



HYPO



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS  
VUOSIKERTOMUS 2024

# SISÄLLYSLUETTELO

Toimitusjohtajan katsaus.....	3
Vastuullisuus .....	6
Säätelykehikko .....	6
Ympäristö .....	8
Yhteiskuntavastuu .....	8
Hyvä hallintotapa .....	8
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen historia.....	9
TOIMINTAKERTOMUS 2024.....	11
KONSERNITILINPÄÄTÖS 2024.....	11
Konsernin tuloslaskelma .....	25
Konsernin laaja tuloslaskelma .....	25
Konsernin tase.....	26
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.....	27
Konsernin rahavirtalaskelma.....	28
Laatimisperiaatteet.....	29
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot.....	39
Konsernin taseen liitetiedot.....	42
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	53
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot .....	54
Konsernin henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	54
Konsernin omistuksia koskevat liitetiedot .....	55
Konsernin riskienhallintaa koskevat liitetiedot.....	56
Emoyhtiön tuloslaskelma .....	67
Emoyhtiön tase.....	68
Emoyhtiön taseen ulkopuoliset sitoumukset .....	69
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	70
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	71
Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot.....	72
Emoyhtiön taseen liitetiedot.....	74
Emoyhtiön vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	82
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot .....	83
Emoyhtiön henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot.....	83
Emoyhtiön omistuksia koskevat liitetiedot .....	84
Emoyhtiön riskienhallintaa koskevat liitetiedot.....	85
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 2024 allekirjoitus.....	91
Hallintoneuvoston lausunto .....	92
Tilinpäätösmerkintä .....	92
Tilintarkastuskertomus.....	93

## HYPO KÄÄNTÄÄ KATSEENSA TARKASTI ASIAKKAISIIN

Hypon on nyt aika tehdä lupaus: Vastaamme jokaiseen tavoitealueilta ja -asiakkailta tulleeseen lainahakemukseen entistä ripeämmin, räätälöidymmin ja automatisoidummin ajasta ja paikasta riippumatta. Tuotamme entistä parempia, monipuolisempia ja kilpailukykyisempiä palveluita asumisen rahoitukseen. Asiakkaidemme varallisuuden kartuttamiseen tuomme tarjolle kirjon talletustuotteita erityisesti pitkäjänteiseen asuntosäästämiseen ja likviditeetin hallintaan.

Pääsemme kääntämään katsemme jälleen tarkasti asiakkaisiin ja heidän tarpeisiinsa, koska Hypon uusi pankkijärjestelmä uudistus on valmis. Lupauksemme perustuu siihen, että Hypo-konserni toimii nyt Pohjoismaiden uusimmalla pankkijärjestelmällä, jonka viimeisetkin vaiheet saatiin hyväksytyksi valmiiksi vuoden 2024 loppuun mennessä. Teknologian vaihto kesti kaiken kaikkiaan viisi vuotta aivan alusta loppuun asti. Se on valtava ponnistus pienelle pankille, mutta tärkeintä on kuitenkin se, että toimintamme jatkuvuus on turvattu 2030-luvun loppuun saakka.

Uusi järjestelmämme mahdollistaa omien tuotteiden ja palveluiden kehittämisen aivan toisella tavalla kuin aiempi, täysin kilpailijoidemme omistuksessa ollut pankkijärjestelmäratkaisu. Palvelurakenteen lisäksi kaikki talouteen, kirjanpitoon ja raportointiin liittyvät ydinjärjestelmämme on uusittu. Tilinpäätökset ja taseet vuosilta 2023 ja 2024 ovat kokonaan uudistetun teknologia-alustamme, liiketoimintajärjestelmämme ja taloushallinnon järjestelmämme yhteinen lopputulema. Hyväksi havaittu sekä ajantasaisuuden että oikeellisuuden osalta.

Nyt voimme kaikilta osin sanoa, että Hypo-konsernin pitkäaikaisen hallituksen puheenjohtajan, edesmenneen professori Jarmo Leppiniemen vuonna 2000 käynnistämä Hypon uudistamisohjelma on saavuttanut vihdoin vaiheen, jossa Hypo on varainhankintansa lisäksi itsenäinen ja riippumaton myös pankkiteknologian osalta.

Olen luottavainen, että kuljemme kohti 170-vuotisjuhlavuotamme 2030 turvallisesti, sillä olemme uudistaneet myös sisäistä toimintaamme määrätietoisesti. Kykenemme vastaamaan kaikkiin toimintaamme kohdistuviin sääntely-, rahamarkkina-, teknologia- ja kannattavuusvaatimuksiin itsenäisesti ja riippumattomasti, vaikka toimintaympäristömme epävarmuus jatkuu ja syvenyy.

### LUOTTOKANTAMME ON TERVETTÄ

Hypon luottokanta oli vuoden 2024 lopussa 2 792 miljoonaa euroa ja koko sitova luottovastuumme 3 000 miljoonaa euroa. Vertailun vuoksi luottokantamme oli 281 miljoonaa euroa vuoden 2000 lopussa ja 725 miljoonaa vuonna 2012.



Lainakantamme ja luottovastuumme kasvu oli viime vuonna markkinoiden kasvun tasolla, vaikka se sisälsi edellisvuoden tavoin merkittävän määrän ylimääräisiä lainanlyhennyksiä, mitä me pidämme hyvin positiivisena asiana. Tämä seikka yhdessä erittäin alhaisena pysyneiden järjestämättömien luottojen ja arvonalennusten kanssa kertoo asiakkaidemme maksukyvyistä ja luottokantamme terveydestä. Tällä vuosituhannella on toteutettu talletuspankkitoiminta, IFRS-tilinpäätös, tonttinentariaattitoiminta, kansainvälinen luottoluokitus, kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittaminen ja koko pankkiteknologian ja siihen keskeisesti liittyvien tietojärjestelmäratkaisujen uudistaminen. Näiden päälle kokoonsa nähden merkittävä mediaturnettisuuden ja -näkyvyyden kasvu noin nollan tasoisella markkinointibudjetilla. Hypo tavoittelee markkinaosuutensa määrätietoista kasvattamista vuosi kerrallaan ja jatkaa samalla koko toimintansa jatkuvaa uudistamista kysynnän ja kasvun vaatimat muutokset toteuttaen.

Suomalaisten asunto- ja asuntolainamarkkinoiden kehitys tukee uskoamme Hypon valitsemaan strategiaan keskittyä toimimaan valituilla maan vahvimmissa markkina-alueilla. Pitkäaikainen muutos markkinoilla on jatkunut pandemiasta, sodasta ja talouden suurista

haasteista huolimatta juuri niin kuin ennusteet ovat osoittaneet. Valitusten, maan parhaiden asuntomarkkina-alueiden toipumiskyky ja likvidiys ratkaisevat suunnan ja vauhdin jatkossa.

Sääntöperäisen kansainvälisen järjestelmän tulehtunut tilanne lisää epävarmuutta ennennäkemättömällä tavalla koko maailmaan. Avoin sota Ukrainassa saattaa hiljentyä, mutta neuvottelujen käyminen ilman ukrainalaisten ja eurooppalaisten osallistumista uhkaa synnyttää avoimia kriisejä vanhalle mantereelle. Suurvaltojen keskinäinen sanailu asettaa vaaraan lukemattomat muut valtiot ja alueet – esimerkiksi Grönlanti, Gazan kaistale ja vaikkapa Taiwan. Kehitys on huolestuttava ja heittää tumman varjon nykyisille ennusteille ja tulevalle alueelliselle rakenteelle myös Suomessa, koska aiemmat lähtökohdat voivat muuttua hyvinkin rajusti.

Uusimmat väestöennusteet vahvistavat kuitenkin näkemyksiämme siitä, että Suomeen jää 2040-luvulla vain kolme aidosti kasvavaa suurkaupunkiseutua eli Helsingin, Tampereen ja Turun seudut. Näistä erityisesti Tampere on parantanut asemaansa merkittävästi viime vuosien aikana, ja arvioimme kehityksen jatkuvan toistaiseksi. Helsingin ja Turun seudut ovat kuitenkin heränneet kilpailuun. Odotamme erityisesti Turun seudun heräävän vahvistamaan asemaansa tulevina vuosina. On hyvä silti muistaa, että myös monien kaupunkiseutujen sisällä nähdään erisuuntaista kehitystä: kaupunkien keskustat voivat kasvaa samaan aikaan, kun kaupunkien laita-alueilla ja ympäryskunnissa väestö jopa vähentyy.

Seuraamme kuntakohtaista eritahtista ja -asteista kehitystä säännöllisesti päivitettävän ja julkaistavan Hypon Asuntoluottoluokituksen avulla. Hypo-luokitus tarjoaa kaikille asuntomarkkinoista kiinnostuneille selkeän ja ajantasaisen täysin uuden tavan seurata maan sisäistä kehitystä globaalit trendit ja haasteet huomioiden. Tarkastelemme markkinoita kunta-alueittain ja Helsingissä, Tampereella sekä Turussa myös postinumeroalueittain asuntorahoittajan silmin avaamalla riskit ja edut avoimesti ja analyttisesti.

## UUSVANHA JAKOLINJA OMISTUS- JA VUOKRA-ASUMISEEN

Vahvasti eriytyvä ja sirpaloituva kehitys haastaa suomalaisen asuntorahoitusjärjestelmän ja Suomen asuntomarkkinat. Maamme on jakautunut vakuudellisiin, vakuudettomiin, omalla rahalla ja lahjoituksin toimiviin asuntomarkkinoihin. Tästä on seurannut uudenlaisia haasteita asuntorahoitusta harjoittaville pankeille ja kaikille muillekin asuntomarkkinatoimijoille. Uusvanhaksi jakolinjaksi palautuu omistusasuminen ja vuokra-asuminen. Näin siksi, että nämä kaksi asumismuotoa ovat rahoittamisen ja riskienhallinnan kannalta toisistaan poikkeavia.

Omistusasumisessa asuntolainan takaisinmaksu on vakuudesta riippumattoman palkka- tai yrittäjätulon varassa. Vuokra-asumisessa taas vuokranantajan oman pääoman tuoton kannalta tärkeän vipulainan takaisinmaksu on vakuudesta riippuvaisen ja vuokranantajien

keskinäisen kilpailun alaisen vuokratulon sekä siihen kohdistuvien poliittisten päätösten varassa. Toinen on perinteistä, alhaisen riskitason omistusasumisen rahoitusta, toinen taas voimakkaasti kasvaneen ja kovemman riskitason asuntoyritystoiminnan rahoittamista.

On hyvä tiedostaa, että vuokra-asumisen kasvu keskittää asuntovarallisuutta ja -velkoja harvoin käsiin ja synnyttää osaltaan entistä enemmän volatilitteettia eli heiluntaa kaupunkilaisille asuntomarkkinoille. Nousut ovat voimakkaita ja euforisia, mutta laskut ne vasta voimakkaita ovatkin dramaattisten seurausten kera. Pääkaupunkiseudun tämän hetken tilanne on hyvä esimerkki tästä. Asuntosijoittaja- ja yhtiölainavetoisen vuokra-asuntotuotannon riskit ovat kaikkien nähtävillä.

On selvää, että kuvatulla kehityksellä on merkittävä vaikutus asunto-kauppaan ja asuntojen hintoihin Suomessa. Yhä useammilla alueilla yhä useampi omistus- ja vuokratoti putoaa pois ensin asuntovakuusmarkkinoilta ja sen jälkeen asuntomarkkinoilta. Tämä on asettanut kansainvälisesti luottoluokitellut ja kansainvälisiltä rahamarkkinoilta asuntorahoitusta hakevat valtakunnalliset, mutta ei-kaupunkilaiset pankit hyvin haasteelliseen asemaan. Perinteinen markkina-asema sulaa alta pois ja kilpailu kaupunkilaisista pankkimarkkinoista kiristyy merkittävästi samalla, kun Suomeen rantautuu uusia perinteisiä ja myös täysin uudenlaisia toimijoita. Hinta- ja laatukilpailu kovenee vuosi vuodelta. Pankkitekniologia ja erityisesti tekoäly jakavat pankkeja voittajiin ja häviäjiin 2030-luvulla. Vasta kaksi suomalaista pankkia on kyennyt uudistamaan pankkiteknologiansa kokonaisuudessaan. Hypo on toinen näistä. Yli 200 muulla pankilla projektit ovat eriasteisesti kesken.

Markkinoiden alueellinen eriytyminen ja sirpaloituminen on haastanut valtakunnalliset toimijat, sillä tavoitteet ja tarpeet eriytyvät. Monet ovat käynnistäneet sisäisen uudistumisen ja osa on jopa jakautunut sisäisten erimielisyyksien vuoksi. Tämä näkyy erilaisten edunvalvontajärjestöjen keskinäisen kilpailun lisääntymisenä ja pankkialalla toimijoiden fuusioitumisina ja erikoistumisina. Ennustan edelleen, että 2030-luvulla pankkialalla on nykyisten noin 200 pankin sijasta korkeintaan 25 aidosti itsenäistä ja riippumatonta pankkia. Kokonaan omaa ajankohtaista, mutta surullista tarinaansa kertovat isännöintialan taannoiset kartellituomiot, vuokra-asuntobisneksen ylilyönnit ja rakennusalan konkurssit. Asumisen saralle on vuosien mittaan syntynyt ikäviä lieveilmiöitä, joiden suhteen ei ole syytä olla sinisilmäinen. Kuluttajan- ja omistajansuojan on pysyttävä kehityksessä mukana, vaikka kyse olisi vain yksittäistapauksista.

## MUUTOS ON HAASTEELLINEN

Rahoittajan oman pitkäaikaisen varainhankinnan hinta ja saatavuus ovat vakiintuneet ratkaiseviksi tekijöiksi. Varainhankinta on vahvasti kiinni likvideistä ja arvonsa säilyttävistä asuntovakuuksista, sillä ilman niitä ei kilpailukykyistä pitkäaikaista rahoitusta saa, eivätkä sääntelyvaatimukset täyty. Kehitys on itseään voimistava ja leimallinen koko Euroopan unionille ja Pohjoismaille sekä varsin haasteellinen

erityisesti meille suomalaisille, sillä meillä on edelleen vahvasti mielessä talletusrahoitteinen, paikallinen pankkitoiminta, jossa kaikki asiakkaat ovat keskinäisyyden hengessä samalla viivalla muun muassa luottojen saatavuuden ja ehtojen osalta.

Viimeisten vuosien opetus on, että kotitalouksien on tarkasti harkittava, missä päin Suomea ja miten asuvat vakituisesti. Työllistymismahdollisuudet, toimiva terveydenhuolto, muut arjessa tarvittavat palvelut ja asuntojen käyminen kaupaksi tai vakuudeksi kaikkina aikoina, erityisesti kriisitilanteissa, korostuvat entistä enemmän. Tämän lisäksi on entistäkin tarkemmin tutkittava, millaisesta kerrostai rivitaloyhtiöstä ostaa omaa kotia. Onko tuo yhtiö aidosti omistus-asuntoyhtiö vai käytännössä vuokra-asuntoyhtiö? Onko yhtiölaina omistusasukkaiden vai vuokranantajien vastuulla? Lisäksi on huomioitava tarkasti, sijaitseeko yhtiön omistama rakennus omalla tontilla, ikuisella vuokratontilla vai omaksi lunastettavissa olevalla tontilla. Entä missä kunnossa on rakennuksen ja alueen maanalaisten infrastruktuuri. Muihiko maan alla miina vai toimiva infra? On hyvä erottaa aidosti elinvoimaiset alueet kehitysalueista. Ensin mainittujen on pärjättävä omillaan, jälkimmäisiä on harkiten autettava sopeutumisessa tulevaan. Varsinkin, jos alueilla on turvallisuuspoliittistakin merkitystä.

Hypo on huomionut tämän omassa toiminnassaan ja on valmis kohtaamaan haasteet omalta osaltaan. Olemme luottokannan sisällön osalta kilpailijoitamme läpinäkyvämpi ja toimimme laatu edellä pitäen määrän aina vähintään kv-rahemarkkinoiden kannalta riittävän korkealla tasolla. Asiakaslupaukset *"Parasta Suomesta"* ja *"Parempaan Asumiseen. Turvallisesti."* ohjaavat toimintaamme molemmiin puoliin tasetta jatkuvasti vahvistuvia, meille jo vanhastaan luontaisia, vastuullisen toiminnan ja sijoittamisen ESG-näkökulmia unohtamatta.

## **HYPO HAKEE VERTAILUN KOVIMMISTA KILPAILIJOISTA**

Hypo hakee toiminnalleen vertailukohdan vakiintuneesti kovimmista kansainvälisilläkin kentillä toimivista pörssi-yhtiötason kilpailijoista, koska se pakottaa tämän maailman ehkä harvinaislaatuisimman yhtiömuotomme – hypoteekkiyhdistyksen – uudistumaan jatkuvasti kannattavasti ja riskit halliten. Kovat luvut puhuvat edelleen: lähes 4,0 mrd. euron ansaintataseella ja perus- ja standardimenetelmiä käyttäen RAC-vakavaraisuus noin 18 %, ROE noin 4,5 % ja luottotappiot edelleen noin 0,0 % on kova yhdistelmä kansainvälisestikin vertaillen ja ottaen huomioon viime vuosien poikkeusolot ja merkittävät uudistumistoimet. Tämän rinnalla pehmeät luvut kertovat tasapainoisesta kehityksestä: Asiakas- ja henkilöstötyytyväisyys, sisäinen valvonta, osaaminen ja työhyvinvointi ovat kaikki oikealla uralla ja hyvällä tasolla erittäin vaativasta sisäisestä ja ulkoisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Siltikin tähtäämme edelleen niin kovien kuin pehmeiden lukujen osalta kv-tason parhaimmiston itsenäisenä ja riippumattomana asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistuneena luottolaitoksena, joka pohjaa koko toimintansa omin ja valitun kumppanin toimin luotuun alan uusimpaan

pankkiteknologiaratkaisuun ja sen mahdollistamiin tuleviin uudistuksiin asiakkaiden parhaaksi molemmiin puoliin tasetta.

Vertailtaessa Hypon lukuja kotimaisiin kilpailijoihin on hyvä pitää mielessä, että olemme kuitenkin maan ainoa kiinnitysluottopankkikonserni. Kiinnitysluottopankit toimivat eri rytmissä kuin liikepankit ja paikalliset maksuliikennepankit. Katse on aina neljännesvuosisadan päässä, ei seuraavassa vuosineljänneksessä.

Kiitän omasta ja toimielintemme puolesta Hypon henkilökuntaa erittäin utterasta erityistarkoituksemme hyväksi tehdystä laadukaasta ja tuloksellisesta työstä globaalien kriisien ja epävarmojen talousolojen keskellä. Strategisesti tärkeä koko pankkitekniikkamme uudistaminen ja sen päälle tehdyt muut kehityshankkeet ovat vaatineet henkilökunnalta erittäin paljon. Vuodet 2022–2024 ovat olleet käännevuosia Hypon toiminnassa. Suhtaudun erittäin luottavaisesti tuleviin vuosiin. Alkuvuosi 2025 on osoittanut, että käänne kohti kasvua on jatkunut toimintaympäristön kasautuvista haasteista huolimatta. Kun vuosi 2024 oli asuntomarkkinoiden vuosi nolla, vuosi 2025 on asuntomarkkinoilla vuosi yksi.

Kiitän vielä erikseen hallituksen ja hallintoneuvoston puheenjohtajia ja jäseniä saamastamme tinkimättömän vahvasta tuesta näin epävarmoina aikana. Koko pankkitekniikkamme ja siihen liittyvien tietojärjestelmäratkaisujen uudistaminen ja erityistarkoituksemme eli luotonannon ohjaaminen uudelleen kasvu-uralle ei olisi ollut tässä toimintaympäristössä mahdollista ilman Teidän kaikkien jatkuvaa panosta ja ohjausta.

Aivan erityisesti tahdon kiittää hallintoneuvostomme jäseniä Mikael Englundia ja Riitta Vahela-Kohosta ja hallituksemme jäseniä Kai Heinosta ja Hannu Kuusela pitkäaikaisesta ja utterasta työstä Hypon hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenenä. Olette kaikki vaikuttaneet vahvasti omalla toiminnallanne siihen, kuinka Hypo on kehittynyt 2000-luvun alusta tähän hetkeen.

Lisäksi haluan kiittää Hannele Nyströmiä, Päivi Saloa ja Maarit Valkeajärveä pitkäaikaisesta ja erinomaisesta työstä erilaisissa asuntorahoituksen johto- ja päällikkötehtävissä monella eri vastuualueella utterasti toimien. Toivotan omasta ja kaikkein hypolaisten puolesta Teille huolettomia eläkevuosia.

Lopuksi haluan erityisesti kiittää lukuisia vanhoja ja uusia asiakkaitamme vuodelta kasvavasta kiinnostuksesta 164-vuotiaan Hypo-konsernin kaikkiin palveluihin.

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.

Helsingissä 15.2.2025

**Ari Pauna**  
Toimitusjohtaja



Vastuullisuus (ESG – Environmental, Social, Governance) näkyy luontaisesti Hypon toiminnassa monin eri tavoin. Keskeisin liiketoiminta-alueemme on asuntorahoitus, jota tarjoamalla edistämme asiakkaidemme hyvinvointia ja mahdollistamme asiakkaidemme varallisuuden karttumisen omistusasumista lisäämällä. Konkreettiset ilmastomuutoksen hillitsemistoimet, kuten lisääntyvät energiatehokkuushankkeet ja uusiutuvien energialähteiden suosimiseen tähtäävät saneeraushankkeet ovat mahdollisuus Hypon liiketoiminnalle.

Hypon liiketoimintaa koskeva ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuusanalyysi valmistui keväällä 2024 ja kestävyysraportoinnin pohjana olevan kaksoisolennaisuusanalyysin alustavat tulokset ovat olemassa. Ne hioutuvat edelleen, kun keskustelemme asuntorahoittajana keskeisimmistä kestävyysteemoistamme sidosryhmiemme kanssa vuoden 2025 aikana. Vuonna 2025 edistämme vastuullisuusohjelman luomista sekä mittareiden ja tavoitteiden asettamista keskeisimmille kestävyysteemoillemme. Kestävyystavoitteemme tulevat lähivuosina sulautumaan osaksi pankin liiketoimintaa, riskien ja vakavaraisuuden hallintaa ja periaatteita, ohjeistuksia sekä raportointia.

## SÄÄNTELYKEHIKKO

EU on pyrkinyt viime vuosina voimakkaasti kehittämään yhteisiä pelisääntöjä vastuullisuuden arviointiin. Avainasemassa on taksonomia-asetus (Taxonomy Regulation), jossa asetetaan yksi, yhtenäinen kriteeristö ympäristön kannalta kestäville taloudellisille toiminnoille. Tavoitteena on, että enenevä määrä pääomavirtoja ohjautuisi kestäviin sijoituksiin. Taksonomia-asetuksen luokittelusysteemi toimii perustana myös EU:n kestävyysraportointidirektiiville (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), joka luo yhteiset raamit kestävyysraportoinnille ja -arviointille. Hypo-konserni soveltaa

taksonomia-asetusta ja kestävyysraportointidirektiiviä 1.1.2025 alkavalla tilikaudella ja raportoi niiden mukaisesti ensimmäistä kertaa vuoden 2025 tilinpäätöksen yhteydessä. Samassa yhteydessä tulevat huomioitavaksi soveltuvin osin myös kestävyystietojen julkistamista koskevat IFRS-standardit S1 ja S2.

EU:n vakavaraisuusasetus asettaa 1.1.2025 alkaen määritelmät ESG-riskille sekä niiden raportointi- ja julkistamisvelvollisuuden, joita pankkien on noudatettava riskienhallinnassa, viranomaisraportoinnissa sekä tilinpäätöstietojen julkistamisessa. ESG-riskien hallintaan tulee lisävaateita myös EU:n vakavaraisuusdirektiivistä, kun sen uudet vaatimukset tuodaan osaksi kansallista lainsäädäntöä 10.1.2026 mennessä.

## YMPÄRISTÖ

### Asumisen ratkaisuillamme haluamme toimia ilmastomuutoksen hillitsemiseksi

Ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuusanalyysimme tulokset osoittavat, että energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden rahoitusmahdollisuudet luovat potentiaalia antolainausliiketoiminnan kasvattamiselle. Analyysin keskeiset tulokset on sisällytetty osaksi pankin liiketoimintasuunnittelua ja vakavaraisuuden hallintaa jo vuoden 2024 aikana. Ympäristötavoitteita on myös sisällytetty jo osaksi luotonmyöntöä ohjaavia periaatteita sekä osaksi riskien hallintaa.

Asiakkaat ja sijoittajat ovat enenevässä määrin kiinnostuneita vihreistä rahoitus- ja sijoitustuotteista. Hypon yhden toimipaikan malli sekä liiketoiminnan keskittyminen asuntorahoitukseen ovat olennaiset

taustatekijät sille, että ilmasto- ja ympäristöriskien vaikutukset jäävät Hypossa rajallisiksi. Toisaalta siirtymä kohti vähäpäästöisempää ja energiatehokkaampaa elinympäristöä luo Hypon liiketoiminnalle kasvumahdollisuuksia. Hypo ei rahoita maa- eikä metsätaloutta eikä toimi yritysrahoituksessa, joten ilmasto- ja ympäristöriskien olennaiset fyysiset vaikutukset rajautuvat oman toimitilakiinteistön ja tietyillä alueilla sijaitsevan vakuuskannan sään ääri-ilmiöiden yhteyksissä kärsimisiin fyysisiin vahinkoihin. Ilmasto- ja ympäristöriskien tärkeimmät hallintakeinot matalan LTV-tason lisäksi ovat vakuuskannan hajautuneisuus sekä kiinteistövuokutusten olemassaolo. Asiakkaiden maksukykyyn vaikuttavia olennaisia siirtymä- tai fyysisiä riskejä ei tunnistettu.

Hypon lainakannasta kaksi kolmasosaa on asunto-osakeyhtiöiden erilaisiin remontteihin myönnettyjä lainoja, joiden avulla olemassa olevien rakennusten elinikää saadaan pidennettyä. Hypo on myös tehnyt yli kymmenen vuoden ajan yhteistyötä Pohjoismaiden Investointipankin (NIB) kanssa asuinrakennusten ympäristöinvestointeihin suunnattujen lainaohjelmien kautta. NIB-yhteistyön puitteissa myönnetty rahoitus on suunnattu ensisijaisesti asunto-osakeyhtiöiden energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin.

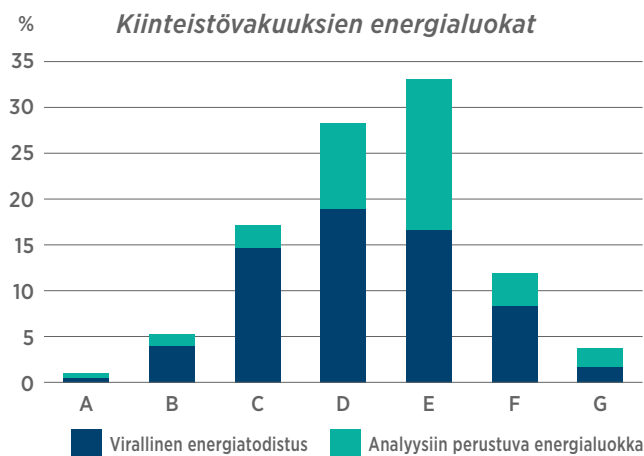
Asuntorahoittajan näkökulmasta erityisen tärkeitä kestävyysteemoja tulevat olemaan rahoitettavan kohteen energiaratkaisut, kestävät rakennustekniikat, kestävien rakennusmateriaalien valinta sekä kohteen maantieteellinen sijainti suhteessa sään ääri-ilmiöiden toteutumisiin.

Hypon julkaisema Asuntoluottoluokitus tarkastelee Suomen alueellisia asuntomarkkinoita asuntorahoittajan näkökulmasta ottaen huomioon useita ympäristö- ja ilmastotekijöitä sekä muita vastuullisuuselementtejä.

## Vakuuskannan energiatehokkuus

Keräsimme vuonna 2024 ensimmäistä kertaa tietoja asuntolainakantaamme kohdistuvien vakuuksien energialuokista. Olemme mallintaneet yhteistyökumppanimme kanssa myös asuinkiinteistövuokudellisten lainojen hiilijalanjäljen laskentaa sekä vakuuskannan energiatehokkuusluokkia. Analyysin perusteella Hypon hallussa olevien kiinteistövuokkien energialuokat vastaavat Suomessa sijaitsevien asuinkiinteistöjen energialuokkien keskiarvoja huomioiden asuinkiinteistöjen rakennusvuodet.

Asuinkiinteistövuokuksista kerättyjä tietoja tullaan hyödyntämään vastuullisuusohjelman tavoitteiden asetannassa. Heikoimmissa energialuokissa toteutettavat energiatehokkuutta parantavat remontit ovat tehokkain tapa parantaa Hypon hallussa olevien kiinteistövuokkien keskimääräistä energiatehokkuutta.



## Oman toiminnan hiilijalanjälki

Hypon oman toiminnan hiilijalanjäljen laskimme ensimmäistä kertaa vuoden 2024 toiminnasta. Laskentatulokset tulevat toimimaan pohjana vastuullisuusohjelman tavoitteiden asetannassa.

Hiilijalanjälki tarkoittaa pankin omasta toiminnasta syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen määrää. Hiilijalanjäljen laskennassa kasvihuonekaasupäästöt esitetään hiilidioksidiekvivalenteina, josta käytetään lyhennettä CO<sub>2</sub>-ekvivalentti (CO<sub>2</sub>e). Se kuvastaa eri kasvihuonekaasujen ilmastoa lämmittävää vaikutusta muunnettuna hiilidioksidin vastaavaksi vaikutukseksi ilmakehässä. Hypon hiilijalanjälki on laskettu noudattaen GHG Protocol -ohjeistusta.

Hypon hiilijalanjälki eli toiminnasta muodostuneet kokonaispäästöt olivat vuonna 2024 yhteensä 1 366 tCO<sub>2</sub>e. Suurin osa päästöistä syntyi epäsuorista arvoketjun päästöistä (scope 3), jotka olivat 1 333 tCO<sub>2</sub>e. Suoria päästöjä (scope 1) ei ollut lainkaan, ja epäsuoria ostoenergian päästöjä (scope 2) muodostui noin 32 tCO<sub>2</sub>e. Tuotteiden ja palveluiden hankinnat muodostivat lähes 95 % kokonaispäästöistä. Näistä merkittävin osa syntyi tietopalveluista. Ne muodostivat 51 % Hypon kokonaispäästöistä.

Vuoden 2025 aikana lisäämme hiilijalanjäljen laskentaan Hypon omat sijoitukset sekä asiakkaille myönnetty kiinteistövakuudelliset lainat. Laskenta tarkentuu lisäksi edelleen, kun saamme käyttöömmme hankintojamme koskevat hiilijalanjälkitiedot suoraan merkittävimmiltä palveluntuottajiltamme.

## YHTEISKUNTA VASTUU

### Edistämme velatonta omistusasumista

Asiakaslupauksemme ”Parempaan asumiseen. Turvallisesti.” kiteyttää tavoitteemme kasvattaa hyvinvointia vastuullisesti asuntovarallisuudesta huolehtimalla. Pyrimme tuomaan esille asumisen ja asuntorahoittamisen ajankohtaisia teemoja kaikille helposti ymmärrettävällä tavalla. Vahvan erityisosaamisemme vuoksi osallistumme aktiivisesti asuntomarkkinoita ja taloutta koskevaan yhteiskunnalliseen keskusteluun. Asuntomarkkina- ja talouskatsauksemme käsittelevät asumi- seenkin keskeisesti liittyviä yhteiskunnallisia teemoja kansantajuisesti ja realistisesti. Katsaukset löytyvät Hypon kotisivuilta.

Hypo kehitti 2000-luvun alussa Tonttikonseptin, minkä tarkoituksena on madaltaa kynnystä oman kodin hankintaan eriyttämällä tontin hinta asunnon hankintahinnasta. Tonttikonseptista on sen 20-vuotisen elinkaaren aikana tullut merkittävä osa erityisesti kasvukeskusten asuntorakentamisen rahoitusratkaisuja.

### Kohtelemme henkilöstöämme tasapuolisesti

Hypon henkilöstön hyvinvoinnista pidetään aktiivisesti huolta panostamalla muun muassa laajaan työterveyspalveluun ja muihin henkilöstöetuihin. Henkilöstön vaihtuvuus on pientä ja Hypossa on paljon pitkäaikaista, sitoutunutta henkilökuntaa. Työssä jaksamista ja työhyvinvointia seurataan säännöllisin BBI- ja NPS-mittauksin. Säännöllisesti vahvistettavissa henkilöstöhallinnon periaatteissa asetetaan tasa-arvolle ja yhdenvertaisuudelle tavoitteita, joiden toteutumista seurataan säännöllisesti. Osana henkilöstön palkitsemisjärjestelyä toimii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö, jonka lisäeläke-etuudet tuovat henkilöstölle taloudellista turvaa pitkälle tulevaisuuteen.

Palkkoja Hypo maksoi vuonna 2024 yhteensä 7,2 miljoonaa euroa (vuonna 2023 yhteensä 6,8 milj. €) sekä eläkekuluina, muina sivukuluina ja veroina yhteensä 3,1 miljoonaa euroa (3,7 milj. €).

Hypo on ulkoistanut pankin tietotekniikkaa yhteistyökumppaneille. Osana kestävyystyötämme keskustelemme yhteistyökumppaneiden kanssa heidän vastuullisesta toiminnasta henkilöstöään kohtaan.

## HYVÄ HALLINTOTAPA

### Yrityskulttuurimme on läpinäkyvä ja toimintamme ohjattua sekä valvottua

Hypo toimii kaikessa liiketoiminnassaan vastuullisesti noudattaen hyvää pankkitapaa, Finanssivalvonnan määräyksiä ja suosituksia sekä muita säännöksiä ja viranomaisohjeita. Hyvään hallintotapaan liittyen Hypo soveltaa hallinnossaan Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Keskinäisenä yhtiönä Hypon toiminnan tulos jää yhtiön suomalaisen asuntovarallisuuden kasvattamiseksi.

Kansainvälinen, yhdenmukainen IFRS-periaattein laadittu taloudellinen raportointimme palvelee sidosryhmiämme, erityisesti sijoittajiamme, tietotarpeita. Konsernitilinpäätös on julkaistu vuodesta 2021 alkaen myös koneluettavassa ESEF-muodossa. Tilikaudesta 2025 julkistettava konsernitilinpäätös tulee sisältämään myös kestävyysteemoista raportoitavat osuudet.

Finanssialan toimijana Hypoa koskee suuri määrä sääntelyä, viranomaisohjeita ja raportointivaatimuksia. Pankkisääntelyn tavoitteena on turvata pankkien toimintakyky kaikissa tilanteissa ja tehdä niiden toiminnasta avointa ja läpinäkyvää kaikille sidosryhmille. Asiakkaan tuntemiseen, rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyvä sääntely on osa pankkitoiminnan periaatteita. Sääntelyn noudattaminen, seuranta ja implementointi muodostavat nykyisin merkittävän osan pankkien toiminnasta ja onnistuessaan ne näkyvät siten, että asiakkaiden tiedot ja varat ovat turvassa, eikä pankki saa viranomaisilta huomautuksia toiminnastaan. Hypo on onnistunut tässä perustehtävässä hyvin.

Pyrimme varmistamaan hyvän asiakaskokemuksen ja asiakkaan suojan toteutumisen kaikissa tilanteissa. Keräämme aktiivisesti asiakaspalautetta kaikesta toiminnastamme ja mahdollistamme asiakkaillemme sekä anonyymin ilmoituskanavan että mahdollisuuden saattaa asiansa maksuttoman ja riippumattoman neuvonta- ja riidantarkaisuelimen käsiteltäväksi mahdollisessa erimielisyystilanteessa.



# SUOMEN HYPOTEEKKI- YHDISTYKSEN HISTORIA

Vuosi 2024 oli Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 164. toimintavuosi.

- 21.12.1858** Senaatin päätös annettavasta julistuksesta Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 25.5.1859** Keisarillisen Majesteetin Armollinen julistus Suomen Maan Hypoteekkiyhdistysten ehdoista ja yleisistä perusteista.
- 15.9.1859** Ensimmäinen yleinen kokous Helsingissä Hypoteekkiyhdistyksen perustamiseksi.
- 4.-6.7.1860** Päätös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta Haminassa yleisen maanviljelyskokouksen yhteydessä.
- 24.10.1860** Senaatti vahvisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen säännöt. Ensimmäisenä toimitusjohtajana konsuli **Otto Reinhold Frenckell** vuosina 1860–1867.
- 2/1862** Antolainastoiminta käynnistyi Suomen Pankista saaduilla varoilla ja Hypoteekkiyhdistyksen omilla obligaatioilla. Lainojen takaisinmaksuaika 55 vuotta annuiteettilyhenteisenä.
- 1.2.1862** Suomen ensimmäinen yksityinen obligaatiolaina.
- 12/1864** Ensimmäinen ulkomainen laina M. A. V. Rothschild & Söhnen pankkiiriliikkeestä (Frankfurt am Main) 3 miljoonaa Preussin taalaria, joka on 19 % pääomalennuksen jälkeen 8 998 300 markkaa.
- 21.1.1865** Hypoteekkiyhdistyksen Suomen Pankkiin tallettaman 8 000 000 markan valuuttareservin turvin otettiin markka hopeaan sidottuna käyttöön.
- 1868–1869** Toimitusjohtajana senaattori **Aleksander August Brunou**.
- 1869–1881** Senaattori **J.V. Snellman** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana muuttumattomalla 8 000 markan vuosipalkalla.
- 1881–1884** Toimitusjohtajana senaattori **Gustav Robert Alfred Charpentier**.
- 1865–1914** Vapaustaistelija, luutnantti ja Dannebrogin ritari Herman Liikanen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa kirjanpitäjänä lähes 50 vuotta.
- 1884–1905** Toimitusjohtajana senaattori **Pehr Kasten Samuel Antell**.
- 1890-luku** Taloudellinen kasvu. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta v. 1890 oli 22 000 000 markkaa ja v. 1913 puolestaan 73 000 000 markkaa.
- 1906–1920** Toimitusjohtajana lakitieteen kandidaatti **Ernst Emil Schybergson**.
- 1914–1918** I Maailmansota. Suuriruhtinaskunnan, Suomen Valtion takauksen perusteella Suomen Tasavalta maksoi 1920-luvulla ennen sotaa otetut obligaatiolainat, kun velkojat vaativat maksun neljävaluuttaisista lainoista inflaatiosta vähiten kärsineessä valuutassa, Ruotsin kruunussa.
- 1913–1917** Hypoteekkiyhdistys rahoittaa AB Brändö Villastadia, Kulosaaren ”huvilakaupunkia”.
- 1920–1928** Toimitusjohtajana senaattori **August Ramsay**.
- 1927–1979** Suomen Asuntohypoteekkipankki. Kaupunkikiinteistöille myönnettyistä lainoista 1920-luvun lopulla 18 %:n osuus. Luotoista Helsinkiin vajaat 70 %. Pankin toiminta tyrehtyi valuuttakurssitappioihin.
- 1929–1942** Toimitusjohtajana varatuomari **Auli Markkula**.
- 1929** Pulakausi alkoi.
- 1937** Pääkonttori, jossa nyt liikenne- ja viestintäministeriö, valtion haltuun, kun vanhat obligaatiovelat ja niistä myönnettyt maatalouden lainat siirtyivät valtion vastuulle.
- 1939–1945** Sotavuodet.
- 1942–1967** Toimitusjohtajana lakitieteen tohtori **Ilmo Ollinen**.
- 1945–1959** Sotavuosien jälkeinen asutustoiminta. Maanhankintalainojen lisäksi valtion varoista myös asunto-osakeyhtiö- ja osakaslainoja eli asuntokiinnityspankkitoimintaa. Asiamiesverkkoina mm. Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki. Myöhemmin myös Postisäästöpankki.
- 1960–1980** Lainakannan kasvu hidasta. Maankäyttölainoja valtion varoista.
- 1967–1976** Pääjohtajana varatuomari **Pentti Huhananntti**.
- 1977–1978** Vt. toimitusjohtajana **Pentti Linkomo**.
- 1979–1987** Toimitusjohtajana varatuomari **Osmo Kalliala**. Luotonanto laajentuu omakotitalorakentamiseen ja osakehuoneistojen oston lisäksi asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaan ja uustuotantoon
- 1987–2001** Toimitusjohtajana varatuomari **Risto Piepponen**. Luotonanto keskittyy yhä enemmän asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrayhteisöihin yksityishenkilöiden sijasta. Saavutetaan voitolliset tilinpäätökset pankkikriisinkin vuosina. Siirrytään euron käyttöön. Luodaan vuosi 2000 valmiudet. Lainakanta 280 miljoonaa euroa. Henkilöstömäärä keskimäärin 30.

**2002-2012** Toimitusjohtajana oikeustieteen kandidaatti, rahoitusneuvos **Matti Inha**. Parempaan Asumiseen. Turvallisesti. -vuosikymmen. Rahoitusneuvos Inhan aikana Hypo heräsi uudelleen eloon ja vakiinnutti asemansa Suomen ainoana asumiin ja asuntorahoitukseen erikoistuneena pankkina. Hypoteekkiyhdistyksen konserni lähes kolminkertaisti lainakantansa 725 miljoonaan euroon ja taseensa 930 miljoonaan euroon. Suomen Asuntohypopankki Oy vakiinnutti asemansa konserniyhtiönä ja saavutti 308 miljoonan euron talletuskannan. Asiakasmäärät kaksinkertaistuivat Inhan aikana 25 000 asiakkaaseen ja konsernin omat varat nousivat lähes 80 miljoonaan euroon vakavaraisuuden pysyessä vahvana. Kaikki tämä toteutettiin taloushistorian toistaiseksi pahimman globaalien finanssi- ja valtiokriisin aikana, keskimäärin alle 30 asuntorahoituksen huippuammattilaisen voimin.

**2013** Hypon historian 15. toimitusjohtajana aloittaa oikeustieteen kandidaatti **Ari Pauna**. Ensimmäisenä tavoitteena kasvattaa Hypon lainakanta yli 1 miljardin euron kannattavasti ja riskit halliten. Luottokanta kasvoi vuoden 2013 aikana 725 miljoonasta 978 miljoonaan euroon.

**2014** Luottokanta kasvoi 1,2 miljardiin ja talletuskanta 500 miljoonaan euroon.

Liikevoitto 7,5 miljoonaa euroa. Ydinvakavaraisuus 15,1 %. Järjestämättömät luotot 0,23 %. Henkilöstömäärä 50.

**2015** Hypo-talon katutasossa avattiin laajennetut pankkikonttoritilat.

S&P Global Ratings (S&P) antoi Hypolle kansainvälisen luottoluokituksen.

Luottokanta kasvoi 1,4 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,0 miljardiin euroon.

**2016** Toukokuussa Hypo laski liikkeeseen ensimmäisen katetun joukkolainansa eli covered bondin, lopulliselta pääomaltaan 300 miljoonaa euroa. Joulukuussa toteutettiin toinen katetun joukkolainan emissio private placement -emissiona, nimellispääomaltaan 100 miljoonaa euroa.

Covered bondien luottoluokitus on 'AAA' vakaa (S&P Global Ratings).

Marraskuussa luottoluokituslaitos S&P Global Ratings (S&P) korotti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokituksen näkymät vakain ('BBB/A3' vakain näkymin).

Hypon omat varat kasvoivat yli 100 miljoonan euron.

Luottokanta kasvoi 1,8 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,2 miljardiin euroon.

**2017** S&P Global Ratings korottaa Hypon lyhytaikainen luottoluokituksen tasolle 'A-2' tasolta 'A-3' ja pitkäaikaisen luottoluokituksen tasolle 'BBB' vakain näkymin.

Hypon luottokanta kasvoi 2,2 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,5 miljardiin euroon.

**2018** Hypo toi uuden Mobiilipankin tutun verkkopankin rinnalle. Luottokanta kasvoi 2,6 miljardiin euroon ja talletuskanta 1,7 miljardiin euroon.

**2019** Hypo aloitti peruspankkijärjestelmän uusimisen. Katettujen joukkolainojen kanta nousi 1 300 miljoonaan euroon. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,6 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 miljardia euroa.

**2020** Suomen Hypoteekkiyhdistyksen perustamisesta 160 vuotta. Katettujen joukkolainojen kanta nousi 1 450 miljoonaan euroon. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,5 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 miljardia euroa.

**2021** Suomen Hypoteekkiyhdistys laski liikkeelle ensimmäisen 10-vuotisen katetun joukkolainansa ja valmistautui uuden peruspankkijärjestelmän käyttöönottoon. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,6 miljardia euroa ja talletuskanta 1,7 miljardia euroa.

**2022** Uusi peruspankkijärjestelmä otettiin käyttöön 1.2.2022. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,7 miljardia euroa ja talletuskanta 1,5 miljardia euroa.

**2023** Hypo keskittyi edelleen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa kokonaan uudistetun pankkitekniologian tukemana. Luottokanta oli vuoden lopussa 2,8 miljardia euroa ja talletuskanta 1,6 miljardia euroa.

**2024** Korkokate, vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyivät vahvoina. Järjestämättömät saamiset ja arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasollaan. Epävarmoina aikoina erikoistoimijan palvelut ovat kysytyjä.

## SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitoskonserni Suomessa. Hypokonserni myöntää asuntolainoja oman kodin hankkimiseen ja asunnon vaihtamiseen sekä asuntovakuudellisia remontointi- ja kulutusluottoja.

Asiakaslupauksemme "Parempaan asumiseen. Turvallisesti." ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo yli 22 tuhatta asiakasta kasvuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä myös Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa ja vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluottopankkitoimintaa.

Suomen Asuntopankki Oy (jäljempänä Suomen Asuntopankki), on emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita ja notariaattipalveluja. Talletuspankkina Suomen Asuntopankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, jonka tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamia toimistotiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntopankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

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 katepooli 1 4.6.2024 ja katepooli 2 24.12.2024).

## KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Hypo-konserni tavoittelee pitkällä aikavälillä tasaista ja kannattavaa vakuudellisen lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Konsernin tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen vaihtoehto asunto-osakeyhtiöasiakkaiden korjaustarpeiden ja henkilöasiakkaiden asumisratkaisujen rahoittamiseksi asiakkaiden eduksi. Konserni jatkaa markkina-asemansa vahvistamista ydinliiketoiminnassaan eli katetuiksi joukkolainoiksi kelpaavassa luotonannossa.

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE 2024

Hypo keskittyi vuonna 2024 ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Suomen Hypoteekkiyhdistys laski 10.4.2024 liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen katetun joukkolainan, jolla jälle-rahoitettiin 28.6.2024 erääntynyt katettu joukkolaina. 25.9.2024 Hypo maksoi EKP:sta ottamansa TLTRO III -rahoituksen (50 milj. €) sen erääntyessä, joten Hypolla ei enää ole keskuspankkirahoitusta.

Vuonna 2022 käyttöön otetun uuden peruspankkijärjestelmän loput, käyttöönoton jälkeen toimitettaviksi sovitut kehitystyöt saatiin päätökseen ja projekti päätettiin.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalous kasvoi vuoden 2024 aikana hitaasti mutta vakaasti. Laskeva inflaatio, suotuisa palkkakehitys ja työllisyystilanne tukivat kuitenkin globaalin talouden kehitystä. Kireä rahapolitiikka on heikentänyt vielä kasvua, mutta hidastuva inflaatio tukee talouden kokonaisuusyntää. Globaalit kriisit ja jännitteet ovat lisänneet epävarmuutta, kun Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu ja Lähi-idän tilanteeseen liittyy yhä epävarmuutta. Myös Yhdysvaltain tuleva politiikka voi muodostaa riskejä kansainväliselle kaupalle. Maailmantalouden yhdistetty ostopääliikköindeksi on kohonnut hieman vuoden takaisesta, mikä kertoo globaalin kasvunäkymän asenteittaisesta elpymisestä.

Euroalueen STOXX-indeksi kohosi vuoden aikana 6 prosenttia. EKP:n neuvosto jatkoi koronlaskujaan joulukuussa 0,25 prosenttiyksiköllä ja ohjaukorkoa laskettiin vuoden aikana yhteensä neljä kertaa. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmassa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti, ja omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettavaa pääomaa ei enää sijoiteta uudelleen. Uudelleensijoitukset pandemiaan liittyvässä osto-ohjelmassa lopetettiin vuoden 2024 lopussa. Pitkät riskittömät korot kohosivat vuoden aikana. Lyhyet euriborkorot olivat voimakkaassa laskussa ja 12 kuukauden euribor oli joulukuun lopussa 2,46 prosenttia.

Bruttokansantuote supistui vuositasolla, mutta Suomen työpäiväkorjattu tuotanto kasvoi joulukuussa 0,9 prosenttia edellisvuoden tasosta. Työllisiä oli joulukuussa 56 000 vähemmän kuin vuosi sitten, kun myös työttömien määrä kasvoi 27 000 henkilöllä vuoden takaisesta. Kuluttajien luottamus elpyi hieman vuoden aikana, mutta hiipui joulukuussa yleisesti heikolle tasolle. Asunnonostoaiheet olivat yhä suhteellisen heikot ja asunnon peruskorjausaikomuksetkin tavanomaista alhaisemmat.

Vanhon osakeasuntojen hinnat laskivat vuonna 2024 ennakkotietojen mukaan 3,3 prosenttia vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan 4,2 prosenttia, kun muualla maassa lasku oli 2,5 prosenttia. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät kasvoivat vuonna 2024 vajaalla neljällä prosentilla. Myynnissä olevien uusien asuntojen määrä pysyi yhä korkeana. Koko maan asuntolainakanta supistui 0,8 prosenttia vuoden takaisesta joulukuussa, jolloin asuntolainakannan keskiporko oli 3,56 prosenttia ja uusien nostettujen asuntolainojen keskiporko oli 3,17 prosenttia. Asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi joulukuussa 3,1 prosenttia vuoden takaisesta. Suomalaisten kotitalouksien talletuskanta oli joulukuun lopussa 110,2 mrd. euroa ja talletusten keskiporko 1,23 prosenttia. Talletuskannasta oli yön yli talletuksia 67,2 mrd. euroa ja määräaikaistalletuksia 15,0 mrd. euroa.

Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa kasvoivat hieman vuoden takaisesta, mutta rakennusalan suhdannetilanne pysyi yhä hyvin heikkona. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli vuonna 2024 keskimäärin 1,6 prosenttia.

Laskeva korkokehitys tukee kotitalouksien ostovoimaa, asuntokauppaa ja lainakysyntää Hypon toiminta-alueilla. Asuinrakennusten korjaustarve jatkaa kasvuaan, mikä tukee asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen kysyntää ja lainakanan kasvua Suomessa. Kaupunkien kasvu ja uudisrakentaminen luovat myös edellytykset Hypon hallinnoimien suljettujen tonttirahastojen kasvuille.

## TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Hypo-konsernin varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen ja maksuvalmiussijoituksiin. Taseen loppusumma 31.12.2024 oli 3 478,6 miljoonaa euroa (31.12.2023 3 619,1 milj. €). Hypo-konsernin lainakanta kasvoi hieman, vaikka asuntolainakanta Suomessa supistui vuonna 2024.

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius ja kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen lainakanta sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Enevä joukko kansainvälisiä sijoittajia rahoittaa Hypon toimintaa ja katetut joukkolainat säilyttivät vahvan asemansa konsernin varainhankintavälineenä. Kokonaisvarainhankinnan määrä pienentyi 3,2 % ollen tilikauden lopussa 3 229,6 miljoonaa euroa (3 335,0 milj. €). Talletuskanta pysyi lähes ennallaan ollen 1 551,3 miljoonaa euroon (1 563,0 milj. €). Yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä pienentyi 1 653,8 miljoonaa euroon (1 694,7 milj. €). Pitkäaikaisen talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta pysyi korkealla tasolla ja oli vuoden lopussa 51,5 % (42,3 %).

Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 225,1 miljoonaa euroa (197,5 milj. €). Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuivat pääosin asiakkaille myönnettyistä, mutta nostamattomista luotoista.

## Luotonanto

Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö. Lainakanan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 31,1 % (30,3 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli 12,0 miljoonaa euroa (5,2 milj. €), mikä on 0,43 % (0,19 %) lainakannasta. Järjestämättömien kasvu johtui yksittäisistä ongelmaluotoista, joista ei odoteta aiheutuvan luottotappioita. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrä taseessa pysyi samalla tasolla ja oli 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Vuoden lopussa Hypon lainakanta oli 2 791,8 miljoonaa euroa (2 786,0 milj. €). Myönnetty, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 221,3 miljoonaa euroa (197,5 milj. €).

## Maksuvalmius

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä shekkitiliiliimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 538,2 miljoonaa euroa (688,2 milj. € 31.12.2023), mikä oli 15,5 % (19,0 %) taseen loppusummasta. Rahavarat taseessa, joiden yhteismäärä oli 537,1 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vasta-putoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksista 82,5 % (97,6 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 90,8 % (100,0 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava LCR-tunnusluku pysyi vahvana ja oli 183,7 % (326,4 %).

## Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokrattavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Kiinteistöomistusten kokonaismäärä kasvoi 58,0 miljoonasta eurosta 78,4 miljoonaan euroon. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 3,7 miljoonaa euroa (4,6 milj. €).

Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimistotilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa Bostadsaktiebolaget Taoksessa.

Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 2,3 prosenttia (1,6 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

## Eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 8,0 miljoonaa euroa (6,9 milj. €) on konsernin varallisuuserä, josta Hypo voi erillisellä Finanssivalvonnan hyväksynnällä tehdä ylikatepalautuksen, joka parantaa konsernin vakavaraisuutta.

## Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä pienentyi tilikaudella. Markkinakorkojen liikkeet aiheuttavat vaihtelua johdannaisten käypiin arvoihin.

Johdannaissopimuksista ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä kirjatut saatavat 31.12.2024 olivat tasearvoltaan 48,8 miljoonaa euroa (70,2 milj. € 31.12.2023) ja velat 55,6 miljoonaa euroa (95,0 milj. €). Johdannaissovelkojen määrä koostuu katettujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta ja johdannaisten vakuusjärjestelystä.

## Talletukset

Talletuskanta laski katsauskaudella 0,8 % ollen katsauskauden lopussa 1 551,3 miljoonaa euroa (1 563,0 milj. € 31.12.2023). Talletukset muodostivat 48,0 % (46,9 %) kokonaisvarainhankinnasta.

### Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

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

Suomen Hypoteekkiyhdistys laski 10.4.2024 liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen katetun joukkolainan, jolla jälleenrahoitettiin 28.6.2024 erääntynyt katettu joukkolaina. 25.9.2024 Hypo maksoi pois EKP:sta ottamansa TLTRO III -rahoituksen (50 milj. €) sen erääntyessä, joten Hypolla ei enää ole keskuspankkirahoitusta.

Pitkäaikaisen talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2024 oli 51,5 % (42,3 %). Konsernin NSFR-tunnusluku oli katsauskauden päättyessä 115,1 % (112,0 %). Varainhankinnan yhteismäärä oli katsauskauden päättyessä 3 230,0 miljoonaa euroa (3 335,0 milj. €).

### VAKAVARAISUUS

Oma pääoma oli tilikauden lopussa 165,7 miljoonaa euroa (158,2 milj. € 31.12.2023). Oman pääoman muutokset on esitetty tilinpäätöksen oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2024 oli 14,3 % (14,2 %). Tilikauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimene-

telmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli tilikauden lopussa 4,3 % (3,9 %).

Konsernin pääomavaatimus oli katsauskauden lopussa yhteensä 13,0 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (0,75 %), ohjeellisesta lisäpääomasuosituksista (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.

Rahoitusvakausriskin (RVV) on 28.11.2024 kumonnut 24.5.2023 tekemänsä päätöksen, jolla se asetti Suomen Hypoteekkiyhdistykselle kriisinratkaisussa annetun lain (1194/2014) 8 luvun 7 §:ssä tarkoitetun omien varojen ja velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaateen).

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia.

### VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

1 000 €	2024	2023
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	165 683	158 207
Vähennykset ydinpääomasta	-13 858	-15 973
Ydinpääoma (CET1)	151 825	142 234
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	151 825	142 234
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	151 825	142 234
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	1 059 854	999 966
- josta luottoriskin osuus	990 587	932 467
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	48 514	47 743
- josta muiden riskien osuus	20 753	19 755
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,3	14,2
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,3	14,2
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	14,3	14,2
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

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

## KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 8,0 miljoonaa euroa (8,5 milj. € 1.1.-31.12.2023). Tuotot olivat lähes samalla tasolla kuin vertailukaudella ja olivat yhteensä 24,6 miljoonaa euroa (25,0 milj. €). Kulut pysyivät lähes samalla tasolla ja olivat yhteensä 16,6 miljoonaa euroa (16,5 milj. €). Kulu-tuottosuhde oli 67,0 % (65,5 %).

### Tuotot

Tuotot olivat lähes samalla tasolla kuin vertailukaudella ja olivat yhteensä 24,6 miljoonaa euroa (25,0 milj. €). Korkokate laski 4,2 % vertailukaudesta ja oli 17,4 miljoonaa euroa (18,2 milj. €) yleisestä korkotasosta sekä jaksolla 1.4.2024-30.6.2024 kirjatusta efektiivisen koron laskentamenetelmän tarken-

nuksesta johtuneesta kertaluontoisesta 1,6 miljoonan euron korkokulusta johtuen. Nettopalkkiotuotot olivat 5,7 miljoonaa euroa (4,7 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntoton-teista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,6 miljoonaa euroa (2,4 milj. €).

### Kulut

Kulut pysyivät lähes samalla tasolla ja olivat yhteensä 16,6 miljoonaa euroa (16,5 milj. €).

Henkilöstökulut olivat yhteensä 8,8 miljoonaa euroa (8,3 milj. €) ja hallintokulut 4,8 miljoonaa euroa (4,5 milj. €). Henkilöstökulut muodostivat 53,2 prosenttia (50,7 %) kokonaiskuluista. Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotapit tuloslaskelmalla olivat 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2024 (0,1 milj. €).

### Laaja tulos

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

## TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2020-2024

Konserni	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevoitto, milj. €	8,0	8,5	7,1	8,1	8,0
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,1	4,5	4,0	4,7	4,9
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Omavaraisuusaste %	4,8	4,4	4,3	4,3	4,3
Kulu-tuotto -suhde %	67,0	65,5	71,2	69,0	63,9
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	31,1	30,3	30,8	33,1	33,8
Luotot/talletukset %	180,0	178,2	187,8	158,8	160,7
<b>Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut</b>					
Vakavaraisuussuhde %	14,3	14,2	13,8	13,6	13,9
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	14,3	14,2	13,8	13,6	13,9
Omat varat (TC), milj. €	151,8	142,2	136,9	128,3	123,8
Ydinpääoma (CET1), milj. €	151,8	142,2	136,9	128,3	123,8
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €*	137,8	112,5	111,6	111,0	104,3
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	4,3	3,9	3,9	3,8	3,8
Maksuvalmiusvaatimus (LCR) %	183,7	326,4	201,6	179,9	194,5
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	115,1	112,0	106,5	114,1	107,0
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,4	0,19	0,14	0,14	0,11
<b>Muut avainluvut</b>					
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, milj. €	2 792	2 786	2 754	2 637	2 511
Talletukset, milj. €	1 551	1 563	1 467	1 660	1 562
Taseen loppusumma, milj. €	3 479	3 619	3 461	3 325	3 213
Henkilöstömäärä keskimäärin	72	68	60	58	60
Palkat ja palkkiot, milj. €	6,4	5,9	5,3	6,5	5,4

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

## TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT JA SELITTEET

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, milj. €</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 + lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
<b>Oman pääoman tuotto % (ROE)</b>	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvoin)}}$	x 100
<b>Koko pääoman tuotto % (ROA)</b>	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	x 100
<b>Omavaraisuusaste %</b>	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
<b>Kulu-tuotto -suhde %</b>	$\frac{\text{Henkilöstökulut} + \text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot} + \text{käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$	x 100
<b>Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %</b>	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}}$	x 100
	Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.	
<b>Luotot/talletukset %</b>	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}}$	x 100
<b>Muiden avainlukujen laskentakaavat</b>		
<b>Henkilöstömäärä keskimäärin</b>	Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja). Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.	
<b>Palkat ja palkkiot, milj. €</b>	Henkilöstön palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma.	

## TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKUJEN JA MUIDEN AVAINLUKUJEN SELITTEET

## SELITTEET

**Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja** on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut nettotuotot, kun liiketoiminnan kulut, toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista sekä poistot on huomioitu.

**Oman pääoman tuotto % (ROE)** kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toiminnan tulokellisuuden myötä karttuneista omista pääomista on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka ei jaa osinkoa.

**Koko pääoman tuotto % (ROA)** kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toimintaan sitoutuneista oman ja vieraan pääoman eristä on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana.

**Omavaraisuusaste %** kertoo, mikä on oman pääoman osuus kokonaispääomasta. Tunnusluku kuvaa riskinkantokykyä.

**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.

**Henkilöstömäärä** kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja

**Palkat ja palkkiot, milj. €** esitetään suoriteperusteisesti. Summa kuvaa yhtiölle henkilöstöresursseista aiheutuneita kuluja. Lukuun ei sisälly ylimmän johdon (toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, hallitus ja hallintoneuvosto) palkat ja palkkiot.

## VAKAVARAISUUSASETUKSESSA MÄÄRITELTYJEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

<b>Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %</b>	$\frac{\text{Ydinpääoma}}{\text{Kokonaisriski}} \times 100$
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus milj. €</b>	Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski) X Pääomavaatimus yhteensä
<b>Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %</b>	$\frac{\text{Ensisijainen pääoma}}{\text{Vähimmäisomavaraisuusasteen vastuiden kokonaismäärä}} \times 100$
<b>Maksuvalmiussuhde (LCR-tunnusluku) %</b>	$\frac{\text{Likvidit varat}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30 pv)}} \times 100$
<b>Pysyvän varainhankinnan määrä (NSFR-tunnusluku) %</b>	$\frac{\text{Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus}}{\text{Vaadittava pysyvä rahoitus}} \times 100$
<b>Järjestämättömät saamiset % luottokannasta</b>	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} \times 100$

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 11.-31.12.2024 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

## ARVIO TULEVASTA

Suomen talouskasvu on vaisua, työmarkkinat ovat yhä viileät ja ulkomaankauppa kangertelee, mutta talouden näkymät paranevat loppuvuotta kohti mentäessä. Rakennusalan suhdanne on heikko, rakennusinvestoinnit aiempaa vähäisemmät, ja kiinteistörahastoihin liittyvät riskit koholla. Laskeva inflaatio ja paranevat palkat tukevat kuluttajien ostovoimaa. Asuntokauppa toipuu, korjausrakentaminen kasvaa, inflaatio on alhaisella tasolla ja korot jatkavat laskuaan. Asuntoaloitukset pysyvät vielä alhaisina, ja asuntojen hinnat kääntyvät nousuun. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat. Kaupungistuminen jat-



kuu vielä asuntotarjonnan tukemana, mikä kasvattaa asunto-kauppaa ja asuntolainojen sekä taloyhtiölainojen kysyntää erityisesti Hypon tärkeimmillä toiminta-alueilla.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Korkokatteen, palkkiotuotosten, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden odotetaan pysyvän vakaalla tasolla.

1.1.2025 voimaan tulleiden EU:n vakavaraisuusasetuksen uudistukset parantavat Hypo -konsernin vakavaraisuustunnuslukuja.

Hypo-konserni soveltaa taksonomia-asetusta ja kestävyysraportointidirektiiviä 1.1.2025 alkavalta tilikaudelta ja raportoi niiden mukaisesti ensimmäistä kertaa vuoden 2025 tilinpäätöksen yhteydessä.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin koko vuoden 2025 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle kuin vuoden 2024 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehityksestä, Ukrainan sodasta ja Lähi-idän kriisistä sekä epävakaa maailmantilanteesta johtuvia huomattavia epävarmuuksia.

## HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 26 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2024 tuloksesta 1 865 230,05 euroa siirretään vararahastoon 932 615,03 euroa ja loput jätetään edellisten tilikausien voittovaroihin.

## HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaiki hypoteekkiyhdistyksistä. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, sillä on julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin myös listayhtiöitä koskevia säännöksiä mm. tietojen julkistamiseen liittyen. Hypoteekkiyhdistys noudattaa lisäksi Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla.

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

## HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 72 (68) henkilöä ja määräaikaisen 2 (2) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilötyövuodet olivat 76 (70). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 63 (67). Määräaikaisen henkilöstön määrä tilikauden lopussa oli 5 (3) henkilöä. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

Kauden aikana palkattiin kolme uutta henkilöä vakituisen työsuhteeseen ja kahdeksan työsuhdetta päättyi.

Henkilöstöstä 69 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 31 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 47 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 29,5-vuotias ja vanhin 64-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on seitsemän vuotta. Henkilöstöstä 33 prosenttia oli miehiä ja 67 prosenttia naisia. Johtoryhmän (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja) kahdesta jäsenestä toinen on mies ja toinen on nainen. Henkilöstöstä 38 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 25 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 37 prosentilla toisen asteen tutkinto. Naisista 26 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 17 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto ja 57 prosentilla toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 57 prosenttia, 33 prosenttia ja 10 prosenttia. Edellä mainittuihin lukuihin ei sisälly määräaikaista henkilöstöä eikä toimitusjohtajaa tai varatoimitusjohtajaa.

Koko henkilöstö kuuluu tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän piiriin. Tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta henkilökunnalla on mahdollista ansaita enintään 8 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keskiöhdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa ja tämän jälkeen hallintoneuvostossa. Järjestelmässä on huomioitu voimassa olevan sääntelyn sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien.

Kannustin maksetaan vakinaiselle henkilöstölle osin rahana ja osin vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuperusteiseen M-osastoon, mikä on sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustava ja erityislaatuinen mahdollisuus kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Rahana maksettava osuus kannustimista suoritetaan varovaisuussyistä viiveellä. Määräaikaisessa työsuhteessa oleville henkilöille kannustin maksetaan kokonaisuudessaan rahana.

Strategisia tavoitteita tukevan henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti Hypo on oppiva, tehokas ja tuottoisa organisaatio sekä innohimoisesti asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut asian- tuntijayhteisö. Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön

toiminnan jatkuva kehittäminen ovat keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan liiketoiminnan kasvulle ja varmistanut organisaation kyvyn vastata jatkuvasti muuttuvan ja lisääntyvän sääntelyn vaatimuksiin. Organisoitumisratkaisuin varmistetaan jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Henkilöstölle on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Työterveyshuoltoa täydentää LähiTapiolan Työkykyvakuutus. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä ovat lomaviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostalla otettulla vakuutuksella. Lisäeläke-eduista huolehtii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö.

## ILMASTO- JA YMPÄRISTÖTEKIJÄT LIIKETOIMINNASSA

### Altistuminen ilmasto- ja ympäristöriskeille eri riskialueilla

#### Luottoriski

Ilmasto- ja ympäristöriskien vaikuttavuutta konsernin liiketoimintaan rajaa keskittyminen asuntorahoitukseen Suomessa ja antolainauksen painottuminen suomalaisiin kasvukeskuksiin. Hypo ei rahoita maataloutta, metsä- tai kalateollisuutta eikä liiketoimintoja, jotka ovat erityisen herkkiä ilmasto- ja ympäristötekijöille. Toisaalta liiketoiminnan keskittyminen Suomeen lisää maakohtaisia keskittymäriskejä. Ilmasto- ja ympäristöriskien osalta maantieteellisestä sijainnista johtuvat riskit rajoittuvat asuntorahoituksen erikoistoimijan osalta kuitenkin lähinnä sään ääri-ilmiöistä kuten rankkasateista ja myrskyistä aiheutuviin paikallisiin vahinkoihin.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamien metsäpalo-, vesistötulva- ja hulevesitulvariskit lisääntyvät Suomessa tulevaisuudessa. Hypon vakuuskannan sijoittautumista tulva-alueille on analysoitu ja tilannetta seurataan säännöllisesti. Tehty tulvariskianalyysi osoittaa, että Hypolla ei ole riskikeskittyviä tulvariskialueilla.

Hypon kasvukeskuksiin keskittyvän antolainausliiketoiminnan näkökulmasta merkityksellisin tulvariski liittyy hulevesitulvien ja niistä aiheutuvien vahinkojen lisääntyminen. Tarkkaa dataa erityisistä hulevesitulvariskialueista ei vielä ole Suomessa saatavilla. Suomalaisilla kaupungeilla on parhaillaan menossa varautumissuunnittelu lisääntyviin sade- ja hulevesitulviin. Em. suunnittelun lopputuloksia seurataan ja vaikutukset tullaan huomioimaan riskiarvioinneissa sekä ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuusanalyysin päivityksissä. Hypossa ei ole tunnistettu akuuteille tai kroonisille ilmatorisikeille alttiilla alueilla sijaitsevia vastuita pl. yksittäiset tulvariskialueella sijaitsevat kohteet.

Hypo on jo useamman vuoden hyödyntänyt luotonmyönnössään ja vakuusarvioinnissaan Hypon Asuntoluottoluokitusta. Asuntoluottoluokitus lasketaan kuntakohtaisesti, suurimpien kaupunkien osalta postinumeroalueittain. Laskenta perustuu laajaan joukkoon dataa ja muuttujia, joiden joukossa on useita vastuullisuuselementtejä. Ilmasto- ja ympäristöriskien osalta keskeiset Asuntoluottoluokituksen taustalla olevat datalähteet ovat Tilastokeskuksen tulvariskidata, kunkin alueen rakennuskannan keski-ikä ja keskimääräiset energia- luokkatiedot.

#### Operatiivinen riski

Operatiivisten riskien osalta Hypo altistuu yhden toimipiste- kiinteistönsä ja asuntosijoitustensa kautta sään ääri-ilmiöiden ja ilmaston muutoksen aiheuttamille fyysisille vahingoille. Näitä riskejä hallitaan huolehtimalla omistettujen kohteiden kunnosta ja kattavasta vakuutusturvasta.

#### Likviditeettiriski

Likviditeettiriskien osalta varainhankinnassa on huomioitava sijoittajien odotukset Hypon toimista vihreän siirtymän eteen ja vastuullisuusasioista muutoinkin. Jos Hypo ei pystyisi vastaamaan sijoittajien odotuksiin, voisi se näkyä varainhankinnan hinnassa ja/tai potentiaalisten sijoittajien määrässä. Likviditeettisijoitusten valinnassa mahdollinen altistuminen ilmasto- ja ympäristöriskeille huomioidaan sijoituskohteiden valinnassa.

#### Markkinariski

Markkinariskeihin voivat vaikuttaa äkilliset luonnonmullistukset, joilla voi olla vaikutuksia kansainvälisiin rahoitusmarkkinoihin. Nopeilla markkinakorkojen liikkeillä voi olla vaikutusta tulokseen korkokorotuksen tai suojauslaskennan tuloksen kautta.

#### Strategiset riskit

Ilmasto- ja ympäristötekijät huomioidaan strategisten riskien arvioinnissa ja osana strategiatyötä. Toistaiseksi merkittävin strateginen tekijä on siirtymä kohden hiilineutraalia ja energiatehokkaampaa rakennuskantaa, mikä luo Hypon liiketoiminnalle enemmän mahdollisuuksia kuin uhkia.

Hypon kannalta keskeiset ilmasto- ja ympäristötekijöihin liittyvät siirtymäriskit liittyvät muuttuviin poliittisiin ja lainsäädännöllisiin suuntaviivoihin. Kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset kasvattavat olemassa olevan rakennuskannan korjausrakentamistarpeita ja lisäävät siten entisestään Hypon liiketoimintamahdollisuuksia.

#### Oman toiminnan vaikutus ilmastoon

Hypon strategiana on jo pitkään ollut keskittyminen suomalaisen omistusasunto- ja asuntoyhteisöluotonantoon. Asuntoyhteisöille myönnetty lainakanta koostuu kokonaisuudessaan korjausrakentamishankkeisiin myönnettyistä luotoista, jotka tyypillisesti pidentävät korjauskohteen elinkaarta, nostavat sen arvoa ja usein myös parantavat energiatehokkuutta.

### **Johdon rooli ilmasto- ja ympäristöriskien valvonnassa ja hallinnassa**

Varmistaakseen, että myös ilmasto- ja ympäristöriskit tulevat Hypon toiminnassa kattavasti huomioiduiksi, hallitus

- vastaa ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuus-analyysin hyväksymisestä ja sen tulosten huomioimisesta osana strategista suunnittelua,
- seuraa ilmasto- ja ympäristötekijöiden vaikutuksia riskiprofiiliin osana riskien arviointia,
- valvoo ilmasto- ja ympäristöasioiden johtamista sekä
- hyväksyy strategiset painopisteet, seurattavat tunnusluvut ja politiikat myös ilmasto- ja ympäristöriskitekijöiden osalta.

Ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuusarvioinnin ja hallintakehyksen valvonnasta hallitus huomioi liiketoimintamallin, strategian ja kulloisenkin liiketoimintaympäristön. Ilmasto- ja ympäristöriskien hallinnassa huomioidaan myös Hypon yleinen kehitystaso ja sisäiset riskienhallinnan menettelytavat sen varmistamiseksi, että menettelytavat, prosessit ja järjestelmät ovat yhdenmukaisia muun riskienhallinnan kanssa.

### **Ilmasto- ja ympäristöriskien tunnistamisen, arvioinnin ja hallitsemisen prosessi**

Ilmasto- ja ympäristöriskejä tunnistetaan ja arvioidaan osana liiketoiminnan riskienarviointiprosessia. Samassa yhteydessä tunnistetuille riskeille määritetään hallintakeinot.

Hypon liiketoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen keskeiseksi riskienhallinnan välineeksi nousee sekä itse omistetun että vakuutena olevan asuntokannan riittävän kattava vakuutusturva, energialuokkatietojen seuranta ja erikseen tehtävät vakuuskannan analyysit mm. tulvariskialtistuksesta.

Ilmasto- ja ympäristöriskit on otettu osaksi muiden riskialueiden riskienhallinnan periaatteita. Tavoitteena on kaikilla riskialueilla ilmastotekijöiden huomioiminen siten, että sekä asetettavat liiketoiminta- että ilmastotavoitteet saavutetaan.

### **Altistuminen muille ympäristöriskeille (saastuminen, biodiversiteetti)**

Hypon asuntovakuudelliseen luotonantoon Suomessa keskitetty liiketoimintamalli ei altista Hypoa erityisesti saastumisen tai biodiversiteetin aiheuttamille riskeille. Alueellinen maaperän saastuminen Hypon liiketoiminta-alueella voi johtaa yksittäisten vakuuskohteiden arvojen laskuun, mutta luo toisaalta mahdollisuuksia rahoittaa rakentamista puhtaille alueille. Merialueiden saastuminen voi heikentää rantakiinteistöjen vakuusarvoja, mutta nämäkin vaikutukset jäävät Hypon tasolla yksittäisiksi. Merkittävimmät ranta-alueiden keskittymät Hypon lainakannassa sijaitsevat suurimpien kaupunkien alueilla, joissa asuntojen arvonkehitys ei ole yhtä riippuvainen meriveden laadusta kuin esimerkiksi vapaa-asuntojen kohdalla.

### **Vastuut sektoreille, jotka vaikuttavat haitallisesti ilmastomuutokseen ja voivat aiheuttaa maineriskiä**

Hypo ei ole tunnistanut vastuuta sektoreille, jotka vaikuttavat haitallisesti ilmastomuutokseen pois lukien omaan omistukseen hankitut, vielä rakenteilla olevat uudiskohteissa sijaitsevat asunnot. Näissä vastapuolena on rakennusliike. Vastapuolten valinnassa on tehty laaja riskiarvio ja kiinnitetty huomiota myös vastuullisuusnäkökohtiin.

### **Tulos- ja riski-indikaattorit sekä tavoitteet**

Ilmasto- ja ympäristöriskeihin liittyvät riski-indikaattorit ja tavoitteet tullaan asettamaan, kun CSRD-sääntelyn edellyttämä kaksoisolennaisuusanalyysi on suoritettu. Hypon scope 1, 2 ja 3 päästöjen määrää selvitetään osana kaksoisolennaisuusanalyysiä. Vuodelle 2024 ei vielä asetettu ilmasto- ja ympäristötekijöihin liittyviä tavoitteita.

## KONSERNIN VAKAVARAISUUDEN- JA RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT

**VAKAVARAISUUS**

Vakavaraisuuden hallinnan prosessi on olennainen osa konsernin riskienhallintaa. Vakavaraisuuden hallinnan päätehtävänä on varmistaa, että konsernin omien varojen määrä ja laatu riittävät jatkuvasti kattamaan konsernin toimintaan kohdistuvat olennaiset riskit.

Suomen Asuntohypopankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskienhallintaa koskevat menettelytavat on sisällytetty osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Konsernin sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että Suomen Asuntohypopankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuutta arvioidaan ja ohjataan sekä lakimääräisen ydinpääoman (Common Equity Tier 1, CET1) että luottoluokittajan riskipainotetun pääoman (Risk Adjusted Capital, RAC) avulla. Sääntelyyn perustuvien pakottavien vähimmäismäärien lisäksi tunnusluvuille on asetettu sisäiset minimimitavoitteet ja seurantarajat.

Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen hinnanalentumisen riski.

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitasolla säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin strategian mukaiset varainhallinnan ja talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa liiketoimintatavoitettiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti riittävällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

**RISKIENHALLINTA**

Konsernin riskienhallinta tapahtuu vahvistettujen riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti, kattaen koko konsernin. Emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankin riskienhallinta tapahtuu konsernin riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti ja osana niitä.

Konsernin keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovaikudellinen luotonanto, talletusten vastaanotto yleisöltä, asuntojen ja asuntotonttien vuokraaminen sekä notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa. Konserni ei tarjoa maksuliikepalveluita eikä sijoituspalveluita.

**Riskinkantokyky ja riskinottohalukkuus**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jälj. Hypo-konserni tai konserni) tulee jatkuvasti olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin.

**Riskinkantokyky** muodostuu liiketoiminnan kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä, likviditeetistä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto, tehokas vakavaraisuuden hallinta sekä toimiva sisäinen valvonta. Riskinkantokyky määrittää riskinoton ja liiketoiminnan kasvun rajat.

**Riskinottohalukkuus** määrittää hyväksytyt riskityypit ja -tasot, jotka hyväksytään asetettujen liiketoimintatavoitteiden saavuttamiseksi.

**Luotettava hallinto**

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankki Oy:n toiminnot. Tämän toimintakertomuksen lisäksi tietoa konsernin hallinnosta löytyy Hypon verkkosivuilta hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevasta selvityksestä sekä palkitsemista koskevista raporteista.

## Riskienhallinnan vastuu ja organisointi

Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa. Riskienhallinnalla varmistetaan, että kaikki merkittävät riskit tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti, riskien hallintakeinot on vastuutettu, liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit ja riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance -toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä. Konsernin riskienhallintatyön ja riskinoton valvonnan puitteet on järjestetty hallituksen vahvistamien konsernitasoisten riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti. Niissä on määritelty mm. seuraavat osa-alueet:

- Riskienhallinnan vastuut ja roolit
- Riskienhallinnan riskialuekohtaisten periaatteiden laatiminen ja niiden vähimmäissisältö
- Riskien tunnistamista, mittaamista, hallintaa ja valvontaa liiketoiminnoissa koskevat prosessit
- Riskiraportointisuhteet ja -tiheydet

Säännöllinen riskiraportointi annetaan johtoryhmälle, konserniyhtiöiden hallituksille, emoyhtiön ja tytäryhtiöiden hallituksiin perustetulle riskivaliokunnalle ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille. Riskienhallinnan yleisten periaatteiden samoin kuin riskialuekohtaisen riskienhallinnan periaatteiden päivittämistarpeet arvioidaan hallituksessa säännöllisesti. Emoyhtiön hallituksen riskivaliokunta arvioi koko konsernin riskiasemaa ja kokoontuu säännöllisesti neljä kertaa vuodessa.

### Liiketoiminnan omat kontrollit

Riskinotto tapahtuu liiketoimintayksiköissä ja niitä tukevissa toiminnoissa yllä mainittujen periaatteiden, niihin liittyvien limitointien sekä johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja muiden ohjeiden mukaisesti. Liiketoimintayksiköiden johtajat vastaavat kukin oman vastualueensa riskien tunnistamisesta, arvioinnista ja hallinnasta. Riskien itsearviointia suoritetaan kaikissa liiketoimintayksiköissä säännöllisesti. Kaikki liiketoimintayksiköt toimeenpanevat operatiivisen riskin hallintaa ja ohjeistuksia ja yksiköiden johtajat toteuttavat sisäistä valvontaa omalla vastualueellaan. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

### Riippumattomat valvontatoiminnot

Konsernin riskien valvonnasta vastaa Hypon riippumattomasta riskienhallinnasta vastaava riskienhallintajohtaja. Hänen vastuullaan on riskienhallinnan järjestäminen, riskienhallinnan

periaatteiden kehittäminen sekä riskinoton valvonta, arviointi ja riskinotosta raportointi konsernin toiminnan kaikilla osa-alueilla. Riskiraportoinnissa käytettävä materiaali tuotetaan liiketoiminnoista erillisessä controller-toiminnossa.

Säännösten noudattamisen valvonta eli compliance perustuu vahvistettujen compliance -toiminnan periaatteiden mukaisen compliance -organisaation toimintaan. Compliance -toiminnan vastuuhenkilönä toimii erikseen nimetty asiantuntija, joka compliance -toiminnassa on itsenäinen ja riippumaton. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

Konsernin sisäinen tarkastus on itsenäinen ja riippumaton yksikkö, jonka toiminnasta vastaa tarkastusjohtaja.

Konsernissa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Riskienhallintajohtaja, compliance -vastaava ja tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

## Arvio riskienhallinnan riittävydestä

Konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet, että käytössä olevat riskienhallintajärjestelmät ovat koko konsernin ja kunkin konserniyhtiön profiiliin ja strategiaan nähden riittävät.

## Riskilausuma

Tilinpäätöksessä ja tässä toimintakertomuksessa esitettyjen riskiasemaa koskevien keskeisten riskitunnuslukujen sekä muun saamansa riskiraportoinnin perusteella konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet konsernin riskiprofiilin kokonaisuudessaan maltilliseksi. Konsernin riskinotto on varovaista. Riskienhallinta kullakin riskialueella perustuu vahvistettuihin riskienhallinnan periaatteisiin. Keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan, ja muut luotto- ja vastapuoliriskivastapuolet valitaan huolellisesti ja vahvistettujen limiittien mukaisissa rajoissa. Todennäköisyys konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitestauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Konsernin tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää konsernin riskiasema edullisena. Konserniyhtiöiden riskiprofiili huomioiden toimintaa varten vahvistetut riskin sietorajat eri riskialueilla ovat oikeassa ja riittävässä suhteessa toisiinsa.

## Riskiasema ja merkittävimmät riskit

Konsernin kokonaisriskiasema on säilynyt vakaana huolimatta toimintaympäristön epävakaudesta. Riskitasot kaikilla riskialueilla ovat pysyneet suhteellisen matalina. Venäjän hyökkäyssodasta Ukrainassa, Gazan sodasta ja taloudellisen toimintaympäristön epävakaudesta johtuvat riskit ovat lisänneet toimintaympäristön epävarmuutta. Luottoasiakkaiden lainanhoitokyky on kuitenkin säilynyt hyvänä, eivätkä asiakkaiden maksuviiveet ole olennaisesti kasvaneet. Sekä järjestämättömien luottojen että lainanhoitajousten määrät ovat jonkin verran kasvaneet, mutta pysyneet edelleen toimialan keskiarvoihin verrattuna alhaisilla tasoilla. Asuntojen hintojen lasku ei toistaiseksi ole vaikuttanut lainakannan LTV-tasoihin tai aiheuttanut luottotappioita. Asuntojen arvon lasku ei myöskään ole vaikuttanut konsernin omien asunto-omistusten kirjanpitoarvoihin, koska omistukset on kirjattu kirjanpidossa hankintamenuksen mukaisina eikä arvojen lasku ole johtanut alaskirjauksiin. Likviditeettiasema on säilynyt vahvana eikä maksuvalmiussalkun sijoituksista ei ole aiheutunut tappioita.

Tietojärjestelmien toiminta on säilynyt vakaana, vaikka tietoturvahat ovat olleet koholla. Tietoturvahatien seurannan ja valvonnan taso on pidetty korkeana, mutta vakavia tietoturvaloukkauksia ei ole ollut. Operatiivisten riskien toteumat ovat olleet maltillisia ja operatiivisten riskien hallintakeinojen parantamiseksi edelleen on tehty toimenpiteitä. Perusjärjestelmähankkeen jälkeisten järjestelmävirheiden ja -puutteiden korjaaminen on ollut vielä kesken, mutta saatu toteutettua vuoden loppuun mennessä.

Seuraavassa esitetään lyhyt kuvaus keskeisimmistä konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista. Tarkempi selvitys riskeistä tunnuslukuineen annetaan konsernitilinpäätöksen riskienhallinnan liitetiedoissa.

**Luottoriski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan. Luottoriski toteutuu lopullisesti, kun vastapuoli osoittautuu maksukyvyttömäksi eivätkä saatavalla mahdollisesti olevat vakuudet tai muut luottoriskin vähentämiskeinot riitä kattamaan konserniyhtiön jäljellä olevaa saatavaa. Luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernissa harjoittaa emoyhtiö Hypo. Luottoriskiä voi syntyä myös muunlaisista saamisista, kuten esimerkiksi joukkovelkakirjalainoista tai lyhytaikaisista saamistodistuksista, joihin konserniyhtiö on sijoittanut, tai vuokrasopimukseen perustuvasta vuokrasaatavasta.

Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat vahvistettuihin luotonmyönnön yleisiin ehtoihin, luottoriskin hallinnan periaatteisiin ja näitä täydentäviin operatiivisiin ohjeisiin.

Keskeisimmät luottoriskin hallintakeinot ovat luotonannon vakuudellisuus sekä asiakkaiden luottokelpoisuuden ja riittävän lainanhoitokyvyn arviointi ja seuranta.

**Markkinariski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen muutoksesta. Markkinariskin alalajit ovat korko-, nykyarvo-, luottomarginaali-, valuutta-, osake- ja hyödykeriski. Markkinariskiin kuuluu myös eri riskitekijöiden muutoksista (esimerkiksi volatiliiteetti tai korrelaatio) aiheutuva tappion mahdollisuus. Konsernin markkinariskienhallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin markkinariskienhallinnan periaatteisiin. Markkinariskejä hallitaan rajaamalla osake- ja hyödykeriskit konsernin riskinottohalukkuuden ulkopuolelle sekä vahvistetuilla riskilimiiteillä ja niiden aktiivisella seurannalla.

**Likviditeettiriski** tarkoittaa todennäköisyyttä sille, että konserniyhtiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan maksuvelvoitteistaan. Toteutuessaan likviditeettiriski voi vaarantaa konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden. Konsernin likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin. Likviditeettiriskit jaetaan pitkäaikaiseen eli taseen rakenteelliseen rahoitusriskiin, jälleenerahoitusriskiin ja lyhytaikaiseen maksuvalmiusriskiin. Taseen rakenteellista rahoitusriskiä hallitaan ylläpitämällä liiketoimintatavoitteisiin ja toimintaympäristön epävarmuuksiin nähden riittävällä tasolla olevia joukkovelkakirjalainaohjelmia ja valtuuksia pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi. Jälleenerahoitusriskiä hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

Lyhytaikaista maksuvalmiusriskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamissa rajoissa.

**Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvä riski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu konsernin omistamien asuntojen ja asuntotonttien arvonalentumisesta, vahingoittumisesta tai niihin liittyvien tuottojen keskeytymisestä. Riskejä hallitaan pitkjänteisellä sijoituspolitiikalla, omistusten hajautuksella ja kohdentamisella kasvukeskuksiin, vastapuolien monilukuisuudella sekä ylläpitämällä kohteiden hyvää yleiskuntoa ja riittävä vakuutusturvaa.

**Operatiivinen riski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Operatiivisiin riskeihin lukeutuvat lisäksi seuraavat kokonaisuudet myös silloin, kun niistä ei ole odotettavissa suoranaista tappionvaaraa:

- tietoturvallisuus- ja tietojärjestelmät eli informaatioteknologiaan ja tietoliikenteeseen liittyviä riskejä, jotka voivat uhata Hypon tietoturvaa, toiminnan jatkuvuutta ja tietojärjestelmien luotettavuutta.
- tietosuoja osana tietoturvallisuutta sekä
- rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja siihen liittyvät erityiset riskienhallintavelvoitteet.

Liiketoimintojen jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin ovat osa operatiivisten riskienhallintaa. Konsernin operatiivisten riskienhallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskienhallinnan periaatteisiin. Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta.

**Strateginen riski** tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu konsernin toimintaympäristön ennakoimattomista muutoksista. Muutokset voivat johtua markkinatilanteesta, kilpailijoista, viranomaisen toimista tai strategisesti vääräksi osoittautuneesta

valinnasta. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin. Strategisia riskejä hallitaan mm. liiketoiminnan sopeutuksella ja muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin.

**Maineriski** tarkoittaa riskiä, siitä, että negatiivinen julkisuus tai maineen heikkeneminen johtaa taloudellisiin menetyksiin, asiakassuhteiden heikkenemiseen ja luottamuksen menettämiseen sidosryhmien keskuudessa.

**ESG-riski** tarkoittaa ympäristöön, sosiaalisiin tekijöihin ja hallintotapaan liittyviä tapahtumia tai ilmiöitä, jotka voivat vaikuttaa konsernin tuloskehitykseen ja/tai maineeseen.

Sekä maine- että ESG-riskien keskeisiä hallintakeinoja ovat luotettavan hallinnon varmistaminen, sisäisen valvonnan toimivuus, vastuullinen toiminta asiakassuhteissa sekä henkilöstön hyvinvoinnista huolehtiminen.

**Ilmasto- ja ympäristöriskeillä** tarkoitetaan ilmaston muutoksen ja ympäristön tilan heikkenemisestä aiheutuvia talouteen ja finanssijärjestelmään vaikuttavia rakenteellisia muutoksia. Ilmasto- ja ympäristöriskit voivat olla fyysisiä tai siirtymäriskejä, joita aiheutuu suoraan tai välillisesti siirtymisestä kohti vähähiilisempää ja ympäristön kannalta kestävämpää taloutta. Ne voivat eri kanavien ja eri riskialueille kohdistuvien vaikutusketjujen kautta muuttua Hypon liiketoiminnan taloudelliseksi riskiksi. Ilmasto- ja ympäristöriskien tärkein hallintakeino on liiketoiminnan rajaaminen asuntovakuudelliseen luotonantoon Suomessa. Ilmasto- ja ympäristöriskien ja muiden ESG-tekijöiden integrointi osaksi riskinottoa ja riskienhallintaa sekä pääomien ja likviditeetin riittävyyden arviointiprosesseja aloitettiin tilikauden aikana. Työtä jatketaan olennaisuusanalyyysien tulosten ja kestävyystekijöihin liittyvän aineistomäärän kasvaessa.

## RISKIASEMAA KUVAAVIA MITTAREITA

## MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2024	2023
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo %)	31,1	30,3
Luottoriski	Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot nettomuutos, milj. €	0,1	0,1
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	51,5	42,3
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	48,0	46,9
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,3	3,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	538,5	688,4
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	15,5	19,0
Korkoriski	Tuloriski milj. €	-5,6	-2,1
Korkoriski	Nykyarvoriski milj. €	-10,8	-3,7
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta %	2,3	1,6
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot % arvioiduista käyvistä arvoista	95,3	92,5
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	82,2	83,0
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	3,6	4,6

Riskimittari	Selite
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot nettomuutos, milj. €	Tulosvaikuttaisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	Jäljellä olevan maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla.
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat.
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen (pl. talletukset) kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä.
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla.
Tuloriski milj. €	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleeliksi 1 % tilinpäätöshetkellä.
Nykyarvoriski milj. €	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleeliksi 1 % tilinpäätöshetkellä.
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen.
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista.
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä.
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvonmuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2025

Hallitus



## KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
Korkotuotot	K2, K4	169 456	130 732
Korkokulut	K2, K4	-152 012	-112 528
<b>KORKOKATE</b>		<b>17 444</b>	<b>18 204</b>
Palkkiotuotot	K3, K4	5 852	4 863
Palkkiokulut	K3, K4	-197	-166
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	K5	-1 344	-2 517
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	K6	261	
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	K4, K7	2 571	2 431
Liiketoiminnan muut tuotot	K8	2	2 192
Henkilöstökulut	K40	-8 755	-8 321
Hallintokulut	K9	-4 761	-4 460
<b>Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä</b>		<b>-13 515</b>	<b>-12 781</b>
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	K11	-1 449	-1 611
Liiketoiminnan muut kulut	K10	-1 510	-1 993
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	K12	-108	-119
<b>LIIKEVOITTO</b>	K14	<b>8 008</b>	<b>8 503</b>
Tuloverot	K13	-1 346	-1 556
<b>VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>6 662</b>	<b>6 947</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>6 662</b>	<b>6 947</b>

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 €	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
Tilikauden voitto	6 662	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	48	-125
Yhteensä	48	-125
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	765	288
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu		614
Yhteensä	765	902
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	814	777
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>7 476</b>	<b>7 724</b>

## KONSERNIN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VARAT</b>			
Käteiset varat	K15	385 793	520 670
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	K19, K20, K36, K37, K52.a, K52.e	129 708	146 386
Saamiset luottolaitoksilta	K17, K36, K38, K52.a	8 901	17 390
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	K18, K36, K37, K52.a, K52.e	2 791 811	2 785 973
Saamistodistukset	K16, K36, K37	13 066	
Osakkeet ja osuudet	K21, K37, K52.a	31	24
Johdannaissopimukset	K22, K23, K24, K25, K26, K37, K38, K52.a	19 016	18 232
Aineettomat hyödykkeet	K27, K29	10 251	10 175
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	K28, K29	76 703	57 306
Muut aineelliset hyödykkeet	K29	1 913	1 002
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		78 616	58 308
Muut varat	K30	40 424	60 385
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	K31	962	1 540
Laskennalliset verosaamiset	K32	14	9
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 478 594</b>	<b>3 619 094</b>

1 000 €	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VELAT</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	K36, K37		51 349
Luottolaitoksille	K36, K37	20 000	20 004
Velat luottolaitoksille yhteensä		20 000	71 354
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	K36, K37	1 551 254	1 562 999
Muut velat	K36, K37	4 572	6 204
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille yhteensä		1 555 826	1 569 203
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Johdannaissopimukset	K33, K36, K37	1 653 818	1 694 460
Muut velat	K22-26, K37, K38	36 266	74 793
Siirtovelat ja saadut ennakot	K34	34 655	38 788
Laskennalliset verovelat	K32	2 290	2 465
Laskennalliset verovelat	K32	10 055	9 825
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Peruspääoma		5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		37 712	36 219
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		106	57
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		6 241	5 476
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto		87 038	81 584
Tilikauden voitto		6 662	6 947
Oma pääoma yhteensä	K39	165 683	158 207
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 478 594</b>	<b>3 619 094</b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2023</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>
Tilikauden 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	614	777
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 oman pääoman laskelmalla ja laajassa tuloslaskelmassa vuonna 2023 esitetty 614 tuhannen euron oikaisu edellisten tilikausien voittovaroihin johtui täsmennyksistä tytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksen taseen yhdistelyssä konsernin taseeseen omistuosuuden muutostilanteissa. Konsernin omistuosuus on laskenut vuosien 2011-2016 aikana 61,9 prosentista 54,6 prosenttiin. Hypo-konserni omisti 31.12.2023 Bostadsaktiebolaget Taoksesta 54,6 %.

1 000 €	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2024</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>
Tilikauden voitto					6 662	6 662
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-205			-205
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			261			261
Laskennallisten verojen muutos			-7			-7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			956			956
Laskennallisten verojen muutos			-191			-191
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	814	0	0	814
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 493			-1 493	0
<b>Oma pääoma 31.12.2024</b>	<b>5 000</b>	<b>37 712</b>	<b>6 347</b>	<b>22 924</b>	<b>93 700</b>	<b>165 683</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Saadut korot ja palkkiotuotot	172 750	134 834
Maksetut korot ja palkkiokulut	-148 110	-100 317
Luotto- ja takaustappiot	-88	-41
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-14 479	-14 587
Maksetut tuloverot	-1 039	-1 647
<b>Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä</b>	<b>9 035</b>	<b>18 242</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)</b>		
Saamiset asiakkailta	-13 794	-19 592
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä</b>	<b>-13 794</b>	<b>-19 592</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-9 945	86 758
Liiketoiminnan muut velat	416	435
<b>Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä</b>	<b>-9 530</b>	<b>87 192</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT</b>	<b>-14 289</b>	<b>85 842</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	729	7 975
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	-445	-2 135
Saadut maksut sijoituskiinteistöistä	3 093	3 876
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-19 853	-4 670
Rahavirrat käyttöömaisuuden hankinnoista	-1 375	-1 360
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT</b>	<b>-17 850</b>	<b>3 686</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Rahoitusvelkojen nostot	364 259	556 759
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-481 739	-525 325
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT</b>	<b>-117 480</b>	<b>31 434</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-149 620</b>	<b>120 962</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>686 168</b>	<b>565 206</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>536 549</b>	<b>686 168</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-149 620</b>	<b>120 962</b>
<b>Rahavarat taseessa</b>		
Rahavarat rahavirtalaskelmassa tilikauden lopussa	536 549	686 168
Muutokset, joihin ei liity maksua	920	-1 721
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>537 468</b>	<b>684 447</b>

Vuoden 2023 tilinpäätöksessä esitettyyn rahavirtalaskelmaan on tehty oikaisuja. Rahavirrat on ryhmitelty uudestaan, jotta ne kuvastavat aiempaa selkeämmin rahavirtalaskelman alaryhmiä liiketoiminta, investointi ja rahoitus. Rahavirtalaskelman rivirakennetta on täsmennetty sekä rahavirtojen euromääriin on tehty oikaisuja. Oikaisujen euromäärät ovat:

Rahavirtalaskelmaan 31.12.2023 tehdyt oikaisu t (1000 €)	Oikaistu määrä	Tilinpäätöksessä 2023 esitetty määrä	Muutos
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	85 842	116 502	-30 660
Investointien rahavirrat	3 686	-4 806	8 492
Rahoituksen rahavirrat	31 434	14 475	16 960
<b>Rahavarojen muutos</b>			<b>-5 208</b>

**Oikaisujen luonne ja syyt:**

**Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat** Johdannaisvakuuksista kertyneet rahavirrat on siirretty ryhmään 'Rahoituksen rahavirrat'. Rahoitusvälineiden saatujen ja maksettujen korkojen rahavirtaa on tarkennettu.

**Investoinneista kertyneet nettorahavirrat** Sijoituskiinteistöjen rahavirtojen riviryhmittelyä on tiivistetty. Sitovat sopimukset sijoituskiinteistöjen hankinnoista esitetään rahavirroissa kauppahinnan tullessa maksuun. Rahavaroja suojaavien johdannaisten realisoidut rahamäärät on koottu ryhmään 'Investointien rahavirrat'. Rahavirtojen määrää on tarkennettu.

**Rahoituksesta kertyneet rahavirrat** Varainhankintasopimuksia suojaavien johdannaisten rahavirrat on ryhmitelty samaan ryhmään varainhankintasopimusten rahavirtojen kanssa. Myös johdannaisten vakuusjärjestelyistä kertyneet rahavirrat on siirretty erään 'Rahoituksen rahavirrat'. Suojauslaskennassa olevien sopimusten tapahtumat on oikaistu rahavirtaperusteiseksi.

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

**K1. Konsernitilin päätöksen olennaiset laatomisperiaatteet**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asumiseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen kaikkia asumisen rahoittamiseen tarvittavia lainapalveluita myöntämällä asuntolainoja ja kehittämällä asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) 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, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa sekä vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitys-luottopankkitoimintaa.

Suomen Asuntohypopankki Oy (jäljempänä Suomen Asuntohypopankki, Asuntohypopankki) on emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita sekä notariaattipalveluja.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, jonka tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamiaan toimistotiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypopankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 31.1.2025 hyväksynyt tilikautta 1.1. – 31.12.2024 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 31.1.2025 ja 27.2.2025 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontui 28.2.2025. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinainen kokous pidetään 18.3.2025.

**LAATIMISPERUSTEET**

Hypo-konsernin tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti. Tilinpäätöksessä on myös huomioitu tilinpäätöksen laatimisesta annettu kansallinen lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset.

Konsernitilin päätös sisältää konsernin tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Tilinpäätös julkaistaan myös ESEF-muotoisena.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. Hypossa ”ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

Asuntohypopankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä.

Kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti omistuosuuden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Yhteisen toiminnon tilinpäätöksen laadintaperiaatteet on konsolidoitaessa yhdenmukaistettu vastaamaan Hypo-konsernin tilinpäätöksen laatomisperiaatteita.

Erillistilin päätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) ja Finanssivalvonnan Määräykset ja ohjeet 5/2019 mukaisesti. Luottoriskin ja johdannaisten vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät tiedot julkistetaan konsernitasolla ja ne julkaistaan erillisinä julkaisuna samanaikaisesti tilinpäätöksen kanssa. Julkaisu sisältää myös Asuntohypopankin osalta merkittävältä tytäryhtiöltä vaadittavat, osittaiset julkistettavat tiedot.

Hypo-konserni ei sovelle EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 473a artiklan mukaisia siirtymäjärjestelyjä liitetyen 1.1.2018 käyttöön otettuun IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardiin.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroina, joka on konsernin toimintavaluutta. Konsernilla ei ole ulkomaan valuutan määristä toimintaa.

Konsernin tilinpäätöksessä julkistettavat numeeriset taulukot esitetään tuhansina euroina, ellei niiden yhteydessä toisin ilmoiteta. Pyöristyksistä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

**UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT**

Tilikauden 2024 aikana ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja, tulkintoja tai muutoksia, joilla olisi ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Myöskään IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilin päätökseen.

IFRS 18 standardilla tulee olemaan vaikutus 1.1.2027 tilinpäätöslaskemiin ennen kaikkea tuloslaskelman esittämiseen, jota sovelletaan takautuvasti vertailutietoihin.

Muilla IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilin päätökseen.

## KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Tilinpäätöksen laatiminen edellyttää kirjanpidollisten arvioiden käyttämistä johtuen tulevaisuutta koskevista epävarmuuskijöistä. Tehdyt arviot perustuvat viimeisimpään käytettävissä olevaan luotettavaan tietoon ja sen nojalla tehtyyn harkintaan. Seuraaviin tilinpäätöksen alueisiin liittyy ratkaisuja, jotka perustuvat merkittäviin arvioihin ja harkintaan:

- arvio siitä, onko rahoitusinstrumenttiin liittyvä luottoriski lisääntynyt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen merkittävästi,
- arvio liiketoimintaympäristön tulevasta kehityksestä,
- odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamallissa käytetyt arviot asuntoluottojen vakuuksien tulevasta arvosta kehityksestä sekä luottoasiakkaiden maksukyvyttömyyden kehityksestä,
- eräiden rahoitusvälineiden käyvän arvon arviointi,
- suojauslaskennan tehokkuustestaukset,
- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arviointi,
- aineettomien hyödykkeiden jäljellä olevan käyttöiän arviointi,
- etuus pohjaisen netto-omaisuuserän arvo ja vakuutusmatemaattisten muuttujien arviointi.

Tehtyjä ratkaisuja kuvataan lähemmin kyseistä aluetta käsittelevissä liitetiedoissa. Arvioihin ja harkintaan perustuvia ratkaisuja tarkastellaan säännöllisesti, jotta tunnistetaan olosuhteiden muuttumisesta johtuvat tarpeet tarkistaa arvio.

## RAHOITUSINSTRUMENTIT

### Määritelmät

#### Jaksotettu hankintameno

Jaksotettu hankintameno on määrä, johon rahoitusvara tai -velka on arvostettu alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä, vähennettynä lyhennyksillä, lisätyn tai vähennettynä alkuperäisen määrän välisen erotuksen kertyneillä, efektiivisen koron menetelmää käyttäen lasketuilla jaksotuksilla ja, kun on kyse rahoitusvaroisista, oikaistuna tappiota koskevalla vähennyserällä.

#### Efektiivinen korko

Efektiivinen korko on korko, jota käyttäen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan odotettavissa olevana voimassaoloaikana saatavaksi tai suoritettavaksi arvioidut maksut tulevat diskontatuiksi täsmälleen rahoitusvaroihin kuuluvan erän bruttomääräisen kirjanpitoarvon tai rahoitusvelan jaksotetun hankintameno suuruiseksi. Efektiivisen koron menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin. Odotettavissa olevia luottotappioita ei huomioida efektiivisen koron laskennassa.

## Merkitseminen taseeseen

Rahoitusvarat- ja velat kirjataan taseeseen silloin, kun Hyposta tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Saamistodistukset ja osakesijoitukset kirjataan kaupantekopäivänä.

## Arvostusmenetelmät

Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä Hypo arvostaa rahoitusvaran ja rahoitusvelan käypään arvoon, ja jos kyseessä on muu kuin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattava rahoitusvara tai rahoitusvelka, siihen lisätään tai siitä vähennetään rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan hankkimisesta tai liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot.

Kun rahoitusvaran tai -velan käypä arvo poikkeaa tapahtuman transaktiohinnasta alkuperäisen kirjaamisen hetkellä, Hypo huomioi erotuksen seuraavasti:

- Kun käypä arvo voidaan havainnoida toimivilta markkinoilta täysin samanlaiselle omaisuuserälle tai velalle tai käypä arvo perustuu arvostusmenetelmään, jossa käytetään pelkästään havainnoitavissa olevilta markkinoilta saatavaa tietoa, Hypo kirjaa alkuperäisen kirjaamisajankohdan käyvän arvon ja transaktiohinnan välisen erotuksen voitoksi tai tappioksi.
- Kaikissa muissa tapauksissa määrää oikaistaan alkuperäisen kirjaamisajankohdan käyvän arvon ja transaktiohinnan välisellä jaksotetulla erotuksella. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen Hypo kirjaa kyseisen jaksotettavan eron voitoksi tai tappioksi vain siltä osin, kuin se johtuu sellaisen tekijän muutoksesta, jonka markkinaosapuolet ottasivat huomioon omaisuuserän tai velan hinnoittelussa.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen rahoitusvarat- ja velat luokitellaan seuraaviin kategorioihin:

- Jaksotettuun hankintamenuon
- Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostusmahdollisuuden perusteella
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintamenuon arvostettaviin sekä käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettaviin vieraan pääoman ehtoihin saamiin kohdennetaan odotettavissa olevien luottotappioiden varaus, josta aiheutuu tulosvaikutteisen odotettavissa olevan luottotappion kirjaaminen, vaikka kyseessä olisi hiljattainkin liikkeeseen laskettu rahoitusvara. Rahoitusvälineiden käypä arvo sisältää kertyneen, mutta saamatta olevan tai maksamattoman koron. Kertyneet korot esitetään rahoitusvälineen pääomaerän yhteydessä.

## Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Käypien arvojen määrittämisessä käytetään käypien arvojen hierarkiaa. Ensisijaisesti käytetään noteerattuja hintoja (taso 1), mutta jos näitä ei ole saatavilla, käytetään havainnoitavissa olevia syöttöhintoja (taso 2).

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkeisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap -korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskiä eli marginaali.

## Taseesta poiskirjaaminen

Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet erän rahavirtoihin ovat lakanneet. Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseesta pois kaupantekopäivänä.

Rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun ne lakkaavat olemasta eli kun sopimuksessa määritelty velvollisuus on täytetty, peruutettu tai erääntynyt. Mikäli olemassa olevaan rahoitusvelan lainaehtoihin tehdään merkittävä muutos, kirjataan taseeseen uusi rahoitusvelka ja alkuperäinen rahoitusvelka kirjataan pois taseesta. Taseesta poiskirjatun rahoitusvelan ja uuden rahoitusvelan erotus kirjataan tulosvaikutteisesti.

## Rahoitusvarat

### Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, kuten lainat sekä valtion tai yrityksen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat täyttävät liikkeeseenlaskijan näkökulmasta rahoitusvelan määritelmän. Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu ja myöhempi arvostaminen riippuu Hypon vieraan pääoman ehtoihin instrumentteihin liittyvästä liiketoimintamallista sekä instrumenttien rahavirtaominaisuuksista. Liiketoimintamalli viittaa Hypon tapaan hallinnoida rahoitusvarojen ja -velkojen. Näihin tekijöihin perustuen Hypo luokittelee vieraan pääoman ehtoiset instrumentit seuraaviin luokkiin:

- Jaksotettuun hankintameno: Varat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi. Kyseiset kassavirrat, jotka edustavat pelkästään pääoman- ja koronmaksua (SPPI) ja joita ei ole luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi, arvostetaan jaksotettuun hankintameno. Näiden varojen kirjanpitoarvoa oikaistaan odotettavissa olevien luottotappioiden vähennyserällä. Näistä rahoitusvaroista saatava korkotuotto sisältyy korkotuottoihin, jotka lasketaan efektiivisen koron menetelmällä. Käteinen, saamiset luottolaitoksilta sekä saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöltä on arvostettu jaksotettuun hankintameno.

- Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta (FVOCI): Rahoitusvarat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi sekä mahdollisesti rahoitusvälineen myymiseksi ennen eräpäiväänsä. Näiden varojen sopimusperusteiset kassavirrat ovat pelkästään pääoman- ja koronmaksua (SPPI) eikä niitä ole luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Osa vieraan pääoman ehtoista instrumenteista arvostetaan käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta.
- Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella arvostettavat erät (FVPL): Rahoitusvarat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi sekä mahdollisesti rahoitusvälineen myymiseksi ennen eräpäiväänsä. Tavoitteena on vähentää kirjanpidollista epäsymmetriaa, jota muutoin syntyisi eroavuuksista saamistodistusten ja johdannaissopimusten arvostamisessa ja kirjaamisessa.
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti (FVPL): Varat, joita ei luokitella jaksotettuun hankintameno tai käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Osa vieraan pääoman ehtoista instrumenteista arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti.

Pääoman- ja koronmaksujen testaus (SPPI): Kun liiketoimintamallin tarkoituksena on kerätä sopimusperusteisia kassavirtoja tai kerätä kassavirtoja ja myydä rahoitusvarat ennen eräpäiväänsä, testaa Hypo edustavatko rahavirrat pelkästään pääoman- ja koronmaksua. Hypon rahoitusinstrumenttien kassavirrat koostuvat pelkästään pääoman- ja koronmaksusta. Eräät vieraan pääoman ehtoiset instrumentit saattavat kuitenkin sisältää erityisehtoja, kuten esimerkiksi korkolattiaa tai myöhennettyä erääntymistä koskevan, niin kutsutun soft bullet -lausekkeen. Jotta erityisehtojen aiheuttamat kassavirrat voidaan testata, SPPI-testit suoritetaan FVOCI-instrumenteille instrumenttitasolla.

Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon muutos kirjataan käyvän arvon rahastoon. Kun rahoitusinstrumentti myydään, kirjataan käyvän arvon rahastoon kertynyt muutos yhdessä myyntivoiton tai -tappion kanssa tulokseen. Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä tulosvaikutteisesti. Odotettavissa olevat luottotappiot kirjataan tulosvaikutteisesti.

Hypo luokittelee rahoitusvarat uudelleen ainoastaan silloin, kun kyseisiä varoja koskeva liiketoimintamalli muuttuu.

### Oman pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

Oman pääoman ehtoiset instrumentit ovat instrumentteja, jotka liikkeeseenlaskijan näkökulmasta täyttävät oman pääoman määritelmän. Hypon liiketoimintamallina on omistaa osakkeita, joita on tarkoitus pitää strategisina ja pitkäaikaisina sijoituksina. Näiden sijoitusten kohdalla Hypo on tehnyt peruuttamattoman valinnan kirjata käyvän arvon muutokset aina laajan tuloksen erien kautta. Kyseisen sijoituksen tuotto eli osinkotuotto kirjataan edelleen tuloslaskelmaan tuotoksi oman pääoman ehtoisista sijoituksista, kun Hypon oikeus maksujen saamiseen on syntynyt.

### Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta ja määrittäminen

Odotettavissa olevien luottotappioperiaatteita sovelletaan jaksotettuun hankintamenuun arvostettaviin sekä käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin, vuokrasaamisiin sekä taseen ulkopuolisiin luottositoumuksiin.

IFRS 9 määrittelee kolmitasoisien mallien alkuperäisen arvostuksen jälkeisille luottoriskin muutoksille. Jäljempänä on esitettyä malli lyhyesti sekä luottojen että käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettujen rahoitusvarojen osalta.

### Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta luotoille

Hypon luotonannolle on ominaista korkea vakuudellisuusaste. Tästä johtuen odotettavissa olevien luottotappioiden taso on tyypillisesti alhainen. Laskenta tehdään erikseen henkilöasiakkaiden ja yritysasiakkaiden osalta.

Luotot jaotellaan sisältämänsä luottoriskin mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalitylissä olevat saamiset
- TASO 2: Ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut
- TASO 3: Järjestämättömät saamiset

TASON 1 saamisiksi katsotaan kaikki muut paitsi tasolla 2 tai 3 olevat saamiset. Tasolla 1 odotettavissa oleva luottotappio lasketaan seuraavan 12 kuukauden osalta. Odotettavissa oleva luottotappio lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty, eli luoton LTV on yli 85 %. Laskennassa huomioidaan vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä (EAD), Hypossa tehtyjä toteutuneita historiallisia arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksia (joita käytetään maksukyvyttömyyden todennäköisyyden (PD) ja tappio-osuuden arviointiin (LGD) sekä tilastollisia tulevaisuuteen katsovia tekijöitä, jotka huomioidaan ns. tulevaisuuskertoimen (FLF) kautta.

TASON 2 saamisilla tarkoitetaan sellaisia saamisista, joissa on

- raportointihetkellä voimassa oleva lainanhoitojousto-järjestely; tai
- yli 30 päivää erääntyneenä ja maksamattomana oleva korko-, viivästyskorko- tai lyhennyserä; ja
- jotka eivät ole muuttuneet järjestämättömiksi.

Tasolla 2 tehdään luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus, mikäli edellä mainittujen tunnusmerkkin lisäksi luoton luototusaste on yli 90 % joko ennen vakuuden tilastollista arvomuutosta tai sen jälkeen. Luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus lasketaan arvioimalla sopimuksen mukaisen vähentämättömien kassavirtojen ja vakuuden/vakuuksien käyvän arvon erotusta. Lisäksi laskennassa huomioidaan edellä mainittu tulevaisuuskerroin. Tasolla 2 olevan saamisen osalta oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehtoisten mukaisesti sallita, mistä johtuen luoton nostamatonta, taseen ulkopuoliseksi sitoumuksiksi merkittyä määrää ei huomioida odotettavissa olevan luottotappion laskennassa.

Muiden kuin LTV-laskennassa huomioitavien vakuuksien osalta laskennassa huomioidaan vain riittävän korkealaatuisten vakuuksien arvo (esim. talletusvakuus tai valtion / kunnan takaus) Hypossa erikseen määriteltynä periaatteiden mukaisesti.

TASON 3 järjestämättömillä saamisilla tarkoitetaan vastuita, jotka täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR 47a artiklan mukaiset edellytykset. Lainat, joihin liittyy velkajärjestelylaina, ovat aina tasolla 3. Arviointi, jonka perusteella saaminen muuttuu tulevaisuudessa järjestämättömäksi, tapahtuu soveltamalla 90 päivän erääntymisrajan ylittymisen arviointia.

Tasolla 3 luoton elinkaaren mukainen arvonalentuminen lasketaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa arvioidaan sopimukseen jo tehtyjen yksilöllisten arvonalentumisten jälkeisen nettoarvolle laskettavien kassavirtojen ja vakuuden käyvän arvon erotusta. Toisessa vaiheessa on kyse tilanteesta, jossa vakuudet on realisoitu.

Tason 3 ensimmäisen vaiheen kirjaus tehdään ensimmäisen kerran, kun luotto on tasolla 3 laskennassa ensimmäisen kerran ja sen jälkeen joka kerta siihen saakka, kunnes toisen vaiheen kirjaus tehdään. Ensimmäisen vaiheen kirjauksessa huomioidaan myös edellä mainittu tulevaisuuskerroin.

Tason 3 toisen vaiheen kirjaus tehdään luoton perintäprosessin päätteeksi, kun kaikki vakuudet on realisoitu ja kaikki velalliset on todettu ulosotossa varattomiksi.

Myös tasolla 3 oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehtoisten mukaisesti sallita, mistä johtuen taseen ulkopuolista määrää luotosta ei huomioida tappiolaskennassa.



**Lainojen muutokset**

Muokattaessa lainojen kassavirtoja Hypo tarkastelee mahdollista luottoriskin muutosta. Tyypillisesti muutoksia lainojen kassavirtoihin tehdään oheisissa tapauksissa:

- 1) asiakkaan eduksi esimerkiksi asiakassuhteen ylläpidon tai tarjouskilpailumenettelyn vuoksi tehdyt muutokset ilman yhteyttä asiakkaan talousvaikeuksiin,
- 2) lainaehtojen mukaiset ylimääräiset lyhennykset lainoihin
- 3) asiakkaan olemassa tai odotettavissa olevat taloudelliset vaikeudet

Kohdissa 1 ja 2, tyypilliset muutokset lainoihin eivät oleellisesti muuta lainojen alkuperäisiä ehtoja eikä luottoriskin katsota muuttuneen. Kohdassa 3, mikäli asiakkaalle myönnetään lainanhoitojousto, saatavan luottoriskin katsotaan kasvaneen ja luotto siirtyä tasolle 2 sekä saatavalle tehdään sopimusperusteinen odotettavissa olevien luottotappioiden mallin mukainen laskenta.

**Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta muille vieraan pääoman ehtoille instrumenteille**

Hypon vieraan pääoman ehtoisten rahoitusvarojen odotettavissa olevien luottotappioiden kirjauksissa käytetään:

- vastapuolten regulaation mukaisia luottoluokkia (Credit Quality Steps), jotka on muodostettu luottoluokittajan luokitusten perusteella,
- regulaation mukaista keskimääräistä kaatumistodennäköisyyttä (Probability of Default, PD) ja
- tappio-osuutta (Loss Given Default, LGD)

Odotettavissa olevia luottotappioita lasketaan vain niille vieraan pääoman ehtoille instrumenteille, jotka arvostetaan jakotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta.

Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit jaotellaan mm. luottoluokkansa mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalityilassa olevat vieraan pääoman ehtoiset instrumentit (luottoluokat 1-3)
- TASO 2: Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on kasvanut (luottoluokat 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää)
- TASO 3: Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on huomattavasti kasvanut (luottoluokka 6 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 90 päivää Hypon oma-aloitteisesti tekemä yksilöllinen arvonalentumiskirjaus)

TASOLLA 1 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin 12 kuukauden odotettavissa oleva luottotappio lasketaan saamistodistuksen avoimen pääoman, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna vuoden pituiselle ajanjaksolle, kuitenkin enintään saamisen maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

Luottoluokka 1: (S&P AAA)

Luottoluokka 2: (S&P AA+ - AA-)

Luottoluokka 3: (S&P A+ - A-)

TASOLLA 2 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin elinkaaren odotettavissa oleva luottotappio lasketaan saamistodistuksen avoimen pääoman, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

Luottoluokka 4: S&P BBB+ - BBB-)

Luottoluokka 5: (S&P BB+)

TASOLLA 3 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin elinkaaren odotettavissa oleva luottotappio lasketaan saamistodistuksen nettomarkkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona. Nettomarkkina-arvolla tarkoitetaan markkina-arvoa vähennettynä mahdollisesti tehdyllä yksilöllisellä arvonalentumisella.

Luottoluokka 6: (S&P alempi kuin BB+)

**Luottoriskin merkittävä kasvu**

Luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi korko-, viivästytkorko- tai lyhennyserän oltua yli 30 päivää erääntyneenä ja maksamattomana (backstop -rajat). Vastaavia backstop -rajoja sovelletaan saamistodistuksiin ja muihin vieraan pääoman ehtoihin sijoituksiin. Vieraan pääoman ehtoisen sijoituksen luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi, kun rahoitusinstrumentin luottoluokka on 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää. Mikäli luottoriski on merkittävästi kasvanut, lasketaan odotettavissa oleva luottotappio tason 2 mukaisesti.

**Laiminlyönnin ja arvoltaan alentuneiden varojen määrittely**

Hypo -konserni määrittelee rahoitusinstrumentin laiminlyödyksi, mikä vastaa täysin arvoltaan alentuneiden varojen määrittelyä, kun yksi tai useampi alla esitetystä vaatimuksista täyttyy:

- EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR 178 artiklan mukaiset vaatimukset
- Lainaan liittyy velkajärjestelylaina
- Vieraan pääoman ehtoisen instrumentin luottoluokka on 6

Instrumenttia ei enää katsota laiminlyödyksi, kun se ei enää täytä yhtään oheista laiminlyönnin vaatimuksista.

**Odotettavissa olevien luottotappioiden ennustemalliin sisällytetty tulevaisuuteen suuntautuva informaatio**

Hypo on aikaisempia vuosia koskeneissa analyyseissään tunnistanut merkittävimmät taloudelliset muuttujat liittyen muutoksiin luottoriskissä. Nämä muuttujat on sisällytetty tulevaisuuskertoimeen, joka sisältyy odotettavissa olevien luottotappioiden ennustemalliin. Tilastotiedot on kerännyt Tilastokeskus. Laskentatavan on kehittänyt Hypon itsenäinen pääekonomisti ja ennustemalliin tarvitsemat arvot tulevaisuuskertoimen (FLF) laskemiseksi perustuvat Hypon riskienhallinnan arvioon. Hypon itsenäinen pääekonomisti toimittaa säännöllisesti ajantasaisen tulevaisuuskerroinvaron ennustemallia

varten. Tulevaisuuskertoimella voi olla arvoja, jotka kasvattavat lopullista odotettavissa olevien luottotappioiden määrää verrattuna perusskenaarioon, mutta varotoimenpiteenä se ei saa sitä kuitenkaan laskea.

- Tulevaisuuskerroin (FLF) voi saada arvon asteikolta
- 0 = ei odotettavissa negatiivista muutosta,
  - 1 = toinen muuttujista ennakoii heikentyvää kehitystä tai
  - 2 = molemmat muuttujat varoittavat tulevasta.

Keskeisimmät arviot, joilla on vaikutusta odotettavissa olevien luottotappioiden määrään tulevaisuuskertoimen kautta ovat seuraavat:

- Asuntokauppojen lukumäärä taloyhtiöissä, sillä se arvioi asuntojen hintojen kehitystä ja siten vakuuden arvoa asuntolainoissa
- Kuluttajaluottamusindeksi sen arvioidessa työttömyyden kehitystä ja maksukyvyttömyyden lisääntymistä

### Instrumenttien ryhmittely odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa

Tasolla 1 odotettavissa oleva luottotappio luottosalkussa lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty eli luoton LTV on yli 85 %. Laskenta tehdään erikseen henkilöasiakkaisen ja yritysasiakkaiden osalta. Laskenta tehdään perustuen jokaisen lainan saamisen yhteismäärään, mutta tilastoja käytetään määrittäessä odotettavissa olevia luottotappioita koskevaa vähennyserää. Saamisen ryhmittely tehdään perustuen yhteisiin, yhtenäisiin riskiominaisuuksiin. Tasoilla 2 ja 3 odotettavissa oleva luottotappio lasketaan sopimustasolla eikä ryhmittelyä tehdä.

### Vakuus ja muut luoton laatua parantavat järjestelyt

Konsernin keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan. Luottojen ja luottositoumusten vakuuksien päätyypit ovat asunto-osakkeet tai asuinkiinteistöön vahvistetut kiinnitykset. Luottoja ei myönnetä ilman vakuutta. Vakuuden markkina-arvoa seurataan säännöllisesti tilastollisten menetelmien avulla. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkana käytetään pääasiassa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Instrumentin luonteesta riippuu, mitä muita vakuuksia kuin luottoja ja luottositoumuksia käytetään rahoitusvarojen turvaamiseen. Katettujen joukkolainojen ja vastaavien varojen vakuutena on vakuuspooli. Suurelle osalle johdannaissopimuksia on asetettu vakuus keskusvastapuolen tai vastapuolen taholta. Muut saamistodistukset, valtion velkasitoumukset ja muut velkasitoumukset ovat yleensä vakuudettomia.

Hypo-konsernin käytänteet koskien vakuuden hankkimista eivät ole raportointikauden aikana merkittävästi muuttuneet eikä vakuuksien laadussa ole raportointiaikana tapahtunut merkittäviä muutoksia.

### Tappiota koskeva vähennyserä

Kaudella kirjattuun, tappiota koskevaan vähennyserään vaikuttavat jäljempänä kuvatut useat eri tekijät:

- Siirrot tasojen välillä johtuen muutoksista rahoitusvälineiden luottoriskissä tai arvon alentumisesta kauden aikana
- Ylimääräiset varaukset uusille, kauden aikana tunnistetuille rahoitusvälineille
- Taseesta pois kirjattujen rahoitusvälineiden luovutukset
- Vaikutus odotettujen luottotappioiden mittaamiseen johtuen muutoksista rahoitusvälineen erityispiirteissä
- Vaikutus odotettavissa olevien luottotappioiden mittaamiseen johtuen tehdyistä muutoksista malliin ja arvioihin
- Rahoitusvarojen lopulliset luottotappiot.

### Lopullisten luottotappioiden kirjaaminen

Hypo-konserni kirjaa lopulliset luottotappiot, joko kokonaan tai osittain, kun se on tehnyt kaikki mahdolliset perimistoimet ja todennut, ettei maksua voida kohtuudella odottaa saatavan. Viitteitä siitä, ettei maksua voida kohtuudella odottaa:

- Velallinen on julistettu maksukyvyttömäksi
- Kaikki vakuudet (takaukset, pantit) on realisoitu

### Rahavarat

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, keskuspankkirahoitukseen oikeuttavista saamistodistuksista, saamisista luottolaitoksilta sekä muista saamistodistuksista.

### Rahoitusvelat

Konsernin varainhankinta muodostuu pääosin talletusvarainhankinnasta sekä liikkeeseen lasketuista pörssinoteeratuista katetuista joukkolainoista.

### Rahoitusvelkojen luokittelu

Hypo-konsernin rahoitusvelat on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan lainan juoksuajalle tilikauden tuloksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle.

### Rahoitusjohdannaiset

#### Johdannaisten luokittelu ja arvostaminen

Johdannaiset arvostetaan alun perin käypään arvoon siitä päivästä lukien kun johdannaissopimus on tehty ja myöhemmin käypään arvoon tulosaikutteisesti. Johdannaisten varojen ja -velkojen käyvät arvot sisältävät sopimuksen kertyneen koron. Korkeajohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu kirjataan sopimuskohtaisen nettomäärän mukaisesti joko korkotuottoihin tai -kuluihin.

### Nettouttaminen

Taseeseen kirjatut johdannaisvarat ja -velat nettoutetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Sen sijaan kahdenväliset OTC-johdannaisvarat- ja velat kirjataan sopimustasolla johdannaisvaroihin tai velkoihin ilman nettoutusta.

### Johdannaisten vakuuksien kirjaaminen

Saadut ja annetut vakuudet kirjataan bruttomääräisinä muihin varoihin ja muihin velkoihin.

### Käyvän arvon suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemiin kiinteäkorkoisiin velkoihin sekä kiinteäkorkoisiin saamiin sekä näitä suojaaviin johdannaisopimuksiin sovelletaan IFRS 9 -standardin mukaista käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Suojaavan instrumentin ja suojattavan kohteen käyvän arvon muutosten katsotaan olevan yhtä suuria, mutta vastakkaisia. Suojauslaskentaa sovelletaan Hypossa ainoastaan korkoriskisiin. Luottoriskiä hallitaan riskienhallinnan strategian mukaisesti, eikä sillä katsota olevan merkittävää vaikutusta yllä mainittujen erien arvonmuutoksiin.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän kiinteäkorkoiset kassavirrat vaihtuvakorkoiksi. Suojattavaksi korkoriskiksi on määritelty pitkäaikaisten kiinteäkorkoisten maksujen tai saamisten käyvän arvon muutokset. Hypo perustaa suojaussuhteen johdannaisten nimellisarvon ja suojattavan kohteen nimellisarvojen suhteen mukaan. Suojausaste voi olla esimerkiksi puolet suojattavan kohteen nimellisarvosta, mikäli riskienhallintastrategian mukainen tosiallinen suojaus kattaa vain puolet suojattavan kohteen käyvän arvon muutoksesta.

Suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään ja tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu hypoteettisen johdannaisen avulla. Hypoteettinen johdannainen vastaa ehdoiltaan suojauskohteena olevaa sopimusta jättäen kuitenkin huomioimatta luottoriskin ja mahdollisten transaktiokulujen osuudet. Suojauksen tehoton osa syntyy pääosin suojaavan johdannaisen vaihtuvakorkoisen osan käyvän arvon muutoksista. Suojauksen tehoton osa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskennassa johdannaisopimukset merkitään taseeseen käypään arvoonsa ja vastaerät tuloslaskelmalle käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuottoihin. Hypoteettisen johdannaisen käypä arvo merkitään taseeseen suojattavan instrumentin tasearvon oikaisuksi ja vastaerä niin ikään tuloslaskelman käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuottoihin.

### AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista sekä muiden strategisten projektien aktivoiduista kuluista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuon.

### AINEELLISET HYÖDYKKEET

#### Sijoituskiinteistöt

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin ja niitä pidetään vuokratuottojen saamiseksi sekä mahdollisen arvonnousun vuoksi.

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä poistot, myyntivoitot ja arvonalentumiset esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa. Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut ja poistot esitetään liiketoiminnan muissa kuluissa.

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt merkitään hankintahetkellä taseeseen hankintamenuon.

Konserni ei sovelle sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mallia. Kiinteistösijoitusten käyvät arvot esitetään konsernitilinpäätöksen liitetietona.

Sijoituskiinteistöjen mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuuserä on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

Omistetuista tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus kerran vuodessa lunastaa tonttiosuuksia asiakkaiden niin halutessa. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisätynä elinkustannusindeksin nousulla.

#### Muut aineelliset hyödykkeet

Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä. Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston ja ne käsitellään hankintamenuon mukaisesti.

## TYÖSUHDE-ETUUDET

### Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuusperusteisia.

#### Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin sekä maksuista syntyviin sijoitustuottoihin. Lakisääteisen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä sekä kirjataan tilikauden kuluksi kaudella, jolta velvoite syntyy. Maksupohjaiseen vapaaehtoiseen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut kirjataan tilikauden kuluksi ja esitetään diskonttaamattomina tuloslaskelman eläkekuluissa. Vapaaehtoinen järjestely on toteutettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastossa.

#### Etuuspohjaiset järjestelyt

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuusperusteisena järjestelyinä. Järjestelyn nettomääräinen velvoite tai nettomääräinen omaisuus lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskonttatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Netto-omaisuuserä merkitään konsernin taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän määrää korjataan, mikäli vakuutusmatemaattisissa oletuksissa tapahtuu muutoksia. Myös varojen toteutuneiden tuottojen poikkeama arvioidusta tuotosta aiheuttaa muutoksen eläkevelvoitteen määrässä. Molemmat muutokset esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään. Etuusperusteisen eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron sekä palkkojen ja eläkkeiden oletetuista tasoista. Myös poikkeamat järjestelyin oletetuissa sijoitustuotoissa ja sijoitusten käyvissä arvoissa aiheuttavat epävarmuutta järjestelyin toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

## LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

Laskennallisiin verosaataviin merkitään käypään arvoon muun laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusinstrumenttien negatiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

Laskennallisiin verovelkoihin merkitään rahamäärät, jotka aiheutuvat väliaikaisista eroista etuusperusteisten työsuhte-etuuksien netto-omaisuuserästä, EVL 46 § mukaisesta

varauksesta emoyhtiössä sekä eräisiin kiinteistösiirtoihin kohdistuvista uudelleenarvostuksista. Laskennallisiin verovelkoihin merkitään lisäksi käypään arvoon muun laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusvälineiden sekä koronvaihtosopimusten positiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

### Etuuspohjainen järjestely konsernin muissa varoissa

Etuuspohjaisesta omaisuusarvosta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon. Laskennallinen verovelka kasvaa tai pienenee, kun järjestelyin netto-omaisuuserän määrässä tapahtuu muutos. Etuusperusteisen eläkejärjestelyin netto-omaisuuserän määrä vaihtelee IAS 19 -laskelmalla esitetyllä tavalla vuosineljänneksittäin. Netto-omaisuuserän kulloiseenkin arvoon vaikuttavat sekä eläkevelvoitteen kokonaismäärän kehitys sekä muutokset järjestelyssä olevissa varoissa.

### Yleinen luottotappiovaraus

Laskennallinen verovelka kasvaa tai pienenee, kun Suomen Hypoteekkiyhdistys kasvattaa tai purkaa yleistä luottotappiovarauksiaan. EVL 46 § mukainen, emoyhtiössä laskennallisilla veroilla oikaistuun arvoon kirjattu vapaaehtoinen luottotappiovaraus on purettu konsernitalinpäätöksessä ja esitetään edellisten vuosien voittovaroissa.

### Arvonkorotukset sijoitus- tai omassa käytössä olevissa kiinteistöomistuksissa

Laskennallisilla veroilla oikaistu arvo esitetty uudelleenarvostusrahasto on purettu konsernitalinpäätöksessä ja esitetään edellisten vuosien voittovaroissa. Laskennallinen verovelka kasvaa tai pienenee, kun Suomen Hypoteekkiyhdistys myy omistamia sijoitus- tai omassa käytössä olevia kiinteistöjä, joiden kirjanpitoarvoon sisältyy arvonkorotuksia. Arvonkorotus-/uudelleenarvostusrahastosta ja siitä kirjatusta laskennallisesta verovelasta purkautuu myynnin yhteydessä määrä, joka vastaa myydyin kohteen kirjanpitoarvossa ollutta arvonkorotusta.

### Muun laajan tuloslaskelman kautta käypään arvoon arvostettavat rahoitusinstrumentit

Käypään arvoon muun laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusvälineiden arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon. Laskennallinen verosaatava tai velka kasvaa tai pienenee, kun rahoitusvälineet arvostetaan säännöllisesti käypään arvoon.

## MUUT VARAT JA MUUT VELAT

Muut varat koostuvat pääosin suojaavien johdannaispositioiden vakuusmaksusaatavista sekä Hypo-konsernin varallisuuserästä johtuen eläkesäätiön A-osaston ylikatteellisuudesta.

Muut velat koostuvat saapuneista, mutta lyhytaikaisesti sopimuksille kirjaamattomista asiakassuorituksista sekä suojaavien johdannaispositioiden vakuusmaksujärjestelyistä. Lisäksi lyhytaikaiseksi jäävät, kaupankäynti- ja selvityspäivän väliset erot esitetään muissa veloissa.

## TULOUTUSPERIAATTEET

### Korkokate

Korkotuotot ja -kulut kirjataan efektiivisen koron menetelmällä. Menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

### Palkkiotuotot ja -kulut

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne tuloutetaan kertaluonteisesti. Luotonannon palkkiot ja tonttinotariaattitoiminnan palkkiotuotot tuloutetaan IFRS 15:n mukaan.

Luotonannon palkkiotuotot sisältävät luotonmyöntöhetkellä veloitettavat toimitus- ja liittymismaksut, kertapalkkiot luoton elinkaaren aikana suoritetuista palveluista sekä kuukausipohjaisesti veloitettavat lainanhoitopalkkiot.

Tonttinotariaattitoiminnan palkkiotuotot koostuvat hallinnointisopimuksiin perustuvien yksittäisten toimeksiantojen toteuttamisesta, jolloin suoritevelvoite täyttyy, kun toimeksianto on suoritettu. Toinen tonttinotariaattipalveluun liittyvä palkkiotuottolaji on asiakassopimukseen perustuva jatkuva hallinnointipalvelu. Jatkuvan hallinnointipalvelun hinnoittelu perustuu tonttinotariaattipalvelun kohteena olevan varallisuuden euro määrään ja jossa suoritevelvoite täyttyy ajan kuluessa. Hallinnointipalvelupalkkio laskutetaan asiakkailta kolmen kuukauden välein.

Muut palkkiotuotot sisältävät muut asiakkaille suoritettavat kertapalvelut.

Palkkiokulut koostuvat kolmansille osapuolille maksetuista toistuvista tai kertaluonteisista maksuista.

Rahoitusvälineistä kertyvien muiden tuottojen ja kulujen tulouttamiseen sovelletaan IFRS 9:n mukaista efektiivisen koron menetelmää.

### Käypään arvoon tuloslaskelman kautta (FVPL) kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot

Käyvän arvon muutokset ja myytäessä realisoitunut tulosmaksuvalmiuden ylläpitoon liittyvistä rahoitusinstrumen-

teista, jotka on merkitty käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviksi, kirjataan käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotoksi. Erään kirjataan myös koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset. Lisäksi käyvän arvon suojaukseen määritettyjen rahoitusvälineiden käyvän arvon muutokset kirjataan tähän tuloslaskelman erään. Konsernilla ei ole kaupankäyntiposiitiota eikä valuuttamääräistä toimintaa.

### Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta (FVOCI) kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot

Realisoitunut myyntitulo rahoitusinstrumenteista, jotka on luokiteltu käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattaviin varoihin, kirjataan kaupantekopäivälle. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutetaan tuloslaskelmaan. Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattaviin varoihin luokitellaan rahoitusvälineet, joita pidetään korkotuottojen kerryttämiseksi ja joita liiketoimintamallinsa mukaisesti saatetaan myös myydä ennen rahoitusvälineen eräpäivää.

### Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Erään kirjataan sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta ajan kuluksiin perustuvat vuokratuotot sekä hoitomenot. Sijoituskiinteistöjen nettotuottoihin kirjataan myös luovutusvoitot / -tappiot omaisuuserästä luovuttaessa. Myyntitulo tuloutetaan, kun merkittävät riskit ja edut siirtyvät ostajalle. Mahdolliset arvonalentumiset sekä tilikaudella rakennuksista tehdyt poistot esitetään myös sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa.

### Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulut sekä työntekijöille maksetut matkakulu- ja päiväraha korvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhde-etuuksina. Työntekijöiden lakisääteisen eläketurvan järjestämisestä sekä palkitsemisjärjestelmän mukaan suoritettavista palkkioista aiheutuvat kulut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä. Palkat ja palkkiot sekä maksupohjaiset järjestelyt tulevat maksuun alle 12 kuukauden kuluessa ajankohdasta, jolta velvoite syntyy, eikä maksuja siten diskontata. Yllä kuvatut etuudet kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

### Hallintokulut

Henkilöstön muista kuin palkkakuluista koostuvat muut henkilöstösidonnaiset kulut koostuvat pääosin terveydenhoidon, rekrytoinnin ja koulutuksen sekä ulkopuolisten asiantuntijapalvelujen kuluista. Tietotekniikan ja tietoliikenteen kulut muodostuvat pankki- ja muiden IT-järjestelmien käyttö- ja palvelumaksuista sekä kehittymenoista. Lisäksi hallintokuluja muodostuu toimistotilojen ylläpidosta ja muista operatiiviseen

liiketoimintaan liittyvistä kuluista. Hallintokulut kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

### Poistot, poistomenetelmät ja taloudelliset vaikutusajat

Erään kirjataan poistot aineettomista hyödykkeistä sekä muita aineellisista hyödykkeistä.

#### Aineettomat hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineettomista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

- It-kehittäminen ja ohjelmistot 2-10 vuotta
- Muut aineettomat hyödykkeet 5-10 vuotta

Poistot aloitetaan, kun hyödykkeen käyttöönotto on katsottu olennaisin osin tapahtuneeksi.

#### Aineelliset hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

- Rakennukset 25 vuotta
- Ajoneuvot 3-5 vuotta
- Kalusto, tarvikkeet ja laitteet 2-5 vuotta

Maa-alueista ei tehdä poistoja. Hyödykkeistä, joiden taloudellinen vaikutusaika on rajoittamaton, ei kirjata poistoja. Koneet ja kalusto kirjataan kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusaikana.

### Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusvaroista

Erään kirjataan lopulliset luottotappiot sekä odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusvaroista tuloutetaan tuloslaskelmaan.

### Muiden rahoitusvarojen lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot

Lopulliset luottotappiot sekä odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos muista rahoitusvaroista kuin jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusvaroista tuloutetaan tuloslaskelmaan.

### Verot

Tuloslaskelman verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot. Laskennallinen verosaatava kirjataan tulosvaikutteisesti enintään määrään, joka voidaan todennäköisesti hyödyntää tulevaisuudessa syntyvän verotettavan tulon yhteydessä.

### VUOKRASOPIMUKSET

Hypo-konserni soveltaa IFRS 16 -standardin yksinkertaistettua lähestymistapaa.

#### Hypo-konserni vuokralle ottajana

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

IFRS 16 mukaisesti, Hypo-konserni vuokralle ottajana kirjaa käyttöomaisuuserän varojen aineellisiin hyödykkeisiin ja vuokrasopimusvelan muihin velkoihin.

Käyttöomaisuuserän arvoksi kirjataan sopimuksen alkamishetkellä vuokrasopimusvelkaa vastaava summa huomioiden mahdolliset ennakkomaksut, ennallistamismenot ja muut erät. Käyttöoikeusomaisuuserän poistot ja vuokrasopimusvelan korot kirjataan tuloslaskelmaan.

Operatiivisiksi luokiteltujen vuokrasopimusten vuokrasopimusvelka arvostetaan jäljellä olevien vuokrien nykyarvoon ja kun kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokratuotot arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella. Jäljellä olevien vuokramaksujen diskonttaamiseen käytetään standardin sallimaa lisäluoton korkoa. Vuokrasopimusvelan lyhennysten osuus esitetään rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirroissa.

#### Hypo-konserni vuokralle antajana

Kaikki vuokrasopimukset, joissa Hypo-konserni on vuokralle antajana ovat operatiivisia sopimuksia. Vuokratut kohteet esitetään Hypo-konsernin aineellisissa hyödykkeissä. Vuokraustoiminnan nettotuotot tuloutetaan IFRS 15 standardin mukaisesti vuokratuotoksi kuukausipohjaisiin asiakkaan suoritevelvoitteisiin perustuen.

## KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

<b>K2. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	21 190	13 836
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	122 277	101 029
Saamistodistukset, käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut	2 347	1 786
Johdannaissopimukset	19 928	11 105
Muut korkotuotot	3 714	2 976
<b>Korkotuotot yhteensä</b>	<b>169 456</b>	<b>130 732</b>
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-2 567	-2 280
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-59 521	-41 395
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-36 242	-27 163
Johdannaissopimukset	-53 680	-41 615
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot		-38
Muut korkokulut	-1	-37
<b>Korkokulut yhteensä</b>	<b>-152 012</b>	<b>-112 528</b>
<b>K3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Palkkiotuotot		
Luotonannosta ja ottolainauksesta	3 097	2 621
Tonttintariaattipalveluista	2 643	2 072
Muusta toiminnasta	112	170
<b>Palkkiotuotot yhteensä</b>	<b>5 852</b>	<b>4 863</b>
Palkkiokulut	-197	-166
<b>Nettopalkkiotuotot</b>	<b>5 655</b>	<b>4 697</b>

Asiakassopimuksiin perustuvien palkkiotuottojen lähteet on kuvattu laatimisperiaatteiden kohdassa Tuloutusperiaatteet. Luotonannosta syntyvät palkkiotuotot ovat luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai erillinen toimenpide on asiakkaalle suoritettu. Palkkiotuotot kirjataan tuotoksi, kun suoritevelvoite on tullut täytetyksi. Tonttintariaattitoiminnan palkkiotuotot muodostuvat eristä, joissa suoritevelvoite on tullut täytetyksi tai joissa suoritevelvoite on täyttynyt ajan kulumiseen perustuen. Asiakassopimuksiin perustuvat varat ja velat olivat:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varat	692	571
Velat	17	34

Asiakassopimuksiin perustuvat varat koostuvat lainaamisen ja tonttintariaattitoiminnan laskutetuista, mutta maksamattomista palkkiotuotoista. Asiakassopimuksiin perustuvat velat koostuvat yhteistyökumppanille tilittävistä lainojen takauspalkkioista.

<b>K4. TUOTTOJEN JAOTTELU</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Korkotuotot	169 456	130 732
Korkokulut	-152 012	-112 528
<b>Korkokate</b>	<b>17 444</b>	<b>18 204</b>
Nettopalkkiotuotot		
Luotonannosta	3 010	2 454
Tonttintariaattitoiminnasta	2 533	2 075
Muusta toiminnasta	112	168
<b>Nettopalkkiotuotot yhteensä</b>	<b>5 655</b>	<b>4 697</b>
Nettotuotot käypään arvoon tuloslaskelman ja muun laajan tuloksen kautta kirjatusta rahoitusinstrumenteista	-1 083	-2 517
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 427	2 118
Kiinteistösjoitusten myyntivoitot	144	314
Muut tuotot	2	2 192
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>1 490</b>	<b>2 106</b>
<b>Nettotuotot yhteensä</b>	<b>24 589</b>	<b>25 006</b>

Vertailuvuoden muut tuotot sisältää -2,2 miljoonan euron vakaussuorituksen vuodelle 2023.

## KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

**K5. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSLASKELMAN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVÄLINEIDEN NETTOTUOTOT**

	2024			2023		
	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä
Arvopaperikaupan nettotuotot						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista saamistodistuksista	465	534	999	-1 875	4 948	3 072
Muista kuin suojauslaskennassa olevista, käypään arvoon arvostettavista koronvaihtosopimuksista	-384	-1 604	-1 989	2 789	-6 288	-3 499
Suojauslaskennan nettotulos						
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista käyvän arvon suojauslaskennassa		-31 146	-31 146		-63 756	-63 756
Koronvaihtosopimuksista käyvän arvon suojauslaskennassa		30 791	30 791		61 665	61 665
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot yhteensä	81	-1 425	-1 344	914	-3 431	-2 517

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusinstrumentteja ei ole.

**K6. KÄYPÄÄN ARVOON MUUN LAAJAN TULOKSEN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT**

	2024	2023
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot	261	
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot yhteensä	261	0

**K7. SJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT**

	2024	2023
Vuokratuotot	2 117	1 646
Myyntivoitot (-tappiot)	144	314
Muut tuotot	1 273	1 378
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-742	-706
Muut kulut	-162	-139
Suunnitelman mukaiset poistot	-59	-62
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot yhteensä	2 571	2 431

Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2024 tietojen kanssa.

**K8. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT**

	2024	2023
Käyttökorvaukset, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	12	14
Muut tuotot	-10	2 178
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	2	2 192

Muut tuotot sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön IAS 19 mukaisten hallintopalvelujen nettotuoton. Vertailuvuoden luku sisältää myös -2,2 miljoonan euron vakausmaksun vuodelle 2023.

**K9. HALLINTOKULUT**

	2024	2023
Muut henkilöstösidonnaiset	-725	-764
Toimiston ylläpito ja muut operatiiviset	-340	-482
Hallinnointi ja viestintä	-240	-210
Tietotekniikka, tietoliikenne ja postitus	-3 414	-2 963
Muut	-42	-43
Hallintokulut yhteensä	-4 761	-4 460

**K10. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

	2024	2023
Vuokrakulut	-39	-29
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-79	-70
Muut kulut	-1 392	-1 893
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-1 510	-1 993

**K11. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ**

	2024	2023
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 449	-1 611



## KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

KI2. LOPULLISET JA ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT TULOSLASKELMASSA	2024	2023
Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-2	-73
Lopulliset luottotappiot	-94	-52
Luottotappiopalautekset	6	11
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	0	1
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-18	-5
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot yhteensä	-108	-119

Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutoksen tarkempi erittely esitetään riskienhallinnan liitetiedossa 'IFRS 9 tappiota koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät'.

KI3. TULOVEROT	2024	2023
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 320	-1 528
Laskennallisten verojen muutos	-27	-27
Edellisten tilikausien verot	1	-1
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-1 346</b>	<b>-1 556</b>
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	8 008	8 503
Verovapaat tulot	-1 428	-1 019
Vähennyskelvottomat kulut	8	0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	147	288
<b>Yhteensä</b>	<b>6 735</b>	<b>7 772</b>
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 347	-1 554
Edellisten tilikausien verot	1	-1
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-1 346</b>	<b>-1 556</b>

## K14. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta. Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (käänteinen asuntolaina ja -kauppa, notariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Notariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi. Muu toiminta koostuu konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

2024	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	24 516	7 958	3 478 594	3 312 911	72
Muu toiminta	71	50	0		
<b>Yhteensä</b>	<b>24 587</b>	<b>8 008</b>	<b>3 478 594</b>	<b>3 312 911</b>	<b>72</b>
2023	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	24 903	8 387	3 619 094	3 460 887	68
Muu toiminta	136	116	0		
<b>Yhteensä</b>	<b>25 039</b>	<b>8 503</b>	<b>3 619 094</b>	<b>3 460 887</b>	<b>68</b>

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

<b>K15. KÄTEISET VARAT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Saamiset keskuspankilta	385 793	520 670
<b>K16. RAHAVIRTALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT JA NETTOVELAT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Käteiset varat	385 793	520 555
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	128 895	148 224
Saamiset luottolaitoksilta	8 901	17 390
Saamistodistukset	12 959	
<b>Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat</b>	<b>536 548</b>	<b>684 447</b>
Rahavarat yhteensä	537 468	684 447
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat	-5 448	-342 045
Varainhankina, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	-1 673 753	-1 487 586
<b>Nettovelat</b>	<b>-1 141 733</b>	<b>-1 145 184</b>
Rahavarat yhteensä	537 468	684 447
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset	-33 250	-96 488
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset	-1 645 951	-1 733 143
<b>Nettovelat</b>	<b>-1 141 733</b>	<b>-1 145 184</b>

	Rahavarat				Rahoitukseen liittyvät velat	
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamis- todistukset	Saamiset luotto- laitoksilta	Velat	Yhteensä
<b>Nettovelat 2024</b>						
<b>Nettovelat 1.1.</b>	520 670	146 386		17 390	-1 829 630	-1 145 184
Rahavirrat	-134 877	-16 099	12 959	-8 489	159 916	13 410
Käypien arvojen muutokset, joihin ei liity maksua		-579	107		-9 487	-9 959
<b>Nettovelat 31.12.</b>	385 793	129 708	13 066	8 901	-1 679 201	-1 141 733

	Rahavarat				Rahotukseen liittyvät velat	
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamis- todistukset	Saamiset luotto- laitoksilta	Velat	Yhteensä
<b>Nettovelat 2023</b>						
<b>Nettovelat 1.1.</b>	393 179	140 802		24 296	-1 815 156	-1 256 879
Rahavirrat	127 491	800		-6 906	-78 231	43 155
Käypien arvojen muutokset, joihin ei liity maksua		4 785			63 756	68 541
<b>Nettovelat 31.12.</b>	520 670	146 386	0	17 390	-1 829 631	-1 145 184

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuveloitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvät varainhankintasopimukset, korkosuojaukset ja johdannaisten vakuusjärjestelyt sekä rahavarat muodostavat nettovarallisuusosaston (nettovelka).

<b>K17. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)</b>	<b>2024</b>			<b>2023</b>		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadit- taessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadit- taessa maksettavat	Yhteensä
Luottolaitoksilta	8 901		8 901	17 390		17 390

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista.

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K18. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2024		2023	
	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä
Asuntoyhteisöt	1 924 011	0	1 919 738	0
Kotitaloudet	841 892	-308	850 685	-306
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	23 862		13 601	
Muut	2 046		2 256	
<b>Yhteensä</b>	<b>2 791 811</b>	<b>-308</b>	<b>2 786 280</b>	<b>-306</b>

Saamiset koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2024	2023
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	12 226	5 254
Saamisista tilikaudelle kirjatut odotettavissa olevat luottotappiot		
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.	-306	-234
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-2	-72
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.	-308	-306
Odotettavissa olevat luottotappiot tunnistetaan ja kirjataan sopimuskohtaisesti.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot, netto, palautukset = (-), tappiot = (+)	88	41

Lopulliset luottotappiot sisältävät tilikaudella kirjatut lopulliset luottotappiot sekä luottotappiopalautekset. Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2024 tietojen kanssa.

## K19. KESKUSPANKKIRAOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET

	2024			2023		
	Julkisesti noteeratut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä	Julkisesti noteeratut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset						
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat						
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	20 440	20 440		53 346	53 346	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion velkasitoumukset	32 177	32 177		54 895	54 895	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	2 195	2 195		2 142	2 142	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset						
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat						
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	18 500	18 500	-8	3 570	3 570	-5
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	56 274	56 274		32 433	32 433	
<b>Keskuspankkirahoituksen oikeuttavat saamistodistukset yhteensä</b>	<b>129 708</b>	<b>129 708</b>	<b>-8</b>	<b>146 386</b>	<b>146 386</b>	<b>-5</b>

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 0,4 -6,5 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

## K20. SAAMISTODISTUKSET LUOTTOLUOKITUSJAKAUMITTAIN

	2024			
	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
Luottoluokitusjakauma				
Luottoluokka 1: (S&P AAA-AA)	54 812	10 393	52 534	117 739
Luottoluokka 3: (S&P BBB)		6 771		6 771
Luottoluokka 4: (S&P BB)		3 141		3 141
Luottoluokka 6: (S&P alempi kuin CCC)		8 140		8 140
Ei luottoluokkaa		6 984		6 984
	2023			
Luottoluokitusjakauma				
Luottoluokka 1: (S&P AAA-AA)	110 383	7 706	24 727	142 816
Luottoluokka 3: (S&P BBB)		3 570		3 570

Luottoluokitusjakauma muutettu vastaamaan EBA:n ECAI-luokittelua.

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K21. OSAKKEET JA OSUDET

	2024			2023		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		31	31		24	24
Joista hankintameno		0	0		0	0
Joista luottolaitoksissa		0	0		0	0

## K22. JOHDANNAISSOPIMUKSET

	2024			2023		
	Varat	Kirjanpitoarvo Velat		Varat	Kirjanpitoarvo Velat	
OTC-koronvaihtosopimukset						
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset						
Käypä arvo	18 845	35 580		16 995	74 874	
joista keskusvastapuoliselvityksessä		29 124			53 010	
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset						
Käypä arvo	171	686		1 238	-82	
joista keskusvastapuoliselvityksessä		686			-82	
Kirjanpitoarvo yhteensä	19 016	36 266		18 232	74 793	

Sopimuksen käypä arvo sisältää kertyneen koron.

	2024			2023		
	Varat	Nimellisarvo Velat		Varat	Nimellisarvo Velat	
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset	600 000	1 000 000		609 321	1 050 000	
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset	44 273	71 500		45 000	91 000	
Nimellisarvo yhteensä	644 273	1 071 500		654 321	1 141 000	

	2024			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	40 000	1 415 273	260 500	1 715 773
joista keskusvastapuoliselvityksessä	5 000	506 000	260 500	771 500
Käypä arvo, Varat	171	18 845		19 016
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, Velat	17	-116	36 365	36 266
joista keskusvastapuoliselvityksessä	17	-6 572	36 365	29 810

	2023			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	360 000	1 170 321	265 000	1 795 321
joista keskusvastapuoliselvityksessä	50 000	226 000	265 000	541 000
Käypä arvo, Varat	253	17 979		18 232
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0
Käypä arvo, Velat	7 408	22 888	44 497	74 793
joista keskusvastapuoliselvityksessä	796	7 635	44 497	52 928

Johdannaisoppimusten avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaisoppimusten markkina-arvoista sekä sopimukseen liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettoutusryhmän. Johdannaisoppimusten vastapuoliriskiä hallitaan vastapuolten tarkalla valinnalla, johdannaisyleissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaisoppimusten vastapuoliriski oli negatiivinen 31.12.2024 yhteensä 274 000 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen oppimusten mahdollistamalla tavalla.

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K23. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

2024

	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo		1 359 273	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo		2,21 %	0,01 %

2023

	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo	350 000	1 059 321	250 000
Kiinteä korko, keskiarvo	0,47 %	2,07 %	0,01 %

Taulukossa esitetään suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettijakauma.

## K24. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
<b>2024</b>				
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 609 273	29 943	46 678	30 577
<b>2023</b>				
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Johdannaiset, koronvaihtosopimukset	1 659 321	16 995	74 874	61 343

Sopimuksen käypä arvo sisältää kertyneen koron.

## K25. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän-arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
<b>2024</b>					
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 557 510	35 497		-31 146
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 443			194	214
<b>2023</b>					
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 591 080	48 894		-63 756
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 590			408	322

## K26. SUOJAUSLASKENNAN TEHOAKUUS

2024

2023

Suojauksen tehottomuus		
Käyvän arvon suojauslaskenta		
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	-354	-2 091

## K27. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2024

2023

IT-ohjelmat ja -hankkeet	10 018	9 842
Muut aineettomat hyödykkeet	234	333
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	10 251	10 175
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	0	623



## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

<b>K30. MUUT VARAT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	7 952	6 861
Johdannaisten vakuudet	29 735	51 963
Myyntisaatavat	664	525
Tonttintotariaattitoimintaan kohdistuvat saamiset	1 265	832
Muut saamiset	809	204
<b>Muut varat yhteensä</b>	<b>40 424</b>	<b>60 385</b>

Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2024 tietojen kanssa. Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 40.

<b>K31. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	374	912
Muut siirtosaamiset	588	628
<b>Siirtosaamiset ja maksetut ennakot yhteensä</b>	<b>962</b>	<b>1 540</b>

Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2024 tietojen kanssa.

<b>K32. VEROSAAMISET JA -VELAT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tuloverosaamiset	374	912
Laskennalliset verosaamiset	14	9
<b>Versaamiset yhteensä</b>	<b>388</b>	<b>922</b>
Tuloverovelat	68	326
Laskennalliset verovelat	10 055	9 825
<b>Verovelat yhteensä</b>	<b>10 123</b>	<b>10 151</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>		
Käyvän arvon rahasto	14	9
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	14	9
<b>Laskennalliset verovelat</b>		
Työeläke-etuudet	1 590	1 372
Uudelleenarvostusrahasto	93	93
Käyvän arvon rahasto	35	23
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset	8 337	8 337
Laskennalliset verovelat yhteensä	10 055	9 825
<b>Laskennalliset verosaamiset (+) / verovelat (-), netto</b>	<b>-10 041</b>	<b>-9 815</b>
<b>Laskennallisten verojen muutokset</b>		
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.	-9 815	-9 940
<b>Kirjattu tuloslaskelmaan</b>		
IAS 19-kirjaus	-27	-27
<b>Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:</b>		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-7	33
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	-191	-72
Yhteisen toiminnon voittovaroihin tehty oikaisu	0	191
<b>Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-), netto 31.12.</b>	<b>-10 041</b>	<b>-9 815</b>
<b>Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto</b>	<b>306</b>	<b>586</b>
<b>Versaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto</b>	<b>-9 735</b>	<b>-9 229</b>

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K33. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT

	2024		2023	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 637 926	1 650 000	1 647 529	1 700 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	15 893	16 000	46 931	48 000
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat yhteensä	1 653 818	1 666 000	1 694 460	1 748 000

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia katettuja joukkolainoja. Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

## K34. MUUT VELAT

	2024	2023
Lähdeverovelka	617	637
Johdannaisten vakuudet	19 290	20 240
Saapuneet, lyhytaikaisesti sopimuksille kirjaamattomat asiakassuoritukset	9 375	15 434
Muut velat	5 373	2 477
Muut velat yhteensä	34 655	38 788

Muut erät muodostuvat rakenteilla olevien asuntojen maksamattomista kauppahinnoista sekä edelleen tilitettävistä ja kirjausselvittelyssä olevista konserniyhtiöiden liiketoiminnan tapahtumista.

## K35. KRIISINRAKKAISUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT

	2024	2023
Vakuudettomat velat		
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	-	6 100
Ydinpääoma (CET1)	-	142 234
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	-	148 334

Rahoitusvakausvirasto (RVV) kumosi 28.11.2024 Suomen Hypoteekkiyhdistykselle asetetun omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimukset (MREL-vaade).

## K36. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2024	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Käteiset varat	385 793					385 793
Saamiset luottolaitoksilta	8 901					8 901
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	9 297	2 169	77 228	229 437	2 473 680	2 791 811
Saamistodistukset	6 984	24 861	100 104	10 826		142 774
Johdannaiset, saamiset	163	8	18 845			19 016
Rahoitusvarat yhteensä	411 138	27 038	196 177	240 262	2 473 680	3 348 295
Velat luottolaitoksille				20 000		20 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 118 463	435 182	2 181			1 555 826
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	5 991	9 902	1 372 571	265 354		1 653 818
Johdannaiset, velat		17	-116	36 365		36 266
Rahoitusvelat yhteensä	1 124 454	445 101	1 374 636	321 720	0	3 265 910

2023	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Käteiset varat	520 670					520 670
Saamiset luottolaitoksilta	17 390					17 390
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	3 084	2 174	64 633	203 015	2 513 066	2 785 973
Saamistodistukset		52 760	78 247	15 380		146 386
Johdannaiset, saamiset		253	17 979			18 232
Rahoitusvarat yhteensä	541 145	55 187	160 860	218 394	2 513 066	3 488 653
Velat luottolaitoksille		51 349		20 004		71 354
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 019 571	511 101	38 531			1 569 203
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	12 911	378 339	1 045 384	257 827		1 694 460
Johdannaiset, velat		7 408	22 888	44 497		74 793
Rahoitusvelat yhteensä	1 032 482	948 197	1 106 802	322 329	0	3 409 810

Maturiteettijakaumassa esitetään sopimusten tilinpäätösajanhetken asti kertyneet korot varojen ja velkojen eräpäivän mukaisessa maturiteetti-tiluokassa. Johdannaissopimusvelat taseessa koostuvat useasta eri sopimuksesta jotka ovat nettoutettu vastapuolittain. Maturiteettijakauma on laadittu sopimuksittain.



## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K37. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

			2024		2023	
Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	45 144	45 144	56 916	56 916
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	90 646	90 646	89 470	89 470
Yhteensä			135 791	135 791	146 386	146 386
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 637 926	1 637 926	1 647 529	1 647 529
Yhteensä			1 637 926	1 637 926	1 647 529	1 647 529
<b>Muut</b>						
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1	385 793	385 793	520 670	520 670
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	8 901	8 901	17 390	17 390
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 791 811	2 791 811	2 785 973	2 785 973
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	6 984	6 984		
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	31	31	24	24
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	19 016	19 016	18 232	18 232
Yhteensä			3 212 536	3 212 536	3 342 290	3 342 290
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	20 000	20 000	71 354	71 354
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 555 826	1 555 826	1 569 203	1 569 203
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	15 893	15 893	46 931	46 931
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	36 266	36 266	74 793	74 793
Yhteensä			1 627 985	1 627 985	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 rahoitussojimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduin julkisin noteerauksin. 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

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K38. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

2024	Brutto- rahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa	
				Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	47 958	11 692	36 266	29 735	6 531
Johdannaissaamiset	19 016	0	19 016	19 290	-274

2023	Brutto- rahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa	
				Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	76 527	1 735	74 793	51 963	22 829
Johdannaissaamiset	18 232	0	18 232	20 240	-2 008

Taseeseen kirjatut rahoitusvarat ja -velat netotetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Johdannaisvelat -ja saamiset sisältävät siirtyvät korkoerät.

## K39. OMA PÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisinmaksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö. Konsernin vapaan omaan pääoman määrä 31.12.2024 oli 116 623,7 tuhatta euroa (114 454,1 t€), josta jakokelvoton osuus on hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukaan varahastoon siirrettävä määrä emoyhtiön tilikauden voitosta. Emoyhtiön voitosta vuonna 2024 on jakokelvotonta vähintään 932,6 tuhatta euroa (vuoden 2023 voitosta vähintään 1 492,6 t€). Vapaaan omaan pääomaan ei kohdistunut aktivoituvia kehittämismenoja 31.12.2024 eikä 31.12.2023.

## K40. TYÖSUHDE-ETUUKSET

## Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Hypön työntekijöiden ja hallintoelinten työpanoksesta suoritettavat palkat ja palkkiot, palkkallisen vuosiloman kulu sekä työntekijöille maksetut matkakulu- ja päiväraha korvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhde-etuuksina.

Hypön palkitsemisjärjestelmään perustuvat palkkiot henkilöstölle suoritetaan joko rahana tai vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön maksuperusteiseen eläkerahastoon (M-osasto).

## Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuusperusteisia.

## Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin.

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

Vakuutusmaksuina M-osastoon suoritettava osuus palkitsemisjärjestelmän mukaisista palkkioista käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. M-osaston toimintapiiriin kuuluvat kaikki 1.12.2010 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa tai hallituksen ja hallintoneuvoston jäseninä olevat henkilöt. Kaikki uudet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palvelukseen tulevat ja uudet hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet tulevat M-osaston toimintapiiriin. Toimintapiiriin ei kuitenkaan pääse henkilö, joka on palkattu määräaikaiseen työsuhteeseen.

Työl-vakuutuksen ennakkomaksut esitetään taseen erässä muut siirtosaamiset ja maksetut ennakot. Ennakonpidätys- ja sosiaaliturvamaksuvelka esitetään tase-erässä muut velat ja lomapalkkoihin liittyvä velka erässä muut siirtovelat.

## Etuusperusteiset järjestelyt

Vähälukuista edunsaajajoukkoa koskeva vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuusperusteisena järjestelyinä. A-osaston varallisuuden käypä arvo ylittää sen diskontatun velvoitteen määrän.

Lisäeläketurva kattaa A-osaston toimintapiiriin kuuluvien työntekijöiden vanhuus- ja työkyvyttömyyseläkkeen sekä perhe-eläkkeen. A-osasto on suljettu, eikä sen toimintapiiriin voi ilman eläkesäätiön hallituksen erillistä hyväksyntää liittyä enää uusia jäseniä. Eläkevastuu on täysin katettu.

## Netto-omaisuuserä

Järjestelyn nettomääräinen velvoite / -omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskontatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Hypoteekkiyhdistyksellä on mahdollisuus hyödyntää netto-omaisuuserä tai sen osa, mikäli Finanssivalvonta on myöntänyt ylikatteen palauttamista koskevan luvan.

Netto-omaisuuserä merkitään taseen muihin varoihin. Myös työnantajayhtiön palautettu, maksamaton ylikate merkitään taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän laskennallinen vero esitetään tase-erässä laskennalliset verovelat.

Vakuutusmatemaattisten oletusten aiheuttama muutos eläkevelvoitteen määrässä esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään.

## Eläkevelvoitteen laskenta

Velvoitteen määrittämiseksi käytetään vakuutusmatemaattista menetelmää, jossa huomioidaan mm. edunsaajien ikä, palkkataso sekä tarvittavat väestötilastotiedot. Konserni käyttää velvoitteen laskennassa ulkopuolista, ammatillisesti pätevää vakuutusmatemaattikkoa ja velvoite lasketaan vähintään vuosittain. Velvoitteen nykyarvo saattaa muuttua velvoitteen laskentaan käytettävien vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksista johtuen. Muutos voi kohdistua esimerkiksi inflaatiotasoon, ennakoituun nähden suurempiin tai pienempiin palkkoihin ja eläkkeisiin, etuuskien lisäyksiin tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa velvoitteen erääntymisprofiilia.

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K40. TYÖSUHDE-ETUUDET JATKUU

## Järjestelyn varat

Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotuksen ja diskonttokorkotason määrittämiseksi vertailukorkotasona käytetään järjestelyn duraatiota vastaavia, eurooppalaisten AA-luokiteltujen yritysten liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen korkotasoa kuvaavia iBoxx -rekisterin indeksisarjoja (EUR Corporates AA10+). Myös vakuutusaktuaarin sekä työnantajayhtiön riippumattoman ekonomistin arviot tulevasta korkokehityksestä huomioidaan diskonttokorkotasoa arvioitaessa. Järjestelyn varat esitetään käyvin arvoin jaoteltuina omaisuuslajikohtaisesti noteerattuihin ja ei-noteerattuihin varoihin.

## Arviot

Eläkeveloitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletuksista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn veloitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa. Vakuutusmatemaattiset laskelmat sisältävät herkkyys-/riskianalyysit korko-, palkka- ja eläke sekä inflaatiotasojen arvioiden vastaisten kehityksien vaikutuksista eläkeveloitteen määrään.

## Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit

Etuuspohjaisessa järjestelyssä Hypon veloitteen euromäärä saattaa kasvaa, mikäli etuudet tulevat odotettua kalliimmiksi esimerkiksi vakuutusmatemaattisissa olettamissa tapahtuvien muutosten tai sijoitusten tuottotasossa tapahtuvien muutoksien vuoksi. Järjestelmän varojen käypä arvo on lähes kaksinkertainen veloitteiden nykyarvoon nähden.

Järjestelyn valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu työnantajayhtiön käytäntöihin riskienhallinnassa, compliance-toiminnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa. Eläkesäätiö ostaa asiamiespalvelut ja aktuaaripalvelut ulkopuoliselta, ammatillisesti pätevältä toimijalta. Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn keskeisimmät riskialueet ovat:

- markkinariski (korko-, valuutta-, osake- ja hyödykeriskit) eli tappionvaara, jonka aiheuttaa markkinaympäristön muutokset,
- palkkojen ja eläkkeiden noususta aiheutuva riski,
- väestötilastollisissa muuttujissa tapahtuvien muutosten aiheuttama riskit ja
- strateginen riski, joka voi toteutua esimerkiksi vääriksi osoittautuvista arvioinneista johtuen.

## Etuuspohjaiset järjestelyt

## Arviot

## Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa

2024	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Korkotuotot			216	216
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-69	-69
Palkat ja palkkiot	-7 237			-7 237
Eläkekulut		-1 381	-12	-1 393
Muut henkilösivukulut		-124		-124
Muut hallintokulut	-10			-10
Yhteensä	-7 247	-1 506	135	-8 618

2023	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Korkotuotot			234	234
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-89	-89
Palkat ja palkkiot	-6 766			-6 766
Eläkekulut		-1 369	-12	-1 381
Muut henkilösivukulut		-174		-174
Muut hallintokulut	-8			-8
Yhteensä	-6 774	-1 555	134	-8 195

	2024	2023
Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa	Etuuspohjaiset järjestelyt, velat	Etuuspohjaiset järjestelyt, varat
Etuuspohjaiseen järjestelyyn kuuluvien varojen nettotuotto	753	576
Toteutuneista eläketapahtumista johtuvat eläkeveloitteen muutokset	34	-142
Väestötilastollisten oletusten muutoksista johtuvat vakuutusmatemaattiset nettotuotot	169	-73
Etuuspohjaisen netto-omaisuuserän uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät yhteensä	0	576
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-), netto laajassa tuloslaskelmassa	956	360

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K40. TYÖSUHDE-ETUUDET JATKUU

## Työsuhde-etuudet taseessa, Varat

2024	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		7 952	7 952
Yhteensä	0	7 952	7 952

2023	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		6 861	6 861
Yhteensä	0	6 861	6 861

## Työsuhde-etuudet taseessa, Velat

2024	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		187		187
Laskennallinen verovelka			1 590	1 590
Muut siirtovelat	1 774			1 774
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			7 802	7 802
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-1 560	-1 560
Yhteensä	1 774	187	7 832	9 793

2023	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		197		197
Laskennallinen verovelka			1 372	1 372
Muut siirtovelat	1 713			1 713
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			6 845	6 845
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-1 369	-1 369
Yhteensä	1 713	197	6 848	8 758

## Etuuspohjaiset järjestelyt

## Järjestelyn veloitteet ja varat

	2024	2023
Veloitteiden nykyarvo	-4 651	-5 043
Varojen käypä arvo	12 603	11 904
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)	7 952	6 861

## Tilikauden muutos

Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	6 861	6 367
Työsuorituksen perustuvat menot	-12	-12
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)	216	234
Hoitokulut	-69	-89
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	956	360
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.	7 952	6 861

## Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo

	2024			2023		
	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit		-139	-139		570	570
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit						
Sijoitusrahastot	5 506		5 506	4 637		4 637
Kiinteistöt	7 235		7 235	6 697		6 697
Varojen käypä arvo yhteensä	12 742	-139	12 603	11 334	570	11 904

	2024	2023
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit, t€	363	504
Järjestelyn duraatio, vuotta	8,9	9,6
Diskonttauskorko, %	3,4	3,2
Varojen tuotto-odotus, %	3,4	3,2
Tuleva palkankorotusolettamus, %	2,1	2,1
Inflaatio, %	1,9	2,1

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

## K40. TYÖSUHDE-ETUUDET JATKUU

Velvoitteen herkkyys keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille		2024		2023	
		Vaikutus etuus pohjaiseen velvoitteeseen		Vaikutus etuus pohjaiseen velvoitteeseen	
	Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko, %	0,50 %	-4,13 %	4,45 %	-4,43 %	4,81 %
Palkkojen nousuvauhti, %	0,50 %	0,04 %	-0,04 %	0,04 %	-0,04 %
Eläkkeiden nousuvauhti, %	0,50 %	4,78 %	-4,56 %	4,78 %	-4,56 %
Odotettavissa oleva elinikä, %	1 vuosi	4,29 %	-4,12 %	4,29 %	-4,12 %

## KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## K41. ANNETUT JA SAADUT VAKUUDET

Omasta velasta annetut vakuudet	2024	2023
	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	-	75 039
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 169 139	2 193 648
Johdannaissopimukset	49 633	71 785
Sidotut varat yhteensä	2 218 773	2 340 473
<b>Saadut vakuudet</b>		
Johdannaissopimukset	19 290	20 240
Saadut vakuudet yhteensä	19 290	20 240

## K42. IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET

	2024	2023
<b>Hypo-konserni vuokralle ottajana</b>		
<b>Käyttöoikeusomaisuuserä</b>		
Poistot- Kiinteistöt	53	86
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	20	350
<b>Vuokrasopimusvelka</b>		
Korkokulut	2	4
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	21	352
<b>Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset</b>		
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	13	6

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä toimistotiloja Helsingistä toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla.

## Hypo-konserni vuokralle antajana

	2024	2023
<b>Operatiiviset vuokrasopimukset</b>		
Vuokratuotot	2 129	1 660
Diskontaamattomat vuokrasaavat		
Vuosi 1	828	557
Vuosi 2	349	356
Vuosi 3	285	352
Vuosi 4	146	288
Vuosi 5	114	149
Vuodet >5	381	4 035

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

## KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>K43. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja pantit	3 840	
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot kotitalouksille	22 446	20 394
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot yhteisöille	198 860	177 141
Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä	225 145	197 535

Myönnetty nostamattomat luotot on eritelty vastapuolisektoreittain kotitalouksille ja yhteisöille.

## TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>K44. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tilintarkastuksesta		
Ernst & Young	135	
PwC	156	203
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö		
PwC	34	16
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni		
PwC	34	21
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot yhteensä	325	224

Vuoden 2024 palkkiot on esitetty laskutetuin määrin. Vuoden 2023 palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2023 koskeviin toimeksiantoihin.

## KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>K45. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	72	68
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	2	2
Henkilöstön lukumäärä yhteensä	76	72

<b>K46. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	575	593

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 8 viikon palkkio. Vuonna 2024 ei maksettu tulospalkkioita.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	65	62
Varapj:lle maksetut palkkiot	46	43
Jäsenille maksetut palkkiot	165	159
Hallitukselle maksetut palkkiot yhteensä	276	265
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	19	16
Varapj:lle maksetut palkkiot	12	8
Jäsenille maksetut palkkiot	79	78
Hallintoneuvostolle maksetut palkkiot yhteensä	110	102
Toimiva johto (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	327	721

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten palkitsemisraportista sekä muista palkitsemista koskevista tiedoista, jotka julkistetaan Hypon kotisivuilla.

## KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

## K47. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähimpiin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja tämän sijainen, johtoryhmän jäsenet sekä edellä mainittujen henkilöiden läheiset perheenjäsenet ja lähipiiriyhteisöt. Lisäksi lähimpiin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Tytäryhtiö ja yhteiset toiminnot on esitelty liitteessä 50. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

	2024	2023	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	68	97	-29
Toimiva johto	367	946	-579
Hallitus	493	182	311
Hallintoneuvosto	207	243	-36
Yhteiset toiminnot	707	703	4
Muu lähipiiri	1 227	1 126	101
Lähipiirille myönnetty luotot yhteensä	3 069	3 296	-228

Lähipiiriluoat myönnetään lähimpiin kuuluville luonnollisille henkilöille keskeisiltä osin Hypon luotonmyönnössä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisina sekä noudattaen Hypon luottoriskin hallinnan periaatteita. Myönnettävä luottomäärä arvioidaan tapauskohtaisesti huomioiden luotonsaajan maksukyky sekä luotolle annettava vakuus. Oman asunnon hankintaan voidaan myöntää korkeintaan 90 % rahoitus enintään 90 %:n vakuusarvostuksella. Asunto-otto on aina asuntovakuudellinen ja sitä lyhennetään säännöllisesti alusta asti. Viitekorkona käytetään 6 tai 12 kuukauden euribor-viitekorkoa. Luoton marginaali määräytyy käyttötarkoituksen ja lainamäärän perusteella vaihteluväliltä 0,20 % - 2,00 %. Luotosta peritään 0,1 %:n liittymismaksu.

## K48. LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

	2024	2023	Muutos
Toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja hallitus	373	486	-113
Hypon hallintoneuvosto	191	139	52
Toimiva johto	70	119	-49
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö	352	488	-136
Muu lähipiiri	1 336	1 453	-117
Lähipiirin talletukset yhteensä	2 322	2 684	-363

Talletukset on tehty markkinaehdoin.

## K49. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIIKETAPAHTUMAT

Hypo-konserni toteutti lähimpiin kanssa seuraavat liiketapahtumat:	2024	2023	Muutos
Hypo myynyt sijoituskiinteistön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:lle	0	700	-700
Hypo myynyt sijoituskiinteistön Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiölle	550	0	550
Hypo myynyt palveluita Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiölle	25	26	-1

Kaikki liiketapahtumat on toteutettu markkinaehdoin. Edellä kuvatuista liiketapahtumista tilinpäätöshetkellä maksamatta olevat rahamäärät esitetään saamisina/velkoina. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön väliset henkilöstön ja johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisten suoritusten ja saldojen rahamäärät käyvät ilmi liitetiedosta 40 'Työsuhde-etuudet'.

## KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## K50. TIETOJA TYTÄRYRITYKSISTÄ JA YHTEISISTÄ TOIMINNOISTA

2024	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
<b>Tytäryritykset</b>							
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0	64 867	3 408	1 620 354	1 551 254	8 865
<b>Yhteiset toiminnot</b>							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 142	-142	7 790	1 648	724

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2024 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

2023	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
<b>Tytäryritykset</b>							
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0	61 459	3 124	1 634 307	1 572 848	8 552
<b>Yhteiset toiminnot</b>							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 284	-404	7 875	1 591	558

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2023 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

## KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

**K51. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN**

Tilikauden 1.1.-31.12.2024 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

**K52. LUOTTORISKI**

Luottoriski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että konserniyhtiön vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan. Luottoriski toteutuu, jos luoton vakuus ei tällöin riitä kattamaan konserniyhtiön saatavaa. Luottoriski ilmenee toteutuessaan arvonalentumistappiona. Luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernissa harjoittaa emoyhtiö Hypo.

Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat vahvistettuihin luotonmyönnön yleisiin ehtoihin, luottoriskin hallinnan periaatteisiin ja näitä täydentäviin operatiivisiin ohjeisiin.

**Luotonanto**

Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään asuntovakuustyypistä riippuen yleensä 50-80 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien asupuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa eli ns. kauppaa-arvoa. Vakuuksien arvon kehitystä seurataan säännöllisesti tilastollisin menetelmin. Sääntelyn edellyttämien suurten luottojen vakuudet arvioidaan lisäksi erillisessä menettelyssä määräajoin. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia sisäisiä ohjeita. Henkilökunnan osaaminen varmistetaan koulutuksella sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, lainakannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Tarjottavat tuotteet luotonannossa ovat yksinkertaisia. Valtaosa asiakkaista ja lainakannan vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kasvukeskuksista, joissa asuntojen hintakehitys ja väestönkasvu on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti. Merkittävien luottoriskin vähentämistekniikoista syntyvä riskikeskittymä on asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa ja erityisesti Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa.

Vakuuksien arvioinnissa hyödynnetään Hypon Asuntoluottoluokitusta, joka ottaa huomioon useita vastuullisuus- ja ilmastonäkökohtia, mukaan lukien kunkin alueen tulvariskit sekä meri- että makeanveden osalta. Osana ilmasto- ja ympäristöriskien vaikutusarviota konsernissa on tehty lisäksi erillinen arvio lainakannan jakautumisesta tulvariskialueille. Arvion lopputuloksena on, että konsernin kannassa on yksittäisiä tulvariskeille alttiita vakuuskohteita, mutta ei olennaisia riskikeskittymiä tulvariskialueilla.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina ja niitä valvotaan säännöllisesti.

Luottoriskiä mitataan ja siitä raportoidaan säännöllisesti sekä luottoriskiä ennakoivilla että lainakannan laatua ja jakaamaa kuvaavilla tekijöillä.

**Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset**

Konserniyhtiöiden maksuvalmiussijoitusten ja käytössä olevien yksinkertaisten johdannaissopimusten vastapuoliksi hyväksytään valtio-, luottolaitos- ja yritysvastapuolet, jolle johto on vahvistanut maa- ja vastapuoliliimit. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja valvonta on kuvattu ja perustuu vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

Johdannaisten osalta konserni käyttää ns. keskusteluyhteisöä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa.

**Muut luottoriskivastapuolet**

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan ja arvioidaan ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten veloitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Siltä osin kuin konserniyhtiöt suorittavat liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.



## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## K52. LUOTTORISKI JATKUU

## Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

Vakavaraisuuslaskennassa käytetään seuraavien luokituslaitoksen antamia luokituksia: S&P Global Ratings, Moody's ja Fitch. Luokituksia hyödynnetään vakavaraisuuslaskennassa siten, että saamiselle annetaan luottoluokituksen osoittama sääntelyn mukainen riskipaino. Luokituksia hyödynnetään saamiin seuraavilta vastapuolilta kulloinkin voimassa olevien luokitusten mukaisesti:

- valtiot ja keskuspankit
- aluehallinnot tai paikallisviranomaiset
- julkisyhteisöt ja julkisoikeudelliset laitokset
- laitokset
- yritykset

## Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

## Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin ja johdannaisopimuksiin liittyvän vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Rahoitustaseeseen kuuluva sijoitusportfolio käsitellään vakavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä. Hypolla ei ole kaupankäyntivarastoa ja ainoastaan vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 94 artiklan sallima pieni kaupankäyntivarasto (enintään 5 prosenttia kokonaisvaroista ja enintään 50 milj. euroa) on mahdollinen.

Luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomatarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

## K52.a LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

	2024			2023		
	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
<b>Luotonanto</b>						
Erääntymättömät	2 654 854	2 701 189	-9	2 747 524	2 713 849	-13
Erääntyneet 1-2 pv *)	87 170	43 585	-1	0	18 521	0
Erääntyneet 3 pv-1 kk	31 561	27 684	-6	23 807	25 568	0
Erääntyneet 1-3 kk	6 303	8 010	-39	9 717	7 780	-4
Järjestämättömät	12 230	8 731	-253	5 232	4 543	-289
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>2 792 118</b>	<b>2 789 199</b>	<b>-308</b>	<b>2 786 280</b>	<b>2 770 261</b>	<b>-306</b>
<b>Muut</b>						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	8 901	13 146	0	17 390	20 843	
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	142 774	144 580	-24	146 386	143 838	-5
Osakkeet ja osuudet	31	28	0	24	24	
Johdannaisopimukset			0			
Erääntymättömät	19 016	18 624	0	18 232	10 530	
<b>Muut yhteensä</b>	<b>170 723</b>	<b>176 378</b>	<b>-24</b>	<b>182 033</b>	<b>175 235</b>	<b>-5</b>
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,44 %			0,19 %		

\*) Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot, joiden suoritukset ovat viivästyneet maksuliikenneviiveen johdosta. Kirjanpitoarvot sisältävät kertyneet korot.

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## K52.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS

2024

2023

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjan- pitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjan- pitoarvo netto	2024		Kirjan- pitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjan- pitoarvo netto	2023	
					%					%
Kotitaloudet	842 209	-308	841 901	30,2 %		850 684	-306	850 378	30,5 %	
Asuntoyhteisöt	1 924 002	0	1 924 001	68,9 %		1 919 738	0	1 919 738	68,9 %	
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	23 862	0	23 862	0,9 %		13 601		13 601	0,5 %	
Muut	2 046	0	2 046	0,1 %		2 256		2 256	0,1 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>2 792 118</b>	<b>-308</b>	<b>2 791 811</b>	<b>100,0 %</b>		<b>2 786 280</b>	<b>-306</b>	<b>2 785 973</b>	<b>100,0 %</b>	
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan										
Vakituinen asunto	2 727 475	-291	2 727 185	97,7 %		2 734 399	-292	2 734 108	98,1 %	
Kulutusluotto	35 727	-17	35 710	1,3 %		34 459	-15	34 444	1,2 %	
Vapaa-ajan asunto	8 627	0	8 627	0,3 %		7 971	0	7 970	0,3 %	
Muut	20 290	0	20 290	0,7 %		9 451		9 451	0,3 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>2 792 118</b>	<b>-308</b>	<b>2 791 811</b>	<b>100 %</b>		<b>2 786 280</b>	<b>-306</b>	<b>2 785 973</b>	<b>100,0 %</b>	
Luotonanto maakunnittain										
Uusimaa	2 065 620	-146	2 065 475	74,0 %		2 095 782	-222	2 095 560	75,2 %	
Muu Suomi	726 498	-162	726 336	26,0 %		690 498	-85	690 413	24,8 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>2 792 118</b>	<b>-308</b>	<b>2 791 811</b>	<b>100 %</b>		<b>2 786 280</b>	<b>-306</b>	<b>2 785 973</b>	<b>100,0 %</b>	

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

## K52.c LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 31,1 % (30,3 %).

LTV-arvojen laskennassa huomioidaan vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia.

	2024	%	2023	%
Luototusaste prosentteina kotitaloudet				
< 10	8 084	1,0 %	8 247	1,0 %
10-20	24 579	2,9 %	25 323	3,0 %
20-30	51 748	6,2 %	54 135	6,4 %
30-40	78 224	9,3 %	81 224	9,6 %
40-50	117 953	14,0 %	116 395	13,7 %
50-60	134 552	16,0 %	156 157	18,4 %
60-70	162 402	19,3 %	166 389	19,6 %
70-80	142 303	16,9 %	143 146	16,9 %
80-90	76 355	9,1 %	63 825	7,5 %
90-100	39 227	4,7 %	27 687	3,3 %
> 100	3 894	0,5 %	4 989	0,6 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	718	0,1 %	1 531	0,2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>840 039</b>	<b>100,0 %</b>	<b>849 049</b>	<b>100,0 %</b>

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K52.c LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN JATKUU	2024	%	2023	%
Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut				
< 10	688 816	35,5 %	676 832	35,1 %
10-20	500 220	25,7 %	547 403	28,4 %
20-30	349 954	18,0 %	351 906	18,3 %
30-40	199 618	10,3 %	206 337	10,7 %
40-50	123 053	6,3 %	86 500	4,5 %
50-60	39 134	2,0 %	19 035	1,0 %
60-70	21 187	1,1 %	13 660	0,7 %
70-80	0	0,0 %	0	0,0 %
80-90	0	0,0 %	0	0,0 %
90-100	20 629	1,1 %	20 758	1,1 %
> 100	251	0,0 %	0	0,0 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	0	0,0 %	3 474	0,2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1 942 862</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 925 905</b>	<b>100,0 %</b>

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasemaa suhteessa luototukseen. Kaikilla luotoilla on turvaava vakuus. Yksittäinen luotto on esitetty vain yhdessä LTV-luokassa. LTV-laskentaan on sisällytetty vain asunto- tai asuinkiinteistövuokaukselliset lainat. Luotolle kertynyt korko ei ole laskennassa mukana.

## K52.d LAINANHOITOJOUSTOT

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Järjestämättömällä saamisella tarkoitetaan luottoa, jossa velkojan arvion mukaan on todennäköistä, ettei velallinen suorita velvoitteitaan ilman perintätoimia, kuten vakuuden realisointia, jossa olennainen maksuveloite on ollut yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta tai johon on tehty arvonalentumiskirjaus.

Henkilöasiakkaiden järjestämättömät luotot olivat lainakannasta 0,36 %, asunto-osaakeyhtiöiden 0,04 % ja muiden yhteisöjen puolestaan 0,03 %.

Lainanhoitajousten määrä on hieman kasvanut vuoden 2024 aikana pysyen yhä maltillisella tasolla. Lainanhoitajousteilla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoiduista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Henkilöasiakkaiden lainanhoitajousteolliset luotot olivat lainakannasta 0,48 % ja asunto-osaakeyhtiöiden 0,16 %.

Luottoriskioikaisut perustuvat IFRS 9 -sääntelyn mukaiseen odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen sekä mahdollisiin lopullisiin luottotappioihin. Lopullisten luottotappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
<b>2024</b>						
Lainanhoitajousteollisten saamisten tasearvo 1.1.	11 621	0	11 621	269	0	269
Muutokset tilikauden aikana	5 245	85	5 330	625	0	625
Lainanhoitajousteollisten saamisten tasearvo 31.12.	16 867	85	16 952	894	0	894
Saamisista kirjatut odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden aikana			22			69

Lainanhoitajousteja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitajousteollisiin saamisiin ole tehty lopullisia luottotappiokirjauksia tilikauden aikana.

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
<b>2023</b>						
Lainanhoitajousteollisten saamisten tasearvo 1.1.	10 655		10 655	340		340
Muutokset tilikauden aikana	967		967	-71		-71
Lainanhoitajousteollisten saamisten tasearvo 31.12.	11 621	0	11 621	269	0	269
Saamisista kirjatut odotetut luottotappiot tilikauden aikana			0			0

Lainanhoitajousteja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitajousteollisiin saamisiin ole tehty lopullisia luottotappiokirjauksia tilikauden aikana.

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

K52.e IFRS 9 RISKILUOKAT		2024				2023			
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta</b>		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Luottoluokka 1-3		30 282			30 282	53 346			53 346
Luottoluokka 4-5		11 798			11 798	3 570			3 570
Riskiluokka ei luokiteltu		10 048			10 048				0
Tappiota koskeva vähennyserä		-24			-24	-5			-5
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta yhteensä		52 104	0	0	52 104	56 911	0	0	56 911
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno</b>		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Kotitaloudet		812 236	19 730	10 233	842 200	825 836	20 832	4 017	850 685
Asuntoyhteisöt		1 920 204	2 582	1 225	1 924 011	1 914 879	4 463	396	1 919 738
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt		21 975	1 120	768	23 862	12 759		841	13 601
Muut		2 046			2 046	2 256			2 256
Tappiota koskeva vähennyserä		-16	-39	-253	-308	-13	-4	-289	-306
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä yhteensä		2 756 445	23 392	11 973	2 791 811	2 755 717	25 292	4 965	2 785 973
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno</b>		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Kotitaloudet		22 304	28	114	22 446	20 250	96	48	20 394
Asuntoyhteisöt		198 759			198 759	176 691	350		177 041
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt		3 940			3 940	99			99
Tappiota koskeva vähennyserä		0			0	0			0
Taseen ulkopuoliset yhteensä		225 003	28	114	225 145	197 041	446	48	197 535
<b>K52.f IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT</b>									
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat</b>		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.		5			5	0			0
Uusien sijoituksien hankinnasta aiheutuvat lisäykset		24			24	5			5
Erääntymiset ja lyhennykset		-5			-5				0
Arvon alentumiset 31.12.		24	0	0	24	5	0	0	5
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno</b>		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.		13	4	289	306	17	27	189	233
Uudet saamiset		12	17	0	28	7			7
Erääntymiset ja lyhennykset		-8		-12	-20	-4			-4
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)				-132	-132			-52	-52
Luottoriskistä aiheutuva muutos		-1	18	108	125	-7	-23	153	123
Arvon alentumiset 31.12.		16	39	253	308	13	4	289	306
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno</b>		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.		0			0	1			1
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)		0			0	0			0
Luottoriskistä aiheutuva muutos		0			0	-1			-1
Arvon alentumiset 31.12.		0	0	0	0	0	0	0	0

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## K52.g IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

Saamistodistukset, käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.	56 916			56 916	53 522			53 522
Uudet saamiset	31 688			31 688	3 570			3 570
Uusien sijoituksien hankinnasta aiheutuvat lisäykset	-36 476			-36 476	-176			-176
Tase 31.12.	52 128	0	0	52 128	56 916	0	0	56 916
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon</b>								
Tase 1.1.	2 755 730	25 296	5 254	2 786 280	2 721 987	28 403	3 852	2 754 241
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-15 438	15 438		0	-17 565	17 565		0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-2 762		2 762	0	-2 117		2 117	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-5 473	5 473	0		-926	926	0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		160	-160	0		275	-275	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	9 661	-9 661		0	17 760	-17 760		0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	804		-804	0	707		-707	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	423 286	1 981	770	426 038	505 468	-51	557	505 974
Eräännytykset ja lyhennykset	-414 820	-4 310	-937	-420 067	-470 511	-2 210	-1 163	-473 884
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-132	-132			-52	-52
Tase 31.12.	2 756 461	23 432	12 226	2 792 118	2 755 730	25 296	5 254	2 786 280
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenoon</b>								
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.	197 041	446	48	197 535	277 225	698	126	278 050
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0	-350	350		0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-44	44	0		-18	18	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0	37	-37		0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	5		-5	0	17		-17	0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	27 958	-374	27	27 610	-79 889	-547	-79	-80 515
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.	225 003	28	114	225 145	197 041	446	48	197 535

## K53. LIKVIDITEETTIRISKIT

Likviditeettiriski tarkoittaa sen seikan todennäköisyyttä, että konserniyhtiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan omista maksuvelvoitteistaan. Toteutuessaan likviditeettiriski voi vaarantaa konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden.

Konsernin likviditeettiriskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitason vahvistettuihin likviditeettiriskien hallinnan periaatteisiin.

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa sekä tarkoituksenmukaisilta osin erikseen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan osalta.

Treasury-yksikön hoitaman likviditeetin sijoitustoiminnan tavoitteena on maksuvalmiuden ylläpito sekä normaalioloissa että stressatussa toimintaympäristössä ja sijoitettavan omaisuuden pääoman säilyttäminen mahdollisimman hyvin. Likviditeetin sijoittamisessa huolehditaan vastapuoliriskien riittävästä hajauttamisesta, jotta ei synny liiallisia riskikeskittymiä maittain, asiakasryhmittäin, toimialoittain, luottokelpoisuusluokittain, asiakaskonserneittain tai ajallisesti. Sijoituskohteiden ja vastapuolten riskiarvioinnissa huomioidaan vastuullisuus- ja ilmastonäkökohdat. Sijoituksia ei tehdä esim. hiilikaivosteollisuuteen.

## Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää ajallista epätasapainoa suhteessa talletus- ja tukkuvarainhankintaan. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Olemassa olevat ohjelmat ja valtuudet pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta ylläpidetään strategian mukaisesti. Emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemisista sekä maksuvalmiussijoituksista raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) on huomioitu likviditeettiriskien hallinnan periaatteissa.

## Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamisessa rajoissa.

Maksuvalmiusriskien hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioidaan säännöllisellä stressitestauksella, jossa huomioidaan mm. avistaehtoisten talletusten talletuspako ja laajemmat rahoitusmarkkinoihin kohdistuvat häiriöt. Stressiskenaarion mukaiselle selviämisajalle on asetettu likviditeettiriskien hallinnan periaatteissa sisäinen minimitaloite ja seurantaraja.

30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus LCR (Liquidity Coverage Ratio, LCR, %) on huomioitu likviditeettiriskien hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

Konsernin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana likviditeettiriskien hallinnan periaatteiden mukaista riskiraportointia.

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

**K53.a MAKSUVALMIUSRISKI****2024**

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille		826	18 095	4 083	23 004
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 118 663	435 062	2 181		1 555 906
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 280	46 000	1 441 995	300 060	1 790 335
Johdannaissopimukset	9 708	3 912	5 071	9 696	28 387
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	225 145				225 145
Velat Yhteensä	1 355 796	485 800	1 467 343	313 838	3 622 777

**2023**

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat	Alle 3 kk	3–12 kk	1–5 vuotta	5–10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille		57 123	14 615	8 379	80 117
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 019 931	511 388	38 206		1 569 525
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	15 280	406 938	1 127 370	300 090	1 849 678
Johdannaissopimukset	14 939	18 861	19 339	16 684	69 823
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	197 535				197 535
Velat Yhteensä	1 247 685	994 309	1 199 530	325 153	3 766 677

**Jällelrahoitusriski**

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettipäätasapaino eli rakenteellinen rahoitusriski aiheuttaa riskin jällelrahoituksen saatavuuden heikkene- misestä ja jällelrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa eli jällelrahoitusriskiä hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varain- hankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan kes- kimääräistä maturiteettia pidempi, jolloin varainhankinta eräänny maksettavaksi useita kertoja antolainakannan sopimusten mukaisena juoksuaikana. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennakaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velko- jen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan johdolle säännöllisesti.

**Toteutuneet tappiot**

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

**Vaikutus vakavaraisuuteen**

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettirisikit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja, huomioiden myös stressiskenaario.

Konsernin likviditeettirisikin hallinnasta on lisäksi annettu erillinen arvio ja lausuma likviditeettitilannetta kuvaavien tietojen yhteydessä.

**K54. MARKKINARISKI**

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Taseen muut kuin luoto- nannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heiken- tyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien ta- se-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaarana kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista.

Johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskienhallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä Hypon liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen jälkimarkkinakaupankäynnin seurauksena.

Konserniyhtiöillä ei ole arvopaperistamispositioita

Konsernin markkinariskienhallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin markkinariskienhallinnan periaatteisiin. Markkinariskejä halli- taan pitämällä riskitasot em. periaateissa asetettujen limiittien ja seurantarajojen sisällä sekä rajaamalla johdannaisten käyttöä vain suojaustarkoituksiin.

**Korkoriski**

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien ai- heuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski). Konsernissa koko taseen tasolla tarkasteltuna korkoriski on samalla rahoitustoiminnan korkoriski (IRRBB, Interest Rate Risk in the Banking Book).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määrittäen, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluaikakohdillaan sellai- sina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korollisten saatavien viitekoro määrättyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti. Henkilöasiakkai- den avista-ehtoisissa talletuksissa viitekorkona on käytössä myös Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia.

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

**K54. MARKKINARISKIT JATKUU**

Nykyarvoriskiä mitataan laskemalla mm. yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Johdannaisia käytetään konsernissa suojaamaan taseen saatava- ja velkaeriä kassavirtoineen korkoriskeiltä. Vain yleiset ja yksinkertaiset johdannaiset ovat sallittuja. Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Muussa liiketoiminnassa kuin varainhankinnassa johdannaisia voidaan kontrolloidusti käyttää maltillisen position ottamiseen korkonäkemystä hyödyntämällä. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy juoksuaikana omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

**Toteutuneet tappiot**

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

**Vaikutus vakavaraisuuteen**

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä tulo-riskille ja nykyarvoriskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

**Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit**

Konserniyhtiöiden omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin tarkemmin säännellyllä tavalla rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernitaseelle asunto- ja asuntotonttimituksiin liittyvien riskienhallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

**Arvonalentumisriski**

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asunto-osakkeiden tai asuntotonttien käyvät arvot alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntotonttimitukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Huoneisto-omistusten käypä arvo todennetaan tilastotietoja ja oman henkilöstön LKV-osaamista hyödyntäen vuosittain ja tarvittaessa kohdekohtaisesti arviokirjalla. Asuntotonttimitusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkina-tilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositason saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittävät useimmiten asiakaslähteisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

**Tuottoriski, vahingoittumisriski**

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamiin asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokratarkistusten ajoittumisesta, vuokratantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

**Keskittyneisyysriski**

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittymiä yksittäisiin kohteisiin on vähän ja ne huomioidaan liiketoiminnassa tarkasti. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvässä liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Omistusten hajautuminen vähentää myös asunto- ja kiinteistöomistuksiin liittyviä kohdekohtaista ympäristö- ja ilmatoriskejä. Fyysiset ilmasto- ja ympäristöriskeistä kuten sään ääri-ilmiöistä mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen kohdistuminen omistuskohteisiin laajasti on siten hyvin epätodennäköistä.

**Toteutuneet tappiot**

Tilikaudella ei toteutunut merkittäviä asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvistä riskeistä johtuneita tappioita.

**Vaikutus vakavaraisuuteen**

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja. Kohdennuksessa on arvioitu myös lainakannan vakuuksina olevien asuntojen arvoa ja sen vaikutuksia vakavaraisuuteen.

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## K54.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

milj. €

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2024	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>					
Saamiset	763	2 097	0		2 860
Velat	1 104	748	46		1 898
Netto	-341	1 349	-46	0	962
<b>Kiinteäkorkoiset</b>					
Saamiset	393	25	1 460	297	2 176
Velat	866	466	1 427	276	3 034
Netto	-472	-440	33	22	-858

Korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyy antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus- ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaissopimuksiin. Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoon sisältäen kertyneet korot. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Velkoihin sisältyy erää, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi yhden päivän - 24 kuukauden kuluessa riippuen velkojan luonteesta. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

## Herkkyyshanalyysi 2024

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 5,6 miljoonaa (kasvaisi 5,6 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,9 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi yhden prosentin koron noususta 10,8 miljoonaa euroa.

milj. €

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2023	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>					
Saamiset	755	2 128	3		2 886
Velat	1 219	737	60		2 016
Netto	-463	1 391	-58	0	870
<b>Kiinteäkorkoiset</b>					
Saamiset	525	371	1 161	305	2 362
Velat	713	899	1 178	273	3 063
Netto	-188	-528	-17	33	-701

## Herkkyyshanalyysi 2023

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 2,1 miljoonaa (kasvaisi 2,1 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,3 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 1 prosentin koron noususta 3,7 miljoonaa euroa.



## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

**K55. OPERATIIVISET RISKIT**

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietoturva- ja tietojärjestelmä- sekä yhden toimipaikan riskit. Lisäpiirteitä konsernin operatiivisiin riskeihin tuo emoyhtiö Hypon harjoittama kiinnitysluottopankkitoiminta. Operatiivisiin riskeihin lukeutuvat lisäksi oikeudelliset riskit, tietosuoja osana tietoturvallisuutta sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja siihen liittyvät erityiset riskienhallintavelvoitteet.

**Henkilöstö**

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan säännöllisesti päivitettävillä toimenkuvilla ja konsernin liiketoimintatavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella ja varamiesjärjestelyillä. Henkilöstön hyvinvointia pidetään aktiivisesti huolta panostamalla muun muassa laajaan työterveyspalveluun ja muihin henkilöstöetuihin. Työssä jaksamista ja työhyvinvointia seurataan säännöllisin BBI- ja NPS-mittauksin. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoitteiden lisäksi myös riskienhallinnallinen näkökulma. Konsernin toimintojen ohjeistusta ylläpidetään aktiivisesti. Ohjeistuksen vastaiseen toimintaan puututaan.

**Tietoturva ja tietojärjestelmät**

Tietoturvaan varaudutaan suojaamalla Hypon palvelut, tietojärjestelmät ja tietokannat korkean tietoturvallisuuden tason takaavien teknisten ratkaisuin, jotka mahdollistavat tietoturvasuhkien seurannan ja torjunnan. Tietoturvasuohjeistus pidetään ajan tasalla. Tietoturvaohjeita päivitetään ja uusia ohjeita otetaan käyttöön tarpeen mukaan. Henkilöstön tietoturvaosaaminen varmistetaan säännöllisin koulutuksin ja tentein. Koko henkilökunnan käyttövaltuudet tarkistetaan vuosittain. Tietoturvallisuus ja sen hallinta ovat olleet korostuneesti esillä yleisen turvallisuustilanteen muutosten myötä.

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tietotekniset kehityshankkeet viedään lävitse järjestelmällisesti ja dokumentoidusti.

Konsernissa alkuvuodesta 2022 käyttöönotettu perustietojärjestelmä on toiminut vakaasti. Perustietojärjestelmän uudistamishankkeen viimeisiä osia otettiin käyttöön vuoden 2024 aikana.

Tärkeimmän tietojärjestelmäosaston toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Konsernissa on vahvistettu tietoturva- ja tietojärjestelmärisikien hallinnan periaatteet ja niitä täydentävä operatiivinen toimintaohjeistus.

**Toimitilat**

Konsernin toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä ajantasaisista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta. Toimitiloihin kohdistuu myös sään ääri-ilmiöistä, erityisesti rankkasateista aiheutuvia riskejä. Kaupunkitulvat voivat uhata myös toimitilakiinteistöä, mihin uhkaan on varauduttu. Sekä lyhyen että pidemmän aikavälin ilmasto- ja ympäristöriskit huomioidaan toimitilakiinteistön hallinnassa sekä korjaus- ja kunnossapitotarpeiden suunnittelussa.

**Oikeudelliset riskit**

Oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin. Liiketoiminnasta aiheutuvia riskejä, kuten rikosriskejä, on käsitelty myös erillisellä vakuutusturvalla.

**Kiinnitysluottopankkitoiminta**

Kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyviä erityisvaatimuksia, kuten toiminnalle asetetut rajat, vakuuspoolin muodostaminen ja toiminnan eriyttämistä koskevat vaatimukset ja niihin liittyvät lähinnä toiminnalliset riskit ja niiden hallinta, valvonta ja raportointi on ohjeistettu erikseen.

**Toteutuneet tappiot**

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

**Vaikutus vakavaraisuuteen**

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuussääntelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressiskenaario.

## KONSERNIN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### K56. STRATEGISET RISKIT

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin toimivan johdon strategiatyöskentelyä.

Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Myös keskeisimmän tietojärjestelmätoimittajan toiminnan muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti konsernin toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista mutta myös konsernin omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtämellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen ja maineen menettäminen luetaan kuuluvaksi strategiaan liittyviin riskeihin.

#### Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenerahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Keskeisenä toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeinona on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen soveltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa rajoittamalla.

#### Kilpailutilanne

Kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Tämä näkyy erityisesti kilpailijoiden hinnoitteluratkaisuissa. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoituksen keskittyvän erikoistoimijan strategiaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

#### Sääntelyriski

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös emoyhtiö Hypoä koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden.

Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

#### Konsernin tunnettuus

Konsernin tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkottamalla, näkyvyyttä tasapainoisesti ja eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti hoitamalla yksittäiset asiakaskontaktit aktiivisesti. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintatavoitteina ovat asiakaskontaktien määrä ja -palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

#### Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista riskeistä johtuneita tappioita.

#### Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti perusjärjestelmän kehittämiseen liittyvistä riskeistä.

### K57. ILMASTO- JA YMPÄRISTÖRISKIT

Ilmasto- ja ympäristöriskeillä tarkoitetaan ilmaston muutoksen ja ympäristön tilan heikkenemisestä aiheutuvia, talouteen ja finanssijärjestelmään vaikuttavia rakenteellisia muutoksia. Ilmasto- ja ympäristöriskit voivat olla fyysisiä tai siirtymäriskejä, joita aiheutuu suoraan tai välillisesti siirtymisestä kohti vähähiilisempää ja ympäristön kannalta kestävämpää taloutta. Tilikauden aikana konsernissa suoritettiin ilmasto- ja ympäristöriskien olennaisuusanalyysi ja aloitettiin kaikkien vastuullisuus- eli ESG-tekijöiden kaksoisolennaisuusanalyysi sekä työ ESG-riskien huomioimisen integroimiseksi osaksi kaikkea liiketoimintaa.

Ilmasto- ja ympäristöriskien vaikuttavuutta konsernin liiketoimintaan rajaa keskittyminen asuntorahoitukseen Suomessa ja antolainauksen painottaminen suomalaisiin kasvukeskuksiin. Hypo ei rahoita maa-, metsä- tai kalateollisuutta eikä liiketoimintoja, jotka ovat erityisen herkkiä ilmasto- ja ympäristötekijöille. Toisaalta liiketoiminnan keskittyminen Suomeen lisää maakohtaisia keskittymäriskejä. Ilmasto- ja ympäristöriskien osalta maantieteellisestä sijainnista johtuvat riskit rajoittuvat asuntorahoituksen erikoistoimijan osalta kuitenkin lähinnä sään ääri-ilmiöistä kuten rankkasateista ja myrskyistä aiheutuviin paikallisiin vahinkoihin.

Tulvariskien vaikuttavuutta Hypon vakuuskannalle on analysoitu ja riskit on arvioitu vähäisiksi. Paikalliset sade- ja hulevesitulvat suurimpien kaupunkien keskusta-alueilla saattavat kuitenkin sattuessaan uhata yksittäisiä vakuuskohteita. Uusmyynnissä ja vakuuksien arvioinnissa huomioitava Hypon Asuntoluokitus ottaa huomioon sekä useita ympäristö- ja ilmastotekijöitä että muita vastuullisuuselementtejä.

Ilmastomuutoksen hillitseminen johtaa lisääntyviin energiatehokkuusvaatimuksiin ja uusiutuvien energialähteiden suosimiseen. Nämä vaatimukset tulevat koskemaan sekä uutta että vanhaa rakennuskantaa, asuntokanta mukaan lukien, minkä on toistaiseksi tunnistettu mahdollistavan konsernin liiketoiminnan kehittämisen ja kasvattamisen.

Konserni on varainhankinnassaan riippuvainen sekä kotimaisten että ulkomaisten sijoittajien käyttäytymisestä. Sijoittajien odotukset ilmasto- ja ympäristötekijöiden ja myös muiden vastuullisuuden osa-alueiden huomioimiseksi liiketoiminnassa kasvavat. Työ sekä sijoittajien odotusten että lisääntyvien sääntely- ja raportointivaatimusten täyttämiseksi on aloitettu ja etenee hyvin.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Korkotuotot	E2	157 712	130 502
Korkokulut	E2	-146 543	-118 806
<b>KORKOKATE</b>		<b>11 169</b>	<b>11 696</b>
Palkkiotuotot	E3	1 665	1 606
Palkkiokulut	E3	-86	-57
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	E4	-1 344	-2 517
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	E5	261	0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	E6	2 354	2 596
Liiketoiminnan muut tuotot	E7	4 520	6 303
Henkilöstö- ja hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-7 212	-6 740
Henkilösivukulut			
Eläkevastuut		-1 375	-1 362
Muut henkilösivukulut		-124	-174
Hallintokulut		-4 743	-4 443
<b>Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä</b>		<b>-13 454</b>	<b>-12 719</b>
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	E9	-1 385	-1 517
Liiketoiminnan muut kulut	E8	-1 259	-1 538
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	E10	-108	-119
<b>LIIKEVOITTO</b>	E11	<b>2 332</b>	<b>3 733</b>
Tuloverot		-467	-748
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>1 865</b>	<b>2 985</b>

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	E12, E32		520 670
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	E15, E31, E32, E45.a, E45.c-e	129 708	146 386
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	E13, E31, E32, E45.a	8 048	12 292
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E14, E31, E32, E45.a-e	2 792 659	2 786 814
Saamistodistukset			
Muilta	E31, E32, E45.a, E45.c-e	13 066	
Osakkeet ja osuudet	E16, E32, E45.a	24	24
Osakkeet ja osuudet konserniin kuuluvissa yrityksissä	E16, E32, E45.a	36 688	36 688
Johdannaissopimukset	E17, E32, E35, E45.a, E46.a	19 016	18 232
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	E22	10 251	10 175
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	E23, E24	51 592	52 614
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	E23, E24	2 958	2 104
Muut aineelliset hyödykkeet	E24	206	337
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		54 757	55 055
Muut varat	E 25	31 078	54 147
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	E 26	945	1 526
Laskennalliset verosaamiset	E 27	14	9
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>3 096 255</b>	<b>3 642 020</b>

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	E31, E32, E46.a		51 349
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E31, E32, E46.a	1 231 083	1 645 898
Velat luottolaitoksille yhteensä		1 231 083	1 697 247
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	E31, E32, E46.a	4 572	6 204
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		1 637 926	1 647 529
Muut		15 893	46 931
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat yhteensä	E28, E31, E32, E46.a	1 653 818	1 694 460
Johdannaissopimukset	E17, E32	36 266	74 793
Muut velat	E 29	28 692	30 888
Siirtovelat ja saadut ennakot		2 145	2 102
Laskennalliset verovelat	E27	8 930	8 918
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		41 683	41 683
Laskennallinen verovelka		-8 337	-8 337
Vapaaehtoiset varaukset yhteensä		33 347	33 347
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	E34	5 000	5 000
Arvonkorotusrahasto		2 235	2 235
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		50 425	47 505
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta		106	57
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto		14 848	13 355
Tilikauden voitto		1 865	2 985
Oma pääoma yhteensä	E33	97 402	94 061
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>3 096 255</b>	<b>3 642 020</b>

## TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

1 000 €	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot		221 414	197 535
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ</b>	E38	<b>221 414</b>	<b>197 535</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Saadut korot ja palkkiotuotot	164 456	136 520
Maksetut korot ja palkkiokulut	-129 516	-116 791
Luotto- ja takaustappiot	-88	-41
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-14 220	-14 041
Maksetut tuloverot	71	-842
<b>Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä</b>	<b>20 703</b>	<b>4 805</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)</b>		
Saamiset asiakkailta	-9 333	-23 174
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä</b>	<b>-9 333</b>	<b>-23 174</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)</b>		
Liiketoiminnan muut velat	-21	-45
<b>Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä</b>	<b>-21</b>	<b>-45</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT</b>	<b>11 349</b>	<b>-18 413</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	763	7 975
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatui sta rahoitusvälineistä	-437	-2 135
Saadut maksut sijoituskiinteistöistä	2 720	3 867
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-806	-2 955
Rahavirrat käyttöomaisuuden hankinnoista	-1 320	-1 259
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT</b>	<b>919</b>	<b>5 494</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Rahoitusvelkojen nostot	364 259	659 321
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-907 695	-528 886
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT</b>	<b>-543 436</b>	<b>130 434</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-531 168</b>	<b>117 515</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>681 070</b>	<b>563 555</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>149 902</b>	<b>681 070</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-531 168</b>	<b>117 515</b>
<b>Rahavarat taseessa</b>		
Rahavarat rahavirtalaskelmassa tilikauden lopussa	149 902	681 070
Muutokset, joihin ei liity maksua	920	-1 721
<b>Tasearvo tilikauden lopussa</b>	<b>150 822</b>	<b>679 349</b>

Vuoden 2023 tilinpäätöksessä esitettyyn rahavirtalaskelmaan on tehty oikaisuja. Rahavirrat on ryhmitelty uudestaan, jotta ne kuvastavat aiempaa selkeämmin rahavirtalaskelman alaryhmiä liiketoiminta, investoinnit ja rahoitus. Rahavirtalaskelman rivirakennetta on täsmennetty sekä rahavirtojen euro-määriin on tehty oikaisuja. Oikaisujen euromäärät ovat:

Rahavirtalaskelmaan 31.12.2023 tehdyt oikaisu t (1000 €)	Oikaistu määrä	Tilinpäätöksessä 2023 esitetty määrä	Muutos
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-18 413	12 372	-30 785
Investointien rahavirrat	5 494	-2 679	8 172
Rahoituksen rahavirrat	130 434	113 030	17 404
<b>Rahavarojen muutos</b>			<b>-5 208</b>

**Oikaisujen luonne ja syyt:****Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat**

Johdannaisvakuuksista kertyneet rahavirrat on siirretty ryhmään 'Rahoituksen rahavirrat'. Rahoitusvälineiden saatujen ja maksettujen korkojen rahavirtaa on tarkennettu.

**Investoinneista kertyneet nettorahavirrat**

Sijoituskiinteistöjen rahavirtojen riviryhmittelyä on tiivistetty. Rahavaroja suojaavien johdannaisten realisoidut rahamäärät on koottu ryhmään 'Investointien rahavirrat'. Rahavirtojen määrää on tarkennettu.

**Rahoituksesta kertyneet rahavirrat**

Varainhankintasopimuksia suojaavien johdannaisten rahavirrat on ryhmitelty samaan ryhmään varainhankintasopimusten rahavirtojen kanssa. Myös johdannaisten vakuusjärjestelyistä kertyneet rahavirrat on siirretty erään 'Rahoituksen rahavirrat'. Suojauslaskennassa olevien sopimusten tapahtumat on oikaistu rahavirtaperusteiseksi.

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

**E1. Emoyhtiön olennaiset tilinpäätöksen laatimisperiaatteet**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä myös Hypoteekkiyhdistys, Hypo) 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, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa sekä vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitys- luottopankkitoimintaa. Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiö.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön tilinpäätös on laadittu ja esitetty luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetuksen ja Finanssivalvonnan antamien tilinpäätösmääräysten mukaisesti. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen, rahavirtalaskelman ja liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus, joka esitetään konsernin tiedoin.

Vakavaraisuusvaatimus lasketaan luottoriskille ja vastapuoliriskille standardimenetelmällä, ja operatiiviselle riskille perusmenetelmällä. EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot laaditaan konsernitason ja julkaistaan erillisenä julkaisuna samaan aikaan tilinpäätöksen kanssa.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroina, joka on yhtiön toimintavaluutta.

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laatimisperiaatteita.

Emoyhtiön tilinpäätöksessä julkistettavat numeeriset taulukot esitetään tuhansina euroina, ellei niiden yhteydessä toisin ilmoiteta. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

**KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT**

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä kuten konsernitilinpäätöksenkin laatiminen.

**RAHOITUSINSTRUMENTIT**

Rahoitusvarat, rahoitusvelat ja johdannaiset käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteita noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä. Luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvälineistä tehdään Luottolaitoslain 12 luvun 6 § 4 momentin mukaisesti.

**AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteita noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä.

**AINEELLISET HYÖDYKKEET**

Sijoituskiinteistöt on valtaosin kirjattu taseeseen hankintamenoona. Tiettyihin kohteisiin aikaisempina vuosina tehtyjen arvonnkorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonnkorotusrahastoon. Tehdyt arvonnkorotukset

tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonnalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonnalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonnalentumiskirjaus, jolloin myös aiheettomaksi osoittautunut arvonnkorotus peruutetaan.

Muilta osin sijoituskiinteistöjen käsittely sekä muiden aineellisten hyödykkeiden käsittely on sama kuin konsernissa.

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät omassa käytössä olevat toimitilat, koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenoamalla mukaisesti.

**VAPAAEHTOISET VARAUKSET**

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omana eränä tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja taseessa tilinpäätössiirtojen kertymissä. Varaukset muodostuvat EVL 46 §:n mukaisesta yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostoimintaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, ja muihin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

**LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT**

Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta arvostettavien rahoitusvarojen arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösiirtojen arvonnkorotuksista syntynyt arvonnkorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoon ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

**VAPAAEHTOISET ELÄKE-ETUUDET**

Hypon työntekijöiden vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). Suomen Hypoteekkiyhdistys toimii eläkesäätiön eläkevastuun työnantajayhtiönä. Eläkevastuu on täysin katettu. Etuuspohjaisen eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletamista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

**TULOUTUSPERIAATTEET**

Emoyhtiön tuloutusperiaatteet noudattelevat konsernin laatimisperiaatteissa kuvattuja tuloutusperiaatteita muutamien poikkeuksin. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta tehty ylikatepalautus, johon tarvitaan Finanssivalvonnan erillinen suostumus, kirjataan pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja. Toinen poikkeama konsernin tuloutusperiaatteista on, että emoyhtiössä ei-palautettavat liittymismaksut kirjataan suoraan oman pääoman rahastoon. Lisäksi yleisen luottotappiovarauksen lisäys esitetään tilinpäätössiirroissa ja se vaikuttaa verotettavan tuloksen määrää pienentävästi.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

**E2. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN**

	2024		2023	
	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta		9 734		13 836
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		122 322		101 064
Saamistodistukset		4 335		2 397
Johdannaissopimukset		19 928		11 105
Muut korkotuotot		1 394		2 100
Korkotuotot yhteensä	0	157 712	0	130 502
Velat luottolaitoksille	-53 844	-56 411	-47 498	-49 778
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-209		-179
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-36 242		-27 163
Johdannaissopimukset		-53 680		-41 615
Negatiiviset korkotuotot		0		-38
Muut korkokulut		-1		-33
Korkokulut yhteensä	-53 844	-146 543	-47 498	-118 806

**E3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT**

	2024	2023
Luotonannosta	1 658	1 599
Muusta toiminnasta	7	6
Palkkiotuotot yhteensä	1 665	1 606
Palkkiokulut luotonannosta	-86	-57
Nettopalkkiotuotot	1 578	1 548

**E4. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSLASKELMAN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVÄLINEIDEN NETTOTUOTOT**

	2024			2023		
	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä	Luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	Yhteensä
Arvopaperikaupan nettotuotot						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista saamistodistuksista	465	534	999	-1 875	4 948	3 072
Muista kuin suojauslaskennassa olevista, käypään arvoon arvostettavista koronvaihtosopimuksista	-384	-1 604	-1 989	2 789	-6 288	-3 499
Suojauslaskennan nettotulos						
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista käyvän arvon suojauslaskennassa		-31 146	-31 146		-63 756	-63 756
Koronvaihtosopimuksista käyvän arvon suojauslaskennassa		30 791	30 791		61 665	61 665
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot yhteensä	81	-1 425	-1 344	914	-3 431	-2 517

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusinstrumentteja ei ole.

**E5. KÄYPÄÄN ARVOON MUUN LAAJAN TULOSEN KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT**

	2024	2023
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot	261	
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot yhteensä	261	0



## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

<b>E6. SJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vuokratuotot	1 396	1 342
Myyntivoitot (-tappiot)	144	314
Muut tuotot	1 273	1 378
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-324	-298
Muut kulut	-135	-139
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot yhteensä	2 354	2 596

<b>E7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Käyttökorvaukset, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	12	14
Muut tuotot	4 508	6 289
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	4 520	6 303

Muut tuotot sisältää hallinnointipalvelun palkkiot konserniyhtiöiltä. Vertailuvuoden luku sisältää -2,2 miljoonan euron vakaussmaksun vuodelle 2023.

<b>E8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vuokratulot	-39	-29
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-76	-110
Muut kulut	-1 144	-1 398
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-1 259	-1 538

<b>E9. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETOMISTA HYÖDYKKEISTÄ</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 385	-1 517

<b>E10. LOPULLISET JA ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT TULOSLASKELMASSA</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-2	-73
Lopulliset luottotappiot	-94	-52
Luottotappiopalautekset	6	11
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	0	1
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-18	-5
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot yhteensä	-108	-119

Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutoksen tarkempi erittely esitetään riskienhallinnan liitetiedossa 'IFRS 9 tappiota koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät'.

**E11. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT**

Yhtiön pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Antolainauksen ja muiden asumisen tuotteiden ja palvelujen katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

<b>2024</b>	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	18 543	2 358	3 096 255	2 965 506	72
Muu toiminta	69	48	0		
<b>Yhteensä</b>	<b>18 612</b>	<b>2 406</b>	<b>3 096 255</b>	<b>2 965 506</b>	<b>72</b>

<b>2023</b>	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Vakinainen henkilöstö, keskimäärin
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	19 573	3 701	3 642 202	3 514 613	68
Muu toiminta	53	32	0		
<b>Yhteensä</b>	<b>19 626</b>	<b>3 733</b>	<b>3 642 202</b>	<b>3 514 613</b>	<b>68</b>

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

<b>E12. KÄTEISET VARAT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Saamiset keskuspankilta		520 670
Käteiset varat yhteensä	0	520 670

<b>E13. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA</b>	<b>2024</b>		<b>2023</b>
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Luottolaitoksilta	8 048		8 048
Saamiset luottolaitoksilta yhteensä	8 048	0	8 048
	<b>2023</b>		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Luottolaitoksilta	12 292		12 292
Saamiset luottolaitoksilta yhteensä	12 292	0	12 292

<b>E14. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ</b>	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä	Tasearvo	Tappiota koskeva vähennyserä
Asuntoyhteisöt	1 924 859	0	1 920 578	0
Kotitaloudet	841 892	-308	850 685	-306
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	23 862		13 601	
Muut	2 046		2 256	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöltä yhteensä	2 792 659	-308	2 787 120	-306
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	12 226		5 254	
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot				
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.	-306		-234	
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-2		-72	
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.	-308		-306	
Odotettavissa olevat luottotappiot tunnistetaan ja kirjataan sopimuskohtaisesti.				
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot, netto, palautukset = (+), tappiot = (-)	-88		-41	

Lopulliset luottotappiot sisältävät tilikaudella kirjatut lopulliset luottotappiot sekä luottotappiopalautekset. Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2024 tietojen kanssa.

<b>E15. KESKUSPANKKIRAOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET</b>	<b>2024</b>			<b>2023</b>
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	20 440		20 440	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtion velkasitoumukset	32 177		32 177	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	2 195		2 195	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	18 500		18 500	-8
Muut saamistodistukset	122		122	
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	56 274		56 274	
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset yhteensä	129 708	0	129 708	-8

Saamistodistukset ovat vuonna 2024 jäljellä olevalta maturiteetiltaan 0,4-6,5 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## E15. KESKUSPANKKIRAOITUKSEEN OIKEUTTAVAT SAAMISTODISTUKSET JATKUU

2023

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	53 346		53 346	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtion velkasitoumukset	54 895		54 895	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset	2 142		2 142	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	3 570		3 570	-5
Pankkien liikkeeseen laskemat saamistodistukset	32 433		32 433	
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset yhteensä	146 386	0	146 386	-5

## E16. OSAKKEET JA OSUUDET

2024

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		24	24	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		36 688	36 688	36 688
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0	36 712	36 712	36 688
Joista hankintameno		36 688	36 688	

2023

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		24	24	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		36 688	36 688	36 688
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0	36 712	36 712	36 688
Joista hankintameno		36 688	36 688	

## E17. JOHDANNAISSOPIMUKSET

2024

2023

	Kirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo	
	Varat	Velat	Varat	Velat
OTC-koronvaihtosopimukset				
Käyvän arvon suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Käypä arvo	18 845	35 580	16 995	74 874
joista keskusvastapuoliselvityksessä		29 124		53 010
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Käypä arvo	171	686	1 238	-82
joista keskusvastapuoliselvityksessä		686		-82
Kirjanpitoarvo yhteensä	19 016	36 266	18 232	74 793

Sopimuksen käypä arvo sisältää kertyneen koron.



## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## E20. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

2024

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 557 510	35 497		-31 146
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 443			194	214

2023

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvän arvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		1 591 080	48 894		-63 756
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 590			408	322

## E21. SUOJAUSLASKENNAN TEHOAKUUS

2024

2023

Suojauksen tehottomuus				
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot			-354	-2 091

## E22. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2024

2023

IT-ohjelmat ja -hankkeet		10 018	9 842
Muut aineettomat hyödykkeet		234	333
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		10 251	10 175

## E23. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Käyvän arvon määrittämisperiaate

2024

2023

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo			
Maa- ja vesialueet	3	1 714	1 800
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	49 879	50 814
<b>Tasearvo, yhteensä</b>		<b>51 592</b>	<b>52 614</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		54 177	53 910
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo			
Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo			
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3	2 958	2 104
<b>Tasearvo, yhteensä</b>		<b>2 958</b>	<b>2 104</b>
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen käypä arvo yhteensä		4 058	4 406

Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyyppittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin, perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvästä arvosta. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulu-  
nut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua  
hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

Sijoituskiinteistöjen ja muiden omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisperiaatteet ovat seuraavat:

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

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

**E24. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA** **2024**

	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet		
		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
Hankintameno 1.1.	15 810	53 069	1	3 079	56 149
Lisäykset	1 342	347	854	20	1 222
Vähennykset		-1 369		-32	-1 400
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>17 151</b>	<b>52 048</b>	<b>855</b>	<b>3 067</b>	<b>55 970</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5 634	1 145		2 742	3 887
Tilikauden poisto	1 266			119	119
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>6 900</b>	<b>1 145</b>	<b>0</b>	<b>2 861</b>	<b>4 006</b>
Arvonkorotukset 1.1.		690	2 103		2 793
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>10 251</b>	<b>51 592</b>	<b>2 958</b>	<b>206</b>	<b>54 757</b>

**2023**

	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet		
		Sijoituskiinteistöt ja -osakkeet	Omassa käytössä olevat kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
Hankintameno 1.1.	14 563	47 622	3 854	3 044	54 520
Lisäykset	2 168	5 580		34	5 614
Vähennykset	-922	-133	-3 853		-3 985
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>15 810</b>	<b>53 069</b>	<b>1</b>	<b>3 079</b>	<b>56 149</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4 334	1 145		2 526	3 671
Tilikauden poisto	1 301			216	216
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>5 634</b>	<b>1 145</b>	<b>0</b>	<b>2 742</b>	<b>3 887</b>
Arvonkorotukset 1.1.		690	2 103		2 793
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>10 175</b>	<b>52 614</b>	<b>2 104</b>	<b>337</b>	<b>55 055</b>

**E25. MUUT VARAT**

	2024	2023
Johdannaisten vakuudet	29 735	51 963
Myyntisaatavat	73	65
Tonttintariaahttoimintaan kohdistuvat saamiset	1	4
Muut saamiset	1 270	2 116
Muut varat yhteensä	31 078	54 147

Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2024 tietojen kanssa.

**E26. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT** **2024** **2023**

	2024	2023
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	374	912
Muut siirtosaamiset	571	614
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot yhteensä	945	1 526

Vertailuvuoden tiedot on yhdenmukaistettu vuoden 2024 tietojen kanssa.

**E27. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT** **2024** **2023**

	2024		2023	
	Verosaaminen	Verovelka	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösijoitusten arvonorotusrahaston laskennallinen vero		559		559
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	14	35	9	23
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		8 337		8 337
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	14	8 930	9	8 918

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

**E28. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT**

	2024		2023	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 637 926	1 650 000	1 647 529	1 700 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	15 893	16 000	46 931	48 000
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat yhteensä	1 653 818	1 666 000	1 694 460	1 748 000

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia katettuja joukkolainoja. Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

**E29. MUUT VELAT**

	2024	2023
Johdannaisten vakuudet	19 290	20 240
Saapuneet, lyhytaikaisesti sopimuksille kirjaamattomat asiakkasuoritukset	8 239	9 828
Muut velat	1 164	820
Muut velat yhteensä	28 692	30 888

**E30. KRIISINRAKKAISUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT**

	2024	2023
Vakuudettomat velat		
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	-	6 100
Ydinpääoma (CET1)	-	122 362
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset velat yhteensä	-	128 462

Rahoitusvakausvirasto (RVV) kumosi 28.11.2024 Suomen Hypoteekkiyhdistykselle asetetun omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimukset (MREL-vaade).

**E31. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIIJAKAUMA**

	2024					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
Käteiset varat						0
Saamiset luottolaitoksilta	8 048					8 048
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	9 297	2 169	77 228	229 437	2 474 528	2 792 659
Saamistodistukset	6 984	24 861	100 104	10 826		142 774
Johdannaiset, saamiset	163	8	18 845			19 016
Rahoitusvarat yhteensä	24 491	27 038	196 177	240 262	2 474 528	2 962 497
Velat luottolaitoksille	1 118 463	92 619		20 000		1 231 083
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		4 572				4 572
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	5 991	9 902	1 372 571	265 354		1 653 818
Johdannaiset, velat		17	-116	36 365		36 266
Rahoitusvelat yhteensä	1 124 454	107 110	1 372 455	321 720	0	2 925 739

	2023					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
Käteiset varat	520 670					520 670
Saamiset luottolaitoksilta	12 292					12 292
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	3 084	2 174	64 633	203 015	2 513 907	2 786 814
Saamistodistukset		52 760	78 247	15 380		146 386
Johdannaiset, saamiset		253	17 979			18 232
Rahoitusvarat yhteensä	536 047	55 187	160 860	218 394	2 513 907	3 484 395
Velat luottolaitoksille	1 019 531	562 490	32 327	20 004	62 895	1 697 247
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			6 204			6 204
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	12 911	378 339	1 045 384	257 827		1 694 460
Johdannaiset, velat		7 408	22 888	44 497		74 793
Rahoitusvelat yhteensä	1 032 442	948 237	1 106 802	322 329	62 895	3 472 704

Maturiteettijakaumassa esitetään sopimusten tilinpäätösajanhetkeen asti kertyneet korot varojen ja velkojen eräpäivän mukaisessa maturiteettiluokassa. Johdannaissopimusvelat taseessa koostuvat useasta eri sopimuksesta jotka on nettoutettu vastapuolittain. Maturiteettijakauma on laadittu sopimuksittain.

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## E32. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT JA KIRJANPITOARVOT

2024

Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis-periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalta
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	45 144	45 144	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamis-mahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	90 646	90 646	
Yhteensä			135 791	135 791	0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 637 926	1 637 926	
Yhteensä			1 637 926	1 637 926	0
<b>Muut</b>					
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1			
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	8 048	8 048	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 792 659	2 792 659	1 575
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	6 984	6 984	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	19 016	19 016	
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2	24	24	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3	36 688	36 688	36 688
Yhteensä			2 863 418	2 863 418	38 263
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 231 083	1 231 083	1 211 083
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	4 572	4 572	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	15 893	15 893	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	36 266	36 266	
Yhteensä			1 287 813	1 287 813	1 211 083



## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## E32. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT JA KIRJANPITOARVOT JATKUU

2023

Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalta
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	56 916	56 916	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	89 470	89 470	
Yhteensä			146 386	146 386	0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 647 529	1 647 529	
Yhteensä			1 647 529	1 647 529	0
<b>Muut</b>					
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1	520 670	520 670	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	12 292	12 292	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 786 814	2 786 814	1 556
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1			
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	18 232	18 232	
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2	24	24	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3	36 688	36 688	36 688
Yhteensä			3 374 720	3 374 720	38 244
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 697 247	1 697 247	1 625 894
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	6 204	6 204	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	46 931	46 931	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	74 793	74 793	
Yhteensä			1 825 175	1 825 175	1 625 894

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 rahoitus sopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduista julkisista noteerauksista. 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

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## E33. OMAN PÄÄOMAN ERÄT

2023

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovarot	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	<b>5 000</b>	<b>2 235</b>	<b>44 804</b>	<b>182</b>	<b>22 924</b>	<b>33 347</b>	<b>15 037</b>	<b>123 528</b>
Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				-157				-157
Tuloslaskelmaan siirretty määrä								
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			1 682				-1 682	0
Liittymismaksut			1 019					1 019
Tilikauden voitto							2 985	2 985
Laskennallisten verojen muutos				33				33
<b>Oma pääoma 31.12.2023</b>	<b>5 000</b>	<b>2 235</b>	<b>47 505</b>	<b>57</b>	<b>22 924</b>	<b>33 347</b>	<b>16 341</b>	<b>127 407</b>

2024

	Perus- pääoma	Arvon- korotus rahasto	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaa- ehtoiset varaukset	Voittovarot	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2024</b>	<b>5 000</b>	<b>2 235</b>	<b>47 505</b>	<b>57</b>	<b>22 924</b>	<b>33 347</b>	<b>16 341</b>	<b>127 407</b>
Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				-205				-205
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				261				261
Kiinteistöjen arvokorotusten peruutukset								
Vapaaehtoisen varauksen muutos								
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			1 493				-1 493	0
Liittymismaksut			1 428					1 428
Tilikauden voitto							1 865	1 865
Laskennallisten verojen muutos				-7				-7
<b>Oma pääoma 31.12.2024</b>	<b>5 000</b>	<b>2 235</b>	<b>50 425</b>	<b>106</b>	<b>22 924</b>	<b>33 347</b>	<b>16 713</b>	<b>130 749</b>

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 26 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vapaan oman pääoman määrä 31.12.2024 oli 72 983,5 tuhatta euroa (72610,1 t€), josta jakokelvoton osuus on hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukaan varahastoon siirrettävä määrä tilikauden voitosta. Tilikauden voitosta vuonna 2024 on jakokelvotonta vähintään 932,6 tuhatta euroa (vuoden 2023 voitosta vähintään 1 492,6 t€). Vapaaseen omaan pääomaan ei kohdistunut aktivoituja kehittämismenoja 31.12.2024 eikä 31.12.2023.

## E34. PERUSPÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisinmaksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

## EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## E35. ANNETUT JA SAADUT VAKUUKSET

2024

2023

	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat luottolaitoksille		75 039
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat	2 169 139	2 193 648
Johdannaissopimukset	49 633	71 785
Sidotut varat yhteensä	2 218 773	2 340 473

2024

2023

	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Saadut vakuudet		
Johdannaissopimukset	19 290	20 240
Saadut vakuudet yhteensä	19 290	20 240

## E36. ELÄKEVASTUUT

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajausta.

## EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>E37. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	6	11
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	4	4
<b>Yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>14</b>
<b>E38. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot kotitalouksille	22 446	20 394
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot asunto-osakeyhtiöille	198 969	177 141
<b>Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä</b>	<b>221 414</b>	<b>197 535</b>

Myönnetty nostamattomat luotot eritelty vastapuolisektorittain kotitalouksille ja yhteisöille.

## TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>E39. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tilintarkastuksesta		
Ernst & Young	122	
PwC	132	176
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta		
Ernst & Young		
PwC	34	16
<b>Tilintarkastajalle maksetut palkkiot yhteensä</b>	<b>289</b>	<b>192</b>

Vuoden 2024 palkkiot on esitetty laskutetuina määrinä. Vuoden 2023 palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrinä ja kohdistuvat tilikautta 2023 koskeviin toimeksiantoihin.

## EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>E40. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ</b>	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	72	63	68	67
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	2	5	2	3
<b>Henkilöstön lukumäärä yhteensä</b>	<b>76</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>72</b>

<b>E41. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	575	593

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 8 viikon palkkio. Vuonna 2024 ei maksettu tulospalkkioita.

<b>Hallitus</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pj:lle maksetut palkkiot	65	62
Varapj:lle maksetut palkkiot	46	43
Jäsenille maksetut palkkiot	165	159
<b>Hallitukselle maksetut palkkiot yhteensä</b>	<b>276</b>	<b>265</b>
<b>Hallintoneuvosto</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pj:lle maksetut palkkiot	19	16
Varapj:lle maksetut palkkiot	12	8
Jäsenille maksetut palkkiot	79	78
<b>Hallintoneuvostolle maksetut palkkiot yhteensä</b>	<b>110</b>	<b>102</b>
<b>Toimiva johto (pl. toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Palkat ja palkkiot</b>	<b>327</b>	<b>721</b>

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten palkitsemisraportista sekä muista palkitsemista koskevista tiedoista on julkistettu Hypon kotisivuilla.

## EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

E42. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT	2024	2023
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	68	97
Toimiva johto	367	946
Hallitus	493	182
Hallintoneuvosto	207	243
Yhteiset toiminnot	1 555	1 550
Muu lähipiiri	1 227	1 126
<b>Yhteensä</b>	<b>3 917</b>	<b>4 143</b>

Lähipiiriluoat myönnetään lähipiiriin kuuluville luonnollisille henkilöille keskeisiltä osin Hypon luotonmyönnössä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisesti sekä noudattaen Hypon luottoriskin hallinnan periaatteita.

## EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

E43. TIETOJA OMISTUKSISTA	2024			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntohyppöpankki Oy	Helsinki	100,0	64 867	3 408
<b>Muut</b>				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 142	-142
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	60,7	2 098	-2
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	24,3	2 352	-6

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2024 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2023 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

	2023			
	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntohyppöpankki Oy	Helsinki	100,0	61 459	3 124
<b>Muut</b>				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 284	-414
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	60,7	2 100	-10
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	24,3	2 358	2

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2023 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2022 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

## E44. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. – 31.12.2024 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

## EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## E45. LUOTTORISKI

Emoyhtiön riskienhallintaan sovelletaan Hypo-konsernin riskienhallintaa.

	2024			2023		
	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
<b>Luotonanto</b>						
Erääntymättömät	2 655 703	-9	2 702 034	2 748 365	-13	2 714 602
Erääntyneet 1-2 pv *)	87 170	-1	43 585			18 521
Erääntyneet 3 pv-1 kk	31 561	-6	27 684	23 807		25 568
Erääntyneet 1-3 kk	6 303	-39	8 010	9 717	-4	7 780
Järjestämättömät	12 230	-253	8 731	5 232	-289	4 543
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>2 792 967</b>	<b>-308</b>	<b>2 790 044</b>	<b>2 787 120</b>	<b>-306</b>	<b>2 771 013</b>
<b>Muut</b>						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	8 048		10 170	12 292		17 464
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	142 774	-24	144 580	146 386	-5	143 838
Osakkeet ja osuudet	36 712		36 712	36 712		36 712
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	19 016		18 624	18 232		10 530
<b>Muut yhteensä</b>	<b>206 549</b>	<b>-24</b>	<b>210 086</b>	<b>213 623</b>	<b>-5</b>	<b>208 543</b>
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,44 %			0,19 %		

\*) Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot, joiden suoritukset ovat viivästyneet maksuliikenneviiveen johdosta. Kirjanpitoarvot sisältävät kertyneet korot.

## E45.b LUOTONANNON KESKITTYYNEISYYS

2024

	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo netto	%-osuus
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Asuntoyhteisöt	1 924 850	0	1 924 850	69 %
Kotitaloudet	842 209	-308	841 901	30 %
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	23 862	0	23 862	1 %
Muut	2 046	0	2 046	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 792 967</b>	<b>-308</b>	<b>2 792 659</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 728 324	-291	2 728 033	98 %
Kulutusluotto	35 727	-17	35 710	1 %
Vapaa-ajan asunto	8 627	0	8 627	0 %
Muut	20 290	0	20 290	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 792 967</b>	<b>-308</b>	<b>2 792 659</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	2 066 469	-146	2 066 323	74 %
Muu Suomi	726 498	-162	726 336	26 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 792 967</b>	<b>-308</b>	<b>2 792 659</b>	<b>100 %</b>

## EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## E45.b LUOTONANNON KESKITTYNEISYYS JATKUU

2023

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luotto-tappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%-osuus
Asuntoyhteisöt	1 920 579	0	1 920 578	69 %
Kotitaloudet	850 684	-306	850 378	31 %
Yritykset pl. asuntoyhteisöt	13 601		13 601	0 %
Muut	2 256		2 256	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 787 120</b>	<b>-306</b>	<b>2 786 814</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 735 240	-292	2 734 948	98 %
Kulutusluotto	34 459	-15	34 444	1 %
Vapaa-ajan asunto	7 971	0	7 970	0 %
Muut	9 451		9 451	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 787 120</b>	<b>-306</b>	<b>2 786 814</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	2 096 622	-222	2 096 400	75 %
Muu Suomi	690 498	-85	690 413	25 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 787 120</b>	<b>-306</b>	<b>2 786 814</b>	<b>100 %</b>

## E45.c IFRS 9 RISKILUOKAT

	2024				2023			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta</b>								
Luottoluokka 1-3	30 282			30 282	53 346			53 346
Luottoluokka 4-5	11 798			11 798	3 570			3 570
Riskiluokka ei luokiteltu	10 048			10 048				0
Tappiota koskeva vähennyserä	-24			-24	-5			-5
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta yhteensä	52 104	0	0	52 104	56 911	0	0	56 911
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno</b>								
Kotitaloudet	812 236	19 730	10 233	842 200	825 836	20 832	4 017	850 685
Asuntoyhteisöt	1 921 052	2 582	1 225	1 924 860	1 915 719	4 463	396	1 920 578
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	21 975	1 120	768	23 862	12 759		841	13 601
Muut	2 046			2 046	2 256			2 256
Tappiota koskeva vähennyserä	-16	-39	-253	-308	-13	-4	-289	-306
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä yhteensä	2 757 293	23 392	11 973	2 792 659	2 756 557	25 292	4 965	2 786 814
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno</b>								
Kotitaloudet	22 304	28	114	22 446	20 250	96	48	20 394
Asuntoyhteisöt	198 868	0		198 868	176 691	350		177 041
Yritykset pl. Asuntoyhteisöt	100			100	99			99
Tappiota koskeva vähennyserä	0			0	0			0
Taseen ulkopuoliset yhteensä	221 272	28	114	221 414	197 041	446	48	197 535

## EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## E45.d IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

	2024				2023			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat</b>								
Arvon alentumiset 1.1.	5	0	0	5	0	0	0	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	24			24	5			5
Erääntymiset ja lyhennykset	-5			-5				0
Arvon alentumiset 31.12.	24	0	0	24	5	0	0	5
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno</b>								
Arvon alentumiset 1.1.	13	4	289	306	17	27	189	233
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	12	17	0	28	7			7
Erääntymiset ja lyhennykset	-8		-12	-20	-4		0	-4
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-132	-132			-52	-52
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-1	18	108	125	-7	-23	153	123
Arvon alentumiset 31.12.	16	39	253	308	13	4	289	306
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno</b>								
Arvon alentumiset 1.1.	0			0	1	0	0	1
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	0			0	0			0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	0			0	-1			-1
Arvon alentumiset 31.12.	0	0	0	0	0	0	0	0

## E45.e IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

	2024				2023			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat</b>								
Tase 1.1.	56 916			56 916	53 522			53 522
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	31 688			31 688	3 570			3 570
Erääntymiset ja lyhennykset	-36 476			-36 476	-176			-176
Tase 31.12.	52 128	0	0	52 128	56 916	0	0	56 916
<b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno</b>								
Tase 1.1.	2 756 571	25 296	5 254	2 787 120	2 722 652	28 403	3 852	2 754 906
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-15 438	15 438		0	-17 565	17 565		0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-2 762		2 762	0	-2 117		2 117	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-5 473	5 473	0		-926	926	0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		160	-160	0		275	-275	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	9 661	-9 661		0	17 760	-17 760		0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	804		-804	0	707		-707	0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	423 295	1 981	770	426 046	505 468	-51	557	505 974
Erääntymiset ja lyhennykset	-414 820	-4 310	-937	-420 067	-470 335	-2 210	-1 163	-473 708
Alaskirjaukset (lopulliset luottotappiot)			-132	-132			-52	-52
Tase 31.12.	2 757 309	23 432	12 226	2 792 967	2 756 571	25 296	5 254	2 787 121

## EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## E45.e IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA JATKUU

	2024				2023			
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno</b>								
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot 1.1.	197 041	446	48	197 535	277 225	698	126	278 050
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0	-350	350		0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-44	44	0		-18	18	0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0	37	-37		0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	5		-5	0	17		-17	0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetty	24 227	-374	27	23 879	-79 889	-547	-79	-80 515
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.	221 272	28	114	221 414	197 041	446	48	197 535

## E46. LIKVIDITEETTIRISKIT

## E46.a MAKSUVALMIUSRISKI

	2024					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta		
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat						
Velat luottolaitoksille	873 197	337 009	19 798	4 083		1 234 087
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	200	4 452				4 652
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 280	46 000	1 441 995	300 060		1 790 335
Johdannaissopimukset	9 708	3 912	5 071	9 696		28 387
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	221 414					221 414
Velat Yhteensä	1 106 799	391 373	1 466 865	313 838		3 278 875

	2023					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta		
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat						
Velat luottolaitoksille	1 060 557	588 832	48 243	8 379		1 706 011
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	400	247	5 879			6 526
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	15 280	406 938	1 127 370	300 090		1 849 678
Johdannaissopimukset	14 939	18 861	19 339	16 684		69 823
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	197 535					197 535
Velat Yhteensä	1 288 711	1 014 877	1 200 831	325 153		3 829 572

## E47. MARKKINARISKIT

## E47.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Uudelleenhinnoitteluajankohta (milj. €)	2024				
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>					
Saamiset	763	2 098			2 860
Velat	1 012	1 824			2 836
Netto	-249	274	0	0	25
<b>Kiinteäkorkoiset</b>					
Saamiset	401	25	1 460	297	2 184
Velat	21	35	1 425	276	1 757
Netto	380	-10	35	22	428

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin lisättyinä ker-tyneet korot. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

## Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), Pieneni korkokate 3,6 miljoonaa euroa (kasvaisi 3,7 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä kor-keampiin (alhaisempiin) korkoihin.



## EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## E47.a KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT JATKUU

Uudelleenhinnoitteluaikajakohta (milj. €)						2023
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	755	2 128	3			2 886
Velat	1 103	2 219				3 322
Netto	-348	-91	3	0		-436
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	525	371	1 161	305		2 362
Velat	13	388	1 146	273		1 820
Netto	512	-17	15	33		543

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

**Herkkyysanalyysi**

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), Pienenisi korkokate 0,5 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,5 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

## E48. MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2024	2023
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo %)	31,1	30,3
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,43	0,19
Luottoriski	Lopulliset ja odotetut luottotappiot netto, milj. €	0,1	0,1
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	99,4	89,9
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,3	3,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	151,9	681,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	4,9	18,7
Korkoriski	Tuloriski milj. €	-3,6	-0,5
Korkoriski	Nykyarvoriski milj.€	-7,4	-2,4
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta %	1,8	1,5
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot % arvioiduista käyvistä arvoista	93,7	91,8
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	93,4	85,7
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	4,2	4,6

## EMOYHTIÖN RISKIENHALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## E48. MUUT RISKIASEMAA KOSKEVAT TIEDOT JATKUU

Riskimittari	Selite
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	Saamiset yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.
Lopulliset ja odotetut luottotappiot netto, milj. €	Tulosvaikuttaisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta %	Jäljellä olevan maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla
Tuloriski milj. €	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski milj.€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvonmuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna %	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvonmuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %

# TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2025

## HALLITUS

**Sari Lounasmeri**  
*puheenjohtaja*

**Harri Hiltunen**  
*varapuheenjohtaja*

**Hanna-Maria Heikkinen**

**Kai Heinonen**

**Pasi Holm**

**Mikko Huopio**  
*varatoimitusjohtaja*

**Hannu Kuusela**

**Ari Pauna**  
*toimitusjohtaja*

**Salla Seppä**

# HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Vahvistettuamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2024 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmme hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Mikael Englund, Timo Kaisanlahti, Juha Metsälä, Liisa Suvikumpu, Riitta Vahela-Kohonen ja Ira van der Pals.

**Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2025**  
**HALLINTONEUVOSTO**

---

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2025

Ernst & Young Oy,  
Tilintarkastusyhteisö

Miikka Hietala  
KHT



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

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (y-tunnus 0116931-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emme ole suorittaneet emoyhtiölle emmekä konserniyrityksille muita kuin tilintarkastuspalveluja.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme täyttäneet kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa* kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemaamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunnillemme.



**Building a better  
working world**

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Konsernitilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.

<b>Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka</b>	<b>Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa</b>
<p><b>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä - arvostus</b> <i>Viittaamme konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon K18.</i></p> <p>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ovat 31.12.2024 yhteensä 2.792 miljoonaa euroa (31.12.2023: 2.786 miljoonaa euroa), mikä on noin 80 % taseen loppusummasta.</p> <p>Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa käytetään oletuksia, arvioita ja johdon harkintaa, jotka liittyvät muun muassa odotettavissa olevien luottotappioiden todennäköisyyden ja määrän, sekä luottoriskin merkittävän kasvun määrittämiseen.</p> <p>Saamisten tasearvon merkittävydestä ja sen sisältämästä johdon harkinnasta johtuen saamisten arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.</p>	<p>Olemme käyneet läpi luotonannon prosesseja ja ohjeistuksen noudattamista ja luottoriskienvälitystä sekä arvioineet konsernin laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta ja verranneet niitä sovellettaviin laskentastandardeihin.</p> <p>Olemme käyneet läpi saamisten odotettavissa olevien luottotappioiden (ECL) laskentaan liittyviä prosesseja ja niihin sisältyviä kontrolleja sovellettavien osin.</p> <p>Olemme tarkastaneet odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamenetelmiä ja laskennassa käytettyjä keskeisiä oletuksia sekä tarkastaneet aineistotarkastustoimenpitein lainasaamisen arvostukseen liittyvien tietojen oikeellisuutta.</p> <p>Lisäksi olemme arvioineet konsernin lainasaamia ja odotettavissa olevia luottotappioita koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.</p>

## **Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.



Building a better  
working world

## Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

## Muut raportointivelvoitteet

### Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen varsinaisen kokouksen valitsemana tilintarkastajana 20.3.2024 alkaen.

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen ja vuosikertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 3.3.2025

Ernst & Young Oy  
tilintarkastusyhteisö

Miikka Hietala  
KHT





# HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys | Suomen Asuntohypopankki Oy  
Hypo Talo | Yrjönkatu 9 A (2. krs) | 00120 HELSINKI  
Puhelin 09 228 361 | [hypo@hypo.fi](mailto:hypo@hypo.fi) | [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi)

[www.twitter.com/HypoPankki](https://www.twitter.com/HypoPankki)  
[www.facebook.com/hypoteekkiyhdistys](https://www.facebook.com/hypoteekkiyhdistys)  
[www.instagram.com/hyopankki/](https://www.instagram.com/hyopankki/)  
[www.youtube.com/c/HypoPankki-media](https://www.youtube.com/c/HypoPankki-media)

