



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2020

Osavuosisikatsaus 1.1. – 30.6.2020 julkaistaan 31.8.2020

Tämä osavuosisikatsaus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuosisikatsausta tulee lukea yhdessä vuodelta 2019 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.3.2020 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuosisikatsauksen julkistettavaksi 29.4.2020.

Osavuosisikatsauksesta on suoritettu yleisluontoinen tarkastus, muttei tilintarkastusta.

Hypo-konsernin Osavuosisikatsaus on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

Hypo-konsernin tammi–maaliskuu 2020

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin korkokate ja vakavaraisuus vahvistuivat.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa tuottaa turvaa koronakriisinkin aikana. Korkokate ja palkkiotuotot kasvoivat. Ydinvakavaraisuus vahvistui edelleen. Kuluvarauksia on tehty konservatiivisesti tulevan varalle ja arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Maksuvalmius on pysynyt vahvana.”

- Liikevoitto oli 1,0 miljoonaa euroa (1,4 milj. € 1–3/2019)
- Korkokate kasvoi 3,7 miljoonaan euroon (3,4 milj. € 1–3/2019)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,26 % lainakannasta (0,10 % 31.12.2019)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. € 1–3/2019)
- Muut tuotot olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,9 milj. € 1–3/2019) sisältäen arvostuksista aiheutuneet arvopaperikaupan nettotuotot -0,6 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa 1–3/2019)
- Kokonaiskulut olivat 3,9 miljoonaa euroa (3,6 milj. € 1–3/2019)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 13,6 % (13,4 % 31.12.2019)
- Maksuvalmiussuhdeluku (LCR) oli 142,6 % (163,8 %).

KONSERNIN AVAINLUVUT

| (1000 €) | 1-3/2020 | 1-3/2019 | 2019 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Korkokate | 3 711 | 3 393 | 14 452 |
| Palkkiotuotot netto | 841 | 784 | 3 562 |
| Muut tuotot yhteensä | 367 | 916 | 2 689 |
| Kulut yhteensä | -3 915 | -3 644 | -12 296 |
| Liikevoitto | 1 004 | 1 448 | 8 407 |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä | 2 534 728 | 2 613 754 | 2 586 147 |
| Talletukset | 1 509 387 | 1 661 714 | 1 628 793 |
| Taseen loppusumma | 3 118 835 | 3 375 639 | 3 230 657 |
| Oman pääoman tuotto % (ROE) | 2,4 | 3,8 | 5,5 |
| Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, % | 13,6 | 12,2 | 13,4 |
| Kulu-tuotto -suhde, % | 79,8 | 71,6 | 59,6 |
| Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta | 0,26 | 0,09 | 0,10 |
| Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), % | 35,2 | 35,6 | 35,3 |
| Luotot / talletukset, % | 167,9 | 157,3 | 158,8 |
| Maksuvalmiussuhde (LCR), % | 142,6 | 138,8 | 163,8 |

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Ari Pauna, p. (09) 228 361, 050 353 4690
Varatoimitusjohtaja Mikko Huopio p. (09) 228 361, 050 400 2990

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

Koronavirusepidemia iski vielä tammikuussa vakaalta näyttäneeseen maailmantalouden kasvuun ja kauppaan helmi-maaliskuussa 2020. Euroalueen uusien vientitilauksien ostopääällikköindeksi laski merkittävästi helmikuussa 2020. Osakemarkkinoilla vastaava käänne havaittiin helmikuun puolivälissä, kun epidemia alkoi levitä myös Kiinan ulkopuolelle. Rahoitussektorin ulkopuolisten yritysten osakehinnat laskivat 19 % ja pankkien osakehinnat 30 % euroalueella 21.2.–11.3. EKP:n neuvosto päätyi maaliskuun kokouksessaan pitämään ohjaukskonsa ennallaan. Pitkät riskittömät korot laskivat vuodenvaihteen tasosta. 12 kuukauden euriborkorot laskivat maaliskuun puoliväliin asti, jonka jälkeen ne nousivat -0,17 %:iin maaliskuun loppuun mennessä.

Suomen talous jatkoi maltillista kasvuaan vielä alkuvuodesta 2020. Työllisyys koheni ja kansantalouden tuotanto kasvoi vielä ensimmäisen vuosineljänneksen alkuvaiheessa. Kuluttajien luottamus kuitenkin heikkeni maaliskuussa merkittävästi, vaikka indikaattori perustuikin pääosin tietoihin ajalta ennen hallituksen asettamia pandemiaan liittyviä rajoitustoimia.

Osakeasuntojen hinnat nousivat kasvukeskuksissa vielä tammikuussa, mutta laskivat haja-asutusalueilla ja muuttotappiokunnissa. Helmikuussa hinnat kuitenkin jäivät edellisvuoden helmikuun tasosta niin pääkaupunkiseudulla kuin koko maassakin. Kaupparamäärät kehittyivät alkuvuonna positiivisesti pääkaupunkiseudulla muun Suomen kehityksen jäätyä vaisummaksi. Asuntolainakannan vuosikasvu oli helmikuun lopussa 2,8 % ja uusia asuntolainoja nostettiin poikkeuksellisen vilkkaasti. Lainakannan keskikorko oli 0,89 %.

Rakennustuotanto ja myönnettyjen rakennuslupien määrä hiipuivat marraskuun

2019 ja tammikuun 2020 välisenä aikana, mikä heijastuu vuoden 2020 ensimmäiseen neljännekseen. Vuokrat jatkoivat nousuaan loppuvuodesta etenkin pääkaupunkiseudulla. Edellisvuoden viimeiseen neljännekseen verrattuna vuokrat nousivat vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä 1,3 % koko Suomen tasolla.

Työllisyysaste nousi vuonna 2019 0,6 prosenttiyksiköllä, ja positiivinen kehitys jatkui alkuvuodesta 2020. Helmikuussa työllisiä olikin 20 000 enemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömien määrä oli vastaavasti pienentynyt 13 000 henkilöllä. Työllisyysaste oli 71,3 % työttömien osuuden jäädessä 6,9 %:iin. Palkansaajien reaaliensiot nousivat vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä 1,6 % edellisvuoteen verrattuna.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

TAMMI–MAALISKUU 2020

Konsernin liikevoitto oli 1,0 miljoonaa euroa (1,4 milj. € 1.1.–31.3.2019). Tuotot yhteensä olivat 4,9 miljoonaa euroa (5,1 milj. €) ja kulut yhteensä 3,9 miljoonaa euroa (3,6 milj. €). Perusliiketoiminnan kannattavuus parani. Korkokate kasvoi 3,7 miljoonaan euroon (3,4 milj. €) alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,8 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. €).

Kulu-tuottosuhde oli 79,8 % (71,6 %). Nousu johtui pääosin hallintokulujen kasvusta. Suurin kuluja rasittava erä oli yhdellä kertaa kirjattava vuosittainen vakauserä.

Konsernin laaja tulos 0,3 miljoonaa euroa (1,7 milj. €) sisältää katsauskauden 0,8

miljoonan euron (1,2 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen -0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. €) ja eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen -0,3 miljoonaa euroa (0,4 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.3.2020 oli 56 henkilöä (53 henkilöä 31.12.2019). Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta pieneni hieman aktiivisten hallintatoimenpiteiden johdosta ollen katsauskauden lopussa 2 534,7 miljoonaa euroa (2 586,1 milj. € 31.12.2019).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) säilyi vahvana ja oli katsauskauden päättyessä 35,2 % (35,3 % 31.12.2019).

Järjestämättömien saatavien määrä oli edelleen alhainen, 6,5 miljoonaa euroa (2,7 milj. € 31.12.2019), mikä on 0,26 % (0,10 %) lainakannasta. Nousu johtuu valtaosin yhdestä saamisesta, joka muuttui järjestämättömäksi katsauskaudella. Kyseisestä saamisesta ei ole odotettavissa luottotappioita.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkilimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 474,8 miljoonaa euroa (539,1 milj. € 31.12.2019), mikä oli 15,2 % (16,7 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 471,8

miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100,0 % (100,0 %) oli luottoluokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 100,0 % (94,7 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 31 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 142,6 % (163,8 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 4,1 miljoonaa euroa (4,6 milj. € 31.12.2019) 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 5,1 miljoonaa euroa (5,0 milj. € 31.12.2019). Kiinteistöomistuksiin sisältyy yhtiövelkaa 0,9 miljoonaa euroa (1,1 milj. € 31.12.2019).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.3.2020 olivat tasearvoltaan 23,7 miljoonaa euroa (19,4 milj. € 31.12.2019) ja velat 8,7 miljoonaa euroa (7,6 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski 1 509,4 miljoonaan euroon (1 628,8 milj. € 31.12.2019). Talletusten osuus muodosti 51,6 % (53,6 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.3.2020 oli 47,2 % (46,5 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 2 924,5 miljoonaa euroa (3 041,1 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 130,0 miljoonaa euroa (129,8 milj. € 31.12.2019). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.3.2020 oli 13,6 % (13,4 % 31.12.2019). Kauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 3,8 % (3,7 %).

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

Lisäpääomavaatimus astui voimaan 1.7.2019. Meneillään olevan koronaviruspandemian vuoksi Finanssivalvonta teki 6.4.2020 päätöksen lisäpääomavaatimuksen poistamisesta. Tässä katsauksessa esitetyissä vakavaraisuusluvuissa 31.3.2020 tilanteesta lisäpääomavaatimus on vielä huomioitu.

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille myös 1,25 prosentin 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.–31.3.2020 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Likviditeettiaseman edelleen vahvistamiseksi poikkeuksellisessa markkinatilanteessa Suomen Hypoteekkiyhdistys teki 23.4.2020 omaan taseeseensa katetun joukkolainan määrältään 150 miljoonaa euroa. Sitä voidaan tarvittaessa käyttää keskuspankkirahoituksen vakuutena.

ARVIO TULEVASTA

Koronavirus ja sen aiheuttamat poikkeustoimet iskevät Suomen talouteen rajusti. BKT supistuu merkittävästi ja työmarkkinat heikkenevät. Asuntomarkkinoilla kauppamäärät laskevat ja hinnat hiipuvat myös kasvukeskuksissa. Asuntolainojen kysyntä vähenee ja asiakaskohtaiset marginaalit levenevät riskisemmissä luokissa. Kaupungistuminen ottaa tuumaustauon, mutta jatkuu kriisin jälkeen. Eri alueiden toipumiskyky vaihtelee voimakkaasti, pääkaupunkiseudun erottuessa edukseen. Uudisrakentaminen hiipuu samalla, mikä lisää kasvukeskuksien hintoihin nousupainetta kriisin jälkeisinä vuosina.

Hypo keskittyy perusjärjestelmiensä 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 hieman pienemmäksi kuin vuoden 2019 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen liittyviä epävarmuuksia.

Helsingissä 29. päivänä huhtikuuta 2020

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

| (1000 €) | 1-3/2020 | 1-3/2019 | 2019 |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| Korkotuotot | 6 585,1 | 6 131,1 | 26 462,7 |
| Korkokulut | -2 874,0 | -2 738,6 | -12 010,8 |
| KORKOKATE | 3 711,1 | 3 392,5 | 14 451,9 |
| Palkkiotuotot | 853,6 | 796,1 | 3 615,7 |
| Palkkiokulut | -12,9 | -12,5 | -53,3 |
| Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot | | | |
| Arvopaperikaupan nettotuotot | -607,2 | 73,1 | -190,0 |
| Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot | 0,0 | 118,9 | 4,9 |
| Suojauslaskennan nettotulos | 165,5 | -55,0 | 73,9 |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot | 825,9 | 788,8 | 2 850,1 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | -17,3 | -9,8 | -50,3 |
| Hallintokulut | | | |
| Henkilöstökulut | | | |
| Palkat ja palkkiot | -1 463,2 | -1 297,0 | -5 180,2 |
| Henkilösivukulut | | | |
| Eläkekulut | -249,2 | -220,5 | -938,6 |
| Muut henkilösivukulut | -44,6 | -19,6 | -126,3 |
| Muut hallintokulut | -736,7 | -740,7 | -3 206,4 |
| Hallintokulut yhteensä | -2 493,6 | -2 277,8 | -9 451,5 |
| Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | -217,4 | -180,7 | -856,1 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -1 213,9 | -1 187,2 | -2 027,5 |
| Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusvaroista | 10,3 | 0,8 | 22,2 |
| Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot | 0,0 | 0,7 | 16,6 |
| LIIKEVOITTO | 1 004,2 | 1 447,9 | 8 406,7 |
| Tuloverot | -225,3 | -293,0 | -1 523,3 |
| VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN | 778,9 | 1 154,9 | 6 883,4 |
| KAUDEN VOITTO | 778,9 | 1 154,9 | 6 883,4 |

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

| (1000 €) | 1-3/2020 | 1-3/2019 | 2019 |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Kauden voitto | 778,9 | 1 154,9 | 6 883,4 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | |
| Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan | | | |
| Käyvän arvon rahaston muutos | | | |
| Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat | -145,2 | 196,6 | 835,1 |
| | -145,2 | 196,6 | 835,1 |
| Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan | | | |
| Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus | -347,3 | 386,4 | 634,8 |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | -347,3 | 386,4 | 634,8 |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä | -492,5 | 583,0 | 1 469,9 |
| KAUDEN LAAJA TULOS | 286,4 | 1 737,9 | 8 353,3 |

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

| | 31.3.2020 | 31.12.2019 | 31.3.2019 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| VASTAAVAA | | | |
| Käteiset varat | 200 900,0 | 244 100,0 | 401 500,0 |
| Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset | | | |
| Muut | 262 160,3 | 267 107,0 | 244 801,8 |
| Saamiset luottolaitoksilta | | | |
| Vaadittaessa maksettavat | 8 693,3 | 9 820,9 | 6 500,0 |
| Muut | 30,6 | 29,8 | 60,4 |
| | 8 723,9 | 9 850,7 | 6 560,5 |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä | | | |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 2 534 727,6 | 2 586 147,0 | 2 613 753,6 |
| Saamistodistukset | | | |
| Julkisyhteisöiltä | 0,0 | 15 006,4 | 10 003,9 |
| | 0,0 | 15 006,4 | 10 003,9 |
| Osakkeet ja osuudet | 132,4 | 132,4 | 132,4 |
| Johdannaissopimukset | 23 657,4 | 19 351,9 | 12 387,5 |
| Aineettomat hyödykkeet | | | |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 4 092,0 | 3 636,7 | 2 801,6 |
| Aineelliset hyödykkeet | | | |
| Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet | 59 019,2 | 61 564,4 | 60 023,0 |
| Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet | 642,7 | 644,5 | 841,9 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 255,3 | 242,2 | 237,8 |
| | 59 917,2 | 62 451,1 | 61 102,7 |
| Muut varat | 15 442,5 | 15 134,3 | 14 306,7 |
| Siirtosaamiset ja maksetut ennakot | 9 081,8 | 7 739,3 | 8 216,5 |
| Laskennalliset verosaamiset | 0,0 | 0,0 | 71,8 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 3 118 835,1 | 3 230 656,9 | 3 375 639,0 |

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

| | 31.3.2020 | 31.12.2019 | 31.3.2019 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| VASTATTAVAA | | | |
| VIERAS PÄÄOMA | | | |
| Velat keskuspankeille | 80 000,0 | 80 000,0 | 80 000,0 |
| Velat luottolaitoksille | | | |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 5 552,2 | 6 329,2 | 9 324,8 |
| | 85 552,2 | 86 329,2 | 89 324,8 |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisöille | | | |
| Talletukset | | | |
| Vaadittaessa maksettavat | 799 985,5 | 829 457,9 | 822 894,9 |
| Muut | 709 401,0 | 799 335,3 | 838 819,0 |
| | 1 509 386,5 | 1 628 793,2 | 1 661 714,0 |
| Muut velat | | | |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 13 532,4 | 14 294,1 | 16 155,9 |
| | 1 522 918,9 | 1 643 087,3 | 1 677 869,9 |
| Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 1 279 528,2 | 1 275 217,9 | 1 267 905,0 |
| Muut | 36 488,1 | 36 483,2 | 170 973,4 |
| | 1 316 016,3 | 1 311 701,1 | 1 438 878,5 |
| Johdannaissopimukset | 8 749,6 | 7 598,5 | 5 907,1 |
| Muut velat | | | |
| Muut velat | 38 125,8 | 35 004,0 | 23 056,1 |
| Siirtovelat ja saadut ennakot | 7 822,7 | 7 445,2 | 7 574,5 |
| Laskennalliset verovelat | 9 601,1 | 9 729,3 | 9 881,3 |
| OMA PÄÄOMA | | | |
| Peruspääoma | 5 000,0 | 5 000,0 | 5 000,0 |
| Muut sidotut rahastot | | | |
| Vararahasto | 28 893,0 | 25 490,5 | 25 490,5 |
| Käyvän arvon rahasto | | | |
| Käypään arvoon arvostamisesta | 609,8 | 755,0 | 116,4 |
| Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt | 2 492,2 | 2 839,6 | 2 591,2 |
| Vapaat rahastot | | | |
| Muut rahastot | 22 923,5 | 22 923,5 | 22 923,5 |
| Edellisten tilikausien voitto | 69 351,2 | 65 870,4 | 65 870,4 |
| Kauden voitto | 778,9 | 6 883,4 | 1 154,9 |
| | 130 048,6 | 129 762,3 | 123 146,9 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 3 118 835,1 | 3 230 656,9 | 3 375 639,0 |

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

| (1000 €) | Perus- pääoma | Vara- rahasto | Käyvän arvon rahasto | Muut rahastot | Voittovarot | Yhteensä |
|--|------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 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 | | | | | 1 154,9 | 1 154,9 |
| Voittovarojen käyttö | | 2 679,9 | | | -2 679,9 | 0,0 |
| Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat | | | | | | |
| Käyvän arvon muutos | | | 364,8 | | | 364,8 |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä | | | -118,9 | | | -118,9 |
| Laskennallisten verojen muutos | | | -49,3 | | | -49,3 |
| Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt | | | | | | |
| Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot | | | 483,0 | | | 483,0 |
| Laskennallisten verojen muutos | | | -96,6 | | | -96,6 |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä | 0,0 | 2 679,9 | 583,0 | 0,0 | -2 679,9 | 583,0 |
| Oma pääoma 31.3.2019 | 5 000,0 | 25 490,5 | 2 707,6 | 22 923,5 | 67 025,3 | 123 146,9 |
| | | | | | | |
| Oma pääoma 1.1.2020 | 5 000,0 | 25 490,5 | 3 594,5 | 22 923,5 | 72 753,8 | 129 762,3 |
| Kauden voitto | | | | | 778,9 | 778,9 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | |
| Voittovarojen käyttö | | 3 402,5 | | | -3 402,5 | 0,0 |
| Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut | | | | | | |
| Käyvän arvon muutos | | | -176,6 | | | -176,6 |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä | | | -4,9 | | | -4,9 |
| Laskennallisten verojen muutos | | | 36,3 | | | 36,3 |
| Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt | | | | | | |
| Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot | | | -434,2 | | | -434,2 |
| Laskennallisten verojen muutos | | | 86,8 | | | 86,8 |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä | 0,0 | 3 402,5 | -492,5 | 0,0 | -3 402,5 | -492,5 |
| Oma pääoma 31.3.2020 | 5 000,0 | 28 893,0 | 3 102,0 | 22 923,5 | 70 130,1 | 130 048,6 |

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

| (1000 €) | 1-3/2020 | 1-3/2019 |
|---|-------------------|------------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Saadut korot | 5 235,7 | 3 333,4 |
| Maksetut korot | -3 381,3 | -1 827,3 |
| Palkkiotuotot | 872,8 | 1 158,1 |
| Palkkiokulut | -12,9 | -12,5 |
| Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot | -607,2 | 73,1 |
| Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot | 0,0 | 118,9 |
| Suojauslaskennan nettotuotot | 165,5 | -55,0 |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot | 948,2 | 326,6 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | -17,3 | -9,8 |
| Hallintokulut | -1 307,3 | -2 618,9 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -1 217,8 | -1 193,8 |
| Odotetut luottotappiot | 10,6 | 1,9 |
| Tuloverot | -868,8 | -1 289,4 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä | -179,9 | -1 994,7 |
| Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) | | |
| Saamiset asiakkailta (antolainaus) | 50 932,0 | -27 966,4 |
| Vakuudet johdannaisista | 2 246,8 | 7 550,1 |
| Sijoituskiinteistöt | 2 272,4 | 271,9 |
| Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä | 55 451,2 | -20 144,4 |
| Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) | | |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset) | -119 406,6 | -56 451,7 |
| Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä | -119 406,6 | -56 451,7 |
| LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT | -64 135,3 | -78 590,8 |
| Investointien rahavirrat | | |
| Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta | -684,0 | -171,6 |
| INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT | -684,0 | -171,6 |
| Rahoituksen rahavirrat | | |
| Pankkilainat, uudet nostot | 11,6 | 27,4 |
| Pankkilainat, takaisinmaksut | -788,6 | -804,1 |
| Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-) | -769,4 | -767,4 |
| Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut * | 6 386,3 | 309 788,0 |
| Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut * | -4 305,4 | -7 825,2 |
| Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut | 5 025,8 | 83 678,6 |
| Sijoitustodistukset, takaisinmaksut | -5 020,9 | -81 140,8 |
| Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot | 0,0 | 0,0 |
| Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut | 0,0 | 0,0 |
| RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT | 539,3 | 302 956,6 |
| RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS | -64 280,0 | 224 194,1 |
| Rahavarat 1.1. | 536 064,1 | 438 672,0 |
| Rahavarat 31.3. | 471 784,2 | 662 866,1 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS | -64 280,0 | 224 194,1 |

* Korjattu ei-rahavirtoja olleet laskennalliset erät pois suojauslaskentaan liittyneistä eristä vertailukauden tiedoista. Korjauksella ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen, taseeseen eikä laajaan tuloslaskelmaan vertailukaudella.

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2019 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyn IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2020 alkaneella tilikaudella ei tullut voimaan muita uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2019 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 31.3.2020 julkistettujen 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 osavuositarkastuksen julkistettavaksi 29.4.2020. Osavuositarkastusta 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. – 31.3.2020. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.3.2020.

3. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

31.3.2020 31.12.2019

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 | 69 351,2 | 65 870,4 |
| Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot) | 54 918,6 | 52 008,6 |
| Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot | 778,9 | 6 883,4 |
| Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja: | 130 048,6 | 129 762,3 |

Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Aineettomat hyödykkeet | -3 273,6 | -2 909,4 |
| Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset | 0,0 | 0,0 |
| Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoikaisut | -299,5 | -314,1 |
| Etuuspohjaisen eläkerahaston varat | -5 795,3 | -6 510,3 |
| Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä | -9 368,4 | -9 733,7 |
| Ydinpääoma (CET1) | 120 680,2 | 120 028,6 |
| Ensisijainen lisäpääoma (AT1) | 0,0 | 0,0 |
| Toissijainen pääoma (T2) | 0,0 | 0,0 |
| Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2) | 120 680,2 | 120 028,6 |
| Riskipainotetut varat yhteensä | 889 993,3 | 896 212,8 |

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

| | | |
|--|------|------|
| Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%) | 13,6 | 13,4 |
| Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%) | 13,6 | 13,4 |
| Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%) | 13,6 | 13,4 |
| Laitoskohtainen puskurivaatimus, % | 8,0 | 8,0 |
| joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, % | 2,5 | 2,5 |
| joista: vastasyklistä puskuria koskeva vaatimus, % | 0,0 | 0,0 |
| joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, % | 1,0 | 1,0 |
| joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskuria, % | 0,0 | 0,0 |
| Harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus (Pilari 2), % | 1,25 | 1,25 |
| Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), % | 10,1 | 9,9 |

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

Vakavaraisuusvaatimus lasketaan luottoriskille standardimenetelmällä, vastapuoliriskille käyvän arvon menetelmällä ja operatiiviselle riskille perusmenetelmällä.

Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonoikaisuriskin (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 €)

31.3.2020

| | Sopimuksen mukainen vastuu | Vastuuarvo | Vastuun riskipainotettu määrä | Omien varojen vaade |
|---|----------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|
| Luotto- ja vastapuoliriskit | | | | |
| Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta | 322 013,6 | 378 524,7 | 0,0 | 0,0 |
| Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta | 118 528,5 | 127 283,7 | 0,0 | 0,0 |
| Saamiset luottolaitoksilta | 56 919,9 | 64 203,4 | 22 329,6 | 1 786,4 |
| Saamiset yrityksiltä | 51 399,4 | 26 394,5 | 18 693,2 | 1 495,5 |
| Vähittäissaamiset | 61 081,1 | 14 557,4 | 9 636,4 | 770,9 |
| Kiinteistövakuudelliset vastuut | 2 558 709,4 | 2 475 161,3 | 728 036,6 | 58 242,9 |
| Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut | 6 093,3 | 2 985,7 | 3 041,3 | 243,3 |
| Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa | 23 460,9 | 23 460,9 | 2 346,1 | 187,7 |
| Muut erät | 62 440,8 | 62 440,8 | 62 440,8 | 4 995,3 |
| Yhteensä | 3 260 646,9 | 3 175 012,4 | 846 523,9 | 67 721,9 |
| Operatiivinen riski | | | 36 346,8 | 2 907,7 |
| Muut riskit | | | 7 122,6 | 569,8 |
| Kaikki erät yhteensä | 3 260 646,9 | 3 175 012,4 | 889 993,3 | 71 199,5 |

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 |

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

4. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

| (1000 €) | | 31.3.2020 | 31.12.2019 |
|--|--|-----------|------------|
| Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset | | | |
| Takaukset ja muut vastuut | | 2 181,9 | 2 181,9 |
| Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset | | | |
| Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot | | 136 728,0 | 110 284,1 |
| Yhteensä | | 138 909,9 | 112 466,0 |

5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

| (1000 €) | | 31.3.2020 | 31.12.2019 |
|--|---|-----------|------------|
| Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset | A | 262 160,3 | 267 107,0 |
| Saamistodistukset | A | 0,0 | 15 006,4 |
| Johdannaissopimukset | B | 23 657,4 | 19 351,9 |
| Yhteensä | | 285 817,6 | 301 465,3 |

Rahoitusvelat

| | | | |
|----------------------|---|---------|---------|
| Johdannaissopimukset | B | 8 749,6 | 7 598,5 |
|----------------------|---|---------|---------|

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 saaduin julkisin noteerauksin. 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 lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Tytäryhtiö Suomen Asunohypopankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 76,7 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisölle ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja.

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2019 jälkeen.

7. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

| (1000 €) | Kp-arvo | Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä | Kp-arvo | Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä |
|--|--------------------|--|--------------------|--|
| | 31.3.2020 | 31.3.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2019 |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä | | | | |
| Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset | 2 517 323,3 | 14,7 | 2 573 585,2 | 20,4 |
| Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut | 10 913,9 | 41,7 | 9 916,9 | 44,9 |
| Taso 3, järjestämättömät saamiset | 6 490,4 | 194,4 | 2 644,9 | 196,1 |
| Yhteensä | 2 534 727,6 | 250,8 | 2 586 147,0 | 261,4 |
| Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat | | | | |
| Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset | 262 160,3 | 0,0 | 138 728,4 | 0,0 |
| Muut varat, myyntisaamiset | | | | |
| Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset | 344,3 | 0,0 | 369,1 | 0,0 |
| Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot | | | | |
| Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset | 136 728,0 | 0,7 | 110 284,1 | 0,4 |

Katsauskaudella yksi 2 891,0 euron luotto siirtyi tasolta yksi tasolle kolme, mutta valtion takauksesta johtuen tällä ei ollut vaikutusta odotettujen luottotappioiden vähennyserään.

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

ECL mallin Forward Looking Factoryn (FLF) arvo pysyi ennallaan katsauskaudella. FLF:n arvon noustessa odotettuja luottotappioita koskevan vähennyserän arvioidaan kasvavan 1,5-2 kertaiseksi.

| (1000 €) | Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa | Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa | luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa |
|--|--|--|---|
| | 1-3/2020 | 1-3/2019 | 1-12/2019 |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä | | | |
| Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset | 5,7 | -2,1 | -3,5 |
| Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut | 3,2 | 8,1 | 3,2 |
| Taso 3, järjestämättömät saamiset | 1,7 | -7,2 | -102,9 |
| Yhteensä | 10,6 | -1,2 | -103,2 |
| Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat | | | |
| Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset | 0,0 | -0,7 | 16,6 |
| Muut varat, myyntisaamiset | | | |
| Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot | | | |
| Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset | -0,3 | 0,4 | 0,0 |

8. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot

(1000 €)

| | 1-3/2020 | 1-3/2019 | 1-12/2019 |
|---|----------|----------|-----------|
| Korkotuotot | 6 585,1 | 6 131,1 | 26 462,7 |
| Korkokulut | -2 874,0 | -2 738,6 | -12 010,8 |
| Korkokate | 3 711,1 | 3 392,5 | 14 451,9 |
| Nettopalkkiotuotot | | | |
| Luotonannosta | 415,7 | 376,7 | 1 707,4 |
| Tonttintariaatitoiminnasta | 304,5 | 357,1 | 1 558,3 |
| Muusta toiminnasta | 120,5 | 49,8 | 296,7 |
| Nettopalkkiotuotot yhteensä | 840,7 | 783,6 | 3 562,5 |
| Treasury-toiminnan nettotuotot | -441,6 | 137,0 | -111,3 |
| Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot | 722,9 | 676,3 | 2 708,5 |
| Kiinteistösjoitusten myyntivoitot | 103,0 | 112,5 | 141,6 |
| Muut tuotot | -17,3 | -9,8 | -50,3 |
| Muut tuotot yhteensä | 367,0 | 916,0 | 2 688,5 |
| Tuotot yhteensä | 4 918,8 | 5 092,2 | 20 702,9 |

9. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana
(1000 €)

1-3/2020

1-3/2019

2019

Käyttöoikeusomaisuuserä

| | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|
| Poistot - Tietotekniikka | 9,0 | 9,0 | 35,9 |
| Poistot- Kiinteistöt | 50,2 | 40,2 | 163,1 |
| Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka | 62,8 | 62,8 | 35,9 |
| Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt | 351,7 | 281,3 | 325,4 |

Vuokrasopimusvelka

| | | | |
|---|-------|-------|-------|
| Korkokulut | 3,3 | 2,8 | 8,1 |
| Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan | | | |
| Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset | 416,7 | 345,4 | 363,9 |

Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset

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

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

Hypo-konserni vuokralle antajana
(1000 €)

1-3/2020

1-3/2019

2019

Operatiiviset vuokrasopimukset

| | | | |
|------------------------------------|---------|----------|---------|
| Vuokratuotot | 610,9 | 584,1 | 2 369,4 |
| Diskonnttaamattomat vuokrasaatavat | | | |
| Vuosi 1 | 914,9 | 884,6 | 1 006,3 |
| Vuosi 2 | 632,9 | 584,3 | 660,9 |
| Vuosi 3 | 545,8 | 560,3 | 545,8 |
| Vuosi 4 | 277,0 | 560,3 | 350,3 |
| Vuosi 5 | 252,5 | 291,5 | 252,5 |
| Vuodet >5 | 7 531,2 | 21 362,5 | 7 594,0 |

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

10. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

31.3.2020

| (1000 €) | Sidottujen varojen kirjanpitoarvo | Sidottujen varojen käypä arvo | Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo | Sitomattomien varojen käypä arvo |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| A - Varat | 1 708 230 | 1 708 230 | 1 410 605 | 1 410 605 |
| Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet | | | 132 | 132 |
| Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit | 49 188 | 49 188 | 213 772 | 213 772 |
| Muut varat, sisältäen antolainaus | 1 659 043 | 1 659 043 | 1 196 700 | 1 196 700 |

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 | 78 870 | 94 698 |
| Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat | 1 282 220 | 1 599 347 |
| Johdannaissopimukset | 8 309 | 14 185 |
| Yhteensä | 1 369 399 | 1 708 230 |

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 1708,2 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.3.2020 oli 1650,1 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapolliittisissa operaatioissa, oli 213,7 milj. € 31.3.2020. Sitomattomista antolainoista 624,4 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

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 rahapolliittisissa operaatioissa, oli 218,4 milj. € 31.12.2019. Sitomattomista antolainoista 677,0 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

Katsauksen lähtetiedot:

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

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

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat:

| | |
|---|--|
| Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista 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) | $\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$ |
| Kulu–tuotto-suhde, % | $\frac{\text{Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$ |
| Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), % | $\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä. |
| Odotetut luottotappiot, % | $\frac{\text{Odotetut luottotappiot luotoista yleisölle}}{\text{Luotot yleisölle kauden lopussa}} \times 100$ |
| Luotot/talletukset, % | $\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$ |
| Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % | $\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla. |
| Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, % | $\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ 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 työsuhteessa. Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla yhteen henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä. |

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:

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

Tunnuslukujen selitteet:

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

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

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

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

Luotot / talletukset, % vertaa luotonannon ja talletusvarainhankinnan keskinäistä suhdetta. Suhdeluvun 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.

Kertomus Suomen Hypoteekkiyhdistys -konsernin osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2020 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 31.3.2020, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä merkittäviä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan yhteenvedon ja muut selostavat liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osavuositarkastuksen laatimisesta ja siitä, että se antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien ja -suositusten mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastus anna EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sekä muiden Suomessa voimassa olevien osavuositarkastuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeita ja riittäviä tietoja yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2020 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä 29.4.2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT