

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE

18.2.2005

Julkaisuvapaa klo 13.00

Asuntorahoitukseen erikoistuneella Hypo-konsernilla hyvin vilkas vuosi

Asuntolainojen kysyntä säilyi korkealla tasolla. Uusia luottoja nostettiin ennätysmäärä, 113 miljoonaa euroa. Tavallisten asuntolainojen lisäksi Hypon asuntomarkkinoiden erikoistuotteet kiinnostivat asiakkaita.

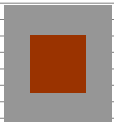
Vuosi 2004 oli hyvä asuntomarkkinavuosi. Historiallisen alhainen korkotaso piti koko vuoden yllä asuntomarkkinoilla voimakasta kysyntää. Lisäksi kova kilpailu koitui asiakkaiden eduksi alhaisen marginaalitason johdosta.

Hypón senioriasiakkaille tarkoitetut käänteiset asuntokaupat ja -lainat vakiintuivat osaksi tuotevalikoimaamme ja saavuttivat tavoittelemamme tasaisen kasvun. Yksilöllisten, asiakaskohtaisesti räätälöityjen käänteisten sopimusten määrä nousi vuoden lopussa jo yli sataan sopimukseen. Vuoden aikana uusina tuotteina otettiin käyttöön Hypon osaomistuskonsepti, joka helpottaa kynnystä oman ensiasunnon hankintaan sekä uudisrakennuskohteisiin suunnattu tonttikonsepti, joka mahdollistaa asunnon ostajalle tonttikustannuksen jaksottamisen pidemmälle aikavälille tulevaisuuteen. Kumpikin tuote sai markkinoilla hyvän vastaanoton.

Lainakanta 374,4 miljoonaa euroa. Tilikauden liikevoitto 3,7 miljoonaa euroa (4,1 milj. €). Tase kasvoi 435,8 miljoonaan euroon (403,4 milj. €)

Koko lainakanta kasvoi 2,8 prosenttia 374,4 miljoonaan euroon (364,3 milj. €) huolimatta eräiden asuntoyhtiöiden lainojen lyhennysohjelman mukaisista huomattavista kerta-lyhennyksistä. Lainakannan kasvu suuntautui tavoitteen mukaisesti kotitalouksiin, jossa kasvu, 16,6 %, oli muiden asuntolainoja tarjoavien pankkien kasvua nopeampaa lainamäärän noustessa 256,8 miljoonaan euroon (220,2 milj. €). Kasvu ei riittänyt kompensoimaan tiukan marginaalikisan ja matalan korkotason vaikutusta rahoituskatteeseen, joka supistui 8,6 %. Tase kasvoi 8 % 435,8 miljoonaan euroon ylittäen selvästi lainakannan kasvun. Uudet rahoitustuotteet, tonttikonsepti, käänteiset kaupat ja osaomistus kasvattivat tasetta, vaikka toiseen suuntaan vaikuttivatkin kiinteistöstrategiaan kuulumattomien vanhojen asuntojen myynnit ja osakesijoitusten keventäminen.

Tilikauden voitto verojen jälkeen oli 2,8 miljoonaa euroa (3,4 milj. €). Voittoon sisältyy Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön ylikatteen palautusta 1,0 miljoonaa euroa (ed. vuoden voitossa kiinteistön yhtiöittämisen voittoa 2,0 milj. €). Tuottojen ja kulujen suhde parani edellisvuodesta ja oli 2,0 (1,9). Kulut olivat 50,2 % (54,0 %) tuotoista. Järjestämättömien luottojen määrä oli 2,7 miljoonaa euroa (2,1 milj. €). Niiden osuus lainakannasta oli 0,7 prosenttia (0,6 %). Vakituisen henkilöstön määrä oli 30.



Konsernin vakavaraisuus säilyi kasvusta huolimatta hyvällä tasolla 20,7 % (22,4 %). Ensisijaisten varojen suhde riskipainotettuihin saamisiin, omaisuuteen ja sitoumuksiin (Tier I) oli 16,9 % (18,4 %). Puolueeton riskiluokittaja Suomen Asiakastieto Oy (aik. Fennorating Oy) uudisti marraskuussa 2004 Hypoteekkiyhdistyksen pitkäaikaisen luottoluokituksen, joka on A+ (vakaa).

Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Hypoteekkiyhdistyksen kokonaan omistamalla talletuspankilla Suomen AsuntoHypoPankki Oy:llä oli ensimmäinen täysi toimintavuosi. Talletuspankin tuote- ja palveluvalikoima vakiintui osaksi konsernin päivittäistoimintaa.

Talletusten määrä nousi vuoden lopussa 10,3 miljoonaan euroon (4,3 milj. €). Pankin ensimmäinen RS-kohde Kulosaassa valmistui vuoden aikana. Talletus- ja Hypo Visa -asiakkaiden määrä talletuspankissa nousi vuoden aikana vajaaseen tuhanteen asiakkaaseen.

Vuoden alusta käynnistetty, erityisesti isovanhemmille suunnattu vauvakansalaisten Hypo Baby -asuntosäästöpalkkiotili herätti asiakkaissa runsaasti mielenkiintoa.

Arvio tulevasta

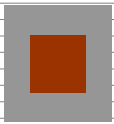
Tulevaisuuden näkymät ovat Hypo-konsernissa hyvät. Uskomme vahvasti Hypon erikoistuneena asuntorahoitustoimijana pystyvän jatkossakin saavuttamaan tavoitteensa ja kehittymään yhdessä asiakasjäsentensä kanssa asuntorahoituksen kaikilla osa-alueilla sellaiseksi asuntorahoittajaksi, josta asiakkaat todella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

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 31.12.2004
Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 2000-2004

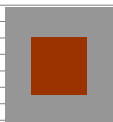


Konsernin tuloslaskelma ja tase sekä taloudelliset tunnusluvut on esitetty tuhansina euroina kukin luku erikseen pyöristettynä.

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

KONSERNIN TUOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2004

1 000 €	2004	2003
Korkotuotot	13 101,8	14 647,6
Korkokulut	-9 789,2	-11 025,0
RAHOITUSKATE	3 312,6	3 622,6
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista		
Muista yrityksistä	307,8	256,0
	307,8	256,0
Palkkiotuotot	330,2	300,0
Palkkiokulut	-19,1	-47,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		
Arvopaperikaupan nettotuotot	564,3	432,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2 932,3	4 469,7
Hallintokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 711,1	-1 556,1
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	1 119,8	-248,4
Muut henkilösivukulut	-90,2	-75,9
Muut hallintokulut	-2 009,3	-2 085,9
	-2 690,7	-3 966,3
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-223,8	-139,6
Liiketoiminnan muut kulut	-803,5	-751,7
Luotto- ja takaustappiot	32,7	-73,3
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset		-1,8
LIIKEVOITTO /		
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 742,8	4 100,5
Tuloverot	-984,0	-711,3
TILIKAUDEN VOITTO	2 758,8	3 389,2



HYPO



KONSERNIN TASE 31.12.2004

1 000 €

2004

2003

VASTAAVAA

Käteiset varat

3,6

4,0

Saamiset luottolaitoksilta

Vaadittaessa maksettavat

8 085,6

14 249,1

Muut

2 321,0

498,9

10 406,6

14 748,0

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

374 404,5

364 264,7

Saamistodistukset

Julkisyhteisöiltä

208,3

Muilta

5 287,1

5 287,1

208,3

Osakkeet ja osuudet

3 618,6

4 093,1

Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä

-

-

Aineettomat hyödykkeet

840,5

733,8

Aineelliset hyödykkeet

Kiinteistöt sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet

39 509,1

17 083,6

Muut aineelliset hyödykkeet

407,5

466,2

39 916,6

17 549,8

Muut varat

45,9

113,5

Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

1 277,2

1 715,1

435 800,6

403 430,5

VASTATTAVAA

VIERAS PÄÄOMA

Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille

Luottolaitoksille

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

190 194,4

197 362,6

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille

Talletukset

Vaadittaessa maksettavat

3 717,4

4 326,6

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

6 620,5

10 337,9

4 326,6

Muut velat

51 784,4

48 747,0

62 122,2

53 073,6

Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Joukkovelkakirjalainat

96 300,0

86 573,4

Muut /sijoitustodistukset

11 193,5

4 982,0

107 493,5

91 555,4

Muut velat

12 502,4

1 815,4

Siirtovelat ja saadut ennakot

3 581,0

3 673,7

Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

1 050,0

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Vapaaehtoiset varaukset

13 118,7

13 118,7

OMA PÄÄOMA

Peruspääoma ja osakepääoma

5 000,0

5 000,0

Arvonkorotusrahas

9 695,9

9 782,7

Muut sidotut rahastot

Vararahasto

21 475,6

19 531,8

Vapaat rahastot

Käyttörahas

6 600,0

4 925,8

Edellisten tilikaudien voitto

208,1

201,6

Tilikauden voitto

2 758,8

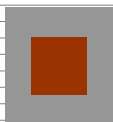
3 389,2

45 738,4

42 831,1

435 800,6

403 430,5



HYPO



TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset	50,0	
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	18 691,5	11 898,9
Johdannaissopimukset / koronvaihtosopimukset	102 580,0	84 840,0
	121 321,5	96 738,9

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2000-2004 (1 000 €)

Vuosien 2000-2001 tunnusluvut esitetään emoyhtiöstä, vuodesta 2002 alkaen konsernista.

	2000	2001	2002	2003	2004
Liikevaihto	17 578	19 230	18 087	20 106	17 236
Muutos, %	5,7	9,4	-5,9	11,2	-14,3
Rahoituskate	3 749	3 819	3 792	3 623	3 313
% liikevaihdosta	21,3	19,9	21,0	18,0	19,2
Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 508	2 722	2 513	4 101	3 743
% liikevaihdosta	14,3	14,2	13,9	20,4	21,7
Tehdyt poistot ja vapaaehtoisten varausten lisäys	412	-9	87	140	224
Luottotappiokirjaukset, (-) tuloutus	83	-9	-89	73	-33
Lainakanta	280 854	296 002	328 028	364 265	374 404
Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset	2 511	2 778	2 577	2 113	2 657
% lainakannasta	0,9	0,9	0,8	0,6	0,7
Varainhankinta	272 367	279 517	310 751	341 992	360 860
Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset	49 080	51 397	53 794	55 950	58 857
Taseen loppusumma	327 541	336 491	370 058	403 430	435 801
Oman pääoman tuotto % (ROE)	3,7	4,3	4,3	6,2	4,9
Koko pääoman tuotto %, (ROA)	0,56	0,64	0,62	0,88	0,66
Omavaraisuusaste %	15,0	15,2	14,5	13,9	13,5
Vakavaraisuus %	25,4	24,6	22,9	22,4	20,7
Rahoituskatemarginaali %	1,3	1,3	1,2	1,0	0,9
Tuotto-kulu -suhde	1,8	1,9	1,6	1,9	2,0
Kulu-tuotto %	56,6	53,5	61,3	54,0	50,2