



VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ GARANTIA VUOSIKATSAUS  
GARANTIA INSURANCE COMPANY LTD ANNUAL REVIEW

2009

## VAKUUTTAVAA TURVAA – GARANTIA

Vakuutusosakeyhtiö Garantia on takausvakuutuksiin erikoistunut vakuutusyhtiö, joka tarjoaa kattavan valikoiman takaus tuotteita. Garantian takaus voi liittyä esimerkiksi yrityksen tai yhteisön rahoitukseen ja liiketoimintaan tai yksityisen henkilön asumisen rahoitukseen.

Garantian lainatakaus myönnetään yrityksen vieraan tai oman pääomanehtoisen lainan vakuudeksi. Erilaiset limiittipohjaiset takausratkaisut ovat hyvä vaihtoehto yrityksen toistuviin takaus tarpeisiin. Garantialla on myös kattava valikoima erikoistakauksia, joiden avulla voidaan löytää jokaiselle asiakkaalle parhaiten sopiva takausratkaisu. Pyrimme myös jatkuvasti vastaamaan asiakkaidemme asettamiin haasteisiin uusilla tuotteilla.

## GARANTIA – AT YOUR SERVICE

Garantia Insurance Company Ltd is a non-life insurance company specialising in guaranties in the Finnish domestic market. The guaranty can be related to corporate investment and working capital financing as well as for corporate acquisitions. We also provide products targeted to domestic home financing market.

Garantia's loan guaranty is issued as a security for loans and other liabilities. The limit based guaranty solution is a good alternative for continuous guarantee needs. Garantia has an extensive product range including special guaranties. Also taylor-made products are available to meet the customer's special needs.



**GARANTIA**  
VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ

# Vuosikatsaus 2009

## SISÄLTÖ

Toimitusjohtajan katsaus	4
Mitä takausvakuutukset ovat ja miten niitä voi käyttää?	5
Lainatakaus	6
Kaupalliset takaukset	8
HALG-takaus	10
Liiketoiminta	
• Toiminta-ajatus	12
• Vakuutustoiminta	12
• Sijoitustoiminta	14
• Omistajat	14
• Riskienhallinta ja organisaatio	15
• Henkilökunta	16
• Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	17
• TyEL-korko	17
Managing Director's review	18
Key Financial Indicators	18



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

# GARANTIASSA NOPEAN KASVUN VUOSI

Vuoden 2008 lopulla syventynyt finanssikriisi johti maailmantalouden laajaan lamaan, joka jatkuu edelleen, vaikka tilanne ei enää kevään 2009 jälkeen ole pahentunut. Talouden elpyminen on kuitenkin hidasta ja erityisesti Suomessa, jossa elinkeinorakenne on painottunut monia muita kansantalouksia enemmän investointihyödykkeiden tuottamiseen, kestää vielä pitkään ennen kuin talous kasvaa lamaa edeltäneelle tasolle.

Myös rahoitusmarkkinatilanne säilyi kireänä koko vuoden 2009 ajan, vaikka tilanne helpottuikin vuoden loppua kohti. Luottomarginaalien kasvu on pysähtynyt ja jopa kääntynyt vähittäiseen laskuun, kun rahoituksen kysynnän ja tarjonnan tasapaino on vähitellen palaamassa sekä tarjonnan lisääntymisen että rahoituksen kysynnän hiljenemisen kautta.

Garantiassa vuosi 2009 oli jo kolmas peräkkäinen nopean kasvun vuosi. Kasvu tuli edellisvuosien tapaan lähinnä eläkelainojen takausten kasvun kautta ja painottui vuoden alkupuolelle. Loppuvuotta kohti yhtiön kokonaisvastuut jopa hieman laskivat ja lainatakausten kysynnän ennakoitaan jäävän kuluvan vuoden 2010 aikana selkeästi pienemmäksi kuin kahtena edellisenä, ennätysellisen vilkkaana vuonna.

Korvauskulut kasvoivat ennako-odotusten mukaisesti vuonna 2009 nopeasti ja yhtiön vahinkosuhte nousi merkittävästi. Myös kuluvalle ja seuraavalle vuodelle ennakoitaan normaalia suurempaa korvausvolyymia, joskin kohonnutta korvausriskiä edustavien asiakkaiden vastuut olivat vuoden lopulla alemmat kuin vuoden alkaessa. Myös alkuvuonna 2010 korvaukset ovat olleet pienemmät kuin vuotta aiemmin. Yhtiö oli varautunut kohonneisiin korvausmääriin ja kykeni vaikeassa toimintaym-

päristössä edelleen kartuttamaan vakavaraisuuttaan korvausmenon kasvusta huolimatta.

Sijoitustoiminnan tuotot olivat kuluneena vuonna koko 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen parhaat. Vaikka yhtiön kokonaissijoitusriski oli suurimman osan vuotta neutraaliallokaation mukaista riskiä alempi, ylitti vuoden tuotto sekä budjetoidun absoluuttisen että vertailuindeksin tuoton selkeästi.

Valvova viranomaisen vahvisti tilivuodesta 2009 lähtien sovellettavat yhtiön uudet laskuperusteet, jotka mahdollistivat vanhoja laskuperusteita paremmin varautumisen kuluvana ja seuraavana vuonna ennakoitujen korvausten maksamiseen. Yhtiön tilikauden voitto oli suurin piirtein budjetoidulla tasolla lasku-

rustemuutoksen jälkeen, mutta olisi ollut yli kaksinkertainen toteutuneeseen verrattuna, mikäli tilinpäätös olisi tehty vanhoja laskuperusteita noudattaen.

Yhtiö on kyennyt säilyttämään vakavaraisuutensa riittävällä tasolla ja turvaamaan päätuotteidensa häiriöttömän tarjonnan erittäin vaikeissa toimintaolosuhteissa.

Myös lähivuosina asiakaspalvelun laadun kehittäminen tulee olemaan etusijalla, vaikka melkoinen osa yhtiön kehityspanoksista on allokoitava valvontaympäristössä tulossa oleviin ennennäkemättömän suuriin muutoksiin varautumiseen. Toisaalta näyttää siltä, että valvovien viranomaisten edellyttämät muutokset ovat pitkälle samansuuntaisia, joita yhtiö olisi joka tapauksessa toteuttanut omien riskienhallintamene- telmiensä kehittämiseen liittyen.

Haluan kiittää paitsi asiakkaitamme, myös kaikkia muita sidosryhmiämme, joiden kanssa hyvässä yhteistyössä yhtiö on useilla keskeisillä mittareilla mitaten osapuilleen kaksinkertais- tanut toimintansa volyymin muutaman viime vuoden aikana.

**ELÄKELAINOJEN  
TAKAUSTEN  
KYSYNTÄ KASVOI**  
Mikael Englund  
Vakuutusosakeyhtiö Garantia



## TAKAUSVAKUUTUKSET

### – MITÄ NE OVAT JA MITEN NIITÄ KÄYTETÄÄN?

Takausvakuutukset toimivat monissa tilanteissa samalla tavoin kuin pankkitakaukset. Garantia ja takausvakuutuksen valinnut asiakas tekevät vakuutussopimuksen, jonka nojalla Garantia sitoutuu asiakkaan puolesta vakuutettavan sitoumuksen mukaisten velvoitteiden hoitamiseen siinä tapauksessa, että asiakas joutuu maksukyvyttömäksi. Tällainen vakuutettava sitoumus voi olla esimerkiksi laina-, urakka- tai toimitussopimus. Lainan tai urakan saamisen edellytyksenä on usein luotettavan takauksen tarjoaminen. Lainan ehdot ovat myös edullisemmat, jos vakuutena on takausvakuutus.

Takausvakuutus on joustava ja tehokas työkalu silloin, kun tarvitaan usein toistuvia pienehköjä takauksia. Esimerkiksi talopakettien toimittaja voi hoitaa ennakkomaksutakaukset tai asuntolainoja myöntävä pankki asuntolainan täytetä takaukset suoraan asiakkaan kanssa Garantian kanssa tekemänsä vakuu-

tussopimuksen perusteella. Takausvakuutuksia voidaan käyttää myös sijoituksen (rahastotakaus) tai investointihödykkeen (jäännösarvotakaus) arvon säilymisen vakuuttamiseen. Usein takausvakuutus ja sen ehdot myös muokataan yksilöllisesti ottaen huomioon asiakkaan tarpeet.

Esittelemme seuraavilla sivuilla laina-, HALG- ja kaupallisen takauksen sekä muutaman asiakkaan kommentteja heidän käyttämästään Garantian takausvakuutuksesta. Näiden lisäksi Garantian tuotteisiin kuuluu monta muutakin takausta. Kaikista tuotteistamme saat lisätietoa kotisivuiltamme osoitteesta [www.garantia.fi](http://www.garantia.fi).

Osaava ja kokenut henkilöstömme kertoo mielellään lisää takausvakuutuksistamme. Ota yhteyttä, niin selvitetään yhdessä, voisiko takausvakuutus olla edullinen tapa hoitaa yrityksesi rahoitusasioita.



*Asiakasrahoitusjohtajat Jyrki Tarkkonen, puh. 020 7479 834 ja Markku Dufva, puh. 020 7479 812.*

## GARANTIAN LAINATAKAUKSET

- Soveltuu kaikkien vieraan pääoman lainojen vakuudeksi yrityksen toimialasta, koosta tai sijainnista riippumatta
- Käytetään yleisesti esimerkiksi yritysten omistusjärjestelyjen muutostilanteissa
- Soveltuu myös normaalien investointien ja käyttöpääoman rahoittamiseen
- Takausaika on enimmillään 10 vuotta ja korko kiinteä tai vaihtuva
- Takauksen hinta määräytyy luottoriskianvion, laina-ajan pituuden ja mahdollisten vastavakuuksien mukaan
- Garantian lainatakaus antaa yritykselle mahdollisuuden vertailla eri luotonantajien vaihtoehtoja

## MAITO PUHTAANA MAAILMAN MARKKINOILLE

PIENESSÄ PIRKANMAALAISESSA KUNNASSA VARMISTETAAN, ETTÄ MAAILMAN KASVAVILLA ELINTARVIKEMARKKINOILLA LASIIN KAADETAAN PILAANTUMATONTA MAITOA KYLMÄKETJUN LAADUSTA RIIPPUMATTA.

Meijeriteollisuuden koneita ja pakkaustuotteita valmistavan Elecster Oyj:n pääkonttori on alle 3 000 asukkaan Kylmäkoskella ja markkinat tuhansien kilometrien päässä Aasian, Etelä-Amerikan, Afrikan ja Baltian meijereissä.

Elecster perustettiin vuonna 1966 nykyisen toimitusjohtajan, Jarmo Halosen sedän autotallissa. Alkuvuosi- en 300 neliömetrin halli on kasvanut 30 000 neliön tuotantotiloiksi Suomessa, Eestissä, Kiinassa ja Venäjällä. Maidonprosessointi- ja pakkauslinjojen vaikutukset ovat levinneet tätäkin laajemmalle: Elecsterin järjestelmiä käytetään maidonkäsittelyyn yli 70 maassa.

Viime vuonna konsernin liikevaihto ylsi lähes 36 miljoonaan euroon, ja sen palveluksessa työskentelee noin 160 henkilöä Suomessa ja ulkomailla saman verran. Elecster on tehnyt yhteistyötä Garantian kanssa sen perustamisesta lähtien ja oli jo ennen sitä Garantian edeltäjän Eläketurvakeskuksen luottovakuutuksen asiakas.

## MAITO HYVÄNÄ MARKKINAHINTAAN

Elecsterin liikeidean ydin on varmistaa maidon säilyvyys ja kustannustehokas pakkaaminen.

– Erikoistumme oloihin, joissa korkea lämpötila, puutteellinen kylmäketju tai hygieniaongelmat pilavat maidon, ennen kuin se ehtii meijeristä kuluttajalle, Jarmo Halonen kertoo.

Elecster toimittaa iskukuumentun maidon prosessointilaitteita ja pakkauskoneita maihin, joissa maito ei säily suomenkaltaisissa oloissa tutummalla pastörintimenetelmällä.

Korkeassa lämpötilassa kuumennettu ja aseptisesti pakattu UHT-maito säilyy huoneenlämmössä yhdestä kolmeen kuukautta. Koneiden lisäksi Elecster valmistaa itse myös muovisen pakkausmateriaalin.

– Suomessa maito pakataan kartonkitölkkeihin, mutta monissa maissa käytetään neljä kertaa halvempaa muovipussia. Siellä missä maidon hinta on

***Muovipussi maksaa neljäsosan kartonkisen maitopakkauksen hinnasta. Kehittyvillä markkinoilla meijerin valtti on hyvin säilyvä maito ja kustannustehokas pakkaus.***

matala, kartonkinen pakkaus maksaisi sisältöä enemmän, joten pussiin pakkaaminen on kustannustehokkaampaa, Jarmo Halonen sanoo.

Eestissä 85 % ja Venäjälläkin noin 75 % maidosta pakataan pussiin, vaikka sisältö prosessoidaan pastöroimalla. Yksittäistä maista Venäjä onkin Elecsterin suurin kauppakumppani.

## EI TULLUTKAAN KATASTROFIVUOTTA

Maailmantalouden kriisistä Elecster on selvinnyt kohtuullisen hyvin, kiitos laajalle hajaantuneiden ja vauhdikkaasti kehittyviin talouksiin suuntautuvien markkinoiden.

– Teimme uusia avauksia laitetoimituksina Intiaan ja Brasiliaan. Intia on maailman suurin maitomarkkina ja Brasiliakin kymmenen suurimman joukossa, Jarmo Halonen kertoo.

Elecster on markkinoiltaan onnellisessa asemassa, sillä Aasian ja Etelä-Amerikan maidonkulutus kasvaa viiden prosentin vuosivauhdilla, Afrikassa ja Venäjällä hieman hitaammin. Läntiseen maailmaan Elecster ei koneitaa kauppa. Niissä maitomarkkinat käyvätkin nolllakasvua tai pienenevät.

## KAIKKI YHDELTÄ TOIMITTAJALTA

Elecster on erikoisalalla. Suomessa yrityksellä ei ole yhtään kilpailijaa, alihankkijoita kylläkin. Osaajat joudutaan kouluttamaan itse ja työntekijöiden pysyvyys on etu.

– Kylmäkoski on hyvä paikka toiminnalle. Meijerilinjastoja kehittyville markkinoille myyvät yritykset ovat kaikki eurooppalaisia, joten etäisyydet ovat yhtä pitkiä kaikille, Jarmo Halonen kertoo.

Isot meijerit arvostavat varmaa ja turvallista laitetoimittajaa. Kaiken maidon pakkaamiseen ja käsittelyyn liittyvän saa yhdeltä toimittajalta.

– Olemme kasvattaneet palvelupakettiamme systemaattisesti ja investoineet konekauppaa tukevaan pakkausma-

teriaalituotantoon. Tulokset osoittavat strategian olleen oikea, Jarmo Halonen sanoo.

Elecster toimittaa linjastot mahdollisimman pitkälle valmiina, vie ammattilaisensa kokoamaan koneet ja kouluttamaan käyttäjät. Palvelun kulmakivi on kuitenkin jälkihuolto.

– Kun laitteeseen tulee vika, meidän on reagoitava nopeasti, sillä bakteerit pilaavat maidon alle vuorokaudessa. Maito on herkkä asia, Jarmo Halonen sanoo.



# HARKIMON ALUEVALTAUKSESTA POSTIKORTTI SIPOOLLE

TELEVISIO-OHJELMA, ILTAPÄIVÄLEHTIEN LÖÖPIT JA YKSI SUOMEN TUNNETUIMMISTA YRITYSJOHTAJISTA. NE OVAT TAANNEET SIPOONRANTA OY:LLE JO ENNEN VALMISTUMISTAAN ENEMMÄN JULKISUUTTA KUIN MITÄ MIKÄÄN MUU ASUINRAKENNUSKOHDDE SUOMESSA ON SAANUT.



*Asiakasrahoitusjohtaja Hannu Loponen, puh. 020 7479 825.*

## GARANTIAN KAUPALLISET TAKAUKSET

- Käytetään sopimusveloitteiden vakuutena rakentamisessa sekä laite- ja projektitoimituksissa
- Sopii myös lakisääteisten veloitteiden sekä lupien vakuudeksi esim. talopakettien toimittajille, matkanjärjestäjille sekä ympäristö- tai maa-ainesliiketoimintaa harjoittaville
- Toistuviiin takaustarpeisiin soveltuu joustava takauslimiitti
- Takauslimiittiasiakkaamme saavat veloituksetta käyttöönsä ePalvelun, jonka avulla takausten hakeminen sekä hallinnointi on helppoa
- Limiitistä annettavan takausitoumuksen saa useimmiten jo hakemispäivänä
- Limiitti on yleensä vastavakuudeton, joten se ei sido yrityksen varallisuutta







### *Hjallis Harkimo haluaa luoda Sipoonrannasta merenrantakylän, jollaista Suomessa ei ole ennen ollut.*

Ja se on kannattanut. Vaikka asuntotuotanto rämpiä taantuman syövereissä, Sipoonrannan ennakkomarkkinoinnissa olevista kohteista oli alkuvuonna 2010 varattu jo yli puolet.

– Olemme pyrkineet luomaan kohteelle imagon, joka myy. Olemme siinä onnistuneet, hankkeen primus motor Hjallis Harkimo kuittaa.

Harkimo on ollut monessa mukana. Nyt ensimmäistä kertaa myös asuntobisneksessä. Idean Sipoonrantaan hän sai vieraillessaan Marcus Grönholmin Strand-kauppakeskuksen avajaisissa Inkoossa muutama vuosi sitten. Rantamaisemaa kotimatallaan katsellessaan hän tuli ajatelleeksi, että haluaisi luoda jotain samanlaista Sipooseen.

– Avaautui mahdollisuus kehittää ranta-aluetta, ja hanke liittyi purjehdukseen, satamaan ja mereen, hän kertoo syitä, miksi idea vaikutti hyvältä.

Nimen hän keksi itse. Siinä kiteytyi Harkimosta kaikki oleellinen: Sipoo ja ranta.

## EUROOPPALAISTA HENKEÄ

Sipoonrannasta ei tee erilaista hanketta vain Harkimon ja television tuoma julkisuus. Harkimo ja Sipoonrannan toimitusjohtaja Helena Karihtala ovat halunneet luoda Sipooseen merenrantakylän, jollaista ei Suomessa ole muualla. Vaikutteita he ovat hakeneet ulkomailta, muun muassa Ruotsista ja Italian Gardajärven rannalta.

Merenrantaan rakennetaan noin kaksisataa asuntoa kaupunkihuiloista loft-huoneistoihin. Uudelle asuinalueelle voi purjehdintä vierasvenesatamaan, piipahtaa kauppoihin ja iltaa viettämään ravintoloihin.

Rivitaloasunnot ja omakotitalot ovat alle 150 neliön kokoisia. Sitä suuremmat asunnot eivät mene Harkimon mu-

kaan kaupaksi. Ihmiset haluavat mieluummin asua tehokkaasti suunnitelluissa asunnoissa. Hintakin on saatu näin kohdalleen.

– Olemme onnistuneet hinnoittelussa: asunnot eivät ole liian kalliita eivätkä liian halpoja.

Tulevia sipoonrantalaisia Harkimo arvioi olevan varsinkin omakotiasujat, jotka haluavat muuttaa luonnon keskelle merenrantaan ja vaihtaa pienempään asuntoon lasten muutettua pois kotoa.

## VASTAVIRTAAN KANNATTAA KULKEA

Asuntoalueiden rakennustyömaita ei näinä aikoina juurikaan näe. Mittavan asuinrakennushankkeen aloittaminen on aika- moista vastavirtaan kulkemista, mutta Harkimon mielestä nyt on paras aika rakentaa.

– Nyt on edullisinta rakentaa, osaavaa työvoimaa löytyy, uudiskohteita on vähän ja verot ovat laskeneet. Pystymme tarjoamaan halvemmalla hinnalla laadukkaampia asuntoja. Meille on tärkeämpää saada myytyä nopeasti kuin saada katetta.

Sadan miljoonan euron hanke toteutetaan vaihteittain parin vuoden aikana. Ensimmäisiin taloihin asukkaat pääsevät muuttamaan vuonna 2011. Alueen on tarkoitus valmistua vuonna 2014.

## LAKISÄÄTEINEN TURVA PIENENTÄÄ RISKIÄ

Sipoonranta on Hartwall Areenan rakennuttajana tunnetun Harkimon uran suurin rakennushanke.

– Tässä on ollut paljon opittavaa RS-kohteisiin, myymisen vastuisiin ja hinnoitteluun liittyen.

Asuntokauppalain RS-järjestelmä suojaa asunnon ostajien etuja. Sen mukaan rakennuttajan on asetettava vakuus rakentamisvaiheen ajaksi. Tämä RS-takaus kattaa asunnonostajalle vahingon, joka aiheutuu siitä, ettei asuntoa rakennetakaan tai osakekauppoja toteuteta sopimuksen mukaisesti tai siitä, että asunto-osakeyhtiön taloudellinen asema ei ole taloussuunnitelman mukainen.

– RS-takauksella on iso merkitys. Usein asunnonostoon satataan kaikki rahat ja silloin vakuus on tosi tärkeä. Asunnonostajalle riski on niin pieni kuin mahdollista, Harkimo kuvaa.

RS-järjestelmästä on etua myös rakennuttajalle, sillä asuntojen myynti voidaan aloittaa jo rakentamisvaiheen aikana. Rakennuttajan rahoituskustannukset pienevät, kun rakentamista voidaan rahoittaa asuntojen myynnillä.

Sipoonranta Oy on avannut Garantiassa takauslimiitin, josta Garantiassa antaa asunnonostajien suojaksi tarkoitetut RS-takaukset. Garantiassa on koettu, että on yhteiskunnankin kannalta arvokasta olla takauspanoksella mukana helpottamassa uuden asuntotuotannon käynnistämistä.

# OMAAN KOTIIN ILMAN SUKULAISTEN TAKAUKSIA



**VIHREÄ RÄSYMATTO TOIVOTTAI TER-  
VETULLEEKSI VALOISAAN KOTIIN. LAP-  
SIPERHEEN ARJESTA KERTOO NUR-  
KASSA JÖKÖTTÄVÄ ISO PEHMO-IHAA.  
TÄHÄN JÄRVENPÄÄLÄISEEN KOTIIN  
MUUTTI HUTTUSEN JA HÄMÄLÄISEN  
PERHE MUUTAMA VUOSI SITTEN  
– ENSIMMÄISEEN OMAAN ASUNTOON,  
ILMAN SUKULAISTEN TAKAUKSIA.**

Matti Huttusella ja Sanna Hämäläisellä on hämävät mielikuvat vuoden 2007 vapusta, mutta ei juhlimisen takia. Vappu vierähti rehkien muuttokuormaa purkaessa. Juhlimaan he pääsivät muutamien viikkojen päästä tupaantuliaisten merkeissä.

Koti oli siirtynyt opiskelukaupunki Hämeenlinnan vuokra-asunnosta Järvenpäähen, lähelle Hämäläisen vanhempia ja pariskunnan työpaikkoja.

Isompi asunto, siisti kunto, edullinen neliöhinta ja hyvä sijainti olivat parin kriteerit heidän etsiessään ensimmäistä omistusasuntoaan. He eivät ehtineet koluta läpi montakaan mahdollista uutta kotia, kun sopiva jo osui kohdalle. 1970-luvun kolmioon oli hiljattain tehty keittiö- ja kylpyhuoneremontti, joten asunnon kunto oli hyvä. Ja sijaintikin

miellytti: pyrähdysten päässä kaupasta ja Hämäläisen vanhemmista.

Asuntolainaa he olivat selvitelleet jo uutta kotia etsiessään. Sukulainen oli vinkannut mahdollisuudesta ottaa asuntolaina ilman takaajia. Pari kiinnostui heti, sillä he eivät halunneet vaivata muita asunnonhankinnallaan.

– Oli helpompi ottaa pankin välittämä takaus kuin lähteä muilta ruinaamaan takausta, Huttunen selittää.

## VAIVATON TAKAUS

Pankki myöntää asuntolainaa enintään 75 prosentille hankittavan asunnon hinnasta. Ensiasuntoaan



## GARANTIAN HALG-TAKAUSVAKUUTUS

- Antaa asuntolainan myöntäjälle tämän edellyttämän lisävakuuden lainan turvaksi
- Antaa asuntolainan ottajalle tämän tarvitseman lisävakuuden, jolloin lainanottaja välttyy esimerkiksi henkilötakauksen käytöltä
- Takausvakuutuslimiitti myönnetään asuntolainoittajalle



*Asiakasrahoitusjohtaja Ari Parmi, puh. 020 7479 827.*

ostavilla nuorilla perheillä ei usein ole säästössä jäljelle jäävää osuutta asunnon hinnasta tai vastaavaa määrää pankille kelpaavaa lisävakuutta.

Tähän pulmaan Garantian kehittämä HALG-takaus tarjoaa ratkaisun. Takausta voi käyttää lisävakuutena aina 95 prosenttiin asti silloin, kun asunto ei yksin riitä rahoituksen vakuudeksi. Pankki saa lisävakuuden myöntämänsä asuntolainan turvaksi, laina-asiakas taas ei tarvitse muuta vakuutta kuten henkilötakauksia.

Takaukseen liittyy ehtoja: lainanottajan luottotietojen täytyy olla kunnossa, hänen täytyy olla maksukykyinen sekä työsuhteessa ja ostokohteen on sijaittava taajamassa. Takauksen enimmäismäärään vaikuttavat ostettavan asunnon kauppahinta ja sijainti. Isoimmilla paikkakunnilla se on 55 000 euroa, pienemmillä 25 000 euroa.

Huttuselle ja Hämmäläiselle asuntolaina järjestyi nopeasti Sampo Pankista, joka tarjoaa Garantian HALG-takausta Lainatakaus-nimellä. Garantia perii takauksesta kertamaksun, joka riippuu takauksen määrästä ja siitä, kuinka suuresta osasta luottoa takaus vastaa.

– Se oli pieni hinta siihen nähden, että lähtisi sukulaisilta pyytämään takausta. Hinta vastasi muutaman kuukauden vuokraa, Huttunen arvioi.

Pariskunta sai asuntolainan ja lainatakauksen samalla kertaa pankistaan, joten paperisota oli mahdollisimman vähäistä.

Nyt pariskunta haaveilee jo uudesta kodista. Nuoresta perheestä on kasvanut kolmihenkinen, ja ”muksun myötä tarvitaan lisää tilaa”.

## KATTAVA VERKOSTO

Huttunen ja Hämmäläinen ovat aika tyypillisiä HALG-takauksen käyttäjiä. HALG-takauksen asiakkaita ovat yleensä ensiasunnon ostajat, nuoret perheet ja uusioparit.

Jo noin 17 000 asuntoa on hankittu HALGin avulla, vuonna 2009 noin 3 500. Garantian HALG-takauksen yhteistyökumppaneina on useita pankkeja, ja verkosto kattaa koko maan. Pankit tarjoavat takausta eri nimillä: Sampo Pankilla se on Lainatakaus, Säästöpankeilla Täystakaus, Paikallisosuuspankeilla POP-takaus, Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä Hypoteekkitakaus ja Handesbankenilla HALG.

HALG-takausten kysyntä on pysynyt hyvällä tasolla taantumasta huolimatta, sillä monelle ensiasunnon ostajalle se on tärkeä vaihtoehto henkilötakauksille.

# LIIKETOIMINTA

## TOIMINTA-AJATUS

Garantia on finanssiryhmittymistä riippumaton suomalainen vakuutusyhtiö, joka keskittyy takausvakuutuksiin ja niihin liittyvien palveluiden kehittämiseen ja tuottamiseen. Garantian toiminta perustuu seuraaviin perusarvoihin:

- korkealaatuinen asiakaspalvelu
- luottamuksellinen yhteistyö asiakkaiden kanssa
- kannattava ja kehittyvä toiminta
- rehti ja kannustava työskentelyilmapiiri
- eettisesti kestävä toiminta

## VAKUUTUSTOIMINTA

Garantian kaikki vakuutusvastuut koostuvat vakuutuslajiin 15 luokitelluista takausvakuutuksista. Vakuutuskanta per 31.12.2009 oli 1 402 miljoonaa euroa. Garantian asiakaskohtaisen riskin enimmäismäärä on seitsemän miljoonaa euroa. Garantia voi myöntää nimellismäärältään suurempiakin vakuutuksia, mikäli riskin määrää voidaan rajoittaa jälleenvakuutuksen tai vastavakuuksin.

Garantia käyttää lainatakauksien riskien valinnassa ja hallinnassa keskeisenä välineenä omien asiantuntijoiden laatimiin yritystutkimuksiin ja/tai muihin selvityksiin perustuvaa luottoluokitusta.

Luottoluokitus vaikuttaa paitsi asiakaskohtaisesti otettavan riskin enimmäismäärään, myös vakuutusmaksun tasoon. Riskin määrää voidaan rajoittaa lisäksi vastavakuuksilla, ja vastavakuuksien käyttö vaikuttaa yleensä myös takausmaksua alentavasti. Vastavakuudet arvioidaan ja luokitellaan Garantian oman vakuusluokitusjärjestelmän mukaisesti neljään luokkaan, joista VL1 on paras ja VL4 heikoin.

Vakuutussalkun luottoriski yksittäiselle toimialalle pyritään pitämään kohtuullisena välttämällä liian suuria toimialakeskittymiä.

## Vakuutuskanta tuotteittain

Insurance exposure  
by product 31.12.2009 (%)



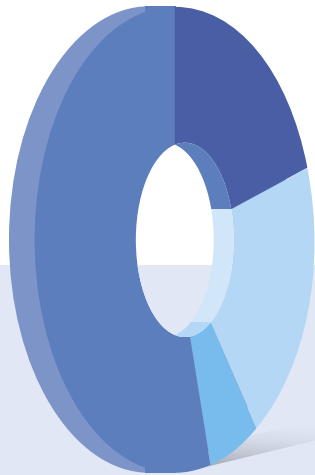
59,4 ■ Lainatakaukset, yritykset  
Loan guaranties

29,8 ■ Asuntolainatakaukset  
Mortgage loan guaranties

10,7 ■ Muut takaukset  
Other guaranties

## Takausvastuuta rajoittavat jälleenvakuutukset ja vastavakuudet

Amount of exposure covered by reinsurance and collateral of gross exposure 31.12.2009 (%)

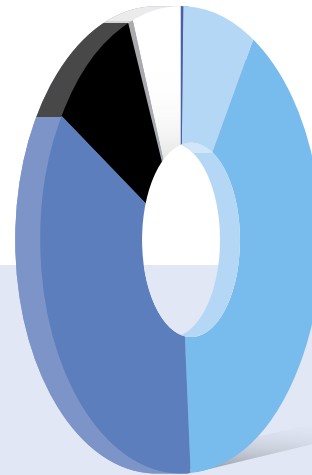


- 19,6 ■ Jälleenvakuutus Reinsured
- 19,9 ■ VL1, VL2
- 6,0 ■ VL3, VL4
- 54,5 ■ Vakuudeton osa Uncovered portion

VL1–VL4 ovat vakuusluokkia, joista VL1 on paras ja VL4 heikoin.  
– Collateral is rated in four categories, VL1 being considered to have the strongest and VL4 weakest potential for claims recovery and liquidity.

## Bruttovastuu luottoluokittain, yritystakaukset

Garantia's gross insurance exposure by credit rating, corporate guaranties 31.12.2009 (%)



- 0,5 ■ AA
- 8,2 ■ A+, A, A-
- 40,4 ■ BBB+, BBB, BBB-
- 35,0 ■ BB+, BB, BB-
- 10,0 ■ B+, B, B-
- 0,5 ■ C+, C, C-
- 5,5 ■ Luokittamattomat Unrated

## Vakuutustoiminta toimialoittain

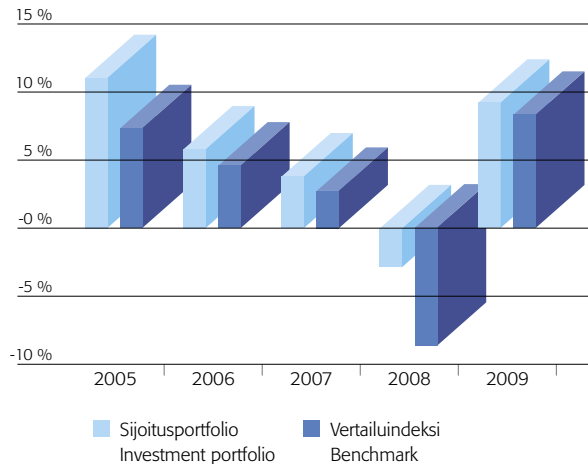
Guaranty exposure by industry 31.12.2009 (%)



- 40,8 ■ Kauppa ja kuljetus Trade and transportation
- 11,1 ■ Rakentaminen Construction
- 8,4 ■ Muut toimialat Other industries
- 39,7 ■ Teollisuus Manufacturing

## Sijoitusten tuottovertailu (%)

Investment return (%)



## Garantian omistuksen jakautuminen (%)

Breakdown of Garantia's ownership 31.12.2009 (%)

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	30,5	Varma Mutual Pension Insurance Company
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	26,3	Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	18,0	Etera Mutual Pension Insurance Company
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	18,0	Mutual Insurance Company Pension-Fennia
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	4,9	Tapiola Mutual Pension Insurance Company
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	2,0	Veritas Pension Insurance Company Ltd.
Veho Oy Ab	0,2	Veho Oy Ab
Försäkringsaktiebolaget Pensions-Alandia	0,1	Försäkringsaktiebolaget Pensions-Alandia

**Garantian omistavat suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt ja Oy Veho Ab.**

## SIJOITUSTOIMINTA

Garantia pyrkii sijoitustoiminnassaan vakaaseen ja tasaisesti kehittyvään varallisuuden kasvuun tavoittelemalla parasta mahdollista tuottoa valitun riskitason puitteissa. Riskien pienentämiseksi sijoitukset hajautetaan tehokkaasti. Riskikeskittymien välttämiseksi sijoituskohteet valitaan siten, että korrelaatio vakuutustoiminnan riskien kanssa on mahdollisimman pieni.

Sijoitustoimintaa ohjataan ja hoidetaan määrämuotoisen sijoitusprosessin avulla. Sen mukaisesti Garantian hallitus vuo-

sittain vahvistaa yhtiön sijoitusstrategian ja seuraavan vuoden sijoitussuunnitelman. Sijoitussuunnitelma laaditaan voimassa olevien määräysten mukaisesti ja se määrittelee pääperiaatteet ja tavoitteet Garantian sijoitustoiminnalle.

Sijoitussuunnitelmassa päätetyllä strategisella allokaatiolla tarkoitetaan sijoitusomaisuuden keskimääräistä jakautumista eri omaisuusluokkiin. Vuonna 2009 Garantian korkosijoitusten neutraali allokaatiopaino oli 80 % ja osakesijoitusten

20 % koko sijoitusomaisuudesta. Korkosijoitusten vertailuindeksin duraatio oli noin kuusi vuotta.

Sijoitussalkun nettotuotto käyvin arvoin oli 8,9 % vuonna 2009 ja vertailuindeksin tuotto 7,7 %. Koko sijoitussalkun volatiliteetti oli 3,1 %, osakesalkun 20,6 % ja korkosalkun 3,6 %. Vuoden 2009 lopussa sijoitussalkun arvonmuutosriski oli 6,6 miljoonaa euroa, josta osakesijoitusten osuus oli 4,1 miljoonaa euroa ja korkosijoitusten osuus 5,1 miljoonaa euroa.

## RISKIENHALLINTA JA ORGANISAATIO

Yhtiön hallitus käsittelee vuosittain yhtiön koko toiminnan kattavan riskienhallintasuunnitelman. Suunnitelma kattaa vakuutusten merkitsemiseen ja hinnoitteluun, jälleenvakuutuksen järjestämiseen, vakavaraisuuden kehittämiseen sekä sijoitus- ja operatiiviseen toimintaan liittyvien riskien hallinnan perusratkaisut.

Yhtiön riskienhallintaan liittyy myös hallituksen vahvistama valmiussuunnitelma yhtiön toimintojen turvaamiseksi yhteiskuntaa tai yhtiötä mahdollisesti kohtaavien poikkeusolojen varalle.

Operatiiviseen toimintaan liittyviä riskejä hallitaan ensisijaisesti kattavalla ohjeistuksella ja valvonnalla. Garantian toiminta on organisoitu siten, että asioiden valmistelusta, päätöksenteosta ja toimeenpanosta vastaavat eri henkilöt. Tämän periaatteen mukaisesti esimerkiksi vakuutusten myynti ja niihin liittyvä riskien arviointi ovat erillään toisistaan. Garantian henkilöstön kokonaismäärä helmikuun lopussa 2010 oli 24.

Yhtiön tilintarkastajina toimivat tilikauden 2009 päättyessä KHT Juha-Pekka Mylén ja KHT Paula Pasanen ja varatilintarkastajina KPMG Oy Ab ja KHT Riitta Pyykkö.



*Garantian hallitukseen kuuluivat vuoden 2009 päättyessä vasemmalta Timo Laitinen (puheenjohtaja), Hannu Linnoinen, Kaj Friman (varapuheenjohtaja), Juho Lenni-Taattola ja Esko Rytönen.*

Garantian henkilökunta 1.3.2010



Garantian organisaatio





## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut M€

	* 2009	2008	2007	2006	2005
Vakuutusmaksutulo, M€	<b>14,5</b>	12,5	9,5	6,6	6,5
Liikevoitto, M€	<b>6,1</b>	2,5	6,7	9,5	4,2
Tilikauden tulos, M€	<b>3,6</b>	0,8	3,3	4,9	2,2
Vahinkosuhte %	<b>68,7</b>	11,6	8,3	-4,8	-13,4
Liikekulusuhde %	<b>28,6</b>	33,9	45,3	49,9	51,8
Yhdistetty kulusuhde %	<b>97,2</b>	45,5	53,6	45,1	38,5
Toimintapääoma, M€	<b>27,6</b>	24,2	45,1	45,5	42,8
Tasoitusmäärä, M€	<b>45,9</b>	44,6	43,3	40,9	37,8
Vakavaraisuuspääoma, M€	<b>73,6</b>	68,8	88,4	86,5	84,6
Kokonaispääoman tuotto % (käyvin arvoin)	<b>8,4</b>	1,5	6,1	8,6	9,6
Vastuunkantokyky %	<b>736</b>	913,5	1587,6	1625,3	1525,1
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	<b>22</b>	21	23	24	26

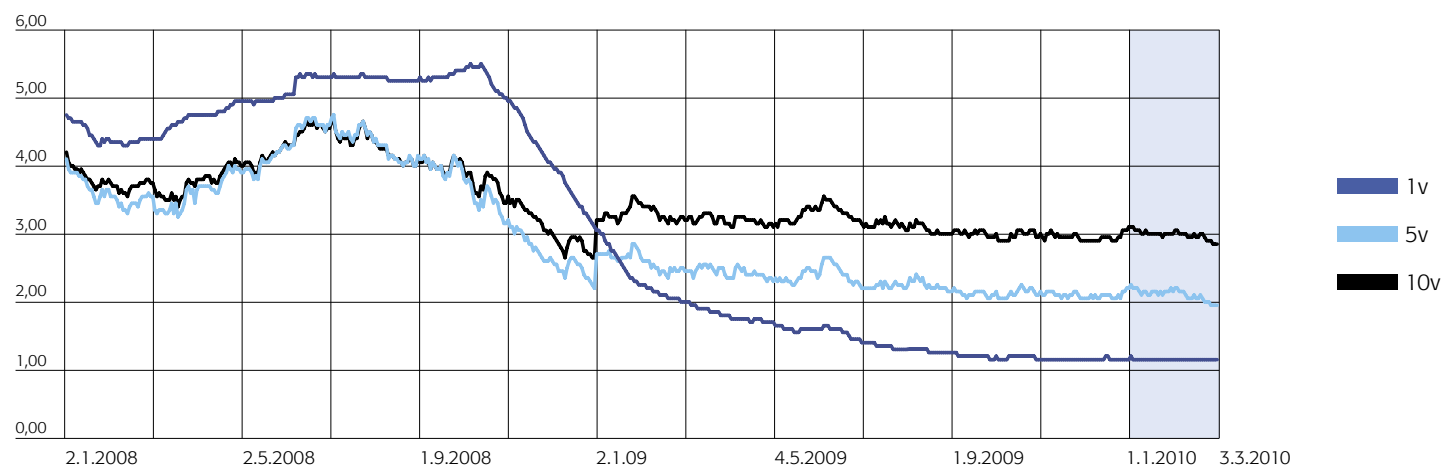
Garantian toimintakertomus, tilinpäätös ja tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät yhtiön kotisivuilta osoitteessa [www.garantia.fi](http://www.garantia.fi)

Suurin osa Garantian lainatakauksista liittyy lainoihin, joita työeläkevakuutusyhtiöt myötävät asiakkailleen. Näissä eläkeyhtiöiden yrityslainoissa käytetään TyEL-viitekorkoa, jonka Garantia on noteerannut päivittäin 11.4.1997 alkaen.

\* Laskuperustemuutos

## TyEL-korkonoteeraukset 2.1.2008–3.3.2010

Korkotaso / %



# MANAGING DIRECTOR'S REVIEW

The still on-going financial crisis that deepened at the end of 2008 lead to a global recession, although the situation has not worsened since the spring of 2009. Economic recovery is slow, however, particularly in Finland where the structure of the economy has emphasised the production of investment commodities more than many other national economies. It will take a long time before the economy grows back to pre-recession levels.

The situation in the finance markets remained strained throughout 2009, although the situation did ease towards the end of the year. The growth of credit margins has ceased and even turned to a slight decline as the balance between supply and demand of financing is slowly returning through both increased supply and decreased demand.

For Garantia, 2009 was a third successive year of rapid growth. As in previous years, this growth can be attributed to growth in pension loan guarantees and was concentrated

towards the early part of the year. Towards the end of the year, the gross insurance exposure of the company even decreased somewhat to a new record level of €4,402 million, and the demand for loan guarantees in 2010 is expected to remain noticeably lower than during the past two years of unprecedented activity.

Claims expenses grew rapidly in 2009, as anticipated, and the company's loss ratio grew significantly to 69%. Claims payout volumes for the current and subsequent year are expected to remain at a higher than normal level, although by the end of the year exposure to increased risk-level customers had declined compared to the beginning of the year. Claims paid out in early 2010 have also been lower than in the previous year. The company had prepared for increased claims and was able to increase its solvency capital in a challenging operating environment despite the increased claims volume.

Annual rate of return of investments over the past year was the best of the first decade of the new millennium. Although the company's overall investment risk over most of the year was lower than that of the neutral allocation, the annual return clearly exceeded both the budgeted absolute and benchmark returns.

The regulation authorities approved the company's new guidelines for calculation of technical reserves to be applied from 2009 onwards, which facilitated a significant increase in reserving for claims payouts over the current and subsequent year compared to the situation under the previous criteria. The company's profit for the accounting period, 3.6 million, was more or less as was budgeted before the change in calculation criteria, but would have been more than double the actual if the annual accounts had been prepared according to the old calculation criteria.

The company has managed to maintain its financial solvency at a sufficient level and secure the undisturbed supply of its main products in extremely difficult operating conditions. Further development of customer service quality will remain a top priority over the coming years, although a high proportion of the company's development effort must be allocated to preparing for the extraordinarily significant changes in the regulatory environment that are in the pipeline. On the other hand, it appears that the changes likely to become required by the regulation authorities are largely similar to those that the company would have implemented anyway developing its own risk management processes.

I want to thank our customers as well as all of our other stakeholders with whom the company has enjoyed a great spirit of cooperation; measured by several key indicators, the company has managed to roughly double its operational volumes over the past few years.

**Mikael Englund**  
**Garantia Insurance Company Ltd**

## Key Financial Indicators M€

\* Change of calculation rules.

	* 2009	2008	2007	2006	2005
Gross premiums written, M€	<b>14,5</b>	12,5	9,5	6,6	6,5
Operating profit, M€	<b>6,1</b>	2,5	6,7	9,5	4,2
Profit/loss for the financial year, M€	<b>3,6</b>	0,8	3,3	4,9	2,2
Loss ratio, %	<b>68,7</b>	11,6	8,3	-4,8	-13,4
Expense ratio, %	<b>28,6</b>	33,9	45,3	49,9	51,8
Combined ratio, %	<b>97,2</b>	45,5	53,6	45,1	38,5
Solvency margin, M€	<b>27,6</b>	24,2	45,1	45,5	42,8
Equalisation provision, M€	<b>45,9</b>	44,6	43,3	40,9	37,8
Solvency capital, M€	<b>73,6</b>	68,8	88,4	86,5	84,6
Return on total assets, % (at current values)	<b>8,4</b>	1,5	6,1	8,6	9,6
Risk carrying capacity, %	<b>736</b>	913,5	1587,6	1625,3	1525,1
Personnel average	<b>22</b>	21	23	24	26



Kirjapaino: SP-Paino, Hyvinkää



### **Vuosikatsaus 2009**

Tuotanto: Viestintätoimisto Povitasku Oy

Visuaalinen suunnittelu ja toteutus: Mainostoimisto Tasku Oy

Valokuvat: TaskuStudio sekä paikalliset avustajat

Paperi: Cocoon Offset

## VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ GARANTIA

Salomonkatu 17 A, PL 600,  
00101 HELSINKI.

Puhelin 020 7479 800, Fax 020 7479 801

Sähköposti: [etunimi.sukunimi@garantia.fi](mailto:etunimi.sukunimi@garantia.fi)

Y-tunnus 0944524-1 HELSINKI

[www.garantia.fi](http://www.garantia.fi)

## GARANTIA INSURANCE COMPANY LTD

Salomonkatu 17 A, P.O.Box 600  
00101 HELSINKI, FINLAND

Tel +358 20 7479 800, Fax +358 20 7479 801

E-mail: [firstname.lastname@garantia.fi](mailto:firstname.lastname@garantia.fi)

Business ID 0944524-1 HELSINKI

[www.garantia.fi](http://www.garantia.fi)