



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositarkastus
1.1.–31.3.2018

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2018 julkaistaan 10.8.2018

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuosittain päätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2017 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.3.2018 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi 27.4.2018. Osavuositarkastuksesta on suoritettu yleisluonteinen tarkastus, mutta ei tilintarkastusta.

Hypo-konsernin osavuositarkastus on luettavissa kotisivuilta osoitteessa

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

Hypo-konsernin tammi–maaliskuu 2018

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin korkokate ja kilpailukyky vahvistuivat entisestään.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

"Omistusasuminen ja oman asunto-osakeyhtiön kunto kiinnostavat kaupunkilaisia kasvavassa määrin. Luottokantamme vuosikasvu oli lähes 20 prosenttia. Kanta nousi 2,3 miljardiin euroon. Ydinliiketoimintamme kilpailukyky vahvistuu edelleen."

- Korkokate kasvoi 2,7 miljoonaan euroon (1,8 milj. € 1–3/2017)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät erittäin alhaisella tasolla ja odotettavissa olevien luotto- ja arvonalentumistappioiden nettomäärä oli positiivinen
- Palkkiotuotot olivat 0,9 miljoonaa euroa (0,8 milj. € 1–3/2017)
- Muiden tuottojen määrässä 1,0 miljoonaa euroa (1,4 milj. €) heijastui sijoituskiinteistöjen vähentyneet myyntivoitot
- Vakausmaksu- ja valvontakulut kasvattivat kokonaiskuluja liiketoimintakulujen pysyessä vuotta aiemmalla tasolla
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 12,6 % (12,7 % 31.12.2017)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)	1–3/2018	1–3/2017	2017
Korkokate	2 705	1 768	8 991
Palkkiotuotot netto	892	832	3 525
Muut tuotot yhteensä	1 031	1 359	5 190
Kulut yhteensä	-3 120	-2 929	-11 055
Liikevoitto	1 508	1 030	6 651
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 266 397	1 902 915	2 212 574
Talletukset	1 456 133	1 366 152	1 540 400
Taseen loppusumma	2 709 826	2 410 457	2 792 489
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,3	3,2	4,9
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	12,6	13,2	12,7
Kulu-tuotto -suhde, %	67,6	74,1	62,5
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,13	0,12	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	36,5	38,9	37,4
Luotot / talletukset, %	155,6	139,3	143,6

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

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

HYPO-KONSERNI

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

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

Talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Asiakaslupauksemme ”*Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.*” ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo lähes 29 000 asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen. Suomen AsuntoHypoPankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omistama talletuspankki.

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

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Asuntomarkkinoilla jatkui eritahtinen kehitys. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat

nousivat helmikuussa 2,9 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,9 prosenttia edellisvuodesta. Asuntolainakanta nousi helmikuussa 2,1 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko oli alle prosentin.

Maaliskuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,19 prosenttia.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

TAMMI–MAALISKUU 2018

Konsernin liikevoitto oli 1,5 miljoonaa euroa (1,0 milj. € 1.1.–31.3.2017). Tuotot yhteensä olivat 4,6 miljoonaa euroa (4,0 milj. €) ja kulut yhteensä 3,1 miljoonaa euroa (2,9 milj. €). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan 2,7 miljoonaan euroon (1,8 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 0,9 miljoonaa euroa (0,8 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 0,6 miljoonaa euroa (1,2 milj. €). Liikevoittoon sisältyi sijoituskiinteistöjen myyntivoittoja 0,6 miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän.

Kulu-tuottosuhte oli 67,6 % (74,1 %). Vakausmaksu- ja valvontakulut kasvattivat kokonaiskuluja liiketoimintakulujen pysyessä vuotta aiemmalla tasolla.

Siirtyminen IFRS 9:n mukaisiin odotettuihin luottotappioihin ei tuonut merkittäviä muutoksia aiemmin sovelletun IAS 39:n mukaisiin arvonalentumisiin nähden. Odotetut luottotappiot olivat 0,0 miljoonaa euroa (IAS 39 arvonalentumiset 0,0 milj. €).

Konsernin laaja tulos 0,9 miljoonaa euroa (1,4 milj. €) sisältää katsauskauden 1,2 miljoonan euron (0,9 milj. €) voiton lisäksi

omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen -0,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,0 miljoonaa euroa (0,5 milj. €) ja edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut -0,1 (0,0 milj. €).

HENKILÖSTÖ JA KEHITYS

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.3.2018 oli 51 henkilöä (51 henkilöä 31.12.2017). Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 2 266,4 miljoonaa euroon (2 212,6 milj. € 31.12.2017) vuosikasvun ollessa lähes 20 prosenttia.

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) jatkoi vahvistumistaan ja oli katsauskauden päättyessä 36,5 % (37,4 % 31.12.2017).

Järjestämättömien saatavien määrä oli alhainen, 3,0 miljoonaa euroa (3,1 milj. € 31.12.2017), mikä on 0,13 % (0,14 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 366,8 miljoonaa euroa (506,1 milj. € 31.12.2017), mikä oli 13,5 % (18,1 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 363,0 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista,

joista 96,5 % (91,5 %) oli luottoluokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 100,0 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 23 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 105,3 % (147,6 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön ylikate 6,3 miljoonaa euroa (6,4 milj. € 31.12.2017) esitetään konsernin muissa varoissa.

Asunto- ja asuntotonttiomistusten osuus taseesta pysyi alhaisena ollen 2,2 % (2,2 % 31.12.2017). Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokrattavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Omassa käytössä oleva Hypo Talo sijaitsee Helsingin keskustassa. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 5,7 miljoonaa euroa (5,6 milj. € 31.12.2017).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.3.2018 olivat tasearvoltaan 0,7 miljoonaa euroa (0,3 milj. € 31.12.2017) ja velat 7,0 miljoonaa euroa (6,9 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski 1 456,1 miljoonaa euroon (1 540,4 milj. € 31.12.2017). Talletusten osuus muodosti 56,9 % (58,7 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Suomen Hypoteekkiyhdistys ei laskenut katsauskaudella liikkeelle joukkovelkakirjoja.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.3.2018 oli 37,9 % (36,3 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 2 560,2 miljoonaa euroa (2 626,0 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 116,8 miljoonaa euroa (115,8 milj. € 31.12.2017). Omaa pääomaa oikaistiin 1.1.2018 nettomääräisesti -0,1 miljoonaa euroa johtuen siirtymisestä IFRS 9:n mukaisiin odotettuihin luottotappioihin. Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän tiedotteeseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.3.2018 oli 12,6 % (12,7 % 31.12.2017). Kauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luotto- ja vastapuoliriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti erinomaisella tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan sekä toimintaympäristössä mahdollisesti tapahtuviin poikkeuksellisiin muutoksiin. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 3,8 % (3,7 %).

Konsernin riskitasoissa ei ole katsauskaudella tapahtunut merkittäviä negatiivisia muutoksia. Yksityiskohtaisemmat riskienhallinnan käytännöt ja vakavaraisuustiedot julkistetaan osana tilintarkastettua vuositilinpäätöstä, sen liitetietoja ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–31.3.2018 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai

sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

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

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

Helsingissä 27. päivänä huhtikuuta 2018

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-3/2018	1-3/2017	2017
Korkotuotot	5 545,2	4 764,4	20 414,6
Korkokulut	-2 840,0	-2 996,1	-11 423,4
KORKOKATE	2 705,2	1 768,3	8 991,2
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista		39,9	39,9
Palkkiotuotot	911,5	854,6	3 618,0
Palkkiokulut	-19,8	-22,5	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	422,3	-147,6	421,4
Myytävikissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		317,1	1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	18,6		
Suojauslaskennan nettotulos	-3,1	-2,5	-27,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	590,4	1 154,3	2 924,0
Liiketoiminnan muut tuotot	3,1	-2,4	82,4
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-1 279,1	-1 216,2	-4 968,5
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-227,9	-232,4	-1 135,2
Muut henkilösivukulut	-34,1	-66,6	-218,2
Muut hallintokulut	-657,4	-706,2	-2 687,5
Hallintokulut yhteensä	-2 198,6	-2 221,4	-9 009,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-128,7	-87,3	-475,0
Liiketoiminnan muut kulut	-800,0	-626,1	-1 576,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista		5,9	6,0
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusvaroista	4,0		
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	3,5		
LIIKEVOITTO	1 508,5	1 030,4	6 651,4
Tuloverot	-264,2	-160,4	-1 144,0
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 244,3	870,0	5 507,4
KAUDEN VOITTO	1 244,3	870,0	5 507,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-3/2018	1-3/2017	2017
Kauden voitto	1 244,3	870,0	5 507,4
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan			
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset	48,8	160,1	526,2
Myytävikissä olevat rahoitusvarat		-160,1	202,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-259,9		
	-211,1	0,0	728,8
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan			
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-45,8	509,0	742,1
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9	-57,8		0,0
	-103,6	509,0	742,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-314,8	509,0	1 470,9
KAUDEN LAAJA TULOS	929,5	1 379,0	6 978,4

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.3.2018	31.12.2017	31.3.2017
VASTAAVAA			
Käteiset varat	74 200,0	201 200,0	140 400,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	281 672,5	284 718,7	275 104,6
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	7 151,2	16 322,0	2 880,2
Muut	25,7	77,5	55,7
	<u>7 176,9</u>	<u>16 399,5</u>	<u>2 935,9</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 266 397,0	2 212 574,4	1 902 915,5
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	720,2	258,9	163,4
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 863,1	2 816,9	2 836,3
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	59 706,5	59 686,0	64 437,7
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	852,0	854,5	862,1
Muut aineelliset hyödykkeet	279,3	295,6	342,0
	<u>60 837,8</u>	<u>60 836,2</u>	<u>65 641,9</u>
Muut varat	7 826,9	8 568,8	13 678,6
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	7 808,1	4 843,8	6 375,8
Laskennalliset verosaamiset	190,9	139,3	273,2
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>2 709 825,7</u>	<u>2 792 488,8</u>	<u>2 410 457,5</u>

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.3.2018	31.12.2017	31.3.2017
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat keskuspankeille	80 000,0	80 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	13 097,8	13 873,8	35 973,3
	<u>93 097,8</u>	<u>93 873,8</u>	<u>115 973,3</u>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	755 649,0	749 110,9	682 182,6
Muut	700 483,5	791 289,6	683 969,2
	<u>1 456 132,6</u>	<u>1 540 400,5</u>	<u>1 366 151,8</u>
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	19 382,2	19 545,5	27 212,2
	<u>1 475 514,8</u>	<u>1 559 946,0</u>	<u>1 393 364,0</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	852 138,2	852 292,2	657 994,8
Muut	134 940,3	134 929,0	93 476,2
	<u>987 078,5</u>	<u>987 221,2</u>	<u>751 471,0</u>
Johdannaissopimukset	6 983,6	6 944,6	4 898,9
Muut velat			
Muut velat	9 259,9	9 636,3	5 364,2
Siirtovelat ja saadut ennakot	6 636,6	4 524,1	10 639,9
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	4 490,3	4 490,1	8 980,2
Laskennalliset verovelat	10 012,5	10 030,3	9 543,1
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	22 810,7	22 799,9	22 799,9
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	-16,3	-65,0	-431,1
Käypään arvoon arvostamisesta	-225,9	34,0	-328,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 413,7	2 459,6	2 226,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	62 601,8	57 162,9	57 162,9
Kauden voitto	1 244,3	5 507,4	870,0
	<u>116 751,8</u>	<u>115 822,3</u>	<u>110 223,0</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>2 709 825,7</u>	<u>2 792 488,8</u>	<u>2 410 457,5</u>

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
(1000 €)						
Oma pääoma 1.1.2017	5 000,0	22 796,7	957,6	22 923,5	57 166,1	108 843,9
Kauden voitto					870,0	870,0
Voittovarojen käyttö		3,2			-3,2	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-17,9			-17,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			218,0			218,0
Laskennallisten verojen muutos			-40,0			-40,0
Myytävikissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			117,0			117,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-317,1			-317,1
Laskennallisten verojen muutos			40,0			40,0
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			636,2			636,2
Laskennallisten verojen muutos			-127,2			-127,2
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,2	509,1	0,0	-3,2	509,1
Oma pääoma 31.3.2017	5 000,0	22 799,9	1 466,7	22 923,5	58 032,9	110 223,0
Oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
Muutokset laadintaperiaatteissa (liite 8.1)					-57,8	-57,8
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 612,5	115 764,5
Kauden voitto					1 244,3	1 244,3
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-22,0			-22,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			82,9			82,9
Laskennallisten verojen muutos			-12,2			-12,2
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-311,8			-311,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-18,6			-18,6
Laskennallisten verojen muutos			70,4			70,4
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			-57,3			-57,3
Laskennallisten verojen muutos			11,5			11,5
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	10,7	-257,0	0,0	-10,7	-257,0
Oma pääoma 31.3.2018	5 000,0	22 810,7	2 171,6	22 923,5	63 846,1	116 751,8
IFRS 9 siirtymätiedot, oman pääoman täsmäytyslaskelma						
Oma pääoma 31.12.2017	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
Oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
IAS 39 arvonalentumisten purku, saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					301,2	301,2
IFRS 9 mukaiset odotetut luottotappiot (ECL), saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					-333,7	-333,7
IFRS 9 mukaiset odotetut luottotappiot (ECL), saamistodistukset					-25,3	-25,3
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 612,5	115 764,5

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-3/2018	1-3/2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	4 022,4	4 088,2
Maksetut korot	-1 923,3	-1 769,2
Palkkiotuotot	918,0	1 148,6
Palkkiokulut	-19,8	-22,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	422,3	-147,6
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		317,1
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	18,6	
Suojauslaskennan nettotuotot	-3,1	-2,5
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	276,9	2 018,6
Liiketoiminnan muut tuotot	3,1	-2,4
Hallintokulut	-1 898,3	2 386,5
Liiketoiminnan muut kulut	-805,6	-630,6
Luotto- ja takaustappiot		5,9
Odotetut luottotappiot	7,6	
Tuloverot	-3,8	-204,1
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	1 015,0	7 186,1
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-54 502,3	-105 126,5
Vakuudet johdannaisista	200,1	268,2
Sijoituskiinteistöt	-469,7	-2 960,0
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-54 771,9	-107 818,3
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-84 268,9	163 108,2
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-84 268,9	163 108,2
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-138 025,7	62 476,0
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-156,0	-113,6
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	39,9
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-156,0	-73,7
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	43,2	89,3
Pankkilainat, takaisinmaksut	-819,2	-2 202,6
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-106,5	-1 301,3
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	26 225,8	5 864,1
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-26 441,7	-45 753,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	40 212,1	218,0
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-40 200,8	-18 175,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	5,0	10,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4,8	-10,5
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-1 086,9	-61 260,8
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-139 268,7	1 141,5
Rahavarat 1.1.	502 318,1	417 299,0
Rahavarat 31.3.	363 049,5	418 440,5
RAHAVAROJEN MUUTOS	-139 268,7	1 141,5

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2017 tilinpäätöksessä, lukuun ottamatta laatimisperiaatteiden muutoksia 1.1.2018 käyttöön otettujen uusien IFRS 9 ja IFRS 15 –standardeista johtuen. IFRS 9:n käyttöönoton vaikutuksista kerrotaan tarkemmin liitetiedossa 8.1 ja IFRS 15:n käyttöönoton vaikutuksista liitetiedossa 8.2. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyn IAS 34-standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2018 alkaneella tilikaudella ei tullut voimaan muita uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2017 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.3.2018 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa. Tarkastuksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi 27.4.2018. Osavuositarkastuksesta on suoritettu yleisluonteinen tarkastus, mutta ei tilintarkastusta.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

2. Uudet standardit ja tulkinnat

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

2.1. IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardi

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

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

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja –ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 31.3.2018. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.3.2018.

4. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)	31.3.2018	31.12.2017
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	62 601,8	57 162,9
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	47 905,8	48 152,0
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	1 244,3	5 507,4
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	116 751,8	115 822,3
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut		
Aineettomat hyödykkeet	-2 290,5	-2 253,5
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-190,9	0,0
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	16,3	65,0
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 472,7	-7 563,1
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-9 937,7	-9 751,6
Ydinpääoma (CET1)	106 814,1	106 070,7
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	106 814,1	106 070,7
Riskipainotetut varat yhteensä	845 706,9	836 775,6
Vakavaraisuussuhteet ja puskurit		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,6	12,7
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,6	12,7
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,6	12,7
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: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	9,1	9,2

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonoidon riskin (CVA).

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

Standardimenetelmän mukaiset luotto- ja vastapuoliriskit, tase ja taseen ulkopuoliset erät

(1000 €)

	31.3.2018			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	144 313,9	203 696,2		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	109 608,8	119 887,3		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	13 081,3	13 081,3	2 616,3	209,3
Saamiset luottolaitoksilta	59 019,8	67 550,5	18 140,7	1 451,3
Saamiset yrityksiltä	93 960,3	37 918,1	32 293,5	2 583,5
Vähittäissaamiset	62 901,0	22 713,4	15 547,1	1 243,8
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 486 374,4	2 276 248,1	669 965,8	53 597,3
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 395,0	2 279,1	2 297,5	183,8
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	50 380,9	50 380,9	5 038,1	403,0
Muut erät	62 473,4	62 473,4	62 473,4	4 997,9
Yhteensä	3 084 508,8	2 856 228,1	808 372,4	64 669,8
Operatiivinen riski			29 782,5	2 382,6
Muut riskit			7 552,1	604,2
Kaikki erät yhteensä	3 084 508,8	2 856 228,1	845 706,9	67 656,6

	31.12.2017			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu 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
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 762,4	2 372,2	2 394,9	191,6
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 650,7	33 650,7	3 365,1	269,2
Muut erät	63 157,8	63 157,8	63 157,8	5 052,6
Yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	799 321,0	63 945,7
Operatiivinen riski			29 782,5	2 382,6
Muut riskit			7 672,1	613,8
Kaikki erät yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	836 775,6	66 942,0

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

5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkupooliset sitoumukset

(1000 €)	31.3.2018	31.12.2017
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	371 138,4	275 063,9
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 875,1	2 875,1
Yhteensä	376 195,4	280 120,8

6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		31.3.2018	31.12.2017
	Käyvän arvon määrittämisperiaate		
Rahoitusvarat	Käypä arvo		Käypä arvo
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	281 672,5	284 718,7
Saamistodistukset	A	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	B	720,2	258,9
Yhteensä		282 392,7	284 977,6
Rahoitusvelat			
Johdannaissopimukset	B	6 983,6	6 944,6
Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.			

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva hinta

C: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta

Yllä olevassa taulukossa käyvän arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduin julkisin noteerauksin.

Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria.

7. Lähipiiritiedot

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

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.12.2017 jälkeen.

8. Laatisperiaatteiden muutokset

8.1. IFRS 9:n käyttöönoton vaikutukset

Liitetiedossa kuvataan IFRS 9:n soveltamisen vaikutukset konsernin tilinpäätökseen sekä täsmentää laatisperiaatteita, joita sovelletaan 1.1.2018. Tätä liitetietoa tulee lukea yhdessä tilinpäätöksessä 2017 esitettyjen laatisperiaatteiden kanssa.

Vertailuvuoden 2017 tietoja ei oikaista 1.1.2018 alkavalta tilikaudelta annettavissa osavuosikatsauksissa ja tilinpäätöksissä. Konserni ei myöskään sovelle vakavaraisuusasetuksen (EU575/2013), CRR, artiklan 473a mukaisia siirtymäjärjestelyjä. Konsernin omaa pääomaa ja omia varoja oikaistiin 1.1.2018 IAS 39 arvon alentumisten peruutusten ja IFRS 9:n odotettujen luottotappioiden nettomäärällä. Oikaisu vähensi omaa pääomaa ja omia varoja 57 822,88 euroa.

Hypo-konserni siirtyi 1.1.2018 IFRS 9 -standardin suojauslaskentaan. Tämä ei heikentänyt suojauslaskentatuloksia verrattuna IAS 39 standardin laskentamalliin. Suojauslaskennan nettotulos 1.1.-31.3.2018 oli -3 069,75 euroa.

Rahoitusvarat

1 000 €	Luokitteluryhmä		Kp-arvo	Kp-arvo
	IAS39	IFRS 9	31.12.2017	1.1.2018
Tase-erä	IAS39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	201 200	201 200
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	16 399	16 399
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	2 212 574	2 212 542
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	213 489	213 489
Saamistodistukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollis uuden perusteella	71 230	71 230
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	132	132
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	259	259
Rahoitusvarat yhteensä			2 715 284	2 715 251

Rahoitusvelat

1 000 €	Luokitteluryhmä		Kp-arvo	Kp-arvo
	IAS39	IFRS 9	31.12.2017	1.1.2018
Tase-erä	IAS39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	93 874	93 874
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	1 559 946	1 559 946
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	987 221	987 221
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	6 945	6 945
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	4 490	4 490
Rahoitusvelat yhteensä			2 652 476	2 652 476

LUOKITTELU, RAHOITUSVARAT

Konserni on luokitellut varat IFRS 9:n mukaisiin luokkiin, perustuen laadittuihin liiketoimintamalleihin sekä sopimusten kassavirtaominaisuuksiin.

Rahoitusvarat

1 000 €	Luokitteluryhmä		Kp-arvo	Uudelleen-	Uudelleen-	Kp-arvo
	IAS39	IFRS 9	31.12.2017	luokittelu	arvostus (ECL)	1.1.2018
Tase-erä	IAS39	IFRS 9	IAS 39			IFRS 9
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	201 200			201 200
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	16 399			16 399
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	2 212 574		-33	2 212 542
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	213 489		-25	213 489
Saamistodistukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollis uuden perusteella	71 230			71 230
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	132			132
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	259			259
Rahoitusvarat yhteensä			2 715 284	0	-58	2 715 251

Jaksotetusta hankintamenoista luokittelu jaksotettuun hankintameno

Liiketoimintamallin tavoitteena on pitää rahoitusvaroihin kuuluvia saamia (käteiset varat, saamiset luottolaitoksilta ja saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä) hallussa sekä kerätä niistä sopimusperusteiset kassavirrat. Uudelleenluokittelu ei vaikuttanut luottojen kirjanpitoarvoon. Kirjanpitoarvo pieni uudelleenarvostuksen (odotetut luottotappiot) vuoksi nettomääräisesti 32 519,80 euroa.

Myytavissä olevien rahoitusvarojen luokittelu käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin

Myytavissä olevat saamistodistukset sekä osakkeet ja osuudet on uudelleen luokiteltu käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin (FVOCI) liiketoimintamallin perusteella, jossa tarkoituksena on kerätä kassavirrat ja mahdollisesti myydä rahoitusväline ennen eräpäiväänsä. Kassavirrat ovat pelkästään pääoman- ja koronmaksua. Uudelleenluokittelu ei muuttanut saamistodistusten kirjanpitoarvoa taseessa. Uudelleenarvostus lisäsi käyvän arvon rahastoa nettomääräisesti 25 303,08 euroa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella

Liiketoimintamallin tavoitteena on pitää saamistodistuksia hallussa sekä kerätä siitä sopimusperusteisia kassavirtoja ja mahdollisesti myydä rahoitusväline ennen eräpäiväänsä. Lisäksi tavoitteena on vähentää kirjanpitolista epäsymmetriaa, jota muutoin syntyi eroavuuksista saamistodistusten ja johdannaissopimusten arvostamisessa ja kirjaamisessa. Uudelleenluokittelu ei muuttanut kirjanpitoarvoa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavien luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti

Johdannaissopimukset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti (FVPL), eikä tässä ole muutosta aikaisempaan. Uudelleenluokittelu ei muuttanut kirjanpitoarvoa.

ARVONALENTUMISET, RAHOITUSVARAT

Konserni siirtyi 1.1.2018 soveltamaan IFRS 9 -standardin odotettujen luottotappioiden laskentaa ja kirjaamista. Odotettujen luottotappioiden mallia sovelletaan rahoitusvaroihin, jotka luokitellaan jaksotettuun hankintamenoon ja käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin. Vuokrasaamisiin ja myyntisaamisiin sovelletaan yksinkertaistettua luottotappiolaskentaa. Rahoitusvarat, vuokra- ja myyntisaamiset ovat luonteeltaan vähäriskisiä eikä luottoriskissä ole tapahtunut olennaista muutosta ajanjaksolla 1.1.2018 - 31.3.2018.

1 000 €	Arvonalentumis- tappiot IAS 39	Uudelleen- luokittelu	Uudelleen- arvostus (ECL)	Odotetut luottotappiot IFRS 9
Tase-erä	31.12.2017			1.1.2018
Luokittelu jaksotettuun hankintamenoon				
Käteiset varat	0			0
Saamiset luottolaitoksilta	0			0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	301		33	334
Yhteensä	301	0	33	334
Myytävässä olevien rahoitusvarojen luokittelu käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin				
Saamistodistukset	0		25	25
Osakkeet ja osuudet	0			0
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti käyvän arvon option perusteella luokittelu käypään arvoon tulosvaikuttaisesti arvostamismahdollisuuden perusteella				
Saamistodistukset	0			0
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti arvostettavien luokittelu käypään arvoon tulosvaikuttaisesti				
Johdannaisoimukset	0			0
Yhteensä	301	0	58	359

ODOTETUT LUOTTOTAPPIOT, TASOJAOTTELU

1 000 €	Kp-arvo 1.1.2018	Odotetut luottotappiot 1.1.2018	Kp-arvo 31.3.2018	Odotetut luottotappiot 31.3.2018	Odotetut luottotappiot, muutos 1.1.2018 - 31.3.2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 203 966	21	2 256 652	18	3
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	5 600	3	6 755		3
Taso 3, järjestämättömät saamiset	3 007	310	2 991	312	-2
Yhteensä	2 212 574	334	2 266 397	330	4
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	213 489	25	225 959	22	4
Muut varat, myyntisaamiset					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	289		280		0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	275 064	0	371 138	0	0

8.2. IFRS 15:n käyttöönoton vaikutukset

Hypo-konsernissa otettiin 1.1.2018 alkaen käyttöön IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista aiemmin sovellettujen IAS 18:n tulouttamisperiaatteiden sijasta. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. IFRS 15 soveltamisesta 1.1.2018 alkaen ei aiheutunut oikaisuja vertailukauden 1.1.-31.3.2017 tuloslaskelmaan, taseeseen, omien pääomien laskelmaan tai rahavirtalaskelmaan. Tuloutusperiaatteisiin IFRS 15 soveltamisella ei ollut olennaista vaikutusta. Konserni soveltaa IFRS 15-standardia takautuvalla menetelmällä.

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

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

Alla olevassa taulukossa kuvataan konsernin tuottojen jakautumista tuottolajeittain.

KONSERNIN TUOTOT

(1000 €)

	1-3/2018	(%)	1-3/2017	(%)
Korkotuotot	5 545,2		4 764,4	
Korkokulut	-2 840,0		-2 996,1	
Korkokate	2 705,2	58 %	1 768,3	45 %
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	479,0		489,9	
Tontintoriantoiminnasta	321,2		260,0	
Muusta toiminnasta	91,5		82,1	
Nettopalkkiotuotot yhteensä	891,7	19 %	832,1	21 %
Treasury-toiminnan nettotuotot	437,8		167,1	
Sijoituskiinteistöjen vuokraus- ja toimenpide- ja toimenpidepalkkioiden nettotuotot	590,4		567,5	
Kiinteistö- ja sijoitus- ja toimenpidepalkkioiden nettotuotot	0,0		586,9	
Muut tuotot	3,1		37,5	
Muut tuotot yhteensä	1 031,4	22 %	1 358,9	34 %
Tuotot yhteensä	4 628,2	100 %	3 959,3	100 %

9. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

31.3.2018

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	954 199	954 199	1 755 627	1 755 627
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	52 776	52 776	229 572	229 572
Muut varat, sisältäen antolainaus	901 423	901 423	1 525 923	1 525 923

B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Velat luottolaitoksille	79 520	99 544
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	653 762	849 913
Johdannaissopimukset		4 742
Yhteensä	733 282	954 199

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

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

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 954,2 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 900,0 milj. € 31.3.2017. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 229,6 milj. € 31.3.2018. Sitomattomista antolainoista 1 141,8 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2017

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

B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Tiettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo	79 600	100 827
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	653 446	849 597
Johdannaissopimukset		4 863
Yhteensä	733 045	955 287

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

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

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 955,3 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 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.

Kertomus Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2018 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 31.3.2018, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä merkittäviä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan yhteenvedon ja muut selostavat liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja siitä, että se antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2018 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä 27.4.2018

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT

Katsauksen lähdetiedot:

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

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

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat:

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot/myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut+ odotetut luottotappiot/arvonalentumistappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	Liikevoitto - tuloverot	
	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)	x 100
Kulu-tuotto-suhde, %	Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut	
	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot/myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	x 100
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
	Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä	x 100
	Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.	
Luotot/talletukset, %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
	Talletukset	x 100
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletukset	
	Kokonaisvarainhankinta	x 100
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarain-hankinnasta, %	Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta	
	Kokonaisvarainhankinta	x 100
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12 (kuukausia vuodessa))	
Henkilöstömäärä	Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa. Henkilöstön määrä keskimäärin lasketaan jakamalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.	
Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:		
Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta	x 100
	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
	Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	
LCR-tunnusluku, %	Likvidit varat	
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)	x 100
	LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	Ensisijainen pääoma	
	Vastuut yhteensä	x 100
	Vähimmäisomavaraisuusaste, % lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti	
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	Ydinpääoma	
	Kokonaisriski	x 100
	Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	

Tunnuslukujen selitteet:

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

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

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

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

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

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

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

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.