



**HYPO**

# **SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS**

## **Osavuositarkastus 1.1.–30.6.2018**

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2018 julkaistaan 31.10.2018

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2017 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 30.6.2018 julkistettujen osavuositarkastusten ja pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi 10.8.2018. 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–kesäkuu 2018

### Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin ydinliiketoiminnan kannattavuus jatkoi vahvistumistaan.

#### Toimitusjohtaja Ari Pauna:

*"Omistusasuminen ja oman asunto-osakeyhtiön kunto kiinnostavat kaupunkilaisia edelleen. Luottokantamme nousi lähes 2,4 miljardiin euroon vuosikasvun oltua noin 20 prosenttia. Korkokate ja kilpailukyky jatkavat vahvistumistaan."*

- Korkokate kasvoi 5,8 miljoonaan euroon (4,0 milj. € 1–6/2017)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät erittäin alhaisella tasolla ollen 0,12 % lainakannasta (0,13 % 30.6.2017)
- Nettopalkkiot tuotot olivat 1,9 miljoonaa euroa (1,9 milj. € 1–6/2017)
- Muut tuotot olivat 1,3 miljoonaa euroa (3,1 milj. € 1–6/2017)
- Täysimääräisenä ensimmäiselle vuosipuoliskolle kirjattu vakauserä kasvatti kokonaiskuluja siitä huolimatta, että liiketoimintakuluja leikattiin yli 3 % vuotta aiemmasta tasosta
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 12,3 % (12,7 % 31.12.2017)

KONSERNIN AVAINLUVUT (1000 €)	1–6/2018	1–6/2017	4–6/2018	4–6/2017	2017
Korkokate	5 775	3 951	3 070	2 182	8 991
Palkkiotuotot netto	1 938	1 883	1 046	1 051	3 525
Muut tuotot yhteensä	1 313	3 069	281	1 710	5 190
Kulut yhteensä	-6 016	-5 769	-2 897	-2 840	-11 055
Liikevoitto	3 009	3 134	1 501	2 104	6 651
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 388 271	2 035 257	2 388 271	2 035 257	2 212 574
Talletukset	1 627 075	1 293 090	1 627 075	1 293 090	1 540 400
Taseen loppusumma	2 956 543	2 626 808	2 956 543	2 626 808	2 792 489
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,3	4,7	4,3	6,3	4,9
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	12,3	13,2	12,3	13,2	12,7
Kulu-tuotto -suhde, %	66,4	64,9	65,1	57,6	62,5
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,12	0,13	0,12	0,13	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	36,4	38,3	36,4	38,3	37,4
Luotot / talletukset, %	146,8	157,4	146,8	157,4	143,6

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

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

## HYPO-KONSERNI

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

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 yli 29 500 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

Maailmantalous jatkoi vakaata kasvuaan, joskin nousuvauhti näyttää hieman hiipuvan

yritysten ja kuluttajien luottamusmittarien perusteella. Euroopan keskuspankki ilmoitti pitävänsä keskeiset ohjauskorot ennallaan ainakin vuoden 2019 kesään asti ja jatkavansa arvopaperiostoja kuluvan vuoden loppuun asti. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot pysyivät negatiivisina ja kesäkuun lopussa asuntolainojen yleisin viitekorko, 12 kuukauden euribor, oli -0,18 prosenttia.

Suomen talous jatkoi vahvaa kasvua alkuvuonna kotimarkkinoiden vetämänä. Bruttokansantuote kasvoi yli 3 prosenttia viime vuodesta ja työllisyys kasvoi kiitettävästi. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit pysyivät korkealla ja rakentamista riitti kasvukeskuksissa. Sen sijaan tavaravienti ja teollisuuden uudet tilaukset vaimenivat keväällä aavistuksen. Talousotsikoita hallitsi huoli kauppasodasta, joka kohdistuisi laajentuessaan juuri vientiin.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui, kun asuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla ja Tampereella, mutta haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla hinnat luisuivat yhä. Asuntolainakanta kasvoi kitsaasti noin 2 prosentin vuosivauhtia ja asuntolainojen keskikorko pysyi alle 1 prosentissa. Finanssivalvonta kiristi heinäkuusta 2018 alkaen asuntolainojen enimmäismäärää asunnonvaihtajien osalta. Samaan aikaan taloyhtiöiden lainakanta jatkoi nopeaa yli 10 prosentin vuosikasvua.

Asuntokauppaa ylläpiti etenkin uusien asuntojen kauppa, Helsingissä piristyi myös vanhojen asuntojen kauppa. Suomessa valmistuu nyt enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan yli 25 vuoteen. Vuokrat kallistuivat koko maassa yli 2 prosenttia viime vuodesta, mutta kasvukaupunkien uudet vuokratkohteet ja haja-asutusalueiden pienempi vuokratkäsyt tasoittivat kehitystä.

## **TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS**

### **HUHTI-KESÄKUU 2018**

Konsernin liikevoitto oli 1,5 miljoonaa euroa (2,1 milj. € 1.4.–30.6.2017). Tuotot yhteensä olivat 4,4 miljoonaa euroa (4,9 milj. €) ja kulut yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (2,8 milj. €).

### **TAMMI-KESÄKUU 2018**

Konsernin liikevoitto oli 3,0 miljoonaa euroa (3,1 milj. € 1.1.–30.6.2017). Tuotot yhteensä olivat 9,0 miljoonaa euroa (8,9 milj. €) ja kulut yhteensä 6,0 miljoonaa euroa (5,8 milj. €). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan 5,8 miljoonaan euroon (4,0 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 1,9 miljoonaa euroa (1,9 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 1,3 miljoonaa euroa (1,6 milj. €). Liikevoittoon sisältyi sijoituskiinteistöjen myyntivoittoa 0,4 miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän.

Kulu-tuottosuhde oli 66,4 % (64,9 %). Täysimääräisenä ensimmäiselle vuosipuoliskolle Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon (2015/ESMA/1462) mukaisesti kirjattu vakaussmaksu kasvatti kokonaiskuluja siitä huolimatta, että liiketoimintakuluja leikattiin yli 3 % vuotta aiemmasta tasosta. Hypo-konsernin maksettavaksi tullut vakaussmaksu oli 0,9 miljoonaa euroa (0,5 milj. €).

Konsernin laaja tulos 2,7 miljoonaa euroa (3,3 milj. €) sisältää katsauskauden 2,5 miljoonan euron (2,6 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 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 30.6.2018 oli 51 henkilöä (51 henkilöä 31.12.2017). Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

## **VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA**

### **Luotonanto**

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 2 388,3 miljoonaan euroon (2 212,6 milj. € 31.12.2017) vuosikasvun ollessa lähes 20 prosenttia.

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

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

Järjestämättömien saatavien määrä oli alhainen, 2,9 miljoonaa euroa (3,1 milj. € 31.12.2017), mikä on 0,12 % (0,14 %) lainakannasta.

### **Maksuvalmius ja muut saamiserät**

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 492,9 miljoonaa euroa (506,1 milj. € 31.12.2017), mikä oli 16,7 % (18,1 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 489,1 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 95,5 % (91,5 %) oli luottoluokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 100,0 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 34

kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 169,3 % (147,6 %).

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

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

### **Johdannaissopimukset**

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 30.6.2018 olivat tasearvoltaan 1,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. € 31.12.2017) ja velat 3,8 miljoonaa euroa (6,9 milj. €).

### **Talletukset ja muu varainhankinta**

Talletuskanta nousi 1 627,1 miljoonaan euroon (1 540,4 milj. € 31.12.2017). Talletusten osuus muodosti 57,9 % (58,7 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti huhtikuussa katetun joukkolainaemission nimellispääomaltaan yhteensä 250,0 miljoonaa euroa.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.6.2018 oli 39,9 % (36,3 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 2 809,1 miljoonaa euroa (2 645,5 milj. €).

## **RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA**

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 118,5 miljoonaa euroa (115,8 milj. € 31.12.2017). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 30.6.2018 oli 12,3 % (12,7 % 31.12.2017). Kauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luotto- ja vastapuoliriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti erinomaisella tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 3,5 % (3,7 %).

Finanssivalvonta on 29.6.2018 tekemällään päätöksellä asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävän konsolidoidulla ydinpääomalla katettavan 1,0 %:n lisäpääomavaatimuksen (järjestelmäriskipuskuri). Päätös tulee voimaan 1.7.2019.

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.–30.6.2018 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

### **ARVIO TULEVASTA**

Suomen talous ja työllisyys kasvavat vuonna 2018, mikä heijastuu positiivisesti asuntomarkkinoihin ja lainakysyntään. Kaupungistuminen jatkuu ja tuo tukea suurimpien kasvukaupunkien asunto- ja lainamarkkinoille, mutta samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset erot kasvavat.

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 10. päivänä elokuuta 2018

Hallitus

**KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS**

(1000 €)	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
Korkotuotot	5 864,1	4 900,4	11 409,3	9 664,8	20 414,6
Korkokulut	-2 794,1	-2 717,9	-5 634,1	-5 714,0	-11 423,4
<b>KORKOKATE</b>	<b>3 070,1</b>	<b>2 182,5</b>	<b>5 775,2</b>	<b>3 950,8</b>	<b>8 991,2</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista				39,9	39,9
Palkkiotuotot	1 078,7	1 080,1	1 990,2	1 934,7	3 618,0
Palkkiokulut	-32,7	-28,9	-52,6	-51,4	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-499,3	821,5	-77,0	673,9	421,4
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		360,6		677,8	1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	69,8		88,3		
Suojauslaskennan nettotulos	-17,6	-32,7	-20,7	-35,2	-27,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	739,2	449,6	1 329,6	1 603,9	2 924,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-10,5	111,3	-7,4	108,9	82,4
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 257,9	-1 397,9	-2 537,0	-2 614,0	-4 968,5
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-278,3	-276,4	-506,2	-508,8	-1 135,2
Muut henkilösivukulut	-10,6	-15,4	-44,7	-81,9	-218,2
Muut hallintokulut	-604,0	-655,0	-1 261,5	-1 361,2	-2 687,5
Hallintokulut yhteensä	-2 150,8	-2 344,7	-4 349,4	-4 566,0	-9 009,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-123,3	-107,8	-252,0	-195,1	-475,0
Liiketoiminnan muut kulut	-590,3	-394,1	-1 390,3	-1 020,2	-1 576,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista		6,7		12,5	6,0
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun kirjatusta rahoitusvaroista	-37,2		-33,2		
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	5,1		8,7		
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>1 500,9</b>	<b>2 104,0</b>	<b>3 009,4</b>	<b>3 134,4</b>	<b>6 651,4</b>
Tuloverot	-239,1	-356,9	-503,3	-517,2	-1 144,0
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	<b>1 261,8</b>	<b>1 747,2</b>	<b>2 506,1</b>	<b>2 617,2</b>	<b>5 507,4</b>
<b>KAUDEN VOITTO</b>	<b>1 261,8</b>	<b>1 747,2</b>	<b>2 506,1</b>	<b>2 617,2</b>	<b>5 507,4</b>

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS**

(1000 €)	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
Kauden voitto	1 261,8	1 747,2	2 506,1	2 617,2	5 507,4
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	16,3	149,5	65,0	309,6	526,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-12,2		-172,3	202,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	409,1		149,2		
	425,4	137,3	214,2	137,4	728,8
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	51,9	44,4	6,1	553,3	742,1
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9			-57,8		
	51,9	44,4	-51,7	553,3	742,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	477,3	181,7	162,5	690,7	1 471,0
<b>KAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>1 739,1</b>	<b>1 928,8</b>	<b>2 668,6</b>	<b>3 307,9</b>	<b>6 978,4</b>

**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000 €)

	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>30.6.2017</b>
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	265 000,0	201 200,0	226 014,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	214 666,0	284 718,7	281 257,5
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	9 110,3	16 322,0	5 003,9
Muut	363,0	77,5	2 004,5
	<u>9 473,3</u>	<u>16 399,5</u>	<u>7 008,3</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 388 270,8	2 212 574,4	2 035 256,7
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	976,5	258,9	258,6
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 875,8	2 816,9	2 839,1
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	59 425,2	59 686,0	60 223,6
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	849,5	854,5	859,6
Muut aineelliset hyödykkeet	271,7	295,6	325,7
	<u>60 546,3</u>	<u>60 836,2</u>	<u>61 408,9</u>
Muut varat	9 088,7	8 568,8	7 788,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	5 380,0	4 843,8	4 592,9
Laskennalliset verosaamiset	133,0	139,3	251,2
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>2 956 542,8</u></b>	<b><u>2 792 488,8</u></b>	<b><u>2 626 807,6</u></b>



**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000 €)

	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>30.6.2017</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat keskuspankeille	80 000,0	80 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	11 984,0	13 873,8	35 977,7
	<u>91 984,0</u>	<u>93 873,8</u>	<u>115 977,7</u>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	823 015,4	749 110,9	688 104,9
Muut	804 059,8	791 289,6	604 984,6
	<u>1 627 075,2</u>	<u>1 540 400,5</u>	<u>1 293 089,6</u>
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	18 680,7	19 545,5	26 010,3
	<u>1 645 755,9</u>	<u>1 559 946,0</u>	<u>1 319 099,8</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	1 005 870,6	852 292,2	901 379,1
Muut	60 972,0	134 929,0	116 427,5
	<u>1 066 842,5</u>	<u>987 221,2</u>	<u>1 017 806,6</u>
Johdannaissopimukset	3 806,4	6 944,6	8 416,1
Muut velat			
Muut velat	10 490,1	9 636,3	29 465,1
Siirtovelat ja saadut ennakot	4 606,4	4 524,1	5 346,6
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	4 490,9	4 490,1	8 981,0
Laskennalliset verovelat	10 075,5	10 030,3	9 562,8
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	22 810,7	22 799,9	22 799,9
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	0,0	-65,0	-281,6
Käypään arvoon arvostamisesta	183,2	34,0	-340,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 465,7	2 459,6	2 270,8
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	2 506,1	5 507,4	2 617,1
	<u>118 490,9</u>	<u>115 822,3</u>	<u>112 151,8</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>2 956 542,8</u></b>	<b><u>2 792 488,8</u></b>	<b><u>2 626 807,6</u></b>

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS**

(1000 €)	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarajat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	5 000,0	22 796,7	957,6	22 923,5	57 166,1	108 843,9
Kauden voitto					2 617,1	2 617,1
Voittovarojen käyttö		3,2			-3,2	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-49,6			-49,6
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			436,7			436,7
Laskennallisten verojen muutos			-77,4			-77,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			462,4			462,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-677,8			-677,8
Laskennallisten verojen muutos			43,1			43,1
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			691,7			691,7
Laskennallisten verojen muutos			-138,3			-138,3
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,2	690,7	0,0	-3,2	690,7
<b>Oma pääoma 30.6.2017</b>	<b>5 000,0</b>	<b>22 799,9</b>	<b>1 648,3</b>	<b>22 923,5</b>	<b>59 780,0</b>	<b>112 151,8</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
Muutokset laadintaperiaatteissa					-57,8	-57,8
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2018</b>	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 612,5	115 764,5
Kauden voitto					2 506,1	2 506,1
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-44,2			-44,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			125,5			125,5
Laskennallisten verojen muutos			-16,3			-16,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			270,6			270,6
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-88,3			-88,3
Laskennallisten verojen muutos			-33,1			-33,1
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			7,6			7,6
Laskennallisten verojen muutos			-1,5			-1,5
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	10,7	220,3	0,0	-10,7	220,3
<b>Oma pääoma 30.6.2018</b>	<b>5 000,0</b>	<b>22 810,7</b>	<b>2 648,9</b>	<b>22 923,5</b>	<b>65 107,9</b>	<b>118 490,9</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-6/2018	1-6/2017
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	11 621,5	10 473,0
Maksetut korot	-5 965,0	-5 221,8
Palkkiotuotot	1 942,6	2 014,9
Palkkiokulut	-52,6	-51,4
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-77,0	673,9
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		677,8
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	88,3	
Suojauslaskennan nettotuotot	-20,7	-35,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 020,2	1 823,8
Liiketoiminnan muut tuotot	-7,4	108,9
Hallintokulut	-5 118,8	-2 980,5
Liiketoiminnan muut kulut	-1 397,5	-1 027,6
Luotto- ja takaustappiot		12,5
Odotetut luottotappiot	-24,5	
Tuloverot	-110,2	-841,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>1 899,0</b>	<b>5 626,9</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-175 406,9	-220 688,2
Vakuudet johdannaisista	266,5	709,3
Sijoituskiinteistöt	273,9	4 993,2
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-174 866,5</b>	<b>-214 985,6</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	86 673,7	90 049,2
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>86 673,7</b>	<b>90 049,2</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-86 293,7</b>	<b>-119 309,5</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-281,9	-205,5
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	39,9
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-281,9</b>	<b>-165,6</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	81,3	80 165,1
Pankkilainat, takaisinmaksut	-1 971,1	-82 273,8
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-823,3	-2 519,2
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	298 524,8	260 150,5
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-148 458,7	-44 061,5
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	40 362,6	111 738,5
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-114 319,7	-106 744,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	9,0	20,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-8,3	-19,4
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>73 396,7</b>	<b>216 456,0</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-13 178,9</b>	<b>96 980,9</b>
<b>Rahavarat 1.1.</b>	<b>502 318,1</b>	<b>417 299,0</b>
<b>Rahavarat 30.6</b>	<b>489 139,2</b>	<b>514 279,9</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-13 178,9</b>	<b>96 980,9</b>

## LIITETIEDOT

### 1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2017 tilinpäätöksessä, lukuun ottamatta laatimisperiaatteiden muutoksia 1.1.2018 käyttöönotettujen uusien IFRS 9 ja IFRS 15 –standardeista johtuen. IFRS 9:n ja IFRS 15:n käyttöönoton vaikutuksia on kuvattu 1.1. – 31.3.2018 osavuositarkastuksessa. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyn IAS 34-standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2018 alkaneella tilikaudella ei tullut voimaan muita uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2017 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 30.6.2018 julkistettujen osavuositarkastusten sekä pörssitiedotteiden kanssa. Katsauksen 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 10.8.2018. Osavuositarkastuksesta on suoritettu yleisluonteinen tarkastus, mutta ei tilintarkastusta.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

### 2. Uudet standardit ja tulkinnat

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

#### 2.1. IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardi

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

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

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja –ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 30.6.2018. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.6.2018.

#### 4. Vakavaraisuustiedot

##### Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

30.6.2018 31.12.2017 30.6.2017

##### Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot

Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000,0	5 000,0	5 000,0
joista: Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Kertyneet voittovarot	62 601,8	57 162,9	57 162,9
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	48 383,0	48 152,0	47 371,8
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	2 506,1	5 507,4	2 617,1
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	118 490,9	115 822,3	112 151,8

##### Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-2 300,7	-2 253,5	-2 271,3
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-133,0	0,0	0,0
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	65,0	281,6
Etuus pohjaisen eläkerahaston varat	-7 577,7	-7 563,1	-7 336,4
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-10 011,4	-9 751,6	-9 326,1
Ydinpääoma (CET1)	108 479,6	106 070,7	102 825,7
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	108 479,6	106 070,7	102 825,7
Riskipainotetut varat yhteensä	884 431,0	836 775,6	781 265,4

##### Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,3	12,7	13,2
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,3	12,7	13,2
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,3	12,7	13,2
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0	7,00
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0	0,0
joista: maailmanlaajuisen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	0,0	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	8,8	9,2	9,7

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.

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

(1000 €)

	30.6.2018			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	334 924,8	393 729,8	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	89 726,3	99 612,9	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	6 471,1	6 471,1	1 294,2	103,5
Saamiset luottolaitoksilta	29 910,6	38 405,5	12 232,5	978,6
Saamiset yrityksiltä	91 071,0	42 039,3	35 987,9	2 879,0
Vähittäissaamiset	63 027,4	18 811,8	12 739,0	1 019,1
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 695 186,8	2 434 364,9	714 838,8	57 187,1
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 418,8	2 271,0	2 295,0	183,6
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	40 429,2	40 429,2	4 042,9	323,4
Muut erät	63 377,4	63 377,4	63 377,4	5 070,2
<b>Yhteensä</b>	<b>3 416 543,5</b>	<b>3 139 513,1</b>	<b>846 807,8</b>	<b>67 744,6</b>
Operatiivinen riski			29 782,5	2 382,6
Muut riskit			7 840,7	627,3
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 416 543,5</b>	<b>3 139 513,1</b>	<b>884 431,0</b>	<b>70 754,5</b>

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

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

## 5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2017
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	454 942,8	275 063,9	299 262,7
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 567,3	2 875,1	208,7
Yhteensä	459 692,0	280 120,8	301 653,3

## 6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		30.6.2018	31.12.2017	30.6.2017
<b>Rahoitusvarat</b>	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Käypä arvo	Käypä arvo	Käypä arvo
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	214 666,0	284 718,7	281 257,5
Johdannaissopimukset	B	976,5	258,9	258,6
Yhteensä		215 642,4	284 977,6	281 516,1
<b>Rahoitusvelat</b>				
Johdannaissopimukset	B	3 806,4	6 944,6	8 416,1
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 arvon ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduilla julkisilla noteerauksilla. 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 lähipiiriin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Suomen Hypoteekkiyhdistys myi yhden omistamansa asuinhuoneiston Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastolle. Kauppa toteutettiin ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistövälittäjän antaman arviolausunnon mukaiseen 0,4 miljoonan euron markkinahintaan. Tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 95 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisölle ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja.

Lähipiiri liiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2017 jälkeen.

## 8. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo	Odotetut luottotappiot	Kp-arvo	Odotetut luottotappiot
	1.1.2018	1.1.2018	30.6.2018	30.6.2018
<b>Saamiset yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 203 965,7	21,0	2 380 023,2	20,7
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	5 600,4	3,0	5 301,6	43,2
Taso 3, järjestämättömät saamiset	3 007,4	309,6	2 945,9	302,9
<b>Yhteensä</b>	<b>2 212 573,5</b>	<b>333,6</b>	<b>2 388 270,8</b>	<b>366,8</b>
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	213 488,7	25,3	164 429,0	16,6
<b>Muut varat, myyntisaamiset</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	288,5	0,0	346,3	0,0
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	275 063,9	0,0	454 942,8	0,0

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

(1000 €)	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa
	4-6/2018	1-6/2018
<b>Saamiset yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä</b>		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-2,8	0,3
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	-43,2	-40,2
Taso 3, järjestämättömät saamiset	8,8	6,7
<b>Yhteensä</b>	<b>-37,3</b>	<b>-33,2</b>
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat</b>		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	5,1	8,7
<b>Muut varat, myyntisaamiset</b>		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot</b>		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0

## 9. IFRS 15 tuottojen jaottelu

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.-30.6.2017 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 tontintotariaatitoiminnan hallinointi- 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.

### Konsernin tuotot (1000 €)

	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
Korkotuotot	5 864,1	4 900,4	11 409,3	9 664,8	20 414,6
Korkokulut	-2 794,1	-2 717,9	-5 634,1	-5 714,0	-11 423,4
Korkokate	3 070,0	2 182,5	5 775,2	3 950,8	8 991,2
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	657,6	602,2	1 136,6	1 092,1	1 910,3
Tontintotariaatitoiminnasta	311,8	361,6	633,0	621,7	1 262,5
Muusta toiminnasta	76,7	87,3	168,1	169,5	351,9
Nettopalkkiotuotot yhteensä	1 046,0	1 051,2	1 937,7	1 883,3	3 524,7
Treasury-toiminnan nettotuotot	-447,2	1 149,4	-9,4	1 316,4	2 143,9
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	587,1	449,6	1 177,5	1 017,0	2 327,6
Kiinteistösisjoitusten myyntivoitot	152,0		152,0	586,9	596,5
Muut tuotot	-10,5	111,3	-7,4	148,8	82,4
Muut tuotot yhteensä	281,4	1 710,3	1 312,8	3 069,2	5 150,4
Tuotot yhteensä	4 397,4	4 943,9	9 025,7	8 903,2	17 666,3



## 10. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

30.6.2018

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
<b>A - Varat</b>	1 277 919	1 277 919	1 678 624	1 678 624
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	51 289	51 289	163 702	163 702
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 226 630	1 226 630	1 514 789	1 514 789

### B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
<b>C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat</b>		
Velat luottolaitoksille	79 439	116 032
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	906 270	1 156 537
Johdannaissopimukset	227	5 351
Yhteensä	985 936	1 277 919

### 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 1277,9 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.6.2018 oli 1225,0 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 163,7 milj. € 30.6.2018. Sitomattomista antolainoista 920,2 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2017

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

### B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
<b>C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat</b>		
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 oli 31.12.2017 900,0 milj. €. 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.

**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:**

<b>Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen 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)	
<b>Oman pääoman tuotto % (ROE)</b>	Liikevoitto - tuloverot	
	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)	x 100
<b>Kulu-tuotto-suhde, %</b>	Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut	
	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot/myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	x 100
<b>Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %</b>	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.	
<b>Luotot/talletukset, %</b>	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
	Talletukset	x 100
<b>Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %</b>	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.	
<b>Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarain-hankinnasta, %</b>	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.	
<b>Lyhytaikainen maksuvalmius, kk</b>	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12 (kuukausia vuodessa))	
<b>Henkilöstömäärä</b>	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.	
<b>Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:</b>		
<b>Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta</b>	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.	
<b>LCR-tunnusluku, %</b>	Likvidit varat	
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)	x 100
	LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	
<b>Vähimmäisomavaraisuusaste, %</b>	Ensisijainen pääoma	
	Vastuut yhteensä	x 100
	Vähimmäisomavaraisuusaste, % lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti	
<b>Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %</b>	Ydinpääoma	
	Kokonaisriski	x 100
	Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	

#### Tunnuslukujen selitteet:

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

## **Kertomus Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin osavuositarkastuksen 1.1.–30.6.2018 yleisluonteisesta tarkastuksesta**

### Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 30.6.2018, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden 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 analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien ja -suositusten mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

### Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 30.6.2018 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä 10.8.2018

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen  
KHT