



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositarkastus

1.1.–30.9.2020

Tilinpäätöstiedote tilikaudelta 1.1.2020 – 31.12.2020 julkaistaan 1.2.2021
Tilintarkastettu tilinpäätös ja toimintakertomus sekä vuosikertomus julkaistaan 1.3.2021

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2019 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2020 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi 30.10.2020.

Osavuositarkastuksesta on suoritettu yleisluontoinen tarkastus, muttei tilintarkastusta.

Hypo-konsernin Osavuositarkastus on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

Hypo-konsernin tammi–syyskuu 2020

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin korkokate ja vakavaraisuus vahvistuivat.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa tuottaa turvaa myös koronaviruksen jatkuessa. Korkokate, palkkiotuotot ja ydinvakavaraisuus jatkoivat kasvuaan. Arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Maksuvalmius on erittäin vahva.”

- Liikevoitto oli 5,1 miljoonaa euroa (6,4 milj. € 1–9/2019)
- Korkokate kasvoi 10,8 miljoonaan euroon (10,4 milj. € 1–9/2019)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,13 % lainakannasta (0,10 % 31.12.2019)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,7 milj. € 1–9/2019)
- Muut tuotot olivat 2,6 miljoonaa euroa (2,1 milj. € 1–9/2019)
- Kokonaiskulut olivat 11,0 miljoonaa euroa (8,8 milj. € 1–9/2019) sisältäen kokonaisuudessaan vakaumaksun 1,7 miljoonaa euroa vuodelle 2020
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 13,8 % (13,4 % 31.12.2019)
- Maksuvalmiussuhdeluku (LCR) oli 180,5 % (163,8 %).

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019	2019
Korkokate	10 776	10 433	3 490	3 563	14 452
Palkkiotuotot netto	2 755	2 709	880	947	3 562
Muut tuotot yhteensä	2 619	2 058	1 488	411	2 689
Kulut yhteensä	-11 011	-8 813	-2 909	-2 386	-12 296
Liikevoitto	5 138	6 386	2 949	2 534	8 407
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 520 441	2 677 043	2 520 441	2 677 043	2 586 147
Talletukset	1 504 272	1 598 050	1 504 272	1 598 050	1 628 793
Taseen loppusumma	3 184 051	3 224 490	3 184 051	3 224 490	3 230 657
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,2	5,5	7,2	6,5	5,5
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	13,8	12,6	13,8	12,6	13,4
Kulu-tuotto -suhde, %	67,9	58,2	49,6	48,8	59,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,13	0,10	0,13	0,10	0,10
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	33,8	35,5	33,8	35,5	35,3
Luotot / talletukset, %	167,6	167,5	167,6	167,5	158,8
Maksuvalmiussuhde (LCR), %	180,5	121,7	180,5	121,7	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' (S&P Global Ratings). S&P muutti 19.5.2020 Suomen pankkijärjestelmän taloudellisen riskin (Banking Industry Country Risk, BICRA) negatiiviselle uralle Covid-19 aiheuttamien riskien vuoksi. Tämän johdosta myös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tulevaisuuden näkymät muutettiin vakaista negatiivisiksi.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen luottoluokitus on 'AAA' (S&P Global Ratings). Näkymät S&P muutti 3.6.2020 vakaista negatiivisiksi seurauksena Suomen pankkijärjestelmän taloudellisen riskin muutoksesta negatiiviselle uralle.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Koronaviruspandemian aiheuttama epävarmuus näkyi maailmantaloudessa kolmannella vuosineljänneksellä. Rajoitusten purkaminen käänsi maailmantalouden kurssia kesän aikana, mutta syksyn tullen pelko uudesta aallosta näkyi jälleen kuluttajien luottamuksessa. Osakemarkkinat kuitenkin nousivat huippuunsa Yhdysvalloissa ja hyvin korkealle myös Kiinassa, kun odotukset rokotteen valmistumisesta nostivat riskinottohalukkuutta. Kesällä osakekurssit nousivat euroalueella yleisesti, mutta pankkisektorin osakehinnat laskivat. EKP:n neuvosto päätti 10.9.2020 pitämässään kokouksessa pitää ohjauskorkonsa ennallaan ja jatkaa siten kasvua tukevaa rahapolitiikkaa. Arvopapereiden osto-ohjelmaa (PEPP) päätettiin jatkaa, kunnes koronaviruspandemian kriisivaiheen voidaan katsoa olevan ohitse. Riskittömät valtionlainojen korot pysyivät historiallisen alhaisella tasolla ja 12 kk:n euribor-korot jatkoivat laskuaan toisen vuosineljänneksen lopusta päätyen syyskuun lopussa -0,443 prosenttiin.

Suomen talouden taantuma jatkui kolmannella vuosineljänneksellä, kun työpäiväkorjattu tuotanto laski heinäkuussa 2,7 prosenttia ja elokuussa 3,3 prosenttia vuodentakaisesta. Työttömien työnhakijoiden määrä kasvoi elokuussa 97 000 hengellä vuodentakaisesta. Työttömyysaste kipusi yli 7 prosenttiin, samalla kun piilotyöttömyys ja alityöllisyys jatkoivat nousuaan. Kuluttajien

luottamus painui elo–syyskuussa jälleen keskiarvonsa alapuolelle.

Osakeasuntojen hinnat nousivat elokuussa pääkaupunkiseudulla 2,1 prosenttia edellisvuodesta. Hintojen lasku haja-asutusalueilla ja muuttotappiokunnissa sen sijaan jatkui. Koko maan tasolla kauppamäärät palautuivat kevään notkahduksesta kesäkuusta alkaen. Asuntolainakannan vuosikasvu oli elokuun lopussa 2,7 prosenttia ja keskiporko 0,87 prosenttia.

Myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä väheni touko–heinäkuussa 35,4 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli syyskuussa 0,2 prosenttia.

OLENNAISET TAPAHTUMAT

Hypo-konserni keskittyi katsauskaudella perustoimintojensa vahvistamiseen. Vuonna 2019 käynnistynyt perustietojärjestelmän uudistamishanke on edennyt suunnitelman mukaisesti.

Ensimmäistä vuosipuoliskoa leimasi COVID 19-pandemia ja sen aiheuttama poikkeuksellinen markkinatilanne. Katsauskaudella tilanne rauhoittui, mutta pandemian uudelleen kiihtymiseen on varauduttu. Etätyöjärjestelyiden noudattamista on jatkettu ja toimintakyky on säilytetty hyvänä.

Pandemiolla ei ole ollut olennaista vaikutusta luottojen kysyntään, vaan lainahakemusten määrä on pysynyt katsauskaudella korkealla tasolla. Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt alhaisella tasolla, eikä sen odoteta kasvavan tulevalla katsauskaudella. Odotettujen luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava Forward Looking Factor (FLF) palautui katsauskaudella perustasolle kuluttajien luottamuksen nousun myötä. Merkittäviä

tasosiirtymiä tai varauksen määrän kasvua ei ole tapahtunut.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HEINÄ-SYYSKUU 2020

Konsernin liikevoitto oli 2,9 miljoonaa euroa (2,5 milj. € 1.7.–30.9.2019). Tuotot yhteensä olivat 5,9 miljoonaa euroa (4,9 milj. €) ja kulut yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (2,4 milj. €).

TAMMI-SYYSKUU 2020

Konsernin liikevoitto oli 5,1 miljoonaa euroa (6,4 milj. € 1.1.–30.9.2019). Tuotot yhteensä olivat 16,1 miljoonaa euroa (15,2 milj. €) ja kulut yhteensä 11,0 miljoonaa euroa (8,8 milj. €). Tuotot kasvoivat, mutta kuluja rasitti erityisesti liiketoiminnan muiden kulujen kasvu sekä perustietojärjestelmäprojektin sisäisten kulujen suoraan kuluksi kirjaaminen konservatiivisesti ja aktivoimatta jättäminen. Suurin yksittäinen kuluerä oli yhdellä kertaa kuluksi kirjattava vuosittainen vakausmaksu 1,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. €), joka nousi vertailukaudesta yli 80 % ja muodosti jopa 15 % kokonaiskuluista. Korkokate kasvoi 10,8 miljoonaan euroon (10,4 milj. €) muiden korkotuottojen kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten myötä. Nettopalkkiotuotot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,4 miljoonaa euroa (2,2 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,1 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 67,9 % (58,2 %). Nousu johtui pääosin hallintokulujen ja liiketoiminnan muiden kulujen, erityisesti vakausmaksun kasvusta.

Konsernin laaja tulos 4,6 miljoonaa euroa (6,6 milj. €) sisältää katsauskauden 4,2

miljoonan euron (5,2 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 0,1 miljoonaa euroa (1,1 milj. €) ja eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 30.9.2020 oli 58 henkilöä (53 henkilöä 31.12.2019). Vakituisten henkilöstön määrän kasvu johtui panostuksesta perusjärjestelmäprojektin resurssointiin. Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta pieneni alkuvuonna hieman tiettyjen lainakannan osien myynnin johdosta, mutta kääntyi jälleen nousuun katsauskaudella ollen sen lopussa 2 520,4 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) vahvistui entisestään ja oli katsauskauden päättyessä 33,8 % (35,3 % 31.12.2019).

Järjestämättömien saatavien määrä oli edelleen alhainen, 3,2 miljoonaa euroa (2,7 milj. € 31.12.2019), mikä on 0,13 % (0,10 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitulilimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 551,7 miljoonaa euroa (539,1 milj. € 31.12.2019), mikä oli 17,3 % (16,7 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 548,7 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 30 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 180,5 % (163,8 %).

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

Johdannaisopimukset

Johdannaisopimuksista kirjatut saatavat 30.9.2020 olivat tasearvoltaan 27,5 miljoonaa euroa (19,4 milj. € 31.12.2019) ja velat 9,7 miljoonaa euroa (7,6 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski hieman ja oli katsauskauden lopussa 1 504,3 miljoonaa euroa (1 628,8 milj. € 31.12.2019). Talletusten osuus muodosti 50,4 % (53,6 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Vuodesta 2016 alkaen Suomen Hypoteekkiyhdistys on laskenut liikkeelle katettuja joukkolainoja, joiden määrä oli katsauskauden päättyessä 1 450 miljoonaa euroa (1 300 milj. € 31.12.2019). Sijoitustodistusten määrä oli 81,5 miljoonaa euroa (36,5 milj. €).

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 30.9.2020 oli 47,1 % (46,5 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 2 986,8 miljoonaa euroa (3 041,1 milj. €).

RISKINKANTOKYKY JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 134,4 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 30.9.2020 oli 13,8 % (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 syyskuun lopussa 3,8 % (3,7 %).

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 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.

1.7.2019 voimaan astunut 1,0 %:n lisäpääomavaatimus (järjestelmäriskipuskuri) poistettiin Finanssivalvonnan 6.4.2020 tekemän päätöksen perusteella.

Suomen Hypoteekkiyhdistykselle ei ole asetettu omien varojen ja alentamiskelpoisten

velkojen vähimmäismäärää eli MREL-vaadetta (minimum requirement for own funds and eligible liabilities).

Finanssivalvonta on keväällä 2020 luokitellut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi luottolaitokseksi. Luokittelu tuo helpotuksia vakavaraisuussäännösten soveltamiseen 28.6.2021 voimaan astuvassa ns. CRR II -asetuksessa (2019/876/EU).

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.–30.9.2020 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

Koronavirus vaikuttaa merkittävästi talouden näkymiin. Työttömyyden määrä kasvaa ja talouskehitys pysyy hauraana mahdolliseen rokotteeseen asti. Kasvukeskusten asuntomarkkinat pitävät pintansa koronakriisissäkin. Kaupungistuminen ei näytä pysähtyvän, vaan korkeintaan hieman hidastuvan. Eri alueiden toipumiskyky vaihtelee voimakkaasti, pääkaupunkiseudun erottuessa edukseen. Uudisrakentamista ylläpitävät matalat korot ja sijoitusrahan sekä valtion elvytysrahan tuki. Asuntolainojen kysyntä pysyy epävakaana ja hinnoittelu eriytyy asiakas- ja aluekohtaisesti.

Hypo keskittyy perusjärjestelmiensä uudistamiseen ja ydinliiketoimintojensa

vahvistamiseen. Odotamme ydinliiketoiminnan tuottojen osuuden liikevoitosta kasvavan edelleen korkokatteen ja palkkiotuottojen kasvun ansiosta ja vakavaraisuuden vahvistuvan edelleen.

Vuoden 2020 liikevoiton arvioidaan muodostuvan hieman pienemmäksi kuin vuoden 2019 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen liittyviä epävarmuuksia. Koronapandemian jatkuminen vaikuttaa keskeisesti talouden kehitykseen ja on suurin lähiajan riski ja epävarmuustekijä.

Helsingissä 30. päivänä lokakuuta 2020

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019	2019
Korkotuotot	19 480,4	19 311,7	6 461,7	6 657,6	26 462,7
Korkokulut	-8 704,5	-8 879,0	-2 972,0	-3 094,7	-12 010,8
KORKOKATE	10 775,9	10 432,7	3 489,8	3 562,9	14 451,9
Palkkiotuotot	2 794,0	2 754,1	889,8	961,8	3 615,7
Palkkiokulut	-39,5	-45,4	-10,2	-15,0	-53,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	392,7	-230,8	469,5	-303,8	-190,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	207,6	194,0	207,6	0,0	4,9
Suojauslaskennan nettotulos	-300,5	-62,0	41,7	23,3	73,9
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 365,9	2 181,1	782,6	696,9	2 850,1
Liiketoiminnan muut tuotot	-47,0	-24,8	-13,7	-5,7	-50,3
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-4 330,9	-3 621,6	-1 262,6	-1 043,8	-5 180,2
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-736,8	-667,1	-204,3	-215,7	-938,6
Muut henkilösivukulut	-125,7	-79,7	-51,2	-43,8	-126,3
Muut hallintokulut	-2 618,1	-2 213,9	-969,0	-692,3	-3 206,4
Hallintokulut yhteensä	-7 811,6	-6 582,3	-2 487,1	-1 995,6	-9 451,5
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-664,4	-567,3	-233,4	-189,8	-856,1
Liiketoiminnan muut kulut	-2 497,0	-1 692,2	-187,2	-214,3	-2 027,5
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusvaroista	-38,0	27,3	-1,6	13,7	22,2
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	0,0	1,5	0,8	0,0	16,6
LIIKEVOITTO	5 138,1	6 385,9	2 948,7	2 534,4	8 406,7
Tuloverot	-965,6	-1 202,9	-551,6	-477,4	-1 523,3
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	4 172,5	5 183,0	2 397,2	2 057,0	6 883,4
KAUDEN VOITTO	4 172,5	5 183,0	2 397,2	2 057,0	6 883,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019	2019
Kauden voitto	4 172,5	5 183,0	2 397,2	2 057,0	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	63,4	1 055,5	45,6	819,1	835,1
	63,4	1 055,5	45,6	819,1	835,1
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	379,3	338,4	298,6	-172,9	634,8
	379,3	338,4	298,6	-172,9	634,8
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	442,7	1 393,9	344,2	646,2	1 469,9
KAUDEN LAAJA TULOS	4 615,2	6 576,9	2 741,3	2 703,1	8 353,3

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.9.2020	31.12.2019	30.9.2019
VASTAAVAA			
Käteiset varat	290 300,0	244 100,0	120 900,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	246 371,6	267 107,0	270 715,2
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	11 985,9	9 820,9	6 332,1
Muut	25,8	29,8	81,3
	12 011,7	9 850,7	6 413,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 520 440,6	2 586 147,0	2 677 043,5
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	0,0	15 006,4	15 010,9
Muilta	0,0	0,0	9 847,8
	0,0	15 006,4	24 858,7
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	27 527,5	19 351,9	34 341,4
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	5 588,3	3 636,7	3 635,0
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	58 614,6	61 564,4	60 344,4
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	639,1	644,5	646,3
Muut aineelliset hyödykkeet	384,5	242,2	224,1
	59 638,3	62 451,1	61 214,8
Muut varat	15 123,6	15 134,3	18 243,3
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	6 917,3	7 739,3	6 951,4
Laskennalliset verosaamiset	0,0	0,0	41,1
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 184 051,2	3 230 656,9	3 224 490,1

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

	30.9.2020	31.12.2019	30.9.2019
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat keskuspankeille	100 000,0	80 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	4 442,3	6 329,2	7 439,1
	104 442,3	86 329,2	87 439,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	777 706,4	829 457,9	791 296,0
Muut	726 566,0	799 335,3	806 754,1
	1 504 272,4	1 628 793,2	1 598 050,1
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	12 370,6	14 294,1	14 794,1
	1 516 643,0	1 643 087,3	1 612 844,2
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	1 284 263,7	1 275 217,9	1 289 837,2
Muut	81 476,7	36 483,2	36 484,2
	1 365 740,5	1 311 701,1	1 326 321,4
Johdannaissopimukset	9 660,1	7 598,5	10 483,2
Muut velat			
Muut velat	36 704,6	35 004,0	41 382,7
Siirtovelat ja saadut ennakot	6 660,8	7 445,2	7 981,7
Laskennalliset verovelat	9 822,5	9 729,3	10 051,9
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	818,4	755,0	975,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	3 218,9	2 839,6	2 543,2
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	4 172,5	6 883,4	5 183,0
	134 377,5	129 762,3	127 985,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 184 051,2	3 230 656,9	3 224 490,1

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					5 183,0	5 183,0
Voittovarojen käyttö		2 679,9			-2 679,9	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			1 513,8			1 513,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-194,0			-194,0
Laskennallisten verojen muutos			-264,3			-264,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			423,0			423,0
Laskennallisten verojen muutos			-84,6			-84,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 679,9	1 393,9	0,0	-2 679,9	1 393,9
Oma pääoma 30.9.2019	5 000,0	25 490,5	3 518,6	22 923,5	71 053,4	127 985,9
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					4 172,5	4 172,5
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3 402,5			-3 402,5	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			286,9			286,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-207,6			-207,6
Laskennallisten verojen muutos			-15,9			-15,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			474,1			474,1
Laskennallisten verojen muutos			-94,8			-94,8
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3 402,5	442,7	0,0	-3 402,5	442,7
Oma pääoma 30.9.2020	5 000,0	28 893,0	4 037,2	22 923,5	73 523,7	134 377,5

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-9/2020	1-9/2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	20 638,5	17 759,1
Maksetut korot	-9 419,0	-7 886,1
Palkkiotuotot	2 822,2	2 562,0
Palkkiokulut	-39,5	-45,4
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	392,7	-230,8
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	207,6	194,0
Suojauslaskennan nettotuotot	-300,5	-62,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 626,6	2 418,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-47,0	-24,8
Hallintokulut	-6 307,0	-5 602,7
Liiketoiminnan muut kulut	-2 510,8	-1 720,0
Odotetut luottotappiot	-38,4	28,6
Tuloverot	-1 542,7	-2 086,3
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	6 482,8	5 304,3
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	62 632,7	-90 783,1
Vakuudet johdannaisista	3 804,4	20 536,0
Sijoituskiinteistöt	2 858,8	810,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	69 296,0	-69 436,3
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-124 520,8	-120 115,5
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-124 520,8	-120 115,5
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-48 742,0	-184 247,5
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-2 752,8	-1 182,4
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-2 752,8	-1 182,4
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	100 028,2	75,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-81 915,1	-2 737,6
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-1 924,5	-2 090,1
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut *	11 107,5	336 128,8
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut *	-8 175,6	-29 779,8
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	144 618,6	115 316,0
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-99 625,1	-247 267,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	0,0	0,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	0,0	0,0
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	64 114,0	169 645,2
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	12 619,1	-15 784,8
Rahavarat 1.1.	536 064,1	438 672,0
Rahavarat 30.9.	548 683,3	422 887,3
RAHAVAROJEN MUUTOS	12 619,1	-15 784,8

* 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. – 30.9.2020 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 30.10.2020. 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. – 30.9.2020. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.9.2020.

3. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

30.9.2020 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)	55 853,8	52 008,6
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	4 172,5	6 883,4
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisäätteisiä oikaisuja:	134 377,5	129 762,3

Ydinpääoma (CET1): lakisäätteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-4 470,7	-2 909,4
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoidit	-287,0	-314,1
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 207,8	-6 510,3
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisäätteiset oikaisut yhteensä	-11 965,5	-9 733,7
Ydinpääoma (CET1)	122 412,0	120 028,6
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	122 412,0	120 028,6
Riskipainotetut varat yhteensä	885 527,6	896 212,8

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,4
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,4
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,8	13,4
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	8,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	1,0
joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurivaatimus, %	0,0	0,0
Harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus (Pilari 2), %	1,25	1,25
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	10,3	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 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 €)

30.9.2020

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	406 621,8	459 113,4	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	118 723,5	127 098,1	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	61 226,4	67 299,5	24 271,5	1 941,7
Saamiset yrityksiltä	55 623,2	28 030,1	20 463,5	1 637,1
Vähittäissaamiset	55 171,7	15 121,1	9 913,3	793,1
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 545 841,2	2 465 965,7	724 344,0	57 947,5
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 730,2	1 835,8	1 843,6	147,5
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	11 486,5	11 486,5	1 148,7	91,9
Muut erät	60 773,0	60 773,0	60 273,0	4 821,8
Yhteensä	3 318 197,5	3 236 723,2	842 257,5	67 380,6
Operatiivinen riski			36 346,8	2 907,7
Muut riskit			6 923,4	553,9
Kaikki erät yhteensä	3 318 197,5	3 236 723,2	885 527,6	70 842,2

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 €)	30.9.2020	31.12.2019	30.9.2019
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	132 868,3	110 284,1	154 389,4
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	0,0	0,0	1 625,4
Yhteensä	135 050,3	112 466,0	158 196,7

5. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		30.9.2020	31.12.2019	30.9.2019
Rahoitusvarat	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Käypä arvo	Käypä arvo	Käypä arvo
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	246 371,6	267 107,0	270 715,2
Saamistodistukset	A	0,0	15 006,4	24 858,7
Johdannaissopimukset	B	27 527,5	19 351,9	34 341,4
Yhteensä		273 899,0	301 465,3	329 915,2

Rahoitusvelat

Johdannaissopimukset	B	9 660,1	7 598,5	10 483,2
----------------------	---	---------	---------	----------

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 arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduin julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeriä.

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 Asuntohypopankki Oy on antanut emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle omavelkaisen 73,7 miljoonan euron takauksen koskien emoyhtiön yleisölle ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö on myynyt Asunto-osakeyhtiö Vanhaväylä 17:n osakkeet Suomen Hypoteekkiyhdistykselle kuluvan tilikauden aikana. Kauppasumma oli yhteensä 810 tuhatta euroa.

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
	30.9.2020	30.9.2020	31.12.2019	31.12.2019
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 506 498,1	12,7	2 573 585,2	20,4
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	10 809,7	40,6	9 916,9	44,9
Taso 3, järjestämättömät saamiset	3 132,8	246,7	2 644,9	196,1
Yhteensä	2 520 440,6	299,9	2 586 147,0	261,4
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	118 687,0	0,0	138 728,4	0,0
Muut varat, myyntisaamiset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	250,9	0,0	369,1	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	152 729,2	0,0	110 284,1	0,4

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

ECL mallin Forward Looking Factoryn (FLF) arvo on tasolla 0. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain.

(1000 €)	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa
	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019	1-12/2019
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	7,6	3,3	8,7	1,6	-3,5
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	4,3	6,6	41,1	10,4	3,2
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-50,5	17,3	-51,9	1,7	-102,9
Yhteensä	-38,5	27,1	-2,1	13,6	-103,2
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	1,5	0,8	0,0	16,6
Muut varat, myyntisaamiset					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,4	0,2	0,3	0,1	0,0

8. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot

(1000 €)

	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019	2019
Korkotuotot	19 480,4	19 311,7	6 461,7	6 657,6	26 462,7
Korkokulut	-8 704,5	-8 879,0	-2 972,0	-3 094,7	-12 010,8
Korkokate	10 775,9	10 432,7	3 489,8	3 562,9	14 451,9
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	1 394,77	1 312,1	439,53	423,9	1 707,4
Tonttinotariaattitoiminnasta	984,92	1 175,3	346,92	441,2	1 558,3
Muusta toiminnasta	374,89	221,3	93,19	81,8	296,7
Nettopalkkiotuotot yhteensä	2 754,6	2 708,7	879,6	946,8	3 562,5
Treasury-toiminnan nettotuotot	299,7	-98,7	718,9	-280,5	-111,3
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 174,9	2 034,3	727,9	662,7	2 708,5
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	191,0	146,7	54,7	34,3	141,6
Muut tuotot	-47,0	-24,8	-13,7	-5,7	-50,3
Muut tuotot yhteensä	2 618,6	2 057,6	1 487,9	410,7	2 688,5
Tuotot yhteensä	16 149,1	15 199,0	5 857,3	4 920,4	20 702,9

9. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana

(1000 €)

	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019	2019
Käyttöoikeusomaisuuserä					
Poistot - Tietotekniikka	26,9	26,9	9,0	9,0	35,9
Poistot- Kiinteistöt	162,1	113,3	60,9	32,9	163,1
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	44,9	44,9			35,9
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	278,7	91,3			325,4
Vuokrasopimusvelka					
Korkokulut	9,1	-7,1	2,9	-1,8	8,1
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan					
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	329,3	137,9			363,9
Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset					
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	5,1	4,0	2,5	1,3	5,3

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

Hypo-konserni vuokralle antajana

(1000 €)

	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019	2019
Operatiiviset vuokrasopimukset					
Vuokratuotot	1 817,8	1 460,4	612,9	488,7	2 369,4
Diskonttaamattomat vuokrasaavat					
Vuosi 1	1 023,5	1 023,5			1 006,3
Vuosi 2	678,3	678,3			660,9
Vuosi 3	590,8	590,8			545,8
Vuosi 4	439,8	439,8			350,3
Vuosi 5	268,7	268,7			252,5
Vuodet >5	8 322,4	8 322,4			7 594,0

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

10. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

30.9.2020

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 896 983	1 896 983	1 287 068	1 287 068
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132	132
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	4 971	4 971	241 856	241 856
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 892 012	1 892 012	1 045 080	1 045 080

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	99 864	154 485
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 286 286	1 727 892
Johdannaissopimukset	9 043	14 606
Yhteensä	1 395 192	1 896 983

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 1897,0 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.9.2020 oli 1882,4 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapolliittisissa operaatioissa, oli 241,9 milj. € 30.9.2020. Sitomattomista antolainoista 376,7 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), %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ <p>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.</p>
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, %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ <p>Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.</p>
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ <p>Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.</p>
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	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} \times 100$ <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/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.–30.9.2020 yleisluonteisesta tarkastuksesta

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Suomen Hypoteekkiyhdistys-konsernin taseen 30.9.2020, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän 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 30.9.2020 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

Helsingissä 30.10.2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT