



HYPO

# SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

## Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2023

ESEF-muotoinen, tilintarkastettu tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan 1.3.2024.

Vuosikertomus julkaistaan 1.3.2024.

Osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2024 julkaistaan 30.4.2024.

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2022 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2023 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Tiedotteen taulukot esitetään tuhansina euroina.

*Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton.*

Hypo-konsernin tilinpäätöstiedote on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

## Hypo-konsernin tammi–joulukuu 2023

### Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin korkokate kasvoi 19 prosenttia ja vakavaraisuus pysyi vahvana

#### Toimitusjohtaja Ari Pauna:

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

- Liikevoitto oli 8,5 miljoonaa euroa (7,1 milj. € 1–12/2022)
- Korkokate oli 18,2 miljoonaa euroa (15,3 milj. € 1–12/2022)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,19 % lainakannasta (0,14 % 31.12.2022)
- Odotettavissa olevat luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta (0,01 % 31.12.2022)
- Nettopalkkiotuotot kasvoivat 4,7 miljoonaan euroon (3,6 milj. € 1–12/2022)
- Muut tuotot olivat 2,1 miljoonaa euroa (5,8 milj. € 1–12/2022)
- Kokonaiskulut laskivat 16,5 miljoonaan euroon (17,5 milj. € 1–12/2022)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 14,2 % (13,8 % 31.12.2022)
- Maksuvalmiussuhde (LCR) oli 326,4 % (201,6 % 31.12.2022)

#### KONSERNIN AVAINLUVUT

(1 000 €)	1-12/2023	1-12/2022	10-12/2023	10-12/2022
Korkokate	18 204	15 264	5 007	1 552
Palkkiotuotot netto	4 697	3 592	1 172	880
Muut tuotot yhteensä	2 106	5 766	-559	1 067
Kulut yhteensä	-16 504	-17 543	-4 465	-3 098
Liikevoitto	8 503	7 079	1 156	402

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 785 973	2 754 008	2 785 973	2 754 008
Talletukset	1 562 999	1 466 671	1 562 999	1 466 671
Taseen loppusumma	3 619 094	3 461 004	3 619 094	3 461 004

Oman pääoman tuotto (ROE) %	4,5	4,0	2,5	1,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	14,2	13,8	14,2	13,8
Kulu-tuotto -suhde %	65,5	71,2	79,8	88,8
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,19	0,14	0,19	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	30,3	30,8	30,2	30,8
Luotot / talletukset %	178,2	187,8	178,2	187,8
Maksuvalmiussuhde (LCR) %	326,4	201,6	326,4	201,6
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	112,0	106,5	112,0	106,5
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	3,9	3,9	3,9	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 asiakasjäsenensä 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 neljännellä vuosineljänneksellä maltillisena, mutta työmarkkinat tukivat kuitenkin yksityistä kulutusta erityisesti palvelusektorilla. Maailmantalouden

kasvun odotetaan olevan vaisua myös jatkossa. Kiristynyt rahapolitiikka heikentää kasvua vielä vuonna 2024, mutta hidastuva inflaatio tukee kysyntää pidemmällä aikavälillä. Globaalit kriisit ja jännitteet ovat lisänneet epävarmuutta ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu. Maailmantalouden yhdistetty ostopäällykkoindeksi kohosi neljännellä vuosineljänneksellä, mikä kertoo globaalien kasvunäkymien hienoisesta parantumisesta vuoden lopussa.

Laajat osakeindeksit kohosivat euroalueella tarkastelujakson aikana 4,3 prosenttia, kun pankkien osakehintaindeksi nousi 6,0 prosenttia euroalueella 14.9.2023–13.12.2023. EKP:n neuvosto piti ohjaukskorkonsa ennallaan sekä lokakuun että joulukuun kokouksissaan. Keskuspankki nosti ohjaukskorjojaan yhteensä kuusi kertaa vuoden 2023 aikana. EKP nosti korkojaan vuosina 2022 - 2023 yhteensä kymmenen kertaa. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmassa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti ja omaisuuserien eräänntyessä takaisin maksettavaa pääomaa ei enää sijoiteta uudelleen. Uudelleensijoitukset pandemiin liittyvässä osto-ohjelmassa aiotaan lopettaa kokonaan vuoden 2024 lopussa. Pitkät riskittömät korot laskivat voimakkaasti loka–joulukuussa. Lyhyet euriborkorot pysyivät lähellä neljää prosenttia, mutta 12 kuukauden euribor laski joulukuun loppuun mennessä 3,513 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto laski lokakuussa vajaan prosentin vuoden takaisesta. Työllisyystilanne heikkeni ja työllisiä oli marraskuussa 22 000 vähemmän kuin vuosi sitten. Työttömien määrä kasvoi 26 000 hengellä vuoden takaisesta. Kuluttajien luottamus heikkeni loka–joulukuussa, mutta oli kuitenkin korkeammalla kuin vuotta aiemmin.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan loka–marraskuussa yli viisi prosenttia vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan

noin seitsemän prosenttia, kun muualla maassa lasku oli vajaat neljä prosenttia. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät kohosivat loka–marraskuussa hieman vuoden takaisesta, mutta asuntokauppa kasvoi selvemmin marraskuun tiedoissa. Loppuvuoden asuntokauppaan vaikutti positiivisesti lokakuussa julkistettu hallituksen esitys varainsiirtoveron laskusta ja ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poistumisesta 1.1.2024 alkaen. Myynnissä olevien asuntojen määrä pysyi yhä korkeana. Asuntolainakanta supistui 1,8 prosenttia vuoden takaisesta marraskuussa, jolloin asuntolainakannan keskikorko oli 4,04 prosenttia ja uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 4,63 prosenttia.

Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa laskivat elo–lokakuussa vuoden takaisesta yli kolmanneksella. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli marraskuussa 3,3 prosenttia.

### **OLENNAISET TAPAHTUMAT 2023**

Hypo keskittyi vuonna 2023 ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Katsauskaudella korkotason tasaantuminen vaikutti positiivisesti Hypon korkokatteeseen.

Suomen Hypoteekkiyhdistys laski liikkeeseen 15.3.2023 katetun joukkolainan määrältään 300 miljoonaa euroa korvaamaan 24.4.2023 erääntyneen katetun joukkolainan.

Hypo Prime -korkoa nostettiin tilikauden aikana markkinakorkojen kehitykseen perustuen kolme kertaa. Hypo Prime oli tilikauden päättyessä 1,50 prosenttia.

Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Pohjoismaiden Investointipankki (NIB) solmivat kesäkuussa 20 miljoonan euron lainasopimuksen, joka on tarkoitettu ympäristöhankkeiden rahoittamiseen.

Järjestämättömien saamisten määrä pysyi alhaisena. Odotettujen luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava Forward Looking Factor (FLF) laski tasolta 2 tasolle 1, mikä viittaa kohentuvaan asuntomarkkinaan.

## **TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS**

### **LOKA–JOULUKUU 2023**

Konsernin liikevoitto oli 1,2 miljoonaa euroa (0,4 milj. € 1.10.–31.12.2022). Tuotot yhteensä olivat 5,6 miljoonaa euroa (3,5 milj. €) ja kulut yhteensä 4,5 miljoonaa euroa (3,1 milj. €).

### **TAMMI–JOULUKUU 2023**

Konsernin liikevoitto oli 8,5 miljoonaa euroa (7,1 milj. € 1.1.–31.12.2022).

Tuotot kasvoivat 1,6 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 25,0 miljoonaa euroa (24,6 milj. €). Korkokate kasvoi korkojen noususta johtuen 19,3 % ja oli 18,2 miljoonaa euroa (15,3 milj. €). Nettopalkkiotuotot olivat 4,7 miljoonaa euroa (3,6 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,4 miljoonaa euroa (2,8 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Liiketoiminnan muut tuotot, yhteensä 2,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. €), sisälsivät -2,2 miljoonan euron vakausmaksun vuodelle 2023.

Kulut laskivat 5,9 % vertailukaudesta ollen yhteensä 16,5 miljoonaa euroa (17,5 milj. €). Kulujen laskun suurimpana yksittäisenä syynä oli konsernin vakausmaksuperusteiden tarkentuminen.

Konsernin laaja tulos 7,7 miljoonaa euroa (6,8 milj. €) sisältää tilikauden 6,9 miljoonan euron (5,8 milj. €) voiton lisäksi muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen 0,8 miljoonaa euroa (1,0 milj. €).

## HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.12.2023 oli 67 henkilöä (63 henkilöä 31.12.2022). Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

## VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

### Luotonanto

Lainakanta kasvoi tilikaudella 1,2 % ollen 2 786,0 miljoonaa euroa 31.12.2023 (2 754,0 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 tilikauden päättyessä 30,3 % (30,8 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli 5,2 miljoonaa euroa (3,9 milj. €), mikä on 0,19 % (0,14 %) lainakannasta. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrä taseessa pysyi samalla tasolla ollen 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €).

### Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekkitililimiiteillä olivat tilikauden päättyessä yhteensä 686,4 miljoonaa euroa (561,3 milj. € 31.12.2022), mikä oli 19,0 % (16,2 %) taseen loppusummasta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 684,4 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksista 97,6 % (100,0 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 100,0 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 26 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava

LCR-tunnusluku pysyi vahvana ollen 326,4 % (201,6 %).

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

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokratavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajautevasti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 4,6 miljoonaa euroa (4,8 milj. €).

### Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista ja johdannaisten vaakuusjärjestelyistä kirjatut saatavat 31.12.2023 olivat tasearvoltaan 70,2 miljoonaa euroa (69,2 milj. € 31.12.2022) ja velat 74,8 miljoonaa euroa (113,0 milj. €). Johdannaissovelkojen määrä koostuu katettujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta.

### Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta kasvoi tilikaudella 6,6 % ja oli tilikauden lopussa 1 563,0 miljoonaa euroa (1 466,7 milj. € 31.12.2022). Talletukset muodostivat 46,9 % (46,3 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katettujen joukkolainojen nimellismäärä oli 1 770,0 miljoonaa euroa (1 770,0 milj. €). Sijoitustodistusten nimellismäärä oli 48,0 miljoonaa euroa (61,0 milj. €).

Pitkäaikaisen talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2023 oli 42,3 % (42,3 %). Konsernin NSFR-tunnusluku tilikauden päättyessä oli 112,0 % (106,5 %).

Varainhankinnan yhteismäärä kasvoi tilikaudella ollen sen päättyessä 3 335,0 miljoonaa euroa (3 170,0 milj. €).

## VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli tilikauden lopussa 158,2 miljoonaa euroa (150,5 milj. € 31.12.2022). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän tiedotteeseen liitetystä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2023 oli 14,2 % (13,8 % 31.12.2022). Tilikauden 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 vähimmäisomavaraisuusaste oli tilikauden lopussa 3,9 % (3,9 %).

Konsernin pääomavaatimus oli tilikauden lopussa yhteensä 11,25 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (0,75 %) sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista.

Finanssivalvonta asetti 23.10.2023 luottolaitostoinnasta 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.

Rahoitusvakausturvasto (RVV) on asettanut 25.4.2023 Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisintarkastuksesta 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. Aikaisempi harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus 1,25 prosenttia oli voimassa 31.12.2022 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 puolivuositilillä. Suomen Hypoteekkiyhdistys luokitellaan pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi laitokseksi.

## VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

(1000 €)	31.12.2023	31.12.2022
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	158 207	150 483
Vähennykset ydinpääomasta	-15 973	-13 537
Ydinpääoma (CET1)	142 234	136 947
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	142 234	136 947
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	142 234	136 947
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	999 966	991 991
- josta luottoriskin osuus	932 467	925 679
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	47 743	43 863
- josta muiden riskien osuus	19 755	22 450
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1.–31.12.2023 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

## ARVIO TULEVASTA

Suomen talouskasvu on vuonna 2024 heikkoa. Työmarkkinat viilenevät ja ulkomaankauppa kangertelee. Rakennusalan suhdanne on heikko ja rakennusinvestoinnit aiempaa vähäisempiä, mutta laskeva inflaatio ja paranevat palkat tukevat kuluttajien ostovoimaa. Vainiirtoveron alennukset auttavat asuntokauppaa, joka toipuu paremmin vasta inflaatio- ja korkokehityksen rauhoittuessa. Asuntoaloitukset laskevat, mutta valmistuvien asuntojen tuotanto pitää asuntojen hinnat maltillisina vielä kuluvan vuoden alkupuoliskolla. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat ja kaupungistuminen jatkuu runsaan asuntotarjonnan tukemana.

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 ja Gazan sodista sekä epävakasta maailmantilanteesta johtuvia epävarmuuksia.

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2024

Hallitus

**KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS**

(1000 €)	1-12/2023	1-12/2022	10-12/2023	10-12/2022
Korkotuotot	130 732	35 145	40 552	12 565
Korkokulut	-112 528	-19 882	-35 545	-11 014
<b>KORKOKATE</b>	18 204	15 264	5 007	1 552
Palkkiotuotot	4 863	3 673	1 297	900
Palkkiokulut	-166	-81	-125	-19
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	-2 517	4 044	-1 479	-135
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	0	-1 248	0	0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 431	2 762	927	966
Liiketoiminnan muut tuotot	2 192	209	-6	237
Henkilöstökulut	-8 321	-7 574	-2 292	-1 329
Hallintokulut	-4 460	-5 029	-1 381	-1 075
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä	-12 781	-12 603	-3 673	-2 404
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-1 611	-1 489	-441	-435
Liiketoiminnan muut kulut	-1 993	-3 436	-371	-270
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-119	-15	20	11
<b>LIIEVOITTO</b>	8 503	7 079	1 156	402
Tuloverot	-1 556	-1 274	-175	-41
<b>VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	6 947	5 805	981	361
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>6 947</b>	<b>5 805</b>	<b>981</b>	<b>361</b>

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS**

(1000 €)	1-12/2023	1-12/2022	10-12/2023	10-12/2022
Tilikauden voitto	6 947	5 805	981	361
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen				
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-125	-242	7	-65
	-125	-242	7	-65
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	288	1 216	-109	532
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu	614	0	657	0
	902	1 216	548	532
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	777	974	555	467
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>7 724</b>	<b>6 778</b>	<b>1 536</b>	<b>828</b>



**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000 €)

**31.12.2023****31.12.2022****VARAT**

Käteiset varat	520 670	393 179
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	146 386	140 802
Saamiset luottolaitoksilta	17 390	24 296
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 785 973	2 754 008
Osakkeet ja osuudet	24	24
Johdannaissopimukset	18 232	2 827
Aineettomat hyödykkeet	10 175	10 230
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt	57 306	50 726
Muut aineelliset hyödykkeet	1 002	4 995
	<b>58 308</b>	<b>55 720</b>
Muut varat	60 385	78 366
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	1 540	1 545
Laskennalliset verosaamiset	9	8
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 619 094</b>	<b>3 461 004</b>

**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000 €)

**31.12.2023****31.12.2022****VELAT****VIERAS PÄÄOMA**

Velat luottolaitoksille		
Keskuspankeille	51 349	50 000
Luottolaitoksille	20 004	0
	<b>71 354</b>	<b>50 000</b>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		
Talletukset	1 562 999	1 466 671
Muut velat	6 204	7 173
	<b>1 569 203</b>	<b>1 473 844</b>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 694 460	1 646 814
Johdannaissopimukset	74 793	112 984
Muut velat	38 788	14 294
Siirtovelat ja saadut ennakot	2 465	2 638
Laskennalliset verovelat	9 825	9 947

**OMA PÄÄOMA**

Peruspääoma	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot		
Vararahasto	36 219	34 537
Käyvän arvon rahasto		
Käypään arvoon arvostamisesta	57	182
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt		
Vakuusmatemaattiset voitot/tappiot	5 476	5 188
Vapaat rahastot		
Muut rahastot	22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto	81 584	76 847
Tilikauden voitto	6 947	5 805
	<b>158 207</b>	<b>150 483</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 619 094</b>	<b>3 461 004</b>

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS**

(1000 €)	Peruspääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2022</b>	5 000	31 317	4 397	22 924	80 068	143 705
Tilikauden voitto					5 805	5 805
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-1 551			-1 551
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 248			1 248
Laskennallisten verojen muutos			61			61
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			1 520			1 520
Laskennallisten verojen muutos			-304			-304
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	974	0	0	974
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		3 220			-3 220	0
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>	<b>5 000</b>	<b>34 537</b>	<b>5 371</b>	<b>22 924</b>	<b>82 652</b>	<b>150 483</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	5 000	34 537	5 371	22 924	82 652	150 483
Kauden voitto					6 947	6 947
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					614	614
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-157			-157
Laskennallisten verojen muutos			33			33
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			360			360
Laskennallisten verojen muutos			-72			-72
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	163	0	0	163
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 682			-1 682	0
<b>Oma pääoma 31.12.2023</b>	<b>5 000</b>	<b>36 219</b>	<b>5 534</b>	<b>22 924</b>	<b>88 531</b>	<b>158 207</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-12/2023	1-12/2022
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Saadut korot ja palkkiotuotot	137 801	39 069
Maksetut korot ja palkkiokulut	-111 907	-18 881
Luotto- ja takaustappiot	-119	-14
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-14 867	-16 826
Maksetut tuloverot	-1 673	-1 607
<b>Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä</b>	<b>9 234</b>	<b>1 741</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)</b>		
Saamiset asiakkailta	-21 843	-116 720
Vakuudet johdannaisista	32 606	-67 509
Liiketoiminnan muut varat	-493	-1 471
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä</b>	<b>10 270</b>	<b>-185 700</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	96 328	-194 052
Liiketoiminnan muut velat	670	420
<b>Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä</b>	<b>96 998</b>	<b>-193 632</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT</b>	<b>116 502</b>	<b>-377 591</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	69 662	131 587
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	-72 179	-128 791
Saadut tuotot sijoituskiinteistöistä	3 454	3 728
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-1 597	-781
Saatu rahavirta sijoituskiinteistöjen myynneistä	133	7 215
Maksettu rahavirta sijoituskiinteistöjen ostoista	-6 714	-2 531
Rahavirrat käyttöomaisuuden luovutuksista	2 436	-6 394
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT</b>	<b>-4 806</b>	<b>4 032</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Rahoitusvelkojen nostot	616 231	702 289
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-600 827	-356 833
Muiden velkojen nostot	24 105	18 753
Muiden velkojen takaisinmaksut	-25 034	-20 758
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT</b>	<b>14 475</b>	<b>343 451</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>126 170</b>	<b>-30 108</b>
Rahavarat tilikauden alussa	558 277	588 384
Rahavarat tilikauden lopussa	684 447	558 277
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>126 170</b>	<b>-30 108</b>

## LIITETIEDOT

### 1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä tilinpäätöstiedotteessa sovelletaan samoja IFRS-tilinpäätösstandardeja kuin konsernin 31.12.2022 tilinpäätöksessä. Tilinpäätöstiedote on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2023 alkaneella tilikaudella ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2022 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2023 julkistettujen pörsstitiedotteiden kanssa. Tiedotteen 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.

Tilinpäätöstiedotetta 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 omistussuuden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Erilistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

#### 1.1 Muutokset esittämistavassa

Korkosaamiset ja -velat esitetään vuoden 2023 tilinpäätöksessä kunkin tase-erän pääoman yhteydessä. Aikaisempina vuosina erät on esitetty siirtosaamisissa ja -veloissa. Vuoden 2023 tilinpäätöksessä vertailuvuoden 2022 luvut on muokattu vastaamaan vuoden 2023 esittämistapaa.

	Konsernin tase-erät tilinpäätöksessä 2022	Vertailuvuosi 2022 vuoden 2023 tilinpäätöksessä	Esittämistavan muutos: korkosaamiset/ -velat
(1000 €)			
Taseen varat			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	140 315	140 802	487
Saamiset luottolaitoksilta	24 286	24 296	10
Saamiset yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä	2 749 916	2 754 008	4 092
			4 588
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	6 133	1 545	-4 588
Taseen velat			
Talletukset	1 463 261	1 466 671	3 410
Muut velat	7 474	7 173	-300
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 642 313	1 646 814	4 501
			7 610
Siirtovelat ja saadut ennakot	10 248	2 638	-7 610

Luotot / talletukset % -avainluku on tämän esittämistapamuutoksen vuoksi tarkennettu vuodelta 2022. Tarkennettu luku on 187,8 % ja aikaisempi luku oli 187,0 %.

### 2. Uudet standardit ja tulkinnat

Tilikauden 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. – 31.12.2023. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.12.2023.

#### 4. Vakavaraisuustiedot

##### Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus (1000 €)

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot</b>		
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000	5 000
joista: Peruspääoma	5 000	5 000
Kertyneet voittovarot	81 584	76 847
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	64 676	62 831
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	6 947	5 805
<b>Ydinpääoma (CET1) ennen lakisäätteisiä oikaisuja:</b>	<b>158 207</b>	<b>150 483</b>
<b>Ydinpääoma (CET1): lakisäätteiset oikaisut</b>		
Aineettomat hyödykkeet	-4 760	-2 991
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-9	-8
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonkorjaukset	-239	-257
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-10 965	-10 282
<b>Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisäätteiset oikaisut yhteensä</b>	<b>-15 973</b>	<b>-13 537</b>
Ydinpääoma (CET1)	142 234	136 947
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
<b>Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)</b>	<b>142 234</b>	<b>136 947</b>
<b>Riskipainotetut varat yhteensä</b>	<b>999 966</b>	<b>991 991</b>
<b>Vakavaraisuussuhteet ja puskurit</b>		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,2	13,8

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 €)

**31.12.2023**

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
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
<b>Yhteensä</b>	<b>3 773 381</b>	<b>3 669 540</b>	<b>932 468</b>	<b>74 597</b>
Operatiivinen riski			47 743	3 819
Muut riskit			19 755	1 580
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 773 381</b>	<b>3 669 540</b>	<b>999 966</b>	<b>79 997</b>

**31.12.2022**

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	487 574	536 185	-	-
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	32 831	39 298	-	-
Saamiset kansainvälisiltä organisaatioilta	2 016	2 016	-	-
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
<b>Yhteensä</b>	<b>3 699 437</b>	<b>3 556 224</b>	<b>925 679</b>	<b>74 054</b>
Operatiivinen riski			43 863	3 509
Muut riskit			22 450	1 796
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 699 437</b>	<b>3 556 224</b>	<b>991 991</b>	<b>79 359</b>

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 €)	31.12.2023	31.12.2022
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	197 535	278 051
Yhteensä	197 535	278 051

## 6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		31.12.2023	31.12.2022
	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Käypä arvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	1	146 386	140 802
Johdannaissopimukset	2	18 232	2 827
Yhteensä		164 619	143 629
<b>Rahoitusvelat</b>			
Johdannaissopimukset	2	74 793	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. Käyvät arvot sisältävät kertyneen koron. Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2023 tietojen kanssa. 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.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on myynyt Asunto-osakeyhtiö Eiran Helmi A 2:n osakkeet tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankille tilikauden aikana. Kauppasumma oli yhteensä 700 tuhatta euroa.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2022 jälkeen.



## 8. IFRS 9 odotettavissa olevat luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	31.12.2023		31.12.2022	
	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennys	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennys
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	56 538	5	53 346	0
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 746 419	13	2 717 711	17
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	23 348	4	28 352	27
Taso 3, järjestämättömät saamiset	5 186	289	3 853	189
<b>Yhteensä</b>	<b>2 774 953</b>	<b>306</b>	<b>2 749 916</b>	<b>233</b>

### Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot

Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	197 535	0	278 051	1
---	---------	---	---------	---

Merkittäviä tasosiirtymiä ei ollut katsauskauden aikana ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi.

Järjestämättömät saamiset nousivat kappalemääräisesti kahdeksalla lainalla ja yhteensä 1,33 miljoonalla eurolla.

ECL mallin Forward Looking Factoryn (FLF) arvo laski katsauskauden aikana tasolle 1. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain.

Kirjanpitoarvo ei sisällä kertyneitä korkoja.

(1000 €)	1-12/2023	1-12/2022	10-12/2023	10-12/2022
	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-5	0	-5	0
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	4	-8	2	2
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	23	45	26	-35
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-100	-60	-101	23
<b>Yhteensä</b>	<b>-73</b>	<b>-22</b>	<b>-73</b>	<b>-10</b>

### Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot

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

## 9. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

### Konsernin tuotot

(1000 €)	1-12/2023	1-12/2022	10-12/2023	10-12/2022
Korkotuotot	130 732	35 145	40 552	12 565
Korkokulut	-112 528	-19 882	-35 545	-11 014
Korkokate	18 204	15 264	5 007	1 552
<b>Nettopalkkiotuotot</b>				
Luotonannosta	2 454	1 864	548	459
Tonttinotariaattitoiminnasta	2 075	1 545	601	431
Muusta toiminnasta	168	183	23	-9
<b>Nettopalkkiotuotot yhteensä</b>	<b>4 697</b>	<b>3 592</b>	<b>1 172</b>	<b>880</b>
Treasury-toiminnan nettotuotot	-2 517	2 796	-1 479	-135
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 118	2 536	641	865
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	314	226	286	101
Muut tuotot	2 192	209	-6	237
<b>Muut tuotot yhteensä</b>	<b>2 106</b>	<b>5 766</b>	<b>-559</b>	<b>1 067</b>
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>25 006</b>	<b>24 622</b>	<b>5 621</b>	<b>3 499</b>

## 10. IFRS 16 Vuokrasopimukset

### Hypo-konserni vuokralle ottajana

(1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä	1-12/2023	1-12/2022
Poistot - Kiinteistöt	86	273
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	350	273

### Vuokrasopimusvelka

Korkokulut	4	11
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	352	276

### Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset

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

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä varastotiloja ja pysäköintipaikkoja Helsingistä

### Hypo-konserni vuokralle antajana

(1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset	1-12/2023	1-12/2022
Vuokratuotot	1 660	2 143
Diskonntaamattomat vuokrasaavat		
Vuosi 1	557	361
Vuosi 2	356	184
Vuosi 3	352	170
Vuosi 4	288	157
Vuosi 5	149	157
Vuodet >5	4 035	4 174

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

## 11. Varojen vakuusidonnaisuutta koskevat tiedot

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
<b>A - Varat</b>	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
<b>Yhteensä</b>	<b>1 751 806</b>	<b>2 340 473</b>

### 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.

31.12.2022

(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
<b>A - Varat</b>	2 006 658	19 523	2 006 658	19 523	1 454 346	515 740	1 454 346	121 267
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

Vakuusidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat

Velat luottolaitoksille	48 728	62 073
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 581 034	1 858 713
Johdannaissopimukset	107 518	85 872
<b>Yhteensä</b>	<b>1 737 280</b>	<b>2 006 658</b>

### 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 2 006,7 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:**

<b>Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	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)	
<b>Oman pääoman tuotto (ROE) %</b>	<u>Liikevoitto - tuloverot</u>	x 100
	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (jakson alun ja jakson lopun keskiarvo)	
<b>Kulu–tuotto-suhde %</b>	<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 + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
<b>Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %</b>	<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.	
<b>Odotettavissa olevat luottotappiot %</b>	<u>Odotettavissa olevat luottotappiot luotoista yleisölle</u>	x 100
	Luotot yleisölle kauden lopussa	
<b>Luotot/talletukset %</b>	<u>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä</u>	x 100
	Talletukset	
<b>Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %</b>	<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.	
<b>Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %</b>	<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.	
<b>Lyhytaikainen maksuvalmius, kk</b>	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12 (kuukausia vuodessa))	

**Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:**

<b>Järjestämättömät saamiset % luottokannasta</b>	<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	
<b>Maksuvalmiussuhde (LCR-tunnusluku) %</b>	<u>Likvidit varat</u>	x 100
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)	
<b>Pysyvän varainhankinnan määrä (NSFR-tunnusluku) %</b>	<u>Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus</u>	x 100
	Vaadittava pysyvä rahoitus	
<b>Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %</b>	<u>Ensisijainen pääoma</u>	x 100
	Vastuut yhteensä	
<b>Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %</b>	<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 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.