>
	<u>403 192,6</u>	<u>370 057,8</u>
VASTATTAVAA		
VIERAS PÄÄOMA		
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille		
Luottolaitoksille		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	197 362,6	211 339,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		
Muut velat	53 073,6	13 077,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		
Joukkovelkakirjat	86 573,4	66 393,7
Muut /sijoitustodistukset	4 982,0	19 940,8
	<u>91 555,4</u>	<u>86 334,5</u>
Muut velat	1 815,4	1 218,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	<u>3 671,1</u>	<u>4 294,3</u>
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset	13 118,7	13 118,7
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma ja osakepääoma	5 000,0	5 000,0
Arvonkorotusrahasto	9 782,7	11 461,2
Muut sidotut rahastot		
Vararahasto	19 531,8	18 117,7
Vapaat rahastot		
Käyttörahasto	4 925,8	3 775,8
Edellisten tilikausien voitto	-37,9	12,0
Tilikauden voitto	<u>3 393,4</u>	<u>2 308,5</u>
	<u>42 595,8</u>	<u>40 675,3</u>
	<u>403 192,6</u>	<u>370 057,8</u>
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET		
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	11 898,9	11 397,8
Johdannais sopimukset / koronvaihtosopimukset	84 840,0	61 340,0
	<u>96 738,9</u>	<u>72 737,8</u>



HYPO



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 1999-2003 (1 000 €)

Vuosien 1999-2001 tunnusluvut esitetään emoyhtiöstä, vuodesta 2002 alkaen konsernista.

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