

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N

PUOLIVUOSIKATSAUS

1.1.–30.6.2025



Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj

SISÄLLYS

HALLITUKSEN KATSAUS KAUELTA 1.1.–30.6.2025. 3

Säästöpankkiryhmä ja säästöpankkien yhteenliittymä	4
Toimintaympäristön kuvaus	4
Sp-Kiinnitysluottopankin tulos ja tase	6
Vakavaraisuus ja riskiasema	7
Olenneiset tapahtumat puolivuositilauksen jälkeen	10
Loppuvuoden näkymät	10

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN PUOLIVUOSIKATSAUS (IFRS) 12

Tuloslaskelma	13
Laaja tuloslaskelma	13
Tase	14
Rahavirtalaskelma	15
Oman pääoman muutoslaskelma	16

PUOLIVUOSIKATSAUKSEN LAATIMISPERIAATTEET 17

Liite 1. Tietoja raportoitavasta yhtiöstä ja kuvaus Säästöpankkiryhmästä ja Säästöpankkien yhteenliittymästä	18
Liite 2. Laatimisperiaatteet	19
Liite 3. Segmentti-informaatio	19

PUOLIVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT 20

Liite 4. Korkokate	21
Liite 5. Palkkiotulot ja -kulut	22
Liite 6. Lainat ja saamiset	23
Liite 7. Rahoitus	28
Liite 8. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu	29
Liite 9. Johdannaiset ja suojauslaskenta	33
Liite 10. Käyvät arvot arvostusmenetelmän mukaisesti	34
Liite 11. Vakuudet	36
Liite 12. Taseen ulkopuoliset sitoumukset	36
Liite 13. Lähipiiritiedot	37

VAKAVARAIKUUSTIEDOT 38

Liite 14. Pilari III -liitetiedot	39
---	----

A photograph of a man and a woman in a field. The man is in the foreground, wearing a grey t-shirt, with his back to the camera. The woman is behind him, wearing a dark t-shirt, with her arms around his waist. They are both looking towards the right. The background is a lush green field with trees in the distance under a clear blue sky.

HALLITUKSEN KATSAUS KAUDELTA

1.1.–30.6.2025

HALLITUKSEN KATSAUS KAUDELT 1.1.–30.6.2025

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n (jäljempänä Sp-Kiinnitysluottopankki) tavoitteena on vahvistaa Säästöpankkiryhmän toimintaedellytyksiä kilpailukykyisen varainhankinnan kautta ja edistää omalla toiminnallaan Säästöpankkiryhmän strategian toteutumista. Sp-Kiinnitysluottopankki vastaa Säästöpankkiryhmän kiinteistöluottovakuudellisesta varainhankinnasta laskemalla liikkeeseen katettuja joukkolainoja.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole itsenäistä asiakasliiketoimintaa ja palveluverkostoa, vaan Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat Säästöpankit välittävät ja myyvät asuntoluottoja Sp-Kiinnitysluottopankille. Säästöpankit myös hoitavat asiakassuhteet paikallisesti.

Katsauskaudella Sp-Kiinnitysluottopankin toiminta eteni suunnitellusti ja luottokanta oli katsauskauden lopussa 2 267 miljoonaa euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin liiketulos katsauskaudella oli 6,0 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma 3 250 miljoonaa euroa.

SÄÄSTÖPANKKIRYHMÄ JA SÄÄSTÖPANKKIEN YHTENLIITTYMÄ

Säästöpankkiryhmä on Suomen vanhin pankkiryhmä, joka koostuu Säästöpankkien yhteenliittymän muodostavista Säästöpankeista, keskusyhteisönä toimivasta Säästöpankkiliitto osk:sta sekä pankkien yhdessä omistamista tytär- ja osakkuusyhtiöistä.

Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat yhteisöt muodostavat laissa talletuspankkien yhteenliittymästä määritellyn taloudellisen kokonaisuuden, jossa Säästöpankkiliitto osk ja sen jäsenluottolaitokset vastaavat viime kädessä yhteisvastuullisesti toistensa veloista ja sitoumuksista. Säästöpankkien yhteenliittymän muodostavat yhteenliittymän keskusyhteisönä toimiva Säästöpankkiliitto osk, 14 Säästöpankkia, Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj sekä edellä mainittujen konsolidointiryhmiin kuuluvat yritykset, Säästöpankkipalvelut Oy ja Sp-Rahastoyhtiö Oy. Säästöpankkiryhmän laajuus eroaa Säästöpankkien yhteenliittymän laajuudesta siinä, että Säästöpankkiryhmään kuuluu myös muita yhteisöjä kuin luotto- ja rahoituslaitoksia tai palveluyrityksiä. Näistä merkittävimmät ovat Sp-Henkivakuutus Oy sekä Sp-Koti Oy.

Säästöpankkiryhmä ja Fennia ovat sopineet pitkäaikaisesta vakuutussäästämisestä ja lainaturvaa koskevasta jakeluyhteistyöstä. Tämän yhteydessä Säästöpankkiryhmä ja Henki-Fennia ovat sopineet Sp-Henkivakuutus Oy:n koko osakekannan myynnistä Henki-Fennialle. Yrityskauppa on saanut Kilpailu- ja kuluttajaviraston hyväksynnän, ja se toteutuu vuoden 2025 jälkimmäisellä puoliskolla.

Säästöpankkiryhmän rakenteesta löytyy lisätietoa sivulta www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KUVAUS

Globaali taloustilanne

Vuosi 2025 starttasi tilanteessa, missä globaali talouskasvu oli hidastumassa. Yhdysvaltojen presidentti Trumpin monet toimet, etenkin tulliuhittelun osalta, ovat merkittävästi lisänneet epävarmuutta vuoden edetessä. Erityisen haastavaksi tilanteen tekee päätöksenteon poukkoilevuus, ilmoitukset tulleista ovat viimeisten kuukausien aikana muuttuneet monta kertaa.

Tätä kirjoitettaessa on yhä epäselvää, mille tasolle tullit loppujen lopuksi asettuvat, kuinka pitkään ne ovat voimassa ja mihin vastatoimenpiteisiin muut maat ryhtyvät. Selvää lienee kuitenkin se, että tullit asettuvat aiempaa korkeammalle tasolle, mikä on omiaan heikentämään globaalia talouskasvua. Huhtikuun alun ”Liberation Dayn” erittäin korkeat tullitasot tuskin kuitenkaan toteutuvat.

Eri ennustelaitosten arvioissa Yhdysvaltojen talous tulee kärsimään tulleista kaikkein eniten. Siellä talouskasvun odotetaan puolittuvan viime vuodesta noin 1,5 %:iin. Kiina on toinen selvä kärsijä tulliuhittelusta, ja Kiinan talouskasvun odotetaan hidastuvan noin 4 %:iin.

Euroopan osalta talouskasvu on ollut vaisua jo pitkään. Kauppasota iskee toki Eurooppaan, mutta vähäisemmin. Lisäksi Saksa ilmoitti alkuvuonna merkittävistä puolustus- ja infrastruktuuri-investoinneista, joiden odotetaan piristävän koko Euroopan talouskasvua lähivuosina. Tänä vuonna euroalueen talouden odotetaan kasvavan noin prosentin verran.

Korkoympäristö

Vuoden 2025 ensimmäisellä puoliskolla euroalueen lyhyet korot jatkoivat alaspäin Euroopan keskuspankin jatkaessa koronlaskujaan. Esimerkiksi asuntolainojen yleisenä viitekorkona toimivan 12 kk Euriborin liikehaarukka oli noin puoli prosenttiyksikköä.

Yhdysvaltojen tullipolitiikka, geopoliittiset huolet ja talouskasvuodotusten heikentyminen ovat vaikuttaneet pitkien korkojen kehitykseen. Vaikka ensimmäisen vuosipuoliskon kehitys oli tässä ympäristössä sahailevampaa, niin puolivuosi päättyi pitkien korkojen osalta lähelle vuoden alun tasoa.

Pankkitoiminnalle korkoympäristö on vuoden 2025 ensimmäisellä puoliskolla ollut haastavampi, kun viitekorkojen lasku ja korkokäyrän normalisoituminen vaikuttavat korkokatteeseen heikentävästi.

Euroopan keskuspankin nykyinen laskusykli on loppupuolella ja ohjauskorko on nyt kaksi prosenttia. Lyhyiden korkojen loppuvuoden kehityksen voikin odottaa olevan tasaisempaa. Ensimmäisen vuosipuoliskon tapaan kauppa- ja geopolitiittiset tekijät haastanevat ajoittain kehityskulkua korkokäyrän pidemmässä päässä.

Sijoitusmarkkinat

Vuoden 2025 ensimmäistä vuosipuoliskoa ovat leimanneet geopolitiittiset riskit ja kauppasodan luomat jännitteet. Epävarmuus sijoitusmarkkinoilla on ollut korkealla ja kauppasodan vaikutukset yritysten kasvunäkymiin ovat olleet sijoittajien huomion keskipisteenä. Yhdysvalloissa osakemarkkinoilla koettiin voimakas lasku huhtikuussa, kun Yhdysvaltojen presidentti Trump julkisti suunnitelmat tullitariffien nostamiseksi. Vaikka sijoittajien luottamus osakemarkkinoiden kehitykseen palasikin nopeasti, ovat pääomavirrat kuitenkin kääntyneet pois Yhdysvalloista. Tämä on johtanut euron vahvistumiseen suhteessa Yhdysvaltain dollariin ja eurooppalaisten osakkeiden tuotot ovat vahvistuneet suhteessa yhdysvaltalaisiin osakkeisiin. Kauppapolitiisiin uhkiin liittyvästä epävarmuudesta huolimatta kehittyvien markkinoiden osakekurssit ovat nousseet vuoden 2025 toisella neljänneksellä. Huhtikuussa koettu epävarmuus näkyi myös yrityslainamarkkinoilla. Luottoriskimarginaalien voimakas kasvu jäi kuitenkin lyhytaikaiseksi sijoittajien luottamuksen palautuessa vuosineljänneksen loppua kohden.

Suomen taloustilanne

Suomen talouden elpyminen käynnistyi vuonna 2024. Sitten BKT on elpynyt jo reilun vuoden verran, kun katsotaan talouden kasvua edellisneljänneeseen verrattuna. Kasvu on tosin ollut vaisua, mutta kuitenkin plusmerkistä. Korkojen lasku tekee Suomen taloudelle hyvää.

Kauppasota sen sijaan vaikuttaa negatiivisesti myös Suomen talouteen. Yhdysvallat on viime vuosina noussut tärkeimmäksi kauppakumppaniksemme ja lisäksi Suomi vie paljon erilaisia investointihyödykkeitä, joiden kysyntään yleinen epävarmuuden lisääntyminen vaikuttaa kielteisesti.

Kuluttajien tilanne on ristiriitainen. Ostovoima on ollut kasvussa jo jonkin aikaa ja korkojen lasku hyödyttää velallisia kotitalouksia. Toisaalta työttömyys on Suomessa noussut, eikä selviä merkkejä paremmasta ole vielä näkyvissä. Yleisesti ottaen kuluttajat ovat varovaisia ja kuluttajien luottamus on pysynyt alle pitkän ajan keskiarvon. Epävarmuus heijastuu säästämisasteen nousuna.

Myös yritysten luottamus on vielä varsin vaisulla tasolla, mutta nousi kuitenkin alkuvuonna 2025. Yritysten lainojen kysyntä on elpynyt hieman, mikä heijastelee investointikysynnän varovaista elpymistä. Ainakin toistaiseksi yritykset ovat suhtautuneet varsin maltillisesti Yhdysvaltojen presidentti Trumpin tulliuhiin. Konkurssien määrä on jatkanut kasvuaan ja taso on jo yli pitkän ajan keskiarvon.

Asuntomarkkinat Suomessa

Asuntokaupan taantuma, joka on jatkunut jo lokakuusta 2022 alkaen, on hieman hellittämässä. Epävarmuutta asuntomarkkinoille luo kuitenkin maailmanpoliittinen tilanne, alhainen kuluttajien luottamus sekä työllisyystilanne. Olemme ennustaneet tälle vuodelle 8–10 % kasvua kiinteistönvälittäjien tekemien vanhojen asuntojen kauppamäärään sekä vanhojen osakehuoneistojen keskimääräiseksi hintakehitykseksi 2 %.

Kauppamäärä vuoden ensimmäisen kolmanneksen aikana on lisääntynyt 18,8 % viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Kauppamäärän kasvussa tulee kuitenkin huomioida, että viime vuoden ensimmäisellä kvartaalilla kauppamäärä oli Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton Hintaseurantapalvelun seurantahistorian alhaisin määrä. Vanhojen asuntojen kauppajen (rivi-, omakoti- ja kerrostalot) määrä kasvoi alkuvuonna 20,3 %, kun taas uusien asuntojen kauppamäärä laski 14,3 %.

Kysyntä on kohdistunut etenkin omakotitaloihin ja perhekokoluokan asuntoihin. Pienten asuntojen kysyntä on pysynyt edelleen alhaisella tasolla, johtuen etenkin sijoitusasuntokysynnän vähäisyydestä ja ensiasunnonostajien varovaisuudesta.

Vuoden ensimmäisen kolmanneksen aikana asuntokauppamäärät kasvoivat eniten Oulussa 37,2 %, Espoossa 26,5 % ja Helsingissä 22,2 %. Vanhojen asuntojen kauppamäärät kasvoivat eniten Espoossa 38 %, Oulussa 34,5 % ja Helsingissä 24 %. Tarkasteltaessa alueittain vanhojen asuntojen kauppakehitystä, niin PK-seudulla kauppamäärät kasvoivat 27 %, PK-seudun kehyskunnissa 22,6 % ja muualla Suomessa 17,9 %.

Valopilkkuna markkinoilla on vuoden ensimmäisen kolmanneksen aikana ollut loma-asuntokauppa. Kauppamäärät ovat kasvaneet 34,5 % viime vuoden vastaavaan aikaan. Syynä kasvuun on vähäluminen talvi, mikä mahdollisti loma-asuntoihin tutustumisen normaalia ajankohtaa aikaisemmin. Lisäksi Pohjois-Suomen hiihtokeskuksiin kohdistunut vahva kysyntä sekä kotimaasta että Euroopan eri maista on ollut merkittävä tekijä kehityksen taustalla. Odotamme loma-asuntokaupan olevan viimevuotista vilkkaampaa myös loppuvuonna.

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN TULOS JA TASE

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN TUNNUSLUVUT

(1 000 euroa)	1.1.-30.6.2025	1.1.-31.12.2024	1.1.-30.6.2024
Korkokate	7 396	16 982	8 696
Liiketulos	5 995	2 560	3 012
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	6 717	5 537	4 363
Liiketoiminnan kulut yhteensä	-1 256	-2 396	-1 193
Kauden tulos	4 796	5 877	2 409
Kulu-tuottosuhte %	19 %	43 %	27 %
Taseen loppusumma	3 250 108	3 283 032	3 174 387
Oma pääoma	134 604	129 808	110 518
Oman pääoman tuotto %*	7,3 %	5,1 %	4,6 %
Kokonaispääoman tuotto %*	0,3 %	0,2 %	0,2 %
Omavaraisuusaste %	4,1 %	4,0 %	3,5 %
Vakavaraisuussuhde %	20,2 %	15,3 %	13,6 %
Arvonalentumistappiot rahoitus- varoista	534	-581	-158

* tunnuslukujen laskentakaavaa on oikaistu huomioimaan katsauskauden pituus

TULOSKEHITYS (VERTAILUTieto 1-6/2024)

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n liiketulos oli 6,0 (3,0) miljoonaa euroa ja kauden tulos verojen jälkeen 4,8 (2,4) miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan tuotot yhteensä olivat 6,7 (4,4) miljoonaa euroa.

Korkokate laski 7,4 (8,7) miljoonaan euroon korkotuottojen ollessa 74,3 (75,9) miljoonaa euroa samalla, kun korkokulut olivat -66,9 (-67,2) miljoonaa euroa. Korkoriskin suojaamiseksi tehtyjen koronvaihtosopimusten osuus korkokatteesta oli -15,7 (-28,9) miljoonaa euroa.

Palkkiotuotot ja -kulut, netto muodostui lähinnä välittäjäpankeille maksetuista palkkioista päätyen -5,0 (-5,1) miljoonaan euroon.

Katsauskauden suojauslaskennan nettotulos oli 4,4 (1,3) miljoonaa euroa ja se on esitetty tuloslaskelman erässä Kaupankäynnin nettotuotot.

Liiketoiminnan kulut ennen rahoitusvarojen arvonalenemisiä olivat -1,3 (-1,2) miljoonaa euroa. Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista olivat 0,5 (-0,2) miljoonaa euroa. Arvonalentumistappioiden positiiviseen kehitykseen vaikutti erityisesti toukokuussa toteutettu ECL-mallin muutos.

TASE JA RAHOITUS (VERTAILUTieto 31.12.2024)

Lainat ja saamiset asiakkailta olivat 2 265 (2 307) miljoonaa euroa. Sp-Kiinnitysluottopankki rahoittaa toimintansa katetuilla joukkolainoilla ja Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:stä nostetulla rahoitusluotolla.

Huhtikuussa Sp-Kiinnitysluottopankilta erääntyi kiinteäkorkoinen 300 miljoonan euron suuruisen kiinteistövakuudellinen joukkovelkakirjalaina. Sp-Kiinnitysluottopankki ei laskenut liikkeelle uusia katettuja joukkolainoja katsauskauden aikana.

Katettujen joukkolainojen kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 2 243 (2 532) miljoonaa euroa. Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:ltä nostettujen rahoitusluottojen määrä oli 741 (469) miljoonaa euroa.

Katsauskauden lopussa oma pääoma oli 134,6 (129,8) miljoonaa euroa.

VAKAVARAISUUS JA RISKIASEMA

Vakavaraisuus ja vähimmäisomavaraisuusaste (Vertailutieto 31.12.2024)

Sp-Kiinnitysluottopankin omat varat olivat yhteensä 130,9 (124,8) miljoonaa euroa, kun yhteenlaskettu pääomavaatimus oli 68,1 (85,8) miljoonaa euroa. Ensisijainen pääoma muodostui kokonaan ydinpääomasta (CET1) ja sen määrä oli 130,9 (124,8) miljoonaa euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuussuhde oli kauden lopussa 20,2 (15,3) %. Vuoden 2025 alusta voimaantulleilla vakavaraisuusasetuksen muutoksilla (CRR3) oli Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuutta vahvistava vaikutus.

Pääomavaatimus muodostuu seuraavista eristä:

- Vakavaraisuusasetukseen (CRR) perustuva vähimmäisvaade vakavaraisuussuhdeluvulle (8 %)
- 2,5 % luottolaitoslain mukainen kiinteä CET1-lisäpääomavaatimus ja
- Ulkomaisten vastuiden maakohtaiset muuttuvat CET1-lisäpääomavaatimukset.

Finanssivalvonnan Säästöpankkien yhteenliittymälle asettama harkinnanvarainen Pilari II -pääomavaatimus on 1,5 prosenttia. Pilari II -pääomavaatimuksesta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ensisijaista pääomaa, josta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ydinpääomaa.

Finanssivalvonta teki 26.6.2025 päätöksen säilyttää Säästöpankkien yhteenliittymän järjestelmäriskipuskurin (1%) ennallaan. Päätös tulee voimaan 1.7.2026.

Finanssivalvonta ei ole asettanut vuonna 2025 muuttuvaa lisäpääomavaatimusta, jonka suuruus voi vaihdella 0–2,5 prosenttia riskipainotettujen saamisten yhteismäärästä. Finanssivalvonta ei ole asettanut Säästöpankkien yhteenliittymälle ns. OSII-lisäpääomavaatimusta.

Finanssivalvonta on myöntänyt luvan olla vähentämättä Yhteenliittymän jäsenluottolaitosten sisäisiä omistusosuuksia omien varojen instrumenteista laskettaessa omia varoja yksittäisen pankin tasolla ja alakonsolidointiryhmän tasolla. Lisäksi Finanssivalvonta on myöntänyt luvan

soveltaa 0 prosentin riskipainoa Yhteenliittymän yhteisvastuun piirissä oleviin sisäisiin luottolaitosvastuisiin. Luvat perustuvat EU:n vakavaraisuusasetukseen (EU 575/2013) ja lakiin talletuspankkien yhteenliittymästä (599/2010).

Finanssivalvonta on antanut Yhteenliittymälain mukaisen luvan Säästöpankkien yhteenliittymän Keskusyhteisönä toimivalle Säästöpankkiliitto osk:lle päättää, ettei sen jäsenluottolaitoksiin sovelleta EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kuudennen osan ja sen nojalla annetuissa Euroopan unionin säädöksissä säädettyjä luottolaitoksen maksuvalmiudelle asetettuja vaatimuksia. Keskusyhteisölle myönnetty lupa kattaa myös NSFR-vaateen.

Säästöpankkien yhteenliittymän luottoriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade perusmenetelmällä. Markkinariskin pääomavaade lasketaan perusmenetelmällä valuuttapositiolle, mikäli kokonaisnettovaluuttapositio on yli 2 prosenttia omien varojen yhteismäärästä. Säästöpankkien yhteenliittymällä ei ole kaupankäyntivarastoa ja Yhteenliittymän liiketoimintaan ei kuulu hyödykeriskin ottaminen.

Sp-Kiinnitysluottopankki julkistaa vakavaraisuuslaskennan kannalta olennaiset tiedot vuosittain osana toimintakertomustaan ja tilinpäätöksen liitetietoja. Puolivuosikatsauksessa on julkistettu keskeiset vakavaraisuustiedot.

Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuutta koskevat tiedot sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän vakavaraisuutta koskeviin tietoihin, jotka esitetään Säästöpankkiryhmän konsolidoidussa tilinpäätöksessä ja puolivuositiedot. Säästöpankkiryhmä julkistaa ns. Pilari III:n mukaiset vakavaraisuustiedot erikseen tilinpäätöksen yhteydessä.

Säästöpankkiryhmän tilinpäätös ja Pilari III:n mukaiset vakavaraisuustiedot ovat saatavissa internet-osoitteesta www.saastopankki.fi.

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

Omat varat (1 000 euroa)	30.6.2025	31.12.2024
Ydinpääoma ennen lakisääteisiä oikaisuja	134 604	129 808
Ydinpääomaan tehtävät lakisääteiset oikaisut	-3 687	-4 964
Ydinpääoma (CET1) yhteensä	130 917	124 844
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0	0
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	130 917	124 844
Toissijainen pääoma (T2) yhteensä	0	0
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	130 917	124 844
Riskipainotetut erät yhteensä	647 763	816 270
josta luottoriskin osuus	580 872	798 511
josta vastuun arvonoikaisuriski (CVA)	7 714	12 077
josta markkinariskin osuus		
josta operatiivisen riskin osuus	59 177	5 681
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	20,2 %	15,3 %
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	20,2 %	15,3 %
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	20,2 %	15,3 %
Pääomavaatimus		
Omat varat yhteensä	130 917	124 844
Pääomavaatimus yhteensä*	68 072	85 761
Pääomapuskuri	62 845	39 082

* Pääomavaatimus muodostuu lakisääteisestä vähimmäisvakavaraisuusvaateesta 8 %, luottolaitoslain mukaisesta kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta 2,5 % ja ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista lisäpääomavaatimuksista.

VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

Sp-Kiinnitysluottopankin vähimmäisomavaraisuusaste oli 5,7 (5,3) prosenttia ylittäen sitovan 3 % vähimmäisvaateen. Vähimmäisomavaraisuusaste (Leverage Ratio) kuvaa luottolaitoksen velkaantumistasetta ja se lasketaan jakamalla ensisijainen pääoma vastuiden kokonaismäärällä. Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus seuraa liiallista velkaantumista osana vakavaraisuuden hallintaprosessia.

VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

(1 000 euroa)	30.6.2025	31.12.2024
Ensisijainen pääoma	130 917	124 844
Vastuiden kokonaismäärä	2 297 077	2 343 258
Vähimmäisomavaraisuusaste	5,7 %	5,3 %

KRIISINRATKAISUSUUNNITELMA

Euroopan parlamentin ja unionin direktiivi 2014/59/ EU luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten elvytys- ja kriisinratkaisukehyksestä tuotiin kansallisesti voimaan 1.1.2015 alkaen (Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta). Kriisinratkaisulain toteuttamiseksi perustettiin Rahoitusvakausvirasto (Laki rahoitusvakausvirastosta, 1995/2014). Rahoitusvakausvirasto päätti asettaa maaliskuussa 2025 Säästöpankkien yhteenliittymälle sekä Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:lle omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaade). Vaatimus tuli voimaan päätöksen asettamishetkestä lähtien. Vaadetta ei kohdisteta jäsenluottolaitoksiin tai Säästöpankkien Keskuspankkiin.

MREL-vaade on luonteeltaan Pilari II -tyyppinen minimivaade, joka on täytettävä jatkuvasti. Rahoitusvakausviraston päätöksen mukaan Säästöpankkien yhteenliittymään sovellettava MREL-vaade on 20,87 % kokonaisriskin määrästä tai 7,80 % vastuiden kokonaismäärästä, kumpi suurempi.

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n MREL-vaatimus on 15,75 % kokonaisriskin määrästä tai 5,92 % vastuiden kokonaismäärästä, kumpi suurempi.

Kokonaisriskin perusteella lasketun vaatimuksen lisäksi on jatkuvasti täytettävä kulloinkin voimassa oleva laitoskohtainen kokonaislisäpääomavaatimus.

Vuoden 2025 kesäkuun lopussa Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n asema suhteessa MREL-vaateeseen oli vahva. Omien varojen ja hyväksyttävien velkojen määrä suhteessa kokonaisriskin määrään oli 28,1 % ja suhteessa vastuiden kokonaismäärään 7,9 %.

Seuraavan sivun taulukossa on esitetty Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n MREL-vaatimusta koskevat tiedot perustuen komission täytäntöönpanoasetukseen 2021/763.

EU ILAC – SISÄINEN TAPPIONKATTAMISKYKY: SISÄINEN MREL-VÄHIMMÄISVAATIMUS JA TAPAUKSEN MUKAAN EU:N ULKOPUOLISTEN G-SII-LAITOSTEN OMIE VAROJEN JA HYVÄKSYTTÄVIEN VELKOJEN VAATIMUS

		a	c
		Omien varojen ja hyväksyttävien velkojen määrää koskeva vähimmäisvaatimus (sisäinen MREL-vähimmäisvaatimus)	Laadulliset tiedot
Sovellettava vaatimus ja soveltamistaso			
EU-1	Sovelletaanko yhteisöön EU:n ulkopuolista G-SII-laitosta koskevaa omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vaatimusta? (Kyllä/Ei)		Ei
EU-2	Jos rivillä EU-1 vastaus on ”Kyllä”, sovelletaanko vaatimusta konsolidoinnin perusteella (K) vai yksittäisen yhteisön tasolla (Y)? (K/Y)		
EU-2a	Sovelletaanko yhteisöön sisäistä MREL-vähimmäisvaatimusta? (Kyllä/Ei)		Kyllä
EU-2b	Jos rivillä EU-2a vastaus on ”Kyllä”, sovelletaanko vaatimusta konsolidoinnin perusteella (K) vai yksittäisen yhteisön tasolla (Y)? (K/Y)		Y
Omat varat ja hyväksyttävät velat			
EU-3	Ydinpääoma (CET1)	130 917	
EU-4	Hyväksyttävä ensisijainen lisäpääoma (AT1)		
EU-5	Hyväksyttävä toissijainen pääoma (T2)		
EU-6	Hyväksyttävät omat varat	130 917	
EU-7	Hyväksyttävät velat	51 017	
EU-8	joista sallittuja takauksia		
EU-9a	(Oikaisut)		
EU-9b	Omien varojen ja hyväksyttävien velkojen erät oikaisujen jälkeen	181 934	
Kokonaisriskin määrä ja vastuiden kokonaismäärä			
EU-10	Kokonaisriskin määrä	647 763	
EU-11	Vastuiden kokonaismäärä	2 297 077	
Omien varojen ja hyväksyttävien velkojen osuus			
EU-12	Omat varat ja hyväksyttävät velat prosenttiosuutena kokonaisriskin määrästä	28,09 %	
EU-13	joista sallittuja takauksia	0,00 %	
EU-14	Omat varat ja hyväksyttävät velat prosenttiosuutena vastuiden kokonaismäärästä	7,92 %	
EU-15	joista sallittuja takauksia	0,00 %	
EU-16	Ydinpääoma (CET1) (prosenttiosuutena kokonaisriskin määrästä), joka on käytettävissä yhteisöön sovellettavien vaatimusten täyttämisen jälkeen	12,33 %	
Vaatimukset			
EU-18	Vaatimus ilmaistuna prosenttiosuutena kokonaisriskin määrästä	15,75 %	
EU-19	josta vaatimuksen se osa, joka voidaan täyttää takauksella	0	
EU-20	Vaatimus ilmaistuna prosenttiosuutena vastuiden kokonaismäärästä	5,92 %	
EU-21	josta vaatimuksen se osa, joka voidaan täyttää takauksella	0	
Lisätietoerät			

Rivin EU-17 ja rivin EU-22 sekä sarakkeen b-tietoja ei esitetä, koska ne eivät ole osa Säästöpankkien yhteenliittymän julkistamisvelvoitetta.

RISKIASEMA

Sp-Kiinnitysluottopankin riskiasema on edelleen hyvällä tasolla ja vakavaraisuus on vahvistunut.

Sp-Kiinnitysluottopankin luottoriskiasema on säilynyt vakaana ja riskitasoltaan maltillisena. Saamisten arvonalentumiset olivat 2,0 (2,5) miljoonaa euroa. Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,36 (0,37) prosenttia luottokannasta.

Sp-Kiinnitysluottopankin riskienhallinnan tavoitteet, periaatteet ja organisointi ovat samat kuin vuoden 2024 tilinpäätöksessä esitetyt.

OLENNAISET TAPAHTUMAT PUOLIVUOSIKATSAUSPÄIVÄN JÄLKEEN

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen tiedossa ei ole seikkoja, jotka olennaisesti vaikuttaisivat pankin taloudelliseen asemaan puolivuosisikatsauspäivän jälkeiseltä ajalta.

LOPPUVUODEN NÄKYMÄT

Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuuden ja riskiaseman arvioidaan pysyvän vakaana.

LISÄTIETOJA

Puolivuosisikatsauksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Tiedotteet ja muu yritysinformaatio löytyvät Säästöpankkiryhmän kotisivuilta www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Liiketoiminnan tuotot yhteensä:	Korkokate, palkkiotuotot ja -kulut netto, kaupankäynnin nettotuotot, liiketoiminnan muut tuotot	
Liiketoiminnan kulut yhteensä:	Henkilöstökulut, liiketoiminnan muut kulut, poistot ja arvonalentumistappiot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	
Kulu-tuottosuhde:	$\frac{\text{Liiketoiminnan kulut yhteensä}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}}$	
Oman pääoman tuotto (ROE), %:	$\frac{\text{Katsauskauden tulos x (tilikauden päivät / katsauskauden päivät)}}{\text{Oma pääoma (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	×100
Koko pääoman tuotto (ROA), %:	$\frac{\text{Katsauskauden tulos x (tilikauden päivät / katsauskauden päivät)}}{\text{Taseen loppusumma (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	×100
Omavaraisuusaste, %:	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$	×100
Vakavaraisuussuhde, %:	$\frac{\text{Omat varat yhteensä}}{\text{Riskipainotetut erät yhteensä}} \times 100$	×100

VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Euroopan Arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista tulivat voimaan 3.7.2016. Vaihtoehtoisella tunnusluvulla tarkoitetaan taloudellista tunnuslukua, joka kuvaa mennyttä tai tulevaa taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai rahavirtoja ja joka on muu kuin IFRS-normistossa määritelty tai nimetty taloudellinen tunnusluku. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja esitetään kuvaamaan liiketoiminnan taloudellista kehitystä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä.

Sp-Kiinnitysluottopankki käyttää taloudellisessa raportoinnissaan vaihtoehtoisia tunnuslukuja (Alternative Performance Measures, APM), jotka kuvaavat ryhmän taloudellista asemaa. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei ole määritelty IFRS-standardeissa, vakavaraisuussäätelyssä (CRD/CRR) tai Solvenssi II -sääntelyssä (SII). Esitetyt vaihtoehtoiset tunnusluvut täydentävät IFRS-standardien mukaisesti laadittuja päälaskelmia ja liitetietoja.

A close-up, profile view of a woman with dark hair tied back, looking upwards and to the right. She is wearing a small, round, silver earring. The background is a soft-focus green forest with sunlight filtering through the leaves, creating a bokeh effect. The overall mood is serene and hopeful.

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN PUOLIVUOSIKATSAUS (IFRS)

TULOSLASKELMA

(1 000 euroa)	Liite	1-6/2025	1-6/2024
Korkotuotot		74 331	75 884
Korkokulut		-66 935	-67 188
Korkokate	4	7 396	8 696
Palkkiotuotot ja -kulut, netto	5	-4 988	-5 104
Kaupankäynnin nettotuotot		4 309	771
Liiketoiminnan muut tuotot			
Liiketoiminnan tuotot yhteensä		6 717	4 363
Henkilöstökulut			-4
Liiketoiminnan muut kulut		-1 144	-1 077
Poistot ja arvonalentumistappiot aineettomista hyödykkeistä		-113	-113
Liiketoiminnan kulut yhteensä		-1 256	-1 193
Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista	6	534	-158
Liikevoitto		5 995	3 012
Tuloverot		-1 199	-602
Kauden tulos		4 796	2 409

LAAJA TULOSLASKELMA

(1 000 euroa)	1-6/2025	1-6/2024
Kauden tulos	4 796	2 409
Kauden laaja tulos	4 796	2 409

TASE

Vastaavaa			
(1 000 euroa)	Liite	30.06.2025	31.12.2024
Varat			
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	6	915 477	902 174
Lainat ja saamiset asiakkailta	6	2 265 365	2 306 900
Johdannaiset	9	28 881	30 948
Sijoitusomaisuus	6	4 994	4 933
Aineettomat hyödykkeet		805	899
Muut varat		34 585	37 177
Varat yhteensä		3 250 108	3 283 032

Vastattavaa			
(1 000 euroa)	Liite	30.06.2025	31.12.2024
Velat ja oma pääoma			
Velat			
Velat luottolaitoksille	7	778 430	500 630
Johdannaiset	9	45 431	62 587
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	7	2 243 124	2 531 721
Varaukset ja muut velat		48 519	58 286
Velat yhteensä		3 115 504	3 153 223
Oma pääoma			
Osakepääoma		88 439	81 766
Osakeanti			10 005
Rahastot		44 154	40 822
Kertyneet voittovarot		2 011	-2 785
Oma pääoma yhteensä		134 604	129 808
Velat ja oma pääoma yhteensä		3 250 108	3 283 032

RAHAVIRTALASKELMA

(1 000 euroa)	1–6/2025	1–6/2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Varsinaisen toiminnan voitto verojen jälkeen	4 796	2 409
Oikaisut eriin, joilla ei ole rahavirtavaikutusta	-4 108	765
Laskennallisen veron muutos	1 199	
Liiketoiminnan rahavirta ennen saamisten ja velkojen muutosta	1 887	3 174
Liiketoiminnan varojen lisäys (-) tai vähennys (+)	43 395	-584 679
Saamistodistukset	-61	121
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta		-499 770
Lainat ja saamiset asiakkailta	42 062	-70 387
Muut varat	1 394	-14 643
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+) tai vähennys (-)	268 040	71 715
Velat luottolaitoksille	277 800	53 520
Muut velat	-9 760	18 195
Maksetut tuloverot		
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	313 322	-509 790

(1 000 euroa)	1–6/2025	1–6/2024
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-19	
Investointien rahavirta yhteensä	-19	
Rahoituksen rahavirta		
Osakepääoman lisäykset		5 834
Muut oman pääoman erien rahamääräiset lisäykset		2 913
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, lisäykset		497 603
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, vähennykset	-300 000	
Rahoituksen rahavirta yhteensä	-300 000	506 350
Rahavarojen muutos kaudella	13 303	-3 440
Rahavarat kauden alussa	90 050	58 944
Rahavarat kauden lopussa	103 354	55 504
Rahavarat muodostuvat seuraavista eristä:		
Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta	103 354	55 504
Yhteensä	103 354	55 504
Oikaisut eriin, joilla ei ole rahavirtavaikutusta		
Tuloslaskelman verot		
Arvonalentumiset rahoitusvaroista		158
Käyvän arvon muutokset	-4 351	-1 341
Odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot	-534	
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	113	113
Muut oikaisut	665	1 835
Yhteensä	-4 108	765
Saadut korot	75 033	61 043
Maksetut korot	77 699	47 979

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

(1 000 euroa)	Osakepääoma	Osakeanti	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	72 051		35 972	-8 662	99 361
Laaja tulos					
Kauden tulos				2 409	
Laaja tulos yhteensä				2 409	2 409
Liiketoimet omistajien kanssa					
Uusmerkintä	5 834		2 913		8 747
Oma pääoma yhteensä 30.6.2024	77 885		38 885	-6 252	110 518
Oma pääoma 1.1.2025	81 766	10 005	50 827	-2 785	129 808
Laaja tulos					
Kauden tulos				4 796	
Laaja tulos yhteensä				4 796	4 796
Liiketoimet omistajien kanssa					
Siirrot erien välillä	6 673	-10 005	-3 332		
Oma pääoma yhteensä 30.6.2025	88 439		44 154	2 011	134 604

PUOLIVUOSIKATSAUKSEN LAATIMISPERIAATTEET

LIITE 1. TIETOJA RAPORTOIVASTA YHTIÖSTÄ JA KUVAUS SÄÄSTÖPANKKIRYHMÄSTÄ JA SÄÄSTÖPANKKIEN YHTEENLIITTYMÄSTÄ

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj (jäljempänä Sp-Kiinnitysluottopankki) on Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvien Säästöpankkien kokonaan omistama kiinnitysluottopankki. Sp-Kiinnitysluottopankin roolina on yhdessä Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n kanssa vastata Säästöpankkiryhmän varainhankinnasta raha- ja pääomamarkkinoilta. Sp-Kiinnitysluottopankki vastaa Säästöpankkiryhmän kiinteistöluottovakuudellisesta varainhankinnasta laskemalla liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole itsenäistä asiakasliiketoimintaa ja palveluverkostoa, vaan Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat Säästöpankit välittävät ja myyvät asuntoluottoja Sp-Kiinnitysluottopankille. Säästöpankit myös hoitavat asiakassuhteet paikallisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankki sai Euroopan Keskuspankin myöntämän kiinnitysluottopankin toimiluvan maaliskuussa 2016 ja pankin toiminta käynnistettiin välittömästi. Sp-Kiinnitysluottopankki on ollut Säästöpankkiliitto osk:in jäsenluottolaitos maaliskuusta 2016 alkaen.

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkien yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään. Säästöpankkiryhmä on Suomen vanhin pankkiryhmä, joka koostuu Säästöpankkien yhteenliittymän muodostaneista Säästöpankeista, Keskusyhteisönä toimivasta Säästöpankkiliitosta sekä pankkien yhdessä omistamista tytär- ja osakkuusyhtiöistä. Säästöpankit ovat itsenäisiä alueellisia ja paikallisia pankkeja. Yhdessä Säästöpankit muodostavat pankkiryhmän, jossa yhdistyvät paikallisuus ja valtakunnallisuus. Säästöpankkien perustehtävä on edistää säästäväisyyttä ja asiakkaidensa taloudellista hyvinvointia lähellä asiakasta.

Säästöpankit keskittyvät vähittäispankkitoimintaan, erityisesti päivittäisasiointiin, säästämisen ja sijoittamisen sekä lainaamisen palveluihin. Tuote- ja palveluvalikoimaa täydentävät Säästöpankkiryhmään kuuluvien tuoteyhtiöiden kanssa tuotettavat muut finanssialan palvelut ja tuotteet. Jäsensäästöpankkien omistamat tuote- ja palveluyhtiöt tukevat ja edistävät Säästöpankkiryhmän liiketoimintaa joko vastuullaan olevien tuotteiden tai keskitetyn palvelutuotannon kautta. Ryhmän merkittävimmät tuoteyhtiöt ovat Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj, Sp-Henkivakuutus Oy, Sp-Rahastoyhtiö Oy, Säästöpankkipalvelut Oy sekä Sp-Koti Oy.

Säästöpankkiryhmä ja Fennia ovat sopineet pitkäaikaisesta vakuutussäästämisestä ja lainaturvaa koskevasta jakeluyhteistyöstä. Tämän yhteydessä Säästöpankkiryhmä ja Henki-Fennia ovat

sopineet Sp-Henkivakuutus Oy:n koko osakekannan myynnistä Henki-Fennialle. Yrityskauppa on saanut Kilpailu- ja kuluttajaviraston hyväksynnän, ja se toteutuu vuoden 2025 jälkimmäisellä puoliskolla.

Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat yhteisöt muodostavat yhteenliittymästä annetussa laissa määritellyn taloudellisen kokonaisuuden, jossa Säästöpankkiliitto osk ja sen jäsenluottolaitokset vastaavat viime kädessä yhteisvastuullisesti toistensa veloista ja sitoumuksista. Säästöpankkien yhteenliittymän muodostavat Yhteenliittymän keskusyhteisönä toimiva Säästöpankkiliitto osk, 14 Säästöpankkia, Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj sekä Säästöpankkipalvelut Oy ja Sp-Rahastoyhtiö Oy ja edellä mainittujen konsolidointiryhmiin kuuluvat yritykset.

Säästöpankkiryhmän laajuus eroaa Säästöpankkien yhteenliittymän laajuudesta siinä, että Säästöpankkiryhmään kuuluu myös muita yhteisöjä kuin luotto- ja rahoituslaitoksia tai palveluyrityksiä. Näistä merkittävimmät ovat Sp-Henkivakuutus Oy ja Sp-Koti Oy. Säästöpankkiryhmä ei muodosta konsernia eikä luottolaitostoiminnasta annetussa laissa määriteltyä konsolidointiryhmää, sillä Säästöpankkiliitto osk:lla ja sen jäsenpankeilla ei ole toisiinsa nähden yleisten konsernilaskentaperiaatteiden tarkoittamaa määräysvaltaa. Tämän vuoksi Säästöpankkiryhmälle ei voida määritellä emoyhtiötä.

Säästöpankkiliitto osk toimii koko Säästöpankkiryhmän ryhmäohjauksesta ja valvonnasta vastaavana keskusyhteisönä. Laissa talletuspankkien yhteenliittymästä säädetään, että Säästöpankkien yhteenliittymän keskusyhteisön Säästöpankkiliitto osk:n on laadittava Säästöpankkiryhmän yhdistelty tilinpäätös, johon myös Sp-Kiinnitysluottopankki konsolidoidaan. Tilinpäätös laaditaan Säästöpankkiryhmän muodostamasta taloudellisesta kokonaisuudesta.

Sp-Kiinnitysluottopankin kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki. Jäljennös Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätöksestä on saatavissa osoitteesta www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma.

Vastaavasti Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennökset on saatavissa osoitteesta www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma.

LIITE 2. LAATIMISPERIAATTEET

Yleistä

Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätös on laadittu Euroopan Unionissa hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) ja niitä koskevien tulkintojen (IFRIC) mukaisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkien yhteenliittymään ja talletuspankkien yhteenliittymälain sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, kirjanpidollisten arvioiden muutoksia ja virheitä käsittelevän IAS 8 -standardin periaatteiden mukaisesti Säästöpankkiliitto osk:n hallitus vahvistaa sellaiset sovellettavat tilinpäätösperiaatteet, joihin ei ole saatavissa ohjausta kansainvälisistä tilinpäätösstandardeista.

Puolivuosikatsaus 1.1.–30.6.2025 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Tilinpäätöksen 2024 liitetiedoista löytyy noudatetut laatimisperiaatteet kokonaisuudessaan. Katsauskaudella ei ole otettu käyttöön uusia laatimisperiaatteita tai laatimisperiaatteiden muutoksia.

Puolivuosikatsauksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Sp-Kiinnitysluottopankin puolivuositarkastus laaditaan euroina, joka on Sp-Kiinnitysluottopankin kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta. Puolivuosikatsaus esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät

IFRS-standardien mukaisen puolivuositarkastuksen laatiminen vaatii Sp-Kiinnitysluottopankin johdolta harkintaa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat puolivuositarkastuksessa esitettäviin varoihin ja velkoihin sekä muihin tietoihin kuten tuottojen ja kulujen määrään. Vaikka arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat puolivuositarkastuksessa käytetyistä arvioista.

Sp-Kiinnitysluottopankin keskeiset arviot koskevat rahoitusvarojen arvonalentumisten ja käypien arvojen määrittämistä.

Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittäminen

Sp-Kiinnitysluottopankin odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamallit sisältävät useita tekijöitä, jotka vaativat johdon harkintaa.

- Laskennassa käytettävien mallien valinta niin, että ne kuvaavat sopimuskannan odotettavissa olevia luottotappioita mahdollisimman hyvin.
- Malleissa tehdyt oletukset ja asiantuntija-arviot
- Luottoriskin merkittävän kasvun laadullisten ja määrällisten kriteerien määrittäminen
- Laskennassa käytettävien talouden tulevaa kehitystä kuvaavien makroekonomisten tekijöiden valinta niin, että niiden muutokset korreloivat sopimusten maksukyvyttömyyden todennäköisyyden kanssa.
- Talouden ennusteiden laatiminen ja niiden toteutumisen todennäköisyyksien ennustaminen tulevaisuuteen.

Sp-Kiinnitysluottopankki käyttää odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämiseen malliperusteista laskentaa, mutta tarvittaessa mallien tuottamaa määrää muutetaan johdon arvioon perustuvalla oikaisulla. Oikaisun kirjaamisen perusteena on esimerkiksi sellainen saatavilla oleva uusi tieto tai tekijä, jota laskentamallissa käytettävät parametrit tai tiedot eivät sisällä. Katsauskaudella jatkunut epävarmuus talouden tulevasta kehityksestä on lisännyt johdon harkinnan ja arvioiden merkityksellisyyttä.

Puolivuosikatsauksen laatimishetkellä johdon harkintaan perustuvien oikaisujen tarpeen ja määrän arvioimisessa on kiinnitetty huomiota erityisesti seuraaviin odotettavissa olevan luottotappion määrään vaikuttaviin tekijöihin.

- Saatavaan kohdistettujen vakuuksien luonne ja arvo huomioiden alueellisen taloudellisen tilanteen vaikutus esimerkiksi asuinkiinteistöjen hintatasoon ja realisoitavuuteen.
- Saatavien sopimuksenmukaisten rahavirtojen määrä ja ajoittuminen huomioiden saatavilla olevat vastapuolta koskevat tiedot, jotka eivät sisälly laskentamalliin. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi työllistymistä koskevat muutokset, haettujen lyhennysvapaiden määrä ja kesto sekä liiketoiminnan laajuudessa tai kannattavuudessa tapahtuneet muutokset.

Johdon harkintaan perustuva oikaisun tarve voi perustua myös muihin asiakkaan toimintaympäristöön vaikuttaviin tekijöihin, joilla on merkitystä saatavan vastapuolen luottoriskin kannalta.

LIITE 3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Sp-Kiinnitysluottopankin johto tarkastelee toimintaa yhtenä segmenttinä ja näin ollen erillistä IFRS 8 -standardin mukaista segmenttikohtaista tietoa ei esitetä.



KAUDEN TULOS

LIITE 4. KORKOKATE

Korkotuotot ja -kulut jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä sopimuksen juoksuajan mukaan. Tällä menetelmällä instrumentin tuotot ja kulut jaksotetaan suhteessa taseessa jäljellä olevaan saamisen ja velan määrään eräpäivään saakka.

(1 000 euroa)	1-6/2025	1-6/2024
Korkotuotot		
Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavista saamistodistuksista	67	68
Lainoista ja saamisista luottolaitoksilta	13 850	10 805
Lainoista ja saamisista asiakkailta	40 870	49 529
Muista	257	286
Yhteensä	55 044	60 687
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista		
Johdannaisopimuksista		
Suojaavista johdannaisista	19 287	15 197
Yhteensä	19 287	15 197
Korkotuotot yhteensä	74 331	75 884

Kun rahoitusvaroihin kuuluvasta sopimuksesta on kirjattu arvonalentumistappio, korkotuoton laskemisessa käytetään alkuperäistä efektiivistä korkoa ja korko lasketaan arvonalentumisella vähennetyllä lainan saldolle.

(1 000 euroa)	1-6/2025	1-6/2024
Korkokulut		
Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusveloista		
Veloista luottolaitoksille	-10 185	-6 312
Liikkeeseenlasketuista velkakirjoista	-21 798	-16 785
Muista	66	-16
Yhteensä	-31 917	-23 113
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista		
Johdannaisopimuksista		
Suojaavista johdannaisista	-35 018	-44 075
Yhteensä	-35 018	-44 075
Korkokulut yhteensä	-66 935	-67 188
Korkokate	7 396	8 696

LIITE 5. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT, NETTO

Säästöpankeille palautetaan Sp-Kiinnitysluottopankin hallinnoimista luotoista välityssopimuksessa sovittu osuus tuotoista. Palkkiokulut koostuvat pääosin luotonannosta perittyjen tuottojen maksamisesta säästöpankeille.

Palkkiotuotot ja -kulut kirjataan pääsääntöisesti suoriteperiaatteen mukaisesti. Toimenpiteen tai palvelun suorittamisesta ansaitut palkkiot tuloutetaan, kun toimenpide tai palvelu on suoritettu. Useaa vuotta koskevista palkkioista tuloutetaan tilikaudelle kuuluva osuus. Palkkioita, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektiivistä korkoa, käsitellään efektiivisen koron oikaisuina.

(1 000 euroa)	1-6/2025	1-6/2024
Palkkiotuotot		
Luotonannosta	321	410
Yhteensä	321	410
Palkkiokulut		
Luotoista*	-5 299	-5 510
Muista	-10	-4
Yhteensä	-5 309	-5 514
Palkkiotuotot ja -kulut, netto	-4 988	-5 104

* Koostuu pääosin välittäjäpankeille maksetuista palkkioista.



LIITE 6. LAINAT JA SAAMISET

6.1 LAINAT JA SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA JA ASIAKKAILTA

Lainat ja saamiset luottolaitoksilta ja asiakkailta luokitellaan lähtökohtaisesti jaksotettuun hankintamenoön arvostettaviksi, jolloin niille lasketaan odotettavissa olevia luottotappioita koskeva

30.6.2025 (1 000 euroa)	Ei arvonalennettu (brutto)	Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL)	Tasearvo
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta			
Talletukset*	915 624	-146	915 477
Yhteensä	915 624	-146	915 477
Lainat ja saamiset asiakkailta			
Lainat	2 267 386	-2 021	2 265 365
Yhteensä	2 267 386	-2 021	2 265 365
Lainat ja saamiset yhteensä	3 183 010	-2 167	3 180 842

*josta Talletukset Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 915 465 tuhatta euroa.

vähennyserä. Alla olevassa taulukossa on esitetty lainojen ja saamisten bruttoarvo, odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä ja tasearvo tuotetyypeittäin.

31.12.2024 (1 000 euroa)	Ei arvonalennettu (brutto)	Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL)	Tasearvo
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta			
Talletukset*	902 320	-147	902 174
Yhteensä	902 320	-147	902 174
Lainat ja saamiset asiakkailta			
Lainat	2 309 448	-2 548	2 306 900
Yhteensä	2 309 448	-2 548	2 306 900
Lainat ja saamiset yhteensä	3 211 768	-2 695	3 209 074

*josta Talletukset Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 902 161 tuhatta euroa.

6.2 SIOJITUSOMAISSUUS

(1 000 euroa)	30.6.2025	31.12.2024
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat sijoitukset		
Noteeratut		
Saamistodistukset	4 995	4 934
Odotettavissaolevat luottotappiot		-1
Yhteensä	4 994	4 933

6.3 ARVONALENTUMISTAPPIOT RAHOITUSVAROISTA

Sp-Kiinnitysluottopankki määrittää arvonalentumisen perustuen rahoitusvaran odotettavissa oleviin luottotappioihin. Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä lasketaan ja kirjataan rahoitusvaroilte, jotka arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintameno- tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta sekä takaussopimuksille ja taseen ulkopuolisille luottositoumuksille.

Odotettavissa olevan luottotappion määrittämisessä sovelletaan kolmivaiheista mallia, jossa laskentaan vaikuttava vaihe määräytyy rahoitusvaran taseeseen kirjaamishetken ja raportointipäivän välillä tapahtuneen luottoriskin muutoksen perusteella.

- Vaiheeseen 1 kuuluvat rahoitusvarat, joiden luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi taseeseen kirjaamispäivän ja raportointipäivän välillä. Vaiheessa 1 olevien rahoitusvarojen odotettavissa olevan luottotappion laskenta perustuu todennäköisyyteen, että luottotappion aiheuttava tapahtuma toteutuu raportointipäivästä seuraavan 12 kuukauden kuluessa.
- Vaiheeseen 2 kuuluvat rahoitusvarat, joiden luottoriski on kasvanut merkittävästi taseeseen kirjaamishetken jälkeen. Vaiheessa 2 olevien rahoitusvarojen odotettavissa olevan luottotappion laskenta perustuu todennäköisyyteen, että luottotappion aiheuttava tapahtuma toteutuu rahoitusvaran jäljellä olevana voimassaoloaikana.
- Vaiheeseen 3 kuuluvat rahoitusvarat, joiden katsotaan olevan arvoltaan alentuneita. Vaiheessa 3 olevien rahoitusvarojen odotettavissa olevan luottotappion laskenta perustuu todennäköisyyteen, että luottotappion aiheuttava tapahtuma toteutuu rahoitusvaran jäljellä olevana voimassaoloaikana.

ODOTETTAVISSA OLEVIEN LUOTTOTAPPIOIDEN LASKENNAN PIIRIIN KUULUVAT RAHOITUSVARAT ARVONALENTUMISVAIHEITTAIN

(1 000 euroa)	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
Rahoitusvarat 30.6.2025				
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 113 245	146 402	7 739	2 267 386
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	819 054			819 054
Sijoitusomaisuus	4 997			4 997
Taseen ulkopuoliset erät	6 804			6 804
Yhteensä	2 944 099	146 402	7 739	3 098 240

(1 000 euroa)	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
Rahoitusvarat 31.12.2024				
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 063 696	237 387	8 365	2 309 448
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	821 361			821 361
Sijoitusomaisuus	4 930			4 930
Taseen ulkopuoliset erät	12 135	61		12 196
Yhteensä	2 902 122	237 448	8 365	3 147 935

Sp-Kiinnitysluottopankki käyttää luottoriskin muutoksen merkityksellisyyden arvioimiseen muun muassa seuraavia laadullisia ja määrällisiä tietoja.

- Maksuviive: rahoitusvaran luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi ja se siirtyy vaiheesta 1 vaiheeseen 2, kun maksuviive ylittää 30 päivää. Kun kynnysarvot ylittävät maksuviive ylittää 90 päivää, rahoitusvaran katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja se siirtyy vaiheeseen 3.
- PD%:n kasvu: rahoitusvaran luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi ja se siirtyy vaiheesta 1 vaiheeseen 2, jos PD%:n kasvulle määritetyt suhteelliset tai absoluuttiset kynnysarvot ylittyvät.
- Lainanhoitojousto: jos sopimus ei ole järjestämätön, lainanhoitojoustomerkinä tulkitaan merkittäväksi luottoriskin kasvuksi ja sopimus siirtyy vaiheesta 1 vaiheeseen 2. Jos lainanhoitojousto tehdään sopimukseen, joka on järjestämätön tai jos sopimuksella on hakemushetkellä kirjattu lainanhoitojousto, sopimuksen katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja se siirtyy vaiheeseen 3.
- Maksukyvyttömyysmerkintä: jos asiakas on todettu maksukyvyttömäksi, sopimuksen katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja se siirtyy vaiheeseen 3.

Rahoitusvara voi palautua vaiheesta 2 tai 3, kun sen luottoriski on parantunut merkittävästi ja se on täyttänyt edellisen vaiheen kriteerit yhtäjaksoisesti siirtymälle määritetyn tarkkailujakson ajan. Vaiheiden 3 ja 2 sekä 2 ja 1 välinen tarkkailujakson pituus on 3 kuukautta.

Alla olevissa taulukoissa on esitetty odotettavissa olevien luottotappioiden kehitys tilikauden alusta.

ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT (ECL), LAINAT JA SAAMISET SEKÄ TASEEN ULKOPUOLISET

	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
(1 000 euroa)	12 kk ECL	Koko voimassaoloajan ECL	Koko voimassaoloajan ECL	
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2025	632	1 537	399	2 568
Siirto vaiheeseen 1	50	-108		-59
Siirto vaiheeseen 2	-70	411	-44	298
Siirto vaiheeseen 3	-2	-55	202	144
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	191			191
Erääntymiset ja lyhennykset	-65	-152	-126	-343
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-193	-190	10	-373
ECL-mallin muutokset	-121	-244	-25	-391
ECL:n nettomuutos	-211	-338	16	-533
Odotettavissa olevat luottotappiot 30.6.2025	421	1 198	415	2 034

ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT (ECL), LAINAT JA SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA JA SIOITUSOMAISUUS

	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
(1 000 euroa)	12 kk ECL	Koko voimassaoloajan ECL	Koko voimassaoloajan ECL	
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2025	148			148
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-1			-1
ECL:n nettomuutos	-1			-1
Odotettavissa olevat luottotappiot 30.6.2025	147			147
Odotettavissa olevat luottotappiot 30.6.2025 yhteensä				2 182
Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos 1.1.–30.6.2025 yhteensä				-534

ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT (ECL), LAINAT JA SAAMISET SEKÄ TASEEN ULKOPUOLISET

	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
(1 000 euroa)	12 kk ECL	Koko voimassaoloajan ECL	Koko voimassaoloajan ECL	
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2024	623	1 148	306	2 077
Siirto vaiheeseen 1	102	-224		-122
Siirto vaiheeseen 2	-204	1 154	-98	852
Siirto vaiheeseen 3	-1	-104	435	330
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	419			419
Erääntymiset ja lyhennykset	-84	-304	-196	-585
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-124	-119	28	-215
ECL-mallin muutokset	-98	-14	-77	-189
ECL:n nettomuutos	9	389	93	491
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2024	632	1 537	399	2 568

ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT (ECL), LAINAT JA SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA JA SIIJOITUSOMAISUUS

	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
(1 000 euroa)	12 kk ECL	Koko voimassaoloajan ECL	Koko voimassaoloajan ECL	
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2024	57			57
Myönnettyt uudet luotot	90			90
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	1			1
ECL:n nettomuutos	91			91
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2024	148			148
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2024 yhteensä				2 716
Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos 1.1.–31.12.2024 yhteensä				582

ODOTETTAVISSA OLEVIENT LUOTTOTAPPIOIDEN LASKENNASSA KÄYTETTÄVÄT MENETELMÄT JA PARAMETRIT

Sp-Kiinnitysluottopankki käyttää lainojen ja saamisten sekä taseen ulkopuolisten erien odotettavissa olevien luottotappioiden laskentaan maksukyvyttömyyden todennäköisyys / tappio-osuus (PD*LGD*EAD) mallia. Laskenta tehdään sopimuskohtaisesti ja se perustuu seuraaviin parametreihin:

- PD%: maksukyvyttömyyden todennäköisyys.
- LGD %: arvioitu tappion määrä maksukyvyttömyyshetkellä, huomioi sopimuksen käytettävissä olevat vakuudet sekä asiakas- ja luottokohtaisia riskitekijöitä.
- EAD: vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä on vuositasen keskiarvo, jossa huomioidaan sopimus- ja vuositasolle lasketut pääoman lyhennykset ja ennenaikaiset takaisinmaksut niille tuotteille, joille se on mallinnettu. Taseen ulkopuolisten erien katsotaan pysyvän vakiona sopimuksen elinkaaren loppuun asti.

Laskennassa huomioidaan rahan aika-arvo diskonttaamalla sopimukselle laskettu odotettavissa oleva luottotappio. Efektiivisenä korkona käytetään sopimuksen korkoa ja se lasketaan vaiheissa 1 ja 2 bruttokirjanpitoarvolle ja vaiheessa 3 alentuneelle kirjatulle arvolle.

Sijoitusomaisuuteen kuuluvien luottojen ja saamistodistusten odotettavissa olevat luottotappiot lasketaan ostoeräkohtaisesti käyttämällä maksukyvyttömyyden todennäköisyys / tappio-osuus (PD*LGD*EAD) mallia. Maksukyvyttömyyden todennäköisyyden (PD) perusteena käytetään Bloombergin tuottamia luottoluokituksia ja jos niitä ei ole saatavissa, ulkoisia luottoluokitus-tietoja, jotka konvertoidaan PD arvoiksi. Laskennassa käytetyt LGD arvot vastaavat tutkittuja historiallisia toteumia sijoituslajeittain, eikä niitä arvioida erikseen liikkeeseenlaskija- tai sijoituskohtaisesti.

Luottokannan (lainat ja saamiset asiakkailta ja taseen ulkopuoliset erät) odotettavissa olevan luottotappion laskentaan sisällytetään tulevaisuuteen suuntautuvaa tietoa käyttämällä laskennassa kolmea eri talouden skenaariota, jotka perustuvat Säästöpankkiryhmän pääekonomistin laatimiin makrotalouden ennusteisiin. Makrotalouden ennusteiden muutosvaikutukset on mallinnettu ECL-laskennassa käytettävään PD-parametriin. Laskennassa käytettävät skenaariot ja niille asetetut painot ovat: optimistinen 20 %, perus 60 % ja pessimistinen 20 %. ECL-laskennassa käytettävien talouden skenaarioiden ennustehorisontti on kolme vuotta, jonka jälkeisinä vuosina makrotalouden tekijöiden arvojen oletetaan pysyvän vakaina ja vastaavan ennuste-

jakson kolmannen vuoden arvoja. Alla on esitetty keskeiset makrotalouden tekijät ja niiden ennustetut arvot seuraavalle kolmelle vuodelle (arvojen vaihteluväli eri skenaarioiden välillä).

	2025	2026	2027
- EuropeStoxx muutos%	-10 % / 12,0 %	-3,0 % / 8,0 %	-1,0 % / 8,0 %
- BKT muutos	0,5 % / 2,5 %	1,2 % / 1,5 %	1,2 %
- Investoinnit	1,0 % / 6,0 %	2,0 % / 3,0 %	2,0 % / 3,0 %

ECL MALLIEN MUUTOSTEN KÄYTTÖÖNOTON VAIKUTUKSET

PD mallien muuttaminen

Luottosopimusten ECL laskennassa käytetyt PD mallit on päivitetty toukokuussa 2025. Kyseiset mallit on mallinnettu erikseen vähittäis- ja yritys vastuille.

Uusien PD mallien käyttöönotto pienensi ECL määrää 0,4 M€. Muutosvaikutus on esitetty rivillä ECL mallin muutokset.

LIITE 7. RAHOITUS

7.1 VELAT LUOTTOLAITOKSILLE

(1 000 euroa)	30.6.2025	31.12.2024
Velat luottolaitoksille		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat*	778 430	500 630
Velat luottolaitoksille yhteensä	778 430	500 630

*Joista Velat Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluville luottolaitoksille 740 500 (469 000) tuhatta euroa.

7.2 LIIKKEESEENLASKETUT VELKAKIRJAT

(1 000 euroa)	30.6.2025		31.12.2024	
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo
Katetut joukkolainat	2 250 000	2 246 272	2 550 000	2 545 488
Katettujen joukkolainojen käyvän arvon arvostus		-3 148		-13 767
Liikkeeseenlasketut velkakirjat yhteensä	2 250 000	2 243 124	2 550 000	2 531 721

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N LIIKKEESEENLASKETUT KATETUT JOUKKOLAINAT

(1 000 euroa)	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Maturiteetti	Korko- sidonnaisuus	Nimelliskorko	Eräpäivä
Sp-Kiinnitysluottopankki 2019	500 000	499 593	7 v	Kiinteä	0,050 %	19.6.2026
Sp-Kiinnitysluottopankki 2021	500 000	501 349	7 v	Kiinteä	0,010 %	28.9.2028
Sp-Kiinnitysluottopankki 2022	750 000	747 404	5 v	Kiinteä	3,125 %	1.11.2027
Sp-Kiinnitysluottopankki 2024	500 000	497 925	7 v	Kiinteä	3,250 %	2.5.2031
Yhteensä	2 250 000	2 246 272				

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole ollut mitään viivästyksiä ja laiminlyöntejä liittyen sen liikkeeseenlaskemiin velkakirjoihin.

LIITE 8. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

Rahoitusvarat ja -velat luokitellaan alkuperäisen taseeseen kirjaamisen yhteydessä arvostusluokkiin. Arvostusluokka määrittää rahoitusvaran tai -velan arvostusperiaatteen taseeseen kirjaamisen jälkeen.

RAHOITUSVAROJEN LUOKITTELU JA ARVOSTAMINEN

Rahoitusvarojen luokittelu perustuu liiketoimintamalliin, jolla sitä rahoitusvarojen ryhmää, johon rahoitusvara kuuluu, hallinnoidaan sekä siihen, ovatko sopimukseen perustuvat rahavirrat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua.

Liiketoimintamallin arviointi

Liiketoimintamallilla tarkoitetaan sitä, kuinka rahoitusvarojen ryhmää hallinnoidaan rahavirtojen kerryttämiseksi. Liiketoimintamalli määrittää kertyvätkö rahavirrat sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämisestä, rahoitusvarojen myynnistä vai näistä molemmista. Jos rahavirrat realisoituvat tavalla, joka poikkeaa liiketoimintamallin arviointiajankohtana olleista odotuksista, tästä ei aiheudu tilinpäätökseen aiempia kausia koskevaa virhettä eikä se myöskään muuta jäljellä olevien kyseisen liiketoimintamallin mukaisesti pidettävien rahoitusvarojen luokittelua.

Rahavirtaominaisuuksien arviointi

Rahavirtaominaisuuksilla tarkoitetaan rahoitusvaran sopimuksen mukaisten rahavirtojen luonnetta. Rahavirtaominaisuuksia arvioitaessa tarkastellaan erityisesti, ovatko sopimukseen perustuvat rahavirrat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua, jolloin esim. korko sisältää vain korvauksen rahan aika-arvosta, luottoriskistä ja muista perustyyppiselle lainaamiselle tyypillisistä riskeistä. Rahavirtaominaisuudet arvioidaan instrumentikohtaisesti ja jos sopimusehdot sisältävät sellaisia tekijöitä, joita ei voida pitää lainaamiselle tyypillisinä ehtoina, luokitellaan rahoitusvara käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattavaksi.

RAHOITUSVAROJEN LUOKAT JA LUOKITTELUPERUSTEET

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat

Rahoitusvaroihin kuuluva erä arvostetaan jaksotettuun hankintamenoön, kun molemmat seuraavista ehdoista täyttyvät

- rahoitusvaroihin kuuluvaa erää pidetään hallussa sellaisen liiketoimintamallin mukaisesti, jonka tavoitteena on rahoitusvarojen hallussapito sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämiseksi; ja
- rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusehdoissa määrätään tiettyinä ajankohtina toteutuvista rahavirroista, jotka ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksu.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat

Rahoitusvaroihin kuuluva erä arvostetaan käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta, kun molemmat seuraavista ehdoista täyttyvät

- rahoitusvaroihin kuuluvaa erää pidetään hallussa sellaisen liiketoimintamallin mukaisesti, jonka tavoite saavutetaan sekä keräämällä sopimukseen perustuvat rahavirrat, että myymällä rahoitusvaroja; ja
- rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusehdoissa määrätään tiettyinä ajankohtina toteutuvista rahavirroista, jotka ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua.

Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä Sp-Kiinnitysluottopankki voi tehdä peruuttamattoman valinnan, jonka mukaan oman pääoman ehtoisen sijoituksen myöhemmät käyvän arvon muutokset esitetään muissa laajan tuloksen erissä. Valinta tehdään instrumentikohtaisesti.

Tällaiset sijoitukset arvostetaan kirjanpidossa käypään arvoon ja käyvän arvon muutos kirjataan laskennallisella verolla vähennettynä laajaan tuloslaskelmaan.

Käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattavat

Kaikki sellaiset rahoitusvarat, jotka eivät ole jaksotettuun hankintamenoon tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavia, kuuluvat käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattaviin. Rahoitusvara voidaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä kuitenkin nimenomaisesti luokitella peruuttamattomasti käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi, jos näin toimimalla poistetaan arvostamiseen tai kirjaamiseen liittyvä epäjohtonmukaisuus tai vähennetään merkittävästi tällaista epäjohtonmukaisuutta, joka muutoin aiheutuisi varojen tai velkojen arvostamisesta tai niistä johtuvien voittojen tai tappioiden kirjaamista erilaisilla perusteilla.

Vieraan pääoman ehtoisten sijoitusten uudelleenluokittelu tehdään vain silloin, kun Sp-Kiinnitysluottopankin rahoitusvarojen hallinnoinnissa noudattamat liiketoimintamallit muuttuvat. Tällaisten muutosten odotetaan olevan erittäin harvinaisia, eikä Säästöpankkiryhmä ole tehnyt uudelleenluokitteluja kuluneella katsauskaudella.

Rahoitusvelkojen luokittelu ja arvostaminen

Rahoitusvelat luokitellaan myöhempää arvostamista varten seuraaviin arvostusluokkiin:

- jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat
- käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattavat.

Rahoitusvelat arvostetaan lähtökohtaisesti jaksotettuun hankintamenoon. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetaan johdannaissopimukset.

Alla on esitetty jatkuvien toimintojen rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen arvostusluokkiin tase-erittäin.

30.6.2025 (1 000 euroa)	Jaksotettu hankintameno	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Yhteensä
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	915 477		915 477
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 265 365		2 265 365
Johdannaiset			
josta käyvän arvo suojausta		28 881	28 881
Sijoitusomaisuus	4 994		4 994
Varat yhteensä	3 185 837	28 881	3 214 718
 Velat luottolaitoksille	 778 430		 778 430
Johdannaiset			
josta käyvän arvo suojausta		45 431	45 431
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	2 243 124		2 243 124
Velat yhteensä	3 021 554	45 431	3 066 985

31.12.2024 (1 000 euroa)	Jaksotettu hankintameno	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Yhteensä
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	902 192		902 192
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 306 900		2 306 900
Johdannaiset			
josta käyvän arvo suojausta		30 948	30 948
Sijoitusomaisuus	4 933		4 933
Varat yhteensä	3 214 025	30 948	3 244 974
 Velat luottolaitoksille	 500 630		 500 630
Johdannaiset			
josta käyvän arvo suojausta		62 587	62 587
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	2 545 488		2 545 488
Velat yhteensä	3 046 118	62 587	3 108 705

8.1 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETTOUTUS

Sp-Kiinnitysluottopankin johdannaissopimuksiin sovelletaan joko ISDA:n tai Finanssiala ry:n johdannaissyleissopimusta. Näiden sopimusten perusteella johdannaisten maksuja voidaan netottaa transaktiokohtaisesti maksupäivittäin ja vastapuolen maksukyvyttömyys- ja konkurssi-

tilanteissa. Sopimusehdoissa voidaan lisäksi vastapuolikohtaisesti sopia vakuuksista. Nämä johdannaiset esitetään taseessa bruttoperusteisesti.

30.6.2025				Määrät, joita ei ole netotettu mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin			
(1 000 euroa)	Kirjatut rahoitus- varat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitus- velat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitus- instrumentit	Vakuudeksi saadut rahoitusinstrumentit	Vakuudeksi saatu käteinen*	Nettosumma
Varat							
Johdannaissopimukset	46 096	0	46 096	-8 909		-37 187	0
Yhteensä	46 096	0	46 096	-8 909		-37 187	0

30.6.2025							
(1 000 euroa)	Kirjatut rahoitus- velat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitus- varat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitus- instrumentit	Vakuudeksi annetut rahoitusinstrumentit	Vakuudeksi annettu käteinen	Nettosumma
Velat							
Johdannaissopimukset	67 774	0	67 774	-8 909			58 865
Yhteensä	67 774	0	67 774	-8 909			58 865

* Vakuudeksi saatu käteinen taseessa 37 930 tuhatta euroa. Taulukossa ei ole huomioitu ylivakuutta.

31.12.2024				Määrät, joita ei ole netotettu mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin			
(1 000 euroa)	Kirjatut rahoitus- varat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitus- velat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitus- instrumentit	Vakuudeksi saadut rahoitusinstrumentit	Vakuudeksi saatu käteinen*	Nettosumma
Varat							
Johdannaissopimukset	46 463	0	46 463	-14 895		-31 568	0
Yhteensä	46 463	0	46 463	-14 895		-31 568	0

31.12.2024	Kirjatut rahoitus- velat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitus- varat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitus- instrumentit	Vakuudeksi annetut rahoitusinstrumentit	Vakuudeksi annettu käteinen	Nettosumma
(1 000 euroa)							
Velat							
Johdannaissopimukset	97 442	0	97 442	-14 895			82 547
Yhteensä	97 442	0	97 442	-14 895			82 547

* Vakuudeksi saatu käteinen taseessa oli 31 630 tuhatta euroa. Taulukossa ei ole huomioitu ylivakuutta.

LIITE 9. JOHDANNAISET JA SUOJAUSLASKENTA

Sp-Kiinnitysluottopankki suojaa korkoriskiään käyvän arvon muutoksilta ja soveltaa suojaus-suhteisiin suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauksen kohteena on kiinteäkorkoinen liikkeelle laskettu joukkolaina.

Käypää arvoa suojaavien johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmassa erään ”Kaupankäynnin nettotuotot”. Käypää arvoa suojattaessa myös suojattava kohde on suojauksen

ajan arvostettu käypään arvoon, vaikka se muuten arvostettaisiin jaksetettuun hankintamenoon. Suojattavan kohteen käyvän arvon muutos on kirjattu taseessa kyseisen tase-erän oikaisuksi ja tuloslaskelmassa erään ”Kaupankäynnin nettotuotot”. Suojaavien johdannaisten korot esitetään korkotuottoina ja -kuluina niiden luonteen mukaisesti.

30.6.2025 (1 000 euroa)	Nimellisarvo/jäljellä oleva juoksuaika				Käyvät arvot	
	alle 1 vuosi	1–5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	Varat	Velat
Suojaavat johdannaissopimukset						
Käyvän arvon suojaus*						
Korkojohdannaiset	500 000	1 250 000	500 000	2 250 000	28 881	-45 431
Yhteensä	500 000	1 250 000	500 000	2 250 000	28 881	-45 431

31.12.2024 (1 000 euroa)	Nimellisarvo/jäljellä oleva juoksuaika				Käyvät arvot	
	alle 1 vuosi	1–5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	Varat	Velat
Suojaavat johdannaissopimukset						
Käyvän arvon suojaus						
Korkojohdannaiset	300 000	1 750 000	500 000	2 550 000	30 948	-62 587
Yhteensä	300 000	1 750 000	500 000	2 550 000	30 948	-62 587

* Käyvän arvon suojauksen kohteena olevat kiinteäkorkoisten liikkeelle laskettujen katettujen joukkolainojen nimellisarvo oli katsauskauden lopussa 2 250 000 tuhatta euroa ja kirjanpitoarvo 2 249 419 tuhatta euroa. Suojauksen kohteena olevien liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjojen tase-erään kohdistuva käyvänarvon oikaisu oli 3 148 tuhatta euroa kirjanpitoarvoa kasvattava.

Johdannaisinstrumenttien nimellisarvot vastaavat suojauskohteiden nimellisarvoja.

LIITE 10. KÄYVÄT ARVOT ARVOSTUSMENETELMÄN MUKAISESTI

KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTUS

Rahoitusinstrumentit esitetään Sp-Kiinnitysluottopankin taseessa jaksotettuun hankintamenoon ja käypään arvoon johdannaisten osalta. Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen arvostusluokkiin ja luokittelun periaatteet on esitetty liitetiedossa 9.

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Rahoitusinstrumentin käypä arvo määritetään ensisijaisesti toimivilta markkinoilta saatavien hintanoteerauksien avulla, tai jos toimivia markkinoita ei ole, omia arvostusmenetelmiä käyttäen. Markkinoiden katsotaan olevan toimivat, jos hintanoteerauksia on helposti ja säännönmukaisesti saatavissa ja ne kuvastavat todellisia ja säännönmukaisesti toistuvia, toisistaan riippumattomien osapuolten välisiä markkinatransaktioita. Noteerattujen rahoitusvarojen markkinahintana käytetään raportointipäivän ostokurssia.

Jos markkinoilla on vakiintunut arvostuskäytäntö rahoitusinstrumentille, jolle ei saada suoraan markkinahintaa, käypä arvo perustuu markkinoilla yleisesti käytettyyn markkinahinnan laskentamalliin ja mallin käyttämien syöttötietojen markkinanoteerauksiin. Jos arvostuskäytäntö ei ole markkinoilla vakiintunut, käytetään markkina-arvon määrittämisessä asianomaiselle tuotteelle laadittua omaa arvostusmallia. Arvostusmallit pohjautuvat yleisesti käytettyihin laskentamenetelmiin ja ne kattavat kaikki ne osatekijät, jotka markkinaosapuolet ottaisivat huomioon hintaa asettaessaan. Arvostushintoina käytetään markkinatransaktioiden hintoja, diskontattujen rahavirtojen menetelmää sekä toisen olennaisilta osin samanlaisen instrumentin tilinpäätöshetken käypää arvoa. Arvostusmenetelmissä otetaan huomioon arvio luottoriskistä, käytettävistä diskonttauskoroista, ennenaikaisen takaisinmaksun mahdollisuudesta ja muista sellaisista tekijöistä, jotka vaikuttavat rahoitusinstrumentin käyvän arvon määrittämiseen luotettavasti. Sekä käteisvarojen, että vaadittaessa maksettavien talletusten nimellisarvon katsotaan olevan käyvän arvon likiarvo.

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot määritetään ensisijaisesti käyttämällä noteerauksia julkisesti noteeratuilta markkinoilta tai kolmansilta osapuolilta saatuja markkinahintoja. Mikäli markkinanoteerausta ei ole saatavilla, on tase-erät arvostettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat raportointipäivän markkinakorkojen avulla. Käteisvarojen osalta käypänä arvona käytetään nimellisarvoa. Myös vaadittaessa maksettavien talletusten osalta katsotaan nimellisarvon vastaavan käypää arvoa.

Johdannaisten arvostuksessa huomioidaan kaupan osapuolten luottoriski. Luottoriskiä

oikaistaan vastapuoliriskikorjauksella (Credit Valuation Adjustment CVA) sekä omalla luottoriskikorjauksella (Debit Valuation Adjustment, DVA). CVA- ja DVA -arvostusoikaisut lasketaan vastapuolikohtaisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole kertaluontoisesti käypään arvoon arvostettuja varoja.

KÄYVÄN ARVON HIERARKIAT

Käyvät arvot jaetaan kolmeen hierarkiatasoon sen perusteella, millä tavalla käypä arvo on määritetty. Hierarkiataso, jolle tietty käypään arvoon arvostettava erä kokonaisuudessaan luokitellaan, määritetään koko kyseisen käypään arvoon arvostettavan erän kannalta merkittävän alimmalla tasolla olevan syöttötiedon perusteella. Syöttötiedon merkittävyttä arvioitaessa huomioidaan kyseiselle omaisuus- tai velkaerälle ominaiset tekijät.

Taso 1 sisältää rahoitusvarat, joiden arvo määräytyy likvideiltä markkinoilta saatavien noteerausten perusteella. Likvidiksi katsotaan markkina, jossa hinnat ovat saatavilla helposti ja riittävän säännöllisesti. Tasoon 1 kuuluvat noteeratut joukkovelkakirjalainat sekä muut arvopaperit, joille noteerataan julkisesti hinta.

Taso 2 sisältää rahoitusvarat, joille ei ole saatavissa noteerausta suoraan toimivilta markkinoilta ja joiden käypä arvo arvioidaan käyttäen arvostusmenetelmiä tai -malleja. Nämä perustuvat oletuksiin, joita tukevat todennettavissa oleva markkinainformaatio, kuten vastaavanlaisten instrumenttien noteerattuja korkoja tai hintoja. Tähän ryhmään kuuluvat mm. korkojohdannaiset sekä yritys- ja sijoitustodistukset.

Taso 3 sisältää rahoitusvarat, joiden käypää arvoa ei saada julkisesta markkinanoteerauksesta tai todennettavissa olevaan markkinainformaatioon perustuvien arvostusmenetelmien tai -mallien avulla. Tasoon 3 luetaan noteeraamattomat osakeinstrumentit, strukturoidut sijoitukset sekä muut arvopaperit, joille ei tällä hetkellä ole saatavissa sitovaa markkinanoteerausta. Usein tason 3 käypä arvo perustuu kolmannelta osapuolelta saatavaan hintatietoon.

SIIRROT TASOJEN VÄLILLÄ

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä.

Siirtoja tasojen 2 ja 3 välillä ei ollut kauden 1.1.-30.06.2025 aikana.

LIITE 11. VAKUUDET

(1000 euroa)	30.6.2025	31.12.2024
Annetut vakuudet		
Omien velkojen ja sitoumusten puolesta annetut		
Luotot	3 910 150	3 979 220
Annetut vakuudet yhteensä	3 910 150	3 979 220
Saadut vakuudet		
Kiinteistövakuudet	2 266 699	2 308 685
Muut	38 303	32 075
Saadut vakuudet yhteensä	2 305 003	2 340 760

Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 688/2010 alla vuonna 2016 perustetun joukkolainaohjelman liikkeeseen laskettujen katettujen joukkovelkakirjalainojen vakuutena olevia luottoja oli 30.6.2025 1277 miljoonaa euroa. Kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 151/2022 alla vuonna 2022 päivitetyn joukkolainaohjelman liikkeeseen laskettujen katettujen joukkovelkakirjalainojen vakuutena olevia luottoja oli 30.6.2025 2633 miljoonaa euroa.

LIITE 12. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

(1000 euroa)	30.6.2025	31.12.2024
Luottolupaukset	6 821	12 229
Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä	6 821	12 229

Taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin kirjataan sitovat luottolupaukset sekä muut sellaiset taseen ulkopuoliset sitoumukset. Sitoumukset merkitään sen määräisinä, mitä niiden perusteella voidaan vähintään joutua maksamaan.

LIITE 13. LÄHIPIIRITIEDOT

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus on määritellyt Sp-Kiinnitysluottopankin lähipiiriin kuuluvat tahot. Sp-Kiinnitysluottopankin lähipiiriin kuuluu johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä heidän läheiset perheenjäsenensä. Lisäksi lähipiiriin kuuluu yhteisöt, joissa johtoon kuuluvilla avainhenkilöillä ja/tai heidän läheisillä perheenjäsenillään on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Sp-Kiinnitysluottopankin johtoon kuuluviin avainhenkilöihin luetaan Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole omaa henkilöstöä, vaan se ostaa kaikki tarvittavat toiminnot ja tukipalvelut Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvilta yhtiöiltä tai Yhteenliittymälle palveluja tarjoavilta yhtiöiltä.



VAKAVARAISUUSTIEDOT

LIITE 14. PILARI III -LIITETIEDOT

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkien yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuutta koskevat tiedot sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän vakavaraisuutta koskeviin tietoihin, jotka Säästöpankkien yhteenliittymä julkaisee erikseen tilinpäätöksen yhteydessä. Finanssivalvonta on myöntänyt luvan olla vähentämättä Yhteenliittymän jäsenluottolaitosten sisäisiä omistusosuuksia omien varojen instrumenteista laskettaessa omia varoja yksittäisen laitoksen tasolla ja alakonsolidointiryhmän tasolla. Lisäksi Finanssivalvonta on myöntänyt luvan soveltaa 0 prosentin riskipainoa Yhteenliittymän yhteisvastuun piirissä oleviin sisäisiin luottolaitosvastuisiin. Luvat perustuvat EU:n vakavaraisuusasetukseen (EU 575/2013) ja lakiin talletuspankkien yhteenliittymästä (599/2010).

Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennös ja Säästöpankkien yhteenliittymän pilari III raportti ovat saatavissa internetosoitteesta www.saastopankki.fi.



Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj

Posti-/käyntiosoite: Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj, Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki | Kotipaikka: Helsinki

saastopankki.fi