



HYPO



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

VUOSIKERTOMUS 2016



SISÄLLYSLUETTELO

HYPON VUOSIKERTOMUS 2016

Hypo – kaupunkilainen pankki	3
Velatonta asuntovarallisuutta Suomeen – Hypo palvelee	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Varainhankinta monipuolistuu ja sijoittajakunta kansainvälistyy	8
Aito ja alkuperäinen Hypon Tonttikonsepti	10
Hypon vuosi 2016	12
 TILINPÄÄTÖS 2016	14
Toimintakertomus	16
Tuloslaskelma	22
Tase	23
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	24
Konsernin rahavirtalaskelma	25
Konsernin kehitys neljännesvuosittain	26
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	27
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot	31
Konsernin taseen liitetiedot	33
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot	39
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	40
Konsernin henkilöstöä ja lähipiiriä koskevat liitetiedot	40
Konsernin osakeomistuksia koskevat liitetiedot	41
Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot	41
Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot	41
Hallintoneuvoston lausunto	54
Tilintarkastuskertomus	54
Hypon hallinnointi	55
Vakituinen henkilöstö	59
Hypon historia lyhyesti	60



HYPO – KAUPUNKILAINEN PANKKI

Hypo on ainoa asumiseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Tarjoamme asiakkaille kaikkia asumisen rahoittamiseen tarvittavia lainapalveluita: myönnämme asuntolainoja ja asuntovakuudellisia kulutusluottoja oman kodin hankkimiseen, asunnon vaihtamiseen ja remontointiin. Kehitämme asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Säästämisestä kiinnostuneille tarjoamme turvallisia, helppoja ja tuottoisia talletustilejä. Institutionaaliset sijoittajat voivat sijoittaa myös joukkovelkakirjalainoihimme, vuodesta 2016 alkaen myös katettuihin joukkolainoihimme eli covered bondeihin.

Nyt jo 156-vuotias Suomen Hypoteekkiyhdistys toimii yli satavuotiaassa Hypo Talossa Helsingin ydinkeskustassa. Asiakkaita palvelee kahden kerroksen konttorissa noin 50 asuntorahoituksen asiantuntijaa. Asiakkaidemme käytössä ovat turvalliset, helppokäyttöiset ja modernit verkko- sekä puhelinpankkipalvelut.

Pitkäaikainen keskittyminen asunto- ja asuntolainamarkkinoihin varmistaa syvän ammattitaidon ja osaamisen. Tiedämme, mitä markkinoilla tapahtuu ja osaamme tarjota asiakkaillemme henkilökohtaisissa kohtaamisissa juuri heidän rahoitustarpeisiin sopivat palvelut. Asunto- ja kulutusluotot mitoitetaan jokaiseen tilanteeseen oikeiden tarpeiden mukaisesti.

Asuntomarkkinoiden asiantuntijana ja asumisen ammattilaisena Hypo osallistuu aktiivisesti asumisesta käytävään julkiseen keskusteluun. Asuntomarkkinakatsaus avaa neljä kertaa vuodessa ymmärrettävästi markkinoiden tilanteen ja muutokset kaikille

osapuolille. Kaksi kertaa vuodessa julkistettavassa Talouskatsauksessa Hypo ennustaa näkemyksensä talouden kehityksestä. Lisäksi asiantuntijamme kirjoittavat säännöllisesti Asuntoneuvola-blogia asumisen ajankohtaisista teemoista.

Vahva vakavaraisuus on Hypon toiminnan kulmakivi. Pitkäaikainen kannattava kasvu vahvistaa vakavaraisuutta ja antaa mahdollisuuden palvelujen jatkuvaan kehittämiseen asiakkaiden eduksi. Asiakaslupaksemme – Parempaan asumiseen. Turvallisesti. – ohjaa kaikkea toimintaamme, ja jo noin 27 000 asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Hypon tase vuoden 2016 lopussa oli 2,3 miljardia euroa, lainakanta 1,8 miljardia euroa ja talletuskanta 1,2 miljardia euroa. Hypon ydinvakavaraisuus oli 13,6 prosenttia laskettuna standardimenetelmien mukaisilla konservatiivisilla riskipainoilla. Liikevoitto oli 7,3 miljoonaa euroa.

Hypo-konsernin ytimenä toimii 1860 perustettu Suomen Hypoteekkiyhdistys, Suomen vanhin yksityinen ja valtakunnallinen luottolaitos. Konserniin kuuluu vuonna 2002 perustettu talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Hypo on Finanssialan keskusliiton jäsen ja Pohjoismaisten kiinnitysluottopankkien neuvoston, Nordisk Realkreditsamrådins perustajajäsen. Hypo on myös kansainvälisten Housing Financen ja Mortgage Bankers Associationin jäsen.

Finanssivalvonta valvoo Hypon koko toimintaa. AsuntoHypoPankki Oy kuuluu Suomen talletus-suojan piiriin. Hypo julkistaa tulostietonsa neljä kertaa vuodessa.



Velatonta asunto- varallisuutta Suomeen

■ Hypo on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, asunto- ja asuntolainamarkkinoihin keskittynyt luottolaitos. Tavoitteenamme on kasvattaa Suomeen lisää velatonta asunto-varallisuutta. Asiakkaat saavat meiltä kaikki asunnon rahoittamiseen liittyvät palvelut ilman pankin vaihtoa tai pankkiasioiden keskittämistä.

Hypo on ollut mukana rahoittamassa suomalaisten asumisratkaisuja jo vuodesta 1860 lähtien. Hypon asiantuntijat palvelevat tänään ja huomenna asiakkaitamme kaikissa uuden kodin ostoon tai vaihtoon liittyvissä asioissa. Myönnämme lainoja nyt ja olemme asiakkaiden tukena myös silloin, jos elämässä tulee yllätyksiä vastaan.

Tärkeintä on varautua epävarmuuksiin jo etukäteen. Mitoitamme jokaisen asiakkaan lainan ja siihen liittyvät palvelut yksilöllisesti juuri hänen tarpeisiinsa. Autamme asiakkaitamme tekemään oikeita päätöksiä, jotka kantavat turvallisesti eteenpäin. Laadimme rahoituslaskelmat ja jokaiseen tilanteeseen sopivan sekä turvallisen rahoitusratkaisun.

Taloyhtiöille tarjoamme monipuolista rahoitusta joustavasti ja vaivattomasti. Taloyhtiölainoissa otetaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden yksilölliset tarpeet. Hypon edustaja tulee mielellään mukaan remontin rahoituksen suunnitteluun jo alkuvaiheessa, jotta taloyhtiön resurssit ja tarpeet voidaan mitoitaa rahoituksellisten reunaehtojen mukaisesti.

Tuottavat ja turvalliset talletustilimme tarjoavat niin henkilöasiakkaille kuin yrityksille ja muille yhteisöille joustavan vaihtoehtojen jatkuvaan säästämiseen tai ylimääräisten kassavarojen sijoittamiseen. Talletusnapin käyttöönotto nettisivulla on tehnyt säästämisen aloittamisesta erityisen helppoa ja vaivatonta.

Lainat

ASUNTOLAINA

Hypon asiantuntijat räätälöivät sopivan ja turvallisen asuntolainan asiakkaan tarpeisiin.

ASP-LAINA

ASP-lainajärjestelmä ennakkosäästöineen on tuettu tapa kohti ensimmäistä asuntokauppaa.

KÄÄNTEINEN ASUNTOLAINA

Käänteisen asuntolainan avulla voit seniori-ikäisenä toteuttaa unelmiasi.

LAINATURVA

Lainaturva on vakuutus, joka auttaa, jos sairastut tai jätät työttömäksi.

KULUTUSLUOTTO

Asuntovarallisuutta voi hyödyntää hakemalla Hypon asuntovakuudellista kulutusluottoa.

TALOYHTIÖLAINAT

Taloyhtiörahoitus on Hypossa joustava ja vaivaton. Sekä taloyhtiöiden että osakkaiden yksilölliset tarpeet ja resurssit otetaan huomioon.

SIOJITUSASUNTOLAINA

Kahta samanlaista asuntosijoittajaa ei ole. Hypon asiantuntijat auttavat erilaisissa rahoitustilanteissa sijoittajia löytämään parhaan henkilökohtaisen ratkaisun.



– Hypo palvelee

■ Hypo palvelee niin säästäjiä kuin sijoittajiakin. Kaikki asiakkaamme saavat tuottoisan talletustilin helposti ja nopeasti. Institutionaalisilla sijoittajilla on mahdollisuus sijoittaa sijoitustodistuksiin, vakuudettomiin joukkovelkakirjalainoihin sekä katettuihin joukkolainoihin, Hypo-konsernin perinteisiä talletustuotteita unohtamatta.

Lapsille ja nuorille tarkoitettut asuntosäästötilit ovat vanhemmille ja isovanhemmille tapa kerryttää lapsille ja nuorille pesämunaa tulevaisuutta varten.

Talletukset ja sijoittaminen

TALLETUSTILI

Hypo Talletustili on säästämisen erikoistili. Sen avulla voit kartuttaa vararahastoasi tuottoisasti ja vaivattomasti. Hoidat myös asuntolainaasi edullisesti talletustilin kautta.

MÄÄRÄAIKAISTALLETUS

Erityisesti institutionaalisille sijoittajille helppo sijoitusmuoto esimerkiksi ylimääräisten kassavarojen sijoittamiseen.

TALLETUSNAPPI

Henkilöasiakkaana avaat tilin ja teet ensitalletuksen helposti muutamassa minuutissa Hypon nettisivuilla sähköisesti.

Kortti

HYPO MASTERCARD

Hypo MasterCard on kansainvälinen maksuaika- ja luottokortti, jolla maksat sekä pienet että suuret ostokset turvallisesti ympäri maailmaa.

Asuntosäästäminen

HYPO BABY -ASUNTOSÄÄSTÖTILI

Hypo Baby -tilin avulla isovanhemmat, kummit ja muut sukulaiset voivat kerryttää lapsen kukkaroa asuntoa varten.

HYPO TEINI -ASUNTOSÄÄSTÖTILI

Asuntosäästämisen voi aloittaa jo nuorena. Hypo Teini -asiakkaan tie Hypo ASP -tiliin käy nopeasti ja vaivattomasti.

HYPO ASP -TILI

Ensi askel kohti omistusasuntoa. Hypon asiantuntijat laativat säästämissuunnitelman ja ovat tukena ensimmäisessä asunonkaupassa.

HYPON TONTTIKONSEPTI

Aito ja alkuperäinen konsepti uudisasunnon ostohinnan madaltamiseksi. Asuntoon kohdistuva tonttiosuus erotetaan asunnon velattomasta hinnasta, jolloin asunnon ostajan kynnys päästä kiinni uudisasuntoon madaltuu, ja ostaja maksaa tontista vuokraa. Asu-
miskustannukset jaksottuvat näin tuleville vuosille. Vuokratonttiosuuden voi lunastaa silloin kun haluaa, lunastuksia voi tehdä vuosittain. Kustannukset ovat läpinäkyvät ja ennakoitavat, sillä vain inflaatio voi vaikuttaa kustannuksia korottavasti.

Tee talletus
helposti verkossa

hypo.fi

Hypon 'AAA'-katetut joukkolainat – parasta Suomesta



Hypossa katselemme jo tiiviisti vuotta 2020, sillä tasavuonna Hypo täyttää 160 vuotta itsenäisenä, riippumattomana ja kilpailukykyisenä asunto-markkinoiden luottolaitoksena.

Asiakkaidemme ja sijoittajiemme luottamus on ansaittu kovalla työllä, ja siitä osoituksena voimme vahvojen kasvulukujen rinnalla ylpeinä esittää luottoluokituslaitos S&P Global Ratingsin (S&P) myöntämät kansainväliset luottoluokitukset: Hypo-konsernin 'BBB' vakaa ja Hypon katettujen joukkolainojen, covered bondien 'AAA' vakaa. Hypo tarjoaa sijoittajille pitkäaikaisia covered bondeja ytimekkäästi ilmaistuna: "Parasta Suomesta."

Tämä on nyt järjestyksessään viides toimitusjohtajan katsaukseni. Hypo-konsernin luottokanta on näiden kausien aikana noussut 615 miljoonasta eurosta 1 807 miljoonaan euroon. Kasvuprosentti on keskimäärin 38 prosenttia vuodessa, kun

markkinakasvu on ollut keskimäärin 1,5 prosenttia vuodessa. Keskimääräistä konservatiivisemmin arvioitujen järjestämättömät luotot ovat 0,11 prosenttia Hypon luottokannasta, kun alan keskiarvo on 1,4 prosenttia. Luottotappiot ovat lähes olemattomat.

Määrätietoista mutta tasapainoista kasvua olemme tavoitelleet ja sen olemme myös tehneet riskit halliten. Luottokanta on kasvanut alhaisen riskitason lainoilla merkittävästi ydinvakavaraisuuden pysyessä vahvalla tasolla standardi- ja perusmenetelmän mukaisin riskipainoin laskettuna. Vuoden 2016 lopussa Hypon ydinvakavaraisuus oli 13,6 prosenttia. Vuoden 2011 lopussa se oli 15,4 prosenttia. Luottokanta on kasvanut viiden vuoden aikana lähes 200 prosenttia, mutta ydinvakavaraisuus on heikentynyt vain 2 prosenttiyksikköä, vaikka sääntely on samalla kiristynyt voimakkaasti. Talletuspankkitoiminta on kasvatettu samaan aikaan miljardiluokkaan. Hypon ensisijaiset omat varat ovat puolestaan kasvaneet 69 miljonnasta eurosta 100 miljoonaan euroon.

Pidän tätä varsin hyvänä suorituksena näinä epävarmuuden aikoina yhden konttorin taktiikalla toimien ja noin 50 vakituisen asuntorahoituksen huippuammattilaisen voimin. Rakenteellisesti ja liiketoiminnallisesti olemme edenneet merkittävästi. Hypo kasvaa vahvasti edelleen ja Hypolla on käytössään niin kotimaiset kuin ulkomaisetkin varainhankintamarkkinat sekä lähes kaikki pankkitoiminnan varainhankintalähteet, kun viime vuonna laskimme liikkeelle ensimmäiset covered bondit.

Tämän kyvykkyyden merkitystä ei voi väheksyä tämän päivän asuntolainamarkkinoilla. Ilman sitä olisi orpo olo. Nyt ei ole. Päinvastoin. Olemme valmiit vastaamaan kiristyvään kilpailuun maaseutupankkien rynnäissä kasvukeskuksiin hyvin aggressiivisella otteella omat juurensa unohtaen. Me tiedämme, missä menevät terveen asuntolainamisen rajat. Niitä emme riko, mutta sopeudumme tiukkaan kilpailuun tilikauden voittoa kasvattaen ja riskit halliten. Aika näyttää ketkä kestävät.

Olennaista olisi, että kaikki kilpailevat samoilla säännöillä ja vaatimuksilla. Olisi aika tunnustaa, että systeeminen ei ole todellakaan riskitön. Kaikkein pahinta on aiheuttaa systeemisiä riskikeskittymiä keinotekoisien ryhmärakenteiden avulla. Pankkialan terveen kilpailun takaamiseksi ryhmärakenteet pitäisi purkaa, riskipainokäytännöt yhdenmukaistaa ja monimutkaistava IFRS-sääntely ulottaa kaikkiin toimijoihin yhtäläisesti. Kilpailu pitää kyllä huolen siitä, että hyvät erottuvat akanoista lähes 300 pankin joukosta.

Kokonaan oma kysymyksensä on se, mitä Hypo on vuonna 2030, kun Suomen Hypoteekkiyhdistyksen syntymäpäivään kirjoitetaan 170 vuotta. Suhtaudun myös tähän pidemmän ajan kehitykseen luottavaisesti. Suomessa on tilaa alan ainoalle asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistuneelle pankille, jos vain sääntelyvaatimukset ovat kaikille toimijoille tasapuoliset.

Asuntolainojen kysynnästä ja Hypon kyvykkyydestä se ei ole kiinni.

Hypo jatkaa määrätietoista kasvuaan vakavaraisena, kustannustehokkaana ja tuottoisana. Pääomien käyttöä tehostetaan, osaamista kasvatetaan ja teknologian avaamiin uusiin mahdollisuuksiin tartutaan ennakkoluulottomasti. Tilikauden voiton rinnalla on jatkuvasti mietittävä avoimin mielin myös muita instrumentteja ja ratkaisumalleja, jotta voimme vastata kasvuaan kysyntään. Sama vaatimus koskettaa toimintamalliamme ja -liiketoimintaprosessejamme. Hypolla on selvä tilaus ja oma erityinen rooli markkinoilla. Emme ajattele niin, että jossakin vaiheessa kasvu vain pysähtyy ja ryhdymme ylläpitämään sekä optimoimaan markkinaosuuttamme. Sellainen toiminta ei vakuuta luottoluokittajaa, eikä rahoittajia. Sellainen pankki ei kykene houkuttelemaan parhaita asiakkaita, saati alan parhaita osajia. Sellainen pankki elää hetken helppoja aikoja, mutta menettää samalla markkinamerkitystään ja vaarantaa sitä kautta itsenäisyytensä ja riippumattomuutensa.

Hypon tarina on kasvaa määrätietoisesti riskit halliten ja haastaa niin kilpailijoita kuin muita asuntomarkkinatoimijotakin vahvistamaan suomalaisten velattoman asuntovarallisuuden kertymistä paikkakunnille, joilla asunnot säilyttävät vakuusarvonsa ja likvidisyytensä kaikkina aikoina – myös huonoina.

Myimme viime vuonna asuntolainoja lähes 1 000 miljoonan euron määrästä ja mahdollistimme lähes 1 000 asuntokauppaa ja lähes 1 000 asunto-osakeyhtiön korjaushankkeet. Korjaushankkeet kattavat yhteensä noin 40 000 huoneistoa käsittävän asuinkiinteistökannan. Samaan aikaan asiakkaamme lyhensivät lainojaan lähes 600 miljoonalla eurolla eli säästivät itselleen velatonta, kasvukeskuksissa sijaitsevaa asuntovarallisuutta. Hypon Tonttikonsepti ja RS-rahoitus mahdollistivat viime vuonna noin 1000 asunnon rakentamisen noin 200 miljoonan edestä.

Tässä on Hypon toiminta-ajatuksen ydin. Me olemme olemassa sitä varten, että asiakasjäsenemme kykenevät kerryttämään itselleen velatonta, likvidiä ja arvonsa säilyttävää asuntovarallisuutta riskit halliten. Emme lupaa, että se olisi helppoa ja nopeaa, mutta lupaamme, että se on turvallista ja kokonaisuutena järkevää.

Kiitän lämpimästi koko henkilöstöä ja toimielinten jäseniä uutterasta jaksamisesta siinä, että strategiset hankkeet on saatettu loppuun asti. Tutun lauseen mukaisesti tästä on hyvää jatkaa, sillä Hypo on iskukykyisessä kunnossa.

Asiakaslupauksemme mukaisesti: ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. Hypo.”

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2017

Ari Pauna, toimitusjohtaja

Varainhankinta monipuolistuu ja sijoittajakunta kansainvälistyy

Vuonna 2016 Hypossa saatiin päätökseen merkittävä strateginen hanke, kun varainhankinnan lähteet laajenivat katettuihin joukkolainoihin eli covered bondeihin. Hankkeen tuloksena varainhankinta monipuolistui ja sijoittajakunta kansainvälistyi entistä enemmän. Toukokuussa Hypo laski liikkeelle ensimmäisen covered bondinsa.

Varatoimitusjohtaja **Elli Reunanen** kertoo, että taustalla on usean vuoden määrätietoinen työskentely ydinliiketoiminnan kehittämiseksi ja kasvattamiseksi.

”Hypon kilpailukyky paranee, kun varainhankinnan hinta alenee. Tarjoamme sijoittajille vakuudellisia eli katettuja joukkolainoja ja laina-asiakkaille entistäkin parempaa palvelua ja kilpailukykyisempiä vaihtoehtoja asumisen rahoittamiseen”, hän kuvailee.

Hypo toimii entiseen tapaan hypoteekkiyhdistyksenä, jolla on nyt toimilupa myös kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen. Hypon luotonanto on tähänkin asti ollut asunto- ja kiinteistövakuudellista, joten itse antolainausliiketoiminta ei olennaisesti muutu, eikä Hypon asiakkaiden lainoissa tai vakuuksissa tapahdu muutoksia. Covered bond -sijoittajat saavat investoinnilleen vakuuden. Muodollisesti Finanssi- ja valvonta täydensi vuoden 2016 alussa Hypon toimilupaa, ja yhdistyksen ylimääräinen vuosikokous tarkensi sääntöjä.

Hypon covered bondien vakuutena toimivat asuntolainat, jotka on rekisteröity vakuuspooliin. Sijoittajat saavat ääritilanteissa suorituksensa asiakkailta tulevista lainojen maksuista. Tämä ei poikkea muiden kotimaisten pankkien toiminnasta: noin puolet suomalaisesta asuntoluottokannasta on eri pankkien liikkeeseen laskemien covered bondien vakuutena.



Hypon luottopolitiikka on edelleen konservatiivista, ja toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle sekä kasvukeskuksiin, eli asuntomarkkinoiden kannalta kaikkein keskeisiin alueisiin. Hyvin alhaiset järjestämättömät luotot kertovat siitä, että koko Hypon lainakanta on pankkitermein tervettä eli laadukasta.

”Pidämme huolen siitä, että lainakantamme on jatkossakin parasta”, Reunanen sanoo.

Hypon keskittyminen kasvukeskuksiin on luontaista, sillä kaikki tunnusmerkit osoittavat, että muuttoliike kaupunkeihin jatkuu. Suomen asuntomarkkinoita ei voi ajatella yhtenä tai kahtena kokonaisuutena, vaan maa jakautuu hinta- ja markkinakehitykseltään useisiin erilaisiin alueisiin. Yleisesti Suomi kuroo kiinni esimerkiksi Ruotsin kaupungistumiskehitystä, ja alueellinen eriytyminen näyttää tulleen jäädäkseen.

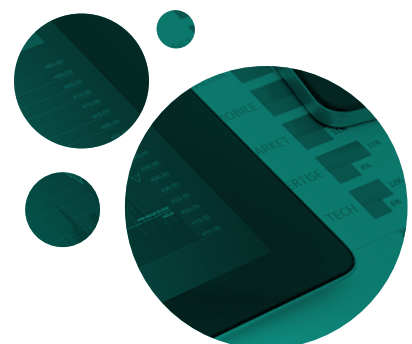
Vuodenvaihteessa Hypolla oli liikkeellä covered bondeja 400 miljoonaa euroa. Jatkossa liikkeeseen laskuja tehdään säännöllisesti.

”Tavoitteemme on, että puolet varainhankinnasta tulee talletuksista. Toinen puoli on ns. tukkurahoitusta, josta covered bondit muodostavat merkittävimmän osan.”

”Tarjoamme sijoittajille vakuudellisia eli katettuja joukkolainoja ja laina-asiakkaille entistäkin parempaa palvelua ja kilpailukykyisempiä vaihtoehtoja asumisen rahoittamiseen”, Hypon varatoimitusjohtaja Elli Reunanen kuvailee.

Katettujen joukkolainojen yleistyminen pankkien varainhankinnassa on seurausta lisääntyneestä pankkisääntelystä. Talouskriisien jälkeen tiukentunut sääntely on ohjannut paitsi pankkien myös sijoittajien toimintaa.

Hypolla on erinomainen maine kansainvälisten ja kotimaisten sijoittajien joukossa. Luottoluokituslaitos S&P Global Ratings (S&P) korotti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokituksen näkymät vakaiksi marraskuussa 2016 (’BBB/A3’ vakain näkymän). S&P on vahvistanut Hypon covered bondeille parhaan mahdollisen eli ’AAA’-luottoluokituksen.



Aito ja alkuperäinen Hypon Tonttikonsepti – jo 6 000 asuntoa ja 150 taloyhtiötä



"Aito ja alkuperäinen Hypon Tonttikonsepti on läpinäkyvä ja luotettava malli. Se on vakiintunut vuokratonttimalliksi uudisrakennuskohteissa", kertoo Hypon sijoitusjohtaja Juho Pajari.

Hypon Tonttikonsepti on vakiintunut vuokratonttimalliksi uudisrakennuskohteissa. Sijoituksia Hypon hallinnoimissa tonttirahastoissa on vuoden 2016 lopussa noin 400 miljoonan euron edestä. Tonttikonseptin avulla on rakennettu jo noin 6 000 asuntoa ja noin 150 valmista taloyhtiötä. Uudisrakennuskohteita on rakenteilla ja lähdössä liikkeelle esimerkiksi Helsingin Kalasatamassa ja Tampereen Ranta-Tampellan alueella.

Hypon sijoitusjohtaja **Juho Pajari** kertoo, että asuntomarkkinoiden erikoistoimijana Hypo kehitti aidon ja alkupe räisen tonttikonseptin vuonna 2004. Idean tarkoituksena on madaltaa asunnon ostajan kynnystä päästä kiinni uuteen asuntoon.

"Kyse on siitä, että uudisasunnon ostohinta muodostuu alhaisemmaksi, kun ostettavan asunnon hinta ja asuntoon kuuluvan tonttiosuuden hinta eriytetään toisistaan. Ostaja pääsee asumaan omaan asuntoon, mutta maksaa aluksi vuokraa maa-alueesta eli tontista", Pajari kertoo.

Asunnon omistaja voi lunastaa tonttiosuuden oman huoneistonsa osalta siinä vaiheessa, kun näkee sen itselleen oikeaksi. Vuokraamisen kautta tontin kustannuksen voi jaksottaa jopa 50 vuodelle.

Hypon Tonttikonseptin laatusinetti on merkki Hypon laatu-
takuusta. Alkuperäinen ja aito tonttikonsepti on läpinäkyvä
ja luotettava malli kaikille osapuolille.



HYPON TONTTIKONSEPTI

Copyright © Suomen Hypoteekkiyhdistys

”Asunnon ostajalle malli on turvallinen ja helppo hahmottaa, sillä hän tietää tontin ostohinnan koko ajan. Alkuperäinen hinta nousee ajan kuluessa vain inflaation verran. Mukana ei ole mitään piilokuluja tai ennalta sovittuja kiinteitä arvonnousuja”, Pajari sanoo.

Läpinäkyvä ja luotettava

Hypon Tonttikonsepti on läpinäkyvä ja luotettava malli kaikille osapuolille. Asunnon ostaja saa kodin itselleen alhaisemmalla ostohinnalla ja voi luottaa siihen, että tontin lunastuksen osalta kaupanteko sujuu taloyhtiön ja maanomistajan välillä helposti ja nopeasti. Hypo myös avustaa ja opastaa taloyhtiön isännöitsijää tarvittaessa.

Rakentajilla ei sitoudu tontteihin omaa pääomaa eikä vuokratontti lisää rakentajan velkaantumista. Mukana olevat vakava-raiset tonttisijoittajat saavat itselleen turvallisen sijoituskoh-teen. Taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden työtä helpottaa se, että Hypon asiantuntijat avustavat ja opastavat taloyhtiöitä kaikissa vuokratonttiin ja sen lunastuksiin liittyvissä asioissa.

Alkuperäisen tonttikonseptin kehittäjänä Hypo on kaikkien osapuolten intressit huomioiva taho, joka vastaa siitä, että toiminta on pitkäjänteistä, tarkkaa ja nopeaa. Hypon Tontti-
konsepti ei kilpaile kuntien vuokratonttien kanssa, sillä Hypon Tonttikonseptissa on huoneistokohtainen tontin lunastus-
mahdollisuus, eli tontti ei käytännössä jää pysyvästi vuokralle.

”Kehitimme vuonna 2016 Hypon Tonttikonseptille laatusi-
netin merkiksi Hypon laatutakuusta. Kumppanimme voivat
luottaa pitkäjänteiseen ja luotettavaan yhteistyöhön”, Pajari
korostaa.

Hypon Tonttikonsepti käytännössä

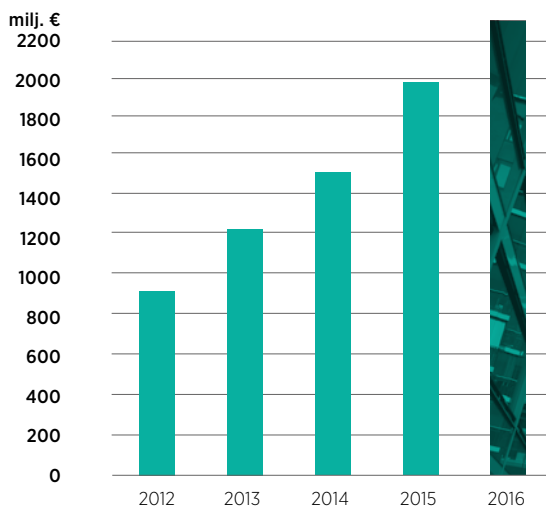
Hypon hallinnoima ja pääasiassa eläkeyhtei-
söjen omistama tonttirahasto ostaa asuinra-
kennustontin itselleen. Sen jälkeen tonttirahasto
vuokraa tontin asunto-osakeyhtiölle pitkäaikai-
sella vuokrasopimuksella. Asunto-osakeyhtiö
maksaa vuokraa rahastolle ja osakkaat puoles-
taan maksavat tonttiosuudestaan tontinvuokra-
vastiketta taloyhtiölle.

Taloyhtiö voi vuosittain lunastaa osakkaiden
haluaman määrän tonttiosuuksia, kun osakkaat
ostavat halutessaan omaan huoneistoonsa
kohdistuvan tonttiosuuden taloyhtiölle. Samalla
osakkaat vapautuvat tontinvuoravastikkeesta.

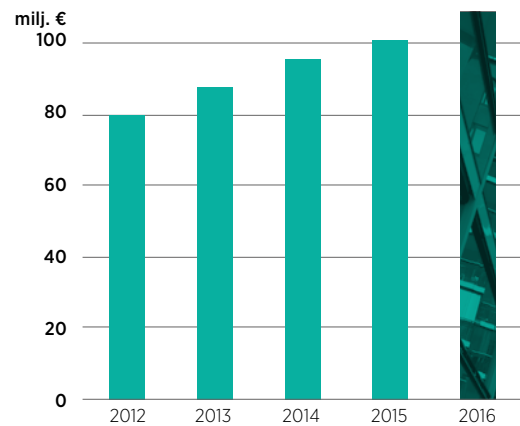
Tonttisijoittajat saavat tonttirahastoista tasaista
tuottoa. Tonttisijoittajat myös omistavat
rahastot, joten he päättävät tonttirahaston
ratkaisuista.

Rakentajakumppanit voivat käyttää Hypon Tonttikonseptin
laatusinettiä, kun ne markkinoivat mallin mukaisia uudis-
rakennuskohteitaan. Malli sopii myös jo rakennettujen,
vanhojen taloyhtiöiden tonttijärjestelyihin, esimerkiksi putki-
remontin rahoittamiseen.

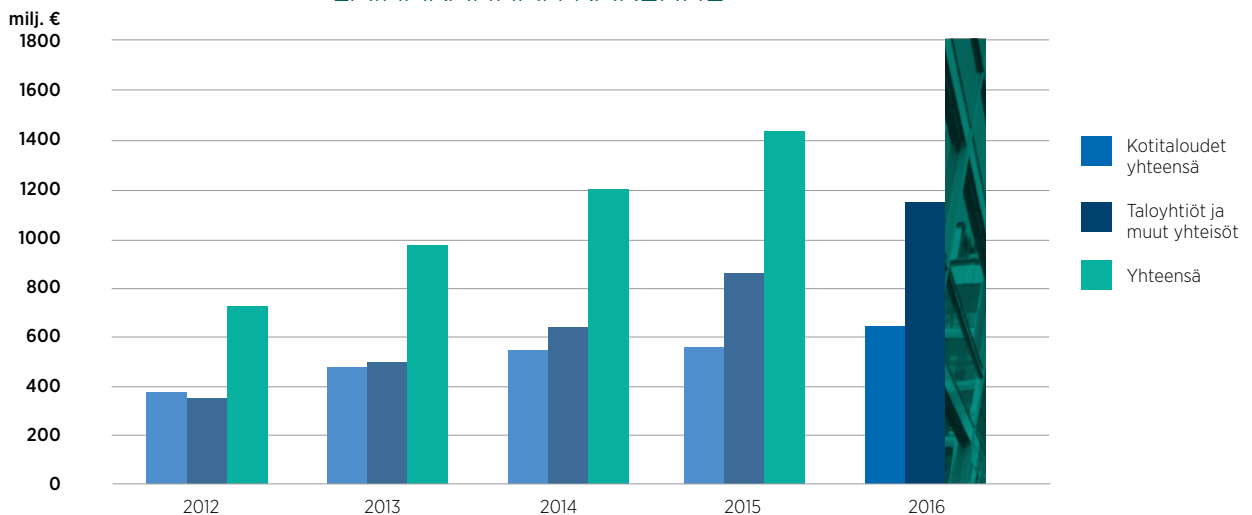
TASEEN LOPPUSUMMA



OMA PÄÄOMA



LAINAKANNAN RAKENNE



1

tammi

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ylimääräinen kokous. Kokous hyväksyy sääntömuutoksen ja uudet säännöt voimaan.

Finanssivalvonta vahvistaa Hypoteekkiyhdistyksen toimiluvan laajennuksen, kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain mukainen toiminta voi alkaa.

Tilinpäätöstiedote vuodelta 2015

Talouskatsaus 1/2016

2

helmi

Credit Update -tilaisuus sijoittajille

Asuntomarkkinakatsaus 1/2016

3

maalis

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston tarkastajien ja hallintoneuvoston kokoukset

Tilinpäätös vuodelta 2015

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuosikokous. Vuosikokous valitsee hallintoneuvoston uusiksi jäseniksi Timo Kaisanlahden, Juha Metsälän, Anni Sinnemäen, Liisa Suvikummun ja Ira van der Palsin.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston kokous

4

huhti

Osavuosi-katsaus Q1

5

touko

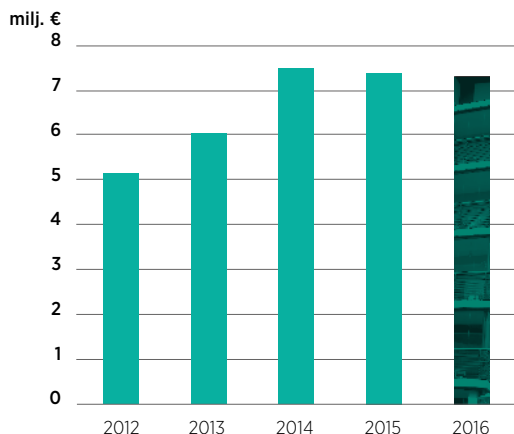
Hypo laskee liikkeeseen ensimmäisen katetun joukkolainansa eli covered bondin, pääomaltaan 250 miljoonaa euroa. Luottoluokitustilasto S&P Global Ratings (S&P) antaa Hypon covered bondille ja vakuuspoolille parhaan mahdollisen luottoluokituksen 'AAA'.

Asuntomarkkinakatsaus 2/2016

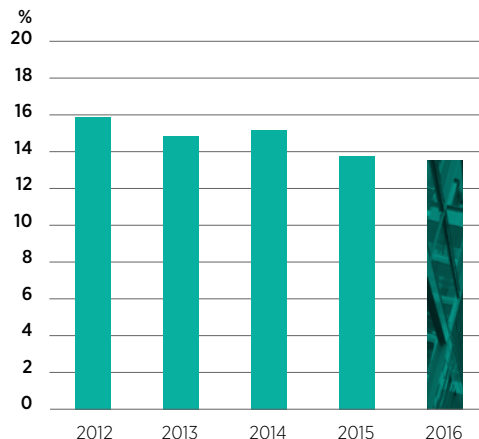
Hypon Tonttikonsepti ja Hypon hallinnoimat tonttirahastot mukana toteuttamassa Helsingin Kalasataman asuintornitonttien lähes 100 miljoonan euron kokonaisjärjestelyä

HYPON VUOSI 2016

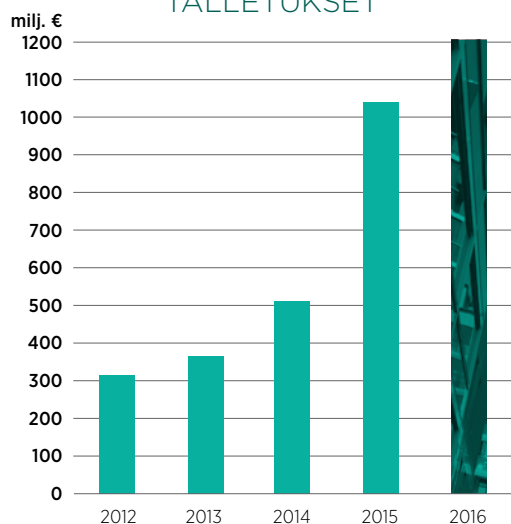
LIIKEVOITTO



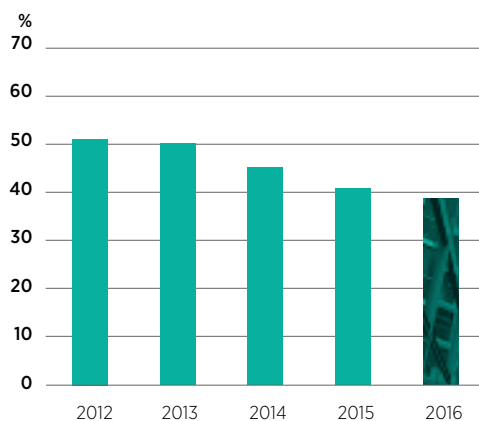
VAKAVARAISUUS ensisijaiset omat varat



TALLETUKSET



LUOTOTUSASTE



7

heinä

Talouskatsaus
2/2016

Hypo mukana
SuomiAreenan
asuntopolitiis-
sessä keskuste-
lussa Porissa

8

elo

Osavuosi-
katsaus Q2

Suomen
Hypoteekki-
yhdistyksen
hallintoneu-
voston tarkas-
tajien ja hallinto-
neuvoston
kokoukset

Asuntomarkkina-
katsaus 3/2016

9

syys

Hypon nettisivulla avataan
Talletusnappi-toiminto. Sen avul-
la asiakkaat voivat perustaa säh-
köisesti asiakkuuden, avata talle-
tustilin ja tehdä ensitalletuksen.

Hypon ensimmäisen covered
bondin pääoman korotus
300 miljoonaan euroon.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen
luottoluokitus säilyy ennallaan,
kun luottoluokituslaitos S&P
vahvistaa luokitukseksi 'BBB/A3'
(negatiivisin näkymin).

10

loka

Osavuosi-
katsaus Q3

11

marras

Luottoluokituslaitos
S&P korottaa Suomen
Hypoteekkiyhdistyksen
luottoluokituksen
näkyvät vakaaiksi ('BBB/
A3' vakain näkymin).

Asuntomarkkinakatsaus
4/2016

Credit Update -tilaisuus
sijoittajille

Pikaviesti- eli livechat-
toiminto Hypon netti-
sivuille helpottamaan
asiakkaiden asiointia

12

joulu

Hypon toisen
covered bondin
liikkeesenlasku
private placement
-emissiolla, pää-
omaltaan 100 mil-
joonaa euroa,
luottoluokitus-
laitos S&P vahvis-
taa Hypon covered
bondin luotto-
luokituksen
tasolle 'AAA'.

• 2016



TILINPÄÄTÖS 2016

Toimintakertomus	16
Tuloslaskelma	22
Tase	23
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	24
Konsernin rahavirtalaskelma	25
Konsernin kehitys neljännesvuosittain	26
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	27
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot	31
Konsernin taseen liitetiedot	33
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot . . .	39
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	40
Konsernin henkilöstöä ja lähipiiriä koskevat liitetiedot	40
Konsernin osakeomistuksia koskevat liitetiedot	41
Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot	41
Konsernin vakavaraisuutta ja riskien hallintaa koskevat liitetiedot .	41
Hallintoneuvoston lausunto	54
Tilintarkastuskertomus	54

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen keskittynyt valtakunnallinen erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Toiminta-alueena on koko Suomi, toiminnan painottuessa kuitenkin pääkaupunkiseudulle, Uudellemaalle ja maan suurimpiin kasvukeskuksiin. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoiluvun mukaista toimintaa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimilupa laajeni tammikuussa 2016, kun Finanssivalvonta myönsi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luvan myös kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain mukaisen toiminnan harjoittamiseen.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 54,6 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiöstä Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Suomen Hypoteekkiyhdistys lainoittaa kotitalouksia ja asuntoyhteisöjä turvaavaa kotimaista asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan. AsuntoHypoPankki on talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. Hypo-konsernin asiakasmäärä on noin 27.000.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat rahoitusvakausrahastoa suorittamalla vakauseräyksiä Rahoitusvakausrahastolle. Talletuspankkina Suomen AsuntoHypoPankki Oy suorittaa lisäksi talletussuojamaksua talletussuojarahastolle sekä kuuluu sijoittajien korvausrahastoon.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-3' vakain näkymin (S&P Global Ratings). Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskeman katetun joukkolainan luottoluokitus on 'AAA' (S&P Global Ratings).

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa vakuudellisen lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Konsernin tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen ja aito vaihtoehto henkilöasiakkaiden asumisratkaisujen ja asunto-osakeyhtiöasiakkaiden korjaustarpeiden rahoittamiseen ja vahvistaa markkina-asemaansa ydinliiketoimintansa eli antolainauksen alueella asiakkaidensa eduksi. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyyn vahvistamiseen. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet, joissa korostuvat vahva ydinvakavaraisuus ja alhaiset luottotappiot.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 156. toimintavuonna asuntojen hinnat nousivat hieman ja vuokrat jatkoivat nousua. Antolainauksen yleisin viitekorko 12 kuukauden euribor laski negatiiviseksi ensimmäisen kerran historiassa.

Vuoden 2016 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinnat nousivat koko maassa noin prosentin vauhtia. Hintojen nousu erkaantui eri alueiden välillä kaupungistumisen muokatessa Suomea. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat noin 2 prosenttia, kun muualla maassa hinnat jatkoivat pientä laskua. Vapaa-rahoidteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu hidastui vuoden aikana kohti 2,5 prosentin kasvua. Yleisimmin antolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor laski 0,68 prosenttiyksikköä vuoden aikana ja 31.12.2016 oli -0,082 prosenttia. (Lähdetiedot: Osakeasuntojen hinnat 27.1.2017 ja Asuntojen vuokrat, 7.11.2016, Tilastokeskus. Korkotilastot 2016, Suomen Pankki).

Asuntolainakannan vuosikasvu pysytteli koko vuoden yli 2 prosentin kasvussa. Joulukuussa nousua tuli edellisvuodesta 2,4 prosenttia. Kotitalouksien talletuskanta kasvoi vahvasti joulukuussa, nousua tuli vuositasolla peräti 3,9 prosenttia. Talletuskannan keskikorko joulukuussa 2016 oli 0,18 prosenttia. (Lähdetiedot: Kuukausitiedote 31.1.2017, Suomen Pankki.) Hypo Avista -talletusten viitekorkona käytettävä Hypo Prime -korko laski vuoden aikana 0,5 prosentista 0,4 prosenttiin.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Asuntomarkkinakatsaus kertoo pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Asuntomarkkina-analyysin rinnalla Hypo julkaisee kahdesti vuodessa asuntomarkkinoita laajemmän, Suomen ja maailman taloustilannetta käsittelevän talouskatsauksen.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä asuntoihin, asuntotontteihin ja autopaikkoihin. Varainhankinta on markkinaehtoista. Hypoteekkiyhdistyksen kansainvälinen luottoluokitus vahvistui tilikauden aikana ja oli tilikauden päättyessä 'BBB/A-3' vakain näkymin (S&P Global Ratings).

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 38,4 prosenttia (41,1 % 31.12.2015). Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä oli alhainen, 2,1 miljoonaa euroa (2,3 milj. €), mikä on ainoastaan 0,11 prosenttia (0,16 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 1 806,4 miljoonaa euroa (1 420,7 milj.€). Myönnetty, vuoden 2016 päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 301,0 miljoonaa euroa (218,0 milj. €). Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö.

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 421,0 miljoonaa euroa (458,6 milj. €). Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 417,3 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 92 prosenttia oli vähintään 'AA-' -luottoluokiteltuja ja 100 prosenttia EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 144,3 prosenttia (128,0 %).

Rahavarojen ja sitovien rahoituslimittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Muut saamiserät

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot, asuntotontit ja autopaikat monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitettuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoittuvista autopaikoista. Konsernin asunto-, asuntontti- ja autopaikkaomistukset laskivat 61,7 miljoonaan euroon (67,8 milj. €). Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 6,1 miljoonaa euroa (8,8 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 2,7 prosenttia (3,5 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittamista edelsi tietojärjestelmä- ja lupahakemusprojekti. Projektin kustannukset kasvattivat konsernin pitkävaikutteisia menoja.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 5,7 miljoonaa euroa (7,4 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan. A-osasto palautti ylikatettaan työnantajayhtiöön 1,8 miljoonaa euroa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2016 olivat tasearvoltaan 0,1 milj. euroa (0,5 milj. €) ja velat 4,5 milj. € (5,6 milj. €).

Talletukset

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva ydinvakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakana ja talletusvarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta (ml. rahalaitosten talletukset) kasvoi 1 203,1 miljoonaan euroon (1 040,0 milj. €), mikä muodosti 56,9 prosenttia (56,9 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde nousi 150,2 prosenttiin (136,6 %).

Katetut joukkolainat eli covered bondit

Tammikuussa 2016 Finanssivalvonta myönsi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luvan harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa. Lupa mahdollisti katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun. Hypoteekkiyhdistyksen covered bondeilla on S&P:n 'AAA' luottoluokitus.

Hypoteekkiyhdistyksen 1 500 miljoonan euron joukkovelkakirjaohjelmaa päivitettiin 1.4.2016 mahdollistamaan myös katettujen joukkolainojen emissiot. Lisäksi ohjelmaesitettä täydennettiin aina osavuosituloksen julkaisun jälkeen emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi.

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kolme katettujen joukkolainojen emissiota tukkumarkkinoilla nimellispääomaltaan yhteensä 400,0 miljoonaa euroa. Toukuussa tehty ensimmäinen katetun joukkolainan liikkeeseenlasku oli nimellispääomaltaan yhteensä 250,0 miljoonaa euroa. Syyskuussa tähän lainaan tehtiin 50,0 miljoonan euron pääoman korotus. Lisäksi joulukuussa toteutettiin toinen katetun joukkolainan private placement -emissio nimellispääomaltaan yhteensä 100,0 miljoonaa euroa. Lainojen vakuutena on luottoja 550,5 miljoonan euron edestä.

Emissioilla rahoitettiin Hypon normaalia antolainaustoimintaa ja jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Vuoden 2016 aikana omia joukkovelkakirjalainoja ostettiin takaisin yhteensä 53,5 miljoonan euron edestä.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2016 oli 39,9 prosenttia (39,5 %).

Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2016 oli 810,5 miljoonaa euroa (591,3 milj. €). Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 2 169,1 miljoonaa euroa (1 829,2 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 108,8 miljoonaa euroa (101,5 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty vuoden 2016 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2016".

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA RISKINKANTOKYKY

Konserni saavutti tilikaudella 1.1.–31.12.2016 liikevoiton 7,3 miljoonaa euroa (7,4 milj. € tilikaudella 1.1.–31.12.2015).

Tilikauden aikana alkaneet asuntovakuudellisten joukkolainojen eli katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskut laskivat varainhankinnan hintaa, mikä heijastui selvästi Hypoteekkiyhdistyksen korkokatteen paranemisena.

Palkkiotuotot 4,4 miljoonaa euroa (3,3 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä maksukorttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista sekä autopaikoista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 4,9 miljoonaa euroa (6,8 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoja 2,4 miljoonaa euroa (4,0 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 8,7 miljoonaa euroa (8,0 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 0,4 miljoonalla eurolla ja muodostivat 67,5 prosenttia (68,1

%) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut nousivat hie-
man ja olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,6 milj. €).

Poistot 0,3 miljoonaa euroa (0,4 milj. €) muodostuivat pää-
osin talletusjärjestelmään ja vuoden 2016 kuluessa käyttöön
otettuun uuteen treasury-järjestelmään liittyvistä eristä.

Liiketoiminnan muut kulut nousivat 1,1 miljoonaan euroon
(0,7 milj. €) johtuen erityisesti kasvaneista vakaus- ja muista
viranomaismaksuista.

Kulu-tuotto-suhde nousi 57,1 prosenttiin (55,2 %).

Luottojen arvonalentumiset olivat tilikaudella -0,3 miljoonaa
euroa (-0,01 milj. €). Arvonalentumiset aiheutuivat pääasiassa
kahdesta ongelmaluotosta.

Konsernin tilikauden voitto pysyi edellisvuoden tasolla 6,1
miljoonassa eurossa (6,1 milj. €). Konsernin laaja tulos oli 7,4
miljoonaa euroa (6,0 milj. €) sisältää tilikauden 6,1 miljoonan

euron (6,1 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan
käyvän arvon rahaston muutoksen 1,4 miljoonaa euroa (-0,3
milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,2 miljoonaa
euroa (0,3 milj. €), konserniyhtiön omistussuuden muu-
toksesta johtuvan erän -0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. €) sekä
edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut 0,0 miljoonaa
euroa (-0,1 milj. €). Käyvän arvon rahaston muutoksen
aiheuttivat rahavirran suojauksessa olevien koronvaihtoso-
pimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitu-
mattomat arvomuutokset.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin
määrään 31.12.2016 oli 13,6 prosenttia (13,8 % 31.12.2015). Luot-
to- ja vastapuoliriskin laskennassa käytetään standardimene-
telmää. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli vuoden lo-
pussa 4,2 prosenttia (4,3 %).

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2012 – 2016

	IFRS 2012	IFRS 2013	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
Konserni					
Liikevaihto, milj. €	28,3	27,1	32,7	33,0	32,4
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	5,2	6,0	7,5	7,4	7,3
Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	22,2	22,9	22,5	22,6
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,2	5,8	6,7	6,2	5,8
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3
Omavaraisuusaste, %	8,8	7,2	6,4	5,2	4,7
Kulu-tuotto-suhde, %	55,0	57,4	56,4	55,2	57,1
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,16	0,14	0,23	0,16	0,11
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	51,0	50,0	44,9	41,1	38,4
Luotot/talletukset, %	235,0	271,8	237,3	136,7	150,2
Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut					
Vähimmäisomavaraisuusaste, %			5,2	4,3	4,2
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	15,9	14,7	15,1	13,8	13,6
Vakavaraisuussuhde, %	17,0	14,7	15,2	13,8	13,6
LCR-tunnusluku				128,0	144,4
Muut avainluvut					
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	725,0	977,9	1 204,0	1 420,7	1 806,4
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	308,6	359,7	507,4	1 040,0	1 203,0
Taseen loppusumma, milj. €	911,2	1 219,6	1 499,9	1 959,5	2 305,2
Henkilöstömäärä keskimäärin	28	36	52	55	57
Palkat ja palkkiot, milj. €	2,0	2,9	4,1	3,8	3,9

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.

TALOUELLISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Liikevaihto	Korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + 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+ arvonalentumistappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Liikevoitto/liikevaihto, %	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$	x 100
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	x 100
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$	x 100
Kulu-tuotto-suhde, %	$\frac{\text{Hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{suojauslaskennan nettotulos} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$	x 100
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton luoton laskentahetken mukainen saldo luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.	x 100
Luotot/talletukset, %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$	x 100
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	x 100
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	x 100
Henkilöstömäärä	Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa (pl. toimitusjohtaja ja tämän varamies). Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.	
Palkat ja palkkiot, milj. €	Henkilöstön palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma.	

VAKAVARAISUUSASETUKSESSA MÄÄRITELTYJEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta	x 100
	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
LCR-tunnusluku, %	Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti	x 100
	Likvidit varat	
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30 pv)	
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	x 100
	Ensisijainen pääoma	
	Vastuut yhteensä	
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	Vähimmäisomavaraisuusaste, % lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	x 100
	Ydinpääoma	
	Kokonaisriski	
	Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	

TUNNUSLUKUJEN SELITTEET

Liikevaihto kuvaa liiketoiminnan laajuutta. Vertailemalla liikevaihtoa eri tilikauden välillä, saa tietoa liiketoimintavolyymien kasvusta tai laskusta.

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

Liikevoitto/liikevaihto, % kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta. Vertailemalla suhdeluvun arvoa eri tilikausien välillä, saa tietoa, kuinka kannattavuus on kehittänyt vertailujaksolla.

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.

Koko pääoman tuotto % (ROA) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toimintaan sitoutuneista oman ja vieraan pääoman eristä on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana.

Omavaraisuusaste, % kertoo, mikä on oman pääoman osuus kokonaispääomasta. Tunnusluku kuvaa riskinkantokykyä.

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 vakuusasemaa suhteessa luototukseen.

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

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

Palkat ja palkkiot, milj. € esitetään suoriteperusteisesti. Summa kuvaa yhtiölle henkilöstöresursseista aiheutuneita kuluja.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1. – 31.12.2016 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talouden kasvun positiivinen kehityssuunta jatkuu kuivana vuonna. Maailman ja Euroopan taloudessa on kuitenkin edelleen epävarmuustekijöitä, joiden toteutuminen voi hai-

tata myönteistä kehitystä. Kaupungistumiskehitys Suomessa jatkuu ja pitää suurimpien kasvukeskusten asunto- ja asuntolainamarkkinat käynnissä. Arvioimme korkokorotteen kehittyvän edelleen positiivisesti vuoden 2017 aikana ja vuoden 2017 tuloksen yltävän edellisvuoden tasolle.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 26 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2016 tuloksesta 6 470,84 euroa siirretään vararahastoon 3 235,42 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

RISKIENHALLINTA

Konsernin riskienhallinta tapahtuu vahvistettujen riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti, kattaen koko konsernin.

Konsernin keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovakuudellinen luotonanto, talletusten vastaanotto yleisöltä, asuntojen ja asuntotonttien vuokraaminen sekä notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa. Konserni ei tarjoa maksuliikepalveluita.

Konsernin riskienhallintaa koskevat tiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, sillä on julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin myös listayhtiöitä koskevia säännöksiä mm. tietojen julkistamiseen liittyen. Hypoteekkiyhdistys noudattaa lisäksi Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin.

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä sekä taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytettävistä sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan järjestelmistä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla osoitteessa <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/hallinnointi-ja-ohjausjarjestelmat/>.

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 50 (51). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 48 (51), joista kaksi oli perhevapailla. Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 7 (4), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 10 (5). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana ei palkattu yhtään uutta henkilöä vakituisen työsuhteeseen, vakainaistettiin yksi määräaikainen työsuhde ja neljä työsuhdetta päättyi. Konserni jatkoi yhteistyötä Perho Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä 69 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 31 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,7 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 24,1-vuotias ja vanhin 59,7-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 7 vuotta. Henkilöstöstä 42 prosenttia oli miehiä ja 58 prosenttia naisia. Johtoryhmän neljästä jäsenestä kolme oli miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä oli sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 38 prosentilla on perustutkintona

yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 48 prosentilla ammatti-korkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 24 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 48 prosentilla ammatikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 52 prosenttia ja 38 prosenttia.

Koko vakinainen henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta henkilökunnalla on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keski johdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa ja tämän jälkeen hallintoneuvostossa. Järjestelmässä on huomioitu voimassa olevan sääntelyn sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien.

Kannustimet maksetaan osin rahana ja osin vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuperusteiseen M-osastoon, mikä on sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustava ja erityislaatuinen mahdollisuus kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Rahana maksettava osuus kannustimista suoritetaan varovaisuussyistä viiveellä.

Strategisia tavoitteita tukevan henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti Hypo on oppiva, tehokas ja tuottoisa organisaatio sekä intohimoisesti asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut asiantuntijayhteisö. Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan jatkuva kehittäminen ovat keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan liiketoiminnan kasvulle ja varmistanut organisaation kyvyn vastata jatkuvasti muuttuvan ja lisääntyvän sääntelyn vaatimuksiin. Organisoitumistratkaisuun varmistetaan jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suoritaneita asiantuntijoita.

Henkilöstölle on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä ovat liikuntaselvit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostalla otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 74 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2017

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Korkotuotot	1	19 951,7	20 960,0
Korkokulut	1	-14 565,5	-16 386,2
KORKOKATE		5 386,2	4 573,8
Palkkiotuotot	2	4 517,1	3 397,0
Palkkiokulut	2	-77,6	-53,0
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	-522,2	-569,5
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	0,1	0,5
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	3 634,5	2 474,2
Suojauslaskennan nettotulos	5	-53,7	
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	4 881,3	6 769,1
Liiketoiminnan muut tuotot	7	-16,0	-6,8
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 513,4	-4 390,0
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 054,2	-982,9
Muut henkilösivukulut		-308,2	-95,7
Muut hallintokulut		-2 825,1	-2 556,6
Hallintokulut yhteensä		-8 700,9	-8 025,3
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-328,0	-375,1
Liiketoiminnan muut kulut	8	-1 105,0	-746,5
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	-268,7	6,0
LIKEVOITTO		7 346,9	7 444,2
Tuloverot	11	-1 228,9	-1 314,9
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 118,0	6 129,3
TILIKAUDEN VOITTO		6 118,0	6 129,3

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tilikauden voitto	6 118,0	6 129,3
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	822,5	1 241,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat	580,5	-1 557,0
	1 403,0	-315,7
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	185,6	324,5
Bostads Ab Taos omistussuuden muutoksen vaikutus	-299,5	3,1
Oikaisu edelliseen tilikauteen	34,9	-131,8
	-79,0	195,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 324,0	-120,0
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	7 442,0	6 009,3

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	Liitetieto	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA			
Käteiset varat	13, 14, 33	120 200,0	170 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	14, 17, 31, 32, 33	291 927,8	270 650,5
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		5 153,3	11 404,9
Muut	14, 15, 31, 32, 33	17,9	786,4
	14, 15, 31, 32, 33	5 171,2	12 191,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16, 31, 32, 33	1 806 439,8	1 420 711,2
Saamistodistukset			
Muilta	14, 17, 31, 32, 33		2 051,5
		0,0	2 051,5
Osakkeet ja osuudet	18, 32, 33	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	19, 32, 33, 34	138,4	510,4
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	20, 22, 32	2 812,6	1 927,8
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21, 22, 32	61 691,4	67 784,8
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	21, 22, 32	864,7	939,2
Muut aineelliset hyödykkeet	22, 32	336,7	330,5
		62 892,8	69 054,5
Muut varat	23, 32	9 239,5	8 029,7
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24, 32	5 964,4	3 640,7
Laskennalliset verosaamiset	25, 32	299,5	577,8
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 305 218,4	1 959 477,6
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		80 000,0	20 000,0
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	31, 32, 33	38 086,5	131 385,7
		118 086,5	151 385,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	31, 32, 33	641 954,6	516 063,0
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	31, 32, 33	561 087,8	522 879,5
		1 203 042,4	1 038 942,5
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	31, 32, 33	28 476,9	34 028,9
		1 231 519,3	1 072 971,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	26, 31, 32, 33	699 076,2	521 878,6
Muut	26, 31, 32, 33	111 433,3	69 451,3
		810 509,6	591 329,9
Johdannaissopimukset	19, 32, 33, 34	4 536,3	5 627,4
Muut velat			
Muut velat	27, 32	8 660,0	7 862,4
Siirtovelat ja saadut ennakot	28, 32	4 640,3	6 209,3
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	29, 31, 32, 33	8 980,1	13 469,7
Laskennalliset verovelat	25, 32	9 442,4	9 219,9
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	36	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 796,7	22 794,7
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-591,2	-1 413,8
Käypään arvoon arvostamisesta		-168,6	-749,1
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		1 717,4	1 531,8
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto		51 048,1	45 185,4
Tilikauden voitto		6 118,0	6 129,3
	32	108 843,9	101 401,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 305 218,4	1 959 477,6

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	5 000,0	22 793,8	-639,8	22 924,5	45 315,1	95 392,6
Tilikauden voitto					6 129,3	6 129,3
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					-131,9	-131,9
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus		0,0			3,1	3,1
Voittovarojen käyttö		0,9			-0,9	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			51,9			51,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 499,7			1 499,7
Laskennallisten verojen muutos			-310,3			-310,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			527,9			527,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-2 474,2			-2 474,2
Laskennallisten verojen muutos			389,3			389,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			405,6			405,6
Laskennallisten verojen muutos			-81,1			-81,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	1,0	8,7	0,0	-129,7	-120,0
Oma pääoma 31.12.2015	5 000,0	22 794,7	-631,0	22 923,5	51 314,7	101 401,9

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	5 000,0	22 794,7	-631,0	22 923,5	51 314,7	101 401,9
Tilikauden voitto					6 118,0	6 118,0
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					34,9	34,9
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus					-299,5	-299,5
Voittovarojen käyttö		2,0			-2,0	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-480,2			-480,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 508,4			1 508,4
Laskennallisten verojen muutos			-205,6			-205,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			4 360,1			4 360,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-3 634,5			-3 634,5
Laskennallisten verojen muutos			-145,1			-145,1
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			232,0			232,0
Laskennallisten verojen muutos			-46,4			-46,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2,0	1 588,6	0,0	-266,6	1 324,0
Oma pääoma 31.12.2016	5 000,0	22 796,7	957,6	22 923,5	57 166,1	108 843,9

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	19 143,7	20 866,3
Maksetut korot	-15 477,1	-15 750,1
Palkkiotuotot	4 073,2	3 367,3
Palkkiokulut	-77,6	-53,0
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-522,1	-569,1
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3 634,5	2 474,2
Suojauslaskennan nettotuotot	-53,7	
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 856,0	7 911,9
Liiketoiminnan muut tuotot	-16,0	-6,8
Hallintokulut	-10 804,6	-6 837,3
Liiketoiminnan muut kulut	-1 225,8	-844,7
Luotto- ja takaustappiot	-268,7	6,0
Tuloverot	-1 150,1	-1 272,6
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	1 111,4	9 292,0
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-384 886,1	-214 610,2
Vakuudet johdannaisista	-46,1	
Sijoituskiinteistöt	7 814,4	-16 645,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-377 117,8	-231 255,9
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	164 101,1	570 878,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	164 101,1	570 878,8
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-211 905,3	348 914,9
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-1 144,5	-1 508,1
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)		-18,9
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-1 144,5	-1 527,1
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	131 830,4	40 608,5
Pankkilainat, takaisinmaksut	-165 129,7	-89 597,3
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-6 303,7	-7 185,6
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	429 857,5	180 569,8
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-252 291,5	-178 226,3
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	180 965,7	208 286,5
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-138 983,7	-268 863,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	59,0	35,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 548,6	-4 528,3
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	175 455,5	-118 900,8
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-37 594,3	228 487,1
Rahavarat tilikauden alussa	454 893,2	226 406,2
Rahavarat tilikauden lopussa	417 299,0	454 893,2
RAHAVAROJEN MUUTOS	-37 594,3	228 487,1

KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

1 000 €	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016	10-12/2015
Korkotuotot	4 991,4	4 991,5	4 903,9	5 064,9	5 301,1
Korkokulut	-3 215,4	-3 430,0	-3 636,9	-4 283,1	-4 340,4
KORKOKATE	1 776,0	1 561,5	1 267,0	781,8	960,7
Palkkiotuotot	906,3	1 072,3	1 462,9	1 075,6	780,5
Palkkiokulut	-16,4	-21,7	-25,4	-14,2	-16,8
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	500,4	-139,7	41,9	-924,9	279,4
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	439,8	692,8	955,2	1 546,7	728,4
Suojauslaskennan nettotulos	-11,2	-27,8	-14,7	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	692,4	609,0	1 577,5	2 002,4	1 789,1
Liiketoiminnan muut tuotot	-9,6	-1,7	-1,8	-2,9	0,2
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 275,7	-906,3	-1 153,2	-1 178,2	-1 185,7
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-379,8	-199,0	-223,5	-251,9	-308,8
Muut henkilösivukulut	-94,0	-129,1	8,7	-93,9	-25,1
Muut hallintokulut	-849,3	-601,6	-738,6	-635,6	-796,0
Hallintokulut yhteensä	-2 598,8	-1 836,0	-2 106,5	-2 159,6	-2 315,6
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-90,9	-82,8	-81,1	-73,2	-93,0
Liiketoiminnan muut kulut	-231,4	-177,4	-523,1	-173,1	-414,8
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-266,7	1,9	-5,3	1,4	-7,3
LIIVEVOITTO	1 090,0	1 650,4	2 546,5	2 060,0	1 691,0
Tuloverot	-145,2	-283,0	-437,8	-363,0	-305,1
VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	944,8	1 367,4	2 108,7	1 697,1	1 385,9
TILIKAUDEN VOITTO	944,8	1 367,4	2 108,7	1 697,1	1 385,9

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016	10-12/2015
Kauden voitto	944,8	1 367,4	2 108,7	1 697,1	1 385,9
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	211,3	356,9	312,1	-57,7	1,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-101,2	348,6	194,8	138,3	-300,9
	110,1	705,5	506,9	80,5	-299,6
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-563,2		748,8		147,0
Bostads Ab Taos omistussuuden muutoksen vaikutus			-299,5		-166,8
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu				34,9	-131,8
	-563,2	0,0	449,2	34,9	-151,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-453,1	705,5	956,1	115,4	-451,3
KAUDEN LAAJA TULOS	491,8	2 072,9	3 064,8	1 812,5	934,6

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

YLEISTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen keskittynyt valtakunnallinen erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimilupa laajeni tammikuussa 2016, kun Finanssivalvonta myönsi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luvan myös kiinnitysluotto-pankkitoiminnasta annetun lain mukaisen toiminnan harjoittamiseen. AsuntoHypoPankki on talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS -tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti.

Konsernitilinpäätös sisältää konsernin ja emon tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Vakavaraisuutta koskevat keskeiset tunnusluvut on esitetty toimintakertomuksessa. Vakavaraisuudesta ja omista varoista julkistettavat tiedot on sisällytetty kokonaisuudessaan tilinpäätöksen liitetietoihin.

Eräisiin palkkiotuottoihin ja niihin kohdistuneisiin kuluihin on tehty arvonlisäverokäsittelyä koskevat oikaisut. Oikaisun nettovaikutus vuoden 2015 liikevoittoon on -78,8 tuhatta euroa. Vuosiin 2013–2014 kohdistuneet vastaavat oikaisut, yhteensä -131,8 tuhatta euroa, on esitetty oman pääoman oikaisueränä.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Tilikaudella 2016 ei tullut voimaan uusia standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut vaikutusta konsernitilinpäätöksen laatimiseen.

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

- Standardi IFRS 9 "Rahoitusinstrumentit" tulee voimaan 1.1.2018 ja aiheuttaa konsernitilinpäätöksessä muutoksia mm. tulosvaikutteisesti esitettävän arvonalentumisen määrittämiseen ja laskentaan. Muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitulokseen, sillä luotonanto on aina vakuudellista ja maksuvalmiussijoitusten vastapuolet valikoidaan konservatiivista vastapuolilimitointia noudattaen.

Standardin voimaantulosta alkaen arvonalentumiskirjaukset perustuvat arvioon lainasopimusten ja maksuvalmiussijoitusten odotetuista luottotappiosta. Ennen muutoksen voimaan tuloa arvonalentuminen esitetään tulosvaikutteisesti kun on näyttöä siitä, että saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon saatavan tulevista kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo.

Standardin soveltaminen aiheuttanee myös vähäisiä muutoksia rahoitusvälineiden, mm. saamistodistusten luokitteluun, mikä saattaa muuttaa käyvän arvon muutoksen esittämistapaa. Suojauslaskennassa tapahtuvien muutosten vaikutus arvioidaan jäävän vähäiseksi. Konserni valmistelee ja testaa odotetun luottotappion laskentamallit vuoden 2017 edetessä ja kertoo standardin käyttöönoton edistymisestä ja tarkentaa vaikutusarviota tarvittaessa tulevissa osavuosikatsauksissa.

- Standardi IFRS 15 "Myyntituotot asiakassopimuksista" tulee sovellettavaksi 1.1.2018 jälkeen alkavilla tilikausilla. Standardi sisältää muutoksia myyntituottojen tulouttamiseen liittyen. Sillä ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitilinpäätöksiin.
- Vuonna 2016 julkaistu standardi IFRS 16 "Vuokrasopimukset" tulee voimaan 1.1.2019. Se sisältää muutoksia lähinnä vuokralleottajan kirjausperiaatteisiin, joten sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitilinpäätöksiin.

KONSERNI

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 54,6 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osaakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöiltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Yhtiö arvioi vähintään kvartaaleittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa "Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista".

Saamistodistukset sekä osakesijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet), jotka on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutuu tuloslaskelmaan. Osaan sijoitussalkun saamistodistuksia sovelletaan käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta. Nämä saamistodistukset arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenoon. Yhtiö arvioi vähintään kvartaaleittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon aleneminen alle hankintamenon on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

Nimenomainen luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi

Hypo soveltaa osaan sijoitussalkun saamistodistuksia IAS 39-standardin mukaista käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta ("käyvän arvon optiota"), koska näin voidaan vähentää sitä kirjanpidollista epäsuhtaa, joka muutoin muodostuisi siitä, että saamistodistusten ja johdannaisien arvostusvoittoja ja -tappioita käsitellään kirjanpidossa eri tavalla. Saamistodistuksia ja niitä suojaavia johdannaisia koskee sama riski (korkoriski), joka aiheuttaa erisuuntaisia arvomuutoksia edellä mainituissa erissä. Kuitenkin ilman käyvän arvon option soveltamista vain osa näistä arvomuutoksista näkyisi tuloksessa, johtuen erien IFRS-luokittelusta. Käyvän arvon option soveltaminen antaa näin ollen oikeamman kuvan sijoitussalkun arvomuutoksesta, koska se poistaa rahoitusinstrumenttien luokittelun aiheuttaman epäsuhtaan. Hypo soveltaa käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta vain sellaisiin saamisto-

distuksiin, joille on saatavissa luotettava markkinahinta. Päätös käyvän arvon option soveltamisesta tehdään tapauskohtaisesti saamistodistusten hankinnan yhteydessä, tavoitteena tuottaa merkityksellisempää informaatiota vähentämällä edellä mainittua kirjanpidollista epäsuhtaa. Hypo ei sovelta käyvän arvon optiota rahoitusvelkoihin.

Luottoriskistä johtuva arvomuutos niiden erien osalta, joihin sovelletaan käyvän arvon optiota, lasketaan saamistodistusten asset swap-tuottoerojen avulla.

Rahavarat

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, keskuspankkirahoitukseen oikeuttavista saamistodistuksista, saamisista luottolaitoksilta sekä muista saamistodistuksista.

Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut rahoitusvelat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle.

Valuuttamääräiset velat muutetaan euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin. Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

Rahoitusjohdannaiset

Johdannaisopimusten korkokirjaukset

Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu kirjataan sopimuskohtaisen nettomäärän mukaisesti joko korkotuottoihin tai -kuluihin ja vastaerä taseen siirtosaamiisiin ja -velkoihin.

Johdannaisopimusten vakuudet

Johdannaisten vastapuolen antama käteisvakuus merkitään erikseen johdannaissaamiisiin, jolloin taseessa esitetään johdannaissaatavan käyvän arvon ja vastaanotetun vakuuden yhteismäärä.

Johdannaisseloista annetut käteisvakuudet merkitään erikseen johdannaisselkoihin, jolloin taseessa esitetään johdannaisselvan käyvän arvon ja annetun vakuuden yhteismäärä.

Rahavirran suojauslaskenta

Hypon liikkeeseen laskemia velkoja suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Rahavirran suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän vaihtuvat kassavirrat kiinteä-korkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojaus-

kohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kasvavasti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään neljä kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien ja suojattavien velkojen tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojausinstrumentin voiton tai tappion tehon osuus kirjataan tulosaikutteisesti. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta ei-takautuvasti.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Rahavirran suojauslaskennassa olevien johdannaisten käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät kirjataan laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Valuuttamääräisten johdannaissopimusten valuuttakurssien vaihtelu johtuva arvostusero kirjataan tulosaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemia kiinteäkorkoisia velkoja tai Hypon kiinteäkorkoisia saamia suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän kiinteäkorkoiset kassavirrat vaihtuvakorkoiksi.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kasvavasti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu hypoteettisen johdannaisen avulla. Hypoteettinen johdannainen vastaa ehdoiltaan suojauskohteena olevaa sopimusta, jättäen kuitenkin huomioimatta luottoriskin osuuden. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään kuukausittain, todennetaan suojaavuuden tehokkuuden olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojaussuhde lakautetaan, mikäli suojaus osoittautuu tehottomaksi.

Käyvän arvon suojauslaskennassa johdannaissopimukset merkitään taseeseen käypään arvoonsa ja vastaerät tuloslaskelman suojauslaskennan nettotulokseen. Hypoteettisen johdannaisen käypä arvo merkitään taseeseen suojattavan instrumentin tasearvon oikaisuksi ja vastaerä tuloslaskelman suojauslaskennan nettotulokseen.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Käypien arvojen määrittämisessä sovelletaan käypien arvojen hierarkiaa. Ensisijaisesti käytetään noteerattuja hintoja (taso 1), mutta jos näitä ei ole saatavilla, käytetään havainnoitavissa olevia syöttötietoja (taso 2).

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomioitu arvostushetken valuuttakurssi.

Noteeraamattomien vaihtuvakorkoisten ja lyhytaikaisten (maturiteetti alle vuosi) tase-erien kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista, yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä maksuaikakorttien perustamiskuluista sekä strategisesta kehitys- ja järjestelmäprojektista kiinnitysluottopankkitoiminnan toimiluvan saamiseksi ja katettujen joukkolainojen liikkeeseen laskemiseksi. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuon. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan kymmenen vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödykkeen käyttöönotto on katsottu olennaisin osin tapahtuneeksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä "Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä".

AINEELLISET HYÖDYKKEET Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt

Kiinteistösisioitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotontteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä.

Sekä sijoituskiinteistöt että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenuon mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden omistukset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä suhteellisen omistussuuden mukaisesti. Rakennuksista tehdään 25 vuoden tasapoistot. Maa-alueista ei tehdä poistoja lainkaan.

Joihinkin sijoituksiin on aikaisemmissa FAS -tilinpäätöksissä tehty arvonorotuksia. IFRS -siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenuon käytettiin FAS -tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla.

Sijoituskiinteistöjen mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuus on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä poistot, myyntivoitot ja arvonalentumiset esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa. Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut ja poistot esitetään liiketoiminnan muissa kuluissa.

Omistetuista tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus kerran vuodessa lunastaa tonttiosuuksia asiakkaiden niin halutessa. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisättynä elinkustannusindeksin nousulla.

Pieni osa huoneistokaupoista on toteutettu Hypon ns. osaomistuskonseptin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Hypo ja Hypon asiakas (yksityishenkilö) omistavat asunnon yhdessä. Osakassopimuksen mukaisesti asiakkaalla on oikeus joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on sovittu osapuolia sitovasti etukäteen. Hypo on solminut myös ns. sateenvarjosopimuksia yksittäisten rakennusliikevastapuolien kanssa. Sopimuksissa Hypo on sitoutunut ostamaan rakenteilla olevista uudiskohteista tietyt asuinhuoneistot ennalta sovittuun hintaan.

Liitetiedoissa taseen ulkopuolisissa sitoumuksissa esitetään summa, joka kuvastaa Hypon osaomistuskohdeiden lunastusten toteuttamiseen ja sateenvarjosopimusten mukaisten ostositoumusten täyttämiseen tarvittavaa rahamäärää, mikäli kaikki sopimusten kohteina olevat asuinhuoneistot tulisivat sopimusten mukaan Hypon ostettaviksi. Mikäli on todennäköistä, että Hypo joutuu ostamaan osakkeet ja näistä syntyy tappiota, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvästä arvosta. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenomallin mukaisesti. Koneet ja kalusto kirjataan systemaattisesti kuluksi hyödykkeen taloudellisen vaikutusaikana ja poistomenetelmänä käytetään menojäännöspoistoa. Käytetyt poistoprosentit ovat joko 25 tai 10. Taideteoksista ei tehdä systemaattisesti poistoja.

VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUDET

Hypon työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään IFRS-laskentakäytännön mukaisesti maksuperusteisena järjestelmänä. Vapaaehtoinen

lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991) ja se käsitellään etuuspohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän. Varallisuuserä on merkitty IFRS-siirtymässä konsernin taseeseen erään ”Muut varat” ja vastaavasti konsernin kertyneisiin voittovaroihin laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään. IAS 19 -standardin mukaisesti vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Eläkesäätiön A-osaston työnantajayhtiöille palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakaraisuutta.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastoa hyödynnetään osana tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmää, jonka mukaisesti osa palkkioista maksetaan vakuutusmaksuosuuksina eläkesäätiön M-osastoon, mitkä maksut kartuttavat siten henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön A-osastolta M-osastolle tehtävät siirrot lisäävät konsernin eläkekuluja.

VEROT

Tilivuoden verot

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot.

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Emoyhtiön erillistilinpäätöksessä esitetyt EVL 46 § mukainen yleinen luottotappiovaraus sekä kiinteistösijoitusten arvonnkorotuksista syntynyt arvonnkorotusrahasto, kuten myös eläkesäätiön ylikatteellisuus, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

TULOUTUSPERIAATTEET

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Palkkiotuottojen ryhmässä tuloutetaan myös vuoden aikana saadut liittymismaksut. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusvälineen efektiivistä korkoa, jaksotetaan korkotuottoihin tai -kuluihin osana instrumentin efektiivistä korkoa.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Hypon hallitus on kattavan tarkastelun perusteella päättänyt ratkaisuun, että Hypolla on ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta. Hypossa ”ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

1. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN	2016	2015
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	1,8	-3,2
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 011,7	19 333,1
Saamistodistukset, eräpäivään asti pidettävät		73,6
Yhteensä	18 013,4	19 403,6
Saamistodistukset, myytävissä olevat	537,1	706,3
Johdannaissopimukset	710,9	170,9
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut	76,4	
Muut korkotuotot	613,9	679,1
Korkotuotot yhteensä	19 951,7	20 960,0
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-793,1	-1 332,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-5 609,9	-5 941,2
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 025,0	-6 561,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-454,6	-616,5
Yhteensä	-11 882,6	-14 451,5
Johdannaissopimukset	-2 468,3	-1 499,7
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-213,7	
Muut korkokulut	-0,9	-435,0
Korkokulut yhteensä	-14 565,5	-16 386,2
2. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT	2016	2015
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 856,4	1 418,5
Lainopillisisistä tehtävistä	296,1	199,1
Tonttintotariaattipalveluista	2 011,8	1 279,0
Muusta toiminnasta	352,8	500,3
Palkkiotuotot yhteensä	4 517,1	3 397,0
Muut palkkiokulut	-77,6	-53,0
Palkkiokulut yhteensä	-77,6	-53,0
3. ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT	2016	2015
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	-71,1	37,3
Ei-suojaaavat johdannaissopimukset	-113,2	
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	-211,7	-606,9
Ei-suojaaavat johdannaissopimukset	-126,3	
Arvopaperikaupan nettotuotot	-522,2	-569,5
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,1	0,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	-522,1	-569,1
4. MYYTÄVISSÄ OLEVIEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT	2016	2015
Saamistodistusten myyntivoitot	3 634,5	2 474,2
5. SUOJAUSLASKENNAN NETTOTULOS	2016	2015
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	59,5	
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	-113,2	
Yhteensä	-53,7	0,0
6. SIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT	2016	2015
Vuokratuotot	2 612,1	3 175,5
Myyntivoitot (-tappiot)	2 446,9	3 981,2
Muut tuotot	777,1	317,5
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-849,3	-611,4
Muut kulut	-46,8	-20,4
Suunnitelman mukaiset poistot	-58,7	-73,2
Yhteensä	4 881,3	6 769,1

1 000 €, ellei toisin mainita.

7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2016	2015
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	9,1	7,1
Muut tuotot	-25,2	-14,0
Yhteensä	-16,0	-6,8

8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2016	2015
Vuokratulot	-132,8	-144,2
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-52,3	-55,6
Muut kulut	-919,9	-546,7
Yhteensä	-1 105,0	-746,5
Erään muut kulut sisältyy Rahoitusvakuusvirastolle suoritettut vakuusmaksut 362 027,41 euroa (195 752,47 euroa).		

9. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ	2016	2015
Suunnitelman mukaiset poistot	-328,0	-375,1

10. ARVONALENTUMISTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUKSIKSI SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA	2016	2015
Saamisista yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-290,0	-35,5
Vähennykset	21,3	41,4
Yhteensä	-268,7	6,0

11. TULOVEROT	2016	2015
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 025,8	-814,5
Laskennallisten verojen muutos	-202,8	-506,5
Edellisten tilikausien verot	-0,3	6,1
Verot tuloslaskelmassa	-1 228,9	-1 314,9

Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	7 346,9	7 444,2
Verovapaat tulot	-1 029,6	-851,0
Vähennyskelvottomat kulut	50,4	32,2
Oikaisu ed.tilikauteen	-148,1	16,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-61,6	-36,7
Yhteensä	6 158,0	6 604,9
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 231,6	-1 321,0
Edellisten tilikausien verot	-0,3	6,1
Muut erät	3,0	
Verot tuloslaskelmassa	-1 228,9	-1 314,9

12. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIEEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta. Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (käänteinen asuntolaina ja -kauppa, notariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Notariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi. Muu toiminta koostuu korttiyhteistyökumppanin liikkeeseen laskemien ja myöntämien MasterCard maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

2016	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	19 072,7	7 089,0	2 304 982,0	2 196 330,3	59
Muu toiminta	285,1	257,8	236,4	44,2	
	19 357,8	7 346,9	2 305 218,4	2 196 374,5	59
2015	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	16 825,1	7 028,4	1 959 077,2	1 857 680,0	58
Muu toiminta	468,2	415,7	400,4	247,7	
	17 293,3	7 444,2	1 959 477,6	1 857 927,6	58

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

13. KÄTEISET VARAT

	2016	2015
Saamiset keskuspankilta	120 200,0	170 000,0

14. RAHAVIRTALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT

	2016	2015
	tasearvo	tasearvo
Käteiset varat	120 200,0	170 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	291 927,8	270 650,5
Saamiset luottolaitoksilta	5 171,2	12 191,3
Saamistodistukset		2 051,5
	417 299,0	454 893,2

15. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2016			2015		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		17,9	17,9		786,4	786,4
Kotimaisilta luottolaitoksilta	5 150,4		5 150,4	8 631,9		8 631,9
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	2,9		2,9	2 772,9		2 772,9
Yhteensä	5 153,3	17,9	5 171,2	11 404,9	786,4	12 191,3

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista. Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia. Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantotalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

16. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2016	2015
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 154 978,6	849 024,2
Kotitaloudet	635 213,9	552 877,6
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	8 620,0	11 640,0
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	870,9	982,3
Ulkomaat	6 756,4	6 187,0
Yhteensä	1 806 439,8	1 420 711,2
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	642,6	686,2
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	2 050,9	2 271,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		

	2016	2015
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	354,8	349,7
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	290,0	29,9
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-21,3	-24,9
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	623,5	354,8
Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	158,7	112,7

17. SAAMISTODISTUKSET

	2016			2015		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytavissä olevat						
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	27 235,3		27 235,3	57 182,3		57 182,3
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	82 841,1		82 841,1	14 575,8		14 575,8
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	80 827,4		80 827,4	60 815,5		60 815,5
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	6 053,7		6 053,7	6 006,8		6 006,8
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	23 599,7		23 599,7	40 181,3		40 181,3
Myytavissä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	65 328,8		65 328,8	83 855,4		83 855,4
Muut saamistodistukset	6 041,8		6 041,8	10 084,8		10 084,8
Saamistodistukset yhteensä	291 927,8	0,0	291 927,8	272 701,9	0,0	272 701,9
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0			0,0
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			291 927,8			270 650,5

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 1 - 10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

18. OSAKKEET JA OSUUDET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2016			2015		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		132,4	132,4		132,4	132,4
Joista hankintameno		132,4	132,4		132,4	132,4
Joista luottolaitoksissa		108,5	108,5		108,5	108,5

19. JOHDANNAISSOPIMUKSET

	2016		2015	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		714,5		1 822,1
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	0,5	622,1		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				2 900,4
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	137,9	3 199,7	510,4	904,9
	138,4	4 536,3	510,4	5 627,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko	380,9	668,0		890,4
Yhteensä	519,3	5 204,4	510,4	6 517,8

2016

	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	40 000,0	320 000,0	190 634,5	550 634,5
Käypä arvo, vastaavaa		96,3	42,1	138,4
Käypä arvo, vastattavaa	392,0	1 218,1	2 926,2	4 536,3

2015

	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	79 427,7	125 000,0	61 000,0	265 427,7
Käypä arvo, vastaavaa			510,4	510,4
Käypä arvo, vastattavaa	3 096,8	1 838,6	692,1	5 627,4

Rahavirran suojauslaskennassa kaudet, joiden aikana suojattavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan, eivät olennaisesti eroa kausista, joiden aikana suojaavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan.

20. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2016	2015
IT-ohjelmat ja -hankkeet	1 814,0	1 630,3
Muut aineettomat hyödykkeet	998,6	297,5
	2 812,6	1 927,8
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	0,0	368,2

21. AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2016	2015
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	11 549,1	26 632,0
Rakennukset	1 028,5	1 184,4
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	49 113,7	39 968,3
Tasearvo, yhteensä	61 691,4	67 784,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	65 085,0	73 894,0
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	10 803,7	17 733,5
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatatavat yhden vuoden kuluessa	339,0	1 201,1
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuskien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	563,2	809,2
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 181,9
Yhteensä	2 745,1	2 991,1
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 41. Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.		
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	687,0	734,6
Rakennukset	177,7	204,6
Tasearvo, yhteensä	864,7	939,2
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 536,5	3 611,0

22. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	3 429,6	70 016,7	1 006,5	2 359,3	73 382,5
Lisäykset, uudet hankinnat	1 315,7	12 600,5		106,9	12 707,3
Vähennykset	-198,4	-18 120,1	-74,6	-14,2	-18 208,9
Hankintameno 31.12.2016	4 545,8	64 497,0	932,0	2 451,9	67 880,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2016	1 501,8	503,5	67,3	2 028,8	2 599,5
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-0,6				0,0
Tilikauden poisto	232,0	10,1		86,4	96,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2016	1 733,2	513,6	67,3	2 115,2	2 696,1
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2016		-1 728,5			-1 728,5
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-563,6			-563,6
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	2 812,6	61 691,4	864,7	336,7	62 892,8
Hankintameno 1.1.2015	2 170,2	55 237,7	897,3	2 219,8	58 354,8
Lisäykset, uudet hankinnat	1 259,3	18 331,8	109,2	206,2	18 647,3
Vähennykset		-3 552,9		-66,8	-3 619,6
Hankintameno 31.12.2015	3 429,6	70 016,7	1 006,5	2 359,2	73 382,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2015	1 221,7	503,4	54,6	1 946,4	2 504,5
Tilikauden poisto	280,1		12,65	82,4	95,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2015	1 501,8	503,5	67,3	2 028,8	2 599,5
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2015		-37,4			-377,4
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-1 351,1			-1 351,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	1 927,8	67 784,8	939,2	330,5	69 054,5

23. MUUT VARAT

	2016	2015
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	5 660,0	7 350,3
Muut saamiset	3 579,5	679,4
Yhteensä	9 239,5	8 029,7

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 37.

24. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2016	2015
Korkosaamiset	3 933,7	3 125,6
Muut siirtosaamiset	2 030,8	515,1
Yhteensä	5 964,4	3 640,7

25. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

	Verosaaminen 2016		Verovelka 2016		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero		0,0		1 132,0	1 132,0
Kiinteistösi. vanhan arvonorotusrahaston lask. vero		0,0	560,8	-274,7	286,2
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	299,5	299,5	109,6		109,6
Luottotappiovarausten laskennallinen vero		0,0	7 914,7		7 914,7
Yhteensä	299,5	299,5	8 585,1	857,3	9 442,4
	Verosaaminen 2015		Verovelka 2015		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero		0,0		1 470,1	1 470,1
Kiinteistösi. uudelleenarvostusrahaston lask. vero		0,0	673,6	-175,5	498,1
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	577,8	577,8	37,0		37,0
Luottotappiovarausten laskennallinen vero		0,0	7 214,7		7 214,7
Yhteensä	577,8	577,8	7 925,3	1 294,6	9 219,9

26. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2016		2015	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	699 076,2	700 155,0	521 878,6	522 330,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	111 433,3	111 500,0	69 451,3	69 500,0
Yhteensä	810 509,6	811 655,0	591 329,9	591 830,0

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia vakuudettomia velkasitoumuksia ja katettuja joukkolainoja. Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

27. MUUT VELAT

	2016	2015
Muut velat	8 660,0	7 862,4

28. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2016	2015
Korkovelat	2 500,9	3 412,1
Saadut ennakkomaksut	64,8	66,0
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	436,4	357,6
Muut siirtovelat	1 638,2	2 373,5
Yhteensä	4 640,3	6 209,3

29. VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

	2016		2015	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	8 980,1	8 983,6	13 469,7	13 475,4

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 7,999 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%. Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 0,981 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor. Lainojen ennakkoisiin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omissa varoissa.

30. KRIISINRAKKAISUUSANNETUN LAIN MUKAISET VELAT

	2016	2015
Vakuudettomat velat	517 924,8	755 732,4
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	243 681,6	457 251,1
Vakuudettomat velat, joissa on muita velkoja huonompi etuoikeus, pl. omiin varoihin luettavat velat	8 980,1	13 469,7
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	4 488,8	8 978,5
Ydinpääoma (CET1)	87 802,6	98 102,9
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	335 973,0	564 332,6

31. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

	2016					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 171,2					5 171,2
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 472,0	72 354,0	463 666,9	476 564,0	770 382,9	1 806 439,8
Saamistodistukset			203 469,8	88 458,0		291 927,8
Yhteensä	28 643,2	72 354,0	667 136,7	565 022,0	770 382,9	2 103 538,8
Velat luottolaitoksille	6,8	22 658,2	85 438,9	9 982,6		118 086,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	873 078,6	318 983,4	38 592,6	864,7		1 231 519,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	58 148,4	193 424,4	499 049,5	59 887,3		810 509,6
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 491,3	4 488,8			8 980,1
Yhteensä	931 233,8	539 557,2	627 569,8	70 734,6	0,0	2 169 095,4

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät erä, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2016 lopussa 33 432 038,10 euroa.

	2015					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	12 191,3					12 191,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 619,0	62 256,0	387 334,0	361 038,0	595 464,2	1 420 711,2
Saamistodistukset			149 231,0	123 470,9		272 701,9
Yhteensä	26 810,3	62 256,0	536 565,0	484 508,9	595 464,2	1 705 604,4
Velat luottolaitoksille	1 012,1	48 824,6	91 571,5	9 977,5		151 385,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	753 574,9	282 982,1	35 262,0	1 152,4		1 072 971,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 078,1	180 453,0	341 798,8			591 329,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			13 469,7			13 469,7
Yhteensä	823 665,1	512 259,6	482 102,1	11 129,9	0,0	1 829 156,7

32. TASE-ERIEEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

	2016			2015		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 171,2		5 171,2	12 191,3		12 191,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 806 439,8		1 806 439,8	1 420 711,2		1 420 711,2
Saamistodistukset	291 927,8		291 927,8	272 701,9		272 701,9
Johdannaissopimukset	138,4		138,4	510,4		510,4
Muu omaisuus	201 541,3		201 541,3	253 362,8		253 362,8
Yhteensä	2 305 218,4	0,0	2 305 218,4	1 959 477,6	0,0	1 959 477,6
Velat luottolaitoksille	118 086,5		118 086,5	112 561,2	38 824,6	151 385,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 231 519,3		1 231 519,3	1 072 971,4		1 072 971,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	810 509,6		810 509,6	564 124,9	27 205,0	591 329,9
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	4 536,3		4 536,3	2 727,0	2 900,4	5 627,4
Muut velat	31 722,8		31 722,8	36 761,3		36 761,3
Oma pääoma	108 843,9		108 843,9	101 550,0		101 550,0
Yhteensä	2 305 218,4	0,0	2 305 218,4	1 890 695,8	68 929,9	1 959 625,7

Valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuutat ja nimellismäärät vastaavat valuuttamäärien velkojen valuuttoja ja nimellismääriä, joten konsernin valuuttakurssiriski on suojattu.

33. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis-periaate	2016		2015	
			Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		120 200,0	120 200,0	170 000,0	170 000,0
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		5 171,2	5 171,2	12 191,3	12 191,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		1 806 439,8	1 808 096,7	1 420 711,2	1 422 965,5
Saamistodistukset	Myytävisissä olevat rahoitusvarat	1	181 447,0	181 447,0	165 698,3	165 698,3
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	110 480,8	110 480,8	107 003,6	107 003,6
Osakkeet ja osuudet	Myytävisissä olevat rahoitusvarat	2	132,4	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset		2	138,4	138,4	510,4	510,4
Yhteensä			2 224 009,5	2 225 666,4	1 876 247,2	1 878 501,5
Velat luottolaitoksille	Muut velat		118 086,5	118 086,5	151 385,7	151 385,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		1 231 519,3	1 233 565,5	1 072 971,4	1 074 580,9
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		810 509,6	810 509,6	591 329,9	591 329,9
Johdannaissopimukset		2	4 536,3	4 536,3	5 627,4	5 627,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		8 980,1	8 980,1	13 469,7	13 469,7
Yhteensä			2 173 631,8	2 175 678,0	1 834 784,1	1 836 393,7

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa.

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitusopimuksista.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet on yllä olevassa taulukossa ilmoitettu vain niiden erien osalta, jotka alkuperäisen kirjaamisen jälkeen arvostetaan taseessa käypään arvoon toistuvasti tai kertaluonteisesti. Periaatteet ovat seuraavat.

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

3: Ei todettavissa oleva markkinahinta

34. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa						
2016	Bruttorehamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Rahoitus-instrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	4 582,4	-46,1	4 536,3	-	-	4 536,3
Johdannaissaamiset	138,4	-	138,4	-	-	138,4
Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa						
2015	Bruttorehamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Rahoitus-instrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	5 627,4	-	5 627,4	-	-	5 627,4
Johdannaissaamiset	510,4	-	510,4	-	-	510,4

Edellä mainittuihin johdannaissopimuksiin, joita koskee toimeenpantavissa oleva yleinen nettoutusjärjestely tai muu vastaavanlainen järjestely, liittyy kaikissa tapauksissa konsernin ja vastapuolen välinen sopimus jonka mukaan kyseiset rahoitusvarat ja -velat saadaan selvittää nettomääräisesti, molempien osapuolten valitessa tämän tavan.

Jos tällaista valintaa ei tehdä, rahoitusvarat ja -velat selvitetään bruttomääräisesti. Jos toinen osapuoli laiminlyö veloitteensa täyttämisen, kumpikin osapuoli on oikeutettu kaikkien tällaisten rahamäärien nettomääräiseen selvittämiseen.

35. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN SISÄLTÄVÄT ELIMINOIMATTOMAT ERÄT, JOIDEN VASTAPUOLENA ON SAMAAN KONSERNIIN KUULUVA TYTÄR- TAI OSAKKUUSYHTIÖ

	2016	2015
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		442,8
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	6 787,7	6 908,7
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot		9,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-54,8	-92,4

36. PERUSPÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

37. ELÄKEVELVOITTEET

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään IFRS-laskentakäytännön mukaisesti maksuperusteisena järjestelmänä. Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuus pohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän. M-osasto kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa

	2016	2015
Työsuorituksen perustuvat menot	25,1	20,7
Nettokorko, kulu (+) tai tuotto (-)	-182,8	-222,7
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-) / tappio (+)	-232,0	-405,6
Hoitokulut	80,0	75,5
Siirto M-osastolle	143,5	75,7
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-166,2	-456,5

Työl-lakimuutoksesta aiheutuneet muutokset, summaltaan 60,441 euroa, on käsitelty vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksena ja esitetään laajan tuloksen kautta.

Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa

Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	6 688,0	6 489,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-14 204,5	-13 839,4
Ylikate (-)/alicate (+)	-7 516,5	-7 350,3
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	1 856,5	
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-5 660,0	-7 350,3

Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos

Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-7 350,3	-6 893,8
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-166,2	-456,5
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	1 856,5	
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-5 660,0	-7 350,3

Järjestelyyn kuuluvien varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit

Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	579,4	1 525,3
---------------------------------------	-------	---------

Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %

Diskonttauskorko	1,75	2,50
Varojen tuotto-odotus	1,75	2,50
Tuleva palkankorotusolettamus	2,10	2,50
Inflaatio	1,10	1,50

Etuuspohjaisen velvoitteen herkyys painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

Vuosi 2016

	Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,79 %	6,40 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,37 %	-0,36 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	6,00 %	-5,66 %

Yhden vuoden lisäys odotettavissa olevaan elinikään kasvattaa velvoitetta 3,76 %.

Etuuspohjaisen velvoitteen herkyys painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

Vuosi 2015

	Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,60 %	6,17 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,39 %	-0,37 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,17 %	-4,77 %

Yhden vuoden lisäys odotettavissa olevaan elinikään kasvattaa velvoitetta 4,1%.

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

38. ANNETUT VAKUUKSET

	2016	2015
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	106 943,5	20 031,6
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat	494 070,0	
Johdannaissopimukset	1 419,5	
Sidotut varat yhteensä	602 433,0	20 031,6

39. VAROJEN VAKUUSSIDONNAISUUTTA KOSKEVAT TIEDOT

	2016			
(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A – Varat	455,9	52,9	1735,3	237,5
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	52,9	52,9	237,4	237,4
Muut varat, sisältäen antolainaus	397,9	-	1510,6	-

B – Saadut vakuudet

Hypolla ei ole saatuja vakuuksia joita olisi annettu edelleen vakuudeksi, tai joita olisi mahdollista antaa edelleen vakuudeksi.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat		Sidotut varat
C – Sidotut varat ja niihin liittyvät velat			
Velat luottolaitoksille	52,5	57,7	
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	301,7	420,4	
Johdannaissopimukset	0,2	0,3	
Yhteensä	328,7	455,9	

D – Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Luvut esitetään laskettuna neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta. Taulukossa esitetyt summatiedot on laskettu mediaaneina lähdetiedoista. 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. Vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 602,4 m€, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 550,5 m€. 31.12.2016, Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 240,0 m€ 31.12.2016. Sitomattomista antolainoista 987 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

	2015			
(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A – Varat	21,9	22,0	1 730,7	232,1
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	21,9	22,0	232,0	232,0
Muut varat		-	1 498,6	-

B – Saadut vakuudet

Hypolla ei ole saatuja vakuuksia joita olisi annettu edelleen vakuudeksi, tai joita olisi mahdollista antaa edelleen vakuudeksi.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat		Sidotut varat
C – Sidotut varat ja niihin liittyvät velat			
Tiettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo	35,0	21,9	

D – Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta. Kaikki yllä raportoidut tiedot on laskettu neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, jotka on annettu vakuudeksi keskuspankista nostetulle lainalle. Vakuussidonnaisten varojen määrässä ei ole kuluneen vuoden aikana tapahtunut merkittävää muutosta. Noin 90 % sitomattomista muista varoista eivät ole vakuuskelpoisia. Vakuuskelpoisina varoina on tässä pidetty käteistä. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia saamistodistuksia, joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 246,3 m€ 31.12.2015.

40. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT

	2016	2015
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	107,0	107,1
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	19,5	46,8
Yhteensä	126,5	153,9

41. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

	2016	2015
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	301 014,8	218 022,7
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	563,2	809,2
Yhteensä	303 759,8	221 013,8

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

42. TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2016	2015
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	48,2	47,0
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta		
Muista palveluista	17,1	13,1
Yhteensä	65,3	60,1

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

43. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	2016	2015
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	50	52
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	7	4
Yhteensä	59	58

44. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2016	2015
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	433,4	424,2

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, joita ei maksettu vuoden 2016 aikana.

	2016	2015
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	23,0	21,7
Varapj:lle maksetut palkkiot	19,4	18,5
Jäsenille maksetut palkkiot	82,7	82,5
Yhteensä	125,1	122,7
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	6,0	5,9
Varapj:lle maksetut palkkiot	3,0	3,4
Jäsenille maksetut palkkiot	30,2	27,6
Yhteensä	39,2	36,8

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2016 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkaistu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

45. JOHDOLLE JA MUULLE LÄHIPIIRILLE MYÖNNETTY LUOTOT

	2016	2015	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	483,0	530,8	-47,9
Hallitus	290,8	156,0	134,8
Hallintoneuvosto	1 664,3	3 108,8	-1 444,5
Yhteensä	2 438,0	3 795,6	-1 357,6

46. JOHDON JA MUUN LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

	2016	2015	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	685,2	717,3	-32,1
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	927,9	1 801,7	-873,9
Yhteensä	1 613,1	2 519,1	-906,0

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

47. TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖILLE MYÖNNETTY LUOTOT

	2016	2015
Bostadsaktiebolaget Taos	2 102,5	2 291,7
As Oy Kauniaisten Kokka	0,0	1 950,8
Yhteensä	2 102,5	4 242,5

Lainat on myönnetty markkinaehtoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

48 TIE TOJA TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖISTÄ

2016	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytärtyritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	21 394,5	4 060,9	1 228 189,1	1 206 794,6	6 845,9
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	5 922,5	257,1	8 048,6	2 126,1	747,6
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 546,8	7,4	1 548,1	1,4	53,6
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	32,4	2 360,4	3,6	2 368,3	7,9	84,6
As Oy Hyvinkään Muncinkinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571,1	0,0	573,4	2,3	12,3
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,8	*)				

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.
Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.
*) Yhtiö valmistunut alkuvuodesta 2016 eikä ole vahvistettua tilinpäätöstä.

2015	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytärtyritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	17 333,5	3 288,6	1 063 445,9	1 046 112,3	5 605,8
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,5	5 665,4	-1 017,1	7 994,1	2 328,7	753,3
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 539,3	20,6	1 544,7	5,4	55,9
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	33,8	2 356,8	-6,8	2 363,3	6,5	80,9
As Oy Hyvinkään Muncinkinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571,1	0,0	572,4	1,3	11,3
As Oy Kauniaisten Kokka	Kauniainen	22,7	4 218,7	0,0	6 173,2	1 954,5	62,2
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,6	*)				

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.
Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.
*) Yhtiö vasta valmistunut eikä ole vahvistettua tilinpäätöstä.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

49. KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT TIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitiilinpäätöksen. Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki tai se on tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

RISKINKANTOKYKY

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jälj. Hypo-konserni tai konserni) tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu liiketoiminnan kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto, tehokas vakavaraisuuden hallinta sekä toimiva sisäinen valvonta.

LUOTETTAVA HALLINTO

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) toiminnot. Selvitys konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä samoin kuin palkka- ja palkkioselvitys löytyvät konsernin tilinpäätöksen liitetiedoista sekä Hypon kotisivuilta osoitteesta www.hypo.fi.

VAKAVARAISUUDEN HALLINTA

Vakavaraisuuden hallinnan päätehtävänä on varmistaa, että konsernin omien varojen määrä ja laatu riittävät jatkuvasti kattamaan konsernin toimintaan kohdistuvat olennaiset riskit.

AsuntoHypoPankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on sisällytetty osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Konsernin sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että AsuntoHypoPankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuutta arvioidaan ja ohjataan sekä lakimääräisten että luottoluokittajavaateiden avulla. Pakottavien vähimmäismäärien lisäksi tunnusluvuille on asetettu sisäiset minimimitavoitteet ja seurantarajat.

Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä.

Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi myös

vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen hinnanalentumisen riski.

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty liitetiedossa 50.

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitasolla säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti erinomaisella tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontrolleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

Konsernin riskienhallintatyön ja riskinoton valvonnan puitteet on järjestetty hallituksen vahvistamien konsernitaseisten riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti. Niissä on määriteltä mm. seuraavat osa-alueet:

- Riskienhallinnan vastuut ja organisointi
- Riskienhallinnan riskialuekohtaisten periaatteiden laatiminen ja niiden vähimmäissisältö
- Riskien tunnistamista, mittaamista, hallintaa ja valvontaa liiketoiminnoissa koskevat prosessit
- Riskiraportointisuhteet ja -tiheydet

Säännöllinen riskiraportointi annetaan johtoryhmälle, konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

Riskienhallinnan yleisten periaatteiden samoin kuin riskialuekohtaisen riskienhallinnan periaatteiden päivittämistarpeet arvioidaan hallituksessa säännöllisesti.

Emoyhtiön hallituksessa on riskivaliokunta, joka arvioi koko konsernin riskiasemaa. Valiokunta on kokoontunut neljä kertaa vuonna 2016.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa käytännössä johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja ohjeiden mukaisesti. Konsernin eri toiminnot toteuttavat myös toimintaansa liittyvien riskien itsearviointeja. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan

sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi ja siten hallittaviksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti, niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riippumattomat valvontatoiminnot

Konsernin riskienhallinnasta vastaa Hypon riskienhallintajohtaja. Hänen vastuullaan on riskienhallinnan järjestäminen, riskienhallinnan periaatteiden kehittäminen sekä riskinoton valvonta, arviointi ja riskinotosta raportointi konsernin toiminnan kaikilla osa-alueilla.

Säännösten noudattamisen valvonta eli compliance perustuu vahvistettujen compliance-toiminnan periaatteiden mukaisen compliance-organisaation toimintaan. Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä toimii erikseen nimetty johtaja, joka compliance-toiminnassa on itsenäinen ja riippumaton ja jonka vastuulla on lisäksi konserni tuote-, palvelu- ja prosessikehitys. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt ja nimetyt muut asiantuntijat toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

Konsernin sisäinen tarkastus on itsenäinen ja riippumaton yksikkö, jonka toiminnasta vastaa tarkastusjohtaja.

Konsernissa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Riskienhallintajohtaja, compliancesta vastaava johtaja ja tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

ARVIO RISKIENHALLINNAN RIITTÄVYYDESTÄ

Konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet, että käytössä olevat riskienhallintajärjestelmät ovat koko konsernin ja kunkin konserniyhtiön profiiliin ja strategiaan nähden riittävät.

RISKILAUSUMA

Näissä liitetiedoissa esitettyjen riskiasemaa koskevien keskeisten riskitunnuslukujen sekä muun saamansa riskiraportoinnin perusteella konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet konsernin riskiprofiilin kokonaisuudessaan maltillisiksi. Konsernin riskinotto on varovaista. Riskienhallinta kullakin riskialueella perustuu vahvistettuihin riskienhallinnan periaatteisiin. Keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan, ja muut luotto- ja vastapuoliriskivastapuolet valitaan huolellisesti ja vahvistettujen limiittien mukaisissa rajoissa. Todennäköisyys konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitestauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Konsernin tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus

ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää konsernin riskiasema edullisena. Konserniyhtiöiden riskiprofiili huomioiden toimintaa var-
ten vahvistetut riskin sietorajat eri riskialueilla ovat oikeassa ja
riittävässä suhteessa toisiinsa.

Seuraavassa on riskialuekohtainen selvitys keskeisimmistä
konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hal-
lintakeinoista.

LUOTTORISKI

Luottoriski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että
konserniyhtiön vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia mak-
suvelvoitteitaan. Luottoriski toteutuu, jos luoton vakuus ei täl-
löin riitä kattamaan konserniyhtiön saatavaa. Luottoriski il-
menee toteutuessaan arvonalentumistappiona. Luottoriski on
konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto
on suurin konsernin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernis-
sa harjoittaa emoyhtiö Hypo.

Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat
vahvistettuihin luotonmyönnön yleisiin ehtoihin, luottoriskin
hallinnan periaatteisiin ja näitä täydentäviin operatiivisiin
ohjeisiin.

Luotonanto

Konsernin luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiak-
kaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuin-
kiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin
luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto
perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoi-
tokykyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. Lisäksi rahoitettavan
hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat
luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luoton-
myöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaproses-
seissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asun-
to-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Va-
kuudeksi hyväksytään asuntovakuustyyppistä riippuen yleensä
50-70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tar-
koittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuol-
ten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa eli ns.
kauppa-arvoa. Hypon luotonantotoiminnassa työskenteleväs-
tä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä
edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on
vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itse-
näisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osal-
ta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan
järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien
varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liit-
tyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa
asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien li-
säksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasias-
sa instituutitakauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtä-
vään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan
viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia si-
säisiä ohjeita. Henkilökunnan osaaminen varmistetaan kou-
lutuksella sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luoton-

myöntövaltuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön
ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyö-
dynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa
osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luotto-
kannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä si-
säisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuuspro-
sessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueel-
le myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luo-
tonottajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas)
tai asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Luoto-
nannon tavoitteena on sanottujen asiakasryhmien tasapai-
noinen edustus luottosalkussa. Tarjottavat tuotteet luotonan-
nossa ovat yksinkertaisia. Valtaosa asiakkaista ja luottokannan
vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia
on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kas-
vukeskuksista, joissa asuntojen hintakehitys ja väestönkasvu
on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään
vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja va-
paa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassa-
oloa seurataan aktiivisesti.

Luottoriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitet-
ty liitetiedoissa 51-54 ja 57.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimiitit pidetään
luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisem-
pina ja niitä valvotaan säännöllisesti.

Luottoriskiä mitataan ja siitä raportoidaan säännöllisesti
sekä luottoriskiä ennakoidaan että luottokannan laatua ja ja-
kaamaa kuvaavilla tekijöillä.

Luottokannan keskeinen luototusastetta (Loan to Value,
LTV) koskeva tunnusluku on kehittynyt myönteisesti.

LTV-arvojen laskennassa huomioidaan vain reaali-
vakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai
vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaa-
via sekä asumisoikeuksia.

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt erinomi-
sella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Järjestämättö-
mällä saamisella tarkoitetaan luottoa, joissa velkojan arvion
mukaan on todennäköistä, ettei velallinen suorita velvoittei-
taan ilman perintätoimia, kuten vakuuden realisointia tai jois-
sa olennainen maksuvelvoite on ollut yli 90 päivää eräänty-
neenä ja maksamatta.

Myös lainanhoitojoustojen määrä on kehittynyt vuoden 2016
aikana maltillisesti. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa,
jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa ole-
vista tai ennakoiduista maksuvaikeuksista johtuen tehty ti-
lapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), lai-
na-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden nettomäärä on
säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden maksuvalmiussijoitusten ja käytössä ole-
vien yksinkertaisten johdannaissoimusten vastapuoliksi hy-
väksytään valtio-, luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille johto
on vahvistanut maa- ja vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäis-

määrät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja valvonta on kuvattu ja perustuu vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

Johdannaisten osalta konserni on siirtymässä EMIR-sääntelyn myötä ns. keskustelutalouden käyttöön muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa valuuttajohdannaisissa.

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan ja arvioidaan ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisen velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravaikustajärjestelyin.

AsuntoHypoPankin harjoittamassa MasterCard-korttiliiketoiminnassa luotto- ja väärinkäytösriskin kantaa Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

Siltä osin kuin konserniyhtiöt suorittavat liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimuksiin liittyvä vastapuoliriski käsitellään vakavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä, koska konserniyhtiöillä on enintään sääntelyn sallima pieni kaupankäyntivarasto (yleensä enintään 15 milj. € tai 5 prosenttia kokonaisvaroista ja aina enintään 20 milj. € tai 6 prosenttia kokonaisvaroista).

Luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomarapteen, myös negatiivisessa skenaariossa.

OPERATIIVISET RISKIT

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Liiketoimintojen jatkuvuus suunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin ovat osa operatiivisten riskien hallintaa.

Konsernin operatiivisten riskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskien hallinnan periaatteisiin.

Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumaportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä oikeudelliset riskit. Lisäpiirteitä konsernin operatiivisiin riskeihin on tuonut vuoden 2016 aikana emoyhtiö Hypon aloittama kiinnitysluottopankkitoiminta.

Henkilöstö

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan säännöllisesti päivitettävillä toimenkuvilla ja konsernin liiketoimintatavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella ja varamiesjärjestelyillä. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoitteiden lisäksi myös riskienhallinnallinen näkökulma. Konsernin toimintojen ohjeistusta ylläpidetään aktiivisesti. Ohjeistuksen vastaiseen toimintaan puututaan.

Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuus suunnitelmalla. Tietotekniset kehityshankkeet viedään lävitse järjestelmällisesti ja dokumentoidusti. Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden kiinnitetään huomiota sekä ohjeistuksessa että koulutuksessa. Konsernissa on vahvistettu tietoturva-periaatteet ja niitä täydentävä operatiivinen toimintaohjeistus.

Toimitilat

Konsernin toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta.

Oikeudelliset riskit

Oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen.

Vuoden 2016 aikana konsernissa toteutui yksi tulosvaikutteinen oikeudellinen riski, joka liittyi arvonalisäverotukseen. Asian selvittäminen on kesken ja saadaan lainvoimaisesti päätökseen arviolta vuoden 2018 aikana.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Emoyhtiö Hypo on 2016 aikana saanut toimiluvan harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ja sen mukaisesti laskenut liikkeeseen myös ensimmäiset katetut joukkolainat.

Kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyviä erityisvaatimuksia, kuten toiminnalle asetettavat rajat, vakuuspoolin muodostaminen ja toiminnan eriyttämistä koskevat vaatimukset ja niihin liittyvät lähinnä toiminnalliset riskit ja niiden hallinta, valvonta ja raportointi on ohjeistettu erikseen ja käynnistynyt hyvin toimintavuoden aikana.

Toteutuneet tappiot operatiivisista riskeistä

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa yllä selostettu arvonalisäverotukseen liittynyt oikeudellinen riski oli keskeisin operatiivisista riskeistä aiheutunut yksittäinen tappio.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuussäätelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressiskenaario.

LIKVIDITEETIRISKIT

Likviditeettiriski tarkoittaa sen seikan todennäköisyyttä, että konserniyhtiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan omista maksuvelvoitteistaan. Toteutuessaan likviditeettiriski voi vaarantaa konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden.

Konsernin likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa sekä tarkoituksenmukaisesti osin erikseen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan osalta.

Likviditeettiriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 55 ja 57.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää ajallista epätasapainoa suhteessa talletus- ja tukkuvarainhankintaan. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Olemassa olevat ohjelmat ja valtuudet pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Talletusvarainhankin-

nan osuutta kokonaisvarainhankinnasta ylläpidetään strategian mukaisesti. Emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä maksuvalmiussijoituksista raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Uuden sääntelyn mukanaan tuoma pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin, sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin ja pääomatarpeisiin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamissa rajoissa.

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avistaehtoisten talletusten talletuspako, jolloin AsuntoHypoPankin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus.

Vuoden 2016 aikana voimassa ollut 70 prosentin suuruinen 30 päivän maksuvalmiutta kuvaavan lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

Konsernin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita ja osana likviditeettiriskin hallinnan periaatteiden mukaista riskiraportointia.

Jälleenrahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleenrahoitusriski aiheuttaa riskin jälleenrahoituksen saatavuuden heikkenemisestä ja jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi, jolloin varainhankinta erääntyy jälleenrahoitettavaksi useita kertoja antolainakan sopimusten mukaisena juoksuaikana. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennakaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettirisikit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja, huomioiden myös stressiskenaario.

MARKKINARISKIT

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaran kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista.

Johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konserniyhtiöillä ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä esimerkiksi jälkimarkkinoilta jälleenmyyntitarkoituksessa takaisinostettavista Hypon liikkeesen laskemista joukkovelkakirjalainoista.

Konserniyhtiöillä ei ole arvopaperistamispositioita.

Konsernin markkinariskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin markkinariskien hallinnan periaatteisiin.

Markkinariskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 56 ja 57.

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tutoriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski).

Tutoriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tutoriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroilta ja uudelleenhinnoitteluajankohdilta sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korko-

katteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia.

Nykyarvoriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Johdannaisia käytetään konsernissa suojaamaan taseen saatava- ja velkaeriä ja niiden kassavirtoja korko- ja valuuttariskejä vastaan. Johdannaissovimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissovimuksia. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

ASUNTOJEN JA ASUNTOTONTTIENTEN OMISTAMISEEN LIITTYVÄT RISKIT

Konserniyhtiöiden omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin tarkemmin säännellyllä tavalla rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on

13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernitaseiselle asunto- ja asuntotonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvää riskiä kuvaavat laskelmat ja mittaukselliset tulokset on esitetty liitetiedossa 57.

Arvon alentumisriski

Arvon alentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asunto-osakkeiden tai asuntotonttien käyvät arvot alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvon alentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvon alentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myydessä vähintään saatavaa arvoa. Huoneisto-omistusten käypä arvo todennetaan tilastotietoja ja oman henkilöstön LKV-osaamista hyödyntäen vuosittain ja tarvittaessa kohdekohtaisesti arviokirjalla. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositason tasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Tilikaudella ei kirjattu asuntojen tai asuntotonttien omistuksiin kohdistuvia merkittäviä arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokrata-sojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksiin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittymiä yksittäisiin kohteisiin on vähän ja ne huomioidaan liiketoiminnassa tarkasti. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvässä liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä asuntojen ja tonttien omistamiseen liittyvistä riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja. Kohdennuksessa on arvioitu myös luottokannan vakuuksina olevien asuntojen arvoa ja sen vaikutuksia vakavaraisuuteen.

STRATEGISET RISKIT

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin toimivan johdon strategia-työskentelyä.

Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Myös keskeisimmän tietojärjestelmätoimittajan toiminnan muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti konsernin toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista mutta myös konsernin omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategisiin riskeihin.

Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonais-

laatua ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Keskeisenä toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeinona on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen soveltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa rajoittamalla.

Kilpailutilanne

Kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Tämä näkyy erityisesti kilpailijoiden hinnoitteluratkaisuissa. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistojien strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristössä mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostojoihin nähden.

Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toiminnassa ennakoiduista muutoksista.

Konsernin tunnettuus

Konsernin tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti ja eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti hoitamalla yksittäiset asiakaskontaktit aktiivisesti. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja -palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

50. OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS

	2016	2015
Oma pääoma	108 843,9	101 401,9
Käyvän arvon rahasto	591,2	1 413,8
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-1 717,4	-1 531,8
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-4 528,0	-5 880,2
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	103 189,8	95 403,6
Aineettomat hyödykkeet	-2 250,1	-1 542,2
Ydinpääoma (CET1)	100 939,6	93 861,4
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	100 939,6	93 861,4
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	100 939,6	93 861,4
Riskipainotetut varat yhteensä	743 003,7	682 150,8
josta luottoriskin osuus	714 038,8	653 785,3
josta markkinariskin osuus	0,0	2,4
josta operatiivisen riskin osuus	28 964,9	28 363,1
josta muiden riskien osuus	0,0	0,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,8
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,8
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,8
Vähimmäispääoma	5 000,0	5 000,0
Kiinteä lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	2,5	2,5
Muuttuva lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	0,0	0,0

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Konsernin omiin varoihin on sisällytetty ylikatepalautus 1.856.503 euroa Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiöltä.

Lupaa ylikatepalautukselle on haettu Finanssivalvonnalta 21.12.16.

51. STANDARDIMENETELMÄN MUKAISET LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIT, TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET ERÄT

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
2016				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	229 020,1	277 958,3		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	82 866,6	93 894,0		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	13 515,5	13 515,5	2 703,1	216,2
Saamiset luottolaitoksilta	65 147,8	84 149,3	26 356,1	2 108,5
Saamiset yrityksiltä	144 735,4	80 940,0	76 275,9	6 102,1
Vähittäissaamiset	65 075,2	27 480,6	19 330,8	1 546,5
Kiinteistövakuudelliset vastuut	1 902 052,4	1 734 863,3	514 426,5	41 154,1
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 059,7	1 675,1	1 716,4	137,3
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 845,1	33 845,1	3 384,5	270,8
Muut erät	66 604,7	66 604,7	66 604,7	5 328,4
Yhteensä	2 604 922,4	2 414 925,7	710 798,0	56 863,8
2015				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	289 817,4	324 751,1		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	11 074,2	11 074,2		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	17 566,2	17 566,2	1 903,8	152,3
Saamiset luottolaitoksilta	109 598,6	130 579,9	44 486,0	3 558,9
Saamiset yrityksiltä	160 212,3	122 013,7	117 129,2	9 370,3
Vähittäissaamiset	68 870,5	31 263,6	22 154,9	1 772,4
Kiinteistövakuudelliset vastuut	1 415 396,3	1 302 461,0	391 999,6	31 360,0
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 312,1	1 955,7	2 001,0	160,1
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	28 244,4	28 244,4	2 824,4	226,0
Muut erät	69 866,2	69 866,2	69 866,2	5 589,3
Yhteensä	2 172 958,2	2 039 776,0	652 365,2	52 189,2

Standard & Poor's:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuville osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellislaitos-, laitos- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen.

52. LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
2016					
Luotonanto					
Erääntymättömät	1 735 061,1	1 732 624,5	1 484 261,2	2 436,7	
Erääntyneet 1-2 pv *)	50 262,3	50 091,9	102 639,8	170,4	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	17 144,6	17 115,0	17 684,3	29,7	
Erääntyneet 1-3 kk	4 900,3	4 891,2	7 107,5	9,1	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	81,9	81,9	40,9		74,2
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 969,0	1 709,6	1 878,8	26,4	233,0
Luotonanto yhteensä	1 809 419,3	1 806 514,0	1 613 612,6	2 672,3	307,2
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	5 171,2	5 171,2	8 681,2		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	292 784,7	291 927,8	282 314,9	856,9	
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	138,4	138,4	324,4		
Muut yhteensä	298 226,6	297 369,7	291 452,8	856,9	0,0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,11 %	0,10 %			

Liitetiedoissa 10 ja 16 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

*) Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot, joiden suoritukset ovat viivästyneet maksuliikenneviiveen johdosta.

**) Järjestämättömät alle 3kk sisältää erääntymättömät tai erääntyneet luotot, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta.

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
2015					
Luotonanto					
Erääntymättömät	1 237 414,3	1 235 898,0	1 138 149,7	1 516,4	
Erääntyneet 1-2 pv *)	155 853,9	155 187,8	148 345,4	666,1	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	18 307,7	18 253,7	15 464,5	54,0	
Erääntyneet 1-3 kk	9 361,0	9 323,8	8 210,8	37,2	
Järjestämättömät alle 3 kk **)			108,9		
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 271,5	2 048,0	2 097,1	18,6	204,9
Luotonanto yhteensä	1 423 208,3	1 420 711,2	1 312 376,5	2 292,2	204,9
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	12 191,3	12 191,3	23 718,2		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	273 493,3	272 701,9	194 431,5	791,4	
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	122,9		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	512,3	510,4	255,2	2,0	
Muut yhteensä	286 329,3	285 536,0	218 527,8	791,4	0,0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,16 %	0,14 %			

Liitetiedoissa 10 ja 16 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

*) Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot, joiden suoritukset ovat viivästyneet maksuliikenneviiveen johdosta.

**) Järjestämättömät alle 3kk sisältää erääntymättömät tai erääntyneet luotot, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta.

53. LAINANHOITOJOUSTOT

2016

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä
Lainanhoitajajoukkojen saamisten tasearvo 1.1.2016	3 154,9	562,0	3 717,0	61,6	62,1	123,6
Muutokset tilikauden aikana	284,9	-73,0	211,9	165,2	-3,0	162,2
Lainanhoitajajoukkojen saamisten tasearvo 31.12.2016	3 439,8	489,0	3 928,8	226,8	59,0	285,8
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	46,5	9,8	56,3	2,1	1,2	3,3
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0			0,0

Lainanhoitajajoukkoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitajajoukkoihin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.

53. LAINANHOITOJOUSTOT

2015

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2015	2 064,5	400,1	2 464,7			0,0
Muutokset tilikauden aikana	1 090,4	161,9	1 252,3	61,6	62,1	123,6
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2015	3 154,9	562,0	3 717,0	61,6	62,1	123,6
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	46,8	10,6	57,4	0,6	0,8	1,4
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0			0,0

Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.

54. LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

	2016	%	2015	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	641 087,3	35,5 %	559 064,6	39,4 %
Asuntoyhteisöt	1 067 885,9	59,1 %	764 338,9	53,8 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	86 908,0	4,8 %	83 374,7	5,9 %
Muut	10 558,7	0,6 %	13 932,9	1,0 %
Yhteensä	1 806 439,8	100,0 %	1 420 711,2	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	1 738 057,8	96,2 %	1 346 069,4	94,7 %
Kulutusluotto	34 346,4	1,9 %	36 081,6	2,5 %
Vapaa-ajan asunto	7 969,6	0,4 %	7 285,4	0,5 %
Muut	26 066,1	1,4 %	31 274,8	2,2 %
Yhteensä	1 806 439,8	100,0 %	1 420 711,2	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 436 803,6	79,5 %	1 160 995,2	81,7 %
Muu Suomi	369 636,3	20,5 %	259 716,0	18,3 %
Yhteensä	1 806 439,8	100,0 %	1 420 711,2	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

55. MAKSUVALMIUSRISKI

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2016	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	2 205,6	22 331,1	91 717,8	1 119,1	117 373,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	874 047,7	324 367,9	33 722,7	379,5	1 232 517,8
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	58 342,6	196 958,1	504 731,6	60 150,0	820 182,3
Johdannaissopimukset	438,5	647,0	3 331,2	298,3	4 714,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 811,1	4 650,8		9 461,8
Takaukset, myönnetty mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osamisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	303 759,8				303 759,8
Velat Yhteensä	1 238 794,2	549 115,2	638 153,9	61 946,8	2 488 010,2
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2015	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	4 711,8	52 856,0	92 473,8	3 787,7	153 829,3
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	755 192,7	288 791,8	30 369,5	547,2	1 074 901,2
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 559,5	185 092,4	346 757,8		601 409,8
Johdannaissopimukset	206,0	4 714,2	2 136,4	-1 114,9	5 941,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 972,5	9 463,7		14 436,2
Takaukset, myönnetty mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osamisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	223 928,5	76,4			224 004,9
Velat Yhteensä	1 053 598,5	536 503,4	481 201,2	3 220,1	2 074 523,2

56. KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2016 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	794,4	1 274,2			2 068,6
Velat	425,2	731,0			1 156,1
Netto	369,2	543,3	0,0	0,0	912,5
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	0,5	0,8	370,3	200,0	571,6
Velat	482,5	460,5	461,1	140,9	1 545,0
Netto	-482,0	-459,7	-90,8	59,1	-973,4

Korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyy antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus- ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaissopimuksiin. Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi kuuden kuukauden kuluessa. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 3,7 miljoonaa (kasvaisi 0,5 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 6,0 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 3,2 miljoonaa euroa.

Muutokset uudelleenhinnoitteluajankohdassa ja herkkyysanalyysissä

Vaadittaessa maksetut talletukset tulevat uudelleen hinnoitteluun 6 kuukauden kuluessa, aikaisemman 3kk sijasta. Vuoden 2015 uudelleenhinnoitteluajan kohtataulukon luvut ovat tehty vertailukelpoisiksi.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2015 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	926,8	823,5			1 750,3
Velat	697,7	435,7			1 133,4
Netto	229,0	387,8	0,0	0,0	616,9
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	2,8	12,9	120,1	91,4	227,2
Velat	663,4	141,5	100,5	61,0	966,5
Netto	-660,6	-128,7	19,6	30,4	-739,2

Hypon korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyy antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus- ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaissopimuksiin. Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi kuuden kuukauden kuluessa. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 5,9 miljoonaa (kasvaisi 0,7 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 10,8 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 11,0 miljoonaa euroa.

57. MUUT VAKAVARAISSUUS- JA RISKIASEMAA KUVAAVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2016	2015
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	38,4	41,1
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,11	0,16
Luottoriski	Arvon alentumistappiot, netto, milj. €	-0,27	0,01
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	39,9	39,5
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	2,6	1,6
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus, %	144,3	128,0
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	421,0	458,6
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	23	22
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	18,3	23,4
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-1,8	-2,9
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-1,6	-5,5
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	2,7	3,5
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	95,0	90,0
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	95,5	82,2
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	3,8	4,6
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m ²	19,2	22,4

Riskimittari	Selite
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.
Arvon alentumistappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen arvonalentumis- ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12(kuukausia vuodessa)
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen.
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvomuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %
Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m ²	Keskimääräinen €/m ² vuokrattuna olevista asuinhuoneistoista kauden lopussa

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Vahvistettuumme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2016 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyväme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisessä.

Erovuorossa ovat Markku Koskela, Markus Heino, Elias Oikarinen ja Mari Vaattovaara.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2017

Markku Koskela	Hannu Hokka
Mikael Englund	Timo Hietanen
Kari Joutsa	Timo Kaisanlahti
Markku Koskinen	Juha Metsälä
Elias Oikarinen	Kallepekka Osara
Anni Sinnemäki	Liisa Suvikumpu
Riitta Vahela-Kohonen	Ira van der Pals

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2017

PricewaterhouseCoopers Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Juha Tuomala, KHT

Tilintarkastuskertomus on julkaistu Hypon internet-sivulla osoitteessa
<http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/>

HYPON HALLINNOINTI



Eturivissä vasemmalta: varatuomari Kari Joutsa, diplomi-insinööri Mikael Englund, kehittämisspäälikkö Riitta Vahela-Kohonen, toimitusjohtaja Hannu Hokka, professori Markku Koskela, sijoitusjohtaja Ira van der Pals, apulaiskaupunginjohtaja Anni Sinnemäki ja toimitusjohtaja Liisa Suvikumpu. Takarivissä vasemmalta: dosentti Elias Oikarinen, varatoimitusjohtaja Timo Hietanen, konsultti Markku Koskinen, konserninjohtaja Juha Metsälä, maanviljelijä Kallepekka Osara ja johtaja Timo Kaisanlahti.

Joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana Suomen Hypoteekkiyhdistys noudattaa hallinnossaan suosituksia listayhtiöiden hallinnoinnista. Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi on nähtävissä osoitteessa www.cgfinland.fi. Selvitys hallinnointikoodin noudattamisesta ja noudattamiseen tehdyistä poikkeuksista sekä hallinnointikoodin mukainen selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernissa tilikaudelta 2016 on julkaistu osoitteessa www.hypo.fi. Seuraavassa kuvataan vain pääpiirteissään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallintojärjestelmä, toimielimet ja niiden tehtävät.

HALLINTONEUVOSTO

Hallintoneuvoston tehtävänä on valvoa, että Hypoteekkiyhdistystä hoidetaan varovaisesti ja huolellisesti lain ja sääntöjen mukaisesti sekä varsinaisen kokouksen ja hallintoneuvoston päätöksiä noudattaen.

Hallintoneuvosto ja sen tarkastajat seuraavat taloudellista raportointiprosessia, sisäistä tarkastusta, riskienhallintaa ja tilintarkastusta sekä arvioivat tilintarkastajan riippumattomuuden ja tilintarkastuksen oheispalvelut. Tarkastajat suorittavat kaksi kertaa vuodessa Hypoteekkiyhdistyksen kassan, kirjanpidon, arvopapereiden ja sitoumusten sekä laina- ja vakuusasiakirjojen sekä maksuvalmiuden hoidon ja hallinnon tarkastuksen. Hallintoneuvostossa on oltava vähintään 12 ja enintään 18 jäsentä. Jäsenet nimittää Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous korkeintaan kolmen vuoden pituiseksi toimikaudeksi. Hallintoneuvoston jäsenten on oltava Hypoteekkiyhdistyksen äänivaltaisia jäseniä.

Hallintoneuvoston jäsenet 31.3.2016 lukien

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori
Hannu Hokka, varapuheenjohtaja, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja
Elina Bergroth, filosofian maisteri, lehtori
Mikael Englund, diplomi-insinööri, MBA, toimitusjohtaja
Markus Heino, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, toimitusjohtaja
Timo Hietanen, kauppatieteiden maisteri, varatoimitusjohtaja
Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari
Timo Kaisanlahti, oikeustieteen tohtori, kauppatieteiden maisteri, johtaja
Markku Koskinen, talonrakennus-insinööri, konsultti
Juha Metsälä, diplomi-insinööri, konserninjohtaja
Elias Oikarinen, kauppatieteiden tohtori, akatemiatutkija, dosentti
Kallepekka Osara, agrologi, maanviljelijä
Anni Sinnemäki, humanististen tieteiden kandidaatti, apulaiskaupunginjohtaja
Liisa Suvikumpu, filosofian tohtori, toimitusjohtaja
Mari Vaattovaara, kaupunkimaantieteen professori, dekaani
Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, kehittämisspäälikkö
Ira van der Pals, kauppatieteiden maisteri, sijoitusjohtaja

Hallintoneuvoston tarkastajat 31.3.2016 lukien

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Hannu Hokka, varapuheenjohtaja, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Timo Hietanen, kauppatieteiden maisteri, varatoimitusjohtaja

Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Tarkastajien varajäsenet 31.3.2016 lukien

Markku Koskinen, talonrakennusinsinööri, konsultti

Elias Oikarinen, kauppatieteiden tohtori, akatemia-tutkija, dosentti

HYPOTEKKIYHDISTYKSEN VALIOKUNNAT

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunta valmistelee varsinaisen kokouksen päätettäväksi esityksen hallintoneuvoston jäseniksi sekä hallintoneuvoston päätettäväksi esityksen hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan ja tämän varamiehen nimittämiseksi. Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston puheenjohtaja, hallintoneuvoston varapuheenjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen varapuheenjohtaja. Lisäksi nimitysvaliokunnan kokouksiin osallistuu toimitusjohtaja tai hänen varamiehenään toimiva johtaja asioiden valmistelijana ja esittelijänä. Hallintoneuvosto vahvistaa nimitysvaliokunnan työjärjestyksen.

Nimitysvaliokunnan jäsenet 2016

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Hannu Hokka, varapuheenjohtaja, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Sari Lounasmeri, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Harri Hiltunen, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Palkkiovaliokunta

Palkkiovaliokunta valmistelee varsinaisen kokouksen määrättäväksi esitykset hallintoneuvoston jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja hallintoneuvoston määrättäväksi esityksen hallituksen jäsenten palkkaeduista. Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokuntaan kuuluvat hallintoneuvoston puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä hallintoneuvoston tarkastajat. Palkkiovaliokunnan työjärjestyksen vahvistaa hallintoneuvosto.

Palkkiovaliokunnan jäsenet 2016

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Hannu Hokka, varapuheenjohtaja, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Timo Hietanen, kauppatieteiden maisteri, varatoimitusjohtaja

Kari Joutsa, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

HALLITUS

Hallituksen tehtävänä on Hypoteekkiyhdistyksen toiminnan johtaminen lain ja sääntöjen sekä varsinaisen kokouksen ja hallintoneuvoston päätösten ja ohjeiden mukaisesti. Yksityiskohtainen luettelo hallituksen tehtävistä on Hypoteekkiyhdistyksen säännöissä.

Hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain mukaan Hypoteekkiyhdistyksen hallituksessa on oltava vähintään viisi jäsentä, jotka valitsee hallintoneuvosto. Lisäksi hallitukseen kuuluvat hypoteekkiyhdistyksiä koskevan erityislainsäädännön mukaan Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja ja muu johtaja, käytännössä toimitusjohtajan sijainen. Toimitusjohtaja ja tämän sijainen toimivat hallituksen kokouksessa asioiden esittelijöinä. Muut hallituksen jäsenet ovat hallituksen arvion mukaan listayhtiöiden hallinnointikoodin tarkoittamalla tavalla riippumattomia suhteessa yhtiöön.



Hallituksen jäsenet: Teemu Lehtinen (vas.), Pasi Holm, Kai Heinonen, Harri Hiltunen, Hannu Kuusela, Ari Pauna, Tuija Virtanen, Sari Lounasmeri ja Elli Reunanen.

Hallituksen jäsenet 31.3.2016 lukien

Sari Lounasmeri (s. 1975), puheenjohtaja, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2011

Kai Heinonen (s. 1956), kiinteistöjohtaja, oikeustieteen kandidaatti, hallituksessa vuodesta 2014

Harri Hiltunen (s. 1961), varapuheenjohtaja, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2012

Pasi Holm (s. 1962), valtiotieteiden tohtori, hallituksessa vuodesta 2015

Hannu Kuusela (s. 1956), kauppatieteiden tohtori, professori, hallituksessa vuodesta 2001

Teemu Lehtinen (s. 1961), valtiotieteiden tohtori, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2005

Ari Pauna (s. 1967), oikeustieteen kandidaatti, toimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2006

Elli Reunanen (s. 1974), oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, varatoimitusjohtaja, hallituksessa vuodesta 2013

Tuija Virtanen (s. 1958), kauppatieteiden tohtori, yliopisto-lehtori, hallituksessa vuodesta 2009

Hallituksen sihteerinä toimii Elli Reunanen.

TOIMITUSJOHTAJA JA JOHTORYHMÄ

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että Hypoteekkiyhdistyksen juokseva hallinto tapahtuu voimassa olevien lakien, viranomaisohjeiden ja -määräysten sekä Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvoston ja hallituksen ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa hallituksen päätösten täytäntöönpanosta.

Toimitusjohtajan nimittää Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvosto nimitysvaliokunnan esityksestä. Oikeustieteen kandidaatti Ari Pauna (s. 1967) aloitti toimitusjohtajana 1.1.2013. Toimitusjohtajasopimus on voimassa toistaiseksi.

Toimitusjohtajalle maksetut palkkiot julkaistaan Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen liitetiedoissa vuosikertomuksessa. Toimitusjohtaja on hallituksen vahvistaman tulospalkkauksen piirissä. Toimitusjohtajalla on normaali TyEL:n mukainen eläkeoikeus.

Johtoryhmä toimii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajan vastuulla ja apuna. Hallitus on vahvistanut johtoryhmän kokoonpanon ja sen työjärjestyksen. Johtoryhmän tehtävänä on valmistella Hypoteekkiyhdistyksen hallituk-

sen kokouksiin strategisia kysymyksiä, merkittäviä ja periaatteellisia operatiivisia asioita sekä suunnitella, toimeenpanna ja valvoa konsernin jatkuvaa toimintaa. Johtoryhmä päättää Hypoteekkiyhdistyksen sisäisistä toimintaohjeista ja toimintavaltuuksista sekä henkilöstöjärjestelyistä puheenjohtajalle delegoitujen valtuuksien rajoissa. Johtoryhmän erityistehtävänä on myöntää poikkeavia luottoja sille delegoitujen valtuuksien puitteissa.

Johtoryhmään kuuluivat vuonna 2016 toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, pankinjohtaja ja riskienhallintajohtaja. Johtoryhmän kokoonpano on muuttunut 1.2.2017 lukien talous- ja laskentajohtajan sekä varainhankinnasta ja treasurystä vastaava johtajan tullessa johtoryhmän jäseniksi.

VARSINAINEN KOKOUS

Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittainen kokous vahvistaa tilinpäätöksen, päättää vuosivoiton käyttämisestä, valitsee hallintoneuvoston jäsenet ja tilintarkastajat ja määrää näiden palkkiot sekä myöntää vastuuvapauden hallitukselle ja muille

tilivelvollisille. Myös Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen muuttaminen on hyväksyttävä Hypoteekkiyhdistyksen kokouksella.

Varsinainen kokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä.

TARKASTAJAT Tilintarkastus

Varsinaisen kokouksen on valittava tilikausittain kirjanpidon ja tilinpäätöksen sekä hallinnon tarkastusta varten tilintarkastusyhteisö tai kaksi tilintarkastajaa ja heille varamiehet, joiden kaikkien on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Tilintarkastusta hoitamaan on 31.3.2016 lukien valittu tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, vastuunalaisena tilintarkastajanaan KHT, kauppatieteiden maisteri Juha Tuomala varamiehenään KHT, kauppatieteiden maisteri Jukka Paunonen.

Sisäinen tarkastus

Tarkastusjohtaja Sari Ojala, (s. 1963), KTM, CIA, CCSA



Johtoryhmän ja tasehallintakomitea ALCO:n jäsenet: treasury- ja varainhankintajohtaja Petteri Bollmann, pankinjohtaja Sami Vallinkoski, pääekonomisti ja tutkimusjohtaja Juhana Brotherus, sijoitusjohtaja Juho Pajari, toimitusjohtaja Ari Pauna, talous- ja laskentajohtaja Aija Kontinen, riskienhallintajohtaja Mikko Huopio ja varatoimitusjohtaja Elli Reunanen.

VAKITUINEN HENKILÖSTÖ

1.3.2017

Toimitusjohtaja **Ari Pauna**
Varatoimitusjohtaja **Elli Reunanen**
Pääekonomisti ja tutkimusjohtaja **Juhana Brotherus**
Tarkastusjohtaja **Sari Ojala**

LAINAAMINEN JA ASIAKASPALVELU

Pankinjohtaja **Sami Vallinkoski**

Henkilöasiakkaat

Asuntorahoitusjohtaja **Päivi Salo**, LKV
Rahoituspäällikkö **Piia Konttinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anja Kymäläinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Pauli Lange**, LKV
Luottopäällikkö **Anu Maliranta**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Risto Marila**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Marjut Nummelin**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Petra Pironetti**, KED,
vanhempainvapaalla
Asuntorahoituspäällikkö **Kati Ryhänen**, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Maarit Valkeajärvi**, LKV
Rahoituspäällikkö **Teemu Venäläinen**, LKV

Yhteisöasiakkaat

Asuntorahoitusjohtaja **Tom Lönnroth**
Asuntorahoituspäällikkö **Ksenia Akkonen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Jari Häkkinen**, LKV
Rahoituspäällikkö **Pekka Nuutinen**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Katariina Rautiainen**

Asiakaspalvelu ja myynnin tuki

Asiakaspalvelujohtaja **Sanna Pälsi**
Palveluneuvoja **Joanna Bremer**
Asuntorahoituspäällikkö **Anne Hiltunen**, LKV
Asuntolainasihteeri **Krista Kumpulainen**
Kiinteistöasiantuntia **Marja Niemelä**, LVV, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Elisa Sunikka**, LKV

VARAINHANKINTA JA TREASURY

Treasury- ja varainhankintajohtaja **Petteri Bollmann**
Pankinjohtaja, henkilöasiakastalletukset
ja kortit **Elina Aalto**
Rahoituspäällikkö **Kristiina Aitala**, LKV
Rahoitusjohtaja **Maiju Harava**
Rahoituspäällikkö **Tiina Helokivi**
Rahoituspäällikkö **Anttimatti Sipilä**

TONTTIRAHASTOT JA TONTTINOTARIAATTITOIMINNOT

Sijoitusjohtaja, toimitusjohtaja **Juho Pajari**

TALOUSHALLINTO

Talous- ja laskentajohtaja **Aija Kontinen**
Kirjanpitäjä **Ahti Aalto**, LKV
Controller **Marja Ahjopalo-Sundberg**,
vanhempainvapaalla
Controller **Petri Miettinen**
Controller **Arttu Mönkkönen**, KED
Senior Controller **Mikke Pietilä**
Pääkirjanpitäjä **Netta Sundberg**

RISKIENHALLINTA, COMPLIANCE, LAKIASIAT JA KEHITYS

Riskienhallintajohtaja **Mikko Huopio**

Johtaja, compliance ja kehitys, **Sami Aarnio**

Lakiasiat

Lakimies **Kirsti Heikura**
Lakimies **Eerika Koivisto**
Perintäpäällikkö **Päivi Hietamies**, LKV

Kehitys ja tuki

Tekninen päällikkö **Ari Korkia-Aho**
ICT-päällikkö **Pekka Turunen**

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN 156 VUOTTA

21.12.1858 Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.

25.5.1859 Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista.

15.9.1859 Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.

4.–6.7.1860 Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.

24.10.1860 Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt. Ensimmäisenä toimitusjohtajana konsuli **Otto Reinhold Frenckell** vuosina 1860–1867.

2/1862 Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteittilyhenteisenä.

1.2.1862 Suomen ensimmäinen yksityinen obligaatiolaina.

12/1864 Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Sönnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria, joka on 19 % pääoma-alennuksen jälkeen 8 998 300 markkaa.

21.1.1865 Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8 000 000 markan valuuttareservin turvin otettiin markka hopeaan sidottuna käyttöön.

1868–1869 Toimitusjohtajana senaattori **Aleksander August Brunou**.

1869–1881 Senaattori **J.V. Snellman** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana muuttumattomalla 8 000 markan vuosipalkalla.

1881–1884 Toimitusjohtajana senaattori **Gustav Robert Alfred Charpentier**.

1865–1914 Vapaustaistelija, luutnantti ja Dannebrogin ritari Herman Liikanen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta.

1884–1905 Toimitusjohtajana senaattori **Pehr Kasten Samuel Antell**.

1890–luku Taloudellinen kasvu. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta v. 1890 oli 22 000 000 markkaa ja v. 1913 puolestaan 73 000 000 markkaa.

1906–1920 Toimitusjohtajana lakitieteen kandidaatti **Ernst Emil Schybergson**.

1914–1918 I Maailmansota. Suuriruhtinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.

1913–1917 Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaren ”huvilakaupunkia”.

1920–1928 Toimitusjohtajana senaattori **August Ramsay**.

1927–1979 Suomen Asuntohypoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnettyistä lainoista 1920-luvun lopulla 18 %:n osuus. Luotoista Helsinkiin vajaan 70 %. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.

1929–1942 Toimitusjohtajana varatuomari **Auli Markkula**.

1929 Pulakausi alkoi.

1937 Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnetyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.

1939–1945 Sotavuodet.

1942–1967 Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.

1945–1959 Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.

Varainhankinta laajeni covered bond -maailmaan

Varainhankinnan lähteet monipuolistuivat ja laajenivat sekä sijoittajakunta laajeni entistä kansainvälisemmäksi, kun Hypo ryhtyi laskemaan liikkeeseen katettuja joukkolainoja eli covered bondeja.

Luottokanta kasvoi 1,8 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,2 miljardiin.

1960–1980 Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.

1967–1976 Pääjohtajana varatuomari **Pentti Huhananntti**.

1977–1978 Vt. toimitusjohtajana **Pentti Linkomo**.

1979–1987 Toimitusjohtajana varatuomari **Osmo Kalliala**. Luotonanto laajentuu omakotitalorakentamiseen ja osakehuoneistojen oston lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaan ja uustuotantoon

1987–2001 Toimitusjohtajana varatuomari **Risto Piepponen**. Luotonanto keskittyy yhä enemmän asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrayhteisöihin yksityishenkilöiden sijasta. Saavutetaan voitolliset tilinpäätökset pankkikriisin vuosina. Siirrytään euron käyttöön. Luodaan vuosi 2000 valmiudet. Lainakanta 280 miljoonaa euroa. Henkilöstömäärä keskimäärin 30.

2002–2012 Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos **Matti Inha**. Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. -vuosikymmen. Rahoitusneuvos Inhan aikana Hypo heräsi uudelleen eloon ja vakiinnutti asemansa Suomen ainoana asumiin ja asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkina. Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa 725 miljoonaan euroon ja taseensa 930 miljoonaan euroon. AsuntoHypoPankki vakiinnutti asemansa konserniyhdistönä ja saavutti 308 miljoonan euron talletuskannan. Asiakasmäärät kaksinkertaistuivat Inhan aikana 25 000 asiakkaaseen ja konsernin omat varat nousivat lähes 80 miljoonaan euroon vakavaraisuuden pysyessä vahvana. Kaikki tämä toteutettiin taloushistorian toistaiseksi pahimman globaalien finanssi- ja valtiokriisin aikana, keskimäärin alle 30 asuntorahoituksen huipputammattilaisen voimin.

2013 Hypon historian 15. toimitusjohtajana aloittaa oikeustieteen kandidaatti **Ari Pauna**. Ensimmäisenä tavoitteena kasvattaa Hypon lainakanta yli 1 miljardin euron kannattavasti ja riskit halliten. Luottokanta kasvoi vuoden 2013 aikana 725 miljoonasta 978 miljoonaan euroon.

2014 Luottokanta kasvoi 1,2 miljardiin ja talletuskanta 500 miljoonaan euroon.

Liikevoitto 7,5 miljoonaa euroa. Ydinvakavaraisuus 15,1 prosenttia. Järjestämättömät luotot 0,23 prosenttia. Henkilöstömäärä 50.

2015 Maaliskuussa avattiin laajennetut pankkikonttoritilat katutasossa Hypo-talossa.

Standard & Poor's Rating Services (S&P) antoi elokuussa Hypolle kansainvälisen luottoluokituksen.

Luottokanta kasvoi 1,4 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,0 miljardiin euroon.

2016 Toukokuussa Hypo laski liikkeeseen ensimmäisen katetun joukkolainansa eli covered bondin, lopulliselta pääomaltaan 300 miljoonaa euroa. Joulukuussa toteutettiin toinen katetun joukkolainan emissio private placement -emissiona, nimellispääomaltaan 100 miljoonaa euroa.

Covered bondien luottoluokitus on 'AAA' vakaa (S&P Global Ratings).

Marraskuussa luottoluokituslaitos S&P Global Ratings (S&P) korotti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokituksen näkymät vakaiksi ('BBB/A3' vakain näkymin).

Hypon omat varat kasvoivat yli 100 miljoonan euron.

Luottokanta kasvoi 1,8 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,2 miljardiin euroon.



HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys | Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Hypo Talo | Yrjönkatu 9 A (2. krs) | 00120 HELSINKI
Puhelin 09 228 361 | hypo@hypo.fi | www.hypo.fi



Yhteystiedot kokonaan