



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
VUOSIKERTOMUS 2017

SISÄLLYSLUETTELO

Hypo – kaupunkilainen pankki	3
Velatonta asuntovarallisuutta Suomeen.....	4
Hypo palvelee	6
Toimitusjohtajan katsaus	8
Sata vuotta Suomen asuntomarkkinoita.....	10
Asiakkaat käyttävät erilaisia sähköisiä palveluita luontevasti ja niiden tarve kasvaa jatkuvasti.....	12
Hypon vuosi 2017	14
Kestävä kehitys – olennainen osa Hypon arkea	16
 TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2017	18
Toimintakertomus.....	19
Konsernin kehitys neljännesvuosittain	25
Tuloslaskelma	26
Tase.....	27
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	28
Konsernin rahavirtalaskelma	29
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	30
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot.....	38
Konsernin taseen liitetiedot.....	40
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	48
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot.....	49
Konsernin henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	50
Konsernin osakeomistuksia koskevat liitetiedot	51
Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot	51
Vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kahdeksannen osan edellyttämät tiedot ja konsernin riskien hallintaa koskevat liitetiedot.....	51
Hallintoneuvoston lausunto	66
Tilintarkastuskertomus.....	66
Hypon hallinnointi.....	67
Vakituinen henkilöstö.....	71
Hypon historia lyhyesti	72

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.

Nyt jo 157-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 rahoitustarpeisiinsa 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 julkaisee 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. Asiakaslupauksemme – Parempaan asumiseen. Turvallisesti. – ohjaa kaikkea toimintaamme, ja jo lähes 29 000 asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Hypon tase vuoden 2017 lopussa oli 2,8 miljardia euroa, lainakanta 2,2 miljardia euroa ja talletuskanta 1,5 miljardia euroa. Hypon ydinvakavaraisuus oli 12,7 prosenttia laskettuna standardimenetelmien mukaisilla konservatiivisilla riskipainoilla. Liikevoitto oli 6,7 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 Finanssiala ry:n 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 talletussuojan 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 pankki-asioiden 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 mitoittaa rahoituksellisten reunaehtojen mukaisesti.

Hypo on kehittänyt Lainalaskurin, jonka avulla taloyhtiöt voivat arvioida mahdollisuuksiaan toteuttaa tarvittavia remontteja ja saada niihin tarvittava rahoitus kuntoon.

Tuottavat ja turvalliset talletustilimme tarjoavat niin henkilöasiakkaille kuin yrityksille, taloyhtiöille ja muille yhteisöille joustavan vaihtoehdon jatkuvaan säästämiseen tai ylimää-

räisten 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 jäät työttömäksi.

KULUTUSLUOTTO

Asuntovarallisuutta voi hyödyntää hakemalla Hypon asuntovakuudellista kulutusluottoa.

TALOYHTIÖLAINAT

Taloyhtiörahoitus on Hypossa joustavaa ja vaivatonta. Sekä taloyhtiöiden että osakkaiden yksilölliset tarpeet ja resurssit otetaan huomioon.

SIJOITUSASUNTOLAINA

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

Hypo palvelee

Hypo palvelee niin säästäjiä kuin sijoittajiaakin. Kaikki asiakkaamme voivat avata tuottoisan talletustilin helposti, vaivattomasti 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 ihanteellinen tapa säästää ja kerryttää lapsille ja nuorille pesämunaa tulevaisuutta varten. Asuntosäästötileille maksetaan keskimääräistä parempaa talletuskorkoa.

TALLETUKSET JA SIOITTAMINEN

TALLETUSTILI

Hypo Talletustili on säästämisen erikoistili kilpailukykyisellä korolla. Sen avulla voit kurtuttaa vararahastoasi tuottoisesti ja vaivattomasti, ilman kuluja. Talletustili joustaa myös tarpeeseesi: voit tehdä nostoja tililtä ilman kuluja. Hoidat myös asuntolainaasi edullisesti talletustilin kautta.

MÄÄRÄAIKAISTALLETUS

Erityisesti institutionaalisille sijoittajille helppo sijoitusmuoto esimerkiksi ylimääräisten kassavarojen sijoittamiseen. Tilin korko ja sijoitusaika on etukäteen sovittu ja korko on kiinteä koko talletusajan.

TALLETUSNAPPI

Tule Hypon talletusasiakkaaksi ja tee ensitalletuksesi verkossa. Henkilöasiakkaana avaat tilin ja teet ensitalletuksen helposti ja turvallisesti muutamassa minuutissa Hypon nettisivuilla sähköisesti.

LUOTTOKORTIT

HYPON MASTERCARD

Hypo MasterCard on kansainvälinen ja helppokäyttöinen luottokortti, jolla maksat sekä pienet että suuret ostokset turvallisesti ympäri maailmaa ja verkossa. Hypon laina- ja talletusasiakkaat voivat hakea korttia erityisehdoin.

ASUNTOSÄÄSTÄMINEN

HYPON BABY -ASUNTOSÄÄSTÖTILI

Hypo Baby -tilin avulla isovanhemmat, kummit ja muut sukulaiset voivat antaa lapselle erityisen arvokkaan lahjan ja säästää yhdessä lapselle pesämunan asuntoa varten. Hypo Baby-tilissä on säästämiseen kannustava korkoehto, ja säännöllinen säästäminen palkitaan lisäkoroilla.

HYPON TEINI -ASUNTOSÄÄSTÖTILI

Hypo Teini -tili on ainutlaatuinen ja tuottoisa asuntosäästötili nuorelle. Sen avulla nuori voi aloittaa tavoitteellisen asuntosäästämisen jo ennen täysi-ikäisyyttä. Hypo Teinin voi muuttaa ASP-tiliksi kun tilinomistaja täyttää 18 vuotta.

HYPON ASP -TILI

ASP säästämässä on lukuisia hyötyjä: ASP säästämisen avulla tie ensimmäiseen omaan kotiin on keskimääräistä nopeampi ja edullisempi. Hypon asiantuntijat laativat säästämissuunnitelman ja ovat sinun tukena ensimmäisessä asuntokaupassa.

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. Asumiskustannukset jaksoittuvat 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



Hypo on yhä useamman kaupunkilaisasiakkaan luottoyhteisö



Tämä on kuudes toimitusjohtajan katsaukseni. Hypon toiminta nykyaikaisena kiinnitysluottopankkina on vakiintunut ja uudistetut rakenteet tukevat lähivuosien liiketoiminnan kasvua. Tavoitteet on asetettu, nyt tehdään töitä 2020-luvun haasteita varten. Takana on tiivis viiden vuoden jakso, ja nyt on hyvä tilaisuus luodata hieman taaksepäin ja katsoa samalla eteenpäin. Hypo täyttää 160 vuotta, kun 2020-luku alkaa: Mitä uusi kymmenluku tuo tullessaan ja miltä Hypon tulevaisuus näyttää finanssialan murroksen keskellä?

Meiltä on haettu asuntolainoja noin 9 miljardin euron edestä viiden viime vuoden aikana. Olemme tänä aikana myöntäneet asuntolainoja noin 3 miljardin euron määräästä. Luottokantamme on noussut tänä aikana 0,73 miljardista eurosta 2,2 miljardiin euroon. Sitova luottovastuumme on 2,5 miljardia euroa, kun lasketaan mukaan vielä nostamattomat luotot.

Kasvuluvut kertovat siitä, että yhä useampi kaupunkilainen valitsee Hypon asuntonsa tai asunto-osakeyhtiönsä rahoittajaksi perinteisten pankkien sijaan. Kaikki eivät halua keskittää omaa finanssiasiointiaan yhdelle luukulle, vaan yhä useampi ostaa tarvitsemansa finanssipalvelut alan parhailta erikoisosaajilta.

Kuluneet viisi vuotta ovat olleet määrätietoisen kasvun vuosia. Finanssikriisin jälkeinen sääntely vaatii asuntorahoitusta itsenäisesti ja riippumattomasti harjoittavalta pankilta sellaista minimikokoa, jotta se voi laskea liikkeelle vuosittain minimivaatimusten mukaisia covered bondeja. Tämä taas vaatii kykyä myydä noin miljardin euron edestä luottoja vuosittain.

Kyvykkyys yltää miljardin euron vuosimyyntiin Euroopan kovimman hintakilpailun alla toimivalla markkinalla vaatii puolestaan erittäin kattavaa tunnettuutta ja erinomaisen osaavaa henkilöstöä läpi

TOIMITUS-
JOHTAJAN
KATSAUS

koko organisaation. Näiden kahden keskeisen elementin pohjalta syntyvät sekä erinomainen asiointikokemus että erittäin kilpailukykyinen, asiakaskohtaisesti rakennettu ja turvallinen rahoitusratkaisu, jotka kiinnostavat yhä useampaa kaupunkilaista kotitaloutta ja asunto-osakeyhtiötä.

Hypon kasvavat luvut ovat tästä todisteena. Luottokantamme on kasvanut jo viidettä perättäistä vuotta yli 20 prosenttia, kun markkinat ovat kasvaneet noin 5 prosentin vuosivauhtia. Kasvu on kuitenkin tapahtunut kannattavasti ja riskit halliten. Sitä osoittavat poikkeuksellisen positiivisesti kehittynyt korkokate ja asuntorahoituksen palkkiotuotot sekä Suomen alhaisimmat järjestämättömien luottojen ja arvonalentumisten määrä.

Järjestämättömät luotot ovat alle kymmenesosa Suomen keskiarvosta ja arvonalentumiset ovat käytännössä nolla. Kun näiden lukujen rinnalle lisätään vielä tieto siitä, että koko luottokannan luototusaste on selvästi alle 40 prosenttia, niin voidaan perustellusti sanoa, että Hypon luottokanta on erittäin terve. Luottokanta on ehkä tervein kaupungistuvassa Suomessa ja samalla erittäin terveellä tasolla myös kansainvälisesti vertaillen. Ja se on erittäin tärkeä asia, kun asuntorahoituksen varainhankinta kansainvälistyy vauhdilla ja syvällisesti.

Kansainväliset luottoluokittelijat ja sijoittajat vaikuttavat aiempaa merkittävästi vahvemmin suomalaisten pankkien luotto- ja vakuuspolitiikkaan ja tätä kautta myös kaupungistuvan Suomen asuntomarkkinoihin ja -politiikkaan. Maan tapa keksiä omia asuntomarkkina ja -politiikkaratkaisuja on tullut käytännössä tiensä päähän.

Emme voi enää kehittää omakutoisia järjestelmiä oman maamme sisällä ilman, että ne vaikuttavat – käytännössä siis nostavat – asuntorahoittajien oman rahoituksen hintaa, koska se edelleen nostaa asuntoon otettujen lainojen hintaa. Kansainväliset sijoittajat arvioivat meillä toteutettavia ratkaisuja markkinaehtoisesti ja kansainväliseen kehitykseen peilaten. Me itse voimme pitää yllä ja rakentaa terveitä asuntomarkkinoita, mutta voimme myös omilla toimillamme aiheuttaa itsellemme ongelmia. Toimivat ja terveet asuntomarkkinat ovat vakaa tuki kaupungistuvalla Suomella, se pitäisi laajasti hyväksyä.

Taseella mitaten Hypo on pian 10 suurimman luottolaitoksen joukossa Suomessa, kun unohdetaan keinotekoiset ryhmärakenteet. Edellä ovat Nordea, Kuntarahoitus ja pienemmät liikepankit sekä Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudun osuuspankit. Hypon tavoitteena on nousta Suomen suurimmaksi aidosti itsenäisesti ja riippumattomasti toimivaksi keskinäiseksi pankiksi 2020-luvulla. Kakkostila on saavutettavissa jo muutaman vuoden sisällä. Ykköspaikka ottaa hieman enemmän aikaa.

Kasvu toteutetaan hyväksi havaitulla viiden viime vuoden aikana noudatetulla reseptillä. Keskitymme alhaisen riskitason lainaamiseen ja sopeudumme kiristyvään kilpailuun tehos-

tamalla toimintaamme sekä lisäämällä jokaisen hypolaisen henkilökohtaista tuottavuutta ja lisäarvoa.

Pyrimme kaikin keinoin välttämään keskinäisten pankkien perisyntejä eli isännättömyyttä, byrokratiaa ja johtokeskeytystä. Noudatamme pörssinoteeratulta osakeyhtiöiltä vaadittavia periaatteita oman erityislakimme sallimissa rajoissa. Omistajien puuttuessa rahoittajien vaatimukset korostuvat. Olemme olleet rahoittajillemme hyvä tuottoinen turvasatama jo pitkään ja sellaisena aiomme jatkossakin pysyä.

Konservatiivinen luottopolitiikka ja läpinäkyvyys korostuvat toiminnassamme ja erottavat meidät kilpailijoistamme. Yhden asian ja toimipaikan liikkeenä meidät on helppo läpivalaista yksityiskohtia myöten. Toimimme, kuten sanomme ja teemme sen, mitä lupaamme – tämä on helppo todentaa. Jatkamme määrätietoisesti kasvun tiellä kannattavasti ja riskit halliten. Osaaminen, tunnettuus, saavutettavuus, tehokkuus ja tuottavuus ratkaisevat. Tehostamme toimintaamme teknologian avulla. Lisäämme etumatkaamme osaamisen saralla. Kasvattamme toimintaamme pitkäjänteisesti kohti benchmark covered bond emittointikyvykkyyttä. Olemme yhä useamman kaupunkilaisen kotitalouden ja asunto-osakeyhtiön rahoittaja, sananmukaisesti luottoyhteisö.

Vuosi 2017 on takana. Suuri kiitos kaikille asiakkaillemme. Mitä suurempi asuntovelallisten yhteisö olemme, sitä kilpailukykyisemmät asuntorahoitusratkaisut kykenemme antamaan jäsenillemme. Sama koskettaa talletuspankkitoimintaamme. Mitä enemmän jäseniä ja asuntorahoitustarpeita, sitä kilpailukykyisempiä talletusratkaisuja kykenemme tarjoamaan Suomen vakavaraisimman talletuspankkimme asiakkaille.

Erityinen kiitos myös Hypon henkilöstölle ja toimielintemme jäsenille. Määrätietoinen ja pitkäjänteinen työ on vaatinut uutteraa työskentelyä vuodesta toiseen omat, henkilökoh-taisen onnistumisen rajat ylittäen ja mukavuusalueet kyseenalaistaen. Uskoa koko konsernin uudistumis- ja kasvutavoiteisiin on koeteltu ja sitoutuneisuutta on vaadittu, mutta nyt työ tekijäänsä kiittää. Tulokset alkavat näkyä konkreettisesti. Tälle yhteisesti tehdylle työlle rakennamme tulevaisuutemme 2020-luvun kiinnitysluottopankkina.

Lämpimät kiitokset läheiselle työtoverilleni, entiselle varoit-mitusjohtajalle Elli Reunaselle. Hän tuli Hypoon vuonna 2004 ja oli Hypon hallituksen jäsen yli neljä vuotta, ennen kuin vaihtoi viime kesänä Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINEn toimitusjohtajaksi. Lisäksi haluan lämpimästi kiittää Hypon pitkäaikaista vastuuvälvojaa Pauli Lundénia erittäin hyvästä ja pitkäaikaisesta yhteistyöstä. Hän ehti valvoa toimintaamme kolmen toimitusjohtajan, Risto Piepposen, Matti Inhan ja allekirjoittaneen aikana.

Helsingissä, 16. helmikuuta 2018

Ari Pauna
Toimitusjohtaja



Sata vuotta Suomen asuntomarkkinoita

Pitkä tie hellahuoneesta huoneistosaunaan

Suomen asuntomarkkinat ovat tänään toimivammat ja tasokkaammat kuin koskaan ennen itsenäisessä Suomessa. Sadan vuoden aikana on selätetty hellahuoneiden ahtaus, sotavuodet, vakavat puutteet varustelussa, vuokrasääntelyn aiheuttama asuntopula, suljettu asuntorahoitus ja 1990-luvun hintaromahdus. Päävire vie nyt asuntomarkkinoita eteenpäin ja nykypäivän haasteet ovat onneksi marginaalisia verrattuna vuosisadan takaiseen tuskaan.

MUKAUTUMISESTA MUKAVUUKSIIN

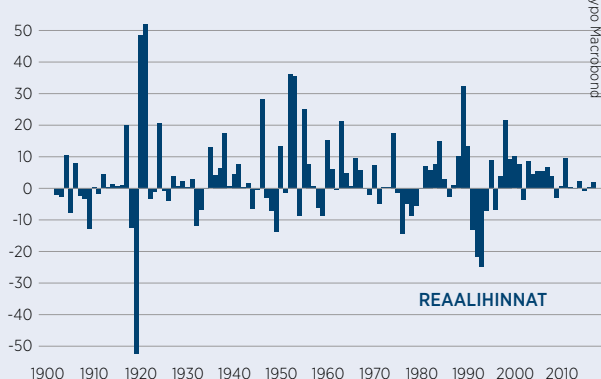
Itsenäistymisen aikoihin samojen seinien sisällä asui koko Suomessa keskimäärin yli viisi henkeä alle kahdessa huoneessa. Nykytermein ajateltuna vuokrayksio oli yleisin asumuoto ja penkki tai patja lattialla puolestaan yleisin sänky. Toinen maailmansota laittoi asuntomarkkinat pahaan puristukseen ja toi kuopan asuinolojen kohentumiseen. Sotavuosina asuntojen rakentaminen pysähtyi. Asuntojen määrä väheni, koska pommituksissa tuhoutui taloja ja toisaalta Karjalan asunnot menetettiin alueiden mukana – yli 10 prosenttia väkiluvusta sijoitettiin evakkoina ympäri maata. Vielä 1960-luvulla yli puolet asunnoista oli ilman juoksevaa vettä, vessa löytyi vain joka kolmannelta kodista ja keskuslämmitys sekä kylpyhuone kuuluivat vain harvoille. Nykyaajan mini- tai homekodit olisivat olleet isovanhempien lapsuudessa luksusasuntoja. Satavuotiaassa Suomessa asunnosta löytyy todennäköisimmin jo oma huoneistosauna, ja varustelutaso viittaa ennemminkin kylpyhuoneen lattialämmitykseen tai keittiön kivitasoon kuin vettä vuotavaan kattoon.

HEILAHTELUISTA HINTARAUHAAN

Asuntojen hinnat ovat heiluneet talouden tuulissa edestakaisin koko vuosisadan. Heilunta hiipui 2000-luvulle saavuttaessa. Nykyisen kehityksen merkittävimmät hintahavainnot liittyvät pikemminkin eri alueiden välisten erojen repeämiseen kuin vahvaan nousuun tai laskuun. Finanssikriisi jätti siis asuntomarkkinat rauhaan, mikä on poikkeuksellista talouskriisille.

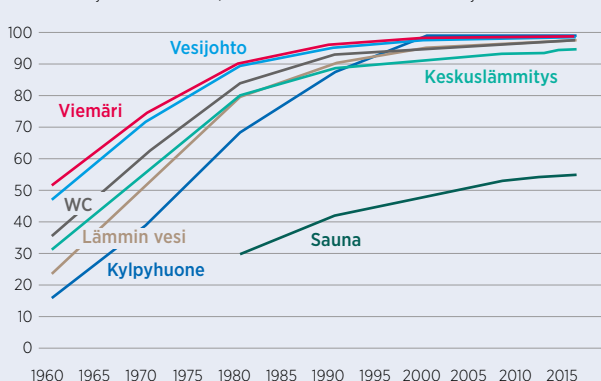
Asuntohintojen laskuvuodet ovat olleet hyvin harvinaisia osuen lähinnä 1930- ja 1990-lukujen lamavuosiin. Todellisen kuvan asuntomarkkinoiden oloista saa nimellishintojen sijaan reaalihintojen kehitystä katsoamalla. Menneiden vuosikymmenien inflaatio johtaa muuten hurjasti harhaan. Asuntojen hinnat kokivat kovia kolmesti: sotavuosina, öljykriisin aikaan ja 1990-luvun lamassa. Suomen sisällissota ja toinen maailmansota sotkivat talouden lisäksi myös asuntomarkkinat. Rauhan jälkeen toipuminen aiemmalle tasolle tuli ripeästi. Öljykriisi 1970-luvulla johti rajuun inflaatioon, mikä murensi asuntojen arvoa. Pahin isku oli kuitenkin 1990-luvun alun lama. Asuntojen arvosta hävisi pitkän ja syvän laskun aikana yli puolet.

% Kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutos pääkaupunkiseudulla



Lähde: Hypo Macrobond

% Asuntojen varustetaso, kuinka suuressa osassa asuntoja on:



Meidän aikanamme asuntokaupoilla sekä ostajia että myyjiä suojaavat lait ja dokumentit, samalla kun digitalisaatio on tehnyt asuntokaupoista ja asuntolainamisesta helpompaa kuin koskaan ennen. Suomi lähtee seuraavalle sataselle suotuisesta tilanteesta: asuntomarkkinat kehittyvät ja kohentuvat talouskehityksen vanavedessä vääjäämättä. Paljon onnea itsenäiselle Suomelle ja Suomen sata vuotta täyttävälle itsenäisille asuntomarkkinoille!



Juhana Brotherus
Pääekonomisti
ja tutkimusjohtaja

Asiakkaat käyttävät erilaisia sähköisiä palveluita luontevasti ja niiden tarve kasvaa jatkuvasti

Finanssisektori on ollut edelläkävijä tarjoamalla jo 1990-luvulla kuluttajille sähköisiä palveluita. 2020-luvun lähestyessä kohtaamme uusia mahdollisuuksia, sillä pankkien rajapinnat avautuvat ja uudet toimijat tuovat perinteisesti pankkien tarjoamia palveluita kuluttajien ulottuville. Alusta- ja jakamistaloudet tuovat uusia liiketoimintamalleja. Keinoäly, sähköinen allekirjoitus ja kansalliset sähköiset rekisterit tuovat todellisen mahdollisuuden myös asuntorahoituksen automatisointiin. Ala on vähintään muutoksessa, jos ei jopa murroksessa.

Hypo panostaa lähivuosina asiakkaalle suunnattujen sähköisten palveluiden kehittämiseen. Haluamme tarjota asiakkaillemme monipuoliset, innovatiiviset mobiilipalvelut, jotka yhdistyvät aiempaa paremmin myös pankkijärjestelmiimme. Ensimmäiset askeleet kehityksessä otettiin vuoden 2017 lopussa julkaisemalla Hypon Lainalaskuri Taloyhtiöille. Keväällä 2018 julkaistaan Hypon Kotibongari ja kesällä 2018 julkaistaan Hypon oma mobiiliverkkopankki.

**Tutustu ja
ryhdy Hypon
sähköisten
palveluiden
käyttäjäksi!**



HYPON KOTIBONGARI

Asunnon hankinta voi olla tunteikas prosessi. Kyse ei ole asunnosta, tai lainan vakuudesta, vaan perheen kodista ja usein elämän isoimmasta henkilökohtaisesta investoinnista. Tunteet ja rationaalinen taloudellinen päättely pitäisi saada toimimaan yhteen, jotta perheen onni ja talouden hyvä kunto säilyisivät pitkälle tulevaisuuteen kodin ostamisen jälkeenkin.

Hypon Kotibongari tuo kodin etsijälle apua rahoituksen ja kotiunelmien hallintaan helppokäyttöisellä mobiilisovelluksella. Kotibongarissa arvioidaan talouden lainankantokykyä ja muodostetaan listaa unelmakodeista taloudellista todellisuutta vasten.

Kotibongariin saa lisättyä uuden kotiehdokkaan muuttamalla klikkauksella, minkä jälkeen sovellus antaa apua asunnon hinta-arvioinnissa. Kun unelmakohteelle on vielä klikkaillut ruusuja ja risuja sekä näppäillyt lisäkuvia, niin se onkin mukava jakaa muulle perheelle tai kaverille. Kun unelmakohde viimein löytyy, niin lainahakemus lähtee Kotibongarista napin painalluksella Hypoon.

Kotibongari ja muut Hypon julkiset palvelut toteutetaan turvallisuudesta tinkimättä. Turvallisuus on suunnittelun ja tekemisen lähtökohta. Palvelut katselmoidaan myös ulkopuolisen tietoturvaan keskittyneen yrityksen toimesta.

Hypo Kotibongari on Hypon ensimmäinen sovelluskau-
poissa julkaistava mobiilisovellus. Kotibongari tuo kodin etsijälle sähköisiä palveluita jo hieman ennen kuin lainarahoitus on ajankohtaista. Kotibongarin tavoin myös Hypon muut uudet sähköiset palvelut tuovat nykyisille ja tuleville asiakkaille uusia työkaluja Parempaan Asumiseen – Turvallisesti.

HYPON LAINALASKURI TALOYHTIÖLLE

Taloyhtiöiden tulee vahvistaa taloudellista johtamistaan selviytyäkseen kunnialla kasautuvan korjausvelan, kiihtyvän velanoton ja asuntomarkkinoiden sirpaloitumisen tuomista vakavista haasteista.

Taloyhtiöiden kannattaa varautua tuleviin korjauksiin teke-
mällä teknistä korjaussuunnitelmaa tukeva rahoitussuunnitelma. Tieto ei lisää tuskaa, vaan se antaa mahdollisuuden mitoittaa korjausten aikataulut ja laajuudet oikein.

Tähän tarpeeseen on kehitetty Hypon Lainalaskuri Taloyhtiöille. Sen avulla taloyhtiöt voivat arvioida mahdollisuuksiaan toteuttaa tarvittavia remontteja ja saada niihin tarvittava rahoitus kuntoon.

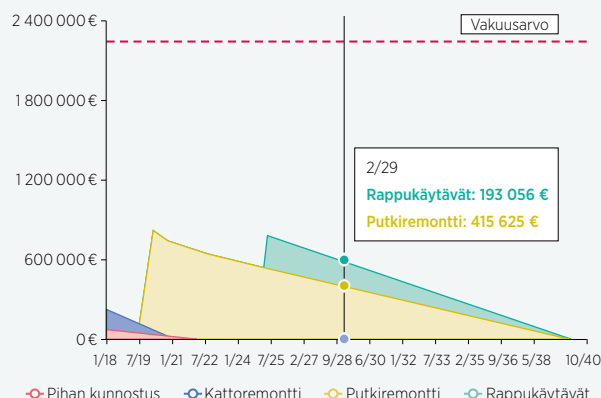
Taloyhtiön Lainalaskurin avulla isännöitsijä ja hallitus voivat nyt ensimmäistä kertaa kätevästi vertailla eri remonttivalintojen vaikutuksia yhtiön velkamäärään, vakuuksien riittävyyteen ja vastikkeiden kehitykseen.

Lainalaskurin avulla taloyhtiö vahvistaa myös pidemmän tähtäimen strategista suunnitteluaan. Laskurin avulla taloyhtiön on nykyistä helpompaa luoda kuva siitä, miltä yhtiön tulevaisuus näyttää ei vain parin vuoden päästä vaan vuosikymmenien kuluttua.

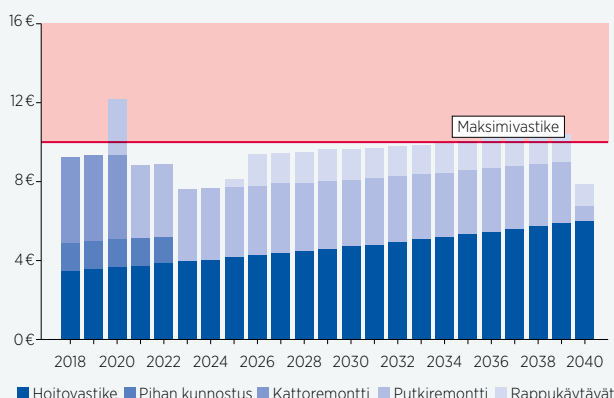
Taloudellisesti ja teknisesti hyvin hoidettu yhtiö on kaikkien osakkaiden ja asukkaiden etu.

Hypon Lainalaskuri Taloyhtiöille on kehitetty auttamaan taloyhtiöitä suunnittelemaan suurten peruskorjaus- ja ylläpitoremonttien rahoitusta.

Lainayhteenveto

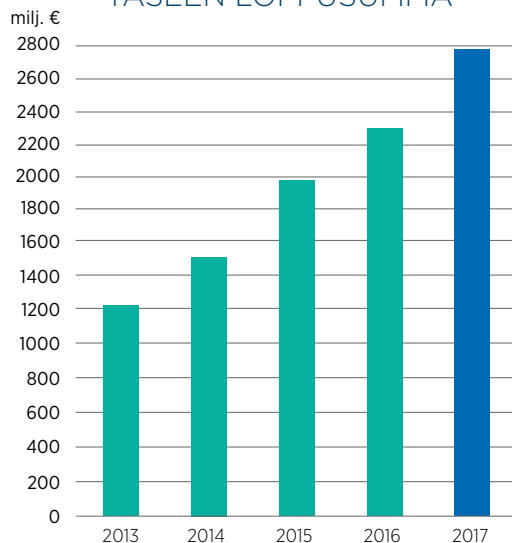


Vastikekehitys

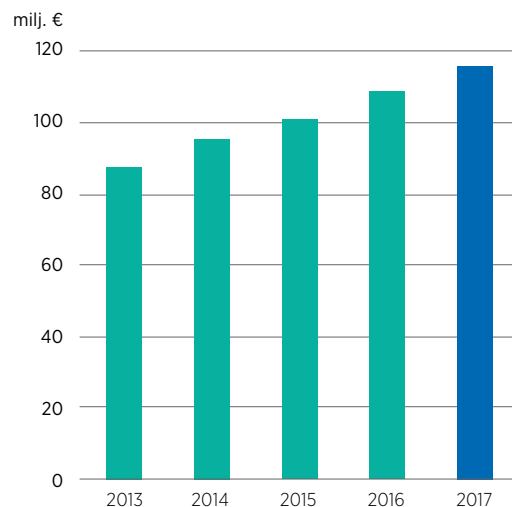


HYPON VUOSI 2017

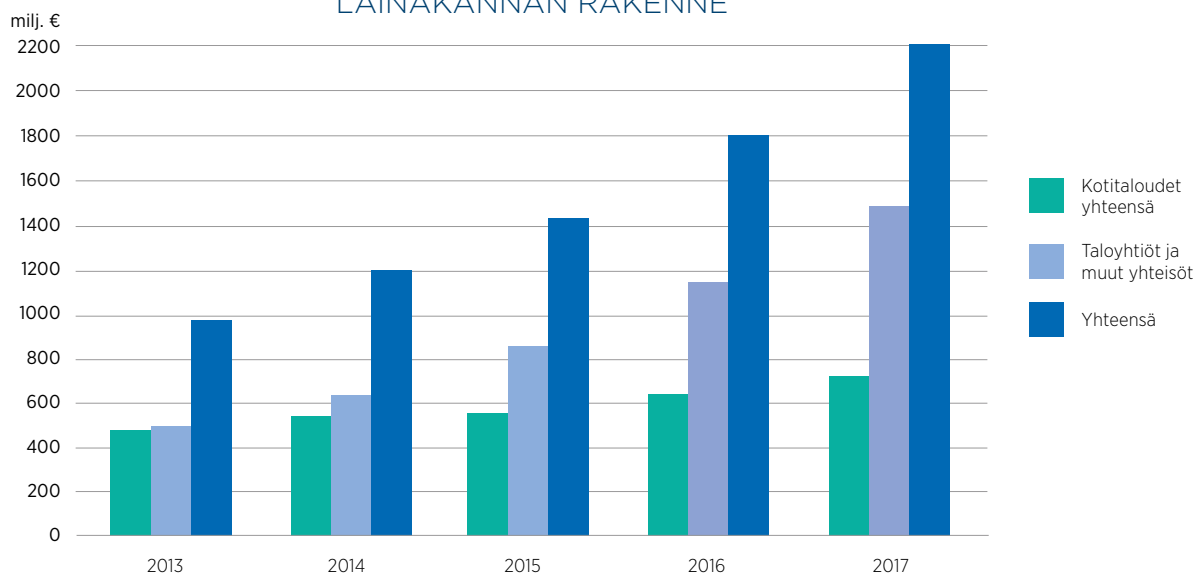
TASEEN LOPPUSUMMA



OMA PÄÄOMA



LAINAKANNAN RAKENNE



1

TAMMI

Tilinpäätöstiedote
vuodelta 2016

Talouskatsaus 1/2017

2

HELMI

Credit Update
-tilaisuus

Hypo on mukana
Financing the future –
teemakokonaisuuksien
julkaisuissa.

Suomen Hypoteekki-
yhdistyksen hallinto-
neuvoston ja hallinto-
neuvoston tarkastajien
kokoukset

3

MAALIS

Asuntomarkkina-
katsaus 1/2017

Hypo hallinnoimaan
uutta perustettua
tonttirahastoa

Konsernitilinpäätös 2016

Suomen Hypoteekki-
yhdistyksen vuosi-
kokous valitsee
hallintoneuvoston
uudeksi jäseneksi
Timo Aron.

Hallintoneuvoston
kokous

4

HUHTI

Luottoluokitus-
laitos S&P nostaa
Hypin lyhytaikaisen
luottoluokituksen
tasolle 'A-2' tasolta
A-3'.

S&P vahvistaa
Hypin pitkäaikaisen
luottoluokituksen
tason 'BBB' sekä
luokituksen vakaat
näkymät.

Vuosikertomus 2016

5

TOUKO

Talletuspankkimme
Suomen Asunto-
hypopankki Oy
jälleen Suomen
paras pankki
Kauppalehden
vertailussa

Asuntomarkkina-
katsaus 2/2017

Credit Update
-tilaisuus

Osavuosi-
katsaus Q1

6

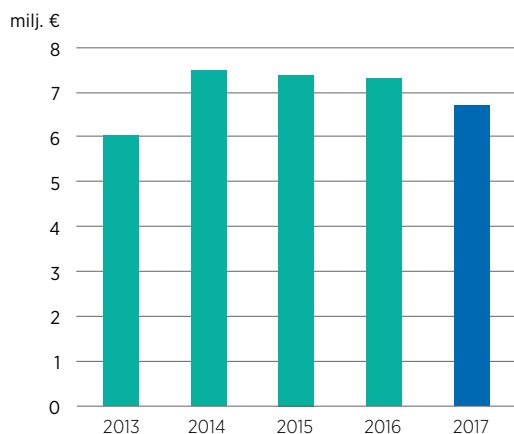
KESÄ

Kansainvälinen
road show euroop-
palaisille sijoittajille

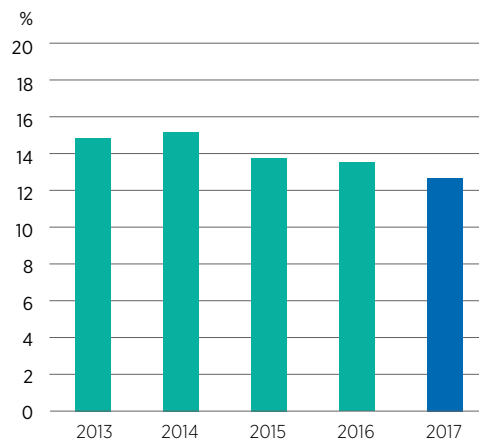
250 milj. euron
covered bondin
liikkeeseenlasku

Hypin toimitus-
johtajan sijaiseksi
ja hallituksen
uudeksi jäseneksi
Mikko Huopio

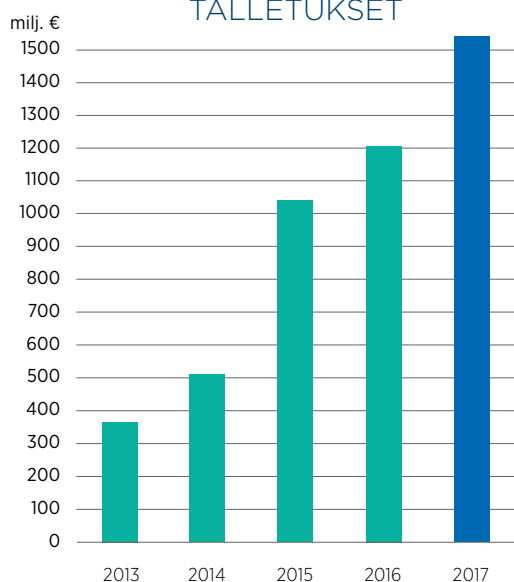
LIIKEVOITTO



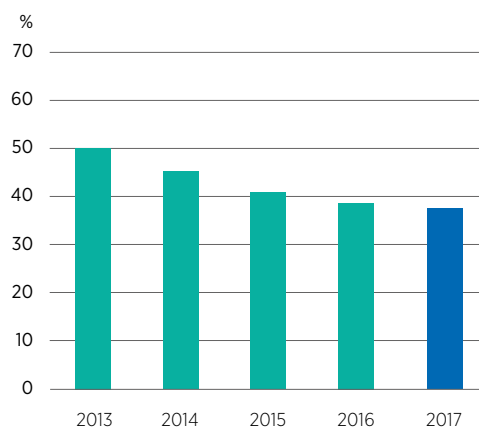
VAKAVARAISUUS ensisijaiset omat varat



TALLETUKSET



LUOTOTUSASTE



7

HEINÄ

Hypo mukana Suomi-Areena 2017 asumis-keskustelussa
Talouskatsaus 2/2017

8

ELO

Osavuositarkastus Q2
Hallintoneuvoston ja hallintoneuvoston tarkastajien kokoukset

9

SYYS

Luottoluokituslaitos S&P Global Ratings vahvisti Hypon pitkäaikaisen luottoluokituksen tason 'BBB' sekä luokituksen vakaat näkymät
Asuntomarkkina-katsaus 3/2017

10

LOKA

Hypon puhelin-palvelu uudistuu
Kiinteistökiinnitysten panttikirjat sähköisiksi
50 miljoonan 'Tap'-emissio kesäkuuseen covered bondiin
Osavuositarkastus Q3

11

MARRAS

Hypon Laina-laskuri Taloyhtiöille julkaistaan
Credit Update -tilaisuus

12

JOULU

Hypo lahjoittaa joulutervehdys-raham Vailla vakinaista asuntoa ry:lle



Kestävä kehitys – olennainen osa Hypon arkea

Vuodesta 1860 toimineena luottolaitoksena Hypolla on pitkät juuret suomalaisen yhteiskunnan kehittämisessä erityisesti asumisen saralla.

Sittemmin osaksi Hypoa sulautunut Suomen Asuntohypoteekkipankki aloitti varhain 1900-luvulla asunto-osakeyhtiöiden rahoittamisen. Hypo onkin tällä hetkellä merkittävä rahoittaja erityisesti taloyhtiöiden korjaushankkeissa, kuten talojen energiatehokkuutta parantavissa putki-, julkisivu- ja ikkunaremonteissa. Hypo on vuodesta 2010 alkaen välittänyt Pohjoismaiden Investointipankin rahoittamia, energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin tarkoitettuja lainoja yksityishenkilöille ja yhteisöille. Näitä ns. vihreitä lainoja oli 31.12.2017 myönnetty noin 10 miljoonaa euroa.

Työnantajana ja yrityksenä Hypo pyrkii tuottamaan mahdollisimman vähän kasvihuonepäästöjä. Hypolla on vain yksi toimipiste Helsingin keskustassa, jonne sekä asiakkaiden että työntekijöiden on helpointa tulla julkisia liikennevälineitä käyttäen. Valtaosa asiakastyöstä tehdään etänä erilaisia sähköisiä kanavia käyttäen, jolloin vältetään turhaa matkustamista päästöineen. Koko asuntolainaprosessi on mahdollista tehdä etäasiointina. Asiakasviestinnässä painotetaan sähköisiä kanavia perinteisten kirjeiden sijaan.

Hypo kannustaa työntekijöitään osallistumaan palavereihin ja seminaareihin sähköisesti fyysisen matkustamisen sijaan. Työntekijöillä on mahdollisuus etätöihin. Johtoryhmän ja hallituksen kokousmateriaalit jaetaan ainoastaan sähköisessä muodossa. Toimistolta sammutetaan tarpeettomat valot aina iltaisin ja viikonlopuiksi.

Vuoden 2017 aikana Hypo toteutti sekä vakuutena käytettävien panttikirjojen sähköistämisen että luotonanto- ja talletusprosessin sähköisen arkistoinnin ratkaisun. Molemmat lisäävät mahdollisuutta toimia sähköisesti ja konkreettisesti vähentävät tulostetun paperin määrää. Sähköisen arkistoinnin ratkaisuja laajennetaan jatkossa myös muihin toimintaprosesseihin. Konsernin taloudelliset tiedot ja sijoittajamateriaalit jaellaan ainoastaan sähköisesti Hypon kotisivuilla. Osavuosikatsauksia

ei tulosteta ja vuosikertomuksen paperiversiota painettiin vain muutama kappale vuoden 2017 osalta.

Hypo on aktiivinen yhteiskunnallinen keskustelija ja aloitteentekijä asumiseen ja asuntorahoitukseen liittyvissä asioissa. Tavalliselle asuntolainan ottajalle tarkoitetuilla kannanotoillaan Hypo on saanut aikaan useita keskeisiä yhteiskunnallisia keskusteluja. Esimerkkinä tästä mainittakoon kestävän alue- ja kaupunkikehityksen kysymykset terveen ja vastuullisen pankkitoiminnan näkökulmasta.

Hypo pitää yllä hyviä suhteita viranomaisiin ja asumisen eri toimijoihin sekä edistää asumista ja aluekehitystä koskevaa tutkimustoimintaa osallistuen siihen myös itse. Hypo on myös perustajajäsen Nordic Mortgage Council –nimisessä pohjoismaisten asuntorahoittajien yhdistyksessä sekä Mortgage Bankers Association –nimisessä USA:n asuntoluotottajien järjestössä.

Myös muut suhteet ympäröivään yhteiskuntaan ovat Hypolle tärkeitä. Hypo on tehnyt pitkään yhteistyötä Perho Liiketalousopisto Oy:n kanssa rekrytoimalla pankkialan harjoittelijoita, joista osalle on Hyposta järjestynyt myös vakituinen työpaikka.

Hypo noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja työehtosopimuksia sekä edistää monimuotoisuuden toteutumista. Hypo edistää työntekijöidensä tasapuolisen kohtelun, palkkauksen ja sukupuolten välisen tasa-arvon edistämisen periaatteita, jotka on kirjattu myös konsernin Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaan. Seksuaalisen häirinnän osalta Hypo noudattaa nollatoleranssiperiaatetta.

Joulutervehdyksiin tarkoitettut varat Hypo on viime vuosina lahjoittanut asunnottomien asioita ajavalle Vailla Vakinaista Asuntoa ry:lle.

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2017

Toimintakertomus	19
Konsernin kehitys neljännesvuosittain.	25
Tuloslaskelma	26
Tase	27
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	28
Konsernin rahavirtalaskelma	29
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	30
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot	38
Konsernin taseen liitetiedot	40
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot	48
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	49
Konsernin henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot	50
Konsernin osakeomistuksia koskevat liitetiedot	51
Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot	51
Vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kahdeksannen osan edellyttämät tiedot ja konsernin riskien hallintaa koskevat liitetiedot	51
Hallintoneuvoston lausunto	66
Tilintarkastuskertomus	66

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asumiseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen kaikkia asumisen rahoittamiseen tarvittavia lainapalveluita myöntämällä asuntolainoja ja kehittämällä asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja. Hypo-konsernin asiakasmäärä on lähes 29.000.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa, vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluottopankkitoimintaa.

Suomen Asuntohypopankki Oy (jäljempänä AsuntoHypoPankki), emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaatipalveluja.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamiaan toimistotiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypopankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat rahoitusvakausrahastoa suorittamalla vakausmaksuja Rahoitusvakausrastolle. Talletuspankkina Suomen AsuntoHypoPankki Oy suorittaa lisäksi talletussuojamaksua talletussuojarahastolle.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-2' vakain näkymin (S&P Global Ratings). Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskeman katetun joukkolainan luottoluokitus on 'AAA' (S&P Global Ratings). Luottoluokituslaitos S&P Global Ratings (S&P) nosti 26.4.2017 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lyhytaikaisen luottoluokituksen tasolle 'A-2' tasolta 'A-3'.

Samalla S&P vahvisti Hypon pitkäaikaisen luottoluokituksen tason 'BBB' sekä luokituksen vakaat näkymät.

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 kilpailukyyn vahvistamiseen. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulostortina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet, joissa korostuvat markkinaosuus, kannattavuus ja vakavaraisuus.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 157. toimintavuonna asuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa

nousivat, kun muuttotappioalueilla hinnat laskivat. Myös vuokrat jatkoivat nousua. Antolainauksen yleisin viitekorko 12 kuukauden euribor pysyi negatiivisena koko vuoden. Asuntolainakanta jatkoi kasvuaan ja erityisesti taloyhtiöiden lainakannan kasvu oli ripeää. Uusien asuntolainojen keskikorko oli laskussa.

Maailmantalouden kasvu kiihtyi vuoden 2017 lopulla. Taloustilanteesta tarkasti kertovat euroalueen ja Yhdysvaltojen teollisuuden ostopäällikköindeksit nousivat ennätystasolle. Myös rahoitusmarkkinat piristyivät ja kertoivat talouskasvun vahvasta vedosta. Euroopan keskuspankki piti keskeiset ohjauskorot ennallaan ja jatkoi arvopaperiostoja aiempaan tapaan. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot pysyivät negatiivisina koko loppuvuoden ilman isompia muutoksia. Joulukuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,19 prosenttia.

Suomen talous jatkoi yllättävän vahvaa kasvua. Koko vuoden osalta bruttokansantuote kasvoi yli 3 prosenttia ennakkotietojen perusteella. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit pysyivät korkealla, teollisuuden uudet tilaukset lisääntyivät ja rakentaminen nousi kaupungistumisen kirittämänä.

Asuntomarkkinoilla jatkui eritahtinen kehitys. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousivat viime vuodesta pari prosenttia, muissa kasvukeskuksissa päästiin myös plussalle, kun muuttotappioalueilla hinnat laskivat pari prosenttia. Asuntolainakanta nousi marraskuussa 2,3 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko laski alle prosenttiin. Taloyhtiöiden lainakanta jatkoi sen sijaan nopeaa yli 10 prosentin nousua.

Asuntokauppaa ylläpiti etenkin uusien asuntojen kauppa. Kasvukeskuksiin valmistui viime vuoden lopulla enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan yli 25 vuoteen. Viime vuonna aloitettiin yhteensä 43 000 asunnon rakentaminen, mikä näkyy markkinoilla lähivuosina.

Vuokrat kallistuivat koko maassa yli 2 prosenttia viime vuodesta, mutta kasvukaupunkien uudet vuokrakohteet ja haja-asutusalueiden pienempi vuokrakysyntä tasoittivat kehitystä.

Vuoden lopussa saatiin vihdoin odotettuja uutisia, kun talouskasvu tarttui työmarkkinoille. Työllisten määrä kohosi yli 40 000 viime vuodesta samalla, kun työttömyysaste laski kohti 8 prosenttia. Kuluttajien ostovoimassa ei tapahtunut olennaisia muutoksia ansiökehityksen ja inflaation maltillisten muutosten johdosta.

TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen maksuvalmiussijoituksiin sekä sijoituskiinteistöihin. Taseen 487,2 miljoonan euron kasvusta valtaosa aiheutui odotetusti ydinliiketoiminnan eli luotonannon kasvusta. Maksuvalmiussijoitusten määrää kasvatettiin liiketoiminnan tarpeita vastaavasti. Asunto- ja tonttiammukset vähenivät hieman.

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva ydinvakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta, sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Enenevä joukko kansainvälisiä sijoittajia rahoit-

taa Hypon toimintaa, sillä katetut joukkolainat vakiinnuttivat asemansa konsernin varainhankintavälineenä talletusvarainhankinnan ohelle. Talletuskanta kasvoi 328,4 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta vuoden lopussa oli 36,8 % (39,9 %).

Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuvat pääosin asiakkaille myönnettyistä, mutta nostamattomista luotoista. Taseen loppusumma 31.12.17 oli 2 792,5 miljoonaa euroa (2 305,2 milj. €). Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 280,1 miljoonaa euroa (303,8 milj. €).

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuin-kiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osaakeyhtiö. Lainakannan laatua kuvaavat taloudelliset tunnusluvut vahvistuivat edelleen. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 37,4 % (38,4 %). Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä oli alhainen, 3,1 miljoonaa euroa (2,1 milj. €), mikä on ainoastaan 0,14 prosenttia (0,11 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 2 212,6 miljoonaa euroa (1 806,4 milj. €). Myönnetty, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 275,1 miljoonaa euroa (301,0 milj. €).

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 502,3 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 92 % oli vähintään 'AA-' -luottoluokiteltuja ja 100 % EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 147,6 % (144,4 %). Viranomaisen asettama yleinen maksuvalmiusvaade nousi vuoden alussa 80 %:iin, kun edellisvuonna voimassa oli 70 %:n yleinen minimivaade.

Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 506,1 miljoonaa euroa (421,0 milj. €). Rahavarojen ja sitovien rahoituslimittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asunnot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimitilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa bostadsaktiebolaget Taokessa. Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 5,6 miljoonaa euroa (6,1 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Muutos johtui asuntohintojen noususta ja toisaalta, tehdyistä omistusten myynneistä. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 2,2 prosenttia (2,7 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Konsernin omistukset laskivat 59,7 miljoonaa euroon (61,7 milj. €).

Eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden etuuspohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 6,4 miljoonaa euroa (5,7 milj. €) on konsernin varallisuuserä, jonka Hypo voi erillisellä Finanssivalvonnan hyväksynnällä tehdä järjestelystä ylikatapultuksen, joka hyödyntää konsernin vakavaraisuutta.

Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä kasvoi sekä niiden jäljellä oleva maturiteetti piteni. Markkinakorkojen liikkeet aiheuttavat vaihtelua johdannaisen käypiin arvoihin. Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2017 olivat tase-arvoltaan 0,3 miljoonaa euroa (0,1 milj. €) ja velat 6,9 miljoonaa euroa (4,5 milj. €).

Talletukset

Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Suomen AsuntoHypoPankki Oy laski Prime-korkoosan 0,10 prosenttiyksikköä 0,30 prosenttiin. Lasku perustui markkinakorkojen kehitykseen ja tuli voimaan 6.3.2017. Talletuskanta nousi 1 540,4 miljoonaa euroon (1 203,1 milj. €), mikä muodosti 58,2 prosenttia (56,9 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde oli 143,6 prosenttia (150,2 %).

Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti kesäkuussa katetun joukkolainaemission nimellispääomaltaan yhteensä 250,0 miljoonaa euroa. Lokakuussa tähän lainaan tehtiin 50,0 miljoonan euron pääoman korotus. Emissioilla rahoitettiin Hypon normaalia liiketoimintaa ja jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä.

Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta oli 987,2 miljoonaa euroa (810,5 milj. €). Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 2 645,5 miljoonaa euroa (2 169,1 milj. €).

OMA PÄÄOMA

Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty vuoden 2017 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2017". Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 115,8 miljoonaa euroa (108,8 milj. €). Lukuun sisältyy Suomen Hypoteekkiyhdistyksen viiden miljoonan euron määräinen peruspääoma.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

VAKAVARAISUUS

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään oli vuoden lopussa 12,7 % (13,6 % 31.12.2016). Omien varojen määrä oli tilikauden päättyessä 115,8 miljoonaa euroa (108,8 milj. €). Vakavaraisuusvaade on 10,5 prosenttia. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli vuoden lopussa 3,7 % (4,2 %).

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot on sisällytetty konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 6,7 miljoonaa euroa (7,3 milj. € 1.1.–31.12.2016). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan lainakannan kasvun ja varainhankinnan hinnan laskun ansiosta. Liikevoittoon sisältyi sijoituskiinteistöjen myyntivoittoja lähes kaksi miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän. Vakausmaksu ja liike-toiminnan kasvu nostivat kuluja.

Tuotot olivat yhteensä 17,7 miljoonaa euroa (17,8 milj. €). Kulut olivat yhteensä 11,1 miljoonaa euroa (10,4 milj. €). Kulu-tuottosuhde oli 62,5 % (57,1 %).

Tuotot

Korkokate vahvistui ja nousi 9,0 miljoonaan euroon (5,4 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 3,5 miljoonaa euroa (4,4 milj. €). Palkkiotuottojen lasku aiheutui kiristyneestä kilpailutilanteesta tonttintariaattiliiketoiminnassa. Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,9 miljoonaa euroa (4,9 milj. €). Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot alenivat suunnitellusti ja olivat 0,6 miljoonaa euroa (2,4 milj. €). Maksuvalmiussijoitusten myyntitulo ja sijoituksia suojaavien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutosten yhteismäärä oli 2,2 miljoonaa euroa (3,1 milj. €).

Kulut

Hallintokulut olivat yhteensä 9,0 miljoonaa euroa (8,7 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 0,3 miljoonalla eurolla ja muodostivat 70,2 prosenttia (67,5 %) kokonaishallintokuluista. Muissa hallintokuluissa saavutettiin säästöjä ja ne olivat 2,7 miljoonaa euroa (2,8 milj. €).

Poistot 0,5 miljoonaa euroa (0,3 milj. €) muodostuivat pääosin kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittamiseksi tehdyistä sekä muista järjestelmäinvestoinneista. Liiketoiminnan muut kulut nousivat 1,6 miljoonaan euroon (1,1 milj. €) johtuen erityisesti kasvaneesta vakausmaksusta sekä valvontamaksuista.

Luottojen arvonalentumiset

Luottojen arvonalentumiset olivat katsauskaudella 0,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Laaja tulos

Konsernin laaja tulos oli 7,0 miljoonaa euroa (7,7 milj. €). Tilikauden tulos, joka saadaan vähentämällä liikevoitosta tilikauteen kohdistuneet tuloverot, oli 5,5 miljoonaa euroa (6,1 milj. €). Tuloverot olivat yhteensä 1,1 miljoonaa euroa (1,2 milj. €). Laaja tulos sisältää tilikauden tuloksen lisäksi käyvän arvon rahaston muutoksen 0,7 miljoonaa euroa (1,4 milj. €) sekä etuuspohjaisen eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,7 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat rahavirran suojauksessa olevien koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisointumattomat arvonmuutokset. Etuuspohjaisena käsiteltävän eläkejärjestelyn vakuutusmatemaattisten oletusten muutokset huomioidaan laajan tuloslaskelman kautta.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2013 – 2017

Konserni	IFRS 2013	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016	IFRS 2017
Liikevaihto, milj. €	27,1	32,7	33,0	32,4	29,2
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	6,0	7,5	7,4	7,3	6,7
Liikevoitto/liikevaihto, %	22,2	22,9	22,5	22,6	22,7
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,8	6,7	6,2	5,8	4,9
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
Omavaraisuusaste, %	7,2	6,4	5,2	4,7	4,1
Kulu-tuotto-suhde, %	57,4	56,4	55,2	57,1	62,5
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,23	0,16	0,11	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	50,0	44,9	41,1	38,4	37,4
Luotot/talletukset, %	271,8	237,3	136,7	150,2	143,6
Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut					
Vähimmäisomavaraisuusaste, %		5,2	4,3	4,2	3,7
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	14,7	15,1	13,8	13,6	12,7
Vakavaraisuussuhde, %	14,7	15,2	13,8	13,6	12,7
Omat varat (TC), milj. €	84,4	90,6	93,9	100,9	106,1
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. € *	45,8	47,6	71,6	78,0	87,9
Ydinpääoma (CET1), milj. €	84,2	89,8	93,9	100,9	106,1
LCR-tunnusluku			128,0	144,0	147,6
Muut avainluvut					
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	977,9	1 204,0	1 420,7	1 806,4	2 212,6
Talletukset	359,7	507,4	1 040,0	1 203,0	1 540,4
Taseen loppusumma, milj. €	1 219,6	1 499,9	1 959,5	2 305,2	2 792,5
Henkilöstömäärä keskimäärin	36	52	55	57	58
Palkat ja palkkiot, milj. €	2,9	4,1	3,8	3,9	4,3

* Vuoden 2015 alusta alkaen vakavaraisuusvaade on yhteensä 10,5%, siihen asti 8%. Hypo-konsernin luottolaitoksille ei ole asetettu muuttuvaa pääomavaatimusta eli vastasyklisiä pääomapuskuria.

TALOUELLISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT JA SELITTEET

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.

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, %	Liikevoitto Liikevaihto	x 100
Oman pääoman tuotto % (ROE)	Liikevoitto - tuloverot Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	Liikevoitto - tuloverot Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)	x 100
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä Taseen loppusumma	x 100
Kulu-tuotto-suhde, %	Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	x 100
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.	x 100
Luotot/talletukset, %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä Talletukset	x 100
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletukset Kokonaisvarainhankinta 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, %	Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta Kokonaisvarainhankinta 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 sijainen). 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 (EU 575/2013), CRR MÄÄRITELTYJEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

TUNNUSLUKUJEN SELITTEET

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

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman väli-tulos, 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 kehittynyt 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 kokonais-pääomasta. Tunnusluku kuvaa riskinkantokykyä.

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

Tilikauden 1.1. – 31.12.2017 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 talous kehittyy vuonna 2018 myönteisesti, mikä heijastuu positiivisesti asuntomarkkinoihin ja lainakysyntään. Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja pitää suurimpien kasvukeskusten asunto- ja lainamarkkinat nousussa, mutta samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden

väliset erot kasvavat. Maailman ja Euroopan taloudessa on edelleen epävarmuustekijöitä, jotka voivat muuttaa näkymiä heikommiksi.

Hypon ydinliiketoiminnan tuottojen osuus liikevoitossa kasvaa luottokannan ja korkokatteen kasvun ansiosta edelleen. Arvioimme vuoden 2018 liikevoiton yltävän vähintään vuoden 2017 tasolle. Hypo keskittyy ydinliiketoimintaansa, jolloin luotonannon riskitason arvioidaan maltillistuvan edelleen ja vakavaraisuuden säilyvän lähes ennallaan.

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 2017 tuloksesta 21 443,02 euroa siirretään vararahastoon 10 721,51 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. Sijoituspalveluiden tarjoaminen on päättynyt vuoden 2017 aikana.

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 (50) henkilöä ja määräaikaisen 8 (7) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilöttyvuodet olivat 58 (57). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 51 (48). Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden lopussa oli 6 (10) henkilöä. Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin. Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin viisi uutta henkilöä vakituisen työsuhteeseen, vakinaistettiin kolme määräaikaista työsuhdetta ja kuusi työsuhdetta päättyi. Konserni jatkoi yhteistyötä Perho Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelu- paikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä 65 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 35 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,6 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 25,1 -vuotias ja vanhin 60,7 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 7,7 vuotta. Henkilöstöstä 37 prosenttia oli miehiä ja 63 prosenttia naisia. Johtoryhmän viidestä jäsenes-

tä neljä oli miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä oli sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 41 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 55 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 28 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 66 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 63 prosenttia ja 37 prosenttia. Edellä mainittuihin lukuihin ei sisälly määräaikaista henkilöstöä eikä toimitusjohtajaa.

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 voimassaolevan 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. Organisoitumisratkaisuin varmistetaan jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

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

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostä 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 76 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2018

Hallitus

KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

1 000 €	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016
Korkotuotot	5 323,1	5 426,7	4 900,4	4 764,4	4 991,4
Korkokulut	-2 611,4	-3 097,9	-2 717,9	-2 996,1	-3 215,4
KORKOKATE	2 711,6	2 328,8	2 182,5	1 768,3	1 776,0
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista					
Muista yrityksistä				39,9	
Palkkiotuotot	853,5	829,8	1 080,1	854,6	906,3
Palkkiokulut	-19,2	-22,7	-28,9	-22,5	-16,4
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-136,2	-116,3	821,5	-147,6	500,4
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	530,5	541,3	360,6	317,1	439,8
Suojauslaskennan nettotulos	6,8	1,3	-32,7	-2,5	-11,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	773,8	546,3	449,6	1 154,3	692,4
Liiketoiminnan muut tuotot	-33,3	6,7	111,3	-2,4	-9,6
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 290,0	-1 064,4	-1 397,9	-1 216,2	-1 275,7
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-411,2	-215,1	-276,4	-232,4	-379,8
Muut henkilösivukulut	-72,9	-63,4	-15,4	-66,6	-94,0
Muut hallintokulut	-712,3	-614,0	-655,0	-706,2	-849,3
Hallintokulut yhteensä	-2 486,5	-1 956,9	-2 344,7	-2 221,4	-2 598,8
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-139,4	-140,5	-107,8	-87,3	-90,9
Liiketoiminnan muut kulut	-309,0	-247,0	-394,1	-626,1	-231,4
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-10,7	4,1	6,7	5,9	-266,7
LIIEVOITTO	1 742,1	1 774,9	2 104,0	1 030,4	1 090,0
Tuloverot	-311,8	-315,0	-356,9	-160,4	-145,2
VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 430,3	1 460,0	1 747,2	870,0	944,8
TILIKAUDEN VOITTO	1 430,3	1 460,0	1 747,2	870,0	944,8

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016
Kauden voitto	1 430,3	1 460,0	1 747,2	870,0	944,8
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	64,4	152,2	149,5	160,1	211,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-165,2	540,1	-12,2	-160,1	-101,2
	-100,8	692,3	137,3	0,1	110,1
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	134,3	54,5	44,4	509,0	-563,2
	134,3	54,5	44,4	509,0	-563,2
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	33,5	746,8	181,7	509,1	-453,1
KAUDEN LAAJA TULOS	1 463,8	2 206,7	1 928,8	1 379,1	491,8

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Korkotuotot	1	20 414,6	19 951,7
Korkokulut	1	-11 423,4	-14 565,5
KORKOKATE		8 991,2	5 386,2
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista			
Muista yrityksistä	2	39,9	
Palkkiotuotot	3	3 618,0	4 517,1
Palkkiokulut	3	-93,3	-77,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	4	421,4	-522,2
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4		0,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	1 749,6	3 634,5
Suojauslaskennan nettotulos	6	-27,1	-53,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	7	2 924,0	4 881,3
Liiketoiminnan muut tuotot	8	82,4	-16,0
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 968,5	-4 513,4
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 135,2	-1 054,2
Muut henkilösivukulut		-218,2	-308,2
Muut hallintokulut		-2 687,5	-2 825,1
Hallintokulut yhteensä		-9 009,4	-8 700,9
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	10	-475,0	-328,0
Liiketoiminnan muut kulut	9	-1 576,3	-1 105,0
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	11	6,0	-268,7
LIKEVOITTO		6 651,4	7 346,9
Tuloverot	12	-1 144,0	-1 228,9
VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		5 507,4	6 118,0
TILIKAUDEN VOITTO		5 507,4	6 118,0

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Tilikauden voitto	5 507,4	6 118,0
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	526,2	822,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat	202,6	580,5
	728,8	1 403,0
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	742,1	185,6
Oikaisu edelliseen tilikauteen*		34,9
	742,1	220,5
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 471,0	1 623,6
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	6 978,4	7 741,6

* Yhteisen toiminnon veroihin liittyvä 34 917 euron tarkennus.

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
Käteiset varat	14, 15, 32, 34	201 200,0	120 200,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	15, 18, 32, 34	284 718,7	291 927,8
		284 718,7	291 927,8
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	15, 16, 32, 34	16 322,0	5 153,3
Muut	15, 16, 32, 34	77,5	17,9
		16 399,5	5 171,2
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	17, 32, 34	2 212 574,4	1 806 439,8
Osakkeet ja osuudet	19, 34	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	20, 34, 35	258,9	138,4
Aineettomat hyödykkeet	21, 23	2 816,9	2 812,6
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	22, 23	59 686,0	61 691,4
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	22, 23	854,5	864,7
Muut aineelliset hyödykkeet	23	295,6	336,7
		60 836,2	62 892,8
Muut varat	24	8 568,8	9 239,5
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	25	4 843,8	5 964,4
Laskennalliset verosaamiset	26	139,3	299,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 792 488,8	2 305 218,4
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	32, 34	80 000,0	80 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32, 34	13 873,8	38 086,5
		93 873,8	118 086,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	32, 34	749 110,9	641 954,6
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32, 34	791 289,6	561 087,8
		1 540 400,5	1 203 042,4
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32, 34	19 545,5	28 476,9
		1 559 946,0	1 231 519,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	27, 32, 34	852 292,2	699 076,2
Muut	27, 32, 34	134 929,0	111 433,3
		987 221,2	810 509,6
Johdannaissopimukset	20, 34, 35	6 944,6	4 536,3
Muut velat			
Muut velat	28	9 636,3	8 660,0
Siirtovelat ja saadut ennakot	29	4 524,1	4 640,3
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	30, 31, 32, 34	4 490,1	8 980,1
Laskennalliset verovelat	26	10 030,3	9 442,4
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	36	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 799,9	22 796,7
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-65,0	-591,2
Käypään arvoon arvostamisesta		34,0	-168,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		2 459,6	1 717,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto		57 162,9	51 048,1
Tilikauden voitto		5 507,4	6 118,0
		115 822,3	108 843,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 792 488,8	2 305 218,4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

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	51 015,2	101 102,4
Tilikauden voitto					6 118,0	6 118,0
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					34,9	34,9
Voittovarojen käyttö		2,0			-2,0	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-480,3			-480,3
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	32,9	1 623,6
Oma pääoma 31.12.2016	5 000,0	22 796,7	957,6	22 923,5	57 166,1	108 843,9

* Omaa pääomaa 1.1.2016 oikaistu -299 549 euroa kiinteistökaupan myynnin kohdistamisesta johtuen. Yhteisen toiminnon veroihin liittyvä 34 917 euron tarkennus.

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	5 000,0	22 796,7	957,6	22 923,5	57 166,1	108 843,9
Tilikauden voitto					5 507,4	5 507,4
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3,2			-3,2	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-58,4			-58,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			716,2			716,2
Laskennallisten verojen muutos			-131,6			-131,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			2 002,8			2 002,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-1 749,6			-1 749,6
Laskennallisten verojen muutos			-50,7			-50,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			927,7			927,7
Laskennallisten verojen muutos			-185,5			-185,5
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,2	1 471,0	0,0	-3,2	1 471,0
Oma pääoma 31.12.2017	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3

Tilikauden 1.1. – 31.12.2017 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.

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.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2017 tuloksesta 21 443,02 euroa siirretään vararahastoon 10 721,51 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Saadut korot		20 094,9	19 143,7
Maksetut korot		-11 478,6	-15 477,1
Palkkiotuotot		3 856,5	4 073,2
Palkkiokulut		-93,3	-77,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		421,4	-522,1
Myytävisissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		1 749,6	3 634,5
Suojauslaskennan nettotuotot		-27,1	-53,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot		2 986,8	3 856,0
Liiketoiminnan muut tuotot		82,4	-16,0
Hallintokulut		-7 145,8	-10 804,6
Liiketoiminnan muut kulut		-1 682,9	-1 225,8
Luotto- ja takaustappiot		6,0	-268,7
Tuloverot		-1 580,4	-1 150,1
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä		7 189,5	1 111,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)			
Saamiset asiakkailta (antolainaus)		-406 340,9	-384 886,1
Vakuudet johdannaisista		345,4	-46,1
Sijoituskiinteistöt		5 294,4	7 814,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä		-400 701,1	-377 117,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)			
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)		337 357,8	164 101,1
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä		337 357,8	164 101,1
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT		-56 153,8	-211 905,3
Investointien rahavirrat			
Käyttöomaisuuden muutos		-428,0	-1 144,5
Saadut osingot		39,9	
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT		-388,1	-1 144,5
Rahoituksen rahavirrat			
Pankkilainat, uudet nostot		80 297,2	131 830,4
Pankkilainat, takaisinmaksut		-104 509,9	-165 129,7
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)		-8 995,6	-6 303,7
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut		344 297,3	429 857,5
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut		-188 533,6	-252 291,5
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut		217 964,2	180 965,7
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut		-194 468,4	-138 983,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot		34,0	59,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut		-4 523,9	-4 548,6
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT		141 561,1	175 455,5
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS		85 019,2	-37 594,3
Rahavarat tilikauden alussa		417 299,0	454 893,2
Rahavarat tilikauden lopussa	15	502 318,1	417 299,0
RAHAVAROJEN MUUTOS		85 019,2	-37 594,3

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asumiseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen kaikkia asumisen rahoittamiseen tarvittavia lainapalveluita myöntämällä asuntolainoja ja kehittämällä asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa, vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluotopankkitoimintaa.

Suomen Asuntohypopankki Oy (jäljempänä AsuntoHypoPankki), emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamiaan toimistotiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypopankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 30.1.2018 hyväksynyt tilikautta 1.1. – 31.12.2017 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi ja 27.2.2018 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontuu 28.2.2018. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinaisen kokous pidetään 23.3.2018.

LAATIMISPERUSTEET

Hypo-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. Tilinpäätöksessä on myös huomioitu tilinpäätöksen laatimisesta annettu kansallinen lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset.

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

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. Hypossa ”ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä.

Kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt –standardin mukaisesti omistusosuuden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Yhteisen toiminnon tilinpäätöksen laadintaperiaatteet on konsolidoitaessa yhdenmukaistettu vastaamaan Hypo-konsernin tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot on sisällytetty konsernitiilinpäätöksen liitetietoihin.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroissa, mikä on konsernin toimintavaluutta.

Konsernin vuosikertomuksessa tilinpäätöksestä julkistettavat numeeriset taulukot esitetään pyöristettynä tuhansiin euroihin. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Konsernitiilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuonna 2016, lukuun ottamatta seuraavia uusia standardeja, tulkintoja ja muutoksia olemassa oleviin standardeihin, joita konserni on soveltanut 1.1.2017 alkaen:

- Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumatomista tappioista – muutokset IAS 12:een. Muutoksen seurauksena laskennallinen verosaatava kirjataan tulosvaikutteisesti enintään määrään, joka voidaan todennäköisesti hyödyntää tulevaisuudessa syntyvän verotettavan tulon yhteydessä. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta esitettäviin tietoihin.
- Tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskeva hanke – muutokset IAS 7:ään. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta esitettäviin tietoihin. Velkojen nostot ja takaisinmaksut on esitetty rahavirtalaskelmalla erikseen ja konserni sisällyttää rahoitusvarojen muutokset rahavirtalaskelman liiketoiminnan rahavirtoihin.

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

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit

Konserni soveltaa IFRS 9 Rahoitusinstrumentit-standardia alkaen 1.1.2018. Uusi standardi korvaa IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin.

Arvio IFRS 9 -standardin soveltamisen taloudellisista ja vakavaraisuusvaikutuksista Hypo-konsernissa

Merkittävimmät muutokset koskevat odotettujen luottotappioiden laskentaa ja kirjaamista sekä rahoitusinstrumenttien luokittelua ja arvostamista. IFRS 9:n soveltamisesta ei aiheudu olennaista vaikutusta konsernin tulokseen tai vakavaraisuusasemaan, koska Hypo-konsernissa luotonanto on asuntovakuudellista, keskimääräinen luottotusaste luottosalkussa on alhainen ja maksuvalmiussijoitusten vastapuolet valikoidaan konservatiivista limitointia noudattaen. Rahoitusinstrumenttien luokittelussa ja suojauslaskennassa ei tapahdu muutoksia, joilla olisi olennaista vaikutusta konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan. IFRS 9:n käyttöönotto ei myöskään aiheuta olennaisia muutoksia Hypon kirjausperiaatteisiin koskien taseeseen merkitsemistä tai taseesta poiskirjaamista.

IFRS 9 -standardin käyttöönotto toteutuu aikataulun mukaisesti. Standardin edellyttämä ennustemalli ja järjestelmämuutokset otettiin käyttöön 1.1.2018. Konsernin sekä omaa pääomaa että omia varoja oikaistaan 1.1.2018 IAS 39 arvonalentumisten peruutusten ja IFRS 9 odotettujen luottotappioiden nettomäärällä. Oikaisun arvioidaan alentavan omien pääomien ja omien varojen määrää 50.000 -100.000 euroa. Standardin sallimalla tavalla vertailuvuoden 2017 tietoja ei oikaista 1.1.2018 alkavalta tilikaudelta annettavissa osavuositauksissa ja tilinpäätöksessä.

Hypo ei sovelta vakavaraisuusasetuksen (EU575/2013), CRR, artiklan 473a mukaisia siirtymäjärjestelyjä.

Arvioon ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Seuraaviin ECL-laskennan alueisiin liittyy ratkaisuja, jotka perustuvat merkittäviin arvioihin ja harkintaan:

- Arvio siitä, onko rahoitusinstrumenttiin liittyvä luottoriski lisääntynyt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen merkittävästi.
- Arvio liiketoimintaympäristön tulevasta kehityksestä.

Odotetut luottotappiot

IAS 39:n mukaisista luottokannan arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksista siirrytään Hypo-konsernin tuloslaskelmassa esittämään 1.1.2018 alkaen IFRS 9:n mukaisia, ennustemalleihin pohjautuvia odotettuja luottotappioita.

IFRS 9 muuttaa merkittävästi arvonalentumisten käsitteilyä. IFRS 9:n mukaan arvonalentumisten kirjaus perustuu odotettavissa olevien luottotappioiden malliin. Standardin edellyttämiä luottotappioperiaatteita tulee soveltaa jaksotettuun hankintamenuon arvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitussaamisiin, vuokrasaamisiin, sopimukseen perustuviin omaisuuseriin sekä luottositoumuksiin ja takaussopimuksiin.

Luottojen osalta odotettujen luottotappioiden ennustemallissa hyödynnetään tietoja mm. Hypon luottokannassa aiemmin toteutuneiden tappioiden määrästä sekä vastuiden sopimuskohtaisista vakuuksista. Laskentaan vaikuttavat myös

arviot asuntovakuuksien tulevasta arvon kehityksestä sekä ennusteet työttömyyden kehityksestä. Saamistodistusten osalta odotettujen luottotappioiden laskennassa hyödynnetään vastapuolien luottoluokkia, kaatumistodennäköisyyttä ja tappio-osuutta.

Odotettujen luottotappioiden määrittämisessä siirrytään 12 kuukaudelta odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamisesta koko sopimuksen voimassaoloajalta odotettavissa olevan luottotappion kirjaamiseen luottoriskin lisääntyessä merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen.

Odotettujen luottotappioiden laskenta luottojen osalta

Hypon luotonannolle on ominaista korkea vakuudellisuusaste. Tästä johtuen odotettujen luottotappioiden taso on tyypillisesti alhainen. Laskenta tehdään erikseen henkilöasiakkaiden ja yritysasiakkaiden osalta.

Luotot jaotellaan sisältämänsä luottoriskin mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalitilassa olevat saamiset
- TASO 2: Ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut
- TASO 3: Järjestämättömät saamiset

TASON 1 saamisiksi katsotaan kaikki muut paitsi tasolla 2 tai 3 olevat saamiset. Tasolla 1 odotettu luottotappio lasketaan seuraavan 12 kuukauden osalta. Odotettu luottotappio lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty, eli luoton LTV on yli 85 %. Laskennassa huomioidaan vastuun määrä maksukyvyttömyshetkellä (EAD), Hypossa tehtyjä toteutuneita historiallisia arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksia (joita käytetään maksukyvyttömyyden todennäköisyyden (PD) ja tappio-osuuden arviointiin (LGD)) sekä tilastollisia tulevaisuuteen katsovia tekijöitä, jotka huomioidaan ns. tulevaisuuskertoimen (FLF) kautta. Tulevaisuuskerroin perustuu Tilastokeskuksen aineistoon, sen laskentatapa perustuu Hypon riippumattoman pääekonomistin kehittämään laskentamalliin ja sille ECL-laskennassa annettavat merkitysarvot perustuvat Hypon riskienhallinnan arvioon. Kertoimessa huomioidaan tuleva liiketoimintaympäristö kahden muuttujan avulla:

- Vakuuden (asunto-osakkeen) arvon kehitys, jota ennakoi asuntokauppojen lukumäärän vuosimuutos
- Maksuhäiriöitä edeltävä työttömyyden nousu, jota ennakoi kuluttajien luottamusmittarin arvo

TASON 2 saamisilla tarkoitetaan sellaisia saamia, joissa on

- raportointihetkellä voimassa oleva lainanhoitojousto-järjestely; tai
- yli 30 päivää erääntyneenä ja maksamattomana oleva korko-, viivästyskorko- tai lyhennyserä; ja
- jotka eivät ole muuttuneet järjestämättömiksi.

Tasolla 2 tehdään luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus, mikäli edellä mainittujen tunnusmerkkien lisäksi luoton luottotusaste on yli 90 % joko ennen vakuuden tilastollista arvomuutosta tai sen jälkeen. Luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus lasketaan arvioimalla sopimuksen mukaisen vähentämättömien kassavirtojen ja vakuuden/vakuuksien

käyvän arvon erotusta. Lisäksi laskennassa huomioidaan edellä mainittu tulevaisuuskerroin. Tasolla 2 olevan saamisen osalta oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehtoien mukaisesti sallita, mistä johtuen luoton nostamatonta, taseen ulkopuoliseksi sitoumukseksi merkittyä määrää ei huomioida odotetun luottotappion laskennassa.

Muiden kuin LTV-laskennassa huomioitavien vakuuksien osalta laskennassa huomioidaan vain riittävän korkealaatuisten vakuuksien arvo (esim. talletusvakuus tai valtion / kunnan ta-kaus) Hypossa erikseen määriteltujen periaatteiden mukaisesti.

TASON 3 järjestämättömillä saamisilla tarkoitetaan vastuita, jotka täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR 178 artiklan mukaiset edellytykset. Lainat, joihin liittyy velkajärjestelylaina, ovat aina tasolla 3. Arviointi, jonka perusteella saaminen muuttuu tulevaisuudessa järjestämättömäksi, tapahtuu soveltamalla 90 päivän eräntymisrajan ylittymisen arviointia.

Tasolla 3 luoton elinkaaren mukainen arvonalentuminen lasketaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa arvioidaan sopimukseen jo tehtyjen yksilöllisten arvonalentumisten jälkeisen nettoarvolle laskettavien kassavirtojen ja vakuuden käyvän arvon erotusta. Toisessa vaiheessa on kyse tilanteesta, jossa vakuudet on realisoitu.

Ensimmäisen vaiheen kirjaus tehdään ensimmäisen kerran, kun luotto on tasolla 3 laskennassa ensimmäisen kerran ja sen jälkeen joka kerta siihen saakka, kunnes toisen vaiheen kirjaus tehdään. Ensimmäisen vaiheen kirjauksessa huomioidaan myös edellä mainittu tulevaisuuskerroin.

Toisen vaiheen kirjaus tehdään luoton perintäprosessin päätteeksi, kun kaikki vakuudet on realisoitu ja kaikki velalliset on todettu ulosotossa varattomiksi.

Myös tasolla 3 oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehtoien mukaisesti sallita, mistä johtuen taseen ulkopuolista määrää luotosta ei huomioida tappiolaskennassa.

Odotettujen luottotappioiden laskenta saamistodistusten osalta

Hypon saamistodistusten odotettujen luottotappioiden kirjauksissa käytetään:

- vastapuolten regulaation mukaisia luottoluokkia (Credit Quality Steps), jotka on muodostettu luottoluokittajan luokitusten perusteella,
- regulaation mukaista keskimääräistä kaatumistodennäköisyyttä (Probability of Default, PD) ja
- tappio-osuutta (Loss Given Default, LGD) jäljempänä lähemmin määritellyllä tavalla.

Odotettuja luottotappioita lasketaan vain niille saamistodistuksille, jotka arvostetaan jaksettuihin hankintameno- tai käypään arvoon laajan tuloksen kautta.

Saamistodistukset jaotellaan mm. luottoluokkansa mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalityllassa olevat saamistodistukset (luottoluokat 1-3)
- TASO 2: Saamistodistukset, joiden luottoriski on kasvanut (luottoluokat 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää)

- TASO 3: Saamistodistukset, joiden luottoriski on huomattavasti kasvanut (luottoluokka 6 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 90 päivää tai Hypon oma-aloitteisesti tekemä yksilöllinen arvonalentumiskirjaus)

TASOLLA 1 saamistodistuksen 12 kuukauden odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen markkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna vuoden pituiselle ajanjaksolle, kuitenkin enintään saamisen maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

TASOLLA 2 saamistodistuksen elinkaaren odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen markkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

TASOLLA 3 saamistodistuksen elinkaaren odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen nettomarkkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona. Nettomarkkina-arvolla tarkoitetaan markkina-arvoa vähennettynä mahdollisesti tehdyllä yksilöllisellä arvonalentumisella.

Rahoitusinstrumenttien luokittelu ja arvostus

IFRS 9 -standardin soveltaminen edellyttää rahoitusvarojen luokittelua liiketoimintamallin ja kassavirtojen perusteella johonkin seuraavista luokista:

- jaksettuihin hankintameno- arvostettavat, jos yhteisön liiketoimintamalli kyseisen saamisen osalta on kerätä sopimusperusteiset kassavirrat ja pitää rahoitusväline sopimuksen eräpäivään asti, ja jos sopimusperusteiset kassavirrat koostuvat ainoastaan pääoma- ja korkokassavirroista.
- käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat, jos yhteisön liiketoimintamalli kyseisen saamisen osalta on sekä kerätä sopimusperusteisia kassavirtoja, että harjoittaa myyntiä, ja jos sopimusperusteiset kassavirrat koostuvat ainoastaan pääoma- ja korkokassavirroista.
- käypään arvoon tuloksen kautta arvostettavat, jos edellä mainitut luokkien ehdot eivät täyty.

Edellä mainittujen lisäksi yhteisö voi kuitenkin peruuttamattomasti:

- arvostaa tietyt oman pääoman ehtoiset instrumentit käypään arvoon laajan tuloksen kautta (edellytyksenä mm., ettei kyseisiä instrumentteja pidetä kaupankäyntitarkoituksessa).
- arvostaa rahoitusvaroihin kuuluva erä käypään arvoon tuloksen kautta, jos näin toimien voidaan vähentää tai eliminoida sitä arvostuksellista epäsuhtaa, joka muutoin syntyisi saamisen ja velkojen keskenään eriperusteisesta arvostamisesta.

Rahoitusvelat tulee IFRS 9-standardin mukaan arvostaa jaksettuihin hankintameno- mm. seuraavin poikkeuksin:

- käypään arvoon tuloksen kautta pakollisesti arvostettavat rahoitusvelat, sisältäen johdannaisvelat.
- käypään arvoon tuloksen kautta arvostettavat rahoitusvelat, jotka yhteisö vapaaehtoisesti ja peruuttamattomasti luokittelee kyseiseen luokkaan tavoitteena vähentää tai eliminoida sitä arvostuksellista epäsuhtaa, joka muutoin syntyisi saamisten ja velkojen keskenään eriperusteisesta arvostamisesta.

Edellä kuvattujen periaatteiden perusteella Hypossa 1.1.2018 alkaen käytettävät rahoitusinstrumenttiluokat ovat:

- jaksettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat: käteinen, saamiset luottolaitoksilta sekä saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä.
- käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat rahoitusvarat: osa likviditeettisijoitusalkun saamistodistuksista sekä osakkeet ja osuudet.
- käypään arvoon tuloksen kautta pakollisesti arvostettavat rahoitusvarat: johdannaissaamiset.
- käypään arvoon tuloksen kautta vapaaehtoisesti arvostettavat rahoitusvarat: osa likviditeettisijoitusalkun saamistodistuksista, joita hallinnoidaan osana salkkua, joka sisältää myös johdannaista.
- käypään arvoon tuloksen kautta pakollisesti arvostettavat rahoitusvelat: johdannaisvelat.
- jaksettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat: kaikki muut velat kuin johdannaisvelat.

Edellä mainittujen erien liiketoimintamalleja on analysoitu ja dokumentoitu jokaisen saamisluokan osalta erikseen, kuvaamalla kyseisen liiketoiminnan strategiaa, hallinnointia, päätöksentekoprosessia, vastuunjakoa, tavoitteita sekä raportointia.

Rahoitussaamisten kassavirtoja on analysoitu standardin edellyttämällä tavalla. Hypo on analyysin perusteella todennut, että jaksettuun hankintamenuon tai käypään arvoon laa-

jan tuloksen kautta arvostettavien erien kassavirtoihin sisältyy vain tavanomaisia korko- ja pääomamaksuja. Hypon saamisten koronmaksut ovat korvausta rahan aika-arvosta, luottoriskistä ja likviditeettiriskistä eikä niihin liity altistusta esimerkiksi osakkeiden tai hyödykkeiden hinnanmuutoksille.

Suojauslaskenta

Hypo-konserni siirtyi 1.1.2018 IFRS 9 -standardiin pohjautuvien suojauslaskentamenetelmien käyttöön. Tämän ei katsota heikentävän suojauslaskentatuloksia verrattuna IAS 39 -standardin mukaisiin suojauslaskentamenetelmiin, sillä Hypo voi soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa samoihin eriin kuin IAS 39:n aikana. Sen sijaan olennaisia numeerisia muutoksia IFRS 9:n käyttöön otolla ei ole suojauslaskennan osalta.

Tilinpäätöksessä ja osavuositarkastuksissa annettavat tiedot

Ajanjaksolta 1.1.-31.3.2018 annettavassa osavuositarkastuksessa esitetään laskelma rahoitusvälineiden luokittelumuutoksista, täydennetään laatusperiaatteiden keskeisistä muutoksista annettuja tietoja, täsmennetään euromäärä, joka IFRS 9 -siirtymän johdosta on kirjattu omien pääomien oikaisuna 1.1.2018 sekä tarvittaessa täsmennetään, mitä muita vaikutuksia IFRS 9 -siirtymästä on konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan. Osavuositarkastuksissa sekä tilinpäätöksessä, jotka julkistetaan 1.1.2018 alkavalta tilikaudelta tullaan IFRS 9 -standardin käyttöönoton myötä esittämään aiempaa laajemmin laadullista ja numeerista tietoa rahoitusvälineistä.

IFRS 15 Myyntituotot

Arvio IFRS 15 Myyntituotot -standardin käyttöönoton vaikutuksista

Hypo-konserni soveltaa IFRS 15 -standardia myyntituottojen kirjaamisessa 1.1.2018 alkaen aiemmin sovellettujen IAS 18:n tulouttamisperiaatteiden sijasta. IFRS 15 -standardi koskee

RAHOITUSVARAT

1 000 €

Luokitteluryhmä			Kp-arvo 31.12.2017
Tase-erä	Alkuperäinen IAS 39	Uusi (IFRS 9)	
Käteiset varat	Jaksettuun hankintamenuon	Jaksettuun hankintamenuon	201 200
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksettuun hankintamenuon	Jaksettuun hankintamenuon	16 399
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksettuun hankintamenuon	Jaksettuun hankintamenuon	2 212 574
Saamistodistukset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	213 489
Saamistodistukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella	71 230
Osakkeet ja osuudet	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	132
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	259
Rahoitusvarat yhteensä			2 715 284

RAHOITUSVELAT

1 000 €

Luokitteluryhmä			Kp-arvo 31.12.2017
Tase-erä	Alkuperäinen IAS 39	Uusi (IFRS 9)	
Velat luottolaitoksille	Jaksettuun hankintamenuon	Jaksettuun hankintamenuon	93 874
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksettuun hankintamenuon	Jaksettuun hankintamenuon	1 559 946
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksettuun hankintamenuon	Jaksettuun hankintamenuon	987 221
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	6 945
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Jaksettuun hankintamenuon	Jaksettuun hankintamenuon	4 490
Rahoitusvelat yhteensä			2 652 476

Hypo-konsernissa pääosin tonttinotariaattitoiminnasta kertyvien palkkiotuottojen sekä eräiden lainaamisesta kertyvien palkkiotuottojen tulouttamista. Standardin soveltamisesta ei odoteta aiheutuvan olennaista vaikutusta konsernin myyntituottojen tuloutusperiaatteisiin.

Hypo-konserni on analysoinut asiakassopimuksensa IFRS 15 –standardin edellyttämällä tavalla. Analyysissä on määritelty asiakassopimustyyppien, mitä lupauksia asiakkaalle sopimuksesta syntyy (suoritevelvoite), mihin myyntituottoon Hypo on oikeutettu ja lopuksi, milloin suoritevelvoite täyttyy ja myyntituotto tuloutetaan.

Standardia sovelletaan takautuvalla menetelmällä.

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

Tilinpäätöksessä, joka julkistetaan 1.1.2018 alkavalta tilikaudelta, tullaan IFRS 15 –standardin käyttöönoton myötä esittämään aiempaa laajemmin laadullista ja numeerista tietoa asiakassopimuksista sekä niistä syntyvistä tuotoista.

IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardi

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

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Tilinpäätöksen laatiminen edellyttää kirjanpidollisten arvioiden käyttämistä tulevaisuutta koskevista epävarmuustekijöistä johtuen. Tehdyt arviot perustuvat viimeisimpään käytettävissä olevaan luotettavaan tietoon ja sen nojalla tehtyyn harkintaan.

Seuraaviin tilinpäätöksen alueisiin liittyy ratkaisuja, jotka perustuvat merkittäviin arvioihin ja harkintaan:

- lainojen arvonalentuminen,
- muiden kuin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen arvonalentuminen,
- eräiden rahoitusvälineiden käyvän arvon arviointi,
- suojauslaskennan tehokkuustestaukset,
- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arviointi,
- aineettomien hyödykkeiden jäljellä olevan käyttöiän arviointi,
- etuus pohjaisen netto-omaisuuserän arvo ja vakuutusmatemaattisten muuttujien arviointi sekä
- eräiden taseen ulkopuolisten sitoumusten käyvän arvon arviointi.

Tehtyjä ratkaisuja kuvataan lähemmin kyseistä aluetta käsittelevissä liitetiedoissa. Arvioihin ja harkintaan perustuvia ratkaisuja tarkastellaan säännöllisesti, jotta tunnistetaan olosuhteiden muuttumisesta johtuvat tarpeet tarkistaa arvio.

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.

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.

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 arvonalentuminen alle hankintamenon on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus.

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

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 arvonalentumia edellä mainituissa erissä. Kuitenkin ilman käyvän arvon option soveltamista vain osa näistä arvonalentumista näkyisi tuloksessa, johtuen erien IFRS-luokittelusta. Käyvän arvon option soveltaminen antaa näin ollen oikeamman kuvan sijoitussalkun arvonalentumuksesta, koska se poistaa rahoitusinstrumenttien luokittelun aiheuttaman epäsuhtaan. Hypo soveltaa käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta vain sellaisiin saamistodistuksiin, 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 arvonalentuminen niiden erien osalta, joihin sovelletaan käyvän arvon optiota, lasketaan saamistodistusten asset swap-tuottoerojen avulla.

RAHAVARAT

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, keskuspankkirahoitukseen oikeuttavista saamis- ja velkajaksotuksista, saamisista luottolaitoksilta sekä muista saamis- ja velkajaksotuksista.

RAHOITUSVELAT

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut rahoitusvelat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. 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.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

RAHOITUSJOHDANNAISET

Johdannaissopimusten korkokirjaukset

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

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 kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kasvivaikuteisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauskohteiden 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 tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti. 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. Valuutta-

määraisten johdannaissopimusten valuuttakurssien vaihtelu- ja johtuva arvostusero kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemiin kiinteäkorkoisiin velkoihin sekä Hypon kiinteäkorkoisiin saamisiin sekä näitä suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

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

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kasvivaikuteisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauskohteiden 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 lakkautetaan, 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 riskilisä 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.

Rahoitusvarojen ja -velkojen nettoutus

Taseeseen kirjatut rahoitusvarat ja -velat netotetaan, jos Hypon on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velka-erän kuittaus samanaikaisesti. Tämä pätee keskusvastapuoli-

selvityksessä oleviin johdannais sopimuksiin. Sen sijaan kahdenväliset OTC-johdannaisvarat ja -velat kirjataan sopimustasolla johdannaisvaroihin tai -velkoihin ilman nettoutusta.

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 hankintamenoon.

AINEELLISET HYÖDYKKEET Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin ja niitä pidetään vuokratuottojen saamiseksi sekä mahdollisen arvonnousun vuoksi. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä.

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.

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt merkitään hankintahetkellä taseeseen hankintamenoon.

Konserni ei sovelta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mallia. Kiinteistösijoitusten käyvät arvot esitetään konsernitilinpäätöksen liitetietona.

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

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

Hypo on tehnyt ehdollisen ns. sateenvarjosopimuksen yksittäisen rakennusliikevastapuolen kanssa. Sopimuksessa Hypo on sitoutunut ostamaan määrätyt rakenteilla olevat asunto-osakehuoneistot sovittuun hintaan, mikäli huoneistoja ei ole myyty kolmannelle osapuolelle rakennusaikana. Sopimus raukeaa rakennusliikkeen myydessä asunto-osakehuoneistot kolmannelle taholle. Sitoumusten kokonaismäärä esitetään taseeseen ulkopuolisissa sitoumuksissa. Hypo arvioi jokaisena tilinpäätöshetkenä kaupan toteutumisen todennäköisyyttä. Mikäli on hyvin todennäköistä, että rakennusliike ei saa asuntoja myytyä kolmannelle osapuolelle, Hypo kirjaa siitä varauksen ja varan. Sitoumuksen kokonaismäärää arvioidaan säännöllisesti suhteessa vastaavien sopimusten käypään arvoon. Mikäli on todennäköistä, että Hypon sitoumuksen määrä on sen

käypää arvoa alempi, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenomallin mukaisesti.

TYÖSUHDE-ETUUKSET Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuuspohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin sekä maksuista syntyviin sijoitustuottoihin.

Lakisääteisen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut käsitellään maksupohjaisena järjestelynä sekä kirjataan tilikauden kuluksi kaudella, jolta velvoite syntyy.

Maksupohjaiseen vapaaehtoiseen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut kirjataan tilikauden kuluksi ja esitetään diskonttaamattomina tuloslaskelman eläkekuluissa. Vapaaehtoinen järjestely on toteutettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastossa.

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuuspohjaisena järjestelynä. Järjestelyn nettomääräinen velvoite / - omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskontatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Netto-omaisuuserä merkitään taseen muihin varoihin. Vakuutusmatemaattisten oletusten aiheuttama muutos eläkevelvoitteen määrässä esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään.

Etuuspohjaisen eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

Laskennallisiin verosaataviin merkitään myytävissä olevien rahoitusvarojen sekä koronvaihtosopimusten negatiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

Laskennallisiin verovelkoihin merkitään rahamäärät, jotka aiheutuvat etuuspohjaisten työsuhte-etuukseen netto-omaisuuserästä, EVL 46 § mukaisesta varauksesta emoyhtiössä sekä eräisiin kiinteistösijoituksiin kohdistuvista uudelleenarvostuksista. Laskennallisiin verovelkoihin merkitään lisäksi myytävissä olevien rahoitusvarojen sekä koronvaihtosopimusten positiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

EVL 46 § mukainen emoyhtiössä kirjattu vapaaehtoinen luottotappiovaraus on purettu konsernitilinpäätöksessä ja oikaistu verolaskelmalla.

Myytavissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon.

TULOUTUSPERIAATTEET

Korkokate

Korkotuotot ja -kulut kirjataan efektiivisen koron menetelmällä. Menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

Palkkiotuotot ja -kulut

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.

Osinkotuotot

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan tilikaudelle, jolla oikeus osinkoon on syntynyt.

Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

Käyvän arvon muutokset ja myydessä realisoitunut tulos rahoitusinstrumenteista, jotka on merkitty nimenomaisesti käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviksi, kirjataan arvopaperikaupan nettotuotoksi. Erään kirjataan myös muiden kuin suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset. Konsernilla ei ole kaupankäyntiposiitiota eikä valuuttamääräistä toimintaa, mutta konserni suojaa maksumiussijoituksissaan olevaa korkoriskiä.

Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Realisoitunut myyntitulos rahoitusinstrumenteista, jotka on luokiteltu myytävissä olevien rahoitusvarojen luokkaan, kirjataan kaupantekopäivälle. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutuu tuloslaskelmaan. Myytävissä olevien rahoitusvarojen luokkaan luokitellaan rahoitusvälineet, joita pidetään korkotuottojen kerryttämiseksi ja joita liiketoimintamallinsa mukaisesti saatetaan myös myydä ennen rahoitusvälineen eräpäivää.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Erään kirjataan sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta ajan kulu- miseen perustuvat vuokratuotot sekä hoitomenot. Sijoituskiinteistöjen nettotuottoihin kirjataan myös luovutusvoitot / -tappiot omaisuuserästä luovuttaessa. Myyntitulos tuloutetaan, kun merkittävät riskit ja edut siirtyvät ostajalle. Mahdolliset arvonalentumiset sekä tilikaudella rakennuksista tehdyt poistot esitetään myös sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa.

Hallintokulut

Palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulut sekä työntekijöille maksetut matkakulu- ja päiväraha- ja korvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhte-etuuksina. Työntekijöiden lakisääteisen eläketurvan järjestämisestä sekä palkitsemisjärjestelmän mukaan suoritettavista palkkioista aiheutuvat kulut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä. Palkat ja palkkiot sekä maksupohjaiset järjestelyt tulevat maksuun alle 12 kuukauden kuluessa ajankohdasta, jolta velvoite syntyy, eikä maksuja siten diskontata. Yllä kuvatut etuudet, kuten muutkin ryhmään hallintokulut kirjattavat kulut, kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

Poistot, poistomenetelmät ja taloudelliset vaikutusajat

Erään kirjataan poistot aineettomista hyödykkeistä sekä muita aineellisista hyödykkeistä.

Aineettomat hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineettomista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

- It-kehittäminen ja ohjelmistot 2-10 vuotta
- Muut pitkäaikaiset menot 5-10 vuotta

Poistot aloitetaan, kun hyödykkeen käyttöönotto on katsottu olennaisin osin tapahtuneeksi.

Aineelliset hyödykkeet

Poistot lasketaan jaksottamalla hankintameno jäännösarvolta vähennettynä hyödykkeen arvioidulle taloudelliselle vaikutusajalle seuraavasti:

- Rakennukset 25 vuotta
- Ajoneuvot 3-5 vuotta
- Kalusto, tarvikkeet ja laitteet 5 vuotta

Maa-alueista ei tehdä poistoja. Hyödykkeistä, joiden taloudellinen vaikutusaika on rajoittamaton, ei kirjata poistoja. Koneet ja kalusto kirjataan kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusaikana.

Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista

Erään kirjataan luottojen arvonalentumiset sekä luottotappiot ja kyseisten erien palautukset.

Verot

Tuloslaskelman verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot. Laskennallinen verosaatava kirjataan tulosvaikutteisesti enintään määrään, joka voidaan todennäköisesti hyödyntää tulevaisuudessa syntyvän verotettavan tulon yhteydessä.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

1. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN	2017	2016
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta		1,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	17 781,8	18 011,7
Yhteensä	17 781,8	18 013,4
Saamistodistukset, myytävissä olevat	114,0	537,1
Johdannaissopimukset	1 795,7	710,9
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut	324,4	76,4
Muut korkotuotot	398,7	613,9
Korkotuotot yhteensä	20 414,6	19 951,7
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-308,1	-793,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-4 177,4	-5 609,9
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-4 147,3	-5 025,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-292,5	-454,6
Yhteensä	-8 925,2	-11 882,6
Johdannaissopimukset	-2 021,5	-2 468,3
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-475,8	-213,7
Muut korkokulut	-0,9	-0,9
Korkokulut yhteensä	-11 423,4	-14 565,5
2. TUOTOT OMAN PÄÄOMAN EHTOISISTA SIJOITUKSISTA	2017	2016
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	39,9	
3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT	2017	2016
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 782,3	1 856,4
Lainopillisista tehtävistä	224,8	296,1
Tonttinotariaattipalveluista	1 267,1	2 011,8
Muusta toiminnasta	343,7	352,8
Palkkiotuotot yhteensä	3 618,0	4 517,1
Muut palkkiokulut	-93,3	-77,6
Palkkiokulut yhteensä	-93,3	-77,6
4. ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT	2017	2016
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	203,9	-71,1
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset		-113,2
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	432,2	-211,7
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	-214,6	-126,3
Arvopaperikaupan nettotuotot	421,4	-522,2
Valuuttatoiminnan nettotuotot		0,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	421,4	-522,1
5. MYYTÄVISSÄ OLEVIA RAOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT	2017	2016
Saamistodistusten myyntivoitot	1 749,6	3 634,5
6. SUOJAUSLASKENNAN NETTOTULOS	2017	2016
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	3 904,8	59,5
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	-3 931,9	-113,2
Yhteensä	-27,1	-53,7
7. SIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT	2017	2016
Vuokratuotot	2 480,6	2 612,1
Myyntivoitot (-tappiot)	596,5	2 446,9
Muut tuotot	819,8	777,1
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-879,0	-849,3
Muut kulut	-35,2	-46,8
Suunnitelman mukaiset poistot	-58,7	-58,7
Yhteensä	2 924,0	4 881,3

8. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2017	2016
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	12,0	9,1
Muut tuotot	70,4	-25,2
Yhteensä	82,4	-16,0

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2017	2016
Vuokratulot	-202,5	-132,8
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-57,5	-52,3
Muut kulut	-1 316,2	-919,9
Yhteensä	-1 576,3	-1 105,0

Erään muut kulut sisältyy Rahoitusvakuusvirastolle suoritettut vakuusmaksut 547 374,64 euroa (362 027,41 euroa).

10. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

	2017	2016
Suunnitelman mukaiset poistot	-475,0	-328,0

11. ARVONALENTUMISTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUMUKSISTA SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA

	2017	2016
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-44,6	-290,0
Vähennykset	50,6	21,3
Yhteensä	6,0	-268,7

12. TULOVEROT

	2017	2016
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-760,6	-1 025,8
Laskennallisten verojen muutos	-380,4	-202,8
Edellisten tilikausien verot	-3,0	-0,3
Verot tuloslaskelmassa	-1 144,0	-1 228,9

Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	6 651,4	7 346,9
Verovapaa tulot	-919,4	-1 029,6
Vähennyskelvottomat kulut	29,8	50,4
Oikaisu edelliseen tilikauteen*		-148,1
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-56,8	-61,6
Yhteensä	5 705,1	6 158,0
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 141,0	-1 231,6
Edellisten tilikausien verot	-3,0	-0,3
Muut erät		3,0
Verot tuloslaskelmassa	-1 144,0	-1 228,9

*Arvonlisäverokäsittelyn muutoksesta johtuva korjaus

13. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ 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.

2017	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	17 438,1	6 511,0	2 792 311,0	2 676 539,2	58
Muu toiminta	388,4	330,7	224,5	21,8	
	17 826,5	6 841,7	2 792 535,5	2 676 561,0	58
2016	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	19 072,7	7 089,1	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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

14. KÄTEISET VARAT

	2017	2016
Saamiset keskuspankilta	201 200,0	120 200,0

15. RAHAVIRTALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT JA NETTOVELAT

	2017	2016
	tasearvo	tasearvo
Käteiset varat	201 200,0	120 200,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	284 718,7	291 927,8
Saamiset luottolaitoksilta	16 399,5	5 171,2
	502 318,1	417 299,0

Nettovelat

	2017
Rahavarat yhteensä	502 318,1
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat	-134 929,0
Varainhankinta, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	-977 435,7
Nettovelat	-610 046,6
Rahavarat yhteensä	502 318,1
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset	-139 419,1
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset	-972 945,6
Nettovelat	-610 046,6

Nettovelat	Rahavarat		Rahoitukseen liittyvät velat			
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoitukseen oikeut- tavat saamistodistukset	Saamiset luottolaitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2017	120 200,0	291 927,8	5 171,2	-111 433,3	-859 370,3	-553 504,7
Rahavirrat	81 000,0	-7 209,1	11 228,3	-23 437,4	-117 565,4	-55 983,6
Muut muutokset, joihin ei liity maksua				-58,4	-500,0	-558,3
Nettovelat 31.12.2017	201 200,0	284 718,7	16 399,5	-134 929,0	-977 435,7	-610 046,6

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuvelvoitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusosan (nettovelka). Konserni esittää nettovelkojen täsmäytyslaskelman ensimmäistä kertaa tilanapäivältä 31.12.17, eikä vertailuvuoden 2016 tietoja esitetä.

16. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2017			2016		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadit- taessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadit- taessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		77,5	77,5		17,9	17,9
Kotimaisilta luottolaitoksilta	1 444,5		1 444,5	5 150,4		5 150,4
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	14 877,5		14 877,5	2,9		2,9
Yhteensä	16 322,0	77,5	16 399,5	5 153,3	17,9	5 171,2

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.

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

	2017	2016
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 485 557,2	1 154 978,6
Kotitaloudet	716 199,3	635 213,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1 750,0	8 620,0
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	731,8	870,9
Ulkomaat	8 336,1	6 756,4
Yhteensä	2 212 574,4	1 806 439,8
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	632,1	642,6
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	3 053,3	2 050,9

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	2017	2016*
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	307,2	204,9
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	44,6	123,6
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-50,6	-21,3
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	301,2	307,2
Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.		
* Vuoden 2016 arvonalentumistappioiden määrä vuoden alussa ja tilikaudella kirjatut arvonalentumistappiot oikaistu.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	0,0	158,7

18. SAAMISTODISTUKSET

	2017			2016		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävässä olevat						
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	42 187,2		42 187,2	27 235,3		27 235,3
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	107 094,5		107 094,5	82 841,1		82 841,1
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	41 706,7		41 706,7	80 827,4		80 827,4
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	6 029,3		6 029,3	6 053,7		6 053,7
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	23 494,0		23 494,0	23 599,7		23 599,7
Myytävässä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	58 346,8		58 346,8	65 328,8		65 328,8
Muut saamistodistukset	5 860,2		5 860,2	6 041,8		6 041,8
Saamistodistukset yhteensä	284 718,7	0,0	284 718,7	291 927,8	0,0	291 927,8
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0			0,0
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			284 718,7			291 927,8

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

19. OSAKKEET JA OSUDET (MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT)

	2017			2016		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		132,3	132,4		132,4	132,4
Joista hankintameno		132,3	132,4		132,4	132,4
Joista luottolaitoksissa		108,5	108,5		108,5	108,5

20. JOHDANNAISSOPIMUKSET

	2017		2016	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaukseen, käypä arvo		81,3		714,5
OTC-koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaukseen, käypä arvo		1,3	0,5	622,1
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käypä arvo	257,6	2 415,3	137,9	3 199,7
joista keskusvastapuoliselvityksessä	232,1	8,2		45,9
	258,9	6 944,6	138,4	4 536,3
OTC-koronvaihtosopimukset, siirtyvä korko	1 173,7	1 734,9	380,9	668,0
Yhteensä	1 432,7	8 679,6	519,3	5 204,4

2017

	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	5 000,0	461 000,0	394 634,5	860 634,5
joista keskusvastapuoliselvityksessä		45 000,0	40 000,0	85 000,0
Käypä arvo, vastaavaa		162,0	97,0	258,9
joista keskusvastapuoliselvityksessä		162,0	70,2	232,1
Käypä arvo, vastattavaa	81,3	2 308,6	4 554,7	6 944,6
joista keskusvastapuoliselvityksessä		8,2		8,2

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
joista keskusvastapuoliselvityksessä			10 000,0	10 000,0
Käypä arvo, vastaavaa		96,3	42,1	138,4
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0,0
Käypä arvo, vastattavaa	392,0	1 218,1	2 926,2	4 536,3
joista keskusvastapuoliselvityksessä			46,9	46,9

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

Johdannaisopimusten avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaisopimusten markkina-arvoista sekä sopimuksiin liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettoutusryhmän. Johdannaisopimusten vastapuoliriskiä hallitaan vastapuolten tarkalla valinnalla, johdannaisleissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaisopimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luottoluokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimusten alla. Hypon avoin johdannaisvastapuoliriski oli 31.12.2017 yhteensä 223 889 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

21. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2017	2016
IT-ohjelmat ja -hankkeet	1 763,1	1 814,0
Muut aineettomat hyödykkeet	1 053,8	998,6
	2 816,9	2 812,6
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	247,5	0,0

22. AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2017	2016
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	9 338,9	11 549,1
Rakennukset	969,8	1 028,5
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	49 377,3	49 113,7
Tasearvo, yhteensä	59 686,0	61 691,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	62 615,71	65 084,96
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	13 964,5	10 803,7

	2017	2016
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaattavat yhden vuoden kuluessa	159,8	339,0

Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.

	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 875,1	563,2
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 181,9
Yhteensä	5 057,0	2 745,1
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältävät 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	687,0
Rakennukset	167,5	177,7
Tasearvo, yhteensä	854,5	864,7
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 526,3	3 536,5
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	0,0	0,0

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. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyyppittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppahintoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvästä arvosta. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahinta. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

23. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	4 545,8	64 497,1	932,0	2 451,9	67 880,9
Lisäykset, uudet hankinnat	400,8	9 846,2		27,3	9 873,5
Vähennykset		-11 851,6	0,0		-11 851,6
Hankintameno 31.12.2017	4 946,6	62 491,7	932,0	2 479,2	65 902,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2017	1 733,2	513,6	67,3	2 115,2	2 696,1
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot					0,0
Tilikauden poisto	396,5		10,1	68,4	78,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2017	2 129,7	513,6	77,4	2 183,6	2 774,6
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2017		-2 292,1			-2 292,1
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	2 816,9	59 686,0	854,5	295,6	60 836,2
Hankintameno 1.1.2016	3 429,6	70 016,7	1 006,5	2 359,3	73 382,5
Lisäykset, uudet hankinnat	1 314,7	12 600,5		106,9	12 707,3
Vähennykset	-198,5	-18 120,1	-74,6	-14,2	-18 208,9
Hankintameno 31.12.2016	4 545,8	64 497,1	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

24. MUUT VARAT

	2017	2016
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	6 379,5	5 660,0
Muut saamiset	2 189,3	3 579,5
Yhteensä	8 568,8	9 239,5

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 37.

25. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2017	2016
Korkosaamiset	4 253,4	3 933,7
Muut siirtosaamiset	590,4	2 030,8
Yhteensä	4 843,8	5 964,4

26. VEROSAAMISET JA -VELAT

	2017	2016
Tuloverosaamiset	15,1	
Laskennalliset verosaamiset	139,3	299,5
Verosaamiset yhteensä	154,4	299,5
Tuloverovelat		436,4
Laskennalliset verovelat	10 030,3	9 442,4
Verovelat yhteensä	10 030,3	9 878,8
Laskennalliset verosaamiset		
Käyvän arvon rahasto	139,3	299,5
Yhteensä	139,3	299,5
Laskennalliset verovelat		
Työeläke-etuudet	1 275,9	1 132,0
Uudelleenarvostusrahasto	286,2	286,2
Käyvän arvon rahasto	131,6	109,6
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset	8 336,7	7 914,7
Yhteensä	10 030,3	9 442,4
Laskennallinen verosaaminen (+)/-velka (-), netto	-9 891,0	-9 142,9
Laskennallisten verojen muutokset		
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.	-9 142,9	-8 577,8
Kirjattu tuloslaskelmaan:		
EVL 46§:n mukainen luottotappiovaraus	-422,0	-700,0
IAS 19-kirjaus	41,6	13,2
Työeläke-etuudet		371,3
Arvonkorotusrahaston eliminointi		112,7
Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:		
Rahavirtojen suojaukset	-131,6	-205,6
Myytavissa olevat rahavarat	-50,7	-145,1
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	-185,5	-46,4
Yhteisen toiminnon voittovaroihin tehty oikaisu*		34,9
Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-) yhteensä 31.12., netto	-9 891,0	-9 142,9
Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto	15,1	-436,4
Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto	-9 875,9	-9 579,3

*Yhteisen toiminnon veroihin liittyvä 34 917,04 euron tarkennus.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on verotuksessa vahvistettu tappio 9 429,96 euroa (vanhenemisaika vuonna 2026), josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

27. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2017		2016	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	852 292,2	860 000,0	699 076,2	700 155,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	134 929,0	135 000,0	111 433,3	111 500,0
Yhteensä	987 221,2	995 000,0	810 509,6	811 655,0

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia vakuudettomia velkasitoumuksia ja katettuja joukkolainoja.

Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

28. MUUT VELAT

	2017	2016
Muut velat	9 636,3	8 660,0

29. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT

	2017	2016
Korkovelat	2 420,2	2 500,9
Saadut ennakkomaksut	312,0	64,8
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	0,0	436,4
Muut siirtovelat	1 791,9	1 638,2
Yhteensä	4 524,1	4 640,3

30. VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA

	2017		2016	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	4 490,1	4 491,8	8 980,1	8 983,6

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 4,0 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%.
Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 0,5 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.12.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor.
Lainojen ennakaisiin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omissa varoissa.

31. KRIISINRAKKAISUUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT

	2017	2016
Vakuudettomat velat	368 260,8	517 924,8
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	33 415,0	243 681,6
Vakuudettomat velat, joissa on muita velkoja huonompi etuoikeus, pl. omiin varoihin luettavat velat	4 490,1	8 980,1
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	0,0	4 488,8
Ydinpääoma (CET1)	106 070,7	100 939,6
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	139 485,7	349 110,1

32. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

	2017					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	16 399,5					16 399,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 537,0	114 096,0	513 725,1	577 548,0	984 668,3	2 212 574,4
Saamistodistukset		31 111,1	189 419,3	64 188,3		284 718,7
Yhteensä	38 936,5	145 207,1	703 144,4	641 736,3	984 668,3	2 513 692,6
Velat luottolaitoksille			93 873,8			93 873,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 224 728,4	313 127,1	21 300,4	790,1		1 559 946,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 993,7	294 847,8	358 531,7	293 847,9		987 221,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 490,1				4 490,1
Yhteensä	1 264 722,1	612 465,0	473 705,9	294 638,0	0,0	2 645 531,1

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät erä, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2017 lopussa 25 397 940,46 euroa.

	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

33. TASE-ERIEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä erä.

34. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

2017

2016

		Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Luokittelu						
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		201 200,0	201 200,0	120 200,0	120 200,0
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		16 399,5	16 399,5	5 171,2	5 171,2
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		2 212 574,4	2 212 574,4	1 806 439,8	1 808 096,7
Saamistodistukset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	1	213 488,7	213 488,7	181 447,0	181 447,0
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvos- tamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	71 230,0	71 230,0	110 480,8	110 480,8
Osakkeet ja osuudet	Myytävissä olevat rahoitusvarat	2	132,4	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset		2	258,9	258,9	138,4	138,4
Yhteensä			2 715 283,9	2 715 283,9	2 224 009,5	2 225 666,4
Velat luottolaitoksille	Muut velat		93 873,8	93,9	118 086,5	118 086,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		1 559 946,0	1 559,9	1 231 519,3	1 233 565,5
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		987 221,2	987,2	810 509,6	810 509,6
Johdannaissopimukset		2	6 944,6	6,9	4 536,3	4 536,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		4 490,1	4,5	8 980,1	8 980,1
Yhteensä			2 652 475,7	2 652,5	2 173 631,8	2 175 678,0

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa joista osaan sovelletaan suojauslaskentaa. 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

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

35. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa						
2017	Bruttoramäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Rahoitus- instrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	6 944,6	-	6 944,6	-	-	6 944,6
Johdannaissaamiset	558,3	-299,4	258,9	-	-	258,9

Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa						
2016	Bruttoramäärät	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

Taseeseen kirjatut rahoitusvarat ja -velat netotetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velka-erän kuittaus samanaikaisesti.

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. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

37. TYÖSUHDE-ETUUDET

Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet

Hypon työntekijöiden ja hallintoelinten työpanoksesta suoritettavat palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulut sekä työntekijöille maksetut matka- kulu- ja päivärahakorvaukset aiheutuneet kulut käsitellään lyhytaikaisina työsuhte-etuuksina.

Hypon palkitsemisjärjestelmään perustuvat palkkiot henkilöstölle suoritetaan joko rahana tai vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön maksuperusteiseen eläkerahastoon (M-osasto).

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuuspohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin.

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

Vakuutusmaksuina M-osastoon suoritettava osuus palkitsemisjärjestelmän mukaisista palkkioista käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. M-osaston toimintapiiriin kuuluvat kaikki 1.12.2010 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa tai hallituksen ja hallintoneuvoston jäseninä olevat henkilöt. Kaikki uudet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palvelukseen tulevat ja uudet hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet tulevat M-osaston toimintapiiriin. Toimintapiiriin ei kuitenkaan pääse henkilö, joka on palkattu määräaikaiseen työsuhteeseen.

Työl-vakuutuksen ennakkomaksut esitetään taseen erässä muut siirtosaamiset ja maksetut ennakot. Ennakkonpidätys- ja sosiaaliturvamaksuvelka esitetään tase-erässä muut velat ja lomapalkkoihin liittyvä velka erässä muut siirtovelat.

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vähälukuista edunsaajajoukkoa koskeva vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuuspohjaisena järjestelyinä. A-osaston varallisuus ylittää velvoitteiden määrän. Eläkevastuu on siis täysin katettu.

Lisäeläketurva kattaa A-osaston toimintapiiriin kuuluvien työntekijöiden vanhuus- ja työkyvyttömyyseläkkeen sekä perhe-eläkkeen. A-osasto on suljettu, eikä sen toimintapiiriin voi ilman eläkesäätiön hallituksen erillistä hyväksyntää liittyä enää uusia jäseniä.

Netto-omaisuuserä

Järjestelyn nettomääräinen velvoite / - omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskontatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Hypoteekkiyhdistyksellä on mahdollisuus hyödyntää netto-omaisuuserä tai sen osa, mikäli Finanssivalvonta on myöntänyt ylikatteen palauttamista koskevan luvan.

Netto-omaisuuserä merkitään taseen muihin varoihin. Myös työnantajayhtiön palautettu, maksamaton ylikate merkitään taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän laskennallinen vero esitetään tase-erässä 'laskennalliset verovelat'.

Vakuutusmatemaattisten oletusten aiheuttama muutos eläkevelvoitteen määrässä esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään.

Eläkevelvoitteen laskenta

Velvoitteen määrittämiseksi käytetään vakuutusmatemaattista menetelmää, jossa huomioidaan mm. edunsaajien ikä, palkkataso sekä tarvittavat väestötilastotiedot. Konserni käyttää velvoitteen laskennassa ulkopuolista, ammatillisesti pätevää vakuutusmatemaattikkoa ja velvoite lasketaan vähintään vuosittain. Velvoitteen nykyarvo saattaa muuttua velvoitteen laskentaan käytettävien vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksista johtuen. Muutos voi kohdistua esimerkiksi inflaatiotasoon, ennakoituun nähden suurempiin tai pienempiin palkkoihin, etuuksien lisäyksiin tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa velvoitteen erääntymisprofiilia.

Järjestelyn varat

Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotuksen ja diskonttokorkotason määrittämiseksi vertailukorkotasona käytetään järjestelyn duraatiota vastaavia, eurooppalaisten AA-luokiteltujen yritysten liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen korkotasoa kuvaavia iBoxx -rekisterin indeksisarjoja (EUR Corporates AA10+). Myös vakuutusaktuaarin sekä työnantajayhtiön riippumattoman ekonomistin arviot tulevasta korkokehityksestä huomioidaan diskonttokorkotasoa arvioitaessa. Järjestelyn varat esitetään käyvin arvoin jaoteltuina omaisuuslajikohtaisesti noteerattuihin ja ei-noteerattuihin varoihin.

Arviot

Eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletuksista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa. Vakuutusmatemaattiset laskelmat sisältävät herkkyys-/riskianalyysit korko-, palkka- ja inflaatiotasojen arvioiden vastaisten kehityksien vaikutuksista eläkevelvoitteen määrään.

Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit

Etuuspohjaisessa järjestelyssä Hypon velvoitteen euromäärä saattaa kasvaa, mikäli etuudet tulevat odotettua kalliimmiksi esimerkiksi vakuutusmatemaattisissa olettamissa tapahtuvien muutosten tai sijoitusten tuottotasossa tapahtuvien muutoksien vuoksi. Järjestelmän varojen käypä arvo on lähes kaksinkertainen velvoitteiden nykyarvoon nähden. Järjestelyn valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu työnantajayhtiön käytäntöihin riskienhallinnassa, compliance-toiminnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa. Eläkesäätiö ostaa asiamiespalvelut ja aktuaaripalvelut ulkopuoliselta, ammatillisesti pätevältä toimijalta. Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn keskeisimmät riskialueet ovat

- markkinariski (korko-, valuutta-, osake- ja hyödykeriskit) eli tappionvaara, jonka aiheuttaa markkinaympäristön muutokset,
- palkkojen ja eläkkeiden noususta aiheutuva riski,
- väestötilastollisissa muuttujissa tapahtuvien muutosten aiheuttama riskit ja
- strateginen riski, joka voi toteutua esimerkiksi vääräksi osoittautuvista arvioinneista johtuen.

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa**2017**

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksu- pohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Korkotuotot			98,4	98,4
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-62,1	-62,1
Palkat ja palkkiot	-4 968,5			-4 968,5
Eläkekulut		-1 111,1	-24,1	-1 135,2
Muut henkilösivukulut		-218,2		-218,2
Muut hallintokulut	-5,4			-5,4
Yhteensä	-4 973,9	-1 329,3	12,2	-6 291,0

2016

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksu- pohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Korkotuotot			182,8	182,8
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-80,0	-80,0
Palkat ja palkkiot	-4 513,4			-4 513,4
Eläkekulut		-1 029,1	-25,1	-1 054,2
Muut henkilösivukulut		-308,2		-308,2
Muut hallintokulut	-9,3			-9,3
Yhteensä	-4 522,6	-1 337,3	77,7	-5 782,3

Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa**2017****2016**

	Etuuspohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	927,7	232,0

Työsuhde-etuudet taseessa, vastaavaa**2017**

	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		6 379,5	6 379,5
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut	43,6		43,6
Yhteensä	43,6	6 379,5	6 423,0

2016

	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		7 516,5	7 516,5
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut	1 286,4		1 286,4
Yhteensä	1 286,4	7 516,5	8 802,9

Työsuhde-etuudet taseessa, vastattavaa**2017**

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksu- pohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		146,1		146,1
Laskennallinen verovelka			1 275,9	1 275,9
Muut siirtovelat	857,2			857,2
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+)/tappio (-)			3 074,5	3 074,5
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-614,9	-614,9
Yhteensä	857,2	146,1	3 735,5	4 738,8

2016

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksu- pohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		132,9		132,9
Laskennallinen verovelka			1 132,0	1 132,0
Muut siirtovelat	856,9			856,9
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+)/tappio (-)			2 146,8	2 146,8
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-429,4	-429,4
Yhteensä	856,9	132,9	2 849,4	3 839,3

Etuuspohjaiset järjestelyt	2017	2016
Järjestelyn velvoitteet ja varat		
Velvoitteiden nykyarvo	-6 476,5	-6 688,0
Varojen käypä arvo	12 855,9	12 348,0
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)	6 379,5	5 660,0
Tilikauden muutos	2 017,0	2 016,0
Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	5 660,0	7 350,3
Työsuorituksen perustuvat menot	-24,1	-25,1
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)	98,4	182,8
Hoitokulut	-62,1	-80,0
Siirto M-osastolle	-220,4	-143,5
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	927,7	232,0
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		-1 856,5
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.	6 379,5	5 660,0

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	2017			2016		
	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit	1 742,0	1 072,4	2 814,4	1 685,6	537,9	2 223,5
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit	226,2		226,2	539,6		539,6
Sijoitusrahastot	1 299,0	4,4	1 303,4	1 148,4	4,5	1 152,9
Kiinteistöt	8 511,9		8 511,9	8 432,0		8 432,0
Varojen käypä arvo yhteensä	11 779,1	1 076,9	12 855,9	11 805,7	542,3	12 348,0

	2017	2016
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit	230,7	579,4
Järjestelyn duraatio, vuotta	12,36	12,80
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %		
Diskonttauskorko	1,60	1,75
Varojen tuotto-odotus	1,60	1,75
Tuleva palkankorotusolettamus	2,10	2,10
Inflaatio	1,10	1,10

Velvoitteen herkkyyden keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille	2017			2016		
	Oletuksen muutos	Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen		
		Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys	
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,61 %	6,18 %	-5,79 %	6,40 %	
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,29 %	-0,29 %	0,37 %	-0,36 %	
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,85 %	-5,53 %	6,00 %	-5,66 %	
Odotettavissa oleva elinikä	1 vuosi	3,93 %	-3,78 %	3,76 %	-3,62 %	

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

38. ANNETUT VAKUUKSET	2017	2016
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	100 826,6	106 943,5
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	849 597,2	494 070,0
Johdannaissopimukset	4 863,3	1 419,5
Sidottut varat yhteensä	955 287,1	602 433,0

39. VAROJEN VAKUUSSIDONNAISUUTTA KOSKEVAT TIEDOT	2017			
(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	955,3	54,2	1 837,2	231,2
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet	-	-	0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	54,2	54,2	231,0	231,0
Muut varat, sisältäen antolainaus	901,1	-	1 606,1	-

B - Saadut vakuudet

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

C – Sidotut varat ja niihin liittyvät velat	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
Velat luottolaitoksille	79,6	100,8
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	653,4	849,6
Johdannaissopimukset		4,9
Yhteensä	733,0	955,3

D – Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2017 tilanteesta. Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 955,3 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 900,0 milj. €. 31.12.2017. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 231,0 milj. €. 31.12.2017. Sitomattomista antolainoista 1 079,0 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

	2016			
(milj. €)	Sidotettujen varojen kirjanpitoarvo	Sidotettujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A – Varat	602,4	51,9	1 702,8	240,2
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	51,9	51,9	240,0	240,0
Muut varat	550,5		1 462,6	

B – Saadut vakuudet

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

C – Sidotut varat ja niihin liittyvät velat	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
Velat luottolaitoksille	80,0	106,9
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	359,1	494,1
Johdannaissopimukset		1,4
Yhteensä	439,1	602,4

D – Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2016 tilanteesta. Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 602,4 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 550,5 milj. €. 31.12.2016. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 240,0 milj. €. 31.12.2016. Sitomattomista antolainoista 987 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

40. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT	2017	2016
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	6,2	107,0
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa		19,5
Yhteensä	6,2	126,5

41. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET	2017	2016
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	275 063,9	301 014,8
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 875,1	563,2
Yhteensä	280 120,8	303 759,8

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

42. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT	2017	2016
Tilintarkastuksesta	86,4	62,6
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö	31,3	10,8
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni	37,0	25,2

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2017 ja 2016 koskeviin toimeksiantoihin. Tilintarkastuspalkkioon vuodelta 2017 sisältyy IFRS 9:n käyttöönoton varmennusta 21 845 euroa.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja tämän sijainen, johtoryhmän jäsenet sekä näiden kaikkien läheiset perheenjäsenet. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Tytäryhtiö ja yhteiset toiminnot on esitelty liitteessä 48. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

43. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ

	2017	2016
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	50	50
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	2	2
Määräaikainen henkilöstö	8	7
Yhteensä	60	59

44. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2017	2016
Toimitusjohtajan kokonaispalkat	291,8	282,2

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomispalkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja kuuluu Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta hänellä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, joita ei maksettu vuoden 2017 aikana.

Hallitus	2017	2016
Pj:lle maksetut palkkiot	30,8	23,0
Varapj:lle maksetut palkkiot	23,6	19,4
Jäsenille maksetut palkkiot	95,7	82,7
Yhteensä	150,0	125,1
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	5,6	6,0
Varapj:lle maksetut palkkiot	3,1	3,0
Jäsenille maksetut palkkiot	26,7	30,2
Yhteensä	35,4	39,2
Johtoryhmän jäsenet (pl. toimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	610,1	563,8

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2017 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

45. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2017	2016	Muutos
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	217,6	241,5	-23,9
Johtoryhmä	528,2	567,4	-39,3
Hallitus	209,4	290,8	-81,4
Hallintoneuvosto	1 435,5	1 664,3	-228,8
Yhteiset toiminnot	888,2	955,1	-66,9
Muu lähipiiri	303,0	334,9	-31,8
Yhteensä	3 581,9	4 054,0	-472,0

Lähipiiriluoat myönnetään keskeisiltä osin Hypon luotonmyönnössä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisina sekä noudattaen Hypon luottoriskin hallinnan periaatteita. Myönnettävä luottomäärä arvioidaan tapauskohtaisesti huomioiden luotonsaajan maksukyky sekä luotolle annettava vakuus. Oman asunnon hankintaan voidaan myöntää korkeintaan 90 % rahoitus. Asuntoluotto on aina asuntovakuudellinen ja sitä lyhennetään säännöllisesti alusta asti. Viitekorkona käytetään 6 tai 12 kuukauden euribor-viitekorkoa. Luoton marginaali määräytyy käyttötarkoituksen ja lainamäärän perusteella vaihteluväliltä 0,20 % - 2,00 %. Luotosta peritään 0,1 %:n liittymismaksu.

46. LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

	2017	2016	Muutos
Tj, tjs, hallitus ja hallintoneuvosto	831,3	685,2	146,1
Johtoryhmä	142,3	114,7	27,7
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	555,2	927,9	-372,7
Muu lähipiiri	43,2	46,5	-3,3
Yhteensä	1 572,0	1 774,3	-202,3

Talletukset on tehty markkinaehdoin.

47. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIIKETAPAHTUMAT

Hypo-konserni toteutti lähipiirin kanssa seuraavat liiketapahtumat:

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	2017	2016	Muutos
Sijoituskiinteistöjen myynnit	370,8		370,8
Palveluiden myynnit	20,4	53,6	-33,2
Palveluiden ostot	74,2	84,6	-10,4
Saamiset	370,8	1 910,1	-1 539,3

Kaikki liiketapahtumat on toteutettu markkinaehdoin. Edellä kuvatuista liiketapahtumista tilinpäätöshetkellä maksamatta olevat rahamäärät esitetään saamisina/velkoina. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön väliset henkilöstön ja johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisten suoritusten ja saldojen rahamäärät käyvät ilmi liitetiedosta 37 'Työsuhde-etuudet'.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

48 Tietoja tytäryrityksistä ja yhteisistä toiminnoista

2017	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	24 396,3	3 001,8	1 567 948,5	1 543 552,3	5 679,8
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 160,3	237,8	8 139,4	1 979,2	761,3

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2017 lukujen mukaisina.
Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

2016	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	21 394,5	4 060,9	1 228 189,1	1 206 794,6	6 845,9
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	5 922,5	257,1	8 048,6	2 126,1	747,6

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2016 lukujen mukaisina.
Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

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.

VAKAVARAISUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYT-
TÄMÄT TIEDOT JA KONSERNIN 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 (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jälj. 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 lakimääräisen ydinpääoman (Common Equity Tier 1, CET1) että luottoluokittajan käyttämän riskipainotetun pääoman (Risk-Adjusted Capital, RAC) määrällä suhteessa tunnusluvun edellyttämällä tavalla laskettuihin riskipainotettuihin tase-eriin. Sääntelyyn perustuvien pakottavien vähimmäismäärien lisäksi tunnusluville on asetettu sisäiset minimi-tavoitteet ja seurantarat. Konserniyhtiöille ei ole asetettu muuttuvaa lisäpääomavaatimusta, eikä konserniyhtiöitä ole luokiteltu maailmanlaajuisesti merkittäväksi laitokseksi.

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 stressitestien. 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.

RISKIENHALLINNAN VASTUU JA ORGANISOINTI

Riskienhallintaa hoitavat hallituksen hyväksymien periaatteiden mukaisesti liiketoiminnasta vastaavat johtoryhmän jäsenet sekä liiketoiminnasta riippumattomat toiminnot.

Pankinjohtaja tunnistaa, arvioi ja hoitaa luotonantoon liittyvää luottoriskiä. Hallituksen hyväksymät luotonmyönnön yleiset periaatteet ohjaavat Pankinjohtana toimintaa. Luottoriskiraportoinnista vastaa erillinen controller -toiminto yhdessä riskienhallinnan ja compliancen kanssa.

Treasury-toiminnosta vastaava johtoryhmän jäsen tunnistaa, arvioi ja suojaa likviditeettisijoituksista sekä niihin liittyvästä luotto-, markkina- ja likviditeettiriskistä hallituksen hyväksymien periaatteiden mukaan. Markkina- ja likviditeettiriskiraportoinnista vastaa erillinen controller -toiminto yhdessä riskienhallinnan ja compliancen kanssa.

Asuntojen ja tonttien omistamiseen liittyvistä riskeistä, niiden tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa asunnoistaja tonteista vastaava johtoryhmän jäsen.

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 perustettu riskivaliokunta, joka arvioi koko konsernin riskiasemaa. Valiokunta on kokoontunut vuoden 2017 aikana neljä kertaa.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa 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 riskien valvonnasta 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. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomais määräysten 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 maltilliseksi. 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 varten vahvistetut riskin sietorajat eri riskialueilla ovat oikeassa ja riittävässä suhteessa toisiinsa.

Seuraavassa on riskialuekohtainen selvitys keskeisimmistä konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista.

LUOTTORISKI

Luottoriski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että konserniyhtiön vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteita. Luottoriski toteutuu, jos luoton vakuus ei tällöin riitä kattamaan konserniyhtiön saatavaa. Luottoriski ilmenee toteutuessaan arvonalentumistappiona. Luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on suurin konsernin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernissa 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 (henkilöasiakkailla) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoidokykyyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään asuntovakuustyyppistä riippuen yleensä 50 - 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa eli ns. kauppa-arvoa. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasias-

sa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisen ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia sisäisiä ohjeita. Henkilökunnan osaaminen varmistetaan koulutuksella sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Luotonannon tavoitteena on sanottujen asiakasryhmien tasapainoinen edustus luottosalkussa. Tarjottavat tuotteet luotonannossa ovat yksinkertaisia. Valtaosa asiakkaista ja luottokannan vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kasvukeskuksista, joissa asuntojen hintakehitys ja väestönkasvu on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti. Merkittävin luottoriskin vähentämistekniikoista syntyvä riskikeskittymä on asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa ja erityisesti Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa.

Luottoriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaukset on esitetty liitetiedoissa 51, 54-57 ja 61.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuuliimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina ja niitä valvotaan säännöllisesti.

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

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

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

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Järjestämättömällä saamisella tarkoitetaan luottoa, joissa velkojan arvion mukaan on todennäköistä, ettei velallinen suorita velvoitteitaan ilman perintätoimia, kuten vakuuden realisointia tai joissa olennainen maksuvelvoite on ollut yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta tai johon on tehty arvonalentumiskirjaus.

Luottoriskioikaisut eli arvonalentumistappiot ja lopulliset luottotappiot kirjataan niitä koskevien periaatteiden mukaisesti heti, kun peruste kirjaukselle ilmenee. Koska nämä kirjaukset ovat lukumääriltään harvoja ja perusteiltaan selkeitä, niistä julkistettavien perustietojen eli tehtyjen kirjausten ja niihin tulleiden palautusten erittely katsotaan konsernin toi-

minnan laatuun ja laajuuteen nähden riittäväksi julkistamistavaksi. Vuoden 2018 alussa voimaan tullut odotettujen luottotappioiden arviointia ja kirjaamista koskeva uusi sääntely (IFRS 9) muuttaa arvonalentumistappioiden määräytymis- ja ilmoittamistapaa.

Lainanhoitojoustojen määrä on laskenut vuoden 2017 aikana. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoituista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden maksuvalmiussijoitusten ja käytössä olevien yksinkertaisten johdannaissopimusten vastapuoliksi hyväksytään valtio-, luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja valvonta on kuvattu ja perustuu vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

Johdannaisten osalta konserni käyttää ns. keskusteluvuorotietä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa vaihtajajohdannaissa.

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. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

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.

Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

Vakavaraisuuslaskennassa käytetään seuraavien luokituslaitoksen antamia luokituksia: S&P Global Ratings, Moody's ja Fitch. Luokituksia hyödynnetään vakavaraisuuslaskennassa siten, että saamiselle annetaan luottoluokituksen osoittama sääntelyn mukainen riskipaino. Luokituksia hyödynnetään saamiin seuraavilta vastapuolilta kulloinkin voimassa olevien luokitusten mukaisesti:

- valtiot ja keskuspankit
- aluehallinnot tai paikallisviranomaiset
- julkisyhteisöt ja julkisoikeudelliset laitokset
- laitokset
- yritykset

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 arviointinettelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomatarpeen, 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 jatkuvuussuunnittelu 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 liike-toimintatavoitteiden 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 tunnukselluille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. 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. Tietoturvallisuuteen 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 käyttö-kelvottomuustilanteiden varalta.

Oikeudelliset riskit

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

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Konsernin emoyhtiö Hypo on vuonna 2016 aloittanut kiinnitysluottopankkitoiminnan ja laskenut liikkeeseen katettuja joukkolainoja. 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.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

LIKVIDITEETTIRISKIT

Likviditeettiriski tarkoittaa sen seikan todennäköisyyttä, että konserniyhtiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan omista maksuvelvoitteistaan. Toteutues-

saan 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 tarkoituksenmukaisilta osin erikseen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan osalta.

Likviditeettiriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 58 ja 60-61.

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

Uuden sääntelyn mukanaan tuomat pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) sekä vähimmäisomavaraisuusaste (Leverage Ratio, LR) 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 2017 aikana voimassa ollut 80 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- nan sopimusten mukaisena juoksuaikana. Pitkäaikaisen va- rainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on si- dottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei syn- ny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Va- rainhankinnan 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 vähimmäisvaatimus- ten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu riittäväksi kat- sottu määrä omia varoja, huomioiden myös stressiskenaario.

Konsernin likviditeettiriskin hallinnasta on lisäksi annettu erillinen arvio ja lausuma likviditeettitilannetta kuvaavien tie- tojen yhteydessä.

MARKKINARISKIT

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markki- nahintojen vaihteluista.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muu- toksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likvidi- teetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksu- valmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aika- na tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niis- tä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostetta- vien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja vel- kaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaran- na 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 kau- pan-käyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä Hypon liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalaino- jen jälkimarkkinakaupankäynnin seurauksena.

Konserniyhtiöillä ei ole arvopaperistamispositioita.

Konsernin markkinariskien hallinta ja raportointi perustu- vat konsernitasolla vahvistettuihin markkinariskien hallinnan periaatteisiin.

Markkinariskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esi- tetty liitetiedoissa 59 ja 61.

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja vel- kojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä kor- koherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski). Konsernis- sa koko taseen tasolla tarkasteltuna korkoriski on samalla ra- hoitustoiminnan (banking book) korkoriski.

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus konser- nin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoittee- na on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korko- katteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolai- noissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varain- hankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia.

Nykyarvoriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yh- den (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien arvoon. Taseen korkoherkkien saata- va- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirto- jen negatiivinen vaikutus ei saa ylittää asetettua, omiin varoi- hin suhteutettua enimmäisrajaa.

Johdannaisia käytetään konsernissa suojaamaan taseen saatava- ja velkaeriä ja niiden kassavirtoja korko- ja valuut- tariskejä vastaan. Johdannaissovimuksia käytetään varain- hankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Konsernin rahoitustasee- seen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä te- kemällä johdannaissovimuksia. Rahavirran suojauslaskennas- sa 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. Likviditeet- tisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheut- tamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin lii- ketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräi-

seksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutan-vaihtosopimuksilla.

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 ASUNTOTONTTIEN 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 konsernitasoiselle 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 mittaustulokset on esitetty liitetiedossa 61.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asunto-osakkeiden tai asuntotonttien käyvät arvot alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin 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 myytäessä 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. Pitkäläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet

konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla 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.

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 vuokrasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin 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 vuokrakuutta.

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 kon-

sernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Myös keskeisim-
män tietojärjestelmätoimittajan toiminnan muutokset voivat
vaikuttaa olennaisesti konsernin toimintaan. Kilpailutilanteen
liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpai-
lijoiden tekemistä ratkaisuista mutta myös konsernin omis-
ta liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja
valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimel-
lä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hal-
litaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin
tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan
riskeihin.

Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voi-
makkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei kon-
sernin 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 vaiku-
tuksia jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Keskeisenä
toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeino-
na on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen
soveltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa ra-
joittamalla.

Kilpailutilanne

Kilpailutilanteen ennakoitaan jatkuvasti tiukkenevan. Tämä
näkyi erityisesti kilpailijoiden hinnoitteluratkaisuissa. Konser-
nin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyväl-
lä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoi-
ijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja val-
vontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutu-
via muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataulul-
la lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia,
jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suu-
rempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan
kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi
voi muodostua myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädän-
nön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelys-
sä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat
myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalve-
lukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin
kilpailukykyyn muihin luottolaitostoihimijoihin nähden.

Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien
henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toimin-
nalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konser-
nissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely-
ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan

sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kan-
nattavalla pohjalla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelys-
sä strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja,
johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toimin-
nassa ennakoiduista muutoksista.

Konsernin tunnettuus

Konsernin tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkottumalla,
näkyvyyttä tasapainoisesti ja eri medioissa kustannustehok-
kaasti lisäten ja erityisesti hoitamalla yksittäiset asiakaskon-
taktit aktiivisesti. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakas-
kontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden
keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien mää-
rä 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 mää-
rä omia varoja.

LAUSUNTO JULKISTAMATTA JÄTETYISTÄ TIEDOISTA

Vakavaraisuusasetuksen (EU) N:o 575/2013 kahdeksannen
osan 432 artiklan 1. kohdan mukaisessa julkistettavien tieto-
jen olennaisuutta koskevassa arvioinnissa on todettu, että ase-
tuksen seuraavissa artikloissa tarkoitetut tiedot ovat sellaisia,
joiden julkistamista laajempaan kuin mitä tässä tilinpäätökses-
sä on tehty, ei konsernin toiminnan luonne ja laajuus huomioi-
den ole pidetty olennaisena ja että julkistetut tiedot antavat
kattavan käsityksen konsernin riskiprofiilista:

- Artikla 435 Riskienhallintatavoitteet ja käytänteet
- Artikla 436 Soveltamisala
- Artikla 438 Pääomavaatimukset
- Artikla 439 Vastuut, joihin kohdistuu vastapuoliriski
- Artikla 440 Pääomapuskurit
- Artikla 441 Maailmanlaajuisen järjestelmällisen
merkittävyyden indikaattorit
- Artikla 442 Luottoriskioikaisut
- Artikla 444 Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö
- Artikla 445 Markkinariskit
- Artikla 446 Operatiiviset riskit
- Artikla 447 Kaupankäyntivarastoon kuulumattomiin
osakkeisiin sisältyvät vastuut
- Artikla 448 Kaupankäyntivarastoon kuulumattomiin
positiivisiin kohdistuva korkoriski
- Artikla 451 Velkaantuneisuus

50. OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS

	2017	2016
Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot		
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000,0	5 000,0
joista: Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Kertyneet voittovarot	57 162,9	51 048,1
Kertyneet muun laajan tuloksen erät ja muut rahastot	48 152,0	46 677,8
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	5 507,4	6 118,0
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	115 822,3	108 843,9
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut		
Aineettomat hyödykkeet	-2 253,5	-2 250,1
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	65,0	591,2
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 563,1	-6 245,4
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-9 751,6	-7 904,3
Ydinpääoma (CET1)	106 070,7	100 939,6
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	106 070,7	100 939,6
Riskipainotetut varat yhteensä	836 775,6	743 003,7
Vakavaraisuussuhteet ja puskurit		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,7	13,6
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,7	13,6
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,7	13,6
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: maailmanlaajuisen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskuri, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	9,2	10,1
Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvon oikaisuriskin (CVA). EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä.		
Pääomainstrumenttien keskeiset ominaisuudet		
Liikkeeseenlaskija	Suomen Asuntopoppankki Oy	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Yksilöllinen tunnistus	743700P5K21EQSEHZK26	N/A
Instrumenttiin sovellettava lainsäädäntö	Osakeyhtiölaki	Laki Hypoteekkiyhdistyksistä
Sääntely		
Vakavaraisuusasetuksen säännöt siirtymäkaudella	Ydinpääoma (CET1)	Ydinpääoma (CET1)
Vakavaraisuusasetuksen säännöt siirtymäkauden jälkeen	Ydinpääoma (CET1)	Ydinpääoma (CET1)
Käytettävissä tasolla	Yksittäinen yritys	Yksittäinen yritys ja konsolidoinnin perusteella
Instrumentin laji	Osake	Peruspääoma
Lakisääteiseen pääomaan kirjattu määrä	6,5 miljoonaa euroa	5,0 miljoonaa euroa
Instrumentin nimellinen määrä	6,5 miljoonaa euroa	5,0 miljoonaa euroa
Kirjanpidollinen luokittelu	Osakkeenomistajien osuudet	N/A
Alkuperäinen liikkeeseenlaskupäivä	19.6.02	21.12.1858
Eräpäivätön vai päivätty	Eräpäivätön	Eräpäivätön

51. STANDARDIMENETELMÄN MUKAISET LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIT SEKÄ OPERATIIVINEN RISKI JA MUUT RISKIT, TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET ERÄT

2017	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riski-painotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	285 536,7	341 569,4		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	107 120,8	117 387,9		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	12 066,7	12 066,7	2 413,3	193,1
Saamiset luottolaitoksilta	74 280,3	84 612,7	25 835,0	2 066,8
Saamiset yrityksiltä	97 443,5	45 993,2	40 694,0	3 255,5
Vähittäissaamiset	57 487,6	20 767,1	13 993,8	1 119,5
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 338 432,0	2 179 657,6	647 467,1	51 797,4
Maksukyvyyttömyytilassa olevat vastuut	2 762,4	2 372,2	2 394,9	191,6
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 650,7	33 650,7	3 365,1	269,2
Muut erät	63 157,8	63 157,8	63 157,8	5 052,6
Yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	799 321,0	63 945,7
Operatiivinen riski			29 782,5	2 382,6
Muut riskit			7 672,1	613,8
Kaikki erät yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	836 775,6	66 942,0

2016	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riski-painotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
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
Maksukyvyyttömyytilassa 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
Operatiivinen riski			28 964,9	2 317,2
Muut riskit			3 240,8	259,3
Kaikki erät yhteensä	2 604 922,4	2 414 925,7	743 003,7	59 440,3

S&P Global Ratings:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokitusta käytetään soveltuville osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudelliset laitokset- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen. Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueroista.

Hyväksytyllä rahoitusvakuudella tai muulla hyväksytyllä vakuudella suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo	2017	2016
Saamiset yrityksiltä	1 156,0	5 831,8
Vähittäissaamiset	3 325,1	5 091,3
Maksukyvyyttömyytilassa olevat vastuut	10,0	10,0
Yhteensä	4 491,2	10 933,1

Takauksilla tai luottojohtannaisilla suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo	2017	2016
Saamiset yrityksiltä	52 962,7	51 344,2
Vähittäissaamiset	32 030,2	31 142,4
Maksukyvyyttömyytilassa olevat vastuut	63,1	67,5
Yhteensä	85 055,9	82 554,1

52. VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE	2017	2016
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	3,7	4,2

53. LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
2017					
Luotonanto					
Erääntymättömät	2 180 006,0	2 177 536,3	1 955 080,4	2 469,7	
Erääntyneet 1-2 pv *)	3 842,5	3 825,9	26 958,9	16,6	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	25 733,1	25 680,8	21 397,9	52,3	
Erääntyneet 1-3 kk	2 823,1	2 817,5	3 854,4	5,6	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	321,8	321,6	201,7	0,3	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 731,5	2 392,3	2 050,9	38,0	301,2
Luotonanto yhteensä	2 215 458,1	2 212 574,4	2 009 544,2	2 582,5	301,2
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	16 399,5	16 399,5	10 785,3		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	285 216,0	284 718,7	288 323,2	497,3	
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	1 432,7	258,9	198,6	1 173,7	
Muut yhteensä	303 180,5	301 509,4	299 439,6	1 671,0	0,0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %	0,12 %			

Liitetiedoissa 11 ja 17 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
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		
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 %			

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %

Liitetiedoissa 11 ja 17 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.

54. SAAMISTODISTUKSET LUOTTOLUOKITUSJAKAUMITTAIN

Luottoluokitusjakauma	2017			
S&P vastaavuus	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
AAA			33 555,1	33 555,1
AA+ - AA-	197 017,7	29 997,4		227 015,1
A+ - A-		14 053,8		14 053,8
BBB+ - BBB-		10 094,7		10 094,7
BB+ tai alempi				0,0
Luottoluokitusjakauma	2016			
S&P vastaavuus	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
AAA			33 759,5	33 759,5
AA+ - AA-	191 787,7	30 137,6		221 925,4
A+ - A-		11 382,0		11 382,0
BBB+ - BBB-	5 169,8	19 691,2		24 861,0
BB+ tai alempi				0,0

55. LAINANHOITOJOUSTOT

2017	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2017	3 439,8	489,0	3 928,8	226,8	59,0	285,8
Muutokset tilikauden aikana	-2 390,8	-282,1	-2 672,8	176,1	-0,6	175,5
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2017	1 049,1	207,0	1 256,0	402,8	58,5	461,3
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0			0,0

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

2016	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2016	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
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2016	3 439,8	489,0	3 928,8	226,8	59,0	285,8
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0			0,0

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

56. LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

	2017	%	2016	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	723 730,7	32,7 %	641 087,3	35,5 %
Asuntoyhteisöt	1 399 732,7	63,3 %	1 067 885,9	59,1 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	85 637,9	3,9 %	86 908,0	4,8 %
Muut	3 473,1	0,2 %	10 558,7	0,6 %
Yhteensä	2 212 574,4	100,0 %	1 806 439,8	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 144 425,6	96,9 %	1 738 057,8	96,2 %
Kulutusluotto	34 061,0	1,5 %	34 346,4	1,9 %
Vapaa-ajan asunto	8 256,4	0,4 %	7 969,6	0,4 %
Muut	25 831,4	1,2 %	26 066,1	1,4 %
Yhteensä	2 212 574,4	100,0 %	1 806 439,8	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 727 032,1	78,1 %	1 436 803,6	79,5 %
Muu Suomi	485 542,3	21,9 %	369 636,3	20,5 %
Yhteensä	2 212 574,4	100,0 %	1 806 439,8	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

57. LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN

Luototusaste prosentteina kotitaloudet:	2017	%	2016	%
<10	6 698,9	0,3 %	6 913,3	0,4 %
10-20	24 012,1	1,1 %	22 286,4	1,2 %
20-30	42 717,0	1,9 %	40 193,0	2,2 %
30-40	73 024,3	3,3 %	61 483,7	3,4 %
40-50	97 739,9	4,4 %	91 117,8	5,0 %
50-60	111 410,8	5,0 %	109 506,4	6,1 %
60-70	163 138,8	7,4 %	124 652,2	6,9 %
70-80	110 520,3	5,0 %	84 051,1	4,7 %
80-90	73 361,1	3,3 %	72 046,4	4,0 %
90-100	18 699,0	0,8 %	26 010,3	1,4 %
>100	2 069,9	0,1 %	1 600,9	0,1 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	832,6	0,0 %	1 782,6	0,1 %
	724 224,9	32,7 %	641 644,1	35,5 %

Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut:	2017	%	2016	%
<10	271 369,6	12,3 %	220 836,6	12,2 %
10-20	365 172,6	16,5 %	267 454,9	14,8 %
20-30	295 872,3	13,4 %	225 609,8	12,5 %
30-40	258 861,1	11,7 %	170 992,7	9,5 %
40-50	109 081,3	4,9 %	121 566,8	6,7 %
50-60	93 109,9	4,2 %	73 449,6	4,1 %
60-70	30 938,6	1,4 %	37 871,6	2,1 %
70-80	6 724,3	0,3 %	10 130,0	0,6 %
80-90	38 668,3	1,7 %	10 117,0	0,6 %
90-100	2 300,2	0,1 %	10 181,3	0,6 %
>100	5 621,6	0,3 %	5 150,6	0,3 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	10 629,8	0,5 %	11 435,0	0,6 %
	1 488 349,6	67,3 %	1 164 795,7	64,5 %

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasmaa suhteessa luototukseen. Kaikilla luotoilla on turvaava vakuus. Yksi luotto on esitetty vain yhdessä LTV-luokassa. LTV-laskentaan on sisällytetty vain asunto- tai asuinkiinteistövakuuudelliset lainat.

58. MAKSUVALMIUSRISKI

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2017	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	799,6	3 076,6	88 977,5		92,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 225 368,5	314 906,6	20 342,4	173,5	1 560,8
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	40 000,0	298 078,9	367 350,0	302 250,0	1 007,7
Johdannaissopimukset	464,5	-1 490,1	4 603,9	2 258,3	5,8
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 650,8			4,7
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	305 938,5				305,9
Velat yhteensä	1 572 571,2	619 222,8	481 273,8	304 681,8	2 977,7

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	117,4
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	874 047,7	324 367,9	33 722,7	379,5	1 232,5
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	58 342,6	196 958,1	504 731,6	60 150,0	820,2
Johdannaissopimukset	438,5	647,0	3 331,2	298,3	4,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 811,1	4 650,8		9,5
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	303 759,8				303,8
Velat yhteensä	1 238 794,2	549 115,2	638 153,9	61 946,8	2 488,0

59. KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2017 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	1 267,7	1 234,7			2 502,4
Velat	463,7	840,2			1 303,9
Netto	804,0	394,5	0,0	0,0	1 198,5
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	4,3	8,2	443,7	400,2	856,4
Velat	678,8	582,4	552,7	388,5	2 202,3
Netto	-674,6	-574,2	-109,0	11,8	-1 345,9

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 erä, jotka ovat luonteeltaan vaadittavissa 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.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 7,9 miljoonaa (kasvaisi 1,0 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna nostaisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,5 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 2 prosentin koron noususta 1,9 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoittelua jankkohta 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 erä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi kuuden kuukauden kuluessa. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettiolettamuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 3,7 miljoonaa (kasvasi 0,5 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteesta 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.

60. MAKSUVALMIUSVAATIMUSTA KOSKEVAT TIEDOT

Strategiat ja prosessit likviditeettiriskin hallinnassa

Konsernin likviditeettiriskin hallintastrategia on kirjattu erillisin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin, joita päivitetään säännöllisesti. Strategia koostuu rakenteellisen rahoitusriskin, lyhytaikaisen maksuvalmiusriskin ja jälleenrahoitusriskin tunnistamisesta, mittaamisesta, hallinnasta ja yhteensovittamisesta koko taseen osalta.

Likviditeettiriskin hallintatoiminnon rakenne ja organisointi

Konsernin likviditeettiriskin hallinta tapahtuu kolmessa erillisessä yksikössä. Riskin mittaaminen ja päivittäinen seuranta sekä käytännön hallintatoimet tapahtuvat asianmukaisin valtuuksin toimivassa treasury-toiminnossa. Treasury-erillinen controller-toiminto tuottaa likviditeettiriskiraportoinnin. Riskienhallinta vastaa riippumattomana riskinoton valvontatoimintona riskienhallintamenetelmien ylläpidosta ja kehittämisestä sekä riskiraportoinnista johdolle.

Riskiraportoinnin kattavuus ja riskin mittaajajärjestelmät

Riskiraportointi johdolle kattaa kaikki likviditeettiriskit, on määrämutoista ja tapahtuu vähintään neljännesvuosittain. Riskien tunnistaminen ja mittaaminen tapahtuvat asianmukaisilla tietojärjestelmillä noudattaen likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa määriteltyjä mittaustapoja.

Suojautumisen ja riskin pienentämisen politiikat sekä näiden tehokkuuden valvonta

Suojautuminen likviditeettiriskiltä perustuu erikseen vahvistettuihin riskilimiitteihin (minimi- ja /tai tavoitetasot), joille tyypillisesti on asetettu myös hälytysrajat. Limiitit ohjaavat toimintaa ja niitä seurataan likviditeetin hallinnassa ja riskiraportoinnissa. Maksuvelvoitteisiin sekä viranomaisvaatimuksiin nähden riittävän likviditeettireservin ylläpito sekä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä on keskeinen tapa huolehtia likviditeetin riittävyydestä. Ennakoimatonta likviditeettitilanteen heikentymistä varten on määritelty varautumissuunnitelma.

Johdon arvio likviditeettiriskin hallinnasta

Konsernin johto arvioi, että käytössä olevat likviditeettiriskin hallintaa koskevat järjestelyt ja menetelmät ovat konsernin riskiprofiiliin ja liiketoimintastrategiaan nähden riittävällä tasolla.

Johdon lausuma likviditeettiriskin osalta

Konsernin johto toteaa tässä tilinpäätöksessä esitettyihin numeerisiin tietoihin pohjautuen, että konsernin likviditeettiriskiprofiili on yhdenmukainen ja hallittu suhteessa konsernin liiketoimintastrategiaan.

	1-3 / 2017	4-6 / 2017	7-9 / 2017	10-12 / 2017
Maksuvalmiuspuskuri	371 734,5	335 993,0	360 209,6	346 090,4
Nettoulosvirtaukset	281 753,8	287 549,2	322 410,0	269 802,5
Maksuvalmiusvaatimus (%)	132,7 %	119,4 %	115,1 %	128,0 %

Tiedot ovat laskettu neljältä vuosineljännekseltä (tammi-maaliskuu, huhti-kesäkuu, heinä-syyskuu, loka-joulukuu). Kyseiset arvot ja numerotiedot on laskettu kuukauden lopun havaintojen yksinkertaisina keskiarvoina kutakin vuosineljänneksen edeltävän 12 kuukauden ajalta.

Varainhankinnan ja likviditeetin lähteiden keskittyneisyys

Konsernin keskeiset rahoituslähteet ovat katetut joukkolainat, vakuudettomat joukkovelkakirjalainat, sijoitustodistukset ja yleisöltä hankittavat talletukset. Näistä talletuksille ja pitkäaikaiselle varainhankinnalle on pakottava LCR-vaatimuksen lisäksi asetettu minimi ja /tai tavoitetasot, jotka ohjaavat toimintaa ja joita seurataan likviditeettiriskiraportoinnissa. Eri varainhankintalähteiden suhteelliset osuudet esitetään tässä tilinpäätöksessä.

Johdannaissopitio ja mahdollinen vakuuksien käyttö

Käytettävät johdannaiset liittyvät aina konsernin omaan toimintaan ja ovat yksinkertaisia koronvaihtosopimuksia tai koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, kiinnitysluottopankkitoiminnassa vain ensin mainittuja. Optioissa ja swap- optioissa konserniyhtiöt toimivat vain ostajana, eivät asettajana. Varainhankinnassa johdannaisia käytetään ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Muussa toiminnassa johdannaisia voidaan käyttää maltillisen position ottamiseen. Muussa kuin kiinnitysluottopankkitoiminnassa ja yksinkertaisissa valuutanvaihtosopimuksissa johdannaiset selvitetään keskitetysti valitun keskusteluyhteistyöpuolen kanssa. Vakuuksien käyttö määräytyy soveltavan johdannaissopimuksen ehtojen mukaisesti.

Valuuttaerot LCR:ssä

Hypo konsernilla on vain euromääräisiä velkoja ja saamisia, joten valuuttaeroa ei synny.

Kuvaus likviditeetin hallinnan keskittyneisyysasteesta ja konsernin eri yhtiöiden vuoroaikutuksesta

Likviditeetin hallinta on operatiivisesti keskitetty treasury-toimintoon, jossa valtuudet, vastuut ja tehtävät on asianmukaisesti eroteltu. Yhteistyö treasury:n ja muiden likviditeetin tai likviditeettiriskin hallinnan kanssa tekemisissä olevien yksiköiden kesken on jatkuvaa ja toimivaa.

Muut LRC-laskennassa olevat asiat, joita ei ole katettu LCR-julkistuslomakkeilla mutta joita laitos pitää olennaisina likviditeettiprofiilinsa kannalta
Ei ole.

61. MUUT VAKAVARAISUUS- JA RISKIASEMAA KUVAAVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2017	2016
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	37,4 %	38,4 %
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14 %	0,11 %
Luottoriski	Arvon alentumistappiot, netto, milj. €	0,01	-0,27
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	36,8 %	39,9 %
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	58,2 %	55,5 %
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,4	2,6
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus, %	147,6 %	144,3 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	506,1	421,0
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	40,3	23,1
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	18,1 %	18,3 %
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-4,0	-1,8
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-1,0	-1,6
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	2,2 %	2,7 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	95,3 %	95,0 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	95,1 %	95,5 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	3,8 %	3,8 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m ²	21,3	19,2

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 erääntyneenä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.
Arvon alentumistappiot, netto, milj. €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen arvonalentumis- ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksilta, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sekä velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.
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€	Vuosittainen 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 2017 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Elina Bergroth, Timo Hietanen, Hannu Hokka, Kari Joutsa, Markku Koskinen ja Kallepekka Osara.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2018

Markku Koskela

Timo Aro

Markus Heino

Kari Joutsa

Markku Koskinen

Kallepekka Osara

Riitta Vahela-Kohonen

Hannu Hokka

Mikael Englund

Timo Hietanen

Timo Kaisanlahti

Juha Metsälä

Mari Vaattovaara

Ira van der Pals

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2018

PricewaterhouseCoopers Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen, KHT

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

HYPON HALLINNOINTI



Eturivissä vasemmalta: konsultti Markku Koskinen, sijoitusjohtaja Ira van der Pals, professori Markku Koskela, varadekaani Mari Vaatto-vaara ja kehittämisspäälikkö Riitta Vahela-Kohonen. Takarivissä vasemmalta: johtaja Timo Kaisanlahti, valtiotieteen tohtori Timo Aro, maanviljelijä Kallepekka Osara, toimitusjohtaja Markus Heino, varatoimitusjohtaja Timo Hietanen, varatuomari Kari Joutsa ja toimitusjohtaja Mikael Englund.

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 yksikössä eli hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernissa tilikaudelta 2017 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 31.3.2017 lukien

Markku Koskela, puheenjohtaja, kauppatieteiden tohtori, professori

Hannu Hokka, varapuheenjohtaja, kauppatieteiden maisteri, toimitusjohtaja

Timo Aro, valtiotieteen tohtori

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, talonrakennusinsinööri, konsultti

Juha Metsälä, diplomi-insinööri, konsernijohtaja

Elias Oikarinen, kauppatieteiden tohtori,

akatemiatutkija, dosentti

Kallepekka Osara, agrologi, maanviljelijä

Anni Sinnemäki, humanististen tieteiden kandidaatti, apulaispormestari

Liisa Suvikumpu, filosofian tohtori, toimitusjohtaja

Mari Vaattovaara, filosofian tohtori, kaupunki- maantieteen professori, varadekaani

Riitta Vahela-Kohonen, filosofian maisteri, kehittämisspäälikkö

Ira van der Pals, kauppatieteiden maisteri, sijoitusjohtaja

Hallintoneuvoston tarkastajat 31.3.2017 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 31.3.2017 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 2017

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 2017

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: Ari Pauna (vas.), Pasi Holm, Harri Hiltunen, Kai Heinonen, Teemu Lehtinen, Mikko Huopio, Tuija Virtanen, Sari Lounasmeri ja Hannu Kuusela.

Hallituksen jäsenet 31.3.2017 lukien

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

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

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

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

Mikko Huopio (s. 1968), oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, riskienhallintajohtaja, hallituksessa vuodesta 2017

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

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

Hallituksen sihteerinä toimii Mikko Huopio.

TOIMITUSJOHTAJA JA JOHTORYHMÄ

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

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

Toimitusjohtajalle maksetut palkkiot julkaistaan Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla esilläpidettävässä palkka- ja palkki- oselvityksessä. 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 hallituksen kokouksiin strategisia kysymyksiä, merkittäviä ja periaat-

teellisiä 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 2017 toimitusjohtaja, riskienhallintajohtaja, pankinjohtaja, talous- ja laskentajohtaja sekä treasury- ja varainhankintajohtaja. Johtoryhmän kokoonpano muuttui 1.2.2017 lukien talous- ja laskentajohtajan sekä treasury- ja varainhankintajohtajan 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 2017 valittu tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, vastuunalaisena tilintarkastajanaan KHT, kauppatieteiden maisteri Jukka Paunonen.

Sisäinen tarkastus

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



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

VAKITUINEN HENKILÖSTÖ

1.3.2018

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

LAINAAMINEN JA ASIAKASPALVELU

Pankinjohtaja **Sami Vallinkoski**

Henkilöasiakkaat

Asuntorahoitusjohtaja **Päivi Salo**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Juha Kolari**
Asuntorahoituspäällikkö **Pauli Lange**, LKV
Luottopäällikkö **Anu Maliranta**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Risto Marila**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Marjut Nummelin**, LKV
Asuntorahoitusasiantuntija **Nea Nykänen**
Asuntorahoituspäällikkö **Hannele Nyström**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Kati Ryhänen**, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Sirpa Soikkeli**
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 **Petra Pironetti**, KED

Asiakaspalvelu ja myynnin tuki

Asiakaspalvelujohtaja **Kirsti Heikura**
Palveluneuvoja **Joanna Bremer**
Asuntorahoitusasiantuntija **Katja Grönholm**
Perintäpäällikkö **Päivi Hietamies**, LKV
Asuntorahoituspäällikkö **Anne Hiltunen**, LKV
Asuntorahoitusasiantuntija **Krista Kumpulainen**
Asuntorahoitusasiantuntija **Anja Kymäläinen**, LKV
Kiinteistöasiantuntija **Marja Niemelä**, LVV, KED
Asuntorahoituspäällikkö **Elisa Petrell**, LKV

VARAINHANKINTA JA TREASURY

Treasury- ja varainhankintajohtaja **Petteri Bollmann**
Rahoitusjohtaja **Maiju Harava**
Rahoituspäällikkö **Kristiina Aitala**, LKV
Asiakkuusjohtaja **Julia Grahn**
Rahoituspäällikkö **Tiina Helokivi**
Rahoituspäällikkö **Anttimatti Sipilä**
Back office -asiantuntija **Tiina Vartiainen**

TONTTIRAHASTOT JA TONTTINOTARIAATTITOIMINNOT

Sijoitusjohtaja, toimitusjohtaja **Juho Pajari**

TALOUSHALLINTO

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

RISKIENHALLINTA, COMPLIANCE, LAKIASIAT JA KEHITYS

Riskienhallintajohtaja,
toimitusjohtajan sijainen **Mikko Huopio**
Johtaja **Sami Aarnio**
Tekninen päällikkö **Ari Korkia-Aho**
ICT-päällikkö **Pekka Turunen**

SUOMEN HYPOTEEEKKIYHDISTYKSEN 157 VUOTTA

Hypo on Suomen ainoa asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitos. Luottokanta kasvoi 2,2 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,5 miljardiin euroon.

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 Antolainautoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.

1.2.1862 Suomen ensimmäinen yksityinen obligaatiolaina.

12/1864 Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria, joka on 19 % pääomalennuksen 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.



1960–1980 Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.

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

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 pankki-kriisinkin 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 asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkina. Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa 725 miljoonaan euroon ja taseensa 930 miljoonaan euroon. AsuntoHypoPankki vakiinnutti asemansa konserniyhtiönä 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 huippuammattilaisen 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 Hypo-talon katutasossa avattiin laajennetut pankkikonttoritilat.

S&P Global Ratings (S&P) antoi 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.

2017 S&P Global Ratings korottaa Hypon lyhytaikainen luottoluokituksen tasolle 'A-2' tasolta 'A-3' ja pitkäaikaisen luottoluokituksen tasolle 'BBB' vakain näkymin.

Hypon luottokanta kasvoi 2,2 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,5 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

www.twitter.com/hypo

www.facebook.com/hypoteekkiyhdistys

www.instagram.com/hypo_pankki



Yhteystiedot kokonaan