



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2019

Tilintarkastettu tilinpäätös julkaistaan 2.3.2020 ja vuosikertomus viikolla 13

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2020 julkaistaan 29.4.2020

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2018 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2019 julkistettujen osavuositarkastusten ja pörssitiedotteiden kanssa.

Tiedotteen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 31.1.2020.

Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton.

Hypo-konsernin Tilinpäätöstiedote on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

Hypo-konsernin tammi–joulukuu 2019

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi 17 prosenttia ja korkokate 17 prosenttia.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa tuottaa tuloksia. Hypo-konsernin liikevoitto kasvoi 17 prosenttia ja korkokate 17 prosenttia. Ydinpääomat vahvistuivat selvästi ja oman pääoman tuotto säilyi vahvana. Järjestämättömät pysyivät edelleen erittäin alhaisella tasolla ja arvonalentumiset olivat edelleen käytännössä nolla.”

- Liikevoitto kasvoi 8,4 miljoonaan euroon (7,2 milj. € 1–12/2018)
- Korkokate kasvoi 14,5 miljoonaan euroon (12,3 milj. € 1–12/2018)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät erittäin alhaisella tasolla ollen 0,10 % lainakannasta (0,07 % 31.12.2018)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,0 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 3,6 miljoonaa euroa (3,8 milj. € 1–12/2018)
- Muut tuotot olivat 2,7 miljoonaa euroa (2,1 milj. € 1–12/2018)
- Kokonaiskulut olivat 12,3 miljoonaa euroa (11,1 milj. € 1–12/2018)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 13,4 % (12,1 % 31.12.2018)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)

	1-12/2019	1-12/2018	10-12/2019	10-12/2018
Korkokate	14 452	12 331	4 019	3 350
Palkkiotuotot netto	3 562	3 795	854	886
Muut tuotot yhteensä	2 689	2 097	631	-278
Kulut yhteensä	-12 296	-11 058	-3 483	-2 745
Liikevoitto	8 407	7 165	2 021	1 214
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 586 147	2 588 908	2 586 147	2 588 908
Talletukset	1 628 793	1 718 166	1 628 793	1 718 166
Taseen loppusumma	3 230 657	3 113 817	3 230 657	3 113 817
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,5	5,0	5,3	3,5
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	13,4	12,1	13,4	12,1
Kulu-tuotto -suhde, %	59,6	60,6	63,5	69,4
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,10	0,07	0,10	0,07
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	35,3	35,8	35,3	35,8
Luotot / talletukset, %	158,8	150,7	158,8	150,7

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Ari Pauna, p. (09) 228 361, 050 353 4690
Toimitusjohtajan sijainen Mikko Huopio p. (09) 228 361, 050 400 299

HYPO-KONSERNI

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

Asiakaslupauksemme ”*Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.*” ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo lähes 28 000 asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

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

Talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Suomen AsuntoHypoPankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omistama talletuspankki.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-2' vakain näkymin (S&P Global Ratings).

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maaillantalouden kasvu pysyi vakaana viime vuoden loppupuolella. Teollisuuden tilanne pysyi hauraana kauppasodan varjostaessa tunnelmia, mutta palvelualat pitivät kasvun käynnissä. Osakemarkkinat kohosivat voimakkaasti ja koko vuoden tuotot nousivat 20-30 prosenttiin päämarkkina-alueilla. Sijoittajat uskovat talouskasvun pysyvän raiteillaan. Euroopan keskuspankki piti keskeiset ohjaukorot odotetusti ennallaan syyskuun laskun jälkeen. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot pysyivät negatiivisina. Joulukuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,25 prosenttia.

Suomen talous jatkoi verrattain vahvassa kasvussa vuoden lopussa. Koko vuoden osalta bruttokansantuote kasvoi noin 1,6 prosenttia ennakkotietojen perusteella. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit ennakoivat kasvun hiipuvan hieman. Vain rakentamisessa näkymät pysyivät normaalia vahvempana kaupungistumisen ansiosta.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui: asuntojen hinnat nousivat kasvukaupungeissa pääkaupunkiseudun johdolla, mutta haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla hinnat luisuivat yhä. Vuoden lopussa asuntomarkkinat vetivät tyypilliseen tapaan henkeä kauppamäärien vähentyessä. Asuntolainakanta nousi marraskuussa 2,7 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko oli 0,73 prosenttia. Taloyhtiöiden lainakanta jatkoi sen sijaan nopeaa yli 10 prosentin nousua.

Asuntokauppaa vauhditti yhä vilkas uusien asuntojen kauppa. Uudistuotanto hillitsi myös vuokrien nousua noin 1,5 prosenttiin. Samaan aikaan inflaatio nousi prosentin ja ansiotaso nousi 2,5 prosenttia. Työmarkkinat pysyivät vakaana ja elpyminen alkaa olla ohi. Työllisyysaste on tasaantunut 72,6 prosenttiin ja työttömyysaste 6,7 prosenttiin.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

LOKA–JOULUKUU 2019

Konsernin liikevoitto oli 2,0 miljoonaa euroa (1,2 milj. € 1.10.–31.12.2018). Tuotot yhteensä olivat 5,5 miljoonaa euroa (4,0 milj. €) ja kulut yhteensä 3,5 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

TAMMI–JOULUKUU 2019

Konsernin liikevoitto oli 8,4 miljoonaa euroa (7,2 milj. € 1.1.–31.12.2018). Tuotot yhteensä olivat 20,7 miljoonaa euroa (18,2 milj. €) ja kulut yhteensä 12,3 miljoonaa euroa (11,1 milj. €). Perusliiketoiminnan kannattavuus parani. Korkokate jatkoi vahvistumistaan 14,5 miljoonaan euroon (12,3 milj. €) alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 3,6 miljoonaa euroa (3,8 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,9 milj. €).

Kulu-tuottosuhde oli 59,6 % (60,6 %).

Konsernin laaja tulos 8,4 miljoonaa euroa (5,6 milj. €) sisältää katsauskauden 6,9 miljoonan euron (5,9 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 0,8 miljoonaa euroa (-0,0 milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,6 miljoonaa euroa (-0,3 milj. €) ja edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut 0,0 miljoonaa euroa (-0,1 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.12.2019 oli 53 henkilöä (47 henkilöä 31.12.2018). Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta pysyi samalla tasolla ollen katsauskauden lopussa 2 586,1 miljoonaa euroa (2 588,9 milj. € 31.12.2018).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) vahvistui entisestään ja oli katsauskauden päättyessä 35,3 % (35,8 % 31.12.2018).

Järjestämättömien saatavien määrä oli alhainen, 2,7 miljoonaa euroa (1,8 milj. € 31.12.2018), mikä on 0,10 % (0,07 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 539,1 miljoonaa euroa (442,4 milj. € 31.12.2018), mikä oli 16,7 % (14,2 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 536,1 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100,0 % (95,4 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 94,7 % (95,9 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 38 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 163,8 % (122,6 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 4,6 miljoonaa euroa (5,3 milj. € 31.12.2018) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokrattavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Omassa käytössä oleva Hypo Talo sijaitsee Helsingin keskustassa. Kiinteistöjen käypien

arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 5,0 miljoonaa euroa (5,1 milj. € 31.12.2018).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2019 olivat tasearvoltaan 19,4 miljoonaa euroa (4,6 milj. € 31.12.2018) ja velat 7,6 miljoonaa euroa (3,2 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski 1 628,8 miljoonaan euroon (1 718,2 milj. € 31.12.2018). Talletusten osuus muodosti 53,6 % (58,2 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2019 oli 46,5 % (36,2 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 3 041,1 miljoonaa euroa (2 954,6 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 129,8 miljoonaa euroa (121,4 milj. € 31.12.2018). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2019 oli 13,4 % (12,1 % 31.12.2018). Kauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luotto- ja vastapuoliriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli joulukuun lopussa 3,7 % (3,5 %).

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävän konsolidoidulla ydinpääomalla katettavan 1,0 %:n lisäpääomavaatimuksen (järjestelmäriskipuskuri). Lisäpääomavaatimus astui voimaan 1.7.2019.

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille myös 1,25 prosenttiin suuruisen harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus), joka on täytettävä ydinpääomalla. Vaatimus astui voimaan 31.12.2019 ja on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2022 saakka. Päätös tehtiin normaalina osana konsernin jatkuvaa valvontaa.

Konsernin riskitasoissa ei ole katsauskaudella tapahtunut merkittäviä negatiivisia muutoksia. Yksityiskohtaisemmat riskienhallinnan käytännöt ja vakavaraisuustiedot julkistetaan vuositilinpäätöksen yhteydessä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–31.12.2019 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kasvaa edellisvuosia hitaammin. Kotitalouksien ansiotaso kasvaa ja työllisyys pysyy vakaana. Asuntolainojen kysyntää tukevat matalina pysyvät lainakorot. Kaupungistuminen jatkuu ja tuo tukea suurimpien kasvukaupunkien asunto- ja lainamarkkinoille. Samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset erot kasvavat.

Uudisrakentaminen lisää suurimpien kaupunkien painoarvoa.

Hypo keskittyy perusjärjestelmien uudistamiseen ja ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen. Odotamme ydinliiketoiminnan tuottojen osuuden liikevoitosta kasvavan korkokatteen ja palkkiotuottojen kasvun ansiosta edelleen ja vakavaraisuuden vahvistuvan edelleen.

Vuoden 2020 liikevoiton arvioidaan muodostuvan saman suuruiseksi kuin vuoden 2019 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen liittyviä epävarmuuksia.

Helsingissä 31. päivänä tammikuuta 2020

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-12/2019	1-12/2018	10-12/2019	10-12/2018
Korkotuotot	26 462,7	23 614,8	7 151,0	6 135,1
Korkokulut	-12 010,8	-11 284,1	-3 131,7	-2 784,8
KORKOKATE	14 451,9	12 330,8	4 019,2	3 350,4
Palkkiotuotot	3 615,7	3 887,3	861,7	899,7
Palkkiokulut	-53,3	-92,5	-7,9	-13,7
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot				
Arvopaperikaupan nettotuotot	-190,0	-1 144,7	40,7	-1 512,1
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	4,9	291,4	-189,2	183,0
Suojauslaskennan nettotulos	73,9	33,2	135,8	59,3
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 850,1	2 930,5	669,0	987,3
Liiketoiminnan muut tuotot	-50,3	-12,9	-25,4	4,2
Hallintokulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-5 180,2	-4 920,5	-1 558,6	-1 251,8
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-938,6	-995,8	-271,5	-270,2
Muut henkilösivukulut	-126,3	-109,0	-46,6	-8,7
Muut hallintokulut	-3 206,4	-2 663,5	-992,5	-816,4
Hallintokulut yhteensä	-9 451,5	-8 688,8	-2 869,2	-2 347,1
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-856,1	-516,1	-288,7	-142,1
Liiketoiminnan muut kulut	-2 027,5	-1 830,3	-335,3	-256,7
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusvaroista	22,2	-31,3	-5,1	1,3
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	16,6	8,7	15,1	0,0
LIIKEVOITTO	8 406,7	7 165,2	2 020,8	1 213,6
Tuloverot	-1 523,3	-1 216,8	-320,4	-169,1
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	6 883,4	5 948,5	1 700,4	1 044,5
KAUDEN VOITTO	6 883,4	5 948,5	1 700,4	1 044,5

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-12/2019	1-12/2018	10-12/2019	10-12/2018
Kauden voitto	6 883,4	5 948,5	1 700,4	1 044,5
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Rahavirtojen suojaukset	0,0	65,0	0,0	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	835,1	-114,2	-220,4	136,5
	835,1	-49,2	-220,4	136,5
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	634,8	-254,8	296,3	-458,4
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9	0,0	-57,8	0,0	0,0
	634,8	-312,6	296,3	-458,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 469,9	-361,7	76,0	-321,9
KAUDEN LAAJA TULOS	8 353,3	5 586,7	1 776,4	722,6

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
Käteiset varat	244 100,0	223 600,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Muut	267 107,0	201 166,5
Saamiset luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	9 820,9	5 338,7
Muut	29,8	60,8
	<u>9 850,7</u>	<u>5 399,5</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 586 147,0	2 588 907,9
Saamistodistukset		
Julkisyhteisöiltä	15 006,4	8 506,0
	<u>15 006,4</u>	<u>8 506,0</u>
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	19 351,9	4 562,6
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	3 636,7	2 788,0
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	61 564,4	61 420,5
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	644,5	844,4
Muut aineelliset hyödykkeet	242,2	258,0
	<u>62 451,1</u>	<u>62 522,9</u>
Muut varat	15 134,3	10 626,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	7 739,3	5 456,6
Laskennalliset verosaamiset	0,0	148,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>3 230 656,9</u>	<u>3 113 816,9</u>

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

31.12.2019**31.12.2018****VASTATTAVAA**

VIERAS PÄÄOMA

Velat keskuspankeille

80 000,0

80 000,0

Velat luottolaitoksille

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

6 329,2

10 101,5

86 329,2

90 101,5

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille

Talletukset

Vaadittaessa maksettavat

829 457,9

806 059,4

Muut

799 335,3

912 106,3

1 628 793,2

1 718 165,6

Muut velat

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

14 294,1

16 917,6

1 643 087,3

1 735 083,3

Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Joukkovelkakirjalainat

1 275 217,9

960 976,9

Muut

36 483,2

168 435,6

1 311 701,1

1 129 412,5

Johdannaissopimukset

7 598,5

3 215,5

Muut velat

Muut velat

35 004,0

17 119,0

Siirtovelat ja saadut ennakot

7 445,2

7 663,3

Laskennalliset verovelat

9 729,3

9 812,9

OMA PÄÄOMA

Peruspääoma

5 000,0

5 000,0

Muut sidotut rahastot

Vararahasto

25 490,5

22 810,7

Käyvän arvon rahasto

Käypään arvoon arvostamisesta

755,0

-80,2

Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt

2 839,6

2 204,8

Vapaat rahastot

Muut rahastot

22 923,5

22 923,5

Edellisten tilikausien voitto

65 870,4

62 601,8

Kauden voitto

6 883,4

5 948,5

129 762,3

121 409,0

VASTATTAVAA YHTEENSÄ**3 230 656,9****3 113 816,9**

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)	Perus- pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
Muutokset laadintaperiaatteissa					-57,8	-57,8
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 612,5	115 764,5
Kauden voitto					5 948,5	5 948,5
Voittovarojen käyttö		10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-89,0			-89,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			170,3			170,3
Laskennallisten verojen muutos			-16,3			-16,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			144,5			144,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-291,4			-291,4
Laskennallisten verojen muutos			32,7			32,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			-318,5			-318,5
Laskennallisten verojen muutos			63,7			63,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	10,7	-303,9	0,0	-10,7	-303,9
Oma pääoma 31.12.2018	5 000,0	22 810,7	2 124,6	22 923,5	68 550,2	121 409,0
Oma pääoma 1.1.2019	5 000,0	22 810,7	2 124,6	22 923,5	68 550,2	121 409,0
Kauden voitto					6 883,4	6 883,4
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		2 679,9			-2 679,9	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			1 052,9			1 052,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-4,9			-4,9
Laskennallisten verojen muutos			-212,9			-212,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			793,5			793,5
Laskennallisten verojen muutos			-158,7			-158,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 679,9	1 469,9	0,0	-2 679,9	1 469,9
Oma pääoma 31.12.2019	5 000,0	25 490,5	3 594,5	22 923,5	72 753,8	129 762,3

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1–12/2019	1–12/2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	24 107,7	23 024,5
Maksetut korot	-10 049,4	-10 909,5
Palkkiotuotot	3 696,1	3 741,0
Palkkiokulut	-53,3	-92,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-190,0	-1 144,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	4,9	291,4
Suojauslaskennan nettotuotot	73,9	33,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 024,0	3 594,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-50,3	-12,9
Hallintokulut	-11 018,6	-7 447,9
Liiketoiminnan muut kulut	-2 187,8	-1 927,3
Odotetut luottotappiot	38,8	-22,2
Tuloverot	-2 260,6	51,3
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	5 135,4	9 178,3
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	3 316,5	-373 842,7
Vakuudet johdannaisista	12 539,9	2 501,3
Sijoituskiinteistöt	1 794,8	-2 455,2
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	17 651,2	-373 796,5
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-89 372,5	177 764,2
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-89 372,5	177 764,2
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-66 585,9	-186 854,0
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-1 489,1	-439,5
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-1 489,1	-439,5
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	89,7	151,5
Pankkilainat, takaisinmaksut	-3 862,0	-3 923,9
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 605,8	-2 629,3
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut *	318 624,8	110 462,1
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut *	-14 827,2	-9 429,6
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	134 328,4	195 485,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-266 280,8	-161 979,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	0,0	11,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	0,0	-4 501,4
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	165 467,1	123 647,3
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	97 392,1	-63 646,1
Rahavarat 1.1.	438 672,0	502 318,1
Rahavarat 31.12.	536 064,1	438 672,0
RAHAVAROJEN MUUTOS	97 392,1	-63 646,1

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä tilinpäätöstiedotteessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2018 tilinpäätöksessä, lukuun ottamatta laatimisperiaatteiden muutoksia 1.1.2019 käyttöönotetusta uudesta IFRS 16 -standardista johtuen. IFRS 16:n käyttöönoton vaikutuksista on kerrottu tarkemmin 1.1. – 31.3.2019 osavuosikatsauksessa. Tilinpäätöstiedote on laadittu EU:ssa hyväksytyn IAS 34 -standardin (Osavuosikatsaukset) mukaisesti. 1.1.2019 alkaneella tilikaudella ei tullut voimaan muita uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2018 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2019 julkistettujen osavuosikatsausten sekä pörssitiedotteiden kanssa. Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 31.1.2020. Tilinpäätöstiedotetta ei ole tilintarkastettu.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

2. Vieraan ja oman pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja -ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 31.12.2019. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.12.2019.

3. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

31.12.2019 31.12.2018

Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot

Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000,0	5 000,0
joista: Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Kertyneet voittovarot	65 870,4	62 601,8
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	52 008,6	47 858,8
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	6 883,4	5 948,5
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	129 762,3	121 409,0

Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-2 909,4	-2 230,4
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	0,0	-148,5
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoidit	-314,1	-219,9
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-6 510,3	-6 467,9
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-9 733,7	-9 066,7
Ydinpääoma (CET1)	120 028,6	112 342,3
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	120 028,6	112 342,3
Riskipainotetut varat yhteensä	896 212,8	925 239,5

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,4	12,1
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,4	12,1
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,4	12,1
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	8,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	1,0	0,0
joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	0,0	0,0
Harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus (Pilar 2), %	1,25	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	9,9	8,6

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonoidit (CVA).

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä.

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

(1000 €)

	31.12.2019			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	364 618,4	421 686,8	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	138 747,9	147 493,5	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	53 091,9	61 075,2	16 676,0	1 334,1
Saamiset yrityksiltä	54 738,1	25 919,9	18 426,5	1 474,1
Vähittäissaamiset	61 925,5	15 075,3	10 129,7	810,4
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 582 115,8	2 514 794,5	738 062,4	59 045,0
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 412,0	2 238,3	2 290,8	183,3
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	23 451,1	23 451,1	2 345,1	187,6
Muut erät	65 120,0	65 120,0	65 120,0	5 209,6
Yhteensä	3 346 220,5	3 276 854,7	853 050,5	68 244,0
Operatiivinen riski			36 346,8	2 907,7
Muut riskit			6 815,5	545,2
Kaikki erät yhteensä	3 346 220,5	3 276 854,7	896 212,8	71 697,0

	31.12.2018			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	277 765,2	337 111,0	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	100 496,5	110 003,0	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	5 854,8	5 854,8	1 171,0	93,7
Saamiset luottolaitoksilta	24 169,1	32 658,5	11 652,1	932,2
Saamiset yrityksiltä	84 510,4	39 188,4	32 584,8	2 606,8
Vähittäissaamiset	62 615,0	16 635,4	11 220,0	897,6
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 716 899,7	2 572 499,5	755 204,2	60 416,3
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	1 391,4	1 339,6	1 359,4	108,8
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	40 280,2	40 280,2	4 028,0	322,2
Muut erät	67 952,5	67 952,5	67 952,5	5 436,2
Yhteensä	3 381 934,8	3 223 522,8	885 172,0	70 813,8
Operatiivinen riski			32 506,8	2 600,5
Muut riskit			7 560,7	604,9
Kaikki erät yhteensä	3 381 934,8	3 223 522,8	925 239,5	74 019,2

Standard & Poor's:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuvilta osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellislaitos-, laitos- ja yritysastuiden riskipainottamiseen. Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä.

4. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	31.12.2019	31.12.2018
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	110 284,1	269 244,0
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	0,0	2 262,6
Yhteensä	112 466,0	273 688,5

5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		31.12.2019	31.12.2018
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	267 107,0	201 166,5
Saamistodistukset	A	15 006,4	8 506,0
Johdannaissopimukset	B	19 351,9	4 562,6
Yhteensä		301 465,3	214 235,1

Rahoitusvelat

Johdannaissopimukset	B	7 598,5	3 215,5
----------------------	---	---------	---------

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

- A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
- B: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva hinta
- C: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta

Yllä olevassa taulukossa käyvän arvon ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduilla julkisilla noteerauksilla. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria.

6. Lähipiiritiedot

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

Tytäryhtiö Suomen Asuntopankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 85 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisölle ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2018 jälkeen.

7. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 573 585,2	20,4	2 580 027,3	23,9
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	9 916,9	44,9	7 090,5	41,7
Taso 3, järjestämättömät saamiset	2 644,9	196,1	1 790,1	299,0
Yhteensä	2 586 147,0	261,4	2 588 907,9	364,6
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	138 728,4	0,0	154 844,7	16,6
Muut varat, myyntisaamiset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	369,1	0,0	404,5	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	110 284,1	0,4	269 244,0	0,4

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä tasosiirtymiä ja uudet luotot myönnettiin tasolle yksi.

(1000 €)	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Lopulliset luottotappiot, tuloslaskelmassa	Lopulliset luottotappiot, tuloslaskelmassa
	1-12/2019	1-12/2018	10-12/2019	10-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-3,5	-2,8	-0,2	1,4	0,0	0,0
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	3,2	-38,7	9,8	2,5	0,0	0,0
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-102,9	10,5	-85,6	-2,5	-81,0	0,0
Yhteensä	-103,2	-31,0	-76,1	1,4	-81,0	0,0
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	16,6	8,7	15,1	0,0	0,0	0,0
Muut varat, myyntisaamiset						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot						
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	-0,4	-0,1	-0,2	0,0	0,0

8. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot (1000 €)

	1-12/2019	1-12/2018	10-12/2019	10-12/2018
Korkotuotot	26 462,7	23 614,8	7 151,0	6 135,1
Korkokulut	-12 010,8	-11 284,1	-3 131,7	-2 784,8
Korkokate	14 451,9	12 330,8	4 019,2	3 350,4
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	1 707,4	2 058,2	395,3	392,5
Tonttintolariaattitoiminnasta	1 558,3	1 390,3	383,0	400,1
Muusta toiminnasta	296,7	346,3	75,5	93,4
Nettopalkkiotuotot yhteensä	3 562,5	3 794,8	853,8	886,0
Treasury-toiminnan nettotuotot	-111,3	-820,1	-12,6	-1 269,7
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 708,5	2 554,5	674,1	777,5
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	141,6	376,0	-5,1	209,8
Muut tuotot	-50,3	-12,9	-25,4	4,2
Muut tuotot yhteensä	2 688,5	2 097,4	631,0	-278,2
Tuotot yhteensä	20 702,9	18 223,0	5 504,0	3 958,2

9. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana **1–12/2019** **10–12/2019**
(1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä

Poistot - Tietotekniikka	35,9	9,0
Poistot- Kiinteistöt	163,1	49,8
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	35,9	
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	325,4	

Vuokrasopimusvelka

Korkokulut	8,1	1,1
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	361,3	

Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset

Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	5,3	1,3
---	-----	-----

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä toimistotiloja Helsingistä sekä toimistotietotekniikkaa toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla.

Hypo-konserni vuokralle antajana **1–12/2019** **10–12/2019**
(1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset

Vuokratuotot	2 369,4	619,5
Diskonntaamattomat vuokrasaavatavat		
Vuosi 1	1 006,3	
Vuosi 2	660,9	
Vuosi 3	545,8	
Vuosi 4	350,3	
Vuosi 5	252,5	
Vuodet >5	7 594,0	

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

10. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

31.12.2019

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 706 676	1 706 676	1 523 981	1 523 981
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	49 320	49 320	233 368	233 368
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 657 356	1 657 356	1 290 481	1 290 481

B - Saadut vakuudet

Ei raportoitavaa, sillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen saamat vakuudet täyttävät edellytykset taseeseen merkitsemiseksi ja raportoidaan kohdassa A.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Velat luottolaitoksille	78 951	94 703
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 278 253	1 598 597
Johdannaissopimukset	7 048	13 375
Yhteensä	1 364 252	1 706 676

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

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

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 1706,7 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2019 oli 1649,3 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 218,4 milj. € 31.12.2019. Sitomattomista antolainoista 677,0 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2018

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 345 044	1 345 044	1 768 773	1 768 773
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	50 648	50 648	159 514	159 514
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 294 396	1 294 396	1 609 126	1 609 126

B - Saadut vakuudet

Ei raportoitavaa, sillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen saamat vakuudet täyttävät edellytykset taseeseen merkitsemiseksi ja raportoidaan kohdassa A.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Velat luottolaitoksille	79 275	97 589
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	962 817	1 239 491
Johdannaissopimukset	3 484	7 964
Yhteensä	1 045 575	1 345 044

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

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

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 1345,0 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2018 oli 1290,1 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 159,5 milj. € 31.12.2018. Sitomattomista antolainoista 1 035,1 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

Katsauksen lähdetiedot:

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

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

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat:**Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja**

Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut+ odotetut luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)

Oman pääoman tuotto % (ROE)

Liikevoitto - tuloverot

$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$

Kulu–tuotto-suhde, %

Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut

$\frac{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}}{\text{Liikevoitto - tuloverot}} \times 100$

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$

Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.

Odotetut luottotappiot, %

Odotetut luottotappiot luotoista yleisölle

$\frac{\text{Odotetut luottotappiot luotoista yleisölle}}{\text{Luotot yleisölle kauden lopussa}} \times 100$

Luotot/talletukset, %

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %

Talletukset

$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$

Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %

Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta

$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$

Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, kk

Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12 (kuukausia vuodessa))

Henkilöstömäärä

Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhhteessa. Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla yhteen henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:

Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} \times 100$ <p>Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.</p>
LCR-tunnusluku, %	$\frac{\text{Likvidit varat}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)}} \times 100$ <p>LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.</p>
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Ensisijainen pääoma}}{\text{Vastuut yhteensä}} \times 100$ <p>Vähimmäisomavaraisuusaste, % lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.</p>
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	$\frac{\text{Ydinpääoma}}{\text{Kokonaisriski}} \times 100$ <p>Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.</p>

Tunnuslukujen selitteet:

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

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

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

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

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

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, % tunnusluku kuvaa luottolaitoksen rakenteellisen rahoitusriskin määrää. Pitkäaikainen rahoitus pidentää luottolaitoksen varainhankinnan suunnittelu- ja toteutusajanjaksoa ja pienentää siten riskiä joutua toteuttamaan varainhankinta sille epäedullisissa markkinaolosuhteissa.

Lyhytaikainen maksuvalmius, kk kertoo lyhytaikaisen maksuvalmiuden riittävydestä suhteessa tukkuvarainhankinnan rahavirtoihin.

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

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