



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2019

Tilinpäätöstiedote tilikaudelta 1.1.2019 – 31.12.2019 julkaistaan 31.1.2020

Tilintarkastettu tilinpäätös julkaistaan 2.3.2020 ja vuosikertomus viikolla 13

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2018 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2019 julkistettujen osavuositarkastusten ja pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi 31.10.2019.

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–syyskuu 2019

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi 7 prosenttia ja korkokate 16 prosenttia.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen suurkaupungistuvassa Suomessa tuottaa tuloksia. Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi 7 prosenttia ja korkokate 16 prosenttia. Ydinpääomat vahvistuivat ja oman pääoman tuotto säilyi vahvana. Järjestämättömät pysyivät edelleen erittäin alhaisella tasolla ja arvonalentumiset olivat edelleen noin nolla.”

- Korkokate kasvoi 10,4 miljoonaan euroon (9,0 milj. € 1–9/2018)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät erittäin alhaisella tasolla ollen 0,10 % lainakannasta (0,07 % 31.12.2018)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,0 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 2,7 miljoonaa euroa (2,9 milj. € 1–9/2018)
- Muut tuotot olivat 2,1 miljoonaa euroa (2,4 milj. € 1–9/2018)
- Kokonaiskulut pysyivät maltillisella tasolla
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 12,6 % (12,1 % 31.12.2018)

KONSERNIN AVAINLUVUT (1000 €)	1-9/2019	1-9/2018	7-9/2019	7-9/2018	2018
Korkokate	10 433	8 980	3 563	3 205	12 331
Palkkiotuotot netto	2 709	2 909	947	971	3 795
Muut tuotot yhteensä	2 058	2 376	411	1 063	2 097
Kulut yhteensä	-8 813	-8 313	-2 386	-2 297	-11 058
Liikevoitto	6 386	5 952	2 534	2 942	7 165
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 677 043	2 512 308	2 677 043	2 512 308	2 588 908
Talletukset	1 598 050	1 658 633	1 598 050	1 658 633	1 718 166
Taseen loppusumma	3 224 490	2 998 709	3 224 490	2 998 709	3 113 817
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,5	5,5	6,5	5,5	5,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	12,6	12,1	12,6	12,1	12,1
Kulu-tuotto -suhde, %	58,2	58,1	48,8	43,9	60,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,10	0,08	0,10	0,08	0,07
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	35,5	36,0	35,5	36,0	35,8
Luotot / talletukset, %	167,5	151,5	167,5	151,5	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' vakain näkymin (S&P Global Ratings).

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden kasvu horjui kesällä kauppasodan varjostaessa tunnelmaa. Taloustilannetta kuvaava euroalueen

teollisuuden ostopäällikköindeksi laski heikoimmalle tasolle sitten vuoden 2012. Toisaalta osakemarkkinat pitivät pintansa heilunnasta huolimatta, kun Euroopan (EKP) ja USA:n keskuspankki lupasivat tukea taloutta näkymien heikentyessä. EKP ilmoitti syyskuussa laskevana pankkien talletuskorkoa -0,50 prosenttiin ja käynnistävänsä arvopapereiden osto-ohjelman uudelleen. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot laskivat ennätysellisen matalalle. Syyskuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,33 prosenttia.

Suomen talous kasvoi yhä kohtuullisesti heinä-syyskuussa ennakkotietojen perusteella. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit pysyivät likimain ennallaan naapurimaiden heikosta tilanteesta huolimatta. Ruotsissa työttömyys kasvoi ja Saksassa talous supistui. Suomi yllätti vakaudellaan kotitalouksien kannatellessa taloutta ja rakentamisen jatkuttua kasvukeskuksissa.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui: asuntojen hinnat nousivat kasvukaupungeissa pääkaupunkiseudun johdolla, mutta haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla hinnat luisuivat yhä. Asuntolainakanta nousi 2 prosentin vuosivauhtia ja uusien asuntolainojen keskikorko laski 0,7 prosenttiin. Taloyhtiöiden lainakanta jatkoi yhä vauhdikkaampaa kasvua uudisrakentamisen vetämänä, mutta nopein nousu on takana päin.

Asuntokaupan veto oli vahvaa kasvukeskuksissa vanhoissa ja uusissa asunnoissa. Hintojen lisäksi kauppamäärät ja kauppa-ajat eroavat voimakkaasti ympäri maata. Tänä vuonna kasvukeskuksiin valmistuu enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan vuoden 1991 jälkeen. Viime vuonna aloitettiin yhteensä 44 000 asunnon rakentaminen, mikä hillitsee hintojen ja vuokrien kehitystä. Kasvukaupunkien uudet vuokrakohteet ja haja-asutusalueiden pienempi vuokrakysyntä tasoittavat kehitystä.

Työmarkkinat pysyivät vakaana, mutta toipuminen alkaa olla takana päin.

Työllisyysaste on vakiintunut 72,5 prosenttiin ja työttömyysaste 6,7 prosenttiin. Ostovoima kasvaa, kun palkat paranevat liki 2,5 prosentin vauhdilla ja inflaatio on pysytellyt prosentissa.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HEINÄ-SYYSKUU 2019

Konsernin liikevoitto oli 2,5 miljoonaa euroa (2,9 milj. € 1.7.–30.9.2018). Tuotot yhteensä olivat 4,9 miljoonaa euroa (5,2 milj. €) ja kulut yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (2,3 milj. €).

TAMMI-SYYSKUU 2019

Konsernin liikevoitto oli 6,4 miljoonaa euroa (6,0 milj. € 1.1.–30.9.2018). Tuotot yhteensä olivat 15,2 miljoonaa euroa (14,3 milj. €) ja kulut yhteensä 8,8 miljoonaa euroa (8,3 milj. €). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan 10,4 miljoonaa euroon (9,0 milj. €) alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 2,7 miljoonaa euroa (2,9 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,2 miljoonaa euroa (1,9 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 58,2 % (58,1 %).

Konsernin laaja tulos 6,6 miljoonaa euroa (4,9 milj. €) sisältää katsauskauden 5,2 miljoonan euron (4,9 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 1,1 miljoonaa euroa (-0,2 milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €) ja edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut 0,0 (-0,1 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 30.9.2019 oli 51 henkilöä (47 henkilöä 31.12.2018).

Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 2 677,0 miljoonaa euroon (2 588,9 milj. € 31.12.2018).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 35,5 % (35,8 % 31.12.2018).

Järjestämättömien saatavien määrä oli alhainen, 2,6 miljoonaa euroa (1,8 milj. € 31.12.2018), mikä on 0,10 % (0,07 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 426,4 miljoonaa euroa (442,4 milj. € 31.12.2018), mikä oli 13,2 % (14,2 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 422,9 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 96,7 % (95,4 %) oli luottoluokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 91,6 % (95,9 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 38 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 121,7 % (122,6 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuuspohjaisen järjestelyn ylikate 5,7 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 30.9.2019 olivat tasearvoltaan 34,3 miljoonaa euroa (4,6 milj. € 31.12.2018) ja velat 10,5 miljoonaa euroa (3,2 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski 1 598,1 miljoonaan euroon (1 718,2 milj. € 31.12.2018). Talletusten osuus muodosti 52,8 % (58,2 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.9.2019 oli 46,0 % (36,2 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 3 026,6 miljoonaa euroa (2 954,6 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 128,0 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 30.9.2019 oli 12,6 % (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 riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 3,6 % (3,5 %).

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

Lisäpääomavaatimus astui voimaan 1.7.2019.

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille myös 1,25 prosentin 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.–30.9.2019 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kasvaa edellisvuosia hitaammin. Kotitalouksien ansiotaso nousee. Asuntolainojen kysyntää tukevat matalina pysyvät lainakorot. Kaupungistuminen jatkuu ja tuo tukea suurimpien kasvukaupunkien asunto- ja lainamarkkinoille. Samalla

muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset erot kasvavat.

Uudisrakentaminen lisää suurimpien kaupunkien painoarvoa.

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

Vuoden 2019 liikevoiton arvioidaan muodostuvan suuremmaksi kuin vuoden 2018 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen liittyviä epävarmuuksia.

Helsingissä 31. päivänä lokakuuta 2019

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-9/2019	1-9/2018	7-9/2019	7-9/2018	2018
Korkotuotot	19 311,7	17 479,7	6 657,6	6 070,4	23 614,8
Korkokulut	-8 879,0	-8 499,3	-3 094,7	-2 865,2	-11 284,1
KORKOKATE	10 432,7	8 980,4	3 562,9	3 205,2	12 330,8
Palkkiotuotot	2 754,1	2 987,6	961,8	997,4	3 887,3
Palkkiokulut	-45,4	-78,9	-15,0	-26,3	-92,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-230,8	367,3	-303,8	444,3	-1 144,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	194,0	108,4	0,0	20,0	291,4
Suojauslaskennan nettotulos	-62,0	-26,1	23,3	-5,3	33,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 181,1	1 943,2	696,9	613,7	2 930,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-24,8	-17,2	-5,7	-9,8	-12,9
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-3 621,6	-3 668,8	-1 043,8	-1 131,7	-4 920,5
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-667,1	-725,6	-215,7	-219,4	-995,8
Muut henkilösivukulut	-79,7	-100,3	-43,8	-55,6	-109,0
Muut hallintokulut	-2 213,9	-1 847,1	-692,3	-585,6	-2 663,5
Hallintokulut yhteensä	-6 582,3	-6 341,7	-1 995,6	-1 992,3	-8 688,8
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-567,3	-374,0	-189,8	-122,0	-516,1
Liiketoiminnan muut kulut	-1 692,2	-1 573,6	-214,3	-183,2	-1 830,3
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista rahoitusvaroista	27,3	-32,6	13,7	0,7	-31,3
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	1,5	8,7	0,0	0,0	8,7
LIIVEVOITTO	6 385,9	5 951,7	2 534,4	2 942,3	7 165,2
Tuloverot	-1 202,9	-1 047,7	-477,4	-544,4	-1 216,8
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	5 183,0	4 903,9	2 057,0	2 397,8	5 948,5
KAUDEN VOITTO	5 183,0	4 903,9	2 057,0	2 397,8	5 948,5

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-9/2019	1-9/2018	7-9/2019	7-9/2018	2018
Kauden voitto	5 183,0	4 903,9	2 057,0	2 397,8	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	0,0	65,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	1 055,5	-250,7	819,1	-399,9	-114,2
	1 055,5	-185,7	819,1	-399,9	-49,2
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	338,4	203,6	-172,9	197,5	-254,8
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9	0,0	-57,8	0,0	0,0	-57,8
	338,4	145,8	-172,9	197,5	-312,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 393,9	-39,9	646,2	-202,4	-361,7
KAUDEN LAAJA TULOS	6 576,9	4 864,1	2 703,1	2 195,5	5 586,7

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2018
VASTAAVAA			
Käteiset varat	120 900,0	223 600,0	88 200,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	270 715,2	201 166,5	210 969,9
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	6 332,1	5 338,7	7 027,6
Muut	81,3	60,8	8,9
	6 413,4	5 399,5	7 036,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 677 043,5	2 588 907,9	2 512 308,4
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	15 010,9	8 506,0	101 365,3
Muilta	9 847,8	0,0	0,0
	24 858,7	8 506,0	101 365,3
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	34 341,4	4 562,6	437,8
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	3 635,0	2 788,0	2 832,6
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	60 344,4	61 420,5	59 163,0
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	646,3	844,4	846,9
Muut aineelliset hyödykkeet	224,1	258,0	264,1
	61 214,8	62 522,9	60 274,0
Muut varat	18 243,3	10 626,0	8 601,2
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	6 951,4	5 456,6	6 360,4
Laskennalliset verosaamiset	41,1	148,5	190,7
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 224 490,1	3 113 816,9	2 998 709,2

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2018
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat keskuspankeille	80 000,0	80 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	7 439,1	10 101,5	11 210,9
	87 439,1	90 101,5	91 210,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	791 296,0	806 059,4	827 105,1
Muut	806 754,1	912 106,3	831 527,7
	1 598 050,1	1 718 165,6	1 658 632,8
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14 794,1	16 917,6	17 517,6
	1 612 844,2	1 735 083,3	1 676 150,5
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	1 289 837,2	960 976,9	1 002 830,1
Muut	36 484,2	168 435,6	78 448,3
	1 326 321,4	1 129 412,5	1 081 278,5
Johdannaissopimukset	10 483,2	3 215,5	5 701,6
Muut velat			
Muut velat	41 382,7	17 119,0	6 430,7
Siirtovelat ja saadut ennakot	7 981,7	7 663,3	6 676,1
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	0,0	0,0	491,6
Laskennalliset verovelat	10 051,9	9 812,9	10 082,9
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	975,3	-80,2	-216,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 543,2	2 204,8	2 663,2
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	5 183,0	5 948,5	4 903,9
	127 985,9	121 409,0	120 686,4
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 224 490,1	3 113 816,9	2 998 709,2

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					4 903,9	4 903,9
Voittovarojen käyttö		10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-66,6			-66,6
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			147,9			147,9
Laskennallisten verojen muutos			-16,3			-16,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-209,2			-209,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-108,4			-108,4
Laskennallisten verojen muutos			66,8			66,8
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			254,5			254,5
Laskennallisten verojen muutos			-50,9			-50,9
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	10,7	17,9	0,0	-10,7	17,9
Oma pääoma 30.9.2018	5 000,0	22 810,7	2 446,5	22 923,5	67 505,7	120 686,4
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					5 183,0	5 183,0
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		2 679,9			-2 679,9	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			1 513,8			1 513,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-194,0			-194,0
Laskennallisten verojen muutos			-264,3			-264,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			423,0			423,0
Laskennallisten verojen muutos			-84,6			-84,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 679,9	1 393,9	0,0	-2 679,9	1 393,9
Oma pääoma 30.9.2019	5 000,0	25 490,5	3 518,6	22 923,5	71 053,4	127 985,9

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-9/2019	1-9/2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	17 759,1	16 345,5
Maksetut korot	-7 886,1	-7 476,3
Palkkiotuotot	2 562,0	2 832,5
Palkkiokulut	-45,4	-78,9
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-230,8	367,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	194,0	108,4
Suojauslaskennan nettotuotot	-62,0	-26,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 418,5	1 904,3
Liiketoiminnan muut tuotot	-24,8	-17,2
Hallintokulut	-5 602,7	-6 320,1
Liiketoiminnan muut kulut	-1 720,0	-1 590,2
Odotetut luottotappiot	28,6	-23,7
Tuloverot	-2 086,3	-110,5
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	5 304,3	5 915,0
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-90 783,1	-300 104,8
Vakuudet johdannaisista	20 536,0	26,8
Sijoituskiinteistöt	810,8	-2 649,1
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-69 436,3	-302 727,1
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-120 115,5	118 231,4
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-120 115,5	118 231,4
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-184 247,5	-178 580,6
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-1 182,4	-350,5
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	0,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-1 182,4	-350,5
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	75,2	120,3
Pankkilainat, takaisinmaksut	-2 737,6	-2 783,3
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 090,1	-2 050,1
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut *	336 128,8	251 447,4
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut *	-29 779,8	-102 070,4
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	115 316,0	99 433,6
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-247 267,3	-155 914,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	0,0	11,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	0,0	-4 009,5
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	169 645,2	84 184,7
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-15 784,8	-94 746,4
Rahavarat 1.1.	438 672,0	502 318,1
Rahavarat 30.9.	422 887,3	407 571,7
RAHAVAROJEN MUUTOS	-15 784,8	-94 746,4

* Korjattu ei-rahavirtoja olleet laskennalliset erät pois suojauslaskentaan liittyneistä eristä vertailukauden tiedoista. Korjauksella ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen, taseeseen eikä laajaan tuloslaskelmaan vertailukaudella.

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2018 tilinpäätöksessä, lukuun ottamatta laatimisperiaatteiden muutoksia 1.1.2019 käyttöön otetusta 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. – 30.9.2019 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 31.10.2019. 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. – 30.9.2019. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.9.2019.

3. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

30.9.2019 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)	51 932,6	47 858,8
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	5 183,0	5 948,5
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	127 985,9	121 409,0

Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-2 908,0	-2 230,4
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-41,1	-148,5
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoiokaisut	-338,7	-219,9
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	0,0
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 134,6	-6 467,9
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-10 422,4	-9 066,7
Ydinpääoma (CET1)	117 563,5	112 342,3
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	117 563,5	112 342,3
Riskipainotetut varat yhteensä	929 971,8	925 239,5

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,6	12,1
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,6	12,1
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,6	12,1
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	8,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	1,0	0,0
joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	9,1	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 arvonoiokaisuriskin (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 €)

30.9.2019

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	244 262,2	302 606,7	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	139 268,8	148 404,8	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	75 057,6	83 837,0	26 032,5	2 082,6
Saamiset yrityksiltä	56 083,6	24 723,7	17 805,9	1 424,5
Vähittäisaamiset	62 789,6	15 823,1	10 563,3	845,1
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 718 126,5	2 623 400,6	767 717,0	61 417,4
Maksukyvyttömyytilassa olevat vastuut	2 256,0	2 048,4	2 101,6	168,1
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	23 692,2	23 692,2	2 369,2	189,5
Muut erät	62 518,0	62 518,0	62 518,0	5 001,4
Yhteensä	3 384 054,6	3 287 054,4	889 107,5	71 128,6
Operatiivinen riski			32 506,8	2 600,5
Muut riskit			8 357,5	668,6
Kaikki erät yhteensä	3 384 054,6	3 287 054,4	929 971,8	74 397,7

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
Vähittäisaamiset	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
Maksukyvyttömyytilassa 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 yritysastuiden riskipainottamiseen. Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä.

4. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2018
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	154 389,4	269 244,0	396 048,5
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	1 625,4	2 262,6	2 165,6
Yhteensä	158 196,7	273 688,5	400 396,0

5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		30.9.2019	31.12.2018	30.9.2018
Rahoitusvarat	Käyvän arvon määrittämisperiaate		Käypä arvo	Käypä arvo
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	270 715,2	201 166,5	210 969,9
Saamistodistukset	A	24 858,7	8 506,0	101 365,3
Johdannaissopimukset	B	34 341,4	4 562,6	437,8
Yhteensä		329 915,2	214 235,1	312 773,1

Rahoitusvelat

Johdannaissopimukset	B	10 483,2	3 215,5	5 701,6
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 arvon ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduilla julkisilla noteerauksilla. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskontaamalla 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. Lähipiiritapauksina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 89 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisöille ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2018 jälkeen.

7. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo 30.9.2019	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä 30.9.2019	Kp-arvo 30.9.2018	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä 30.9.2018	Kp-arvo 31.12.2018	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä 31.12.2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 668 384,9	20,6	2 504 820,4	25,3	2 580 027,3	23,9
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	6 110,6	35,1	5 365,4	44,2	7 090,5	41,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	2 547,9	281,8	2 122,5	296,6	1 790,1	299,0
Yhteensä	2 677 043,5	337,5	2 512 308,4	366,0	2 588 907,9	364,6
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	124 220,9	15,1	272 945,5	16,6	154 844,7	16,6
Muut varat, myyntisaamiset						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	619,2	0,0	677,9	0,0	404,5	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	154 389,4	0,2	396 048,5	0,2	269 244,0	0,4

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

(1000 €)	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 1-9/2019	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 1-9/2018	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 7-9/2019	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 7-9/2018	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa 1-12/2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	3,3	-4,3	1,6	-4,6	-2,8
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	6,6	-41,1	10,4	-0,9	-38,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	17,3	13,0	1,7	6,3	10,5
Yhteensä	27,1	-32,4	13,6	0,8	-31,0
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	1,5	8,7	0,0	0,0	8,7
Muut varat, myyntisaamiset					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,2	-0,2	0,1	-0,1	-0,4

8. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot (1000 €)

	1-9/2019	1-9/2018	7-9/2019	7-9/2018	2018
Korkotuotot	19 311,7	17 479,7	6 657,6	6 070,4	23 614,8
Korkokulut	-8 879,0	-8 499,3	-3 094,7	-2 865,2	-11 284,1
Korkokate	10 432,7	8 980,4	3 562,9	3 205,2	12 330,8
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	1 312,1	1 665,7	423,9	529,1	2 058,2
Tonttintotaraattitoiminnasta	1 175,3	990,2	441,2	357,3	1 390,3
Muusta toiminnasta	221,3	252,8	81,8	84,7	346,3
Nettopalkkiotuotot yhteensä	2 708,7	2 908,7	946,8	971,1	3 794,8
Treasury-toiminnan nettotuotot	-98,7	449,6	-280,5	459,0	-820,1
Sijoituskiinteistöjen vuokraus- ja muun toiminnan nettotuotot	2 034,3	1 777,0	662,7	599,5	2 554,5
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	146,7	166,2	34,3	14,2	376,0
Muut tuotot	-24,8	-17,2	-5,7	-9,8	-12,9
Muut tuotot yhteensä	2 057,6	2 375,7	410,7	1 062,8	2 097,4
Tuotot yhteensä	15 199,0	14 264,8	4 920,4	5 239,1	18 223,0

9. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana **1-9/2019** **7-9/2019**
(1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä

Poistot - Tietotekniikka	26,9	9,0
Poistot- Kiinteistöt	113,3	32,9
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	44,9	
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	91,3	

Vuokrasopimusvelka

Korkokulut	-7,1	-1,8
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	137,9	

Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset

Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	4,0	1,3
---	-----	-----

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

Hypo-konserni vuokralle antajana **1-9/2019** **7-9/2019**
(1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset

Vuokratuotot	1 460,4	488,7
Diskonntaamattomat vuokrasaavatavat		
Vuosi 1	1 023,5	
Vuosi 2	678,3	
Vuosi 3	590,8	
Vuosi 4	439,8	
Vuosi 5	268,7	
Vuodet >5	8 322,4	

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

10. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

30.9.2019

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 662 590	1 662 590	1 561 900	1 561 900
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	49 102	49 102	246 948	246 948
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 613 488	1 613 488	1 314 820	1 314 820

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	79 033	92 854
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 291 854	1 552 858
Johdannaisopimukset	10 327	16 878
Yhteensä	1 381 213	1 662 590

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 johdannaisopimusten vakuuksista.

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 1662,6 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.9.2019 oli 1602,2 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 222,1 milj. € 30.9.2019. Sitomattomista antolainoista 805,8 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2018

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen	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
Johdannaisopimukset	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 johdannaisopimusten 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 tilinpäätössiiroja ja veroja	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista 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)	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Kulu–tuotto-suhde, %	$\frac{\text{Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ <p>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.</p>
Odotetut luottotappiot, %	$\frac{\text{Odotetut luottotappiot luotoista yleisölle}}{\text{Luotot yleisölle kauden lopussa}} \times 100$
Luotot/talletukset, %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ <p>Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.</p>
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ <p>Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.</p>
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 saadaan laskemalla yhteen henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.
Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:	
Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} \times 100$ <p>Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.</p>
LCR-tunnusluku, %	$\frac{\text{Likvidit varat}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)}} \times 100$ <p>LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.</p>
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Ensisijainen pääoma}}{\text{Vastuut yhteensä}} \times 100$ <p>Vähimmäisomavaraisuusaste, % lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti</p>
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	$\frac{\text{Ydinpääoma}}{\text{Kokonaisriski}} \times 100$ <p>Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.</p>

Tunnuslukujen selitteet:

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiiroja 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.

Kertomus Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2019 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 30.9.2019, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä merkittäviä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan yhteenvedon ja muut selostavat liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja siitä, että se antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 30.9.2019 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä 31.10.2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT