



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2023

Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2023 julkaistaan 2.2.2024.

ESEF-muotoinen, tilintarkastettu tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan 1.3.2024.

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2022 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2023 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

Hypo-konsernin osavuositarkastus on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

<https://www.hypo.fi/hypo-sijoittajille/hypo-taloudelliset-tiedot/>

Hypo-konsernin tammi–syyskuu 2023

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi ja vakavaraisuus pysyi vahvana

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa tuottaa edelleen turvaa toimintaympäristön jatkuvista epävarmuuksista huolimatta. Luotto- ja talletuskantamme jatkoivat kasvuaan markkinakasvun hidastumisesta huolimatta. Korkokate, vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyivät vahvoina. Järjestämättömät saamiset ja arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Vuosi 2023 on jatkunut odotettua vahvemmin. Epävarmoina aikoina erikoistoimijan palvelut ovat kysytyjä. Asuntorahoitusta haetaan meiltä nyt vahvasti ja vastaamme kysyntään kattavasti kokonaan uudistetun pankkiteknologiamme tukemana.”

- Liikevoitto oli 7,3 miljoonaa euroa (6,7 milj. € 1–9/2022)
- Korkokate oli 13,2 miljoonaa euroa (13,7 milj. € 1–9/2022)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,15 % lainakannasta (0,14 % 31.12.2022)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta (0,01 % 31.12.2022)
- Nettopalkkiotuotot kasvoivat 3,5 miljoonaan euroon (2,7 milj. € 1–9/2022)
- Muut tuotot olivat 2,7 miljoonaa euroa (4,7 milj. € 1–9/2022)
- Kokonaiskulut laskivat 12,0 miljoonaan euroon (14,4 milj. € 1–9/2022)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 14,0 % (13,8 % 31.12.2022)
- Maksuvalmiussuhde (LCR) oli 209,2 % (201,6 % 31.12.2022)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1 000 €)	1-9/2023	1-9/2022	7-9/2023	7-9/2022	1-12/2022
Korkokate	13 197	13 712	5 235	4 957	15 264
Palkkiotuotot netto	3 525	2 712	1 015	846	3 592
Muut tuotot yhteensä	2 665	4 699	-516	887	5 766
Kulut yhteensä	-12 039	-14 445	-3 836	-4 059	-17 543
Liikevoitto	7 347	6 677	1 899	2 631	7 079
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 832 974	2 721 402	2 832 974	2 721 402	2 749 916
Talletukset	1 514 540	1 447 077	1 514 540	1 447 077	1 463 261
Taseen loppusumma	3 534 171	3 319 607	3 534 171	3 319 607	3 461 004
Oman pääoman tuotto (ROE) %	5,2	5,0	4,0	5,8	4,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	14,0	14,0	14,0	14,0	13,8
Kulu-tuotto -suhde %	61,4	68,3	66,1	59,8	71,2
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,15	0,18	0,15	0,18	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	30,2	31,1	30,2	31,1	30,8
Luotot / talletukset %	187,1	188,1	187,1	188,1	187,0
Maksuvalmiussuhde (LCR), %	209,2	150,4	209,2	150,4	201,6
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	113,3	105,5	113,3	105,5	106,5
Omavaraisuusaste (LR) %	3,9	4,0	3,9	4,0	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

Maailmantalous kasvoi kolmannella vuosineljänneksellä maltillisesti, kun tavoitetasoa korkeampi inflaatio ja aiempaa kireämpi rahapoli-

tiikka heikensivät maailmankauppaa. Talouden kehitykseen liittyy poikkeuksellista epävarmuutta, kun Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa pitkittyi. Maailmantalouden yhdistetty ostopääällikköindeksi laski selvästi kolmannella vuosineljänneksellä, mikä kertoo myös globaalin talouskasvun heikentymisestä.

Laajat osakeindeksit laskivat euroalueella tarkastelujakson aikana 2,9 prosenttia, kun pankkien osakehintaindeksi nousi 3,9 prosenttia euroalueella 15.6–13.9.2023. EKP:n neuvosto nosti ohjaukorkojaan sekä heinäkuun että syyskuun kokouksissaan 0,25 prosenttiyksiköllä, mutta ilmoitti samalla pitävänsä nykyistä korkotasoa riittävänä inflaation laskemiseksi tavoitteeseen. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmassa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti ja pandemiaan liittyvässä osto-ohjelmassa hankittujen omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettava pääoma sijoitetaan uudelleen ainakin vuoden 2024 loppuun saakka. Pitkät riskittömät korot nousivat syyskuun aikana. Lyhyet euriborkorot kohosivat hieman ja 12 kuukauden euribor asettui syyskuun lopussa 4,228 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto kasvoi elokuussa vain niukasti vuoden takaisesta. Työllisyystilanne parani ja työllisiä oli elokuussa 45 000 enemmän kuin vuosi sitten. Työttömien määrä kasvoi kuitenkin 5000 hengellä vuoden takaisesta. Kuluttajien luottamus heikkeni uudelleen syyskuussa, mutta oli kuitenkin korkeammalla kuin vuotta aiemmin.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan yli kuusi prosenttia vuoden takaisesta kolmannella vuosineljänneksellä. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan yli kahdeksan prosenttia, kun muualla maassa lasku oli noin viisi prosenttia. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kaupmäärät laskivat noin 30 prosenttia vuoden takaisesta, mutta myynnissä olevien asuntojen määrä pysyi korkeana. Asuntolainakanta

supistui 1,6 prosenttia vuoden takaisesta elokuussa, jolloin asuntolainakannan keskikorko oli noussut 3,73 prosenttiin ja uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 4,55 prosenttia.

Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa laskivat kesä–elokuussa vuoden takaisesta noin 20 prosentilla. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli syyskuussa 5,5 prosenttia.

OLENNAISET TAPAHTUMAT

Hypo keskittyy vuonna 2023 ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Katsauskaudella korkotason nousun ja erityisesti lyhyiden korkojen nousun vaikutus Hypo:n korkokatteeseen tasoittui.

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt alhaisena. Odotettujen luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava Forward Looking Factor (FLF) on pidetty ylimmällä tasolla kuvastaen toimintaympäristön epävarmuuksia.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HEINÄ–SYYSKUU 2023

Konsernin liikevoitto oli 1,9 miljoonaa euroa (2,6 milj. € 1.7.–30.9.2022). Tuotot yhteensä olivat 5,7 miljoonaa euroa (6,7 milj. €) ja kulut yhteensä 3,8 miljoonaa euroa (4,1 milj. €).

TAMMI–SYYSKUU 2023

Konsernin liikevoitto oli 7,3 miljoonaa euroa (6,7 milj. € 1.1.–30.9.2022).

Tuotot laskivat 8,2 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 19,4 miljoonaa euroa (21,1 milj. €). Korkokate laski korkojen noususta johtuen 3,8 % ja oli 13,2 miljoonaa euroa (13,7 milj. €). Nettopalkkiotuotot olivat 3,5 miljoonaa euroa (2,7 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntoton-

teista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 1,5 miljoonaa euroa (1,8 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,03 miljoonaa euroa (0,1 milj. €). Liiketoiminnan muut tuotot, yhteensä 2,2 miljoonaa euroa (0,0 milj. €), sisälsivät -2,2 miljoonan euron vakaussmaksun vuodelle 2023.

Kulut laskivat 16,7 % vertailukaudesta ollen yhteensä 12,0 miljoonaa euroa (14,4 milj. €). Kulujen laskun suurimpana yksittäisenä syynä oli konsernin vakaussmaksuperusteiden tarkentuminen.

Konsernin laaja tulos 6,2 miljoonaa euroa (6,0 milj. €) sisältää katsauskauden 6,0 miljoonan euron (5,4 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen -0,1 miljoonaa euroa (-0,2 milj. €) ja eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,4 miljoonaa euroa (0,7 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 30.9.2023 oli 68 henkilöä (63 henkilöä 31.12.2022). Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 3,0 % ollen 2 833,0 miljoonaa euroa 30.9.2023 (2 749,9 milj. € 31.12.2022).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luottotusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 30,2 % (30,8 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli edelleen alhainen, 4,3 miljoonaa euroa (3,9 milj. €), mikä on 0,15 % (0,14 %) lainakannasta. Odotettujen luottotappioiden määrä taseessa pysyi samalla tasolla ollen 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. €).

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 552,1 miljoonaa euroa (560,8 milj. € 31.12.2022), mikä oli 15,6 % (16,2 %) taseen loppusummasta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 549,1 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100,0 % (100,0 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 100,0 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 18 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava LCR-tunnusluku pysyi vahvana ollen 209,2 % (201,6 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 7,0 miljoonaa euroa (6,4 milj. €) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokratavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 5,0 miljoonaa euroa (4,8 milj. €).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä kirjatut saatavat 30.9.2023 olivat tasearvoltaan 70,9 miljoonaa euroa (69,2 milj. € 31.12.2022) ja velat 104,1 miljoonaa euroa (113,0 milj. €). Johdannaisvelkojen määrä koostuu katettujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta.

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta kasvoi katsauskaudella 3,5 % ja oli sen lopussa 1 514,5 miljoonaa euroa (1 463,3 milj. € 31.12.2022). Talletusten osuus muodosti 46,8 % (46,3 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katettujen joukkolainojen nimellismäärä oli 1 770,0 miljoonaa euroa (1 770,0 milj. €). Sijoitustodistusten nimellismäärä oli 52,0 miljoonaa euroa (61,0 milj. €).

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.9.2023 oli 41,8 % (42,3 %). Konsernin NSFR-tunnusluku katsauskauden päättyessä oli 113,3 % (106,5 %).

Varainhankinnan yhteismäärä kasvoi katsauskaudella ollen sen päättyessä 3 233,3 miljoonaa euroa (3 163,0 milj. €).

VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 156,7 miljoonaa euroa (150,5 milj. € 31.12.2022). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 30.9.2023 oli 14,0 % (13,8 % 31.12.2022). Katsauskauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin omavaraisuusaste oli katsauskauden lopussa 3,9 % (3,9 %).

Konsernin pääomavaatimus oli katsauskauden lopussa yhteensä 11,25 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta

(0,75 %) sekä ulkomaisten vastuiden maakoh-
taisista muuttuvista pääomavaatimuksista.

Finanssivalvonta on 24.8.2022 asettanut Suo-
men Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 0,75
%:n suuruisen harkinnanvaraisen lisäpää-
omavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus). Vaati-
mus tuli voimaan 31.12.2022 ja on voimassa
toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2025
saakka (edellinen vaatimus 1,25 %
31.12.2019-31.12.2022). Lisäpääomavaati-
mus on täytettävä siten, että vähintään kolme
neljäsosaa on oltava ensisijaista pääomaa
(T1), josta vähintään kolme neljäsosaa on ol-
tava ydinpääomaa (CET1). Päätös on tehty
normaalina osana konsernin valvojan arvioin-
tiprosessia.

Finanssivalvonta on 29.3.2023 asettanut Suo-
men Hypoteekkiyhdistyksen konsernille ydin-
pääomalla katettavan 1,0 % suuruisen järjes-
telmätaloriskipuskurin. Vaatimus tulee voimaan
siirtymäajan jälkeen 1.4.2024.

Rahoitusvakausturvasto (RVV) on asettanut
25.4.2023 Suomen Hypoteekkiyhdistykselle
luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten krii-
sinratkaisusta annetun lain (1194/2014, jäl-
jempänä KRL) 8 luvun 7 §:ssä tarkoitettujen
omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vä-
himmäisvaatimuksen (MREL-vaateen)
25.4.2023 alkaen. Vaatimus on asetettu KRL
8 luvun 7 §:n 2 momentin 1) kohdassa säädet-
tyä tappion kattamismäärää vastaavalle ta-
solle. Se voidaan kattaa samoilla omilla va-
roilla kuin vakavaraisuusvaade. Samalla RVV
kumosi aiemman 28.4.2021 antamansa pää-
töksen.

VAKAVARAISSUUSLASKENNAN PÄÄERÄT (VÄHIMMÄISLASKELMA)

(1000 €)	30.9.2023	31.12.2022
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	156 671	150 483
Vähennykset ydinpääomasta	-15 416	-13 537
Ydinpääoma (CET1)	141 255	136 947
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	141 255	136 947
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	141 255	136 947
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonais- riski)	1 009 533	991 991
- josta luottoriskin osuus	945 982	925 679
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	43 863	43 863
- josta muiden riskien osuus	19 688	22 450
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisri- skin määrään (%)	14,0	13,8
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa koko- naisriskin määrään (%)	14,0	13,8
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa koko- naisriskin määrään (%)	14,0	13,8
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

Konsernin riskitasoissa ei ole katsauskaudella
tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksityis-
kohtaisemmat riskienhallinnan käytännöt ja
vakavaraisuustiedot julkistetaan vuosittain
suositilinpäätöksen yhteydessä.

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013
kahdeksannen osan mukaiset tiedot (ns. Pilari
III -tiedot) julkaistaan pääasiassa vuosittain.
Keskeiset mittarit julkaistaan puolivuosit-
tain. Vakavaraisuusasetuksen muutosasetus (EU)
2019/876 (ns. CRR II) tuli voimaan 28.6.2021.
Sen myötä julkistamisvaateet kytkettiin laitok-
sen merkittävyyteen. Finanssivalvonta on lu-
okitellut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pie-
neksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi lai-
tokseksi, joiden julkistamisvaateet kevenivät
muutoksen myötä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–30.9.2023 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Hypo antoi positiivisen tulosvaroituksen 19.10.2023. Vuoden 2023 liikevoitto on muodostumassa selvästi suuremmaksi kuin vuoden 2022 liikevoiton.

Finanssivalvonta on 23.10.2023 asettanut luottolaitostoiminnasta annetun lain 610/2014 11 luvun 6 d §:n nojalla Suomen Hypoteekkiyhdistykselle ohjeellisen omien varojen lisäpääomasuosituksen suuruudeltaan 0,75 % kokonaisriskin määrästä. Ohjeellinen lisäpääomasuositus tulee kattaa ydinpääomalla luottolaitoslain 6 c §:n 1 momentin mukaisesti. Ohjeellinen lisäpääomasuositus on voimassa toistaiseksi 31.03.2024 alkaen.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talouskasvu heikkenee loppuvuotta kohti, kun korkojen nousu välittyy yksityiseen kulutukseen ja investointeihin. Työllisyys pysyy verraten vahvana, mutta työttömyys kääntyy kasvuun rakennusosalalla viimeistään ensi vuonna. Rakennusalan suhdannekehitys on heikkenevä ja rakennusinvestointien suunta laskeva. Hallituksen 12.10.2023 julkaisemat varainsiirtoveron suunnitellut alennukset kuitenkin auttavat asuntokauppaa, joka toipuu kunnolla vasta inflaatio- ja korkokehityksen rauhoittuessa. Asuntoaloitukset laskevat, mutta runsas tarjonta hillitsee yhä asuntojen hintakehitystä. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat ja kaupungistuminen jatkuu runsaan asuntotarjonnan tukemana. Eskalaation riski Lähi-Idässä on kohonnut, mikä lisää epävarmuutta globaalien talouden tulevalle kehitykselle.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin koko vuoden 2023 liikevoiton arvioidaan muodostuvan selvästi suuremmaksi kuin vuoden 2022 liikevoiton. Arviota on päivitetty korkokehityksen tasaantumisen johdosta. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen, Ukrainan ja Gazan sotiin sekä epävakaaseen maailmantilanteeseen liittyviä epävarmuuksia.

Helsingissä 31. päivänä lokakuuta 2023

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-9/2023	1-9/2022	7-9/2023	7-9/2022	2022
Korkotuotot	90 179	22 580	34 812	8 422	35 145
Korkokulut	-76 983	-8 868	-29 577	-3 465	-19 882
KORKOKATE	13 197	13 712	5 235	4 957	15 264
Palkkiotuotot	3 566	2 773	1 028	866	3 673
Palkkiokulut	-41	-61	-12	-20	-81
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	-311	3 048	-266	1 274	2 432
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	0	-1 248	0	-1 248	-1 248
Suojauslaskennan nettotulos	-727	1 131	-675	-25	1 613
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 504	1 796	436	895	2 762
Liiketoiminnan muut tuotot	2 198	-28	-11	-10	209
Henkilöstökulut	-6 029	-6 245	-2 091	-1 957	-7 574
Hallintokulut	-3 079	-3 954	-898	-1 316	-5 029
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä	-9 108	-10 199	-2 989	-3 273	-12 603
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-1 169	-1 054	-413	-431	-1 489
Liiketoiminnan muut kulut	-1 622	-3 166	-389	-298	-3 436
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-139	-26	-44	-58	-15
LIIKEVOITTO	7 347	6 677	1 899	2 631	7 079
Tuloverot	-1 380	-1 233	-333	-486	-1 274
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	5 966	5 444	1 566	2 144	5 805
KAUDEN VOITTO	5 966	5 444	1 566	2 144	5 805

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-9/2023	1-9/2022	7-9/2023	7-9/2022	2022
Kauden voitto	5 966	5 444	1 566	2 144	5 805
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen					
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-132	-177	-38	609,0	-242
	-132	-177	-38	609,0	-242
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	397	684	74	218	1 216
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu	-44	0	0	0	0
	353	684	74	218	1 216
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	222	507	36	827	974
KAUDEN LAAJA TULOS	6 188	5 951	1 602	2 971	6 778

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.9.2023	31.12.2022	30.9.2022
VARAT			
Käteiset varat	419 533	393 179	277 780
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	122 909	140 315	156 346
Saamiset luottolaitoksilta	7 436	24 286	9 771
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 832 974	2 749 916	2 721 402
Osakkeet ja osuudet	24	24	24
Johdannaissopimukset	2 716	2 827	2 477
Aineettomat hyödykkeet	10 042	10 230	10 009
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	52 655	50 726	53 948
Muut aineelliset hyödykkeet	4 834	4 995	580
	57 489	55 720	54 528
Muut varat	79 449	78 366	81 605
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	1 595	6 133	5 656
Laskennalliset verosaamiset	4	8	9
VARAT YHTEENSÄ	3 534 171	3 461 004	3 319 607

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.9.2023	31.12.2022	30.9.2022
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	50 838	50 000	150 000
Luottolaitoksille	20 262	0	0
	71 100	50 000	150 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	1 514 540	1 463 261	1 447 077
Muut velat	6 417	7 474	7 974
	1 520 957	1 470 735	1 455 050
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 647 670	1 642 313	1 432 887
Johdannaissopimukset	104 087	112 984	103 939
Muut velat	21 004	14 294	11 786
Siirtovelat ja saadut ennakot	2 651	10 248	6 452
Laskennalliset verovelat	10 031	9 947	9 836
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	36 219	34 537	34 537
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta	51	182	248
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	5 585	5 188	4 656
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 924	22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto	80 926	76 847	76 847
Kauden voitto	5 966	5 805	5 444
	156 671	150 483	149 656
VELAT YHTEENSÄ	3 534 171	3 461 004	3 319 607

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)	Peruspääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	5 000	31 317	4 397	22 924	80 068	143 705
Kauden voitto					5 444	5 444
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-221			-221
Laskennallisten verojen muutos			44			44
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			855			855
Laskennallisten verojen muutos			-171			-171
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	507	0	0	507
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		3 220			-3 220	0,0
Oma pääoma 30.9.2022	5 000	34 537	4 904	22 924	82 291	149 656
Oma pääoma 1.1.2023	5 000	34 537	5 371	22 924	82 652	150 483
Kauden voitto					5 966	5 966
Korjaus edelliseen vuoteen					-44	-44
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-164			-164
Laskennallisten verojen muutos			33			33
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			496			496
Laskennallisten verojen muutos			-99			-99
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	265	0	0	265
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 682			-1 682	0
Oma pääoma 30.9.2023	5 000	36 219	5 636	22 924	86 893	156 671

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-9/2023	1-9/2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot ja palkkiotuotot	77 012	22 621
Maksetut korot ja palkkiokulut	-55 958	-8 396
Luotto- ja takaustappiot	-140	-25
Hallintokulut ja liiketoiminnan muut kulut	-11 013	-12 579
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	9 901	1 621
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-61 973	-91 505
Vakuudet johdannaisista	-1 288	-68 554
Liiketoiminnan muut varat	-598	-826
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-63 860	-160 885
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	34 252	-213 211
Liiketoiminnan muut velat	398	647
Tuloverot	-1 248	-1 038
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	33 402	-213 602
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-20 557	-372 866
Investointien rahavirrat		
Käypään arvoon kirjattujen rahoitusvälineiden ja suojauslaskennan tuotot	15 063	123 514
Käypään arvoon kirjattujen rahoitusvälineiden ja suojauslaskennan kulut	-16 101	-120 583
Sijoituskiinteistöjen tuotot	2 279	2 362
Sijoituskiinteistöjen kulut	-1 310	-508
Sijoituskiinteistöjen lisäys	-2 109	-1 044
Sijoituskiinteistöjen vähennys	182	3 128
Käyttöomaisuuden muutos	-821	-1 947
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-2 817	4 922
Rahoituksen rahavirrat		
Rahoitusvelkojen nostot	514 648	417 809
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-499 045	-192 391
Muut velat, uudet nostot	17 047	14 025
Muut velat, takaisinmaksut	-17 960	-15 524
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	14 690	223 920
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-8 684	-144 025
Rahavarat 1.1.	557 780	587 922
Rahavarat 30.9.	549 096	443 897
RAHAVAROJEN MUUTOS	-8 684	-144 025

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2022 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2023 alkaen 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 2022 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2023 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.

Konsernin päälaskelmien rakennetta on muokattu vastaamaan paremmin IAS 1 ja IAS 7 sääntelyjä. Vertailukausien lukuja on muutettu vastaamaan uutta rakennetta.

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. – 30.9.2023. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.9.2023.

4. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

30.9.2023 31.12.2022

Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot

Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000	5 000
joista: Peruspääoma	5 000	5 000
Kertyneet voittovarot	80 926	76 847
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	64 779	62 831
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	5 966	5 805
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisäätteisiä oikaisuja:	156 671	150 483

Ydinpääoma (CET1): lakisäätteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-4 025	-2 991
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-4	-8
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvon oikaisut	-230	-257
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-11 158	-10 282
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisäätteiset oikaisut yhteensä	-15 416	-13 537

Ydinpääoma (CET1)	141 255	136 947
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0	0
Toissijainen pääoma (T2)	0	0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	141 255	136 947
Riskipainotetut varat yhteensä	1 009 533	991 991

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,0	13,8
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,0	13,8
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,0	13,8
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: maailmanlaajuisen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	0,0	0,0
Harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus (Pilari 2), %	0,75	0,75
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	10,5	10,3

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 €)

30.9.2023

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	485 327	532 236	0	0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	32 716	38 901	0	0
Saamiset kansainvälisiltä organisaatioilta	2 034	2 034	0	0
Saamiset luottolaitoksilta	57 217	75 215	25 288	2 023
Saamiset yrityksiltä	40 118	1 518	1 156	93
Vähittäissaamiset	48 642	10 586	7 496	600
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 999 341	2 866 370	841 594	67 328
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	4 305	4 288	4 350	348
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	15 866	15 866	1 587	127
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	24	24	24	2
Muut erät	64 487	64 487	64 487	5 159
Yhteensä	3 750 078	3 611 525	945 982	75 679
Operatiivinen riski			43 863	3 509
Muut riskit			19 688	1 575
Kaikki erät yhteensä	3 750 078	3 611 525	1 009 533	80 763

31.12.2022

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	487 574	536 185	0	0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	32 831	39 298	0	0
Saamiset kansainvälisiltä organisaatioilta	2 016	2 016	0	0
Saamiset luottolaitoksilta	60 328	74 750	23 864	1 909
Saamiset yrityksiltä	40 221	951	817	65
Vähittäissaamiset	36 518	5 301	3 975	318
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 951 707	2 809 490	827 644	66 212
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	3 604	3 596	3 649	292
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	20 453	20 453	2 045	164
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	24	24	24	2
Muut erät	64 161	64 161	63 661	5 093
Yhteensä	3 699 437	3 556 224	925 679	74 054
Operatiivinen riski			43 863	3 509
Muut riskit			22 450	1 796
Kaikki erät yhteensä	3 699 437	3 556 224	991 991	79 359

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 €)	30.9.2023	31.12.2022
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	259 432	278 051
Yhteensä	259 432	278 051

6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		30.9.2023	31.12.2022
	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Käypä arvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	1	122 909	140 315
Johdannaissopimukset	2	2 716	2 827
Yhteensä		125 625	143 143
Rahoitusvelat			
Johdannaissopimukset	2	104 087	112 984

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

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

Yllä olevassa taulukossa käyvän arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduin julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Johdannaissopimusten käypä arvo sisältää kertyneen koron. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot 30.9.2023 sisältävät kertyneen koron. Tasojen (1, 2, 3) välillä ei ole tapahtunut siirtoja.

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 lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.12.2022 jälkeen.

8. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	30.9.2023		31.12.2022	
	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	53 073	0	53 346	0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 785 991	15	2 717 711	17
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	19 845	30	28 352	27
Taso 3, järjestämättömät saamiset	4 267	188	3 853	189
Yhteensä	2 810 103	233	2 749 916	233

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot

Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	259 432	0	278 051	1
---	---------	---	---------	---

Merkittäviä tasosiirtymiä ei ollut katsauskauden aikana ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi. ECL mallin Forward Looking Factoryn (FLF) arvo on tasolla 2. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain. Kirjanpitoarvo ei sisällä kertyneitä korkoja.

(1000 €)	1-9/2023	1-9/2022	7-9/2023	7-9/2022	1-12/2022
	Odotetun luottotappion nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos tuloslaskelmassa
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0	0	0	0,3	0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2	-5,6	2	-7	-8
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	-3	9,8	0	0	45
Taso 3, järjestämättömät saamiset	1	-36,6	50	-51	-60
Yhteensä	0	-32,3	52	-58	-22

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot

Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	1	0,1	1	-0,5	-1
---	---	-----	---	------	----

9. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot

(1000 €)	1-9/2023	1-9/2022	7-9/2023	7-9/2022	2022
Korkotuotot	90 179	22 580	34 812	8 422	35 145
Korkokulut	-76 983	-8 868	-29 577	-3 465	-19 882
Korkokate	13 197	13 712	5 235	4 957	15 264
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	1 907	1 406	519	402	1 864
Tonttinoittoaattitoiminnasta	1 474	1 114	755	633	1 545
Muusta toiminnasta	144	192	-259	-189	183
Nettopalkkiotuotot yhteensä	3 525	2 712	1 015	846	3 592
Treasury-toiminnan nettotuotot	-1 038	4 179	-941	1 249	2 796
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	1 476	1 671	410	799	2 536
Kiinteistösjointusten myyntivoitot	28	404	27	375	226
Muut tuotot	2 198	-28	-11	-10	209
Muut tuotot yhteensä	2 665	6 226	-516	2 414	5 766
Tuotot yhteensä	19 386	22 650	5 735	8 216	24 622

10. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana (1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä	1-9/2023	1-9/2022	2022
Poistot- Kiinteistöt	32	205	273
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	405	341	273

Vuokrasopimusvelka

Korkokulut	1	9	11
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan			
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	405	344	276

Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset

Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	5	6	11
---	---	---	----

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä varastotiloja ja autopaikkoja Helsingistä

Hypo-konserni vuokralle antajana (1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset	1-9/2023	1-9/2022	2022
Vuokratuotot	1 166	1 262	2 143
Diskonnttaamattomat vuokrasaatavat			
Vuosi 1	718	380	361
Vuosi 2	377	178	184
Vuosi 3	356	170	170
Vuosi 4	340	151	157
Vuosi 5	164	151	157
Vuodet >5	4 307	4 118	4 174

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

11. Varojen vakuusdonnaisuutta koskevat tiedot

30.9.2023

(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
	joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää	
A - Varat	2 417 135		2 417 135		1 117 036		1 117 036	
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet					24		24	
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	19 554	19 554	19 554	19 554	103 308	103 308	103 308	103 308
Muut varat, sisältäen antolainaus	2 397 580	6 000	2 397 580		1 013 704	419 579	1 013 704	

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	15 489

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

	Vakuusdonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
Velat luottolaitoksille	50 838	76 396
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 596 760	2 252 986
Johdannaissopimukset	66 286	87 752
Yhteensä	1 713 884	2 417 135

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuusdonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuusdonnaiset varat olivat yhteensä 2 417,1 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.9.2023 oli 2 253,0 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 103,3 milj. € 30.9.2023. Sitomattomista antolainoista 251,7 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2022

(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
	joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttävää	
A - Varat	2 006 658		2 006 658		1 454 346		1 454 346	
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet					24		24	
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	19 523	19 523	19 523	19 523	121 267	121 267	121 267	121 267
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 987 136	-	1 987 136		1 333 055	394 473	1 333 055	

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	13 890

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

	Vakuusdonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
Velat luottolaitoksille	48 728	62 073
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 581 034	1 858 713
Johdannaissopimukset	107 518	85 872
Yhteensä	1 737 280	2 006 658

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuusdonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuusdonnaiset varat olivat yhteensä 2 006,7 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2022 oli 1 858,7 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 121,3 milj. € 31.12.2022. Sitomattomista antolainoista 128,3 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 + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut+ odotetut luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Oman pääoman tuotto (ROE) %	<u>Liikevoitto - tuloverot</u>	x 100
	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (jakson alun ja jakson lopun keskiarvo)	
Kulu–tuotto-suhde %	<u>Henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä+ liiketoiminnan muut kulut</u>	x 100
	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	<u>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä</u>	x 100
	Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä	
	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 %	<u>Odotetut luottotappiot luotoista yleisölle</u>	x 100
	Luotot yleisölle kauden lopussa	
Luotot/talletukset %	<u>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä</u>	x 100
	Talletukset	
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	<u>Talletukset</u>	x 100
	Kokonaisvarainhankinta	
	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 %	<u>Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta</u>	x 100
	Kokonaisvarainhankinta	
	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	<u>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta</u>	x 100
	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Maksuvalmiussuhde (LCR-tunnusluku) %	<u>Likvidit varat</u>	x 100
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)	
Pysyvän varainhankinnan määrä (NSFR-tunnusluku) %	<u>Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus</u>	x 100
	Vaadittava pysyvä rahoitus	
Omavaraisuusaste (LR) %	<u>Ensisijainen pääoma</u>	x 100
	Vastuut yhteensä	
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	<u>Ydinpääoma</u>	x 100
	Kokonaisriski	
	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 välitulok, 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 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 arvonn 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.

Raportti Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin osavuositarkastuksen 1.1.–30.9.2023 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin taseen 30.9.2023, konsernin tuloslaskelman, konsernin laajan tuloslaskelman, laskelman konsernin oman pääoman muutoksista, konsernin rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta EU:ssa käyttöön hyväksytyin IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Meidän velvollisuutenamme on esittää suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella johtopäätös osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu kansainvälisen yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin (ISRE) 2410 mukaisesti. Kyseinen standardi koskee yhteisön tilintarkastajan suorittamaa mennyttä aikaa koskevan taloudellisen informaation yleisluonteista tarkastusta. 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.

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin osavuositarkastusta yhdeksän kuukauden jaksolta 30.9.2023 ole kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyin IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä 1.11.2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT