



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositarkastus
1.1.–31.3.2024

Puolivuositarkastus 1.1.–30.6.2024 julkaistaan 9.8.2024.

Hypo-konsernin Osavuositarkastus on luettavissa Hypon kotisivuilta.

Hypo-konsernin tammi–maaliskuu 2024

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi selvästi ja vakavaraisuus ja maksuvalmius vahvistuivat

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa tuottaa edelleen turvaa toimintaympäristön jatkuvista epävarmuuksista huolimatta. Korkokate, vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyivät vahvoina. Järjestämättömät saamiset ja arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Epävarmoina aikoina erikoistoimijan palvelut ovat kysytyjä. Asuntorahoitusta haetaan meiltä nyt vahvasti ja vastaamme kysyntään kattavasti kokonaan uudistetun pankkitekniologiamme tukemana.”

- Liikevoitto oli 2,1 miljoonaa euroa (0,4 milj. € 1–3/2023)
- Korkokate oli 4,8 miljoonaa euroa (4,8 milj. € 1–3/2023)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,20 % lainakannasta (0,19 % 31.12.2023)
- Odotettavissa olevat luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta (0,01 % 31.12.2023)
- Nettopalkkiotuotot olivat 1,1 miljoonaa euroa (1,0 milj. € 1–3/2023)
- Muut tuotot olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,2 milj. € 1–3/2023)
- Kokonaiskulut laskivat 4,3 miljoonaan euroon (5,6 milj. € 1–3/2023)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 14,6 % (14,2 % 31.12.2023)
- Maksuvalmiussuhde (LCR) oli 305,5 % (326,4 % 31.12.2023)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1 000 €)	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Korkokate	4 793	4 777	18 204
Palkkiotuotot netto	1 148	1 021	4 697
Muut tuotot yhteensä	399	214	2 106
Kulut yhteensä	-4 271	-5 598	-16 504
Liikevoitto	2 069	414	8 503
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 794 638	2 787 297	2 785 973
Talletukset	1 703 531	1 323 573	1 562 999
Taseen loppusumma	3 724 570	3 626 570	3 619 094
Oman pääoman tuotto (ROE) %	4,3	0,4	4,5
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	14,6	13,6	14,2
Kulu-tuotto -suhde %	67,4	91,5	65,5
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,20	0,14	0,19
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	30,3	30,5	30,3
Luotot / talletukset %	163,5	210,6	178,2
Maksuvalmiussuhde (LCR) %	305,5	142,4	326,4
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	110,2	114,0	112,0
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	3,9	3,7	3,9

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Ari Pauna, p. (09) 228 361, 050 353 4690
Talousjohtaja Mikke Pietilä, p. (09) 228 361, 050 439 6820

HYPO-KONSERNI

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

Asiakaslupauksemme ”*Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.*” ohjaa kaikkea toimintaamme, ja jo yli 23 tuhatta 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.

Suomen Asuntohypopankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita ja 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 pysyi ensimmäisellä vuosineljänneksellä hitaana, mutta vakaana. Laskeva inflaatio, suotuista palkkakehitys ja

työllisyystilanne tukivat globaalin talouden kehitystä. Kiristynyt rahapolitiikka heikentää kasvua vielä vuonna 2024, mutta hidastuva inflaatio tukee kysyntää myös pidemmällä aikavälillä. Globaalit kriisit ja jännitteet ovat lisänneet epävarmuutta ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu. Maailmantalouden yhdistetty ostopäällikköindeksi kohosi ensimmäisellä vuosineljänneksellä, mikä kertoo globaalin kasvunäkymän parantumisesta vuoden alussa.

Euroalueen STOXX-indeksi kohosi noin 10 % ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. EKP:n neuvosto piti ohjaukorkonsa ennallaan sekä tammikuun että maaliskuun kokouksissaan. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmassa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti ja omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettavaa pääomaa ei enää sijoiteta uudelleen. Uudelleensijoitukset pandemiin liittyvässä osto-ohjelmassa aiotaan lopettaa kokonaan vuoden 2024 lopussa. Pitkät riskittömät korot kohosivat hieman tammi–maaliskuussa. Lyhyet euriborkorot pysyivät lähellä neljää prosenttia, mutta 12 kuukauden euribor asettui maaliskuun loppuun mennessä 3,669 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto kasvoi helmikuussa vajaan prosentin vuoden takaisesta. Työllisiä oli helmikuussa 11 000 enemmän kuin vuosi sitten, kun myös työttömien määrä kasvoi 34 000 hengellä vuoden takaisesta. Kuluttajien luottamus koheni tammi–maaliskuussa loppuvuodesta, mutta oli kuitenkin yleisesti heikolla tasolla.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan tammi–helmikuussa yli 5 % vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan noin 7 %, kun muualla maassa lasku oli noin 4 %. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät laskivat tammi–helmikuussa yli 10 % vuoden takaisesta. Alkuvuoden asuntokauppaan vaikutti negatiivisesti lokakuussa julkistettu

hallituksen päätös ensiasunnon varainsiirtovapauden poistumisesta 1.1.2024 alkaen. Myynnissä olevien uusien asuntojen määrä pysyi yhä korkeana. Asuntolainakanta supistui 1,4 % vuoden takaisesta helmikuussa, jolloin asuntolainakannan keskikorko oli 4,08 % ja uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 4,37 %.

Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa kohosivat jouluihelmikuussa hieman vuoden takaisesta, mutta olivat vuoden alussa alhaisella tasolla. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli maaliskuussa 2,2 %.

Laskeva korkokehitys tukee kotitalouksien ostovoimaa, asuntokauppaa ja lainakysyntää Hypon toiminta-alueilla tänä vuonna. Asuinrakennusten korjaustarve jatkaa kasvuaan, mikä tukee asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen tarvetta ja kysyntää. Kaupunkien kasvu ja uudisrakentaminen luovat myös edellytykset Hypon hallinnoimien tonttirahastojen kasvulle.

OLENNAISET TAPAHTUMAT

Hypo keskittyy vuonna 2024 ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Positiivinen luottorekisteri otettiin käyttöön Hypossa maaliskuussa 2024.

Tilintarkastusyhteisöjä koskevan toimintakausien enimmäismäärän täytyttyä, yli 20 vuoden tilintarkastusyhteistyö PricewaterhouseCoopers Oy:n kanssa päättyi. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous valitsi tilintarkastusyhteisöksi Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Miikka Hietala.

Hypon kotisivuille asiakkaan käyttöön tuodun Talletusnapin avulla määräaikaistalletuksen tekeminen talletuspankkiimme tuli entistäkin sujuvammaksi.

Järjestämättömien saamisten määrä pysyi alhaisena. Odotettavissa olevien luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava kolmiportainen Forward Looking Factor (FLF) pysyi keskimmaisella tasolla.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

TAMMI–MAALISKUU 2024

Konsernin liikevoitto oli 2,1 miljoonaa euroa (0,4 milj. € 1.1.–31.3.2023).

Tuotot kasvoivat 5,5 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 6,3 miljoonaa euroa (6,0 milj. €). Korkokate pysyi samalla tasolla ollen 4,8 miljoonaa euroa (4,8 milj. €). Nettopalkkiotuotot olivat 1,1 miljoonaa euroa (1,0 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. €).

Kulut laskivat 23,7 % vertailukaudesta ollen yhteensä 4,3 miljoonaa euroa (5,6 milj. €). Kulujen laskun suurimpana yksittäisenä syynä oli vertailukaudella kirjattu vakauserä. Vakausmaksua ei makseta vuonna 2024.

Konsernin laaja tulos 2,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. €) sisältää katsauskauden 1,7 miljoonan euron (0,1 milj. €) voiton lisäksi muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen 0,4 miljoonaa euroa (0,1 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.3.2024 oli 65 henkilöä (67 henkilöä 31.12.2023). Toimintajohtaja ja varatoimintajohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta pysyi katsauskaudella lähes samalla tasolla ollen 2 784,7 miljoonaa euroa 31.3.2024 (2 786,0 milj. € 31.12.2023).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luottotusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 30,3 % (30,3 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli 5,6 miljoonaa euroa (5,2 milj. €), mikä on 0,20 % (0,19 %) lainakannasta. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrä taseessa pysyi samalla tasolla ollen 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekkitililiimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 787,5 miljoonaa euroa (686,4 milj. € 31.12.2023), mikä oli 21,1 % (19,0 %) taseen loppusummasta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 785,5 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksista 90,9 % (100,0 %) oli luottoluokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 94,5 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 23 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava LCR-tunnusluku pysyi vahvana ollen 305,5 % (326,4 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 7,4 miljoonaa euroa (6,9 milj. €) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokratavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajaautusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 4,6 miljoonaa euroa (4,6 milj. €).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä kirjatut saatavat 31.3.2024 olivat tasearvoltaan 75,6 miljoonaa euroa (70,2 milj. € 31.12.2023) ja velat 85,7 miljoonaa euroa (95,0 milj. €). Johdannaissovelkojen määrä koostuu katettujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä.

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta kasvoi katsauskaudella 9,0 % ja oli katsauskauden lopussa 1 703,5 miljoonaa euroa (1 563,0 milj. € 31.12.2023). Talletukset muodostivat 49,2 % (46,3 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katettujen joukkolainojen nimellismäärä oli 1 770,0 miljoonaa euroa (1 770,0 milj. €). Sijoitustodistusten nimellismäärä oli 35,0 miljoonaa euroa (48,0 milj. €).

Pitkäaikaisen talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2023 oli 40,1 % (42,3 %). Konsernin NSFR-tunnusluku katsauskauden päättyessä oli 110,2 % (112,0 %).

Varainhankinnan yhteismäärä kasvoi katsauskaudella ollen sen päättyessä 3 460,8 miljoonaa euroa (3 335,0 milj. €).

VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 160,3 miljoonaa euroa (158,2 milj. € 31.12.2023). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.3.2024 oli 14,6 % (14,2 % 31.12.2023). Katsauskauden voitto on sisällytetty ydinpääomaan Finanssivalvonnan myöntämällä luvalla. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli katsauskauden lopussa 3,9 % (3,9 %).

Konsernin pääomavaatimus oli katsauskauden lopussa yhteensä 12,00 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (0,75 %), ohjeellisesta lisäpääomasuosituksesta (0,75 %) sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksesta.

Finanssivalvonta asetti 23.10.2023 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille ohjeellisen omien varojen lisäpääomasuosituksen suuruudeltaan 0,75 % kokonaisriskin määrästä. Ohjeellinen lisäpääomasuositus tulee kattaa ydinpääomalla. Ohjeellinen lisäpääomasuositus on voimassa toistaiseksi 31.03.2024 alkaen.

Rahoitusvakausvirasto (RVV) on asettanut 25.4.2023 Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisintarkaisusta annetun lain (1194/2014, jäljempänä KRL) 8 luvun 7 §:ssä tarkoitetun omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaateen) 25.4.2023 alkaen. Vaatimus on asetettu KRL 8 luvun 7 §:n 2 momentin 1) kohdassa säädettyä tappion kattamismäärää vastaavalle tasolle. Se voidaan kattaa samoilla omilla varoilla kuin vakavaraisuusvaade. Samalla RVV kumosi aiemman 28.4.2021 antamansa päätöksen.

Finanssivalvonta on 29.3.2023 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille ydinpääomalla katettavan 1,0 % suuruisen järjestelmäriskipuskurin. Vaatimus tulee voimaan 1.4.2024.

Finanssivalvonta on 24.8.2022 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 0,75 %:n suuruisen harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus). Vaatimus tuli voimaan 31.12.2022 ja on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2025 saakka.

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksityiskohteisemmat riskienhallinnan käytännöt ja vakavaraisuustiedot julkistetaan vuositilinpäätöksen yhteydessä.

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 kahdeksannen osan mukaiset tiedot (ns. Pilari III -tiedot) julkaistaan pääasiassa vuosittain. Keskeiset mittarit julkaistaan puolivuositilinpäätöksissä. Suomen Hypoteekkiyhdistys luokitellaan pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi laitokseksi.

300 miljoonaa euroa korvaamaan 28.6.2024 erääntyvän katetun joukkolainan.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

(1000 €)	31.3.2024	31.12.2023
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	160 266	158 207
Vähennykset ydinpääomasta	-11 418	-15 973
Ydinpääoma (CET1)	148 849	142 234
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	148 849	142 234
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	148 849	142 234
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	1 021 419	999 966
- josta luottoriskin osuus	955 601	932 467
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	47 743	47 743
- josta muiden riskien osuus	18 075	19 755
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,6	14,2
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,6	14,2
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,6	14,2
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–31.3.2024 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Suomen Hypoteekkiyhdistys laski liikkeeseen 10.4.2024 katetun joukkolainan määrältään

ARVIO TULEVASTA

Hypon arvion mukaan talouskasvu on heikkoa kuluvana vuonna, jolloin työmarkkinat viilenevät ja ulkomaankauppa kangertelee, mutta talouden näkymät paranevat loppuvuotta kohti mentäessä. Rakennusalan suhdanne on heikko ja rakennusinvestoinnit aiempaa vähäisemmät, mutta laskeva inflaatio ja paranevat palkat tukevat kuluttajien ostovoimaa. Varainsiirtoveron alennukset auttavat asuntokauppaa, joka toipuu paremmin vasta inflaatio- ja korkokehityksen rauhoittuessa. Asuntoaloitukset pysyvät alhaisina, mutta valmistuvien asuntojen tuotanto pitää asuntojen hinnat maltillisina vielä kuluvan vuoden alkupuoliskolla. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat ja kaupungistuminen jatkuu runsaan asuntotarjonnan tukemana, mikä kasvattaa asuntokauppaa ja asuntolainojen sekä taloyhtiölainojen kysyntää erityisesti Hypon tärkeimmillä toiminta-alueilla.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Odotamme korkokatteen, palkkiotuottojen, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden pysyvän vahvalla tasolla.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin koko vuoden 2024 liikevoiton arvioidaan muodostuvan selvästi suuremmaksi kuin vuoden 2023 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehityksestä, Ukrainan sodasta ja Lähi-idän kriisistä sekä epävakaa maailmantilanteesta johtuvia epävarmuuksia.

Helsingissä 30. päivänä huhtikuuta 2024

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-3/2024	1-3/2023	2023
Korkotuotot	42 805	21 430	130 732
Korkokulut	-38 012	-16 653	-112 528
KORKOKATE	4 793	4 777	18 204
Palkkiotuotot	1 190	1 036	4 863
Palkkiokulut	-42	-15	-166
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	-76	-327	-2 517
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	456	544	2 431
Liiketoiminnan muut tuotot	19	-3	2 192
Henkilöstökulut	-2 267	-1 754	-8 321
Hallintokulut	-1 224	-1 008	-4 460
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä	-3 491	-2 762	-12 781
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-385	-370	-1 611
Liiketoiminnan muut kulut	-396	-2 369	-1 993
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	2	-97	-119
LIIKEVOITTO	2 069	414	8 503
Tuloverot	-364	-281	-1 556
TILIKAUDEN VOITTO	1 705	133	6 947

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-3/2024	1-3/2023	2023
Tilikauden voitto	1 705	133	6 947
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi			
Käyvän arvon rahaston muutos			
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-26	-64	-125
	-26	-64	-125
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan			
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	380	140	288
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu	0	0	614
	380	140	902
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	354	76	777
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	2 059	209	7 724

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.3.2024	31.12.2023	31.3.2023
VARAT			
Käteiset varat	592 078	520 670	558 472
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	172 234	146 386	101 502
Saamiset luottolaitoksilta	11 203	17 390	32 614
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 794 638	2 785 973	2 787 297
Osakkeet ja osuudet	24	24	24
Johdannaispimukset	13 769	18 232	6 457
Aineettomat hyödykkeet	9 999	10 175	10 579
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	57 115	57 306	50 470
Muut aineelliset hyödykkeet	931	1 002	4 933
	58 046	58 308	55 404
Muut varat	71 691	60 385	72 347
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	876	1 540	1 868
Laskennalliset verosaamiset	13	9	6
VARAT YHTEENSÄ	3 724 570	3 619 094	3 626 570

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.3.2024	31.12.2023	31.3.2023
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	51 855	51 349	49 947
Luottolaitoksille	20 287	20 004	0
	72 142	71 354	49 947
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	1 703 531	1 562 999	1 323 573
Muut velat	5 865	6 204	7 067
	1 709 395	1 569 203	1 330 640
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 679 263	1 694 460	1 961 006
Johdannaispimukset	71 991	74 793	104 361
Muut velat	19 047	38 788	15 670
Siirtovelat ja saadut ennakot	2 544	2 465	4 282
Laskennalliset verovelat	9 921	9 825	9 971
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	37 712	36 219	36 219
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta	31	57	118
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuusmatemaattiset voitot/tappiot	5 856	5 476	5 328
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 924	22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto	87 038	81 584	80 970
Tilikauden voitto	1 705	6 947	133
	160 266	158 207	150 692
VELAT YHTEENSÄ	3 724 570	3 619 094	3 626 570

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)	Peruspääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	5 000	34 537	5 371	22 924	82 652	150 483
Kauden voitto					133	133
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu						0
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-80			-80
Laskennallisten verojen muutos			16			16
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			175			175
Laskennallisten verojen muutos			-35			-35
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	76	0	0	76
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 682			-1 682	0
Oma pääoma 31.3.2023	5 000	36 219	5 447	22 924	81 103	150 692
Oma pääoma 1.1.2024	5 000	36 219	5 534	22 924	88 531	158 207
Kauden voitto					1 705	1 705
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-33			-33
Laskennallisten verojen muutos			7			7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			475			475
Laskennallisten verojen muutos			-95			-95
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	354	0	0	354
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 493			-1 493	0
Oma pääoma 31.3.2024	5 000	37 712	5 888	22 924	88 744	160 266

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-3/2024	1-3/2023
Liiketoiminnan rahavirrat		
Saadut korot ja palkkiotuotot	44 072	22 513
Maksetut korot ja palkkiokulut	-38 564	-16 560
Luotto- ja takaustappiot	2	-98
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-3 601	-3 284
Maksetut tuloverot	258	-106
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	2 166	2 465
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta	-11 669	-31 146
Vakuudet johdannaisista	-16 226	5 925
Liiketoiminnan muut varat	-502	-209
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	-28 398	-25 430
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	140 532	-143 098
Liiketoiminnan muut velat	215	-156
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	140 747	-143 254
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	114 515	-166 219
Investointien rahavirrat		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatuihin rahoitusvälineistä	7 955	20 449
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatuihin rahoitusvälineistä	-8 031	-20 776
Saadut tuotot sijoituskiinteistöistä	679	796
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-1 284	-535
Saatu rahavirta sijoituskiinteistöjen myynneistä	243	257
Maksettu rahavirta sijoituskiinteistöjen ostoista	-56	0
Rahavirrat käyttöomaisuuden luovutuksista	-138	-658
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-631	-467
Rahoituksen rahavirrat		
Rahoitusvelkojen nostot	28 955	267 634
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-41 703	34 389
Muiden velkojen nostot	7 915	4 356
Muiden velkojen takaisinmaksut	-8 013	-4 802
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-12 846	301 577
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	101 038	134 891
Rahavarat tilikauden alussa	684 447	558 277
Rahavarat tilikauden lopussa	785 485	693 168
RAHAVAROJEN MUUTOS	101 038	134 891

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-tilinpäätösstandardeja kuin konsernin 31.12.2023 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2024 alkaneella tilikaudella ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2023 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2024 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa. Tarkastuksen 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.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

2. Uudet standardit ja tulkinnat

Katsauskauden aikana ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja, tulkintoja tai muutoksia, joilla olisi olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Myöskään IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

3. Vieraan ja oman pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja -ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 31.3.2024. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.3.2024.

4. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

31.3.2024 31.12.2023

Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot

Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000	5 000
joista: Peruspääoma	5 000	5 000
Kertyneet voittovarot	87 038	81 584
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	66 523	64 676
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	1 705	6 947

Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:

160 266 158 207

Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-5 247	-4 760
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-13	-9
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonkorjaukset	-268	-239
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-5 890	-10 965

Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä

-11 418 -15 973

Ydinpääoma (CET1)	148 849	142 234
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-

Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)

148 849 142 234

Riskipainotetut varat yhteensä

1 021 419 999 966

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,6	14,2
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,6	14,2
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,6	14,2

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Vakavaraisuusvaatimus lasketaan luotto- ja vastapuoliriskille standardimenetelmällä ja operatiiviselle riskille perusmenetelmällä. 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 €)

	31.3.2024			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	674 704	720 985	-	-
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	32 643	38 440	-	-
Saamiset kansainvälisiltä organisaatioilta	2 126	2 126	-	-
Saamiset luottolaitoksilta	79 845	99 038	38 811	3 105
Saamiset yrityksiltä	51 906	12 037	11 183	895
Vähittäissaamiset	59 645	19 636	13 717	1 097
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 889 234	2 785 066	818 196	65 456
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	5 489	5 358	5 472	438
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	38 261	38 261	3 826	306
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	24	24	24	2
Muut erät	64 681	64 681	64 372	5 150
Yhteensä	3 898 557	3 785 650	955 601	76 448
Operatiivinen riski			47 743	3 819
Muut riskit			18 075	1 446
Kaikki erät yhteensä	3 898 557	3 785 650	1 021 419	81 714

	31.12.2023			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	597 119	643 412	-	-
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	32 705	38 441	-	-
Saamiset kansainvälisiltä organisaatioilta	2 142	2 142	-	-
Saamiset luottolaitoksilta	68 434	87 676	29 071	2 326
Saamiset yrityksiltä	37 813	103	79	6
Vähittäissaamiset	55 759	17 129	12 159	973
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 885 178	2 786 569	819 239	65 539
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	4 758	4 595	4 701	376
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	24 727	24 727	2 473	198
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	24	24	24	2
Muut erät	64 722	64 722	64 722	5 178
Yhteensä	3 773 381	3 669 540	932 468	74 597
Operatiivinen riski			47 743	3 819
Muut riskit			19 755	1 580
Kaikki erät yhteensä	3 773 381	3 669 540	999 966	79 997

S&P Global Ratings: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. Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonnoikaisuriskin (CVA).

5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	31.3.2024	31.12.2023
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	3 840	
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	207 766	197 535
Yhteensä	211 606	197 535

6. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

		31.3.2024		31.12.2023		
Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	66 957	66 957	56 916	56 916
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	105 277	105 277	89 470	89 470
Yhteensä			172 234	172 234	146 386	146 386
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 644 875	1 644 875	1 647 529	1 647 529
Yhteensä			1 644 875	1 644 875	1 647 529	1 647 529
Muut						
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1	592 078	592 078	520 670	520 670
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	11 203	11 203	17 390	17 390
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 784 668	2 784 668	2 785 973	2 785 973
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	9 970	9 970		
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	24	24	24	24
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	13 769	13 769	18 232	18 232
Yhteensä			3 411 712	3 411 712	3 342 290	3 342 290
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	72 142	72 142	71 354	71 354
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 709 395	1 709 395	1 569 203	1 569 203
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	34 388	34 388	46 931	46 931
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	71 991	71 991	74 793	74 793
Yhteensä			1 887 915	1 887 915	1 762 281	1 762 281

Tason 3 rahoitusvaroissa ei ole kauden aikana realisoitumattomia voittoja tai tappioita.

Kirjanpito- ja käyvät arvot sisältävät kertyneet korot. Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitussopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saadiin julkisin noteerauksin tai sellaisen puuttuessa, muutoin todettavissa olevin hinnoin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Tasojen (1,2,3) välillä ei ole tapahtunut siirtoja.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet ovat seuraavat:

- 1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
- 2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta
- 3: Ei todettavissa oleva markkinahinta

7. Lähipiiritiedot

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

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2023 jälkeen.

8. IFRS 9 odotettavissa olevat luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	31.3.2024		31.12.2023	
	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	66 445	7	56 538	5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 725 296	15	2 746 419	13
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	29 302	16	23 348	4
Taso 3, järjestämättömät saamiset	5 565	273	5 186	289
Yhteensä	2 760 163	304	2 774 953	306

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot

Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	211 606	1	197 535	0
---	---------	---	---------	---

Merkittäviä tasosiirtymiä ei ollut katsauskauden aikana ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi. ECL mallin Forward Looking Factoryn (FLF) arvo pysyi katsauskaudella tasolla 1. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain.

Kirjanpitoarvo ei sisällä kertyneitä korkoja.

(1000 €)	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat			
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-2	0	-5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-2	0	4
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	-12	0	23
Taso 3, järjestämättömät saamiset	16	-100	-100
Yhteensä	3	-100	-73

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot

Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-1	0	1
---	----	---	---

9. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot

(1000 €)	1-3/2024	1-3/2023	2023
Korkotuotot	42 805	21 430	130 732
Korkokulut	-38 012	-16 653	-112 528
Korkokate	4 793	4 777	18 204
Nettopalkkiotuotot			
Luotonannosta	486	526	2 454
Tonttinotariaattitoiminnasta	641	359	2 075
Muusta toiminnasta	21	135	168
Nettopalkkiotuotot yhteensä	1 148	1 021	4 697
Treasury-toiminnan nettotuotot	-76	-327	-2 517
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	456	542	2 118
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	0	1	314
Muut tuotot	19	-3	2 192
Muut tuotot yhteensä	399	214	2 106
Tuotot yhteensä	6 340	6 012	25 006

10. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana

(1000 €)	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Käyttöoikeusomaisuuserä			
Poistot - Kiinteistöt	17	5	86
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	122	35	350
Vuokrasopimusvelka			
Korkokulut	1	0	4
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan			
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	122	36	352
Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset			
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	3	3	6

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä varastotiloja ja pysäköintipaikkoja Helsingistä

Hypo-konserni vuokralle antajana
(1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset	1-3-/2024	1-3/2023	1-12/2023
Vuokratuotot	517	353	1 660
Diskonntaamattomat vuokrasaavat			
Vuosi 1	556	544	557
Vuosi 2	354	194	356
Vuosi 3	352	168	352
Vuosi 4	240	161	288
Vuosi 5	139	161	149
Vuodet >5	4 006	4 289	4 035

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

11. Varojen vakuusidonnaisuutta koskevat tiedot

31.3.2024

(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
		joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää
A - Varat	2 330 105	6 000	2 330 105	-	1 394 465	768 095	1 394 465	182 205
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet	-	-	-	-	24	-	24	-
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	-	-	-	-	182 205	182 205	182 205	182 205
Muut varat, sisältäen antolainaus	2 330 105	6 000	2 330 105	-	1 212 237	585 890	1 212 237	-

B - Saadut vakuudet

Sitomattomat varat

Vakuuskäyttöön soveltuvien saatujen vakuuksien tai liikkeeseen laskettujen omien vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden käypä arvo

Omat katetut joukkovelkakirjalainat ja omaisuusvakuudelliset arvopaperit, jotka on laskettu liikkeeseen mutta joita ei ole vielä pantattu 13 548

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

Vakuusidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat

Velat luottolaitoksille	51 855	76 788
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 644 875	2 191 497
Johdannaissopimukset	49 850	61 819
Yhteensä	1 746 580	2 330 105

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuusidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Vakuusidonnaiset varat olivat yhteensä 2 330,1 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.3.2024 oli 2 191,5 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 182,2 milj. € 31.3.2024. Sitomattomista antolainoista 286,8 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2023

(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
		joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää
A - Varat	2 340 473	25 822	2 340 473	19 822	1 278 622	657 189	1 278 622	126 564
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet	-	-	-	-	24	-	24	-
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	19 822	19 822	19 822	19 822	126 564	126 564	126 564	126 564
Muut varat, sisältäen antolainaus	2 320 650	6 000	2 320 650	-	1 152 034	530 625	1 152 034	-

B - Saadut vakuudet

Sitomattomat varat

Vakuuskäyttöön soveltuvien saatujen vakuuksien tai liikkeeseen laskettujen omien vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden käypä arvo

Omat katetut joukkovelkakirjalainat ja omaisuusvakuudelliset arvopaperit, jotka on laskettu liikkeeseen mutta joita ei ole vielä pantattu 14 445

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

Vakuusidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat

Velat luottolaitoksille	51 349	75 039
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 647 529	2 193 648
Johdannaissopimukset	52 928	71 785
Yhteensä	1 751 806	2 340 473

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuusidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Vakuusidonnaiset varat olivat yhteensä 2 340,5 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2023 oli 2 193,6 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 126,6 milj. € 31.12.2023. Sitomattomista antolainoista 250,7 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

Katsauksen lähtetiedot:

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 ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Oman pääoman tuotto (ROE) %	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (jakson alun ja jakson lopun keskiarvo)}} \times 100$	
Kulu–tuotto-suhde %	$\frac{\text{Henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$	
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ 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.	
Odotettavissa olevat luottotappiot %	$\frac{\text{Odotettavissa olevat luottotappiot luotoista yleisölle}}{\text{Luotot yleisölle kauden lopussa}} \times 100$	
Luotot/talletukset %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$	
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ 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 kokonaisvarainhankinnasta %	$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ 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))	

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:

Järjestämättömät saamiset % luottokannasta	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} \times 100$	
Maksuvalmiussuhde (LCR-tunnusluku) %	$\frac{\text{Likvidit varat}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)}} \times 100$	
Pysyvän varainhankinnan määrä (NSFR-tunnusluku) %	$\frac{\text{Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus}}{\text{Vaadittava pysyvä rahoitus}} \times 100$	
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	$\frac{\text{Ensisijainen pääoma}}{\text{Vastuut yhteensä}} \times 100$	
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	$\frac{\text{Ydinpääoma}}{\text{Kokonaisriski}} \times 100$ Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	

Tunnusluvut lasketaan Hypo-konsernissa vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisesti.

Tunnuslukujen selitteet:

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

Oman pääoman tuotto % (ROE) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toiminnan tuloksellisuuden myötä karttuneista omista pääomista on

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.

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



**Building a better
working world**

Ernst & Young Oy
Korkeavuorenkatu 32-34
00130 Helsinki
Finland

Puhelin: 020 728 0190
www.ey.com/fi
Y-tunnus 2204039-6,
kotipaikka Helsinki

Raportti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen osavuosi-informaation 1.1.–31.3.2024 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin taseen 31.3.2024, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tämän osavuosi-informaation laatimisesta IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella esitämme johtopäätöksen osavuosi-informaatiosta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu kansainvälisen yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410 ”Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä.

Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien 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.

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuosi-informaatiota ole laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuosikatsauksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä 30.4.2024

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Miikka Hietala
KHT