



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2020

Vuosikertomus sisältäen tilintarkastetun tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen julkaistaan 1.3.2021
Osavuosikatsaus 1.1.–31.3.2021 julkaistaan 3.5.2021

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2019 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2020 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Tiedotteen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi 29.1.2021 tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 1.2.2021.

Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton.

Hypo-konsernin Tilinpäätöstiedote on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

Hypo-konsernin tammi–joulukuu 2020

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin korkokate kasvoi ja vakavaraisuus vahvistui.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

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

- Liikevoitto oli 8,0 miljoonaa euroa (8,4 milj. € 1–12/2019)
- Korkokate kasvoi 14,6 miljoonaan euroon (14,5 milj. € 1–12/2019)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,11 % lainakannasta (0,10 % 31.12.2019)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot olivat 3,7 miljoonaa euroa (3,6 milj. € 1–12/2019)
- Muut tuotot kasvoivat 4,2 miljoonaan euroon (2,7 milj. € 1–12/2019) sisältäen arvostuksista aiheutuneet arvopaperikaupan nettotuotot 0,8 miljoonaa euroa (-0,2 milj. € 1–12/2019)
- Kokonaiskulut olivat 14,4 miljoonaa euroa (12,3 milj. € 1–12/2019) sisältäen vuoden 2020 vakaussuorituksen 1,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. € 1–12/2019)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 13,9 % (13,4 % 31.12.2019)
- Maksuvalmiussuhdeluku (LCR) oli 194,5 % (163,8 %).

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)

	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Korkokate	14 562	14 452	3 787	4 019
Palkkiotuotot netto	3 675	3 562	921	854
Muut tuotot yhteensä	4 236	2 689	1 617	631
Kulut yhteensä	-14 429	-12 296	-3 418	-3 483
Liikevoitto	8 044	8 407	2 906	2 021
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 510 910	2 586 147	2 510 910	2 586 147
Talletukset	1 562 234	1 628 793	1 562 234	1 628 793
Taseen loppusumma	3 213 082	3 230 657	3 213 082	3 230 657
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,9	5,5	7,1	5,3
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	13,9	13,4	13,9	13,4
Kulu-tuotto -suhde, %	63,9	59,6	53,6	63,5
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,11	0,10	0,11	0,10
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	33,8	35,3	33,8	35,3
Luotot / talletukset, %	160,7	158,8	160,7	158,8
Maksuvalmiussuhde (LCR), %	194,5	163,8	194,5	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 asuntovaikudellisia 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. (Ks. Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen.)

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

S&P muutti 3.6.2020 vakaista negatiivisiksi, koska Suomen pankkijärjestelmän taloudellinen riski muutettiin negatiiviselle uralle. (Ks. Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen.)

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Rokoteuutiset paransivat odotuksia maailmantalouden tulevaisuudesta vuoden 2020 neljännellä vuosineljänneksellä. Vaikka maailmantalous kääntyi kasvuun jo kolmannella vuosineljänneksellä, ei koronan aiheuttamasta talousiskusta toivuttu vuodenvaihteeseen mennessä. Maailmantalouden ostopäällikköindeksit ja kuluttajien luottamus kohenivat loppuvuodesta, mikä kielii orastavasta talouskasvusta. Korkeat tartuntamäärät heikensivät kuitenkin viimeisen vuosineljänneksen talouskehitystä ja vaikuttavat maailmantalouteen vielä vuonna 2021.

Kuuhunta Yhdysvaltain vallanvaihdoksen ympärillä oli osoitus poliittisten riskien lisääntymisestä. Samalla talouden mittarit kuitenkin kertoivat positiivisista talousodotuksista ja epävarmuuden hälvenemisestä. Osakehinnat nousivat ja valtioiden riskilisät laskivat marraskuun rokoteuutisten myötä. Pankkien osakeindeksit nousivat euroalueella 23,1 % ja Yhdysvalloissa 21,9 %. Pfizerin ja BioNTechin koronarokotteiden joulukuiset myyntiluvut EU-alueelle jatkoivat osakehintojen nousuvirettä vuoden viimeisellä viikolla. EKP:n neuvosto lisäsi arvopaperiostoja joulukuun kokouksessaan ja jatkoi tukitoimiaan maaliskuulle 2022 asti. Euribor-korot laskivat edelleen ja 12 kk:n euribor päättyi vuodenvaihteessa -0,50 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto laski loka-kuussa 1,8 prosenttia ja marraskuussa 0,4 prosenttia vuodentakaisesta. Kausitasoitettu työttömyysaste oli marraskuussa 8,1 prosenttia ja työttömiä oli 27 000 enemmän kuin vuotta aiemmin. Piilevän työttömyyden mittarit olivat edelleen koholla, kun työtä olisi haluttu

tehdä tarjottua enemmän ja työvoiman ulkopuolelle pudonneita passiivisia työnhakijoita oli tavanomaista suurempi määrä. Marraskuussa piilotyöttömyys tosin kävi vuodentakaista tasoaan alempana ensimmäistä kertaa koronakriisin alkamisen jälkeen. Kuluttajien luottamus oli lähellä vuodentakaista tasoaan, kuitenkin pitkän aikavälin keskiarvonsa alapuolella.

Osakeasuntojen hinnat nousivat ennakkotietojen mukaan viimeisellä vuosineljänneksellä 3,3 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla vastaava hintanousu oli 5,1 prosenttia, kun muualla Suomessa hintanousua havaittiin 1,5 prosentin verran. Hinnat laskivat voimakkaimmin Itä-Suomessa. Asuntokauppa kävi vilkkaasti ja joulukuussa kiinteistönvälittäjien tekemissä kaupoissa raportoitiin 34 prosentin vuosikasvu. Asuntolainakannan vuosikasvu oli marraskuun lopussa 2,9 prosenttia ja keskimorkko 0,85 prosenttia.

Myönnettyjen rakennuslupien määrä kasvoi syys-marraskuussa 21,2 prosenttia vuodentakaisesta. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli joulukuussa 0,2 prosenttia.

OLENNAISET TAPAHTUMAT

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

Ensimmäistä vuosipuoliskoa leimasi COVID 19-pandemia ja sen aiheuttama poikkeuksellinen markkinatilanne. Kesän rauhallisemman jakson jälkeen pandemia kiihtyi uudelleen syksyllä. Hypo-konserni on seurannut tilannetta tiiviisti ja noudattanut kaikessa toiminnassaan viranomaisten ohjeistuksia. Etätyöjärjestelyitä on noudatettu konsernissa pandemian alusta lähtien ja toimintakyky on säilytetty hyvänä läpi koko vuoden. Asiakkaita on ohjattu toimimaan verkossa ja puhelimitse, ja heille on tarjottu

pandemian aikana yleisesti lyhennysvapaita normaalin luottopolitiikan puitteissa.

Pandemialla 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 merkittävästi tulevalla tilikaudella. Odotettujen luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava Forward Looking Factor (FLF) nousi pandemian alun jälkeen hetkellisesti, mutta palautui katsausvuoden syksyllä perustasolleen kuluttajien luottamuksen nousun myötä. Merkittäviä tasosiirtymiä tai varauksen määrän kasvua ei ole tapahtunut.

Pandemian toistaiseksi vähäisistä vaikutuksista huolimatta Hypo-konserni on varautunut tuleviin mahdollisiin vaikutuksiin tekemällä johdon harkintaan perustuvan lisävarauksen 32 tuhatta euroa. Lisävaraus on kohdistettu tietyn ECL-tason luottoihin ja se on tehty Covid 19 -pandemiaan liittyvän yleisen epävarmuuden huomioimiseksi.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

LOKA–JOULUKUU 2020

Konsernin liikevoitto oli 2,9 miljoonaa euroa (2,0 milj. € 1.10.–31.12.2019). Tuotot yhteensä olivat 6,3 miljoonaa euroa (5,5 milj. €) ja kulut yhteensä 3,4 miljoonaa euroa (3,5 milj. €).

TAMMI–JOULUKUU 2020

Konsernin liikevoitto oli 8,0 miljoonaa euroa (8,4 milj. € 1.1.–31.12.2019). Tuotot yhteensä olivat 22,5 miljoonaa euroa (20,7 milj. €) ja kulut yhteensä 14,4 miljoonaa euroa (12,3 milj. €). Tuotot kasvoivat, mutta kuluja rasitti erityisesti liiketoiminnan muiden kulujen kasvu sekä perustietojärjestelmäprojektin sisäisten kulujen osittainen suoraan kuluksi kirjaaminen konservatiivisesti ja aktivoimatta jättäminen.

Suurin yksittäinen kuluerä oli vuosittainen vakuusmaksu 1,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. €), joka nousi vertailukaudesta yli 80 % ja muodosti jopa 12 % kokonaiskuluista. Korkokate kasvoi 14,6 miljoonaan euroon (14,5 milj. €) muiden korkotuottojen kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten myötä. Nettopalkkiotuotot olivat 3,7 miljoonaa euroa (3,6 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 3,3 miljoonaa euroa (2,9 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,1 milj. €).

Kulu-tuottosuhde oli 63,9 % (59,6 %). Nousu johtui pääosin hallintokulujen ja liiketoiminnan muiden kulujen, erityisesti vakuusmaksun kasvusta.

Konsernin laaja tulos 7,2 miljoonaa euroa (8,4 milj. €) sisältää katsauskauden 6,6 miljoonan euron (6,9 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 0,1 miljoonaa euroa (0,8 milj. €) ja eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,5 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.12.2020 oli 57 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 hieman tiettyjen lainakan-
nan osien myynnin johdosta ollen tilikauden lopussa 2 510,9 miljoonaa euroa (2 586,1 milj. € 31.12.2019).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli tilikauden päättyessä 33,8 % (35,3 % 31.12.2019).

Järjestämättömien saatavien määrä oli edelleen alhainen, 2,7 miljoonaa euroa (2,7 milj. € 31.12.2019), mikä on 0,11 % (0,10 %) lainakannasta.

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 590,7 miljoonaa euroa (539,1 milj. € 31.12.2019), mikä oli 18,4 % (16,7 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 587,7 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100,0 % (100,0 %) oli luottoluokitukseltaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 100,0 % (94,7 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 26 kuukauden tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tun-
nusluku oli 194,5 % (163,8 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 5,1 miljoonaa euroa (4,6 milj. € 31.12.2019) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokratavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajautusti 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). Kiinteistöomistukseen sisältyy yhtiövelkaa 0,9 miljoonaa euroa (1,1 milj. € 31.12.2019).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2020 olivat tasearvoltaan 26,7 miljoonaa euroa (19,4 milj. € 31.12.2019) ja velat 7,9 miljoonaa euroa (7,6 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta laski hieman ja oli katsauskauden lopussa 1 562,2 miljoonaa euroa (1 628,8 milj. € 31.12.2019). Talletusten osuus muodosti 51,9 % (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 51,0 miljoonaa euroa (36,5 milj. €).

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2020 oli 46,6 % (46,5 %).

Varainhankinnan yhteismäärä katsauskauden päättyessä oli 3 012,0 miljoonaa euroa (3 041,1 milj. €).

VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 136,9 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 31.12.2020 oli 13,9 % (13,4 % 31.12.2019). Tilikauden voitto on tilintarkastajan lausunnon perusteella sisällytetty ydinpääomaan. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittäväällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli tilikauden 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 tilikaudella Finanssivalvonnan 6.4.2020 tekemän päätöksen perusteella.

VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT (VÄHIMMÄISLASKELMA)

(1000 €)	31.12.2020	31.12.2019
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	136 949,6	129 762,3
Vähennykset ydinpääomasta	-13 178,3	-9 733,7
Ydinpääoma (CET1)	123 771,3	120 028,6
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	123 771,3	120 028,6
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	123 771,3	120 028,6
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	887 458,6	896 212,8
- josta luottoriskin osuus	840 689,8	853 050,5
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	39 900,8	36 346,8
- josta muiden riskien osuus	6 868,0	6 815,5
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,9	13,4
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,9	13,4
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,9	13,4
Vähimmäispääoma	5 000,0	5 000,0

Konsernin pääomavaatimus oli tilikauden lopussa yhteensä 11,75 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta (8 %), kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta (2,5 %), harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta (1,25 %) sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista.

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 vuositilin päätöksen yhteydessä.

Hypo-konserni on ottanut käyttöön maksukyvyttömyyden uuden määritelmän prosesseissaan 31.12.2020 alkaen. Muutos näkyy ensimmäisen kerran 31.3.2021 tilanteen luvuissa ja sen vaikutus vakavaraisuussuhdelukuun on arviolta -0,01 %-yksikköä. Tämän tilinpäätöstiedotteen luvut ovat vanhan maksukyvyttömyyden määritelmän mukaisia.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1.–31.12.2020 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

S&P muutti 22.1.2021 Suomen pankkijärjestelmän taloudellisen riskin (Banking Industry Country Risk, BICRA) negatiivisesta takaisin

vakaalle uralle. Tämän johdosta myös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tulevaisuuden näkymät muutettiin vakaiksi. Samalla pitkäaikaisen luottoluokituksen tasoksi vahvistettiin 'BBB' ja lyhytaikaisen 'A-2'. 29.1.2021 S&P muutti myös Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katettujen joukkolainojen näkymät negatiivisista vakaiksi ja vahvisti niiden luottoluokituksen 'AAA'.

ARVIO TULEVASTA

Koronavirus heikentää ensimmäisellä vuosineljänneksellä merkittävästi taloustilannetta. Kuluvan vuoden talous- ja työllisyyskehitykseen liittyy taudin takia poikkeuksellisen suuri epävarmuus. Kasvukeskusten asuntomarkkinat pysyvät vahvoina koronakriisissäkin. Kaupungistuminen ei pysähdy, vaikka hetkellisesti hieman hidastuu. Eri alueiden toipumiskyky vaihtelee voimakkaasti pääkaupunkiseudun erottuessa edukseen. Uudisrakentamista ylläpitävät verrattain vakaana matalat korot, institutionaaliset sijoittajat ja ARA-tuet. Asuntolainojen kysyntä pysyy vahvana kasvukeskuksissa.

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

Vuoden 2021 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle tai hieman pienemmäksi kuin vuoden 2020 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen liittyviä sekä koronapandemiasta aiheutuvia epävarmuuksia.

Helsingissä 29. päivänä tammikuuta 2021

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Korkotuotot	26 146,7	26 462,7	6 666,3	7 151,0
Korkokulut	-11 584,3	-12 010,8	-2 879,8	-3 131,7
KORKOKATE	14 562,4	14 451,9	3 786,5	4 019,2
Palkkiotuotot	3 727,5	3 615,7	933,4	861,7
Palkkiokulut	-52,1	-53,3	-12,6	-7,9
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot				
Arvopaperikaupan nettotuotot	754,4	-190,0	361,7	40,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	207,6	4,9	0,0	-189,2
Suojauslaskennan nettotulos	-47,7	73,9	252,8	135,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 322,4	2 850,1	956,5	669,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,7	-50,3	46,2	-25,4
Hallintokulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-6 028,5	-5 180,2	-1 697,6	-1 558,6
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 010,7	-938,6	-273,9	-271,5
Muut henkilösivukulut	-178,6	-126,3	-52,8	-46,6
Muut hallintokulut	-3 535,2	-3 206,4	-917,1	-992,5
Hallintokulut yhteensä	-10 753,0	-9 451,5	-2 941,4	-2 869,2
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-893,7	-856,1	-229,3	-288,7
Liiketoiminnan muut kulut	-2 715,8	-2 027,5	-218,7	-335,3
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun kirjatusta rahoitusvaroista	-67,0	22,2	-29,0	-5,1
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	0,0	16,6	0,0	15,1
LIIVEVOITTO	8 044,4	8 406,7	2 906,3	2 020,8
Tuloverot	-1 462,6	-1 523,3	-497,0	-320,4
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	6 581,8	6 883,4	2 409,3	1 700,4
KAUDEN VOITTO	6 581,8	6 883,4	2 409,3	1 700,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Kauden voitto	6 581,8	6 883,4	2 409,3	1 700,4
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	116,1	835,1	52,7	-220,4
	116,1	835,1	52,7	-220,4
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	489,4	634,8	110,1	296,3
	489,4	634,8	110,1	296,3
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	605,5	1 469,9	162,8	76,0
KAUDEN LAAJA TULOS	7 187,3	8 353,3	2 572,1	1 776,4

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

31.12.2020**31.12.2019****VASTAAVAA**

Käteiset varat	359 150,0	244 100,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Muut	219 333,5	267 107,0
Saamiset luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	9 182,5	9 820,9
Muut	1 775,9	29,8
	<u>10 958,4</u>	<u>9 850,7</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 510 909,8	2 586 147,0
Saamistodistukset		
Julkisyhteisöiltä	0,0	15 006,4
	<u>0,0</u>	<u>15 006,4</u>
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	26 731,9	19 351,9
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	6 840,2	3 636,7
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	57 569,4	61 564,4
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	637,3	644,5
Muut aineelliset hyödykkeet	463,3	242,2
	<u>58 670,0</u>	<u>62 451,1</u>
Muut varat	13 637,0	15 134,3
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	6 719,4	7 739,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>3 213 082,5</u>	<u>3 230 656,9</u>

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)

31.12.2020**31.12.2019****VASTATTAVAA**

VIERAS PÄÄOMA		
Velat keskuspankeille	100 000,0	80 000,0
Velat luottolaitoksille		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	3 331,7	6 329,2
	<u>103 331,7</u>	<u>86 329,2</u>
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		
Talletukset		
Vaadittaessa maksettavat	872 258,3	829 457,9
Muut	689 976,1	799 335,3
	<u>1 562 234,4</u>	<u>1 628 793,2</u>
Muut velat		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	11 970,6	14 294,1
	<u>1 574 205,0</u>	<u>1 643 087,3</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		
Joukkovelkakirjalainat	1 283 448,5	1 275 217,9
Muut	50 987,8	36 483,2
	<u>1 334 436,2</u>	<u>1 311 701,1</u>
Johdannaissopimukset	7 944,3	7 598,5
Muut velat		
Muut velat	39 410,2	35 004,0
Siirtovelat ja saadut ennakot	6 937,3	7 445,2
Laskennalliset verovelat	9 868,0	9 729,3
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot		
Vararahasto	28 893,0	25 490,5
Käyvän arvon rahasto		
Käypään arvoon arvostamisesta	871,1	755,0
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	3 329,0	2 839,6
Vapaat rahastot		
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	69 351,2	65 870,4
Kauden voitto	6 581,8	6 883,4
	<u>136 949,6</u>	<u>129 762,3</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>3 213 082,5</u>	<u>3 230 656,9</u>

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					6 883,4	6 883,4
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		2 679,9			-2 679,9	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			1 052,9			1 052,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-4,9			-4,9
Laskennallisten verojen muutos			-212,9			-212,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			793,5			793,5
Laskennallisten verojen muutos			-158,7			-158,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 679,9	1 469,9	0,0	-2 679,9	1 469,9
Oma pääoma 31.12.2019	5 000,0	25 490,5	3 594,5	22 923,5	72 753,8	129 762,3
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					6 581,8	6 581,8
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3 402,5			-3 402,5	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			352,8			352,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-207,6			-207,6
Laskennallisten verojen muutos			-29,0			-29,0
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			611,7			611,7
Laskennallisten verojen muutos			-122,3			-122,3
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3 402,5	605,5	0,0	-3 402,5	605,5
Oma pääoma 31.12.2020	5 000,0	28 893,0	4 200,0	22 923,5	75 933,1	136 949,6

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-12/2020	1-12/2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	27 302,2	24 107,7
Maksetut korot	-11 996,9	-10 049,4
Palkkiotuotot	3 823,3	3 696,1
Palkkiokulut	-52,1	-53,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	754,4	-190,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	207,6	4,9
Suojauslaskennan nettotuotot	-47,7	73,9
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 706,5	3 024,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,7	-50,3
Hallintokulut	-8 445,2	-11 018,6
Liiketoiminnan muut kulut	-2 735,0	-2 187,8
Odotetut luottotappiot	-67,3	38,8
Tuloverot	-1 890,7	-2 260,6
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	10 558,3	5 135,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	73 653,3	3 316,5
Vakuudet johdannaisista	5 844,1	12 539,9
Sijoituskiinteistöt	3 870,5	1 794,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	83 367,8	17 651,2
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-66 558,8	-89 372,5
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-66 558,8	-89 372,5
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	27 367,4	-66 585,9
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-4 311,0	-1 489,1
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-4 311,0	-1 489,1
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	100 034,0	89,7
Pankkilainat, takaisinmaksut	-83 031,5	-3 862,0
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 382,2	-2 605,8
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	8 576,4	318 624,8
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-7 380,0	-14 827,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	179 664,8	134 328,4
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-165 160,2	-266 280,8
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	30 321,4	165 467,1
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	53 377,7	97 392,1
Rahavarat 1.1.	536 064,1	438 672,0
Rahavarat 31.12.	589 441,9	536 064,1
RAHAVAROJEN MUUTOS	53 377,7	97 392,1

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

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

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2019 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2020 julkistettujen pörsstitiedotteiden kanssa. Tiedotteen taulukot esitetään tuhansina euroina.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokouksessaan 29.1.2021. Tilinpäätöstiedotetta ei ole tilintarkastettu.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

2. Uudet standardit ja tulkinnat

Tilikauden aikana voimaan tulleilla standardimuutoksilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Myöskään IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Muut uudet standardit ja tulkinnat, joita ei ole vielä otettu käyttöön, mutta joilla on mahdollisesti vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin:

2.1. ESEF (European Single Electronic Format)

ESEF-sääntelyn tämänhetkisen voimaantulotilanteen mukaisesti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni julkaisee ESEF-muotoisen tilinpäätöksen tilikaudelta 2021.

3. Vieraan ja oman pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut ja takaisinmaksut

Vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden liikkeeseenlaskut sekä niiden takaisinmaksut ja -ostot ilmenevät konsernin rahavirtalaskelmasta 1.1. – 31.12.2020. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä niihin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.12.2020.

4. Vakavaraisuustiedot

Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

31.12.2020 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 voittovarat	69 351,2	65 870,4
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	56 016,6	52 008,6
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	6 581,8	6 883,4
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisäätteisiä oikaisuja:	136 949,6	129 762,3

Ydinpääoma (CET1): lakisäätteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-5 472,1	-2 909,4
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvon oikaisut	-258,9	-314,1
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 447,3	-6 510,3
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisäätteiset oikaisut yhteensä	-13 178,3	-9 733,7
Ydinpääoma (CET1)	123 771,3	120 028,6
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	123 771,3	120 028,6
Riskipainotetut varat yhteensä	887 458,6	896 212,8

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,9	13,4
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,9	13,4
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,9	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), %	10,4	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 arvon oikaisuriskin (CVA).

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

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

(1000 €)

	31.12.2020			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	453 681,6	504 774,1	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	118 733,1	126 718,3	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	56 879,2	62 759,7	23 039,9	1 843,2
Saamiset yrityksiltä	54 445,8	28 627,6	20 866,4	1 669,3
Vähittäissaamiset	54 850,9	14 671,4	9 621,6	769,7
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 567 166,6	2 467 136,0	725 808,2	58 064,7
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 224,0	1 320,5	1 325,9	106,1
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	6 417,9	6 417,9	641,8	51,3
Muut erät	59 886,1	59 886,1	59 386,1	4 750,9
Yhteensä	3 374 285,2	3 272 311,6	840 689,8	67 255,2
Operatiivinen riski			39 900,8	3 192,1
Muut riskit			6 868,0	549,4
Kaikki erät yhteensä	3 374 285,2	3 272 311,6	887 458,6	70 996,7

	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.

5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	31.12.2020	31.12.2019
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	161 636,9	110 284,1
Yhteensä	163 818,8	112 466,0

6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		31.12.2020	31.12.2019
	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Käypä arvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	219 333,5	267 107,0
Saamistodistukset	A	0,0	15 006,4
Johdannaissopimukset	B	26 731,9	19 351,9
Yhteensä		246 065,4	301 465,3
Rahoitusvelat			
Johdannaissopimukset	B	7 944,3	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. Tasojen (A, B, C) välillä ei ole tapahtunut siirtoja.

7. 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 Asuntopankki Oy emoyhtiölleen Suomen Hypoteekkiyhdistykselle antama omavelkainen takaus koskien emoyhtiön yleisölle ja julkisyhteisöille myöntämiä luottoja päätettiin tilikauden viimeisellä neljänneksellä.

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

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut muita olennaisia muutoksia 31.12.2019 jälkeen.

8. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 495 304,6	12,2	2 573 585,2	20,4
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	12 938,2	72,4	9 916,9	44,9
Taso 3, järjestämättömät saamiset	2 667,0	244,3	2 644,9	196,1
Yhteensä	2 510 909,8	328,9	2 586 147,0	261,4
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	118 713,9	0,0	138 728,4	0,0
Muut varat, myyntisaamiset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	255,3	0,0	369,1	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	161 636,9	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	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa	Odotetun luottotappion nettomuutos, tuloslaskelmassa
	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	8,2	-3,5	0,6	-0,2
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	-27,5	3,2	-31,8	9,8
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-48,2	-102,9	2,3	-85,6
Yhteensä	-67,5	-103,2	-29,0	-76,1
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	16,6	0,0	15,1
Muut varat, myyntisaamiset				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,4	0,0	0,0	-0,1

9. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot

(1000 €)

	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Korkotuotot	26 146,7	26 462,7	6 666,3	7 151,0
Korkokulut	-11 584,3	-12 010,8	-2 879,8	-3 131,7
Korkokate	14 562,4	14 451,9	3 786,5	4 019,2
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	1 837,20	1 707,4	442,43	395,3
Tonttintariaattitoiminnasta	1 409,67	1 558,3	424,74	383,0
Muusta toiminnasta	428,54	296,7	53,64	75,5
Nettopalkkiotuotot yhteensä	3 675,4	3 562,5	920,8	853,8
Treasury-toiminnan nettotuotot	914,3	-111,3	614,6	-12,6
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 999,9	2 708,5	825,0	674,1
Kiinteistösijoitusten myyntivoivot	322,5	141,6	131,5	-5,1
Muut tuotot	-0,7	-50,3	46,2	-25,4
Muut tuotot yhteensä	4 236,0	2 688,5	1 617,4	631,0
Tuotot yhteensä	22 473,8	20 702,9	6 324,8	5 504,0

10. IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni vuokralle ottajana

(1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Poistot - Tietotekniikka	35,9	35,9	9,0	9,0
Poistot- Kiinteistöt	217,2	163,1	190,3	49,8
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	35,9	35,9		
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	223,6	325,4		

Vuokrasopimusvelka

Korkokulut	11,3	8,1	2,2	1,1
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan				
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	265,0	363,9		

Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset

Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	7,6	5,3	2,5	1,3
---	-----	-----	-----	-----

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

Hypo-konserni vuokralle antajana

(1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Vuokratuotot	2 417,3	2 369,4	599,5	619,5
Diskonttaamattomat vuokrasaavat				
Vuosi 1	857,0	1 006,3		
Vuosi 2	500,3	660,9		
Vuosi 3	304,7	545,8		
Vuosi 4	207,0	350,3		
Vuosi 5	193,1	252,5		
Vuodet >5	5 580,5	7 594,0		

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

11. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

31.12.2020

(1000 €)

Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
	joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä
1 849 389		1 849 389		1 363 694		1 363 694	
				132		132	
4 309	4 309	4 309	4 309	215 487	215 487	215 487	215 487
1 845 080		1 845 080		1 148 074	359 150	1 148 074	

A - Varat

Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit
Muut varat, sisältäen antolainaus

B - Saadut vakuudet

Sitomattomat varat
Vakuuskäyttöön soveltuvien saatujen vakuuksien tai liikkeeseen laskettujen omien vieraan pääoman ehtoisten arvopapereiden käypä arvo
94 170

Omat katetut joukkovelkakirjalainat ja omaisuusvakuudelliset arvopaperit, jotka on laskettu liikkeeseen mutta joita ei ole vielä pantattu

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
99 736	158 903
1 286 492	1 678 272
7 437	12 214
1 393 666	1 849 389

Velat luottolaitoksille
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat
Johdannaissopimukset
Yhteensä

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 1849,4 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2020 oli 1837,2 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 215,5 milj. € 31.12.2020. Sitomattomista antolainoista 423,8 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2019

(1000 €)

Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
	joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä
1 706 676		1 706 676		1 523 981		1 523 981	
				132		132	
49 320	49 320	49 320	49 320	233 368	233 368	233 368	233 368
1 657 356		1 657 356		1 290 481	244 100	1 290 481	

A - Varat

Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit
Muut varat, sisältäen antolainaus

B - Saadut vakuudet

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

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
78 951	94 703
1 278 253	1 598 597
7 048	13 375
1 364 252	1 706 676

Velat luottolaitoksille
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat
Johdannaissopimukset
Yhteensä

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

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

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