



# SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYS

## Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2021

Vuosikertomus 2021 sisältäen tilintarkastetun tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen julkaistaan  
1.3.2022

Osavuositarkastus 1.1.– 31.3.2022 julkaistaan 2.5.2022

Tämä tilinpäätöstiedote ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2020 julkistetun konsernitilinpäätöksen sekä ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2021 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa.

Tiedotteen taulukot esitetään tuhansina euroina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus hyväksyi 31.1.2022 tämän tiedotteen julkistettavaksi 1.2.2022.

*Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton.*

Hypo-konsernin tilinpäätöstiedote on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

## Hypo-konsernin tammi–joulukuu 2021

### Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin korkokate kasvoi 19 prosenttia

#### Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa on tuottanut turvaa läpi koko koronakriisin. Korkokate ja palkkiotuotot jatkoivat kasvuaan ja ydinvakavaraisuus ja maksuvalmius pysyivät vahvoina. Arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasolla.”

- Liikevoitto kasvoi 8,1 miljoonaan euroon (8,0 milj. € 1–12/2020)
- Korkokate kasvoi 17,3 miljoonaan euroon (14,6 milj. € 1–12/2020)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,14 % lainakannasta (0,11 % 31.12.2020)
- Odotetut luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta
- Nettopalkkiotuotot kasvoivat 4,1 miljoonaan euroon (3,7 milj. € 1–12/2020)
- Muut tuotot kasvoivat 4,7 miljoonaan euroon (4,2 milj. € 1–12/2020) sisältäen arvostuksista aiheutuneet arvopaperikaupan nettotuotot 1,7 miljoonaa euroa (0,8 milj. € 1–12/2020)
- Kokonaiskulut kasvoivat 18,0 miljoonaan euroon (14,4 milj. € 1–12/2020) sisältäen vuoden 2021 vakausmaksun 1,9 miljoonaa euroa (1,7 milj. € 1–12/2020) ja perusjärjestelmäuudistukseen liittyviä IT-kuluja yhteensä 3,7 miljoonaa euroa (2,1 milj. € 1–12/2020)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 13,6 % (13,9 % 31.12.2020)
- Maksuvalmiussuhdeluku (LCR) oli 179,9 % (194,5 % 31.12.2020).

#### KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)

	1-12/2021	1-12/2020	10-12/2021	10-12/2020
Korkokate	17 276	14 562	4 440	3 787
Palkkiotuotot netto	4 077	3 675	961	921
Muut tuotot yhteensä	4 734	4 236	1 306	1 617
Kulut yhteensä	-18 023	-14 429	-5 787	-3 418
Liikevoitto	8 064	8 044	920	2 906
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 636 986	2 510 910	2 636 986	2 510 910
Talletukset	1 660 288	1 562 234	1 660 288	1 562 234
Taseen loppusumma	3 324 839	3 213 082	3 324 839	3 213 082
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,7	4,9	2,2	7,1
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	13,6	13,9	13,6	13,9
Kulu-tuotto -suhde, %	69,0	63,9	86,2	53,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,11	0,14	0,11
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	33,1	33,8	33,1	33,8
Luotot / talletukset, %	158,8	160,7	158,8	160,7
Maksuvalmiussuhde (LCR), %	179,9	194,5	179,9	194,5
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR), %	114,1	107,0	114,1	107,0
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR), %	3,8	3,8	3,8	3,8

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 yli 28 tuhatta 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 ja notariaattipalveluja. Suomen AsuntoHypoPankki Oy kuuluu talletussuojarahastoon ja on kokonaisuudessaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen omistama talletuspankki.

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

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

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden vahva kasvu jatkui neljännellä vuosineljänneksellä, vaikka maailmanlaajuiset teollisuuden toimitusketjujen häiriöt ja omikronvariantin leviäminen aiheuttivat epävarmuutta lyhyen aikavälin kasvunäkymiin.

Tarjontarajoitteet ovat kiihdyttäneet inflaatiota ja toimitusajat ovat kasvaneet kovan kulutuskysynnän vuoksi. Rajoitteet heijastuvat talouskasvua ennakoivaan maailmantalouden kokonaistuotannon ostopääällikköindeksiin, joka kertoo epävarmuudesta etenkin tehdasteollisuudessa. Erot rokotekattavuudessa ovat edelleen suuret eri alueiden välillä.

Rahoitussektorin ulkopuolisten yritysten osakehinnat laskivat 1,1 prosenttia, kun pankkien osakehinnat nousivat 0,2 prosenttia euroalueella 9.9.–15.12.2021. EKP:n neuvosto päätyi joulukuun kokouksessaan pitämään ohjauksensa ennallaan. Neuvoston mukaan omaisuuserien ostoja voidaan seuraavina vuosineljänneksinä vähitellen vähentää. Pitkät riskittömät korot olivat vuodenvaihteessa voimakkaassa nousussa. Euriborkorot pysyivät kuitenkin matalalla ja 12 kuukauden euriborkorko asettui vuodenvaihteessa -0,5 prosenttiin.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto oli neljännellä vuosineljänneksellä vahvassa vedossa nousten lokakuussa lähes viisi prosenttia ja marraskuussa yli neljä prosenttia vuoden takaisesta. Työllisyystilanne parani ja työttömiä oli marraskuussa 24 tuhatta vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta yhä kolme tuhatta enemmän kuin vuonna 2019. Kuluttajien luottamus painui syksyn jälkeen vuoden matalimmalle tasolle joulukuussa.

Osakeasuntojen hinnat nousivat ennakkotietojen mukaan yli kolmen prosentin vauhdilla loka–marraskuussa. Pääkaupunkiseudulla vastaava hintanousu oli yli viisi prosenttia, kun muualla Suomessa hinnat nousivat alle kaksi prosenttia. Kauppamäärät olivat loka–marraskuussa hieman edellisvuotta suuremmat ja myyntiajat laskivat koko maan tasolla. Asuntolainakannan vuosikasvu oli marraskuun lopussa 4,2 prosenttia ja keskikorko 0,79 prosenttia.

Aloitettujen asuntorakennushankkeiden määrä kasvoi elo–lokakuussa lähes viidellä

prosentilla vuoden takaisesta. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli joulukuussa 3,5 prosenttia.

## **OLENNAISET TAPAHTUMAT**

Hypo-konserni keskittyi tilikaudella perustointoihinsa sekä vuonna 2019 käynnistyneen perustietojärjestelmän uudistamishankkeen edistämiseen. Uuden järjestelmän ensimmäisen vaiheen odotetaan olevan valmiina käyttöönottoon vuoden 2022 alkupuolella.

Tilikauden lopussa covid-19-pandemia osoitti jälleen kiihtymisen merkkejä. Etätyöjärjestelyitä ja viranomaisten ohjeistuksia on noudatettu konsernissa pandemian alusta lähtien ja toimintakyky on säilytetty hyvänä läpi koko pandemian. Asiakkaita on ohjattu toimimaan verkossa ja puhelimitse, ja heille on tarjottu pandemian aikana yleisesti lyhennysvapaita normaalin luottopolitiikan puitteissa, mutta toteutunut tarve lyhennysvapaille on jäänyt vähäiseksi.

Lainahakemusten määrä on ollut korkealla tasolla koko tilikauden ajan. 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) on perustasollaan ja merkittäviä tasosiirtymiä tai varauksen määrän kasvua ei ole tapahtunut.

Pandemian vähäisistä vaikutuksista huolimatta Hypo-konserni varautui tuleviin mahdollisiin vaikutuksiin tekemällä johdon harkintaan perustuvan lisävarauksen 32 tuhatta euroa tilikaudella 2020. Lisävaraus on kohdistettu tietyn ECL-tason luottoihin ja se on tehty covid-19-pandemiaan liittyvän yleisen epävarmuuden huomioimiseksi. Varaus on pidetty ennallaan.

## **TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS**

### **LOKA-JOULUKUU 2021**

Konsernin liikevoitto oli 0,9 miljoonaa euroa (2,9 milj. € 1.10.–31.12.2020). Tuotot yhteensä olivat 6,7 miljoonaa euroa (6,3 milj. €) ja kulut yhteensä 5,8 miljoonaa euroa (3,4 milj. €).

### **TAMMI-JOULUKUU 2021**

Konsernin liikevoitto oli 8,1 miljoonaa euroa (8,0 milj. € 1.1.–31.12.2020). Tuotot kasvoivat 16 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 26,1 miljoonaa euroa (22,5 milj. €) tilikauden lopussa. Kulut kasvoivat 25 % vertailukaudesta ollen yhteensä 18,0 miljoonaa euroa (14,4 milj. €). Kuluja kasvatti liiketoiminnan muiden kulujen ja erityisesti hallintokulujen kasvu, jonka syynä oli perustietojärjestelmäprojektin sisäisten kulujen konservatiivinen osittainen suoraan kuluksi kirjaaminen ja aktivoimatta jättäminen. Liiketoiminnan muiden kulujen suurin yksittäinen kuluerä oli kertaluontoisesti kuluksi kirjattava vuosittainen vakausmaksu 1,9 miljoonaa euroa (1,7 milj. €), joka nousi vertailukaudesta 11 % ja muodosti 11 % katsauskauden kokonaiskuluista. Korkokate kasvoi 19 % 17,3 miljoonaan euroon (14,6 milj. €) muiden korkotuottojen kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten myötä. Nettopalkkiotuotot olivat 4,1 miljoonaa euroa (3,7 milj. €).

Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,3 milj. €), josta sijoituskiinteistöjen myyntivoitot olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 69,0 % (63,9 %). Suhdeluvun heikentyminen johtui liiketoiminnan kuluista, jotka kasvoivat enemmän kuin tuotot.

Konsernin laaja tulos 6,8 miljoonaa euroa (7,2 milj. €) sisältää katsauskauden 6,6 miljoonan

euron (6,6 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen -0,4 miljoonaa euroa (0,1 milj. €) ja eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. €).

## **HENKILÖSTÖ**

Vakinaisen henkilöstön määrä 31.12.2021 oli 55 henkilöä (57 henkilöä 31.12.2020). Toimintajohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin.

## **VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA**

### **Luotonanto**

Lainakanta kasvoi katsauskaudella 5 % ollen 2 637,0 miljoonaa euroa 31.12.2021 (2 510,9 milj. € 31.12.2020).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla tasolla ja oli tilikauden päättyessä 33,1 % (33,8 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli edelleen alhainen, 3,8 miljoonaa euroa (2,7 milj. €), mikä on 0,14 % (0,11 %) lainakannasta.

### **Maksuvalmius ja muut saamiserät**

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisätynä shekkitililimiiteillä olivat tilikauden päättyessä yhteensä 590,9 miljoonaa euroa (590,7 milj. € 31.12.2020), mikä oli 17,8 % (18,4 %) kokonaistaseesta. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 587,9 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100,0 % (100,0 %) oli luotto- luokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 100,0 % (100 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmius kattaa 29 kuukauden

tukkuvarainhankinnan rahavirrat. LCR-tunnusluku oli 179,9 % (194,5 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 4,9 miljoonaa euroa (5,1 milj. €) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen vuokratavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Omistukset sijaitsevat hajaautusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Omassa käytössä oleva Hypo Talo sijaitsee Helsingin keskustassa. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 4,7 miljoonaa euroa (4,9 milj. €). Kiinteistöomistuksiin sisältyy yhtiövelkaa 0,9 miljoonaa euroa (0,9 milj. €).

### **Johdannaispimukset**

Johdannaispimuksista kirjatut saatavat 31.12.2021 olivat tasearvoltaan 14,3 miljoonaa euroa (26,7 milj. € 31.12.2020) ja velat 10,7 miljoonaa euroa (7,9 milj. €).

### **Talletukset ja muu varainhankinta**

Talletuskanta kasvoi katsauskaudella 6 % ja oli sen lopussa 1 660,3 miljoonaa euroa (1 562,2 milj. € 31.12.2020). Talletusten osuus muodosti 53,0 % (51,9 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Vuodesta 2016 alkaen Suomen Hypoteekkiyhdistys on laskenut liikkeelle katettuja joukkolainoja, joiden määrä oli tilikauden päättyessä 1 450 miljoonaa euroa (1 450 milj. €). Sijoitustodistusten määrä oli 51,0 miljoonaa euroa (51,0 milj. €).

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2021 oli 45,4 % (46,6 %). Pysyvän varainhankinnan vaatimus (Net Stable Funding Ratio, NSFR) tuli voimaan 28.6.2021, ja konsernin NSFR-suhdeluku tilikauden päättyessä oli 114,1 % (107,0 %)

Varainhankinnan yhteismäärä kasvoi 4 % katsauskaudella ollen sen päättyessä 3 132,2 miljoonaa euroa (3 012,0 milj. €).

## VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli tilikauden lopussa 143,7 miljoonaa euroa (136,9 milj. € 31.12.2020). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2021 oli 13,6 % (13,9 % 31.12.2020). 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 % (3,8 %).

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

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.

Rahoitusvakaustavirasto (RVV) on 28.4.2021 tehdyssä päätöksessään asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain (1194/2014, jäljempänä KRL) 8 luvun 7 §:ssä tarkoitetun omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaateen) 1.1.2022 alkaen. Vaatimus

asetetaan KRL 8 luvun 7 §:n 2 momentin 1) kohdassa säädettyä tappion kattamismäärää vastaavalle tasolle. Se voidaan kattaa samoilla omilla varoilla kuin vakavaraisuusvaade, eikä se siten tule käytännössä aiheuttamaan lisäystarvetta MREL-kelpoisiin varoihin.

## VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT (VÄHIMMÄISLASKELMA)

(1000 €)	31.12.2021	31.12.2020
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	143 705,0	136 949,6
Vähennykset ydinpääomasta	-15 451,5	-13 178,3
Ydinpääoma (CET1)	128 253,5	123 771,3
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	128 253,5	123 771,3
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	128 253,5	123 771,3
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	944 445,6	887 458,6
- josta luottoriskin osuus	881 669,4	840 689,8
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	43 383,2	39 900,8
- josta muiden riskien osuus	19 393,0	6 868,0
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Vähimmäispääoma	5 000,0	5 000,0

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksityiskohteisemmat riskienhallinnan käytännöt ja vakavaraisuustiedot julkistetaan vuositilinpäätöksen yhteydessä.

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU) 575/2013 kahdeksannen osan mukaiset tiedot (ns. Pilari

III -tiedot) julkaistaan pääasiassa vuosittain. Keskeiset mittarit julkaistaan puolivuosittein. Vakavaraisuusasetuksen muutosasetus (EU) 2019/876 (ns. CRR II) tuli voimaan 28.6.2021. Sen myötä julkistamisvaateet kytkettiin laitoksen merkittävyyteen. Finanssivalvonta on luokitellut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi laitokseksi, joiden julkistamisvaateet kevenivät muutoksen myötä.

## **OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN**

Tilikauden 1.1.–31.12.2021 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

## **ARVIO TULEVASTA**

Korkeat tartuntaluvut ja terveydenhoidon kuormitus ovat johtaneet rajuihin rajoituksiin, jotka voivat lyhyellä aikavälillä muuttua nopeasti suuntaan tai toiseen. Vähitellen korkea rokotekattavuus, luonnollinen immuniteetti ja aiempaa lievempiä oireita aiheuttava omikron-koronavirus tarkoittavat päätepidettä poikkeustilalle. Talouskasvu jatkuu vahvana tavarakaupan puolella ja rajoitusten poistuessa palvelu- alat toipuvat pääosin virkeästi. Kasvukeskusten asuntomarkkinat pysyvät vahvoina kriisin jälkeenkin. Kaupungistuminen ei pysähdy, vaan jatkuu ja kaupunkien palveluiden paluu tuo tukea epidemian hiipuessa. Uudisrakentamista ylläpitävät 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 ja maksuvalmiuden pysyvän vahvalla tasolla.

Vuoden 2022 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle tai hieman pienemmäksi kuin vuoden 2021 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen liittyviä sekä koronapandemiasta aiheutuvia epävarmuuksia.

Helsingissä 31. päivänä tammikuuta 2022

Hallitus

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-12/2021	1-12/2020	10-12/2021	10-12/2020
Korkotuotot	28 017,3	26 146,7	7 067,8	6 666,3
Korkokulut	-10 741,6	-11 584,3	-2 627,4	-2 879,8
<b>KORKOKATE</b>	<b>17 275,7</b>	<b>14 562,4</b>	<b>4 440,4</b>	<b>3 786,5</b>
Palkkiotuotot	4 146,5	3 727,5	984,4	933,4
Palkkiokulut	-69,4	-52,1	-23,4	-12,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot				
Arvopaperikaupan nettotuotot	1 671,7	754,4	565,4	361,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	53,1	207,6	53,1	0,0
Suojauslaskennan nettotulos	31,8	-47,7	-77,3	252,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 006,6	3 322,4	766,9	956,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-29,0	-0,7	-2,5	46,2
Hallintokulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-7 154,3	-6 028,5	-1 919,5	-1 697,6
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 167,9	-1 010,7	-316,8	-273,9
Muut henkilösivukulut	-322,7	-178,6	-81,1	-52,8
Muut hallintokulut	-5 136,4	-3 535,2	-2 719,5	-917,1
Hallintokulut yhteensä	-13 781,3	-10 753,0	-5 036,9	-2 941,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-796,3	-893,7	-186,6	-229,3
Liiketoiminnan muut kulut	-3 409,6	-2 715,8	-558,5	-218,7
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista rahoitusvaroista	-36,1	-67,0	-5,6	-29,0
<b>LIIVEVOITTO</b>	<b>8 063,9</b>	<b>8 044,4</b>	<b>919,6</b>	<b>2 906,3</b>
Tuloverot	-1 505,6	-1 462,6	-126,5	-497,0
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	<b>6 558,3</b>	<b>6 581,8</b>	<b>793,1</b>	<b>2 409,3</b>
<b>KAUDEN VOITTO</b>	<b>6 558,3</b>	<b>6 581,8</b>	<b>793,1</b>	<b>2 409,3</b>

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1-12/2021	1-12/2020	10-12/2021	10-12/2020
Kauden voitto	6 558,3	6 581,8	793,1	2 409,3
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-446,4	116,1	-106,5	52,7
	-446,4	116,1	-106,5	52,7
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	643,5	489,4	225,9	110,1
	643,5	489,4	225,9	110,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	197,0	605,5	119,3	162,8
<b>KAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>6 755,4</b>	<b>7 187,3</b>	<b>912,4</b>	<b>2 572,1</b>



**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000 €)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTAAVAA</b>		
Käteiset varat	388 200,0	359 150,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Valtion velkasitoumukset		
Muut	191 526,2	219 333,5
Saamiset luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	8 148,1	9 182,5
Muut	47,3	1 775,9
	8 195,5	10 958,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	2 636 986,1	2 510 909,8
Osakkeet ja osuudet	23,9	132,4
Johdannaissopimukset	14 250,5	26 731,9
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	9 173,9	6 840,2
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	55 410,4	57 569,4
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	630,0	637,3
Muut aineelliset hyödykkeet	516,1	463,3
	56 556,4	58 670,0
Muut varat	17 227,3	13 637,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	2 692,9	6 719,4
Laskennalliset verosaamiset	6,3	0,0
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 324 838,8</b>	<b>3 213 082,5</b>

**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000 €)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTATTAVAA</b>		
VIERAS PÄÄOMA		
Velat keskuspankeille	150 000,0	100 000,0
Velat luottolaitoksille		
Vaadittaessa maksettavat		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	1 110,9	3 331,7
	151 110,9	103 331,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		
Talletukset		
Vaadittaessa maksettavat	940 016,3	872 258,3
Muut	720 271,6	689 976,1
	1 660 288,0	1 562 234,4
Muut velat		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	9 447,1	11 970,6
	1 669 735,0	1 574 205,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		
Joukkovelkakirjalainat	1 260 394,3	1 283 448,5
Muut	50 994,8	50 987,8
	1 311 389,0	1 334 436,2
Johdannaissopimukset	10 680,7	7 944,3
Muut velat		
Muut velat	23 339,5	39 410,2
Siirtovelat ja saadut ennakot	5 166,5	6 937,3
Laskennalliset verovelat	9 712,3	9 868,0
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot		
Vararahasto	31 316,9	28 893,0
Käyvän arvon rahasto		
Käypään arvoon arvostamisesta	424,7	871,1
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	3 972,4	3 329,0
Vapaat rahastot		
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	73 509,2	69 351,2
Kauden voitto	6 558,3	6 581,8
	143 705,0	136 949,6
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 324 838,8</b>	<b>3 213 082,5</b>

## KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

(1000 €)	Perus-pääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	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 rahoitusvarat						
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
<b>Oma pääoma 31.12.2020.</b>	<b>5 000,0</b>	<b>28 893,0</b>	<b>4 200,0</b>	<b>22 923,5</b>	<b>75 933,1</b>	<b>136 949,6</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	5 000,0	28 893,0	4 200,0	22 923,5	75 933,1	136 949,6
Kauden voitto					6 558,3	6 558,3
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		2 423,8			-2 423,8	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut						
Käyvän arvon muutos			-504,9			-504,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-53,1			-53,1
Laskennallisten verojen muutos			111,6			111,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			804,3			804,3
Laskennallisten verojen muutos			-160,9			-160,9
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 423,8	197,0	0,0	-2 423,8	197,0
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>	<b>5 000,0</b>	<b>31 316,9</b>	<b>4 397,1</b>	<b>22 923,5</b>	<b>80 067,5</b>	<b>143 705,0</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1-12/2021	1-12/2020
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	32 122,9	27 302,2
Maksetut korot	-13 433,0	-11 996,9
Palkkiotuotot	3 997,2	3 823,3
Palkkiokulut	-69,4	-52,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	1 671,7	754,4
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	53,1	207,6
Suojauslaskennan nettotuotot	31,8	-47,7
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 881,1	3 706,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-29,0	-0,7
Hallintokulut	-13 671,1	-8 445,2
Liiketoiminnan muut kulut	-3 442,2	-2 735,0
Odotetut luottotappiot	-36,0	-67,3
Tuloverot	-1 744,6	-1 890,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>8 332,6</b>	<b>10 558,3</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-126 362,4	73 653,3
Vakuudet johdannaisista	-18 004,8	5 844,1
Sijoituskiinteistöt	2 207,2	3 870,5
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-142 160,0</b>	<b>83 367,8</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	98 053,6	-66 558,8
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>98 053,6</b>	<b>-66 558,8</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-35 773,9</b>	<b>27 367,4</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-3 175,4	-4 311,0
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	108,5	0,0
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-3 066,9</b>	<b>-4 311,0</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	50 015,6	100 034,0
Pankkilainat, takaisinmaksut	-2 236,5	-83 031,5
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 629,0	-2 382,2
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	19 176,2	8 576,4
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-27 012,7	-7 380,0
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	103 071,0	179 664,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-103 064,0	-165 160,2
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>37 320,6</b>	<b>30 321,4</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-1 520,2</b>	<b>53 377,7</b>
<b>Rahavarat 1.1.</b>	<b>589 441,9</b>	<b>536 064,1</b>
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>587 921,7</b>	<b>589 441,9</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-1 520,2</b>	<b>53 377,7</b>

## LIITETIEDOT

### 1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä tilinpäätöstiedotteessa sovelletaan samoja IFRS-laatimisperiaatteita kuin konsernin 31.12.2020 tilinpäätöksessä. Tilinpäätöstiedote on laadittu EU:ssa hyväksytyin IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2021 alkaen tilikaudella ei ole 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 vuositilinpäätöksen yhteydessä. Tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä vuodelta 2020 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 31.12.2021 julkistettujen pörssitiedotteiden 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 1.2.2022 kokouksessaan 31.1.2022. 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 ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja, tulkintoja tai muutoksia, joilla olisi olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Myöskään IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

ESEF (European Single Electronic Format): Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisee ESEF-muotoisen konsernitilinpäätöksen ensimmäistä kertaa 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. – 31.12.2021. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 31.12.2021.

#### 4. Vakavaraisuustiedot

##### Hypo-konsernin omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot</b>		
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000,0	5 000,0
joista: Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Kertyneet voittovarot	73 509,2	69 351,2
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	58 637,4	56 016,6
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	6 558,3	6 581,8
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	143 705,0	136 949,6
<b>Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut</b>		
Aineettomat hyödykkeet	-7 339,1	-5 472,1
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-6,3	0,0
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoi-kaisut	-216,9	-258,9
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 889,2	-7 447,3
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-15 451,5	-13 178,3
Ydinpääoma (CET1)	128 253,5	123 771,3
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	128 253,5	123 771,3
Riskipainotetut varat yhteensä	944 445,6	887 458,6
<b>Vakavaraisuussuhteet ja puskurit</b>		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,6	13,9
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0
josta: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
josta: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
josta: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
josta: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskur, %	0,0	0,0
Harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus (Pilari 2), %	1,25	1,25
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	10,1	10,4

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Vakavaraisuusvaatimus lasketaan luotto- ja vastapuoliriskille standardimenetelmällä ja operatiiviselle riskille perusmenetelmällä. EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä. Konsernin omiin varoihin on sisällytetty ylikatepalautus 1 000 000 euroa Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiöltä. Lupaa ylikatepalautukselle on haettu Finanssivalvonnalta.

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

(1000 €)

	<b>31.12.2021</b>			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	483 099,8	535 914,3	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	77 821,6	84 041,9	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	56 825,6	53 043,8	18 411,5	1 472,9
Saamiset yrityksiltä	54 400,9	32 714,3	22 468,0	1 797,4
Vähittäissaamiset	50 413,1	12 637,3	8 348,2	667,9
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 747 455,5	2 620 014,6	770 417,5	61 633,4
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 646,8	2 480,4	2 490,7	199,3
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	10 706,6	10 706,6	1 070,7	85,7
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	23,9	23,9	23,9	1,9
Muut erät	58 938,9	58 938,9	58 438,9	4 675,1
<b>Yhteensä</b>	<b>3 542 332,5</b>	<b>3 410 515,9</b>	<b>881 669,4</b>	<b>70 533,5</b>
Operatiivinen riski			43 383,2	3 470,7
Muut riskit			19 393,0	1 551,4
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 542 332,5</b>	<b>3 410 515,9</b>	<b>944 445,6</b>	<b>75 555,6</b>
<b>31.12.2020</b>				
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
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
<b>Yhteensä</b>	<b>3 374 285,2</b>	<b>3 272 311,6</b>	<b>840 689,8</b>	<b>67 255,2</b>
Operatiivinen riski			39 900,8	3 192,1
Muut riskit			6 868,0	549,4
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 374 285,2</b>	<b>3 272 311,6</b>	<b>887 458,6</b>	<b>70 996,7</b>

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. Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonokaisuriskin (CVA).

## 5. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	31.12.2021	31.12.2020
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	0,0	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	215 837,3	161 636,9
Yhteensä	215 837,3	163 818,8

## 6. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

(1000 €)		31.12.2021	31.12.2020
	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Käypä arvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>			
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	A	191 526,2	219 333,5
Johdannaissopimukset	B	14 250,5	26 731,9
Yhteensä		205 776,7	246 065,4
<b>Rahoitusvelat</b>			
Johdannaissopimukset	B	10 680,7	7 944,3
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 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.

Lähipiiriliiiketoimissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.12.2021 jälkeen.

## 8. IFRS 9 odotetut luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kp-arvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
<b>Saamiset yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 617 809,1	9,6	2 495 304,6	12,2
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	15 373,9	72,1	12 938,2	72,4
Taso 3, järjestämättömät saamiset	3 803,1	129,2	2 667,0	244,3
<b>Yhteensä</b>	<b>2 636 986,1</b>	<b>210,9</b>	<b>2 510 909,8</b>	<b>328,9</b>
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	77 814,7	0,0	118 713,9	0,0
<b>Muut varat, myyntisaamiset</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	382,5	0,0	255,3	0,0
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	215 837,3	0,1	161 636,9	0,0

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
	1-12/2021	1-12/2020	10-12/2021	10-12/2020
<b>Saamiset yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2,5	8,2	-7,1	0,6
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	0,3	-27,5	11,3	-31,8
Taso 3, järjestämättömät saamiset	115,2	-48,2	1,4	2,3
<b>Yhteensä</b>	<b>118,0</b>	<b>-67,5</b>	<b>5,6</b>	<b>-29,0</b>
<b>Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Muut varat, myyntisaamiset</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot</b>				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	-0,1	0,4	0,0	0,0



## 9. IFRS 15 Tuottojen jaottelu

### Konsernin tuotot

(1000 €)

	1-12/2021	1-12/2020	10-12/2021	10-12/2020
Korkotuotot	28 017,3	26 146,7	7 067,8	6 666,3
Korkokulut	-10 741,6	-11 584,3	-2 627,4	-2 879,8
Korkokate	17 275,7	14 562,4	4 440,4	3 786,5
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	1 923,6	1 837,2	471,3	442,4
Tonttinotariaattitoiminnasta	1 784,3	1 409,7	384,2	424,7
Muusta toiminnasta	369,2	428,5	105,5	53,6
Nettopalkkiotuotot yhteensä	4 077,2	3 675,4	961,0	920,8
Treasury-toiminnan nettotuotot	1 756,7	914,3	541,2	614,6
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 518,7	2 999,9	682,7	825,0
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	487,9	322,5	84,2	131,5
Muut tuotot	-29,0	-0,7	-2,5	46,2
Muut tuotot yhteensä	4 734,3	4 236,0	1 305,7	1 617,4
Tuotot yhteensä	26 087,1	22 473,8	6 707,0	6 324,8

## 10. IFRS 16 Vuokrasopimukset

### Hypo-konserni vuokralle ottajana

(1000 €)

Käyttöoikeusomaisuuserä	1-12/2021	1-12/2020	10-12/2021	10-12/2020
Poistot - Tietotekniikka	0,0	35,9	0,0	9,0
Poistot- Kiinteistöt	255,8	217,2	86,4	190,3
Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	0,0	35,9		
Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	82,0	223,6		

### Vuokrasopimusvelka

Korkokulut	5,1	11,3	0,8	2,2
Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan				
Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	83,0	265,0		

### Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset

Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	8,8	7,6	2,2	2,5
---	-----	-----	-----	-----

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

### Hypo-konserni vuokralle antajana

(1000 €)

Operatiiviset vuokrasopimukset	1-12/2021	1-12/2020	10-12/2021	10-12/2020
Vuokratuotot	2 271,6	2 417,3	549,4	599,5
Diskontaamattomat vuokrasaatavat				
Vuosi 1	751,5	857,0		
Vuosi 2	302,5	500,3		
Vuosi 3	204,7	304,7		
Vuosi 4	190,8	207,0		
Vuosi 5	178,8	193,1		
Vuodet >5	5 292,3	5 580,5		

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

## 11. Varojen vakuusidonnaisuutta koskevat tiedot

31.12.2021

(1000 €)

Sidotujen varojen kirjanpitoarvo	joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä	Sidotujen varojen käypä arvo	joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä	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
1 858 022		1 858 022		1 466 817		1 466 817	
				24		24	
10 743	10 743	10 743	10 743	181 245	181 245	181 245	181 245
1 847 278	-	1 847 278		1 285 548	387 365	1 285 548	

### 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
34 326

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

### C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat

Vakuusidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
149 165	210 860
1 262 978	1 625 969
3 299	21 194
1 415 442	1 858 022

Velat luottolaitoksille  
Yleiseen liikkeeseen lasketut 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. Vakuusidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuusidonnaiset varat olivat yhteensä 1858,0 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2021 oli 1695,9 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapolitiisissa operaatioissa, oli 181,2 milj. € 31.12.2021. Sitomattomista antolainoista 549,4 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2020

(1000 €)

Sidotujen varojen kirjanpitoarvo	joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä	Sidotujen varojen käypä arvo	joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA-varoiksi hyväksyttäviä	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

Vakuusidonnaisia 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 liikkeeseen lasketut 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. Vakuusidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuusidonnaiset 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 rahapolitiisissa operaatioissa, oli 215,5 milj. € 31.12.2020. Sitomattomista antolainoista 423,8 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

**Katsauksen lähdetiedot:**

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

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

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

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

**Oman pääoman tuotto % (ROE)**

Liikevoitto - tuloverot  
Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo) x 100

**Kulu–tuotto-suhde, %**

Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut  
Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot x 100

**Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %**

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä  
Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä x 100  
Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.

**Odotetut luottotappiot, %**

Odotetut luottotappiot luotoista yleisölle  
Luotot yleisölle kauden lopussa x 100

**Luotot/talletukset, %**

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä  
Talletukset x 100

**Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %**

Talletukset  
Kokonaisvarainhankinta x 100  
Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

**Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %**

Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta  
Kokonaisvarainhankinta x 100  
Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

**Lyhytaikainen maksuvalmius, kk**

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

**Henkilöstömäärä**

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

**Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:**

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

**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 vakuusasetusta 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.