



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2018

Tilintarkastettu tilinpäätös julkaistaan 1.3.2019 ja vuosikertomus viikolla 12

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2019 julkaistaan 26.4.2019

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedote tulee lukea yhdessä vuodelta 2017 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2018 julkistettujen osavuositarkastusten ja pörssitiedotteiden kanssa.

Tiedotteen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 30.1.2019.

Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton.

Hypo-konsernin Tilinpäätöstiedote on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

Hypo-konsernin tammi–joulukuu 2018

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin korkokate kasvoi 37 prosenttia.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

"Omistusasuminen ja oman asunto-osakeyhtiön kunto kiinnostavat kaupunkilaisia edelleen. Luottokantamme nousi lähes 2,6 miljardiin euroon vuosikasvun oltua 17 prosenttia. Korkokate, liikevoitto ja kilpailukyky jatkoivat vahvistumistaan merkittävästi kasvaneesta vakausmaksusta ja rahamarkkinoiden epävarmuuksista huolimatta."

- Liikevoitto kasvoi 7,2 miljoonaan euroon (6,7 milj. € 1-12/2017)
- Korkokate kasvoi 12,3 miljoonaan euroon (9,0 milj. € 1-12/2017)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät erittäin alhaisella tasolla ollen 0,07 % lainakannasta (0,14 % 31.12.2017)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,0 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 3,8 miljoonaa euroa (3,5 milj. € 1-12/2017)
- Muut tuotot olivat 2,1 miljoonaa euroa (5,2 milj. € 1-12/2017)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 12,1 % (12,7 % 31.12.2017)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)	1-12/2018	1-12/2017	10-12/2018	10-12/2017
Korkokate	12 331	8 991	3 350	2 712
Palkkiotuotot netto	3 795	3 525	886	834
Muut tuotot yhteensä	2 097	5 190	-278	1 142
Kulut yhteensä	-11 058	-11 055	-2 745	-2 946
Liikevoitto	7 165	6 651	1 214	1 742
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 588 908	2 212 574	2 588 908	2 212 574
Talletukset	1 718 166	1 540 400	1 718 166	1 540 400
Taseen loppusumma	3 113 817	2 792 489	3 113 817	2 792 489
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,0	4,9	3,5	5,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	12,1	12,7	12,1	12,7
Kulu-tuotto -suhde, %	60,6	62,5	69,4	62,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,07	0,14	0,07	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	35,8	37,4	35,8	37,4
Luotot / talletukset, %	150,7	143,6	150,7	143,6

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

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

HYPO-KONSERNI

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

Asiakaslupauksemme *"Parempaan Asumiseen. Turvallisesti."* ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo yli 26 800 asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

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

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

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

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maa- ja talouskasvu hiipui viime vuoden loppupuolella. Taloustilanteesta tarkasti kertovat euroalueen ja Yhdysvaltojen teollisuuden ostopääällikköindeksit laskivat selvästi kertoen hitaamman kasvun ajasta. Myös osakemarkkinat vajosivat viitaten vaisumpaan talousnäkökuvaa. Euroopan keskuspankki piti keskeiset ohjauskorot ennallaan, mutta lopetti vuoden lopussa arvopaperiostot odotetusti. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot nousivat aavistuksen pysyen kuitenkin negatiivisina. Joulukuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,12 prosenttia.

Suomen talous kasvoi yhä kohtuullisesti vuoden lopussa. Koko vuoden osalta bruttokansantuote kasvoi 2,5 prosenttia ennakkotietojen perusteella. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit laskivat, mutta taso kertoo taantumasta sijain kituliaasta kasvusta. Vain rakentamisessa näkymät pysyivät vahvoina kaupungistumisen ansiosta.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui: asuntojen hinnat nousivat kasvukaupungeissa pääkaupunkiseudun johdolla, mutta haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla hinnat luisuivat yhä. Vuoden lopussa asuntomarkkinat vetivät tyypilliseen tapaan henkeä kauppamäärien vähentyessä. Asuntolainakanta nousi marraskuussa 1,8 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko pysyi alle prosentissa. Asunto-osakeyhtiöiden lainakanta jatkoi sen sijaan nopeaa yli 10 prosentin nousua.

Asuntokauppaa ylläpiti etenkin uusien asuntojen kauppa. Kasvukeskuksiin valmistui viime vuoden lopulla enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan yli 25 vuoteen. Viime vuonna aloitettiin yhteensä 44 000 asunnon rakentaminen, mikä näkyy markkinoilla lähivuosina. Vuokrat kallistuivat koko maassa yli 2 prosenttia viime vuodesta, mutta kasvukaupunkien uudet vuokraohteet

ja haja-asutusalueiden pienempi vuokratyöntä tasoittivat kehitystä.

Viime vuonna talouskasvu tarttui toden teolla työmarkkinoille. Työllisten määrä kohosi 40 000 hengellä viime vuodesta, työttömyysaste laski kohti 7 prosenttia ja työllisyysaste nousi 72 prosenttiin. Hintataso pysyi vakaana ja inflaatio kohosi prosentin, kun palkat paranivat liki kaksi prosenttia.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

LOKA-JOULUKUU 2018

Konsernin liikevoitto oli 1,2 miljoonaa euroa (1,7 milj. € 1.10.–31.12.2017). Tuotot yhteensä olivat 4,0 miljoonaa euroa (4,7 milj. €) ja kulut yhteensä 2,7 miljoonaa euroa (2,9 milj. €).

TAMMI-JOULUKUU 2018

Konsernin liikevoitto oli 7,2 miljoonaa euroa (6,7 milj. € 1.1.–31.12.2017). Tuotot yhteensä olivat 18,2 miljoonaa euroa (17,7 milj. €) ja kulut yhteensä 11,1 miljoonaa euroa (11,1 milj. €). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan 12,3 miljoonaan euroon (9,0 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 3,8 miljoonaa euroa (3,5 milj. €).

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

Kulu-tuottosuhde oli 60,6 % (62,5 %). Täysimääräisenä ensimmäiselle vuosipuoliskolle Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon (2015/ESMA/1462) mukaisesti kirjattu

vakaumusmaksu kasvatti kokonaiskuluja siitä huolimatta, että liiketoimintakuluja leikattiin 3,5 % vuotta aiemmasta tasosta.

Konsernin laaja tulos 5,6 miljoonaa euroa (7,0 milj. €) sisältää katsauskauden 5,9 miljoonan euron (5,5 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen -0,0 miljoonaa euroa (0,7 milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen -0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. €) ja edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut -0,1 (0,0 milj. €).

HENKILÖSTÖ JA KEHITYS

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.12.2018 oli 47 henkilöä (51 henkilöä 31.12.2017). Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 2 588,9 miljoonaan euroon (2 212,6 milj. € 31.12.2017) vuosikasvun ollessa 17 prosenttia.

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) jatkoi vahvistumistaan ja oli katsauskauden päättyessä 35,8 % (37,4 % 31.12.2017).

Järjestämättömien saatavien määrä oli alhainen, 1,8 miljoonaa euroa (3,1 milj. € 31.12.2017), mikä on 0,07 % (0,14 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitalilimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 442,4

miljoonaa euroa (506,1 milj. € 31.12.2017), mikä oli 14,2 % (18,1 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 438,7 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 95,4 % (91,5 %) oli luottoluokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 95,9 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 31 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 122,6 % (147,6 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 5,3 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 Talon sijaitsee Helsingin keskustassa. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 5,1 miljoonaa euroa (5,6 milj. € 31.12.2017). Omistuksiin ei sisälly yhtiövelkaa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2018 olivat tasearvoltaan 4,6 miljoonaa euroa (0,3 milj. € 31.12.2017) ja velat 3,2 miljoonaa euroa (6,9 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta nousi 1 718,2 miljoonaan euroon (1 540,4 milj. € 31.12.2017). Talletusten osuus muodosti 58,2 % (58,2 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2018 oli 36,2 % (36,3 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 2 954,6 miljoonaa euroa (2 645,5 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 121,4 miljoonaa euroa (115,8 milj. € 31.12.2017). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän tiedotteeseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2018 oli 12,1 % (12,7 % 31.12.2017). Kauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luotto- ja vastapuoliriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti erinomaisella tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 3,5 % (3,7 %).

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

Lisäpääomavaatimus tulee voimaan 1.7.2019.

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

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEEN

Helsingissä 30. päivänä tammikuuta 2019

Hallitus

Katsauskauden 1.1.–31.12.2018 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Hypo-konsernin tietojärjestelmien päätoimittajan Oy Samlink Ab:n omistajat ovat 23.1.2019 ilmoittaneet myyneensä Samlinkin Cognizant Technology Solutions Finland Oy:lle.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kasvaa edellisvuosia hitaammin, mutta työllisyys lisääntyy seuraavan 12 kuukauden aikana. Asuntolainakysyntää tukee myös matala korkotaso. Kaupungistuminen jatkuu ja tuo tukea suurimpien kasvukaupunkien asunto- ja lainamarkkinoille, mutta samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset erot kasvavat. Uudisrakentaminen lisää suurimpien kaupunkien painoarvoa.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintaansa ja odottaa näiden tuottojen osuuden liikevoitosta kasvavan luottokannan ja korkokatteen kasvun ansiosta edelleen ja vakavaraisuuden pysyvän ennallaan. Arvioimme vuoden 2019 liikevoiton yltävän vähintään vuoden 2018 tasolle.

Yllä mainitun Samlink-kaupan vaikutukset selvitetään. Kaupalla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia konsernin liiketoimintaan lähitulevaisuudessa.

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Korkotuotot	6 135,1	5 323,1	23 614,8	20 414,6
Korkokulut	-2 784,8	-2 611,4	-11 284,1	-11 423,4
KORKOKATE	3 350,4	2 711,6	12 330,8	8 991,2
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista				39,9
Palkkiotuotot	899,7	853,5	3 887,3	3 618,0
Palkkiokulut	-13,7	-19,2	-92,5	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot				
Arvopaperikaupan nettotuotot	-1 512,1	-136,2	-1 144,7	421,4
Myytävässä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		530,5		1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	183,0		291,4	
Suojauslaskennan nettotulos	59,3	6,8	33,2	-27,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	987,3	773,8	2 930,5	2 924,0
Liiketoiminnan muut tuotot	4,2	-33,3	-12,9	82,4
Hallintokulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 251,8	-1 290,0	-4 920,5	-4 968,5
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-270,2	-411,2	-995,8	-1 135,2
Muut henkilösivukulut	-8,7	-72,9	-109,0	-218,2
Muut hallintokulut	-816,4	-712,3	-2 663,5	-2 687,5
Hallintokulut yhteensä	-2 347,1	-2 486,5	-8 688,8	-9 009,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-142,1	-139,4	-516,1	-475,0
Liiketoiminnan muut kulut	-256,7	-309,0	-1 830,3	-1 576,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista		-10,7		6,0
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista rahoitusvaroista	1,3		-31,3	
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	0,0		8,7	
LIIKEVOITTO	1 213,6	1 742,1	7 165,2	6 651,4
Tuloverot	-169,1	-311,8	-1 216,8	-1 144,0
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 044,5	1 430,3	5 948,5	5 507,4
KAUDEN VOITTO	1 044,5	1 430,3	5 948,5	5 507,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Kauden voitto	1 044,5	1 430,3	5 948,5	5 507,4
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Rahavirtojen suojaukset	0,0	64,4	65,0	526,2
Myytävässä olevat rahoitusvarat		-165,2		202,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	136,5		-114,2	
	136,5	-100,8	-49,2	728,8
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-458,4	134,3	-254,8	742,1
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9	0,0		-57,8	
	-458,4	134,3	-312,6	742,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-321,9	33,5	-361,7	1 471,0
KAUDEN LAAJA TULOS	722,6	1 463,8	5 586,7	6 978,4

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA		
Käteiset varat	223 600,0	201 200,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Muut	201 166,5	284 718,7
Saamiset luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	5 338,7	16 322,0
Muut	60,8	77,5
	5 399,5	16 399,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 588 907,9	2 212 574,4
Saamistodistukset		
Julkisyhteisöiltä	8 506,0	0,0
	8 506,0	0,0
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	4 562,6	258,9
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	2 788,0	2 816,9
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	61 420,5	59 686,0
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	844,4	854,5
Muut aineelliset hyödykkeet	258,0	295,6
	62 522,9	60 836,2
Muut varat	10 626,0	8 568,8
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	5 456,6	4 843,8
Laskennalliset verosaamiset	148,5	139,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 113 816,9	2 792 488,8

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
VIERAS PÄÄOMA		
Velat keskuspankeille	80 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	10 101,5	13 873,8
	90 101,5	93 873,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		
Talletukset		
Vaadittaessa maksettavat	806 059,4	749 110,9
Muut	912 106,3	791 289,6
	1 718 165,6	1 540 400,5
Muut velat		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16 917,6	19 545,5
	1 735 083,3	1 559 946,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		
Joukkovelkakirjalainat	960 976,9	852 292,2
Muut	168 435,6	134 929,0
	1 129 412,5	987 221,2
Johdannaissopimukset	3 215,5	6 944,6
Muut velat		
Muut velat	17 119,0	9 636,3
Siirtovelat ja saadut ennakot	7 663,3	4 524,1
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		
Muut	0,0	4 490,1
Laskennalliset verovelat	9 812,9	10 030,3
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot		
Vararahasto	22 810,7	22 799,9
Käyvän arvon rahasto		
Rahavirran suojauksesta	0,0	-65,0
Käypään arvoon arvostamisesta	-80,2	34,0
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 204,8	2 459,6
Vapaat rahastot		
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	62 601,8	57 162,9
Kauden voitto	5 948,5	5 507,4
	121 409,0	115 822,3
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 113 816,9	2 792 488,8

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)

	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	5 000,0	22 796,7	957,6	22 923,5	57 166,1	108 843,9
Kauden voitto					5 507,4	5 507,4
Voittovarojen käyttö		3,2			-3,2	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-58,4			-58,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			716,2			716,2
Laskennallisten verojen muutos			-131,6			-131,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			2 002,8			2 002,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-1 749,6			-1 749,6
Laskennallisten verojen muutos			-50,7			-50,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			927,7			927,7
Laskennallisten verojen muutos			-185,5			-185,5
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,2	1 471,0	0,0	-3,2	1 471,0
Oma pääoma 31.12.2017	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
Oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
Muutokset laadintaperiaatteissa					-57,8	-57,8
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 612,5	115 764,5
Kauden voitto					5 948,5	5 948,5
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-89,0			-89,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			170,3			170,3
Laskennallisten verojen muutos			-16,3			-16,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			144,5			144,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-291,4			-291,4
Laskennallisten verojen muutos			32,7			32,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			-318,5			-318,5
Laskennallisten verojen muutos			63,7			63,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	10,7	-303,9	0,0	-10,7	-303,9
Oma pääoma 31.12.2018	5 000,0	22 810,7	2 124,6	22 923,5	68 550,2	121 409,0

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1–12/2018	1–12/2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	23 024,5	20 094,9
Maksetut korot	-10 909,5	-11 478,6
Palkkiotuotot	3 741,0	3 856,5
Palkkiokulut	-92,5	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-1 144,7	421,4
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	291,4	
Suojauslaskennan nettotuotot	33,2	-27,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 594,0	2 986,8
Liiketoiminnan muut tuotot	-12,9	82,4
Hallintokulut	-7 447,9	-7 145,8
Liiketoiminnan muut kulut	-1 927,3	-1 682,9
Luotto- ja takaustappiot		6,0
Odotetut luottotappiot	-22,2	
Tuloverot	51,3	-1 580,4
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	9 178,3	7 189,5
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-373 842,7	-406 340,9
Vakuudet johdannaisista	2 501,3	345,4
Sijoituskiinteistöt	-2 455,2	5 294,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-373 796,5	-400 701,1
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	177 764,2	337 357,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	177 764,2	337 357,8
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-186 854,0	-56 153,8
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-439,5	-428,0
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	39,9
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-439,5	-388,1
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	151,5	80 297,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-3 923,9	-104 509,9
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 629,3	-8 995,6
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	389 734,2	344 297,3
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-288 701,7	-188 533,6
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	195 485,8	217 964,2
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-161 979,2	-194 468,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	11,4	34,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 501,4	-4 523,9
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	123 647,3	141 561,1
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-63 646,1	85 019,2
Rahavarat 1.1.	502 318,1	417 299,0
Rahavarat 31.12.	438 672,0	502 318,1
RAHAVAROJEN MUUTOS	-63 646,1	85 019,2

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä tilinpäätöstiedotteessa 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 ja IFRS 15:n käyttöönoton vaikutuksia on kuvattu 1.1. – 31.3.2018 osavuosikatsauksessa.

Tilinpäätöstiedote on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34-standardin (Osavuosikatsaukset) 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 tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedote tulee lukea yhdessä vuodelta 2017 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2018 julkistettujen osavuosikatsausten 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 tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 30.1.2019. Tilinpäätöstiedotetta ei ole tilintarkastettu.

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 IFRS 16 –standardia 1.1.2019 alkaen aiemmin käytetyn IAS 17 sijasta. Hypo-konserni siirtyy IFRS 16 soveltamiseen käyttäen yksinkertaistettua lähestymistapaa; aiempien kausien lukuja ei oikaista. Sallituista käytännön apukeinoista hyödynnetään vuokrasopimusten tappiollisuuden arviointia sekä alkuvaiheen välittömien menojen jättämistä laskennan ulkopuolelle arvostettaessa käyttöoikeusomaisuuserää soveltamisen aloittamisajankohtana.

Tase: IFRS 16 mukaisesti, Hypo-konserni vuokralle ottajana kirjaa taseen vastaaviin käyttöomaisuuserän ja vastattaviin vuokrasopimusvelan. Arvoltaan vähäiset omaisuuserät kirjataan standardin salliman helpotuksen mukaisesti tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan eikä niistä muodosteta tase-eriä. Vuokralle antajaa koskevat muutokset ovat vähäisiä eikä niillä odoteta olevan merkittävää vaikutusta Hypo-konserniin, uusia julkaistavaksi tulevia liitetietoja lukuun ottamatta. IAS 17 mukaisesti operatiivisiksi luokiteltujen vuokrasopimusten vuokrasopimusvelka tullaan arvostamaan jäljellä olevien vuokrien nykyarvoon ja kun kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokrakausi arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella. Jäljellä olevien vuokramaksujen diskonttaamiseen käytetään standardin sallimaa lisäluoton korkoa soveltamisen aloittamisen yhteydessä. Käyttöomaisuuserän arvoksi kirjataan vuokrasopimusvelkaa vastaava summa huomioiden mahdolliset ennakkomaksut, ennallistamismenot ja muut erät. IFRS 16 soveltamisen aloittamisen hetkellä vuokrasopimusvelan tasearvon arvioidaan olevan 0,4 miljoonaa euroa. Koska taseen muutos on varsin pieni, myös standardin käyttöönoton vaikutus Hypo-konsernin tunnuslukuihin pysyy rajattuna.

Tuloslaskelma: Käyttöoikeusomaisuuserän poistot ja vuokrasopimusvelan korot kirjataan tuloslaskelmalle.

Kassavirtalaskelma: Esitystavan muutoksesta johtuen liiketoiminnan kassavirrat tulevat kasvamaan vastaavalla summalla kuin rahoituksen kassavirrat tulevat pienenemään. Tämä johtuu siitä, että vuokrasopimusvelan lyhennysten osuus luokitellaan rahoituksen kassavirraksi.

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

Vieraan pääoman ehtoisten arvopaperien liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja – ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 31.12.2018. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.12.2018.

4. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

31.12.2018 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)	47 858,8	48 152,0
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	5 948,5	5 507,4
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	121 409,0	115 822,3

Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-2 230,4	-2 253,5
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-148,5	0,0
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoidit	-219,9	0,0
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	65,0
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-6 467,9	-7 563,1
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-9 066,7	-9 751,6
Ydinpääoma (CET1)	112 342,3	106 070,7
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	112 342,3	106 070,7
Riskipainotetut varat yhteensä	925 239,5	836 775,6

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	12,7
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	12,7
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	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: maailmanlaajuisen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskur, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	8,6	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 arvonoidit (CVA).

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu

mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä.

Konsernin omiin varoihin on sisällytetty ylikatepalautus 750 000 euroa

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiöltä.

Lupaa ylikatepalautukselle on haettu Finanssivalvonnalta 11.1.2019.

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

(1000 €)

	31.12.2018			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	277 765,2	337 111,0	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	100 496,5	110 003,0	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	5 854,8	5 854,8	1 171,0	93,7
Saamiset luottolaitoksilta	24 169,1	32 658,5	11 652,1	932,2
Saamiset yrityksiltä	84 510,4	39 188,4	32 584,8	2 606,8
Vähittäissaamiset	62 615,0	16 635,4	11 220,0	897,6
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 716 899,7	2 572 499,5	755 204,2	60 416,3
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	1 391,4	1 339,6	1 359,4	108,8
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	40 280,2	40 280,2	4 028,0	322,2
Muut erät	67 952,5	67 952,5	67 952,5	5 436,2
Yhteensä	3 381 934,8	3 223 522,8	885 172,0	70 813,8
Operatiivinen riski			32 506,8	2 600,5
Muut riskit			7 560,7	604,9
Kaikki erät yhteensä	3 381 934,8	3 223 522,8	925 239,5	74 019,2

	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	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
Yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	799 321,0	63 945,7
Operatiivinen riski			29 782,5	2 382,6
Muut riskit			7 672,1	613,8
Kaikki erät yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	836 775,6	66 942,0

Standard & Poor's:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuvilta osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellislaitos-, 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 €)	31.12.2018	31.12.2017
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetyt, mutta nostamattomat luotot	269 244,0	275 063,9
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 262,6	2 875,1
Yhteensä	273 688,5	280 120,8

6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		31.12.2018	31.12.2017
	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Käypä arvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	201 166,5	284 718,7
Saamistodistukset	A	8 506,0	0,0
Johdannaissopimukset	B	4 562,6	258,9
Yhteensä		214 235,1	284 977,6
Rahoitusvelat			
Johdannaissopimukset	B	3 215,5	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 lähipiiriin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Suomen Hypoteekkiyhdistys myi kesäkuussa 2018 yhden omistamansa asuinhuoneiston Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastolle. Kauppa toteutettiin ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistövälittäjän antaman arviolausunnon mukaiseen 0,4 miljoonan euron markkinahintaan. Tytäryhtiö Suomen Asuntopankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 94 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisölle ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osasto palautti joulukuussa 2018 työnantajayhtiön eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylikatetta 0,75 miljoonaa euroa.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2018 jälkeen.

8. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
	1.1.2018	1.1.2018	31.12.2018	31.12.2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 203 965,7	21,0	2 580 027,3	23,9
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	5 600,4	3,0	7 090,5	41,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	3 007,4	309,6	1 790,1	299,0
Yhteensä	2 212 573,5	333,6	2 588 907,9	364,6
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	213 488,7	25,3	154 844,7	16,6
Muut varat, myyntisaamiset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	288,5	0,0	404,5	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	275 063,9	0,0	269 244,0	0,4

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

(1000 €)	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa
	10-12/2018	1-12/2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	1,4	-2,8
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	2,5	-38,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-2,5	10,5
Yhteensä	1,4	-31,0
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	8,7
Muut varat, myyntisaamiset		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot		
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-0,2	-0,4

9. Tuottojen jaottelu

IFRS 15 soveltamisesta 1.1.2018 alkaen ei aiheutunut oikaisuja vertailukauden 1.1.-31.12.2017 tuloslaskelmaan, taseeseen, omien pääomien laskelmaan tai rahavirtalaskelmaan. Konserni soveltaa IFRS 15-standardia takautuvalla menetelmällä.

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

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

Konsernin tuotot

(1000 €)

	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Korkotuotot	6 135,1	5 323,1	23 614,8	20 414,6
Korkokulut	-2 784,8	-2 611,4	-11 284,1	-11 423,4
Korkokate	3 350,4	2 711,6	12 330,8	8 991,2
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	392,5	389,5	2 058,2	1 910,3
Tontintotariaattitoiminnasta	400,1	351,9	1 390,3	1 262,5
Muusta toiminnasta	93,4	92,9	346,3	351,9
Nettopalkkiotuotot yhteensä	886,0	834,4	3 794,8	3 524,7
Treasury-toiminnan nettotuotot	-1 269,7	401,1	-820,1	2 143,9
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	777,5	767,0	2 554,5	2 327,6
Kiinteistösisjoitusten myyntivoitot	209,8	6,8	376,0	596,5
Muut tuotot	4,2	-33,3	-12,9	82,4
Muut tuotot yhteensä	-278,2	1 141,7	2 097,4	5 150,3
Tuotot yhteensä	3 958,2	4 687,7	18 223,0	17 666,2

10. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

31.12.2018

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 345 044	1 345 044	1 768 773	1 768 773
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	50 648	50 648	159 514	159 514
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 294 396	1 294 396	1 609 126	1 609 126

B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Velat luottolaitoksille	79 275	97 589
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	962 817	1 239 491
Johdannaissopimukset	3 484	7 964
Yhteensä	1 045 575	1 345 044

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 1345,0 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2018 oli 1290,1 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 159,5 milj. € 31.12.2018. Sitomattomista antolainoista 1 035,1 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2017

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

B - Saadut vakuudet

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

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

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

Tunnuslukujen selitteet:

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

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

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

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

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