



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuosisikatsaus
1.1.–30.9.2024

Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2024 julkaistaan 31.1.2025.

ESEF-muotoinen, tilintarkastettu tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan 3.3.2025.

Hypo-konsernin Osavuosisikatsaus on luettavissa Hypon kotisivuilta.

Hypo-konsernin tammi–syyskuu 2024

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin toiminta ja maksuvalmius pysyivät vakaana

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

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

- Liikevoitto oli 5,2 miljoonaa euroa (7,3 milj. € 1–9/2023)
- Korkokate oli 12,2 miljoonaa euroa (13,2 milj. € 1–9/2023)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ja olivat 0,33 % lainakannasta (0,19 % 31.12.2023)
- Odotettavissa olevat luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta (0,01 % 31.12.2023)
- Nettopalkkiotuotot kasvoivat 4,2 miljoonaan euroon (3,5 milj. € 1–9/2023)
- Muut tuotot olivat 1,0 miljoonaa euroa (2,7 milj. € 1–9/2023)
- Kokonaiskulut olivat 12,2 miljoonaa euroa (12,0 milj. € 1–9/2023)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 14,0 % (14,2 % 31.12.2023)
- Maksuvalmiussuhde (LCR) oli 227,7 % (326,4 % 31.12.2023)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)	1-9/2024	1-9/2023	7-9/2024	7-9/2023	1-12/2023
Korkokate	12 248	13 197	4 577	5 235	18 204
Palkkiotuotot netto	4 158	3 525	1 224	1 015	4 697
Muut tuotot yhteensä	990	2 665	-204	-516	2 106
Kulut yhteensä	-12 215	-12 039	-3 619	-3 836	-16 504
Liikevoitto	5 181	7 347	1 978	1 899	8 503
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 832 560	2 832 974	2 832 560	2 832 974	2 785 973
Talletukset	1 613 255	1 514 540	1 613 255	1 514 540	1 562 999
Taseen loppusumma	3 552 014	3 534 171	3 552 014	3 534 171	3 619 094
Oman pääoman tuotto % (ROE)	3,6	5,2	4,2	4,0	4,5
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	14,0	14,0	14,0	14,0	14,2
Kulu-tuotto -suhde %	70,0	61,4	64,8	66,1	65,5
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,33	0,15	0,33	0,15	0,19
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	30,7	30,2	30,7	30,2	30,3
Luotot / talletukset %	175,6	187,1	175,6	187,1	178,2
Maksuvalmiussuhde (LCR) %	227,7	209,2	227,7	209,2	326,4
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	115,7	113,3	115,7	113,3	112,0
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	4,2	3,9	4,2	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 22 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 4.10.2024).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen luottoluokitus on 'AAA' vakain näkymin (S&P Global Ratings 13.12.2023).

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden kasvu pysyi kolmannella vuosineljänneksellä hitaana, mutta vakaana. Laskeva inflaatio, suotuista palkkakehitystä ja

työllisyystilanne tukivat kuitenkin globaalin talouden kehitystä. Kiristynyt rahapolitiikka on heikentänyt kasvua kuluvana vuonna, mutta hidastuva inflaatio tukee kysyntää pidemmällä aikavälillä. Globaalit kriisit ja jännitteet ovat lisänneet epävarmuutta, kun Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu ja Lähi-idän konflikti muodostaa riskejä kansainväliselle kaupalle. Maailmantalouden yhdistetty ostopäällykköindeksi laski kolmannella vuosineljänneksellä, mikä kertoo globaalin kasvunäkymän heikkenemisestä.

Euroalueen STOXX-indeksi palautui kvartaalin alun tasolle elokuun alun laskun jälkeen. EKP:n neuvosto jatkoi koronlaskujaan syyskuussa 0,25 prosenttiyksiköllä. EKP:n omaisuususerien osto-ohjelmassa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti ja omaisuususerien erääntyessä takaisin maksettavaa pääomaa ei enää sijoiteta uudelleen. Uudelleensijoitukset pandemiaan liittyvässä osto-ohjelmassa aiotaan lopettaa kokonaan vuoden 2024 lopussa. Pitkät riskittömät korot laskevat heinä–syyskuussa. Lyhyet euriborkorot olivat voimakkaassa laskussa ja 12 kuukauden euribor asetui syyskuun loppuun mennessä 2,747 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto kasvoi elokuussa 1,9 prosenttia edellisvuoden tasosta. Työllisiä oli syyskuussa 54 000 vähemmän kuin vuosi sitten, kun myös työttömien määrä kasvoi 30 000 hengellä vuoden takaisesta. Kuluttajien luottamus pysyi heinä–syyskuussa yleisesti heikolla tasolla ja asunnonostoaiheet olivat yhä suhteellisen heikot. Asunnon peruskorjausaikomukset pysyivät kevään tasolla.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskevat ennakkotietojen mukaan heinä–elokuussa noin 2 % vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskevat samaan aikaan noin 4 %, kun muualla maassa lasku oli alle 1 %. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät kas-

voivat heinä–elokuussa yli 20 % vuoden takaisesta. Myynnissä olevien uusien asuntojen määrä pysyi yhä korkeana. Suomen kotitalouksien asuntolainakanta supistui 0,7 % vuoden takaisesta elokuussa ja oli 105,9 mrd. euroa. Asuntolainakannan keskiporkko oli 3,95 % ja uusien nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli 3,93 %. Suomalaisten kotitalouksien talletuskanta oli elokuun lopussa 110,6 mrd. euroa ja talletusten keskiporkko 1,35 %. Talletuskannasta oli yön yli -talletuksia 67,1 mrd. euroa ja määräaikaistalletuksia 14,6 mrd. euroa.

Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa kasvoivat kesä–elokuussa vuoden takaisesta, mutta rakennusalan suhdannetilanne pysyi yhä hyvin heikkona. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli syyskuussa 0,8 %.

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT

Hypo on jatkanut keskittymistään ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

25.9.2024 Hypo maksoi EKP:sta ottamansa TLTRO III -rahoituksen (50 milj. €) sen erääntyessä, joten Hypolla ei enää ole keskuspankkirahoitusta.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HEINÄ-SYYSKUU 2024

Konsernin liikevoitto oli 2,0 miljoonaa euroa (1,9 milj. € 1.7.–30.9.2023). Tuotot yhteensä

olivat 5,6 miljoonaa euroa (5,7 milj.€) ja kulut yhteensä 3,6 miljoonaa euroa (3,8 milj. €)

TAMMI–SYYSKUU 2024

Konsernin liikevoitto oli 5,2 miljoonaa euroa (7,3 milj. € 1.1.–30.9.2023).

Tuotot laskivat 10,3 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 17,4 miljoonaa euroa (19,4 milj. €). Tuottojen laskun suurimpana tekijänä oli vertailuvuoteen 2023 sisältynyt -2,2 miljoonan euron vakausmaksu.

Korkokate laski 7,2 % vertailukaudesta ja oli 12,2 miljoonaa euroa (13,2 milj. €), yleisestä korkotasosta johtuen.

Nettopalkkiotuotot olivat 4,2 miljoonaa euroa (3,5 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotontteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettuotot olivat 1,7 miljoonaa euroa (1,5 milj. €). Kulut pysyivät lähes samalla tasolla ja olivat yhteensä 12,2 miljoonaa euroa (12,0 milj. €).

Konsernin laaja tulos 5,0 miljoonaa euroa (6,2 milj. €) sisältää katsauskauden 4,3 miljoonan euron (6,0 milj. €) voiton lisäksi muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen 0,6 miljoonaa euroa (0,2 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 30.9.2024 oli 63 henkilöä (67 henkilöä 31.12.2023). Toimintajohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 1,7 % ol- len 2 832,6 miljoonaa euroa 30.9.2024 (2 786,0 milj. € 31.12.2023).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 30,7 % (30,3 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli 9,4 miljoonaa euroa (5,2 milj. €), mikä on 0,33 % (0,19 %) lainakannasta. Järjestämättömien kasvu johtui yksittäisistä ongelmaluotoista, joista ei odoteta aiheutuvan luottotappioita. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrä taseessa pysyi lähes samalla tasolla ja olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 561,5 miljoonaa euroa (686,4 milj. € 31.12.2023), mikä oli 15,8 % (19,0 %) taseen loppusummasta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 559,5 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajauteista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksista 82,6 % (97,6 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 87,1 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava LCR-tunnusluku pysyi vahvana ja oli 227,7 % (326,4 %).

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

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokratavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Kiinteistöomistusten kokonaismäärä kasvoi 58,0 miljoonasta eurosta 76,2 miljoonaan euroon. Omistuksien kokonaismäärä oli 2,1 % (1,6 %) kokonaistaseesta. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukes-

kusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 3,7 miljoonaa euroa (4,6 milj. €).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä kirjatut saatavat 30.9.2024 olivat tasearvoltaan 56,3 miljoonaa euroa (70,2 milj. € 31.12.2023) ja velat 65,6 miljoonaa euroa (95,0 milj. €). Johdannaissovelkojen määrä koostuu katettujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä.

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta kasvoi katsauskaudella 3,2 % ja oli katsauskauden lopussa 1 613,3 miljoonaa euroa (1 563,0 milj. € 31.12.2023). Talletukset muodostivat 49,0 % (46,9 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katettujen joukkolainojen nimellismäärä oli 1 720,0 miljoonaa euroa (1 770,0 milj. €). Sijoitustodistusten nimellismäärä oli 16,0 miljoonaa euroa (48,0 milj. €).

Konsernin NSFR-tunnusluku oli katsauskauden päättyessä 115,7 % (112,0 %). Varainhankinnan yhteismäärä oli katsauskauden päättyessä 3 291,0 miljoonaa euroa (3 335,0 milj. €).

VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 163,2 miljoonaa euroa (158,2 milj. € 31.12.2023). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 30.9.2024 oli 14,0 % (14,2 %). Katsauskauden voitto on sisällytetty ydinpääomaan Finanssivalvonnan myöntämällä luvalla. Luottoriskien laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat

varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittäväällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli katsauskauden

lopussa 4,0 % (3,9 %).

Konsernin pääomavaatimus oli katsauskauden lopussa yhteensä 13,0 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (0,75 %), ohjeellisesta lisäpääomasuosituksesta (0,75 %), järjestelmäriskipuskurista 1,0 % sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille asetettu harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus (Pilari 2 -vaatimus) on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2025 saakka.

Ohjeellinen lisäpääomasuositus tulee kattaa ydinpääomalla. Ohjeellinen lisäpääomasuositus on voimassa toistaiseksi 31.3.2024 alkaen.

Finanssivalvonta on 29.3.2023 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille ydinpääomalla katettavan 1,0 % suuruisen järjestelmäriskipuskurin. Vaatimus tuli voimaan 1.4.2024 ja on voimassa toistaiseksi.

Rahoitusvakausvirasto (RVV) on asettanut 25.4.2023 Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisintarkkaisuun 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.

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksityiskoh-

taisemmat riskienhallinnan käytännöt ja vakavaraisuustiedot julkaistetaan vuosittain päätöksen yhteydessä.

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

VAKAVARAIUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

(1000 €)	30.9.2024	31.12.2023
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	163 160	158 207
Vähennykset ydinpääomasta	-12 833	-15 973
Ydinpääoma (CET1)	150 326	142 234
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	150 326	142 234
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	150 326	142 234
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	1 073 730	999 966
- josta luottoriskin osuus	1 004 448	932 467
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	47 743	47 743
- josta muiden riskien osuus	21 539	19 755
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,0	14,2
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,0	14,2
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,0	14,2
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–30.9.2024 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Hypo antoi negatiivisen tulosvaroituksen 18.10.2024. Vuoden 2024 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle tai hieman suuremmaksi kuin vuoden 2023 liikevoiton. 9.8.2024 julkaistussa puolivuosisikatsauksessa vuoden 2024 liikevoiton arvioitiin muodostuvan selvästi suuremmaksi kuin vuoden 2023 liikevoiton.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talouskasvu on heikkoa kuluvana vuonna, jolloin työmarkkinat viilenevät ja ulkomaankauppa kangertelee, mutta talouden näkymät paranevat loppuvuotta kohti mentäessä. Rakennusalan suhdanne on heikko ja rakennusinvestoinnit aiempaa vähäisemmät, mutta laskeva inflaatio ja kohoavat palkat tukevat kuluttajien ostovoimaa. Asuntokauppa toipuu paremmin vasta inflaation ja korkojen laskun myötä. Asuntoaloitukset pysyvät alhaisina, mutta valmistuvien asuntojen tuotanto pitää asuntojen hinnat maltillisina vielä kuluvana vuonna. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat ja kaupungistuminen jatkuu runsaan asuntotarjonnan tukemana, mikä kasvattaa asuntokauppaa ja asuntolainojen sekä asunto-osakeyhtiölainojen kysyntää erityisesti Hypon tärkeimmillä toiminta-alueilla.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin koko vuoden 2024 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle tai hieman suuremmaksi kuin vuoden 2023 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehityksestä, Ukrainan sodasta ja Lähi-idän kriisistä sekä epävarkaasta maailmantilanteesta johtuvia huomattavia epävarmuuksia.

Helsingissä 28. päivänä lokakuuta 2024

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

(1000 €)	1-9/2024	1-9/2023	7-9/2024	7-9/2023	2023
Korkotuotot	128 128	90 179	36 218	34 812	130 732
Korkokulut	-115 880	-76 983	-31 641	-29 577	-112 528
KORKOKATE	12 248	13 197	4 577	5 235	18 204
Palkkiotuotot	4 299	3 566	1 272	1 028	4 863
Palkkiokulut	-141	-41	-48	-12	-166
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	-938	-1 038	-1 072	-941	-2 517
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	191	0	112	0	0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 745	1 504	768	436	2 431
Liiketoiminnan muut tuotot	-7	2 198	-12	-11	2 192
Henkilöstökulut	-6 476	-6 029	-1 942	-2 091	-8 321
Hallintokulut	-3 414	-3 079	-1 010	-898	-4 460
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä	-9 890	-9 108	-2 952	-2 989	-12 781
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-1 106	-1 169	-357	-413	-1 611
Liiketoiminnan muut kulut	-1 189	-1 622	-320	-389	-1 993
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-30	-139	10	-44	-119
LIKEVOITTO	5 181	7 347	1 978	1 899	8 503
Tuloverot	-842	-1 380	-261	-333	-1 556
TILIKAUDEN VOITTO	4 339	5 966	1 717	1 566	6 947

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(1000 €)	1-9/2024	1-9/2023	7-9/2024	7-9/2023	2023
Tilikauden voitto	4 339	5 966	1 717	1 566	6 947
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-8	-132	143	-38	-125
	-8	-132	143	-38	-125
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	622	397	107	74	288
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu	0	-44	0	0	614
	622	353	107	74	902
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	613	222	249	36	777
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	4 953	6 188	1 966	1 602	7 724

KONSERNIN TASE

(1000 €)

	30.9.2024	31.12.2023	30.9.2023
VARAT			
Käteiset varat	402 953	520 670	419 533
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	148 043	146 386	122 909
Saamiset luottolaitoksilta	8 477	17 390	7 436
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 832 560	2 785 973	2 832 974
Osakkeet ja osuudet	24	24	24
Johdannaissopimukset	23 022	18 232	2 716
Aineettomat hyödykkeet	9 995	10 175	10 042
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	74 486	57 306	52 655
Muut aineelliset hyödykkeet	1 937	1 002	4 834
	76 423	58 308	57 489
Muut varat	49 229	60 385	79 449
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	1 279	1 540	1 595
Laskennalliset verosaamiset	9	9	4
VARAT YHTEENSÄ	3 552 014	3 619 094	3 534 171

KONSERNIN TASE

(1000 €)

	30.9.2024	31.12.2023	30.9.2023
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	0	51 349	50 838
Luottolaitoksille	20 274	20 004	20 262
	20 274	71 354	71 100
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	1 613 255	1 562 999	1 514 540
Muut velat	4 915	6 204	6 417
	1 618 170	1 569 203	1 520 957
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 652 552	1 694 460	1 647 670
Johdannaissopimukset	42 219	74 793	104 087
Muut velat	43 476	38 788	21 004
Siirtovelat ja saadut ennakot	2 173	2 465	2 651
Laskennalliset verovelat	9 989	9 825	10 031
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	37 712	36 219	36 219
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta	49	57	51
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuusmatemaattiset voitot/tappiot	6 098	5 476	5 585
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 924	22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto	87 038	81 584	80 926
Tilikauden voitto	4 339	6 947	5 966
	163 160	158 207	156 671
VELAT YHTEENSÄ	3 552 014	3 619 094	3 534 171

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)	Peruspääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	5 000	34 537	5 371	22 924	82 652	150 483
Kauden voitto					5 966	5 966
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					-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
Oma pääoma 1.1.2024	5 000	36 219	5 534	22 924	88 531	158 207
Kauden voitto					4 339	4 339
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-15			-15
Laskennallisten verojen muutos			7			7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			777			777
Laskennallisten verojen muutos			-155			-155
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	613	0	0	613
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 493			-1 493	0
Oma pääoma 30.9.2024	5 000	37 712	6 147	22 924	91 377	163 160

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-9/2024	1-9/2023
Liiketoiminnan rahavirrat		
Saadut korot ja palkkiotuotot	132 507	96 076
Maksetut korot ja palkkiokulut	-116 489	-76 777
Luotto- ja takaustappiot	-30	-140
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-11 746	-11 013
Maksetut tuloverot	-566	-1 248
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	3 676	6 898
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta	-59 561	-80 753
Vakuudet johdannaisista	21 821	-1 288
Liiketoiminnan muut varat	-859	-598
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	-38 599	-82 640
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	50 256	47 869
Liiketoiminnan muut velat	423	398
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	50 679	48 267
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	15 756	-27 474
Investointien rahavirrat		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatuihin rahoitusvälineistä	30 053	15 063
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatuihin rahoitusvälineistä	-30 801	-16 101
Saadut tuotot sijoituskiinteistöistä	2 536	2 279
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-1 278	-1 310
Saatu rahavirta sijoituskiinteistöjen myynneistä	653	-2 109
Maksettu rahavirta sijoituskiinteistöjen ostoista	-9 803	182
Rahavirrat käyttöomaisuushyödykkeiden hankinnoista	-746	-821
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-9 386	-2 817
Rahoituksen rahavirrat		
Rahoitusvelkojen nostot	400 881	549 746
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-531 231	-526 941
Muiden velkojen nostot	22 168	17 047
Muiden velkojen takaisinmaksut	-23 162	-17 960
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-131 344	21 892
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-124 974	-8 399
Rahavarat tilikauden alussa	684 447	558 277
Rahavarat tilikauden lopussa	559 473	549 877
RAHAVAROJEN MUUTOS	-124 974	-8 399

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

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

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2023 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2024 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa. Tarkastuksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

2. Uudet standardit ja tulkinnat

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

3. Vieraan ja oman pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja -ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 30.9.2024. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.9.2024.

4. Vakavaraisuustiedot

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

(1000 €)

Luotto- ja vastapuoliriskit	30.9.2024		Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo		
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	473 953	519 821	-	-
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	0	5 409	-	-
Saamiset kansainvälisiltä organisaatioilta	2 188	2 188	-	-
Saamiset luottolaitoksilta	59 095	78 816	35 709	2 857
Saamiset yrityksiltä	56 242	17 115	17 079	1 366
Vähittäissaamiset	59 441	20 056	14 431	1 154
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 961 192	2 841 281	835 695	66 856
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	9 397	9 198	9 525	762
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	47 079	47 079	4 708	377
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	24	24	24	2
Muut erät	87 278	87 278	87 278	6 982
Yhteensä	3 755 888	3 628 265	1 004 448	80 356
Operatiivinen riski			47 743	3 819
Muut riskit			21 539	1 723
Kaikki erät yhteensä	3 755 888	3 628 265	1 073 730	85 898

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

S&P Global Ratings:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuvilta osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellislaitos-, laitos- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen. Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä. Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonokaisuriskin (CVA).

5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	30.9.2024	31.12.2023
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	3 840	
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetyt, mutta nostamattomat luotot	235 941	197 535
Yhteensä	239 781	197 535

6. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

(1000 €)			30.9.2024	31.12.2023		
Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	39 738	39 738	56 916	56 916
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	100 329	100 329	89 470	89 470
Yhteensä			140 067	140 067	146 386	146 386
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintamenoon	1	1 636 637	1 636 637	1 647 529	1 647 529
Yhteensä			1 636 637	1 636 637	1 647 529	1 647 529
Muut						
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintamenoon	1	402 953	402 953	520 670	520 670
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintamenoon	2	8 477	8 477	17 390	17 390
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintamenoon	2	2 832 560	2 832 560	2 785 973	2 785 973
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	7 977	7 977		
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	24	24	24	24
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	23 022	23 022	18 232	18 232
Yhteensä			3 275 012	3 275 012	3 342 290	3 342 290
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintamenoon	2	20 274	20 274	71 354	71 354
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintamenoon	2	1 618 170	1 618 170	1 569 203	1 569 203
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintamenoon	1	15 916	15 916	46 931	46 931
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	42 219	42 219	74 793	74 793
Yhteensä			1 696 579	1 696 579	1 762 281	1 762 281

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

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet ovat seuraavat:

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

7. Lähipiiritiedot

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

Suomen Hypoteekkiyhdistys on uudelleenjärjestänyt Bostadsaktiebolag TAOS:n lainoja. Vanhoja lainoja maksettiin pois 1,5 miljoonan euron edestä ja uutta lainaa myönnettiin 215 tuhatta euroa. Bostadsaktiebolag TAOS:n kokonaislainamäärä on näin ollen 1,8 miljoonaa euroa.

Lähipiiriiliikeytoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2023 jälkeen.

8. IFRS 9 odotettavissa olevat luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	30.9.2024		31.12.2023	
	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	47 415	23	56 538	5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 771 612	17	2 746 419	13
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	27 870	6	23 348	4
Taso 3, järjestämättömät saamiset	9 412	206	5 186	289
Yhteensä	2 808 894	228	2 774 953	306
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	235 941	0	197 535	0

Katsauskauden aikana kahden yksittäisen asiakkaan lainat yhteismäärältään 4,2 miljoonaa euroa siirtyivät tasolta 2 tasolle 3. Näiden lisäksi merkittäviä tasosiirtymiä ei ollut ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi. ECL mallin Forward Looking Factoryn (FLF) arvo pysyi katsauskaudella tasolla 1. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain.

Kirjanpitoarvo ei sisällä kertyneitä korkoja.

(1000 €)	1-9/2024	1-9/2023	7-9/2024	7-9/2023	1-12/2023
	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-18	0	-11	0	-5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-4	2	-1	2	4
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	-2	-3	2	0	23
Taso 3, järjestämättömät saamiset	84	1	113	50	-100
Yhteensä	78	0	113	52	-73
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0	1	0	1	1

9. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot (1000 €)

	1-9/2024	1-9/2023	7-9/2024	7-9/2023	2023
Korkotuotot	128 128	90 179	36 218	34 812	130 732
Korkokulut	-115 880	-76 983	-31 641	-29 577	-112 528
Korkokate	12 248	13 197	4 577	5 235	18 204
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	2 185	1 907	641	519	2 454
Tonttinarvonnasta	1 908	1 474	562	755	2 075
Muusta toiminnasta	65	144	22	-259	168
Nettopalkkiotuotot yhteensä	4 158	3 525	1 224	1 015	4 697
Treasury-toiminnan nettotuotot	-748	-1 038	-960	-941	-2 517
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	1 723	1 476	746	410	2 118
Kiinteistöinvestointien myyntivoitot	22	28	22	27	314
Muut tuotot	-7	2 198	-12	-11	2 192
Muut tuotot yhteensä	990	2 665	-204	-516	2 106
Tuotot yhteensä	17 396	19 386	5 597	5 735	25 006

10. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana (1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä	1-9/2024	1-9/2023	1-12/2023
Poistot - Kiinteistöt	48	32	86
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	25	405	350
Vuokrasopimusvelka			
Korkokulut	2	1	4
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	26	405	352
Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset			
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	9	5	6

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä varastotiloja ja pysäköintipaikkoja Helsingistä

Hypo-konserni vuokralle antajana (1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset	1-9/2024	1-9/2023	1-12/2023
Vuokratuotot	1 570	1 166	1 660
Diskonttaamattomat vuokrasaatavat			
Vuosi 1	826	718	557
Vuosi 2	348	377	356
Vuosi 3	332	356	352
Vuosi 4	156	340	288
Vuosi 5	114	164	149
Vuodet >5	3 829	4 307	4 035

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

11. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

30.9.2024

(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
	joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä	
A - Varat	2 282 858	26 743	2 282 858	19 743	1 269 157	495 945	1 269 157	99 992
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet	-	-	-	-	24	-	24	-
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	19 743	19 743	19 743	19 743	128 300	99 992	128 300	99 992
Muut varat, sisältäen antolainaus	2 263 115	7 000	2 263 115	-	1 140 833	395 953	1 140 833	-

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	70 000

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
Velat luottolaitoksille	-	-
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 636 637	2 229 843
Johdannaissopimukset	33 089	53 015
Yhteensä	1 669 725	2 282 858

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

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

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 2 282,9 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.9.2024 oli 2 229,8 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 128,3 milj. € 30.9.2024. Sitomattomista antolainoista 396,6 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2023

(1000 €)

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

B - Saadut vakuudet

Sitomattomat varat	Vakuuskäyttöön soveltuvien saatujen vakuuksien tai liikkeeseen laskettujen omien vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden käypä arvo
Omat katetut joukkovelkakirjalainat ja omaisuusvakuudelliset arvopaperit, jotka on laskettu liikkeeseen mutta joita ei ole vielä pantattu	14 445

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

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

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

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

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

Katsauksen lähtetiedot:

Suomen kotitalouksien lainat ja talletukset; Suomen Pankki
Asuntojen hinnat; Tilastokeskus

Taloudellisia tunnuslukuja ja muita avainlukuja ilmoitetaan IFRS -tilinpäätösnormistossa määriteltyjen ja nimettyjen tunnuslukujen rinnalla antamaan hyödyllistä lisätietoa toiminnasta. Taloudelliset tunnusluvut ja muut avainluvut kuvaavat taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai liiketoiminnan rahavirtoja, mutta ovat muita kuin IFRS -tilinpäätösnormistossa määritellyt tai nimetyt tunnusluvut. Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määritellyt tunnusluvut kuvaavat luottolaitoksen riskinkantokykyä.

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat:

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)
Oman pääoman tuotto (ROE) %	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (jakson alun ja jakson lopun keskiarvo)}} \times 100$
Kulu–tuotto-suhde %	$\frac{\text{Henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Odotettavissa olevat luottotappiot %	$\frac{\text{Odotettavissa olevat luottotappiot luotoista yleisölle}}{\text{Luotot yleisölle kauden lopussa}} \times 100$
Luotot/talletukset %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:

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

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

Tunnuslukujen selitteet:

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

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

Kulu–tuotto-suhde % kuvaa liiketoiminnan tehokkuutta suhteuttamalla kokonaiskulut kokonaistuottoihin. Tehokkuus on sitä parempi, mitä vähemmän tuotantopanoksia on tarvittu tuottojen kerryttämiseen.

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasemaa suhteessa luototukseen.

Luotot / talletukset % vertaa luotonannon ja talletusvarainhankinnan keskinäistä suhdetta. Suhdeluvun arvon ylittäessä 100 prosenttia tarkoittaa, että talletusmuotoisen varainhankinnan rinnalla luotonantoa rahoitetaan tukkuvarainhankinnalla sekä omalla pääomalla.

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

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



**Building a better
working world**

Ernst & Young Oy
Korkeavuorenkatu 32-34
00130 Helsinki
Finland

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

Raportti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen osavuosi-informaation 1.1.–30.9.2024 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin taseen 30.9.2024, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman, rahavirtalaskelman ja tietyt selittävät liitetiedot kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

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

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

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

Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Johtopäätös

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

Helsingissä 28.10.2024

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Miikka Hietala
KHT