



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositarkastus 1.1.–30.6.2019

Osavuositarkastus 1.1.2019 - 30.9.2019 julkaistaan 31.10.2019

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2018 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 30.6.2019 julkistettujen osavuositarkastusten ja pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi 12.8.2019.

Osavuositarkastuksesta on suoritettu yleisluontoinen tarkastus, muttei tilintarkastusta.

Hypo-konsernin Osavuositarkastus on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

Hypo-konsernin tammi–kesäkuu 2019

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi 28 prosenttia ja korkokate 19 prosenttia.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen suurkaupungistuvassa Suomessa tuottaa tuloksia. Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi 28 prosenttia ja korkokate 19 prosenttia. Ydinpääomat ja oman pääoman tuotto vahvistuivat. Järjestämättömät pysyivät edelleen erittäin alhaisella tasolla ja arvonalentumiset olivat edelleen noin nolla. Kansainvälisesti liikkeeseen laskettujen luottoluokiteltujen katettujen joukkovelkakirjalainojen (AAA vakaa) kanta nousi yli 1,0 miljardiin euroon.”

- Korkokate kasvoi 6,9 miljoonaan euroon (5,8 milj. € 1–6/2018)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät erittäin alhaisella tasolla ollen 0,07 % lainakannasta (0,07 % 31.12.2018)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,0 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 1,8 miljoonaa euroa (1,9 milj. € 1–6/2018)
- Muut tuotot olivat 1,6 miljoonaa euroa (1,3 milj. € 1–6/2018)
- Kokonaiskulut pysyivät maltillisella tasolla
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 12,4 % (12,1 % 31.12.2018)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)	1-6/2019	1-6/2018	4-6/2019	4-6/2018	2018
Korkokate	6 870	5 775	3 477	3 070	12 331
Palkkiotuotot netto	1 762	1 938	978	1 046	3 795
Muut tuotot yhteensä	1 647	1 313	731	281	2 097
Kulut yhteensä	-6 427	-6 016	-2 783	-2 897	-11 058
Liikevoitto	3 851	3 009	2 404	1 501	7 165
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 662 813	2 388 271	2 662 813	2 388 271	2 588 908
Talletukset	1 606 093	1 627 075	1 606 093	1 627 075	1 718 166
Taseen loppusumma	3 214 302	2 956 543	3 214 302	2 956 543	3 113 817
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,1	4,3	6,4	4,3	5,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	12,4	12,3	12,4	12,3	12,1
Kulu-tuotto -suhde, %	62,7	66,4	53,9	65,1	60,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,07	0,12	0,07	0,12	0,07
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	35,7	36,4	35,7	36,4	35,8
Luotot / talletukset, %	165,8	146,8	165,8	146,8	150,7

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 lähes 28 000 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 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Taloustilannetta kuvaava euroalueen teollisuuden ostopäällikköindeksi laski alimmalle tasolle vuoden 2012 jälkeen. Talousnäkökymien heikentyminen johti EKP:n viestittämään tulevista tukitoimista ja myös FED laski ohjauskorkoaan globaalien kasvun horjuessa kauppasodan uhan alla. Kesäkuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,214 prosenttia.

Suomen talouden kasvuvauhti hiipui tammi-kesäkuussa. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit jatkoivat laskuaan, mutta tasot kertovat edelleen taantumien sijaan kitsaammasta kasvusta.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui: Asuntomarkkinoilla suurimmat kaupungit vetivät väkeä yhä ja runsaasta rakentamisesta huolimatta hinnat nousivat hieman. Muuttotappioalueilla hintaluisu jatkui. Asuntolainakanta nousi kesäkuussa 2,0 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko pysyi alle prosentissa. Asunto-osakeyhtiöiden lainakanta jatkoi ripeää kasvuaan uudis- ja korjausrakentamisen vetämänä.

Asuntokauppaa ylläpiti etenkin uusien asuntojen kauppa. Kasvukeskuksiin valmistuu enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan vuoden 1991 jälkeen. Viime vuonna aloitettiin yhteensä 44 000 asunnon rakentaminen, mikä näkyy markkinoilla lähivuosina. Vaparaahoitteiset vuokrat kallistuivat vuodessa 0,9 prosenttia vuoden 2019 ensimmäisellä neljänneksellä ja Ara-vuokra-asuntojen vuokrat puolestaan 1,1 prosenttia.

Työmarkkinat pysyivät vahvoina, mutta työllisyyden kasvu on hidastunut. Työttömyysaste laski 6,5 prosenttiin ja työllisyysaste nousi 72,5 prosenttiin. Palkat paranevat 2 prosentin vauhdilla, kun inflaatio

on pysytellyt edelleen pienenä reilussa prosentissa.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HUHTI-KESÄKUU 2019

Konsernin liikevoitto oli 2,4 miljoonaa euroa (1,5 milj. € 1.4.–30.6.2018). Tuotot yhteensä olivat 5,2 miljoonaa euroa (4,4 milj. €) ja kulut yhteensä 2,8 miljoonaa euroa (2,9 milj. €).

TAMMI-KESÄKUU 2019

Konsernin liikevoitto oli 3,9 miljoonaa euroa (3,0 milj. € 1.1.–30.6.2018). Tuotot yhteensä olivat 10,3 miljoonaa euroa (9,0 milj. €) ja kulut yhteensä 6,4 miljoonaa euroa (6,0 milj. €). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan 6,9 miljoonaa euroon (5,8 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 1,8 miljoonaa euroa (1,9 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 1,5 miljoonaa euroa (1,3 milj. €).

Kulu-tuottosuhde oli 62,7 % (66,4 %).

Konsernin laaja tulos 3,9 miljoonaa euroa (2,7 milj. €) sisältää katsauskauden 3,1 miljoonan euron (2,5 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,5 miljoonaa euroa (0,0 milj. €) ja edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut 0,0 (-0,1 milj. €).

HENKILÖSTÖ JA KEHITYS

Vakinaisen henkilöstön määrä 30.6.2019 oli 51 henkilöä (47 henkilöä 31.12.2018). Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 2 662,8 miljoonaan euroon (2 588,9 milj. € 31.12.2018).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) jatkoi vahvistumistaan ja oli katsauskauden päättyessä 35,7 % (35,8 % 31.12.2018).

Järjestämättömien saatavien määrä oli alhainen, 1,9 miljoonaa euroa (1,8 milj. € 31.12.2018), mikä on 0,07 % (0,07 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 443,3 miljoonaa euroa (442,4 milj. € 31.12.2018), mikä oli 13,8 % (14,2 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 439,8 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 96,5 % (95,4 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 93,0 % (95,9 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 41 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 149,7 % (122,6 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 6,0 miljoonaa euroa (5,3 milj. € 31.12.2018) 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 5,0 miljoonaa euroa (5,1 milj. € 31.12.2018). Omistuksiin ei sisälly yhtiövelkaa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 30.6.2019 olivat tasearvoltaan 26,0 miljoonaa euroa (4,6 milj. € 31.12.2018) ja velat 8,5 miljoonaa euroa (3,2 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski 1 606,1 miljoonaan euroon (1 718,2 milj. € 31.12.2018). Talletusten osuus muodosti 53,0 % (58,2 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.6.2019 oli 45,8 % (36,2 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 3 028,0 miljoonaa euroa (2 954,6 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 125,3 miljoonaa euroa (121,4 milj. € 31.12.2018). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 30.6.2019 oli 12,4 % (12,1 % 31.12.2018). 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 % (3,5 %).

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

Lisäpääomavaatimus tulee voimaan 1.7.2019.

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille myös 1,25 prosenttiin suuruisen harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus), joka on täytettävä ydinpääomalla (CET 1). Vaatimus tulee voimaan 31.12.2019 ja on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2022 saakka. Päätös on tehty normaalina osana konsernin jatkuvaa valvontaa.

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–30.6.2019 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Tieto Finland Oy allekirjoittivat 1.7.2019 sopimuksen uuden peruspankkijärjestelmäratkaisun toimittamisesta Suomen Hypoteekkiyhdistykselle. Sopimus nykyisen pankkijärjestelmätoimittajan Oy Samlink Ab:n kanssa päättyy viimeistään huhtikuussa

2022. Perusjärjestelmien uudistamisen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä muutoksia konsernin kehitysnäkymiin tai taloudelliseen asemaan.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kasvaa edellisvuosia hitaammin, mutta työttömyys pysyy edelleen alhaisena. Asuntolainan kysyntää tukee matalat lainakorot. Kaupungistuminen jatkuu ja tuo tukea suurimpien kasvukaupunkien asunto- ja lainamarkkinoille, mutta samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset ja alueiden sisäiset erot kasvavat. Uudis- ja korjausrakentaminen lisää suurimpien kaupunkien painoarvoa.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintaansa ja odottaa näiden tuottojen osuuden liikevoitosta kasvavan korkokatteen ja palkkiotuottojen kasvun ansiosta edelleen ja vakavaraisuuden vahvistuvan edelleen.

Arvioimme vuoden 2019 liikevoiton yltävän vähintään vuoden 2018 tasolle.

Helsingissä 12. päivänä elokuuta 2019

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-6/2019	1-6/2018	4-6/2019	4-6/2018	2018
Korkotuotot	12 654,1	11 409,3	6 523,0	5 864,1	23 614,8
Korkokulut	-5 784,3	-5 634,1	-3 045,7	-2 794,1	-11 284,1
KORKOKATE	6 869,8	5 775,2	3 477,3	3 070,1	12 330,8
Palkkiotuotot	1 792,3	1 990,2	996,1	1 078,7	3 887,3
Palkkiokulut	-30,4	-52,6	-17,9	-32,7	-92,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	73,0	-77,0	-0,1	-499,3	-1 144,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	194,0	88,3	75,2	69,8	291,4
Suojauslaskennan nettotulos	-85,2	-20,7	-30,3	-17,6	33,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 484,1	1 329,6	695,3	739,2	2 930,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-19,1	-7,4	-9,3	-10,5	-12,9
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-2 577,8	-2 537,0	-1 280,7	-1 257,9	-4 920,5
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-451,4	-506,2	-230,9	-278,3	-995,8
Muut henkilösivukulut	-35,9	-44,7	-16,3	-10,6	-109,0
Muut hallintokulut	-1 521,6	-1 261,5	-781,0	-604,0	-2 663,5
Hallintokulut yhteensä	-4 586,7	-4 349,4	-2 308,9	-2 150,8	-8 688,8
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-377,6	-252,0	-196,9	-123,3	-516,1
Liiketoiminnan muut kulut	-1 477,9	-1 390,3	-290,7	-590,3	-1 830,3
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusvaroista	13,6	-33,2	12,7	-37,2	-31,3
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	1,5	8,7	0,9	5,1	8,7
LIIKEVOITTO	3 851,5	3 009,4	2 403,6	1 500,9	7 165,2
Tuloverot	-725,5	-503,3	-432,5	-239,1	-1 216,8
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	3 126,0	2 506,1	1 971,1	1 261,8	5 948,5
KAUDEN VOITTO	3 126,0	2 506,1	1 971,1	1 261,8	5 948,5

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-6/2019	1-6/2018	4-6/2019	4-6/2018	2018
Kauden voitto	3 126,0	2 506,1	1 971,1	1 261,8	5 948,5
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	0,0	65,0	0,0	16,3	65,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	236,4	149,2	39,8	409,1	-114,2
	236,4	214,2	39,8	425,4	-49,2
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	511,4	6,1	125,0	51,9	-254,8
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9	0,0	-57,8	0,0	0,0	-57,8
	511,4	-51,7	125,0	51,9	-312,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	747,8	162,5	164,8	477,3	-361,7
KAUDEN LAAJA TULOS	3 873,8	2 668,6	2 135,9	1 739,1	5 586,7

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2018
VASTAAVAA			
Käteiset varat	149 500,0	223 600,0	265 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	262 902,1	201 166,5	214 666,0
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	7 607,7	5 338,7	9 110,3
Muut	25,1	60,8	363,0
	7 632,8	5 399,5	9 473,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 662 813,0	2 588 907,9	2 388 270,8
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	10 005,9	8 506,0	0,0
Muilta	9 769,9	0,0	0,0
	19 775,8	8 506,0	0,0
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	26 022,6	4 562,6	976,5
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikuttaiset menot	2 717,8	2 788,0	2 875,8
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	60 060,6	61 420,5	59 425,2
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	839,3	844,4	849,5
Muut aineelliset hyödykkeet	245,8	258,0	271,7
	61 145,8	62 522,9	60 546,3
Muut varat	16 145,0	10 626,0	9 088,7
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	5 405,9	5 456,6	5 380,0
Laskennalliset verosaamiset	109,2	148,5	133,0
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 214 302,3	3 113 816,9	2 956 542,8

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2018
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat keskuspankeille	80 000,0	80 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	8 211,9	10 101,5	11 984,0
	88 211,9	90 101,5	91 984,0
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	802 485,3	806 059,4	823 015,4
Muut	803 607,7	912 106,3	804 059,8
	1 606 092,9	1 718 165,6	1 627 075,2
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	15 755,9	16 917,6	18 680,7
	1 621 848,8	1 735 083,3	1 645 755,9
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	1 281 450,5	960 976,9	1 005 870,6
Muut	36 485,2	168 435,6	60 972,0
	1 317 935,7	1 129 412,5	1 066 842,5
Johdannaissopimukset	8 474,0	3 215,5	3 806,4
Muut velat			
Muut velat	37 862,4	17 119,0	10 490,1
Siirtovelat ja saadut ennakot	4 727,4	7 663,3	4 606,4
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	0,0	0,0	4 490,9
Laskennalliset verovelat	9 959,3	9 812,9	10 075,5
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	25 490,5	22 810,7	22 810,7
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta	156,2	-80,2	183,2
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 716,2	2 204,8	2 465,7
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	65 870,4	62 601,8	62 601,8
Kauden voitto	3 126,0	5 948,5	2 506,1
	125 282,8	121 409,0	118 490,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 214 302,3	3 113 816,9	2 956 542,8

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)

	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
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					2 506,1	2 506,1
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 rahoitusvarat						
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
Oma pääoma 30.6.2018	5 000,0	22 810,7	2 648,9	22 923,5	65 107,9	118 490,9
Oma pääoma 1.1.2019	5 000,0	22 810,7	2 124,6	22 923,5	68 550,2	121 409,0
Kauden voitto					3 126,0	3 126,0
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		2 679,9			-2 679,9	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			489,9			489,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-194,0			-194,0
Laskennallisten verojen muutos			-59,5			-59,5
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			639,2			639,2
Laskennallisten verojen muutos			-127,8			-127,8
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 679,9	747,8	0,0	-2 679,9	747,8
Oma pääoma 30.6.2019	5 000,0	25 490,5	2 872,4	22 923,5	68 996,4	125 282,8

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1–6/2019	1–6/2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	12 627,1	11 621,5
Maksetut korot	-6 578,4	-5 965,0
Palkkiotuotot	1 890,0	1 942,6
Palkkiokulut	-30,4	-52,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	73,0	-77,0
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	194,0	88,3
Suojauslaskennan nettotuotot	-85,2	-20,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	879,6	1 020,2
Liiketoiminnan muut tuotot	-19,1	-7,4
Hallintokulut	-5 200,2	-5 118,8
Liiketoiminnan muut kulut	-1 491,8	-1 397,5
Luotto- ja takaustappiot		
Odotetut luottotappiot	15,0	-24,5
Tuloverot	-1 608,4	-110,2
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	665,2	1 899,0
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-72 382,0	-175 406,9
Vakuudet johdannaisista	15 046,3	266,5
Sijoituskiinteistöt	919,3	273,9
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-56 416,4	-174 866,5
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-112 072,7	86 673,7
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-112 072,7	86 673,7
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-167 823,9	-86 293,7
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-290,0	-281,9
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	0,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-290,0	-281,9
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	50,4	81,3
Pankkilainat, takaisinmaksut	-1 940,0	-1 971,1
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-1 179,3	-823,3
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	407 545,1	298 524,8
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-103 273,2	-148 458,7
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	97 757,7	40 362,6
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-229 708,0	-114 319,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	0,0	9,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	0,0	-8,3
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	169 252,8	73 396,7
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	1 138,8	-13 178,9
Rahavarat 1.1.	438 672,0	502 318,1
Rahavarat 30.6.	439 810,8	489 139,2
RAHAVAROJEN MUUTOS	1 138,8	-13 178,9

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2018 tilinpäätöksessä, lukuun ottamatta laatimisperiaatteiden muutoksia 1.1.2019 käyttöönotetusta uudesta IFRS 16 –standardista johtuen. IFRS 16:n käyttöönoton vaikutuksista on kerrottu tarkemmin 1.1. – 31.3.2019 osavuositarkastuksessa. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34-standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2019 alkanella 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. Osavuositarkastus tulee lukea yhdessä vuodelta 2018 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 30.6.2019 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 12.8.2019. Osavuositarkastusta 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. Vieraan ja oman pääoman -ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja –ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 30.6.2019. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.6.2019.

3. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)	30.6.2019	31.12.2018
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	65 870,4	62 601,8
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	51 286,4	47 858,8
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	3 126,0	5 948,5
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	125 282,8	121 409,0
	0,0	
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut		
Aineettomat hyödykkeet	-2 174,2	-2 230,4
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-109,2	-148,5
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoidit	-320,0	-219,9
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	0,0
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 483,8	-6 467,9
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-10 087,2	-9 066,7
Ydinpääoma (CET1)	115 195,6	112 342,3
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	115 195,6	112 342,3
Riskipainotetut varat yhteensä	930 631,7	925 239,5
Vakavaraisuussuhteet ja puskurit		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,4	12,1
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,4	12,1
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,4	12,1
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 puskurit, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	8,9	8,6

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.

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

(1000 €)

	30.6.2019			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	265 870,6	324 275,0	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	133 366,5	142 492,5	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	0,0	0,0	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	64 141,9	72 062,4	22 264,9	1 781,2
Saamiset yrityksiltä	61 807,5	28 778,3	21 865,6	1 749,3
Vähittäissaamiset	61 240,9	16 132,8	10 795,4	863,6
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 737 142,6	2 621 041,0	767 794,5	61 423,6
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	1 657,6	1 583,2	1 636,8	130,9
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	23 658,2	23 658,2	2 365,8	189,3
Muut erät	63 248,6	63 248,6	63 248,6	5 059,9
Yhteensä	3 412 134,5	3 293 272,1	889 971,7	71 197,7
Operatiivinen riski			32 506,8	2 600,5
Muut riskit			8 153,2	652,3
Kaikki erät yhteensä	3 412 134,5	3 293 272,1	930 631,7	74 450,5
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

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 vastuuieristä.

4. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2018
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	190 805,6	269 244,0	454 942,8
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	1 999,1	2 262,6	2 567,3
Yhteensä	194 986,6	273 688,5	459 692,0

5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		30.6.2019	31.12.2018	30.6.2018
Rahoitusvarat	Käyvän arvon määrittämisperiaate		Käypä arvo	Käypä arvo
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	262 902,1	201 166,5	214 666,0
Saamistodistukset	A	19 775,8	8 506,0	0,0
Johdannaissopimukset	B	26 022,6	4 562,6	976,5
Yhteensä		308 700,5	214 235,1	215 642,4

Rahoitusvelat

Johdannaissopimukset	B	8 474,0	3 215,5	3 806,4
----------------------	---	---------	---------	---------

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

6. Lähipiiritiedot

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

Tytäryhtiö Suomen Asuntohyöpankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 90 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisölle ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2018 jälkeen.

7. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
	30.6.2019	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2018	31.12.2018	31.12.2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 654 593,9	22,2	2 380 023,2	20,7	2 580 027,3	23,9
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	6 308,0	45,5	5 301,6	43,2	7 090,5	41,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	1 911,0	283,5	2 945,9	302,9	1 790,1	299,0
Yhteensä	2 662 813,0	351,1	2 388 270,8	366,8	2 588 907,9	364,6
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	143 099,4	15,1	164 429,0	16,6	154 844,7	16,6
Muut varat, myyntisaamiset						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	322,1	0,0	346,3	0,0	404,5	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	190 805,6	0,3	454 942,8	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	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa
	1-6/2019	1-6/2018	4-6/2019	4-6/2018	1-12/2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-1,7	0,3	0,4	-2,8	-2,8
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	3,8	-40,2	-4,4	-43,2	-38,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-15,6	6,7	-8,3	8,8	10,5
Yhteensä	-13,5	-33,2	-12,3	-37,3	-31,0
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-1,5	8,7	-0,9	5,1	8,7
Muut varat, myyntisaamiset					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-0,1	0,0	-0,5	0,0	-0,4

8. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot

(1000 €)

	1-6/2019	1-6/2018	4-6/2019	4-6/2018	2018
Korkotuotot	12 654,1	11 409,3	6 523,0	5 864,1	23 614,8
Korkokulut	-5 784,3	-5 634,1	-3 045,7	-2 794,1	-11 284,1
Korkokate	6 869,8	5 775,2	3 477,3	3 070,1	12 330,8
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	888,3	1 034,3	511,5	605,3	2 058,2
Tonttinotariaattitoiminnasta	734,1	633,0	377,0	311,8	1 390,3
Muusta toiminnasta	139,5	270,4	89,8	128,9	346,3
Nettopalkkiotuotot yhteensä	1 761,9	1 937,7	978,3	1 046,0	3 794,8
Treasury-toiminnan nettotuotot	181,8	-9,4	44,8	-447,2	-820,1
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	1 371,7	1 177,5	695,3	587,1	2 554,5
Kiinteistösjointusten myyntivoitot	112,5	152,0	0,0	152,0	376,0
Muut tuotot	-19,1	-7,4	-9,3	-10,5	-12,9
Muut tuotot yhteensä	1 646,8	1 312,8	730,8	281,4	2 097,4
Tuotot yhteensä	10 278,5	9 025,7	5 186,4	4 397,5	18 223,0

9. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana
(1000 €)

1-6/2019 4-6/2019

Käyttöoikeusomaisuuserä

Poistot - Tietotekniikka	18,0	9,0
Poistot- Kiinteistöt	80,4	40,2
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	53,9	
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	241,1	

Vuokrasopimusvelka

Korkokulut	-5,2	-2,4
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	297,2	

Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset

Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	2,7	1,3
---	-----	-----

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä toimistotiloja Helsingistä sekä toimistotietotekniikkaa toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla.

Hypo-konserni vuokralle antajana
(1000 €)

1-6/2019 4-6/2019

Operatiiviset vuokrasopimukset

Vuokratuotot	971,7	483,0
Diskonntaamattomat vuokrasaatavat		
Vuosi 1	907,1	
Vuosi 2	562,0	
Vuosi 3	562,0	
Vuosi 4	513,1	
Vuosi 5	268,7	
Vuodet >5	8 389,9	

Hypo-konserni on antanut vuokralle tontteja, asuin- ja liikehuoneistoja sekä pysäköintipaikkoja.

10. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

30.6.2019

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 659 305	1 659 305	1 554 997	1 554 997
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	48 797	48 797	234 236	234 236
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 610 508	1 610 508	1 320 629	1 320 629

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	79 114	92 916
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 282 298	1 552 992
Johdannaissopimukset	8 192	13 397
Yhteensä	1 369 604	1 659 305

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 1659,3 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.6.2019 oli 1602,3 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 214,5 milj. € 30.6.2019. Sitomattomista antolainoista 795,7 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

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 liikeeseenlasketut 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.

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 + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut+ odotetut luottotappiot 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 + 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/arvon alentumistappiot ja poistot on huomioitu.

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

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

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

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

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

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

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

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

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

Kertomus Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin osavuositarkastuksen 1.1.–30.6.2019 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 30.6.2019, 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 30.6.2019 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Helsingissä 12.8.2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT