



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2019

Osavuositarkastus 1.1.2019 - 30.6.2019 julkaistaan 12.8.2019

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2018 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.3.2019 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi 26.4.2019.

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–maaliskuu 2019

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin korkokate kasvoi 25 prosenttia.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Ennakoituakin voimakkaampi kaupungistuminen edistää Hypon ydinliiketoiminnan kannattavaa kasvua. Luottokantamme ylitti 2,6 miljardia euroa ja oman kodin ostamiseksi myönnettyjen lainojen kantamme vuosikasvu oli 15 prosenttia. Korkokate ja kilpailukyky jatkoivat vahvistumistaan. Säännöllisten katettujen joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskujen myötä Hypon rahoittajapiiri on laajentunut ja kansainvälistynyt merkittävästi.”

- Korkokate kasvoi 3,4 miljoonaan euroon (2,7 milj. € 1–3/2018)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät erittäin alhaisella tasolla ollen 0,09 % lainakannasta (0,07 % 31.12.2018)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,0 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. € 1–3/2018)
- Muut tuotot olivat 0,9 miljoonaa euroa (1,0 milj. € 1–3/2018)
- Vakausmaksu kasvatti kokonaiskuluja liiketoiminnankulujen pysyessä maltillisella tasolla
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 12,2 % (12,1 % 31.12.2018)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)

	1–3/2019	1–3/2018	2018
Korkokate	3 393	2 705	12 331
Palkkiotuotot netto	784	892	3 795
Muut tuotot yhteensä	916	1 031	2 097
Kulut yhteensä	-3 644	-3 120	-11 058
Liikevoitto	1 448	1 508	7 165
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 613 754	2 266 397	2 588 908
Talletukset	1 661 714	1 456 133	1 718 166
Taseen loppusumma	3 375 639	2 709 826	3 113 817
Oman pääoman tuotto % (ROE)	3,8	4,3	5,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	12,2	12,6	12,1
Kulu-tuotto -suhde, %	71,6	67,6	60,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,09	0,13	0,07
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	35,6	36,5	35,8
Luotot / talletukset, %	157,3	155,6	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 yli 27 000 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

Maaillantalouden kasvu hiipui alkuvuoden aikana. Taloustilannetta kuvaava euroalueen teollisuuden ostopääällikköindeksi laski yhä vuoden ensimmäisten kuukausien aikana kertoen hitaamman kasvun ajasta. Toisaalta osakemarkkinat kääntyivät vahvaan nousuun alkuvuonna, kun Euroopan ja USA:n keskuspankki poistivat pelot kiristyvistä koroista. EKP totesi, etteivät korot tule nousemaan kuluvan vuoden aikana. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot pysyivät negatiivisina. Maaliskuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,11 prosenttia.

Suomen talous kasvoi yhä kohtuullisesti tammi-maaliskuussa. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit laskivat aavistuksen, mutta tasot kertovat taantuman sijaan kitsaammasta kasvusta.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui: Asuntojen hinnat nousivat kasvukaupungeissa pääkaupunkiseudun johdolla, mutta haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla hinnat luisuivat yhä. Vuoden vaihteessa asuntomarkkinat vetivät tyypilliseen tapaan henkeä kauppamäärien vähentyessä. Asuntolainakanta nousi helmikuussa 1,9 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko pysyi alle prosentissa. Taloyhtiöiden lainakanta jatkoi sen sijaan ripeää kasvuaan uudisrakentamisen 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. Vuokrat kallistuivat vuonna 2018 keskimäärin 1,1 prosenttia. Kasvukaupunkien uudet vuokrakohteet ja haja-asutusalueiden pienempi vuokrakysyntä tasoittavat kehitystä tänäkin vuonna.

Viime vuonna talouskasvu tarttui toden teolla työmarkkinoille. Työllisten määrä kohosi 40 000 hengellä viime vuodesta, työttömyysaste laski alle 7 prosentin ja työllisyysaste nousi yli 72 prosenttiin. Palkat paranevat 2 prosentin vauhdilla, kun inflaatio on pysytellyt reilussa prosentissa.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

TAMMI–MAALISKU 2019

Konsernin liikevoitto oli 1,4 miljoonaa euroa (1,5 milj. € 1.1.–31.3.2018). Tuotot yhteensä olivat 5,1 miljoonaa euroa (4,6 milj. €) ja kulut yhteensä 3,6 miljoonaa euroa (3,1 milj. €). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan 3,4 miljoonaa euroon (2,7 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

Kulu-tuottosuhde oli 71,6 % (67,6 %).

Konsernin laaja tulos 1,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. €) sisältää katsauskauden 1,1 miljoonan euron (1,2 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 0,2 miljoonaa euroa (-0,2 milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,4 miljoonaa euroa (-0,0 milj. €) ja edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut 0,0 (-0,1 milj. €).

HENKILÖSTÖ JA KEHITYS

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.3.2019 oli 51 henkilöä (47 henkilöä 31.12.2018). Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 2 613,8 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) jatkoi vahvistumisestaan ja oli katsauskauden päättyessä 35,6 % (35,8 % 31.12.2018).

Järjestämättömien saatavien määrä oli alhainen, 2,3 miljoonaa euroa (1,8 milj. € 31.12.2018), mikä on 0,09 % (0,07 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 666,6 miljoonaa euroa (442,4 milj. € 31.12.2018), mikä oli 19,7 % (14,2 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 662,9 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 96,2 % (95,4 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 92,2 % (95,9 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 48 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 138,0 % (122,6 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 5,8 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 31.3.2019 olivat tasearvoltaan 12,4 miljoonaa euroa (4,6 milj. € 31.12.2018) ja velat 5,9 miljoonaa euroa (3,2 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski 1 661,7 miljoonaan euroon (1 718,2 milj. € 31.12.2018). Talletusten osuus muodosti 51,8 % (58,2 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.3.2019 oli 42,9 % (36,2 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 3 206,1 miljoonaa euroa (2 954,6 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 123,1 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 31.3.2019 oli 12,2 % (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 3,3 % (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.

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.–31.3.2019 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Vaihtoehtojen arviointi konsernin perustietojärjestelmien uudistamiseksi Oy Samlinkin Ab:n omistajanvaihdoksen jälkeen on meneillään. Arvioinnissa on Samlinkin tarjoamien uusien järjestelmien lisäksi useita toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja. Tavoitena on päättää asiasta vuoden 2019 aikana.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kasvaa edellisvuosia hitaammin, mutta työllisyys kasvaa yhä kuluvana vuonna. 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. Uudisrakentaminen lisää suurimpien kaupunkien painoarvoa.

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

Arvioimme vuoden 2019 liikevoiton yltävän vähintään vuoden 2018 tasolle.

Helsingissä 26. päivänä huhtikuuta 2019

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-3/2019	1-3/2018	2018
Korkotuotot	6 131,1	5 545,2	23 614,8
Korkokulut	-2 738,6	-2 840,0	-11 284,1
KORKOKATE	3 392,5	2 705,2	12 330,8
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista			
Palkkiotuotot	796,1	911,5	3 887,3
Palkkiokulut	-12,5	-19,8	-92,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	73,1	422,3	-1 144,7
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot			
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	118,9	18,6	291,4
Suojauslaskennan nettotulos	-55,0	-3,1	33,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	788,8	590,4	2 930,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-9,8	3,1	-12,9
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-1 297,0	-1 279,1	-4 920,5
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-220,5	-227,9	-995,8
Muut henkilösivukulut	-19,6	-34,1	-109,0
Muut hallintokulut	-740,7	-657,4	-2 663,5
Hallintokulut yhteensä	-2 277,8	-2 198,6	-8 688,8
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-180,7	-128,7	-516,1
Liiketoiminnan muut kulut	-1 187,2	-800,0	-1 830,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista			
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista rahoitusvaroista	0,8	4,0	-31,3
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	0,7	3,5	8,7
LIKEVOITTO	1 447,9	1 508,5	7 165,2
Tuloverot	-293,0	-264,2	-1 216,8
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 154,9	1 244,3	5 948,5
KAUDEN VOITTO	1 154,9	1 244,3	5 948,5

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-3/2019	1-3/2018	2018
Kauden voitto	1 154,9	1 244,3	5 948,5
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan			
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset	0,0	48,8	65,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat			
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	196,6	-259,9	-114,2
	196,6	-211,1	-49,2
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan			
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	386,4	-45,8	-254,8
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9	0,0	-57,8	-57,8
	386,4	-103,6	-312,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	583,0	-314,8	-361,7
KAUDEN LAAJA TULOS	1 737,9	929,5	5 586,7

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)	31.3.2019	31.12.2018	31.3.2018
VASTAAVAA			
Käteiset varat	401 500,0	223 600,0	74 200,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	244 801,8	201 166,5	281 672,5
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	6 500,0	5 338,7	7 151,2
Muut	60,4	60,8	25,7
	6 560,5	5 399,5	7 176,9
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 613 753,6	2 588 907,9	2 266 397,0
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	10 003,9	8 506,0	0,0
	10 003,9	8 506,0	0,0
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	12 387,5	4 562,6	720,2
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 801,6	2 788,0	2 863,1
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	60 023,0	61 420,5	59 706,5
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	841,9	844,4	852,0
Muut aineelliset hyödykkeet	237,8	258,0	279,3
	61 102,7	62 522,9	60 837,8
Muut varat	14 306,7	10 626,0	7 826,9
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	8 216,5	5 456,6	7 808,1
Laskennalliset verosaamiset	71,8	148,5	190,9
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 375 639,0	3 113 816,9	2 709 825,7

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)	31.3.2019	31.12.2018	31.3.2018
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat keskuspankeille	80 000,0	80 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	9 324,8	10 101,5	13 097,8
	89 324,8	90 101,5	93 097,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	822 894,9	806 059,4	755 649,0
Muut	838 819,0	912 106,3	700 483,5
	1 661 714,0	1 718 165,6	1 456 132,6
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16 155,9	16 917,6	19 382,2
	1 677 869,9	1 735 083,3	1 475 514,8
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	1 267 905,0	960 976,9	852 138,2
Muut	170 973,4	168 435,6	134 940,3
	1 438 878,5	1 129 412,5	987 078,5
Johdannaissopimukset	5 907,1	3 215,5	6 983,6
Muut velat			
Muut velat	23 056,1	17 119,0	9 259,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	7 574,5	7 663,3	6 636,6
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	0,0	0,0	4 490,3
Laskennalliset verovelat	9 881,3	9 812,9	10 012,5
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			
Rahavirran suojauksesta	0,0	0,0	-16,3
Käypään arvoon arvostamisesta	116,4	-80,2	-225,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 591,2	2 204,8	2 413,7
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	1 154,9	5 948,5	1 244,3
	123 146,9	121 409,0	116 751,8
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 375 639,0	3 113 816,9	2 709 825,7

KONSERNIN OMAN PAAOMAN 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					1 244,3	1 244,3
Voittovarojen käyttö		10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-22,0			-22,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			82,9			82,9
Laskennallisten verojen muutos			-12,2			-12,2
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-311,8			-311,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-18,6			-18,6
Laskennallisten verojen muutos			70,4			70,4
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			-57,3			-57,3
Laskennallisten verojen muutos			11,5			11,5
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	10,7	-257,0	0,0	-10,7	-257,0
Oma pääoma 31.3.2018	5 000,0	22 810,7	2 171,6	22 923,5	63 846,1	116 751,8
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					1 154,9	1 154,9
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		2 679,9			-2 679,9	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			364,8			364,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-118,9			-118,9
Laskennallisten verojen muutos			-49,3			-49,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			483,0			483,0
Laskennallisten verojen muutos			-96,6			-96,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 679,9	583,0	0,0	-2 679,9	583,0
Oma pääoma 31.3.2019	5 000,0	25 490,5	2 707,6	22 923,5	67 025,3	123 146,9

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1–3/2019	1–3/2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	3 333,4	4 022,4
Maksetut korot	-1 827,3	-1 923,3
Palkkiotuotot	1 158,1	918,0
Palkkiokulut	-12,5	-19,8
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	73,1	422,3
Myytävässä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	118,9	18,6
Suojauslaskennan nettotuotot	-55,0	-3,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	326,6	276,9
Liiketoiminnan muut tuotot	-9,8	3,1
Hallintokulut	-2 618,9	-1 898,3
Liiketoiminnan muut kulut	-1 193,8	-805,6
Luotto- ja takaustappiot		
Odotetut luottotappiot	1,9	7,6
Tuloverot	-1 289,4	-3,8
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	-1 994,7	1 015,0
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-27 966,4	-54 502,3
Vakuudet johdannaisista	7 550,1	200,1
Sijoituskiinteistöt	271,9	-469,7
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-20 144,4	-54 771,9
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-56 451,7	-84 268,9
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-56 451,7	-84 268,9
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-78 590,8	-138 025,7
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-171,6	-156,0
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	0,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-171,6	-156,0
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	27,4	43,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-804,1	-819,2
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-767,4	-106,5
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	336 688,3	26 225,8
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-34 725,5	-26 441,7
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	83 678,6	40 212,1
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-81 140,8	-40 200,8
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	0,0	5,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	0,0	-4,8
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	302 956,6	-1 086,9
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	224 194,1	-139 268,7
Rahavarat 1.1.	438 672,0	502 318,1
Rahavarat 31.3.	662 866,1	363 049,5
RAHAVAROJEN MUUTOS	224 194,1	-139 268,7

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 kerrotaan tarkemmin liitetiedossa 3.1. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyn IAS 34-standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2019 alkaneella tilikaudella ei tullut voimaan muita uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastus tulee lukea yhdessä vuodelta 2018 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 31.3.2019 julkistettujen 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 26.4.2019. 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. – 31.3.2019. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.3.2019.

3. Laatimisperiaatteiden muutokset

3.1 IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni alkoi soveltamaan IFRS 16 –standardia 1.1.2019 alkaen. Hypo-konserni käyttää yksinkertaistettua lähestymistapaa; aiempien kausien lukuja ei oikaista.

Hypo-konserni vuokralle ottajana

Sallituista käytännön apukeinoista hyödynnetään vuokrasopimusten tappiollisuuden arviointia sekä alkuvaiheen välittömien menojen jättämistä laskennan ulkopuolelle arvostettaessa käyttöoikeusomaisuuserää soveltamisen aloittamisajankohtana.

IFRS 16 mukaisesti, Hypo-konserni vuokralle ottajana kirjaa taseen vastaaviin käyttöomaisuuserän ja vastattaviin vuokrasopimusvelan. Arvoltaan vähäiset omaisuuserät kirjataan standardin salliman helpotuksen mukaisesti tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan eikä niistä muodosteta tase-eriä. IAS 17 mukaisesti operatiivisiksi luokiteltujen vuokrasopimusten vuokrasopimusvelka arvostetaan jäljellä olevien vuokrien nykyarvoon ja kun kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokrakausi arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella. Jäljellä olevien vuokramaksujen diskonttaamiseen käytetään standardin sallimaa lisäluoton korkoa. Käyttöomaisuuserän arvoksi

kirjataan sopimuksen alkamishetkellä vuokrasopimusvelkaa vastaava summa huomioiden mahdolliset ennakkomaksut, ennallistamismenot ja muut erät.

Käyttöoikeusomaisuuserän poistot ja vuokrasopimusvelan korot kirjataan tuloslaskelmalle.

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

Hypo-konserni vuokralle antajana

Kaikki vuokrasopimukset, joissa Hypo-konserni on vuokralle antajana ovat operatiivisia sopimuksia. Vuokratut kohteet esitetään edelleen Hypo-konsernin taseessa ja vuokramaksut kirjataan pääsääntöisesti vuokratuloksi tasaerinä vuokraajalle.

Vuokrasopimusvelan muodostuminen IFRS 16 soveltamiseen siirryttäessä

(1000€)

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat, 31.12.2018	26,5
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeva helpotus	-3,4
Lisäluoton korkojen painotetulla keskiarvolla diskonttaamisen vaikutus, 1.1.2019	-3,2
Muu vuokrasopimusvelka toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista 1.1.2019 *	373,4
IFRS 16 käyttöönoton yhteydessä kirjattu vuokrasopimusvelka, 1.1.2019	393,3

* Kun kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokrakausi arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella.

Lisäluoton korkojen vuosittainen painotettu keskiarvo oli 3,0%, 1.1.2019

4. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus (1000 €)

	31.3.2019	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)	51 121,6	47 858,8
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	1 154,9	5 948,5
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	123 146,9	121 409,0
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut		
Aineettomat hyödykkeet	-2 241,3	-2 230,4
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-71,8	-148,5
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvon oikaisut	-277,9	-219,9
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	0,0
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 237,2	-6 467,9
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-9 828,2	-9 066,7
Ydinpääoma (CET1)	113 318,7	112 342,3
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	113 318,7	112 342,3
Riskipainotetut varat yhteensä	929 631,2	925 239,5
Vakavaraisuussuhteet ja puskurit		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,2	12,1
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,2	12,1
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,2	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: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskuri, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	8,7	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 arvon oikaisuriskin (CVA).

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

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

(1000 €)

	31.3.2019		Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo		
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	277 765,2	575 511,6	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	100 496,5	111 347,6	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	5 854,8	5 921,1	1 184,2	94,7
Saamiset luottolaitoksilta	45 218,0	53 062,8	18 880,0	1 510,4
Saamiset yrityksiltä	84 520,0	39 352,3	32 561,0	2 604,9
Vähittäissaamiset	61 271,7	15 730,4	10 581,8	846,5
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 729 227,5	2 591 693,2	759 402,3	60 752,2
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	1 577,7	1 441,7	1 470,0	117,6
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	23 512,7	23 512,7	2 351,3	188,1
Muut erät	61 082,3	61 082,3	61 082,3	4 886,6
Yhteensä	3 390 526,2	3 478 655,6	887 513,0	71 001,0
Operatiivinen riski			32 506,8	2 600,5
Muut riskit			9 611,5	768,9
Kaikki erät yhteensä	3 390 526,2	3 478 655,6	929 631,2	74 370,5

	31.12.2018		Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo		
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 vastuueristä.

5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	31.3.2019	31.12.2018
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	254 223,9	269 244,0
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 262,6	2 262,6
Yhteensä	258 668,4	273 688,5

6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		31.3.2019	31.12.2018
	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Käypä arvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	244 801,8	201 166,5
Saamistodistukset	A	10 003,9	8 506,0
Johdannaissopimukset	B	12 387,5	4 562,6
Yhteensä		267 193,2	214 235,1
Rahoitusvelat			
Johdannaissopimukset	B	5 907,1	3 215,5
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 saaduin julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria.

7. Lähipiiritiedot

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

Tytäryhtiö Suomen Asuntopankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 93 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisölle ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2018 jälkeen.

8. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
	31.3.2019	31.3.2019	31.3.2018	31.3.2018	31.12.2018	31.12.2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 602 523,8	21,7	2 256 651,6	17,9	2 580 027,3	23,9
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	8 922,4	49,8	6 754,8		7 090,5	41,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	2 307,3	291,8	2 990,7	311,7	1 790,1	299,0
Yhteensä	2 613 753,6	363,4	2 266 397,0	329,6	2 588 907,9	364,6
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	117 349,4	16,0	225 958,8	21,8	154 844,7	16,6
Muut varat, myyntisaamiset						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	60,5	0,0	280,1	0,0	404,5	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	254 223,9	0,8	371 138,4	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
	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-2,1	3,2	-2,8
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	8,1	3,0	-38,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-7,2	-2,1	10,5
Yhteensä	-1,2	4,1	-31,0
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat			
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-0,7	3,5	8,7
Muut varat, myyntisaamiset			
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot			
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,4	0,0	-0,4

9. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot (1000 €)

	1-3/2019	1-3/2018	2018
Korkotuotot	6 131,1	5 545,2	23 614,8
Korkokulut	-2 738,6	-2 840,0	-11 284,1
Korkokate	3 392,5	2 705,2	12 330,8
Nettopalkkiotuotot			
Luotonannosta	376,7	429,0	2 058,2
Tonttintoriaaattitoiminnasta	357,1	321,2	1 390,3
Muusta toiminnasta	49,8	141,4	346,3
Nettopalkkiotuotot yhteensä	783,6	891,7	3 794,8
Treasury-toiminnan nettotuotot	137,0	437,8	-820,1
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	676,3	590,4	2 554,5
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	112,5	0,0	376,0
Muut tuotot	-9,8	3,1	-12,9
Muut tuotot yhteensä	916,0	1 031,4	2 097,4
Tuotot yhteensä	5 092,2	4 628,2	18 223,0

10. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana **1-3/2019**
(1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä	
Poistot - Tietotekniikka	9,0
Poistot- Kiinteistöt	40,2
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	62,8
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	281,3

Vuokrasopimusvelka	
Korkokulut	-2,8
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan	
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	345,4

Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset	
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	1,3

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

Hypo-konserni vuokralle antajana **1-3/2019**
(1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset	
Vuokratuotot	488,7
Diskonntaamattomat vuokrasaavat	
Vuosi 1	884,6
Vuosi 2	584,3
Vuosi 3	560,3
Vuosi 4	560,3
Vuosi 5	291,5
Vuodet >5	21 362,5

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

11. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

31.3.2019

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 661 094	1 661 094	1 714 545	1 714 545
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	50 482	50 482	205 234	205 234
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 610 612	1 610 612	1 509 179	1 509 179

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	79 195	94 815
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 270 595	1 555 199
Johdannaissopimukset	6 977	11 079
Yhteensä	1 356 768	1 661 094

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 1661,1 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.3.2019 oli 1602,4 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 185,4 milj. € 31.3.2019. Sitomattomista antolainoista 740,3 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 liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	962 817	1 239 491
Johdannaissopimukset	3 484	7 964
Yhteensä	1 045 575	1 345 044

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 1345,0 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2018 oli 1290,1 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 159,5 milj. € 31.12.2018. Sitomattomista antolainoista 1 035,1 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

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/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.–31.3.2019 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 31.3.2019, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä merkittäviä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan yhteenvedon ja muut selostavat liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja siitä, että se antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2019 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä 26.4.2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT