



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Osavuositiedot

1.1.–30.9.2025

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2025 julkaistaan 30.1.2026.

ESEF-muotoinen, tilintarkastettu tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan 27.2.2026.

Hypo-konsernin Osavuositiedot on luettavissa kotisivuilta osoitteessa:

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

Hypo-konsernin tammi–syyskuu 2025

Asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypo-konsernin toiminta ja maksuvalmius pysyivät vakaina korkokatteen ja liikevoiton kasvaessa.

Toimitusjohtaja Ari Pauna:

”Keskittyminen alhaisen riskitason vakuudelliseen asuntorahoitukseen kaupungistuvassa Suomessa tuottaa edelleen turvaa toimintaympäristön jatkuvista epävarmuuksista huolimatta. Vakavaraisuus ja maksuvalmius pysyivät vahvoina korkokatteen ja liikevoiton kasvaessa. Järjestämättömät saamiset ja arvonalentumiset pysyivät edelleen alhaisella tasollaan. Epävarmoina aikoina erikoistoimijan palvelut ovat kysyttyjä. Asuntorahoitusta haetaan meiltä edelleen vahvasti, ja vastaamme kysyntään kokonaan valmistuneen pankkiteknologiamme tukemana ja aiempaa useamman asuntorahoituksen asiantuntijan voimin.”

- Liikevoitto oli 8,0 miljoonaa euroa (5,2 milj. € 1–9/2024)
- Korkokate oli 14,7 miljoonaa euroa (12,2 milj. € 1–9/2024)
- Nettopalkkiotuotot olivat 4,4 miljoonaa euroa (4,2 milj. € 1–9/2024)
- Muut tuotot olivat 2,6 miljoonaa euroa (1,0 milj. € 1–9/2024)
- Kokonaiskulut olivat 13,6 miljoonaa euroa (12,2 milj. € 1–9/2024)
- Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ja olivat 0,39 % lainakannasta (0,43 % 31.12.2024)
- Odotettavissa olevat luottotappiot olivat 0,01 % lainakannasta (0,01 % 31.12.2024)
- Standardi- ja perusmenetelmällä laskettava ydinvakavaraisuus oli 22,1 % (14,3 % 31.12.2024)
- Maksuvalmiussuhde (LCR) oli 212,1 % (183,7 % 31.12.2024)

KONSERNIN AVAINLUVUT

(1000 €)	1-9/2025	1-9/2024	7-9/2025	7-9/2024	1-12/2024
Korkokate	14 686	12 248	4 627	4 577	17 444
Palkkiotuotot netto	4 400	4 158	1 465	1 224	5 655
Muut tuotot yhteensä	2 551	990	1 037	-204	1 490
Kulut yhteensä	-13 646	-12 215	-4 331	-3 619	-16 581
Liikevoitto	7 990	5 181	2 798	1 978	8 008
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 803 314	2 832 560	2 803 314	2 832 560	2 791 811
Talletukset	1 554 170	1 613 255	1 554 170	1 613 255	1 551 254
Taseen loppusumma	3 670 991	3 552 014	3 670 991	3 552 014	3 478 594
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,2	3,6	5,5	4,2	4,1
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	22,1	14,0	22,1	14,0	14,3
Kulu-tuotto -suhde %	62,2	70,0	60,0	64,8	67,0
Järjestämättömät saamiset % lainakannasta	0,39	0,33	0,39	0,33	0,43
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	30,8	30,7	30,8	30,7	31,1
Luotot / talletukset %	180,4	175,6	180,4	175,6	180,0
Maksuvalmiussuhde (LCR) %	212,1	227,7	212,1	227,7	183,7
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR) %	110,2	115,7	110,2	115,7	115,1
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	4,3	4,2	4,3	4,2	4,3

Avainlukujen laskentakaavat ja selitteet esitetään jäljempänä.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Ari Pauna, p. (09) 228 361, 050 353 4690
Talousjohtaja Mikke Pietilä, p. (09) 228 361, 050 439 6820

HYPO-KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa kotimainen asuntorahoitukseen erikoistunut luotto-laitoskonserni Suomessa. Hypo-konserni myöntää asuntolainoja oman kodin hankkimiseen ja asunnon vaihtamiseen sekä asuntovakuudellisia remontointi- ja kulutus-luottoja.

Asiakaslupauksemme *”Parempaan asumiseen. Turvallisesti.”* ohjaa kaikkea toimintaamme, ja jo yli 22 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.

Suomen Asuntohypopankki Oy tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, vuokra-asuntoja ja notariaatti-palveluja. 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 4.10.2024).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen luottoluokitus on 'AAA' vakain näkymin (S&P Global Ratings katepooli 1 27.6.2025 ja katepooli 2 24.12.2024).

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden kasvu on jatkunut kuluvana vuonna, mutta Yhdysvaltojen kauppapolitiikka on samalla luonut kasvuun ja kansainväliseen

kauppaan uusia hidasteita ja epävarmuutta. Aiempaa maltillisempi inflaatio, suotuista palkkakehitys ja työllisyystilanne ovat kuitenkin tukeneet globaalin talouden kehitystä tänä vuonna. Rahapolitiikka on heikentänyt vielä toistaiseksi kasvua, kun laskenut korkotaso välittyy vasta viiveellä reaalitytalouteen. Globaalit kriisit ja jännitteet ovat lisänneet epävarmuutta, kun myös Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu ja jännitteet Lähi-idässäkään eivät ole vielä poistuneet. Maailmantalouden yhdistetty ostopäällikköindeksi kohosi kolmannella vuosineljänneksellä, jolloin myös solmittiin uusia kauppasopimuksia.

Euroopan keskuspankin (EKP) koronlaskusykli päättyi, kun ohjauskorot pidettiin ennallaan sekä heinäkuun että syyskuun kokouksissa. EKP:n omaisuuserien osto-ohjelmassa hankittujen sijoitusten annetaan pienentyä hallitusti, ja omaisuuserien erääntyessä takaisin maksettavaa pääomaa ei enää sijoiteta uudelleen. Pitkät riskittömät korot pysyivät vuosineljänneksen aikana vakaina. Lyhyet euriborkorot pysyivät kahden prosentin tuntumassa ja 12 kuukauden euribor oli syyskuun lopussa 2,19 prosenttia.

Suomen työpäiväkorjattu tuotanto laski syyskuussa 0,2 prosenttia edellisvuoden tasosta. Työllisiä oli syyskuussa 16 000 enemmän kuin vuosi sitten, mutta myös työttömien määrä kasvoi 32 000 henkilöllä vuoden takaisesta. Kuluttajien luottamus pysyi suhteellisen heikkona. Myös asunnonostoaikeet ja peruskorjausaikomukset pysyivät vaisuina.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan heinä-syyskuussa noin 2,3 prosenttia vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan 1,9 prosenttia, kun muualla maassa lasku oli 2,8 prosenttia.

Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät kasvoivat heinä–syyskuussa noin 7 prosenttia vuoden takaisesta. Myynnissä olevien asuntojen määrä pysyi yhä korkeana. Koko maan asuntolainakanta oli syyskuussa vuoden takaisella tasolla. Asuntolainakannan keskikorko oli 2,82 prosenttia ja uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli niin ikään 2,82 prosenttia. Asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi syyskuussa 2,1 prosenttia vuoden takaisesta.

Asuntoaloitukset uusissa rakennushankkeissa laskivat kesä–elokuussa vuoden takaisesta ja rakennusalan suhdannetilanne pysyi yhä hyvin heikkona. Kuluttajahintojen vuosimuutos oli syyskuussa 0,5 prosenttia.

Suomalaisten kotitalouksien talletuskanta oli syyskuun lopussa 115,4 mrd. euroa ja talletusten keskikorko 0,80 prosenttia. Talletuskannasta oli yön yli talletuksia 70,5 mrd. euroa, määräaikaistalletuksia 15,5 mrd. euroa ja sijoitustalletuksia 29,5 mrd. euroa.

Laskenut korkotaso tukee kotitalouksien ostovoimaa, asuntokauppaa ja lainakysyntää Hypon toiminta-alueilla. Asuinrakennusten korjaustarve jatkaa kasvuaan, mikä tukee asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen kysyntää ja lainakannan kasvua Suomessa. Kaupunkien kasvu ja uudisrakentaminen luovat myös edellytykset Hypon hallinnoimien suljettujen tonttirahastojen kasvulle.

OLENNAISET TAPAHTUMAT

Hypo keskittyy vuonna 2025 ydintoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Katsauskaudella panostettiin henkilöstön todennetun osaamisen kasvattamiseen koulutuksin (ml. AI-koulutus) ja asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstömäärän vahvistamiseen.

Suomen Hypoteekkiyhdistys laski 18.9.2025 liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen

katetun joukkolainan, josta 150 miljoonaa euroa käytettiin 13.3.2026 erääntyvän liikkeeseenlaskun osittaiseen takaisinostoon.

Katsauskaudella tarkasteltiin kiinteistöjen kirjanpitoarvoja, minkä myötä kirjanpitoarvoja muutettiin yhteensä -0,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,6 % kiinteistöomistuksista.

Odotettujen luottotappioiden (Expected Credit Loss, ECL) määrään vaikuttava Forward Looking Factor (FLF) laski tasolta 1 tasolle 0, mikä viittaa siihen ettei enää ennakoida heikentyvää kehitystä asuntomarkkinoilla.

Kestävyysääntelyn yksinkertaistaminen on edennyt EU:ssa ns. Stop-the-Clock-direktiivin tultua hyväksytyksi keväällä ja ns. Content- eli sisäلتödirektiivin käsittelyn ollessa loppusuoralla. Hypo seuraa ja arvioi muutosten vaikutuksia suunnitellun kestävyysraportoinnin aikatauluun, soveltamisalaan ja sisältöön. Hallituksen esitys kirjanpitolain muuttamisesta kestävyysraportoinnin lykkäämisen mahdollistamiseksi on eduskunnan käsittelyssä ja Hypo valmistautuu kestävyysraportointivelvoitteiden lykkäytymiseen kahdella vuodella 1.1.2027 alkavaan tilikauteen.

TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

HEINÄ– SYYSKUU 2025

Konsernin liikevoitto oli 2,8 miljoonaa euroa (2,0 milj. € 1.7.–30.9.2024). Tuotot nousivat vertailukaudesta ja olivat yhteensä 7,1 miljoonaa euroa (5,6 milj. €). Kulut nousivat ja olivat yhteensä 4,3 miljoonaa euroa (3,6 milj. €).

TAMMI-SYYSKUU 2025

Konsernin liikevoitto oli 8,0 miljoonaa euroa (5,2 milj. € 1.1.–30.9.2024). Tuotot nousivat 24,4 % vertailukaudesta ja olivat yhteensä 21,6 miljoonaa euroa (17,4 milj. €).

Korkokate nousi vertailukaudesta ja oli 14,7 miljoonaa euroa (12,2 milj. €). Nettopalkkiotuotot nousivat hieman vertailukaudesta ja olivat 4,4 miljoonaa euroa (4,2 milj. €). Muut tuotot sisälsi asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot jotka laskivat vertailukaudesta ja olivat 1,3 miljoonaa euroa (1,7 milj. €) sekä käypään arvoon tuloslaskelman- ja käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot jotka nousivat 1,3 miljoonaan euroon (-0,7 milj. €).

Kulut nousivat hieman vertailukaudesta ja olivat yhteensä 13,6 miljoonaa euroa (12,2 milj. €).

Konsernin laaja tulos 6,8 miljoonaa euroa (5,0 milj. €) sisältää katsauskauden 6,6 miljoonan euron (4,3 milj. €) voiton lisäksi muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

HENKILÖSTÖ

Vakinaisen henkilöstön määrä oli 70 henkilöä (63 henkilöä 31.12.2024). Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja eivät sisälly näihin lukuihin.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Luotonanto

Lainakanta oli katsauskauden päättyessä 2 803,3 miljoonaa euroa (2 791,8 milj. € 31.12.2024).

Hypo-konsernin lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista.

Lainakannan painotettu LTV-keskiarvo eli luototusaste (Loan to Value) pysyi vahvalla

tasolla ja oli katsauskauden päättyessä 30,8 % (31,1 %).

Järjestämättömien saamisten määrä oli 10,8 miljoonaa euroa (12,0 milj. €), mikä on 0,39 % (0,43 %) lainakannasta. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrä taseessa pysyi lähes samalla tasolla ja oli 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Maksuvalmius ja muut saamiserät

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättyinä shekkitililimiiteillä olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 718,7 miljoonaa euroa (536,5 milj. € 31.12.2024), mikä oli 19,6 % (15,5 %) taseen loppusummasta. Rahavarat, joiden yhteismäärä taseessa oli 717,7 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista. Saamistodistuksista 91,7 % (82,5 %) oli luottoluokituksestaan vähintään AA- tai niihin rinnastettavia ja 92,5 % (90,8 %) EKP-vakuuskelpoisia. Maksuvalmiussuhdetta kuvaava LCR-tunnusluku pysyi vahvana ja oli 212,1 % (183,7 %).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön etuus pohjaisen järjestelyn ylikate 8,4 miljoonaa euroa (8,0 milj. €) esitetään konsernin muissa varoissa.

Hypo-konserni tarjoaa vuokrattavaksi omistamiaan asuinhuoneistoja sekä asuntotontteja. Kiinteistöomistusten kokonaismäärä kasvoi 78,4 miljoonasta eurosta 79,3 miljoonaan euroon. Omistuksien kokonaismäärä oli 2,2 % (2,3 %) kokonaistaseesta. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla. Kiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus oli 3,7 miljoonaa euroa (3,7 milj. €).

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä kirjatut saatavat olivat tasearvoltaan 49,1 miljoonaa euroa (48,8 milj. € 31.12.2024) ja velat 49,9 miljoonaa euroa (55,6 milj. €). Johdannaisvelkojen määrä koostuu katettujen joukkolainojen suojaavien johdannaisten arvosta ja johdannaisten vakuusjärjestelyistä.

Talletukset ja muu varainhankinta

Talletuskanta nousi 0,2 % ollen katsauskauden lopussa 1 554,2 miljoonaa euroa (1 551,3 milj. € 31.12.2024). Talletukset muodostivat 45,5 % (48,0 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Katettujen joukkolainojen nimellismäärä oli 1 800,0 miljoonaa euroa (1 720,0 milj. €). Sijoitustodistusten nimellismäärä oli 50,0 miljoonaa euroa (16,0 milj. €).

Konsernin NSFR-tunnusluku oli katsauskauden päättyessä 110,2 % (115,1 %).

Varainhankinnan yhteismäärä oli katsauskauden päättyessä 3 417,2 miljoonaa euroa (3 230,0 milj. €).

VAKAVARAISUUS JA RISKIEN HALLINTA

Oma pääoma oli katsauskauden lopussa 172,4 miljoonaa euroa (165,7 milj. € 31.12.2024). Kauden oman pääoman muutokset on esitetty tähän katsaukseen liitettyssä konsernin oman pääoman laskelmassa.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään oli 22,1 % (14,3 %, CRR2 -asetuksen mukaisesti). 1.1.2025 voimaan tulleen EU:n vakavaraisuusasetuksen uudistukset (CRR3) paransivat Hypo - konsernin vakavaraisuustunnuslukuja. Uudistuksen seurauksena Hypon riskipainotettujen varojen kokonaismäärä laski merkittävästi. Vakavaraisuusasetuksen

muutos muutti luottoriskin kokonaismäärän laskentaa siten, että luototusasteella (LTV) on aikaisempaa voimakkaampi vaikutus luottoriskin kokonaismäärään. Hypon keskittyessä alhaisen riskitason asuinkiinteistövakuudelliseen luotonantoon ja keskimääräisen LTV:n ollessa 30,8 % laskentamallin muutos paransi Hypon vakavaraisuutta olennaisesti.

Tilikauden voitto on sisällytetty ydinpääomaan Finanssivalvonnan myöntämällä luvalla. Luottoriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti riittävällä tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli katsauskauden lopussa 4,3 % (4,3 %).

Konsernin pääomavaatimus oli katsauskauden lopussa yhteensä 13,0 % ja se koostui vähimmäispääomavaatimuksesta 8,0 %, kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta 2,5 %, harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta 0,75 %, ohjeellisesta lisäpääomasuosituksesta 0,75 %, järjestelmäriskipuskurista 1,0 % sekä ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista pääomavaatimuksista.

Finanssivalvonta on 23.5.2025 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 1,25 prosentin suuruisen harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen (Pilari 2 -vaatimus). Lisäpääomavaatimus on täytettävä luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 11 luvun 6 c §:n 1 momentin mukaisesti. Uusi vaatimus tulee voimaan 31.12.2025 ja on voimassa enintään 31.12.2028 asti. Nykyinen harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus 0,75 prosenttia on voimassa 31.12.2025 saakka.

Finanssivalvonta on 23.10.2023 asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle ohjeellisen omien varojen lisäpääomasuosituksen suuruudeltaan 0,75 prosenttia kokonaisriskin määrästä. Ohjeellinen lisäpääomasuositus

tulee kattaa ydinpääomalla. Ohjeellinen lisäpääomasuositus tuli voimaan 31.3.2024 ja on voimassa toistaiseksi.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on yksi useista suomalaisista luottolaitoksista, joille Finanssivalvonta asetti 29.3.2024 ydinpääomalla katettavan 1,0 prosentin suuruisen järjestelmäriskipuskurin. Vaatimusta sovelletaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernitasolla. Vaatimus tuli voimaan 1.4.2024 ja on voimassa toistaiseksi.

Konsernin riskitasoissa ei ole tilikaudella tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksityiskohtaisemmat 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 puolivuositilillä. Suomen Hypoteekkiyhdistys luokitellaan pieneksi ja rakenteeltaan yksinkertaiseksi laitokseksi.

VAKAVARAIUSLASKENNAN PÄÄÄRÄT

(1000 €)	30.9.2025	31.12.2024
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	172 445	165 683
Vähennykset ydinpääomasta	-14 458	-13 858
Ydinpääoma (CET1)	157 987	151 825
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	157 987	151 825
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2)	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	157 987	151 825
Riskipainotetut varat yhteensä (Kokonaisriski)	714 098	1 059 854
- josta luottoriskin osuus	669 893	990 587
- josta markkinariskin osuus	-	-
- josta operatiivisen riskin osuus	43 055	48 514
- josta muiden riskien osuus	1 149	20 753
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	22,1	14,3
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	22,1	14,3
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	22,1	14,3
Vähimmäispääoma	5 000	5 000

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1.–30.9.2025 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talouskasvu on vaisua globaalin epävarmuuden vallitessa, työmarkkinat ovat yhä viileät ja ulkomaankauppa kangertelee, mutta talouden näkymät paranevat ensi vuotta kohti mentäessä. Rakennusalan suhdanne on heikko, rakennusinvestoinnit aiempaa vähäisemmät ja kiinteistörahastoihin liittyvät riskit koholla. Laskeva inflaatio ja paranevat palkat tukevat kuluttajien ostovoimaa. Asuntokauppa toipuu, korjausrakentaminen kasvaa, inflaatio on alhaisella tasolla ja korkojen lasku tukee taloutta. Asuntoaloitukset pysyvät vielä alhaisina, ja asuntojen hinnat kääntyvät nousuun. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot korostuvat. Kaupungistuminen jatkuu asuntotarjonnan tukemana, mikä kasvattaa asuntokauppaa ja asuntolainojen sekä taloyhtiölainojen kysyntää erityisesti Hypon tärkeimmillä toiminta-alueilla.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintojensa vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Korkokatteen, palkkiotuotosten, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden odotetaan pysyvän vakaalla tasolla.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni toistaa 31.1.2025 annetun taloudellisen ohjeistuksen. Vuoden 2025 liikevoiton arvioidaan muodostuvan samalle tasolle kuin vuoden 2024 liikevoiton. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehityksestä, Ukrainan

sodasta ja Lähi-idän rauhanprosessista sekä epävakasta maailmantilanteesta johtuvia huomattavia epävarmuuksia.

Helsingissä 31. päivänä lokakuuta 2025

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

(1000 €)	1-9/2025	1-9/2024	7-9/2025	7-9/2024	2024
Korkotuotot	83 568	128 128	26 736	36 218	169 456
Korkokulut	-68 882	-115 880	-22 109	-31 641	-152 012
KORKOKATE	14 686	12 248	4 627	4 577	17 444
Palkkiotuotot	4 565	4 299	1 521	1 272	5 852
Palkkiokulut	-165	-141	-56	-48	-197
Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot	1 262	-938	843	-1 072	-1 344
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	11	191	0	112	261
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 257	1 745	186	768	2 571
Liiketoiminnan muut tuotot	21	-7	8	-12	2
Henkilöstökulut	-6 831	-6 476	-2 112	-1 942	-8 755
Hallintokulut	-4 320	-3 414	-1 455	-1 010	-4 761
Henkilöstö- ja hallintokulut yhteensä	-11 151	-9 890	-3 567	-2 952	-13 515
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-1 253	-1 106	-422	-357	-1 449
Liiketoiminnan muut kulut	-1 047	-1 189	-284	-320	-1 510
Lopulliset ja odotettavissa olevat luottotappiot	-195	-30	-57	10	-108
LIIVEVOITTO	7 990	5 181	2 798	1 978	8 008
Tuloverot	-1 415	-842	-445	-261	-1 346
TILIKAUDEN VOITTO	6 576	4 339	2 353	1 717	6 662

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(1000 €)	1-9/2025	1-9/2024	7-9/2025	7-9/2024	2024
Tilikauden voitto	6 576	4 339	2 353	1 717	6 662
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat	-58	-8	-57	143	48
	-58	-8	-57	143	48
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	244	622	261	107	765
	244	622	261	107	765
Muut laajan tuloslaskelman erät, verojen jälkeen, yhteensä	186	613	204	249	814
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	6 762	4 953	2 557	1 966	7 476

KONSERNIN TASE

(1000 €)

	30.9.2025	31.12.2024	30.9.2024
VARAT			
Käteiset varat	550 210	385 793	402 953
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	143 896	129 708	148 043
Saamiset luottolaitoksilta	11 890	8 901	8 477
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 803 314	2 791 811	2 832 560
Saamistodistukset	11 696	13 066	
Osakkeet ja osuudet	31	31	24
Johdannaissopimukset	19 966	19 016	23 022
Aineettomat hyödykkeet	9 477	10 251	9 995
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt	78 474	76 703	74 486
Muut aineelliset hyödykkeet	998	1 913	1 937
	79 472	78 616	76 423
Muut varat	39 557	40 424	49 229
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	1 444	962	1 279
Laskennalliset verosaamiset	37	14	9
VARAT YHTEENSÄ	3 670 991	3 478 594	3 552 014

KONSERNIN TASE

(1000 €)

	30.9.2025	31.12.2024	30.9.2024
VELAT			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Luottolaitoksille	20 187	20 000	20 274
	20 187	20 000	20 274
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset	1 554 170	1 551 254	1 613 255
Muut velat	1 435	4 572	4 915
	1 555 605	1 555 826	1 618 170
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 841 429	1 653 818	1 652 552
Johdannaissopimukset	29 390	36 266	42 219
Muut velat	39 004	34 655	43 476
Siirtovelat ja saadut ennakot	2 774	2 290	2 173
Laskennalliset verovelat	10 156	10 055	9 989
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000	5 000	5 000
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	38 645	37 712	37 712
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta	48	106	49
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuusmatemaattiset voitot/tappiot	6 486	6 241	6 098
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 924	22 924	22 924
Edellisten tilikausien voitto	92 768	87 038	87 038
Tilikauden voitto	6 576	6 662	4 339
	172 445	165 683	163 160
VELAT YHTEENSÄ	3 670 991	3 478 594	3 552 014

KONSERNIN OMAN PAAOMAN MUUTOS

(1000 €)	Peruspääoma	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	5 000	36 219	5 534	22 924	88 531	158 207
Kauden voitto					4 339	4 339
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-15			-15
Laskennallisten verojen muutos			7			7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			777			777
Laskennallisten verojen muutos			-155			-155
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	613	0	0	613
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		1 493			-1 493	0
Oma pääoma 30.9.2024	5 000	37 712	6 147	22 924	91 377	163 160
Oma pääoma 1.1.2025	5 000	37 712	6 347	22 924	93 700	165 683
Kauden voitto					6 576	6 576
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen						
Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-70			-70
Laskennallisten verojen muutos			12			12
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			305			305
Laskennallisten verojen muutos			-61			-61
Muut laajan tuloksen erät, verojen jälkeen, yhteensä	0	0	186	0	0	186
Transaktiot omistajien kesken						
Voittovarojen käyttö		933			-933	0
Oma pääoma 30.9.2025	5 000	38 645	6 534	22 924	99 343	172 445

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-30.9.2025	1.1.-30.9.2024
Liiketoiminnan rahavirrat		
Saadut korot ja palkkiotuotot	78 457	112 644
Maksetut korot ja palkkiokulut	-70 416	-102 215
Luotto- ja takaustappiot	-113	-90
Maksetut henkilöstö-, hallinto- ja muut liiketoiminnan kulut	-12 804	-11 334
Maksetut tuloverot	-840	-550
Liiketoiminnan rahavirrat yhteensä	-5 715	-1 545
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta	-3 005	-40 513
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	-3 005	-40 513
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	1 936	45 470
Liiketoiminnan muut velat	-105	-253
Liiketoiminnan velk. lisäys (+)/vähennys (-) yhteensä	1 831	45 218
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-6 889	3 160
Investointien rahavirrat		
Saadut maksut käypään arvoon kirjatuihin rahoitusvälineistä	5 511	500
Maksetut kulut käypään arvoon kirjatuihin rahoitusvälineistä		-6 274
Saadut maksut sijoituskiinteistöistä	2 950	2 491
Maksetut kulut sijoituskiinteistöistä	-4 760	-10 353
Rahavirrat käyttöomaisuuden hankinnoista	-419	-601
INVESTOINNISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	3 282	-14 238
Rahoituksen rahavirrat		
Rahoitusvelkojen nostot	395 181	343 676
Rahoitusvelkojen takaisinmaksut	-211 410	-460 021
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	183 771	-116 345
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	180 163	-127 423
Rahavarat tilikauden alussa	536 549	686 168
Rahavarat tilikauden lopussa	716 712	558 745
RAHAVAROJEN MUUTOS	180 164	-127 423
Rahavarat taseessa		
Rahavarat rahavirtalaskelmassa tilikauden lopussa	716 712	558 745
Muutokset, joihin ei liity maksua	-979	728
Tasearvo tilikauden lopussa	717 691	559 473

Osavuosikatsauksessa 1.1.-30.9.2024 esitettyyn rahavirtalaskelmaan on tehty oikaisuja. Rahavirrat on ryhmitelty uudestaan, jotta ne kuvastavat aiempaa selkeämmin rahavirtalaskelman alaryhmiä liiketoiminta, investoinnit ja rahoitus. Rahavirtalaskelman rivirakennetta on täsmennetty sekä rahavirtojen euromääriin on tehty oikaisuja. Oikaisujen euromäärät ovat:

	Oikaistu määrä	Osavuosikatsauksessa 1.1.-30.9.2024 esitetty määrä	Muutos
Rahavirtalaskelmaan 30.9.2024 tehdyt oikaisut (1000 €)			
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	3 160	15 756	-12 596
Investointien rahavirrat	-14 238	-9 386	-4 852
Rahoituksen rahavirrat	-116 345	-131 344	14 999
Rahavarojen muutos			-2 449

Oikaisujen luonne ja syyt:

Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat

Johdannaisvakuuksista kertyneet rahavirrat on siirretty ryhmään 'Rahoituksen rahavirrat'. Rahoitusvälineiden saatujen ja maksettujen korkojen rahavirtaa on tarkennettu.

Investoinneista kertyneet nettorahavirrat

Sijoituskiinteistöjen rahavirtojen riviryhmittelyä on tiivistetty. Sitovat sopimukset sijoituskiinteistöjen hankinnoista esitetään rahavirroissa kauppahinnan tullessa maksuun. Rahavaroja suojaavien johdannaisten realisoidut rahamäärät on koottu ryhmään 'Investointien rahavirrat'. Rahavirtojen määrää on tarkennettu.

Rahoituksesta kertyneet rahavirrat

Varainhankintasopimuksia suojaavien johdannaisten rahavirrat on ryhmitelty samaan ryhmään varainhankintasopimusten rahavirtojen kanssa. Myös johdannaisten vakuusjärjestelyistä kertyneet rahavirrat on siirretty erään 'Rahoituksen rahavirrat'. Suojauslaskennassa olevien sopimusten tapahtumat on oikaistu rahavirtaperusteiseksi.

LIITETIEDOT

1. Keskeiset laatimisperiaatteet

Tässä osavuositarkastuksessa sovelletaan samoja IFRS-tilinpäätösstandardeja kuin konsernin 31.12.2024 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa hyväksytyn IAS 34 -standardin (Osavuositarkastukset) mukaisesti. 1.1.2025 alkaneella tilikaudella ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut olennaisia vaikutuksia konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan.

Tämä osavuositarkastus ei sisällä kaikkia tietoja ja liitetietoja, jotka vaaditaan vuositilinpäätöksen yhteydessä. Osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä vuodelta 2024 julkistetun konsernitilinpäätöksen ja ajanjaksolla 1.1. – 30.9.2025 julkistettujen pörssitiedotteiden kanssa. Katsauksen taulukot esitetään tuhansina euroina. Tuloksen vertailulukuna on käytetty vuoden 2024 vastaavien jaksojen lukuja. Tase- ja muiden poikkileikkaustyyppisten erien vertailulukuna on käytetty vuoden 2024 lopun tilannetta, ellei toisin mainita.

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.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

2. Uudet standardit ja tulkinnat

Tilikauden 2025 aikana ei ole tullut voimaan uusia IFRS-standardeja, tulkintoja tai muutoksia, joilla olisi ollut olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

IFRS 18 standardilla tulee olemaan vaikutus 1.1.2027 tilinpäätöslaskemiin ennen kaikkea tuloslaskelman esittämiseen, jota sovelletaan takautuvasti vertailutietoihin.

Muilla IASB:n julkaisemilla tulevilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

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. – 30.9.2025. Oman pääoman ehtoisia arvopapereita ei ole laskettu liikkeeseen eikä sellaisiin ole kohdistunut takaisinmaksuja jaksolla 1.1. – 30.9.2025.

4. Ehdolliset velat ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset

(1000 €)	30.9.2025	31.12.2024
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	3 200	3 840
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	175 200	221 305
Yhteensä	178 400	225 145

5. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

(1000 €)			30.9.2025	31.12.2024		
Julkisesti noteeratut	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	54 844	54 844	45 144	45 144
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	100 748	100 748	90 646	90 646
Yhteensä			155 591	155 591	135 790	135 790
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	1 791 796	1 791 796	1 637 926	1 637 926
Yhteensä			1 791 796	1 791 796	1 637 926	1 637 926
Muut						
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	1	550 210	550 210	385 793	385 793
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	2	11 890	11 890	8 901	8 901
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2	2 803 314	2 803 314	2 791 811	2 791 811
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2			6 984	6 984
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	31	31	31	31
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	19 966	19 966	19 016	19 016
Yhteensä			3 385 412	3 385 412	3 212 536	3 212 536
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	2	20 187	20 187	20 000	20 000
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	2	1 555 605	1 555 605	1 555 826	1 555 826
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1	49 633	49 633	15 893	15 893
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	29 390	29 390	36 266	36 266
Yhteensä			1 654 816	1 654 816	1 627 985	1 627 985

Tason 3 rahoitusvaroissa ei ole kauden aikana realisoitumattomia voittoja tai tappioita. Kirjanpito- ja käyvät arvot sisältävät kertyneet korot. Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihotosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitusopimuksista. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saatuin julkisin noteerauksin tai sellaisen puuttuessa, muutoin todettavissa olevin hinnoin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Tasojen (1,2,3) välillä ei ole tapahtunut siirtoja.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet ovat seuraavat:

- 1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
- 2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta
- 3: Ei todettavissa oleva markkinahinta

6. Lähipiiritiedot

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

Lähipiiriliiketoimissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.12.2024 jälkeen.

7. IFRS 9 odotettavissa olevat luottotappiot, tasojaottelu

(1000 €)	30.9.2025		31.12.2024	
	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo	Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	54 729	15	51 593	24
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	2 743 925	9	2 747 590	16
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	32 089	0	23 327	39
Taso 3, järjestämättömät saamiset	10 811	390	11 984	253
Yhteensä	2 786 825	399	2 782 901	308

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot

Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	178 400	0	225 145	0
---	---------	---	---------	---

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

ECL mallin Forward Looking Factoryn (FLF) arvo laski katsauskaudella tasolle 0. FLF:n arvoa tarkastellaan kuukausittain.

Kirjanpitoarvo ei sisällä kertyneitä korkoja.

(1000 €)	1-9/2025	1-9/2024	7-9/2025	7-9/2024	1-12/2024
	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa	Odotettavissa olevien luottotappioiden nettomuutos tuloslaskelmassa
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloslaskelman arvostettavat					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	9	-18	0	-11	-18
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	7	-4	3	-1	-2
Taso 2, ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut	39	-2	7	2	-35
Taso 3, järjestämättömät saamiset	-137	84	48	113	36
Yhteensä	-91	78	58	113	-2

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat luotot

Taso 1, normaalitilassa olevat saamiset	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

8. Tuottojen jaottelu

Konsernin tuotot

(1000 €)	1-9/2025	1-9/2024	7-9/2025	7-9/2024	2024
Korkotuotot	83 568	128 128	26 736	36 218	169 456
Korkokulut	-68 882	-115 880	-22 109	-31 641	-152 012
Korkokate	14 686	12 248	4 627	4 577	17 444
Nettopalkkiotuotot					
Luotonannosta	2 318	2 185	674	641	3 010
Tonttinoiminnasta	2 012	1 908	767	562	2 533
Muusta toiminnasta	70	65	23	22	112
Nettopalkkiotuotot yhteensä	4 400	4 158	1 465	1 224	5 655
Treasury-toiminnan nettotuotot	1 273	-748	843	-960	-1 083
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	1 249	1 723	178	746	2 427
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	8	22	8	22	144
Muut tuotot	21	-7	8	-12	2
Muut tuotot yhteensä	2 551	990	1 037	-204	1 490
Tuotot yhteensä	21 636	17 396	7 129	5 597	24 589

9. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

30.9.2025
(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
	joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA- varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA- varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA- varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA- varoiksi hyväksyttäviä	
A - Varat	2 168 797	15 023	2 168 797	15 023	1 502 194	669 841	1 502 194	119 631
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet					31		31	
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	15 023	15 023	15 023	15 023	140 568	119 631	140 568	119 631
Muut varat, sisältäen antolainaus	2 153 774		2 153 774		1 361 595	550 210	1 361 595	

B - Saadut vakuudet

Sitomattomat varat

Vakuuskäyttöön soveltuvien saatujen
vakuuksien tai liikkeeseen laskettujen
omien vieraan pääoman ehtoisten
arvopapereiden käypä arvo

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

Velat luottolaitoksille		
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 791 796	2 124 787
Johdannaissopimukset	34 093	44 162
Yhteensä	1 825 889	2 168 949

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 2 168,8 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 30.9.2025 oli 2 124,8 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 128,9 milj. € 30.9.2025. Sitomattomista antolainoista 451,7 milj. €. soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

31.12.2024
(1000 €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo		Sidottujen varojen käypä arvo		Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo		Sitomattomien varojen käypä arvo	
	joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA- varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnitettyinä EHQLA- ja HQLA- varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA- varoiksi hyväksyttäviä		joista kiinnittämättöminä EHQLA- ja HQLA- varoiksi hyväksyttäviä	
A - Varat	2 218 617	19 743	2 218 617	19 743	1 259 977	481 287	1 259 977	95 494
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet					31		31	
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	19 743	19 743	19 743	19 743	123 031	95 494	123 031	95 494
Muut varat, sisältäen antolainaus	2 198 874		2 198 874		1 136 914	385 793	1 136 914	

B - Saadut vakuudet

Sitomattomat varat

Vakuuskäyttöön soveltuvien saatujen
vakuuksien tai liikkeeseen laskettujen
omien vieraan pääoman ehtoisten
arvopapereiden käypä arvo

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

70 000

Vakuussidonnaisia
omaisuuseriä
vastaan saadut
velat

Sidotut varat

Velat luottolaitoksille		
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 637 926	2 169 139
Johdannaissopimukset	33 089	49 478
Yhteensä	1 671 014	2 218 617

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 2 218,6 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2024 oli 2 169,1 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 109,8 milj. € 31.12.2024. Sitomattomista antolainoista 434,7 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 määriteltujen 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 + nettopalkkiot tuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + toteutuneet ja odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Oman pääoman tuotto (ROE) %	<u>Liikevoitto - tuloverot</u>	x 100
	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (jakson alun ja jakson lopun keskiarvo)	
Kulu–tuotto-suhde %	<u>Henkilöstökulut + hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä+ liiketoiminnan muut kulut</u>	x 100
	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiot tuotot + käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattujen rahoitusvälineiden nettotuotot + käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo) %	<u>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä</u>	x 100
	Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä	
	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.	
Odotettavissa olevat luottotappiot %	<u>Odotettavissa olevat luottotappiot luotoista yleisölle</u>	x 100
	Luotot yleisölle kauden lopussa	
Luotot/talletukset %	<u>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä</u>	x 100
	Talletukset	
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta %	<u>Talletukset</u>	x 100
	Kokonaisvarainhankinta	
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Järjestämättömät saamiset % luottokannasta	<u>Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta</u>	x 100
	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	

Vakavaraisuusasetuksessa määriteltujen tunnuslukujen laskentakaavat:

Maksuvalmiussuhde (LCR-tunnusluku) %	<u>Likvidit varat</u>	x 100
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30pv)	
Pysyvän varainhankinnan määrä (NSFR-tunnusluku) %	<u>Käytettävissä oleva pysyvä rahoitus</u>	x 100
	Vaadittava pysyvä rahoitus	
Vähimmäisomavaraisuusaste (LR) %	<u>Ensisijainen pääoma</u>	x 100
	Vastuut yhteensä	
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään %	<u>Ydinpääoma</u>	x 100
	Kokonaisriski	
	Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	

Tunnusluvut lasketaan Hypo-konsernissa vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisesti.

Tunnuslukujen selitteet:

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

Oman pääoman tuotto % (ROE) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toiminnan tuloksellisuuden myötä karttuneista omista pääomista on

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

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

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

Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta % tunnusluku kuvaa varainhankinnan rakennetta.

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

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

Järjestämättömät saamiset % luottokannasta kuvaa luottokannan terveyttä suhteuttamalla järjestämättömien saamisten määrä luottokannan kokonaismäärään.