



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2018

Tilinpäätöstiedote tilikaudelta 1.1.–31.12.2018 julkaistaan 30.1.2019

Tilintarkastettu tilinpäätös julkaistaan 27.2.2019 ja vuosikertomus viikolla 12

Tämä osavuosisikatsaus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuosisikatsausta tulee lukea yhdessä vuodelta 2017 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2018 julkistettujen osavuosisikatsausten ja pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuosisikatsauksen julkistettavaksi 31.10.2018. Osavuosisikatsauksesta on suoritettu yleisluonteinen tarkastus, mutta ei tilintarkastusta.

Hypo-konsernin osavuosisikatsaus on luettavissa kotisivuilta osoitteessa

<http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/>

Hypo-konsernin tammi–syyskuu 2018

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi 21 prosenttia.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

"Omistusasuminen ja oman asunto-osakeyhtiön kunto kiinnostavat kaupunkilaisia edelleen. Luottokantamme nousi yli 2,5 miljardiin euroon vuosikasvun oltua noin 20 prosenttia. Korkokate, liikevoitto ja kilpailukyky jatkoivat vahvistumistaan merkittävästi kasvaneesta vakaumaksusta huolimatta."

- Liikevoitto kasvoi 6,0 miljoonaan euroon (4,9 milj. € 1-9/2017)
- Korkokate kasvoi 9,0 miljoonaan euroon (6,3 milj. € 1–9/2017)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät erittäin alhaisella tasolla ollen 0,08 % lainakannasta (0,13 % 30.9.2017)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,0 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,7 milj. € 1–9/2017)
- Muut tuotot olivat 2,4 miljoonaa euroa (4,0 milj. € 1–9/2017)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 12,1 % (12,7 % 31.12.2017)

KONSERNIN AVAINLUVUT (1000 €)

	1–9/2018	1–9/2017	7–9/2018	7–9/2017	2017
Korkokate	8 980	6 280	3 205	2 329	8 991
Palkkiotuotot netto	2 909	2 690	971	807	3 525
Muut tuotot yhteensä	2 376	4 048	1 063	979	5 190
Kulut yhteensä	-8 313	-8 109	-2 297	-2 340	-11 055
Liikevoitto	5 952	4 909	2 942	1 775	6 651
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 512 308	2 130 428	2 512 308	2 130 428	2 212 574
Talletukset	1 658 633	1 311 950	1 658 633	1 311 950	1 540 400
Taseen loppusumma	2 998 709	2 640 119	2 998 709	2 640 119	2 792 489
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,5	4,9	5,5	4,9	4,9
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	12,1	13,0	12,1	13,0	12,7
Kulu-tuotto -suhde, %	58,1	62,4	43,9	57,0	62,5
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,08	0,13	0,08	0,13	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	36,0	39,0	36,0	39,0	37,4
Luotot / talletukset, %	151,5	162,4	151,5	162,4	143,6

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Ari Pauna, p. (09) 228 361, 050 353 4690
Riskienhallintajohtaja, toimitusjohtajan sijainen Mikko Huopio p. (09) 228 361, 050 400 2990

HYPO-KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asuntorahoitukseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni myöntää asuntolainoja oman kodin hankkimiseen ja asunnon vaihtamiseen sekä asuntovakuudellisia remontointi- ja kulutusluottoja. Hypo-konserni kehittää asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Asiakaslupauksemme ”*Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.*” ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo yli 29 900 asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

Talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Suomen AsuntoHypoPankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omistama talletuspankki.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-2' vakain näkymin (S&P Global Ratings).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen luottoluokitus on 'AAA' (S&P Global Ratings).

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maa-ilmantalous jatkoi vakaata kasvuaan, joskin nousuvauhti hiipui hieman kesän jälkeen yritysten ja kuluttajien luottamusmittarien perusteella. Euroopan keskuspankki toisti lupauksensa pitää keskeiset ohjauskorot ennallaan ainakin vuoden 2019 kesän yli ja jatkavansa arvopaperiostoja kuluvan vuoden loppuun asti. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot pysyivät negatiivisina, mutta asuntolainojen yleisin viitekorko 12 kuukauden euribor nousi aavistuksen. Syyskuun lopussa vuoden euribor oli -0,16 prosenttia.

Suomen talous jatkoi varsin vahvaa kasvua kotimarkkinoiden vetämänä. Työllisyys toipui ja palkat paranivat. Kotitalouksien luottamus heikkeni hieman, mutta pysyi korkealla tasolla. Työmarkkinarauhaa horjuttivat syksyn aikana alkaneet poliittiset lakot vastalauseena hallituksen aikeille helpottaa irtisanomisia pienissä yrityksissä. Talousotsikoita hallitsivat huolet mahdollisesta kauppasodasta sekä Euroopassa Italian epävakaa poliittinen ja taloudellinen tilanne.

Asuntomarkkinoilla hintojen nousu pysyi kurissa, kun uudet asunnot tasoittivat kysyntää kasvukaupungeissa. Suomessa valmistuu nyt enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan yli 25 vuoteen. Vuokrat kallistuivat yhä, mutta kasvukaupunkien uudet vuokrakohteet ja haja-asutusalueiden pienempi vuokrakysyntä tasoittivat kehitystä. Asuntolainakanta kasvoi kitsaasti noin 2 prosentin vuosivauhtia ja asuntolainojen keskikorko pysyi alle 1 prosentissa. Finanssivalvonta kiristi heinäkuusta 2018 alkaen asuntolainojen enimmäismäärää asunnonvaihtajien osalta, mikä hiljensi hieman asuntokauppaa alkusyksystä. Samaan aikaan taloyhtiöiden lainakanta jatkoi nopeaa yli 10 prosentin nousua asuntosijoittajien vetämänä.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HEINÄ-SYYSKUU 2018

Konsernin liikevoitto oli 2,9 miljoonaa euroa (1,8 milj. € 1.7.–30.9.2017). Tuotot yhteensä olivat 5,2 miljoonaa euroa (4,1 milj. €) ja kulut yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (2,3 milj. €).

TAMMI-SYYSKUU 2018

Konsernin liikevoitto oli 6,0 miljoonaa euroa (4,9 milj. € 1.1.–30.9.2017). Tuotot yhteensä olivat 14,3 miljoonaa euroa (12,9 milj. €) ja kulut yhteensä 8,3 miljoonaa euroa (8,1 milj. €). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan 9,0 miljoonaan euroon (6,3 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 1,9 miljoonaa euroa (2,2 milj. €). Liikevoittoon sisältyi sijoituskiinteistöjen myyntivoittoa 0,4 miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän.

Kulu-tuottosuhde oli 58,1 % (62,4 %). Täysimääräisenä ensimmäiselle vuosipuoliskolle Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon (2015/ESMA/1462) mukaisesti kirjattu vakauserä kasvatti kokonaiskuluja siitä huolimatta, että liiketoimintakuluja leikattiin lähes 3 % vuotta aiemmasta tasosta.

Konsernin laaja tulos 4,9 miljoonaa euroa (5,5 milj. €) sisältää katsauskauden 4,9 miljoonan euron (4,1 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen -0,2 miljoonaa euroa (0,8 milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. €) ja edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut -0,1 (0,0 milj. €).

HENKILÖSTÖ JA KEHITYS

Vakinaisen henkilöstön määrä 30.9.2018 oli 49 henkilöä (51 henkilöä 31.12.2017). Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 2 512,3 miljoonaan euroon (2 212,6 milj. € 31.12.2017) vuosikasvun ollessa lähes 20 prosenttia.

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) jatkoi vahvistumistaan ja oli katsauskauden päättyessä 36,0 % (37,4 % 31.12.2017).

Järjestämättömien saatavien määrä oli alhainen, 2,5 miljoonaa euroa (3,1 milj. € 31.12.2017), mikä on 0,08 % (0,14 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 411,3 miljoonaa euroa (506,1 milj. € 31.12.2017), mikä oli 13,7 % (18,1 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 407,6 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 96,8 % (91,5 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 67,5 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 31 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 118,9 % (147,6 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuusperusteisen järjestelyn ylikate 6,6 miljoonaa euroa (6,4 milj. € 31.12.2017) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokrattavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Omassa käytössä oleva Hypo Talo sijaitsee Helsingin keskustassa. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 5,3 miljoonaa euroa (5,6 milj. € 31.12.2017). Omistuksiin ei sisälly yhtiövelkaa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 30.9.2018 olivat tasearvoltaan 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. € 31.12.2017) ja velat 5,7 miljoonaa euroa (6,9 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta nousi 1 658,6 miljoonaan euroon (1 540,4 milj. € 31.12.2017). Talletusten osuus muodosti 58,2 % (58,2 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.9.2018 oli 39,1 % (36,3 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 2 849,1 miljoonaa euroa (2 645,5 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 120,7 miljoonaa euroa (115,8 milj. € 31.12.2017). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen

liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 30.9.2018 oli 12,1 % (12,7 % 31.12.2017). Kauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luotto- ja vastapuoliriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti erinomaisella tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 3,5 % (3,7 %).

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävän konsolidoidulla ydinpääomalla katettavan 1,0 %:n lisäpääomavaatimuksen (järjestelmäriskipuskuri). Lisäpääomavaatimus tulee voimaan 1.7.2019.

Rahoitusvakausvirasto on päättänyt olla asettamatta Hypo-konsernille MREL-vaadetta.

Konsernin riskitasoissa ei ole katsauskaudella tapahtunut merkittäviä negatiivisia muutoksia. Yksityiskohtaisemmat riskienhallinnan käytännöt ja vakavaraisuustiedot julkistetaan vuositilinpäätöksen yhteydessä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–30.9.2018 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous ja työllisyys kasvavat kohtuullisesti tulevana vuonna, mikä heijastuu positiivisesti asuntomarkkinoihin ja lainakysyntään. Kaupungistuminen jatkuu ja tuo tukea suurimpien kasvukaupunkien asunto- ja lainamarkkinoille, mutta samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset erot kasvavat.

Uudisrakentaminen lisää suurimpien kaupunkien painoarvoa.

Konserni keskittyy ydinliiketoimintaansa, jolloin luotonannon riskitaso säilyy maltillisena. Hypo-konsernin ydinliiketoiminnan tuottojen osuus liikevoitossa kasvaa luottokannan ja korkokatteen kasvun ansiosta edelleen. Arvioimme vuoden 2018 liikevoiton yltävän vähintään vuoden 2017 tasolle.

Helsingissä 31. päivänä lokakuuta 2018

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	7-9/2018	7-9/2017	1-9/2018	1-9/2017	2017
Korkotuotot	6 070,4	5 426,7	17 479,7	15 091,5	20 414,6
Korkokulut	-2 865,2	-3 097,9	-8 499,3	-8 811,9	-11 423,4
KORKOKATE	3 205,2	2 328,8	8 980,4	6 279,6	8 991,2
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista				39,9	39,9
Palkkiotuotot	997,4	829,8	2 987,6	2 764,4	3 618,0
Palkkiokulut	-26,3	-22,7	-78,9	-74,1	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	444,3	-116,3	367,3	557,6	421,4
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		541,3		1 219,1	1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	20,0		108,4		
Suojauslaskennan nettotulos	-5,3	1,3	-26,1	-33,9	-27,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	613,7	546,3	1 943,2	2 150,2	2 924,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-9,8	6,7	-17,2	115,7	82,4
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 131,7	-1 064,4	-3 668,8	-3 678,4	-4 968,5
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-219,4	-215,1	-725,6	-723,9	-1 135,2
Muut henkilösivukulut	-55,6	-63,4	-100,3	-145,3	-218,2
Muut hallintokulut	-585,6	-614,0	-1 847,1	-1 975,2	-2 687,5
Hallintokulut yhteensä	-1 992,3	-1 956,9	-6 341,7	-6 522,9	-9 009,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-122,0	-140,5	-374,0	-335,6	-475,0
Liiketoiminnan muut kulut	-183,2	-247,0	-1 573,6	-1 267,3	-1 576,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista		4,1		16,6	6,0
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusvaroista	0,7		-32,6		
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	0,0		8,7		
LIIKEVOITTO	2 942,3	1 774,9	5 951,7	4 909,3	6 651,4
Tuloverot	-544,4	-315,0	-1 047,7	-832,2	-1 144,0
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	2 397,8	1 460,0	4 903,9	4 077,1	5 507,4
KAUDEN VOITTO	2 397,8	1 460,0	4 903,9	4 077,1	5 507,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	7-9/2018	7-9/2017	1-9/2018	1-9/2017	2017
Kauden voitto	2 397,8	1 460,0	4 903,9	4 077,1	5 507,4
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	0,0	152,2	65,0	461,8	526,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat		540,1		367,8	202,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-399,9		-250,7		
	-399,9	692,3	-185,7	829,6	728,8
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	197,5	54,5	203,6	607,8	742,1
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9	0,0		-57,8		
	197,5	54,5	145,8	607,8	742,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-202,4	746,8	-39,9	1 437,5	1 471,0
KAUDEN LAAJA TULOS	2 195,5	2 206,7	4 864,1	5 514,6	6 978,4

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2017
VASTAAVAA			
Käteiset varat	88 200,0	201 200,0	141 525,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	210 969,9	284 718,7	275 213,9
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	7 027,6	16 322,0	11 536,0
Muut	8,9	77,5	121,6
	7 036,4	16 399,5	11 657,6
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 512 308,4	2 212 574,4	2 130 428,4
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	101 365,3	0,0	0,0
	101 365,3	0,0	0,0
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	437,8	258,9	186,1
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 832,6	2 816,9	2 791,6
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	59 163,0	59 686,0	61 979,3
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	846,9	854,5	857,1
Muut aineelliset hyödykkeet	264,1	295,6	309,8
	60 274,0	60 836,2	63 146,2
Muut varat	8 601,2	8 568,8	8 511,5
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	6 360,4	4 843,8	6 371,0
Laskennalliset verosaamiset	190,7	139,3	155,6
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 998 709,2	2 792 488,8	2 640 119,4

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2017
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat keskuspankeille	80 000,0	80 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	11 210,9	13 873,8	33 871,1
	91 210,9	93 873,8	113 871,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	827 105,1	749 110,9	719 065,9
Muut	831 527,7	791 289,6	592 883,7
	1 658 632,8	1 540 400,5	1 311 949,5
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	17 517,6	19 545,5	24 847,0
	1 676 150,5	1 559 946,0	1 336 796,5
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	1 002 830,1	852 292,2	903 384,5
Muut	78 448,3	134 929,0	119 425,8
	1 081 278,5	987 221,2	1 022 810,3
Johdannaissopimukset	5 701,6	6 944,6	6 389,3
Muut velat			
Muut velat	6 430,7	9 636,3	23 467,3
Siirtovelat ja saadut ennakot	6 676,1	4 524,1	7 793,4
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	491,6	4 490,1	4 982,0
Laskennalliset verovelat	10 082,9	10 030,3	9 650,9
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	22 810,7	22 799,9	22 799,9
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	0,0	-65,0	-129,4
Käypään arvoon arvostamisesta	-216,7	34,0	199,2
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 663,2	2 459,6	2 325,3
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	62 601,8	57 162,9	57 162,9
Kauden voitto	4 903,9	5 507,4	4 077,1
	120 686,4	115 822,3	114 358,5
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 998 709,2	2 792 488,8	2 640 119,4

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)

	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	5 000,0	22 796,7	957,6	22 923,5	57 166,1	108 843,9
Kauden voitto					4 077,1	4 077,1
Voittovarojen käyttö		3,2			-3,2	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-38,3			-38,3
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			615,6			615,6
Laskennallisten verojen muutos			-115,5			-115,5
Myytävässä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			1 678,8			1 678,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-1 219,1			-1 219,1
Laskennallisten verojen muutos			-91,9			-91,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			759,8			759,8
Laskennallisten verojen muutos			-152,0			-152,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,2	1 437,5	0,0	-3,2	1 437,5
Oma pääoma 30.9.2017	5 000,0	22 799,9	2 395,1	22 923,5	61 240,0	114 358,5
Oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
Muutokset laadintaperiaatteissa					-57,8	-57,8
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 612,5	115 764,5
Kauden voitto					4 903,9	4 903,9
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-66,6			-66,6
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			147,9			147,9
Laskennallisten verojen muutos			-16,3			-16,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			-209,2			-209,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-108,4			-108,4
Laskennallisten verojen muutos			66,8			66,8
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			254,5			254,5
Laskennallisten verojen muutos			-50,9			-50,9
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	10,7	17,9	0,0	-10,7	17,9
Oma pääoma 30.9.2018	5 000,0	22 810,7	2 446,5	22 923,5	67 505,7	120 686,4

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1–9/2018	1–9/2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	16 345,5	14 364,0
Maksetut korot	-7 476,3	-6 944,8
Palkkiotuotot	2 832,5	2 728,4
Palkkiokulut	-78,9	-74,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	367,3	557,6
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		1 219,1
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	108,4	
Suojauslaskennan nettotuotot	-26,1	-33,9
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 904,3	1 274,4
Liiketoiminnan muut tuotot	-17,2	115,7
Hallintokulut	-6 320,1	-3 799,2
Liiketoiminnan muut kulut	-1 590,2	-1 283,1
Luotto- ja takaustappiot		16,6
Odotetut luottotappiot	-23,7	
Tuloverot	-110,5	-1 021,7
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	5 915,0	7 119,0
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-300 104,8	-310 097,2
Vakuudet johdannaisista	26,8	525,2
Sijoituskiinteistöt	-2 649,1	2 693,0
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-302 727,1	-306 879,0
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	118 231,4	108 905,9
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	118 231,4	108 905,9
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-178 580,6	-190 854,1
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-350,5	-280,1
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	39,9
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-350,5	-240,2
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	120,3	80 247,3
Pankkilainat, takaisinmaksut	-2 783,3	-84 462,7
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 050,1	-3 672,0
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	315 621,8	280 255,4
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-166 244,8	-74 170,6
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	99 433,6	146 855,6
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-155 914,3	-138 863,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	11,0	29,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 009,5	-4 027,0
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	84 184,7	202 191,8
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-94 746,4	11 097,6
Rahavarat 1.1.	502 318,1	417 299,0
Rahavarat 30.9	407 571,7	428 396,5
RAHAVAROJEN MUUTOS	-94 746,4	11 097,6

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2017 tilinpäätöksessä, lukuun ottamatta laatimisperiaatteiden muutoksia 1.1.2018 käyttöönotettujen uusien IFRS 9 ja IFRS 15 –standardeista johtuen. IFRS 9:n ja IFRS 15:n käyttöönoton vaikutuksia on kuvattu 1.1. – 31.3.2018 osavuositarkastuksessa.

Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyn IAS 34-standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2018 alkaneella tilikaudella ei tullut voimaan muita uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2017 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2018 julkistettujen osavuositarkastusten sekä pörssitiedotteiden kanssa. Tarkastuksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi 31.10.2018. Osavuositarkastuksesta on suoritettu yleisluonteinen tarkastus, mutta ei tilintarkastusta.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n sekä konsernin 54,6-prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen. Suomen AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä. Kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt –standardin mukaisesti omistussuuden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

2. Uudet standardit ja tulkinnat

Uudet standardit ja tulkinnat, joita ei ole vielä otettu käyttöön, mutta joilla on mahdollisesti vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin:

2.1. IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardi

Hypo-konserni soveltaa EU:n hyväksymää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardia 1.1.2019 alkaen. Standardin vaikutukset kartoitetaan tarkemmin vuoden 2018 aikana. Standardin käyttöönotolla ei oleteta olevan olennaista vaikutusta konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan Hypo-konsernin yhtiöiden toimiessa vuokralle antajana tai vuokralle ottajana.

3. Vieraan ja oman pääoman -ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja –ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 30.9.2018. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.9.2018.

4. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2017
Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot			
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000,0	5 000,0	5 000,0
joista: Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Kertyneet voittovarot	62 601,8	57 162,9	57 162,9
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	48 180,7	48 152,0	48 118,5
Rippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	4 903,9	5 507,4	4 077,1
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	120 686,4	115 822,3	114 358,5
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut			
Aineettomat hyödykkeet	-2 266,1	-2 253,5	-2 233,3
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-190,7	0,0	0,0
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	65,0	129,4
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 973,9	-7 563,1	-7 433,2
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-10 430,7	-9 751,6	-9 537,1
Ydinpääoma (CET1)	110 255,7	106 070,7	104 821,4
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	110 255,7	106 070,7	104 821,4
Riskipainotetut varat yhteensä	907 958,4	836 775,6	807 786,4

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	12,7	13,0
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	12,7	13,0
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	12,7	13,0
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0	7,00
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0	0,0
joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskur, %	0,0	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	8,6	9,2	9,5

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonoikaisuriskin (CVA).

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä.

Standardimenetelmän mukaiset luotto- ja vastapuoliriskit sekä operatiivinen riski ja muut riskit, tase ja taseen ulkopuoliset erät

(1000 €)

	30.9.2018			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	146 933,0	206 628,6	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	198 475,4	208 373,4	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	6 133,7	6 133,7	1 226,7	98,1
Saamiset luottolaitoksilta	28 390,6	36 987,2	12 117,3	969,4
Saamiset yrityksiltä	86 136,2	37 800,6	31 551,2	2 524,1
Vähittäissaamiset	62 801,6	17 831,6	12 064,3	965,1
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 766 210,0	2 542 293,3	745 656,5	59 652,5
Maksukyvyyttömyytilassa olevat vastuut	1 601,9	1 539,0	1 553,3	124,3
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	40 157,1	40 157,1	4 015,7	321,3
Muut erät	62 369,2	62 369,2	62 369,2	4 989,5
Yhteensä	3 399 208,7	3 160 113,6	870 554,2	69 644,3
Operatiivinen riski			29 782,5	2 382,6
Muut riskit			7 621,7	609,7
Kaikki erät yhteensä	3 399 208,7	3 160 113,6	907 958,4	72 636,7

	31.12.2017			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	285 536,7	341 569,4	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	107 120,8	117 387,9	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	12 066,7	12 066,7	2 413,3	193,1
Saamiset luottolaitoksilta	74 280,3	84 612,7	25 835,0	2 066,8
Saamiset yrityksiltä	97 443,5	45 993,2	40 694,0	3 255,5
Vähittäissaamiset	57 487,6	20 767,1	13 993,8	1 119,5
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 338 432,0	2 179 657,6	647 467,1	51 797,4
Maksukyvyyttömyytilassa olevat vastuut	2 762,4	2 372,2	2 394,9	191,6
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 650,7	33 650,7	3 365,1	269,2
Muut erät	63 157,8	63 157,8	63 157,8	5 052,6
Yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	799 321,0	63 945,7
Operatiivinen riski			29 782,5	2 382,6
Muut riskit			7 672,1	613,8
Kaikki erät yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	836 775,6	66 942,0

Standard & Poor's:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuvilta osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellisilaitos-, laitos- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen. Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä.

5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2017
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	396 048,5	275 063,9	314 865,2
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 165,6	2 875,1	0,0
Yhteensä	400 396,0	280 120,8	317 047,1

6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		30.9.2018	31.12.2017	30.9.2017
	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Käypä arvo	Käypä arvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat				
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	210 969,9	284 718,7	275 213,9
Saamistodistukset	A	101 365,3	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	B	437,8	258,9	186,1
Yhteensä		312 773,1	284 977,6	275 400,0

Rahoitusvelat

Johdannaissopimukset	B	5 701,6	6 944,6	6 389,3
Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.				

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva hinta

C: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta

Yllä olevassa taulukossa käyvän arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduista julkisista noteerauksista. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria.

7. Lähipiiritiedot

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja tämän sijainen, johtoryhmän jäsenet sekä näiden kaikkien läheiset perheenjäsenet. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Suomen Hypoteekkiyhdistys myi kesäkuussa 2018 yhden omistamansa asuinhuoneiston Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastolle. Kauppa toteutettiin ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistövälittäjän antaman arviolausunnon mukaiseen 0,4 miljoonan euron markkinahintaan. Tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 98 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisöille ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2017 jälkeen.

8. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
	1.1.2018	1.1.2018	30.9.2018	30.9.2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 203 965,7	21,0	2 504 820,4	25,3
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	5 600,4	3,0	5 365,4	44,2
Taso 3, järjestämättömät saamiset	3 007,4	309,6	2 122,5	296,6
Yhteensä	2 212 573,5	333,6	2 512 308,4	366,0
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	213 488,7	25,3	272 945,5	16,6
Muut varat, myyntisaamiset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	288,5	0,0	677,9	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	275 063,9	0,0	396 048,5	0,2

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä tasosiirtymiä ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi.

(1000 €)	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa
	7-9/2018	1-9/2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-4,6	-4,3
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	-0,9	-41,1
Taso 3, järjestämättömät saamiset	6,3	13,0
Yhteensä	0,8	-32,4
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	8,7
Muut varat, myyntisaamiset		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-0,1	-0,2

9. Tuottojen jaottelu

IFRS 15 soveltamisesta 1.1.2018 alkaen ei aiheutunut oikaisuja vertailukauden 1.1.-30.9.2017 tuloslaskelmaan, taseeseen, omien pääomien laskelmaan tai rahavirtalaskelmaan. Konserni soveltaa IFRS 15-standardia takautuvalla menetelmällä.

IFRS 15 koskee lainaamisesta kertyvien palkkiotuottojen, kuten liittymismaksujen sekä lainanhoito- ja toimenpidepalkkioiden tulouttamista. Lisäksi IFRS 15:n mukaan tuloutetaan tontintotariaattitoiminnan hallinnointi- ja toimenpidepalkkiot sekä ns. sateenvarjosopimuksiin liittyvät palkkiot sekä korttiliiketoiminnan palkkiotuotot.

Rahoitusvälineistä kertyvien tuottojen tulouttamiseen sovelletaan IFRS 9:n mukaista efektiivisen koron menetelmää. Sijoituskiinteistöistä kertyvät vuokratuotot kirjataan IAS 17 mukaisesti.

Konsernin tuotot

(1000 €)	7-9/2018	7-9/2017	1-9/2018	1-9/2017	2017
Korkotuotot	6 070,4	5 426,7	17 479,7	15 091,5	20 414,6
Korkokulut	-2 865,2	-3 097,9	-8 499,3	-8 811,9	-11 423,4
Korkokate	3 205,2	2 328,8	8 980,4	6 279,6	8 991,2
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	529,1	428,6	1 665,7	1 520,8	1 910,3
Tontintotariaattitoiminnasta	357,3	288,9	990,2	910,6	1 262,5
Muusta toiminnasta	84,7	89,5	252,8	259,0	351,9
Nettopalkkiotuotot yhteensä	971,1	807,1	2 908,7	2 690,4	3 524,7
Treasury-toiminnan nettotuotot	459,0	426,3	449,6	1 742,7	2 143,9
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	599,5	543,5	1 777,0	1 560,6	2 327,6
Kiinteistösisjoitusten myyntivoitot	14,2	2,7	166,2	589,6	596,5
Muut tuotot	-9,8	6,7	-17,2	155,6	82,4
Muut tuotot yhteensä	1 062,9	979,3	2 375,7	4 048,5	5 150,4
Tuotot yhteensä	5 239,2	4 115,2	14 264,8	13 018,4	17 666,3

10. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

30.9.2018

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 279 614	1 279 614	1 719 095	1 719 095
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	51 491	51 491	261 245	261 245
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 228 123	1 228 123	1 457 718	1 457 718

B - Saadut vakuudet

Ei raportoitavaa, sillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen saamat vakuudet täyttävät edellytykset taseeseen merkitsemiseksi ja raportoidaan kohdassa A.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Velat luottolaitoksille	79 357	116 319
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	903 958	1 157 945
Johdannaissopimukset		5 351
Yhteensä	983 315	1 279 614

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 1279,6 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.9.2018 oli 1225,0 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapolitiisissa operaatioissa, oli 261,2 milj. € 30.9.2018. Sitomattomista antolainoista 1 028,9 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2017

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	955 287	955 287	1 837 248	1 837 248
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	54 199	54 199	231 021	231 021
Muut varat	901 088	901 088	1 606 095	1 606 095

B - Saadut vakuudet

Ei raportoitavaa, sillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen saamat vakuudet täyttävät edellytykset taseeseen merkitsemiseksi ja raportoidaan kohdassa A.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Tiettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo	79 600	100 827
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	653 446	849 597
Johdannaissopimukset		4 863
Yhteensä	733 046	955 287

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2017 tilanteesta. Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuussidonnaisen varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta.

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 955,3 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena oli 31.12.2017 900,0 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapolitiisissa operaatioissa, oli 231,0 milj. € 31.12.2017. Sitomattomista antolainoista 1 079,0 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

Katsauksen lähdetiedot:

Suomen kotitalouksien lainat ja talletukset; Suomen Pankki
Asuntojen hinnat; Tilastokeskus

Taloudellisia tunnuslukuja ja muita avainlukuja ilmoitetaan IFRS -tilinpäätösnormistossa määriteltyjen ja nimettyjen tunnuslukujen rinnalla antamaan hyödyllistä lisätietoa toiminnasta. Taloudelliset tunnusluvut ja muut avainluvut kuvaavat taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai liiketoiminnan rahavirtoja, mutta ovat muita kuin IFRS -tilinpäätösnormistossa määritellyt tai nimetyt tunnusluvut. Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määritellyt tunnusluvut kuvaavat luottolaitoksen riskinkantokykyä.

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat:**Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja**

Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot/myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut+ odotetut luottotappiot/arvonalentumistappiot luotoista ja muista sijoituksista)

Oman pääoman tuotto % (ROE)

Liikevoitto - tuloverot
Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo) x 100

Kulu–tuotto-suhde, %

Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut
Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot/myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot x 100

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä
Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä x 100
Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.

Odotetut luottotappiot, %

Odotetut luottotappiot luotoista yleisölle
Luotot yleisölle kauden lopussa x 100

Luotot/talletukset, %

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä
Talletukset x 100

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %

Talletukset
Kokonaisvarainhankinta x 100
Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarain-hankinnasta, %

Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta
Kokonaisvarainhankinta x 100
Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, kk

Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12 (kuukausia vuodessa))

Henkilöstömäärä

Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa. Henkilöstön määrä keskimäärin lasketaan jakamalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:**Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta**

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta x 100
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä
Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

LCR-tunnusluku, %

Likvidit varat
Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv) x 100
LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

Vähimmäisomavaraisuusaste, %

Ensisijainen pääoma
Vastuut yhteensä x 100
Vähimmäisomavaraisuusaste, % lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %

Ydinpääoma
Kokonaisriski x 100
Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Tunnuslukujen selitteet:

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut nettotuotot, kun liiketoiminnan kulut, odotetut luottotappiot/arvonalentumistappiot ja poistot on huomioitu.

Oman pääoman tuotto % (ROE) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toiminnan tuloksellisuuden myötä karttuneista omista pääomista on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka ei jaa osinkoa.

Kulu-tuotto-suhde, % kuvaa liiketoiminnan tehokkuutta suhteuttamalla kokonaiskulut kokonaistuottoihin. Tehokkuus on sitä parempi, mitä vähemmän tuotantopanoksia on tarvittu tuottojen kerryttämiseen.

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasetusta suhteessa luototukseen.

Luotot / talletukset, % vertaa luotonannon ja talletusvarainhankinnan keskinäistä suhdetta. Suhdeluvun arvon ylittäessä 100 prosenttia tarkoittaa, että talletusmuotoisen varainhankinnan rinnalla luotonantoa rahoitetaan tukkuvarainhankinnalla sekä omalla pääomalla.

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa luottolaitoksen rakenteellisen rahoitusriskin määrää. Pitkäaikainen rahoitus pidentää luottolaitoksen varainhankinnan suunnittelu- ja toteutusajanjaksoa ja pienentää siten riskiä joutua toteuttamaan varainhankinta sille epäedullisissa markkinaolosuhteissa.

Lyhytaikainen maksuvalmius, kk kertoo lyhytaikaisen maksuvalmiuden riittävydestä suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin.

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

Odotetut luottotappiot, % vertaa luottokannasta odotettavien tulosvaikutteisten luottotappioiden suhdetta koko luottokantaan. Mitä pienempi suhdeluvun arvo on, sitä vähemmän odotetaan luottotappioita tulevaisuudessa aiheutuvan.

Kertomus Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2018 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 30.9.2018, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä merkittäviä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan yhteenvedon ja muut selostavat liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja siitä, että se antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien ja -suositusten mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 30.9.2018 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä 31.10.2018

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT