

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N

TOIMINTAKERTOMUS JA IFRS-TILINPÄÄTÖS

31.12.2025



Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj

SISÄLLYS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2025	3
Säästöpankkiryhmä ja Säästöpankkien yhteenliittymä	4
Toimintaympäristön kuvaus	4
Sp-Kiinnitysluottopankin tulos ja tase	7
Vakavaraisuus ja riskiasema	8
Sp-Kiinnitysluottopankin hallinto ja henkilöstö	14
Vuoden 2026 näkymät	15
Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käytöstä	15
Vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaavat	16
SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN IFRS-TILINPÄÄTÖS	17
Tuloslaskelma	18
Laaja tuloslaskelma	18
Tase	19
Rahavirtalaskelma	20
Oman pääoman muutokset	21
TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	22
Liite 1: Tietoja Sp-Kiinnitysluottopankista ja kuvaus Säästöpankkiryhmästä ja Säästöpankkien yhteenliittymästä	23
Liite 2: Laatimisperiaatteet	24
Liite 3: Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät	29
RISKIENHALLINNAN JA VAKAVARAIKUUDEN PERIAATTEET	31
Liite 4: Riskienhallinta ja hallinnointiperiaatteet	32
Liite 5: Vakavaraisuuden hallinta	39
TULOS- JA TASE-ERIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	42
Liite 6: Korkokate	43
Liite 7: Palkkiotuotot ja -kulut, netto	44
Liite 8: Kaupankäynnin nettotuotot	44
Liite 9: Muut tuotot ja kulut	45
9.1 Liiketoiminnan muut tuotot	45
9.2 Liiketoiminnan muut kulut	45

Liite 10: Lainat ja saamiset	46
10.1 Lainat ja saamiset luottolaitoksilta ja asiakkailta	46
10.2 Sijoitusomaisuus	46
10.3 Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista	47
Liite 11: Rahoitus	51
11.1 Velat luottolaitoksille ja asiakkaille	51
11.2 Liikkeeseenlasketut velkakirjat	51
Liite 12: Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu	52
12.1 Rahoitusvarojen ja velkojen nettoutus	54
Liite 13: Johdannaiset ja suojauslaskenta	55
Liite 14: Henkilöstökulut	56
Liite 15: Käyvät arvot arvostusmenetelmän mukaisesti	57
Liite 16: Aineettomat hyödykkeet	59
Liite 17: Oma pääoma	61
Liite 18: Verot	62
18.1 Tuloverot	62
18.2 Laskennalliset verot	62
Liite 19: Muut varat, velat ja varaukset	63
19.1 Muut varat	63
19.2 Varaukset ja muut velat	63
MUUT LIITTEET	64
Liite 20: Vakuudet	65
Liite 21: Taseen ulkopuoliset sitoumukset	65
Liite 22: Lähipiiritiedot	66
Liite 23: Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	67
PILARI III -LIITETIEDOT	68
TILINPÄÄTÖKSEN JA HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	69
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	70



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA

1.1.–31.12.2025

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.–31.12.2025

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.

Tilikaudella Sp-Kiinnitysluottopankin toiminta eteni suunnitellusti ja luottokanta oli vuoden lopussa 2 156 (2 309) miljoonaa euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin liiketulos tilikaudella oli 8,5 (2,6) miljoonaa euroa ja taseen loppusumma 3 454 (3 283) 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 merkittävin on Sp-Koti Oy.

Säästöpankkiryhmä käynnisti vuoden 2025 elo-syyskuun vaihteessa vakuutussäästämistä ja lainaturvaa koskevan jakeluyhteistyön Fennian kanssa. Samassa yhteydessä Säästöpankkiryhmä myi Henki-Fennialle Sp-Henkivakuutus Oy:n koko osakekannan 29.8.2025. Sp-Henkivakuutus Oy:n osakekannan myynti Henki-Fennialle ei vaikuttanut Sp-Kiinnitysluottopankin tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KUVAUS

Globaali taloustilanne

Maailmantalous kasvoi näillä näkymin reilut 3 prosenttia vuonna 2025. Tämä tarkoittaa suurin piirtein edellisvuoden tasoista kasvua ja hieman pitkän ajan keskiarvoa maltillisempaa kasvua. Vaikka pintapuolisesti talouskehitys näyttää vakaalta, tapahtui vuonna 2025 paljon taloutta ravistelevia asioita.

USA:n presidentti Trump alkoi toteuttaa tavoitteitaan presidenttikautensa alettua. Globaalin talouden kannalta merkittävimpiä toimenpiteitä oli erittäin korkeiden tullien asettaminen lähes kaikille USA:n kauppakumppaneille. Tämä aiheutti suurta epävarmuutta etenkin vuoden alkupuoliskolla. Muiden maiden vastareaktiot jäivät kuitenkin maltillisiksi ja laajamittaiselta koston kierteeltä vältyttiin. Siten myös tullien vaikutukset talouteen ovat ainakin toistaiseksi jääneet pelättyä pienemmiksi.

USA:n talouskehitys pysyi yllättävän hyvänä tullikorotuksista huolimatta. Osittain heikkous voi piiloutua massiivisten tekoälyinvestointien alle. Vuonna 2025 tekoälyn käyttö globaalisti lisääntyi merkittävästi ja näkyi myös reaalityalouden investoinneissa, etenkin USA:ssa. Sen sijaan tekoälyyn ladattuja odotuksia merkittävästä tuottavuuden kasvusta saadaan vielä odottaa.

Euroalueella talouskasvu piristyi vuoden mittaan ja tämän hetken arvioiden mukaan päätyi reiluun 1 prosenttiin. Luku on toki vaatimaton moniin muihin maihin verrattuna, mutta euroalueen mittakaavassa ihan kelpo suoritus. Euroalueen suurin talous Saksa on muuttamassa talouspolitiikkansa isoa linjaa ja lisäämässä investointejaan. Vuonna 2025 tämä ei vielä suuremmin piristänyt taloutta, mutta odotuksissa on, että Saksan – ja sitä myötä koko euroalueen – talous piristyy vuonna 2026. Myös laskeneen korkotason odotetaan hyödyttävän eurotaloutta vuonna 2026.

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.

Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla tilanne muuttui pikkuhiljaa. Korkosyklin pohja löytyi ja korot kääntyivätkin nousuun vuoden loppua kohden. 12 kk Euribor kävi alimmillaan lähellä kahta prosenttia, josta se nousi lähes 30 korkopistettä vuoden loppuun mennessä.

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

Syksyn edetessä katseet siirtyivät muun muassa keskuspankkien laskusykliin loppumiseen, valtioiden velkaantumisen nousuun ja Euroopan yli kahden prosentin yllä pysyvään inflaation. Pitkät korot nousivat vuoden loppukuukausina reilut 30 korkopistettä.

Pankkitoiminnalle korkoympäristö oli vuonna 2025 kokonaisuutena haastava, kun viitekorkojen lasku ja korkokäyrän normalisoituminen vaikuttivat korkokatteeseen heikentävästi. Vuoden lopussa koetun korkojen nousun korkokatevaikutus jäi maltillisiksi johtuen sen myöhäisestä ajankohdasta.

Euroopan keskuspankin ohjauskorko on pysynyt kesäkuusta 2025 alkaen kahdessa prosentissa. Markkinat hinnoittelevat Euroopan keskuspankin nostavan ohjauskorkoaan seuraavan

kerran vasta vuonna 2027. Lyhyiden korkojen ensi vuoden kehityksen voikin odottaa olevan tasaista. Geopoliittiset tekijät, valtioiden velkaantuminen (muun muassa puolustusmenojen kasvu) ja kysymykset talouden tilasta (mukaan lukien inflaatio) vaikuttavat kehityskulkuun korkokäyrän pidemmässä päässä.

Sijoitusmarkkinat

Vuonna 2025 sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta merkittävin yksittäinen tapahtuma oli Trumpin hallinnon huhtikuussa tekemät linjaukset koskien Yhdysvaltojen kauppapolitiikkaa ja ulkomaankaupan tariffeja. Osakekurssit laskivat voimakkaasti julkistuksen seurauksena, mutta sijoittajien luottamus palasi varsin nopeasti ja osakekurssien elpyminen käynnistyi jo toisen vuosineljänneksen aikana. Osakemarkkinoilla keskeinen teema oli tekoäly ja sijoittajien luottamus teknologisektorin tuloksentekokykyyn mittavien investointien myötä.

Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla osakekurssit nousivat myös Euroopassa ja erityisesti kehittyvillä markkinoilla, jossa nähtiin voimakas osakekurssien nousu. Vahva sijoittajasentimentti ja riskinottohalukkuus näkyi myös yrityslainamarkkinoilla. Luottoriskimarginaalien kaventuminen jatkui vuoden toisella puoliskolla ja yrityslainojen kysyntä pysyi vahvana. Valtionlainamarkkinoilla nähtiin korkojen nousua vuoden viimeisellä neljänneksellä, mikä osaltaan laski korkosijoitusten tuottoja. Valuuttamarkkinoilla Yhdysvaltain dollarin kurssi pysyi vakaana suhteessa euroon.

Suomen taloustilanne

Vuosi 2025 starttasi Suomen talouden elyessä. Vuoden edetessä talouskasvu kuitenkin hyytyi ja loppuvuonna BKT jälleen supistui vuodentakaiseen verrattuna. Vuotta 2025 leimasi kuluttajien alakulo. Tämä näkyi myös Säästöpankin Säästämisbarometrissa, jonka mukaan kotitalouksien kokema taloudellinen ahdinko kääntyi jälleen nousuun.

Kotitalouksien alakulo näkyi siinä, että yksityisen kulutuksen kehitys oli varsin vaisua. Vastavasti kotitalouksien säästämisaste oli korkealla, eli kasvavista tuloista aiempaa suurempi osa ohjautui säästöihin, ei kulutukseen. Moni perhe kasvatti taloudellisia puskureitaan haastavien vuosien jälkeen.

Alakulosta huolimatta, kotitalouksien taloudellinen asema parani monella mittarilla vuonna 2025. Palkansaajien ostovoima jatkoi kasvuaan, inflaatio rauhoittui ja korkotaso vakautui aiempaa matalammalle tasolle. Epävarmuutta sen sijaan ylläpiti odotuksia korkeammaksi noussut työttömyys ja maailmantalouden epävarmuudet.

Yritysten luottamus sen sijaan kehittyi kotitalouksia myönteisemmin. Yritysten luottamus talouden näkymiin parani vuoden mittaan, joskin taso oli vielä varsin maltillinen. Investoinneissa nähtiin pientä heräilyä, mutta selvää piristymistä saadaan vielä odottaa. Rakentamisessa vaikeat ajat jatkuivat. Konkurssien määrä jatkoi kasvuun vuonna 2025.

Asuntomarkkinat Suomessa

Asuntokaupan taantuma, joka on jatkunut jo lokakuusta 2022 alkaen, on vielä vaikuttamassa asuntomarkkinaan. Epävarmuutta asuntomarkkinoille luo kuitenkin edelleen maailmanpoliittinen tilanne, alhainen kuluttajien luottamus sekä työllisyystilanne. Olimme ennustaneet kuluneelle vuodelle 8–10 prosenttiyksikön kasvua kiinteistönvälittäjien tekemien vanhojen asuntojen kauppamäärään sekä vanhojen osakehuoneistojen keskimääräiseksi hintakehitykseksi 2 prosenttiyksikköä.

Kauppamäärä nousi lähes ennustemme mukaisesti noin 10 prosenttiyksikköä vuodesta 2024, mutta keskimääräinen hintakehitys vanhoissa osakehuoneistoissa oli noin -6 prosenttiyksikköä poiketen paljon ennusteestamme.

Kysyntä on kohdistunut etenkin omakotitaloihin ja perhekokoluokan asuntoihin. Pienten asuntojen kysyntä on pysynyt edelleen alhaisella tasolla, johtuen etenkin sijoitusasutuskysynnän vähäisyydestä ja ensiasunnonostajien varovaisuudesta. Vuoden aikana asuntokauppamäärät kasvoivat eniten Oulussa ja PK-seudulla. Uudisasuntokauppojen määrä laski edellisestä vuodesta noin 14 prosenttiyksikköä.

Alkaneen vuoden 2026 asuntomarkkinaan vaikuttaa kuluttajien luottamuksen ja työmarkkinatilanteen kehittyminen. Markkinoilla odotetaan myös uudisasuntorakentamisen elpymistä.



SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN TULOS JA TASE

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N TUNNUSLUVUT

(1 000 euroa)	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Korkokate	14 020	16 982	13 495
Liiketulos	8 522	2 560	-19 142
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	10 106	5 537	-15 810
Liiketoiminnan kulut yhteensä	-2 672	-2 396	-2 289
Tilikauden tulos	6 818	5 877	-18 672
Kulu-tuottosuhte	0,26	0,43	-0,14
Taseen loppusumma	3 453 912	3 283 032	2 606 508
Oma pääoma	136 626	129 808	99 361
Oman pääoman tuotto %	5,1 %	5,1 %	-17,2 %
Kokonaispääoman tuotto %	0,2 %	0,2 %	-0,7 %
Omavaraisuusaste %	4,0 %	4,0 %	3,8 %
Vakavaraisuussuhde %	21,2 %	15,3 %	12,5 %
Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista	1 089	-581	-1 043

TULOS (VERTAILUTieto 1-12/2024)

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n liiketulos oli 8,5 (2,6) miljoonaa euroa ja kauden tulos verojen jälkeen 6,8 (5,9) miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan tuotot yhteensä olivat 10,1 (5,5) miljoonaa euroa.

Korkokate laski 14,0 (17,0) miljoonaa euroon korkotuottojen ollessa 144,3 (162,3) miljoonaa euroa samalla, kun korkokulut olivat -130,3 (-145,3) miljoonaa euroa. Korkokatteen laskua selittää markkinakorkotason lasku ja asuntoluottokannan lasku. Korkoriskin suojaamiseksi tehtyjen koronvaihtosopimusten osuus korkokatteesta oli -64,3 (-56,1) miljoonaa euroa.

Palkkiotuotot ja -kulut, netto muodostui palkkioista asiakkailta sekä välittäjäpankeille maksetuista palkkioista päätyen -9,6 (-10,3) miljoonaa euroon.

Kaupankäynnin nettotuotot olivat 5,7 (-1,2) miljoonaa euroa, mistä suojauslaskennan nettotuloksen osuus oli 5,6 (0,0) miljoonaa euroa ja johdannaisten arvostukseen tehdyn DVA-oikaisun osuus 0,1 (-1,1) miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan kulut ennen rahoitusvarojen arvonalenemisiä olivat -2,7 (-2,4) miljoonaa euroa.

Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista olivat 1,1 (-0,6) miljoonaa euroa. Arvonalentumistappioiden positiiviseen kehitykseen vaikutti erityisesti toukokuussa toteutettu ECL-mallin muutos sekä makrotalouden ennusteiden muutosvaikutukset ECL-laskennassa.

TASE JA RAHOITUS (VERTAILUTieto 31.12.2024)

Lainat ja saamiset asiakkailta olivat 2 155 (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 suuruinen kiinteistövakuudellinen joukkovelkakirjalaina.

Syyskuussa Sp-Kiinnitysluottopankki laski liikkeeseen uuden katetun joukkovelkakirjalainan kansainvälisille pääomamarkkinoille. Kiinteäkorkoinen 500 miljoonan euron suuruinen kiinteistövakuudellinen joukkovelkakirjalaina on viiden vuoden mittainen.

Katettujen joukkolainojen kirjanpitoarvo tilikauden lopussa oli 2 731 (2 532) miljoonaa euroa. Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:ltä nostettujen rahoitusluottojen määrä oli 481 (469) miljoonaa euroa.

Katsauskauden lopussa oma pääoma oli 136,6 (129,8) miljoonaa euroa.

VAKAVARAIUUS JA RISKIASEMA

Vakavaraisuuden hallinta (vertailutieto 31.12.2024)

Sp-Kiinnitysluottopankki on määritellyt vakavaraisuuden hallintaprosessin, jonka tavoitteena on pankin riskinkantokyvyn riittävyden turvaaminen suhteessa toiminnan kaikkiin olennaisiin riskeihin. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Sp-Kiinnitysluottopankki tunnistaa ja arvioi toimintaansa liittyvät riskit kattavasti ja mitoittaa riskinkantokykynsä vastaamaan Sp-Kiinnitysluottopankin riskien yhteismäärää. Vakavaraisuuden hallintaprosessin kautta määritettävät sisäiset pääomatarpeet perustuvat vakavaraisuussäätelyn Pilari I:n mukaisiin pääomavaateisiin ja sen ulkopuolisiin riskeihin kuten rahoitustaseen korkoriskiin, sijoitussalkun markkinariskiin ja liiketoimintariskiin. Sisäisessä arviointiprosessissa Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi pääoman määrän, joka riittää kattamaan myös Pilari I:n ulkopuolisista riskeistä syntyvät odottamattomat tappiot.

Pankin hallituksella on kokonaisvastuu vakavaraisuudenhallinnasta. Pankin hallitus hyväksyy vakavaraisuuden hallinnan lähtökohdat, tavoitteet ja periaatteet. Lisäksi hallitus vahvistaa yleiset vaatimukset vakavaraisuuden mittaus- ja arviointimenetelmille sekä yleiset periaatteet vakavaraisuuden hallintaprosessin järjestämisestä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hallitus vahvistaa riskistrategiat ja määrittää tavoitetasot pääomalle, joka kattaa kaikki liiketoiminnasta ja ulkoisen toimintaympäristön muutoksista aiheutuvat olennaiset riskit. Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvien yhteisöjen vakavaraisuutta, maksuvalmiutta ja asiakasriskejä valvotaan konsolidoidusti yhteenliittymätasolla. Keskusyhteisön hallitus on asettanut yhteenliittymän ja pankkien vakavaraisuudelle tavoitetasot, joita seurataan neljännesvuosittain.

Stressitestit

Osana vakavaraisuuden hallintaprosessia Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi omaa riskiasemaansa ja pääoman riittävyttä stressitesteillä. Stressitestejä käytetään arvioitaessa miten erilaiset poikkeuksellisen vakavat, mutta mahdolliset tilanteet voivat vaikuttaa tuloksentelekykyyn, vakavaraisuuteen ja pääomien riittävyteen. Stressitestien avulla pyritään tunnistamaan Sp-Kiinnitysluottopankin kannalta keskeisimmät riskit ja arvioimaan, miten haavoittuvainen pankin rakenne on näiden riskien toteutumisen suhteen. Vakavaraisuuden hallintaprosessin tavoitteena on myös ylläpitää ja kehittää laadukasta riskienhallintaa.

Pääoman jatkuvuussuunnitelma

Sp-Kiinnitysluottopankin pääoman jatkuvuussuunnitelma on tehty ennalta arvaamattomien tapahtumien varalle, jotka saattavat vaarantaa pankin vakavaraisuuden. Osana pääoman

jatkuvuussuunnitelmaa ovat pääoman määrälle ja laadulle hallituksen asettamat tavoitetasot ja seurantarajat, joita seurataan neljännesvuosittain. Pääoman jatkuvuussuunnitelmassa on kuvattu toimenpiteet, joihin toimiva johto ja hallitus voivat ryhtyä, jos vakavaraisuussuhdeluvulle asetettu seurantaraja rikkoutuu.

Pilari I -pääomavaateet

Sp-Kiinnitysluottopankin suurimmat pääomavaateet muodostuvat kiinteistövakuudellisista saamisista. Sp-Kiinnitysluottopankin luotto- ja vastapuoliriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade perusmenetelmällä. Markkinariskin pääomavaade lasketaan perusmenetelmällä valuuttapositioneille, mikäli kokonaisnettovaluuttaposition on yli 2 prosenttia omien varojen yhteismäärästä. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole kaupankäyntivarastoa ja Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintaan ei kuulu hyödykeriskin ottaminen.

OMAT VARAT JA VAKAVARAIUUS

Sp-Kiinnitysluottopankin omat varat olivat yhteensä 133,5 (124,8) miljoonaa euroa, kun yhteenlaskettu pääomavaatimus oli 66,0 (85,8) miljoonaa euroa. Ensisijainen pääoma muodostui kokonaan ydinpääomasta (CET1) ja sen määrä oli 133,5 (124,8) miljoonaa euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuussuhde oli kauden lopussa 21,2 (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 (1,25 %). Pilari II -pääomavaatimuksesta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ensisijaista pääomaa, josta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ydinpääomaa.

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 yksittäisi-

sen 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 talituspankkien 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 luotto- ja vastapuoliriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä. Vastuun arvonokaisuriskin pääomavaade lasketaan yksinkertaistetulla perusmenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade standardimenetelmällä. Markkinariskin pääomavaade lasketaan vain, 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 puolivuositarkastuksessa. 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 VAKAVARAIUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

Omat varat (1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Ydinpääoma ennen lakisäätteisiä oikaisuja	136 626	129 808
Ydinpääomaan tehtävät lakisäätteiset oikaisut	-3 104	-4 964
Ydinpääoma (CET1) yhteensä	133 522	124 844
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)		
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	133 522	124 844
Toissijainen pääoma (T2) yhteensä		
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	133 522	124 844
Riskipainotetut erät yhteensä	628 372	816 270
josta luottoriskin osuus	563 261	798 511
josta vastuun arvonokaisuriski (CVA)	11 056	12 077
josta markkinariskin osuus		
josta operatiivisen riskin osuus	54 055	5 681
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	21,2 %	15,3 %
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	21,2 %	15,3 %
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	21,2 %	15,3 %
Pääomavaatimus		
Omat varat yhteensä	133 522	124 844
Pääomavaatimus yhteensä*	66 036	85 761
Pääomapuskuri	67 486	39 082

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

VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

Sp-Kiinnitysluottopankin vähimmäisomavaraisuusaste oli 6,1 (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)	31.12.2025	31.12.2024
Ensisijainen pääoma	133 522	124 844
Vastuiden kokonaismäärä	2 187 147	2 343 258
Vähimmäisomavaraisuusaste	6,1 %	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

päättyi asettaa maaliskuussa 2025 Säästöpankkien yhteenliittymälle sekä Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:lle omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaade). Vaade tuli voimaan päätöksen asettamishetkestä 25.3.2025. Vaadetta ei kohdisteta jäsenluottolaitoksiin tai Sp-Keskuspankkiin.

MREL-vaade on luonteeltaan Pilari 2 -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. Omien varojen ja hyväksyttävien velkojen määrä suhteessa kokonaisriskin määrään oli 29,2 % ja suhteessa vastuiden kokonaismäärään 8,4 %. Omista varoista ja hyväksyttävistä veloista 100 % muodostui omista varoista ja etuoikeudeltaan huonommista veloista.

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

Alla olevassa taulukossa EU ILAC esitetään Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n sisäisen omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vaateen tiedot. Taulukossa EU TLAC2b esitetään omien varojen ja hyväksyttävien velkojen jakautuminen velkojen etuoikeusjärjestyksen mukaisiin maksukyvyttömyysluokkiin.

EU ILAC – SISÄINEN TAPPIONKATTAMISKYKY: SISÄINEN MREL-VÄHIMMÄISVAATIMUS JA TAPAUKSEN MUKAAN EU:N ULKOPUOLISTEN G-SII-LAITOSTEN OMIEN 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)	133 522	
EU-4	Hyväksyttävä ensisijainen lisäpääoma (AT1)		
EU-5	Hyväksyttävä toissijainen pääoma (T2)		
EU-6	Hyväksyttävät omat varat	133 522	
EU-7	Hyväksyttävät velat	50 071	
EU-8	joista sallittuja takauksia		
EU-9a	(Oikaisut)		
EU-9b	Omien varojen ja hyväksyttävien velkojen erät oikaisujen jälkeen	183 593	
Kokonaisriskin määrä ja vastuiden kokonaismäärä			
EU-10	Kokonaisriskin määrä	628 372	
EU-11	Vastuiden kokonaismäärä	2 187 147	
Omien varojen ja hyväksyttävien velkojen osuus			
EU-12	Omat varat ja hyväksyttävät velat prosenttiosuutena kokonaisriskin määrästä	29,22 %	
EU-13	joista sallittuja takauksia	0,00 %	
EU-14	Omat varat ja hyväksyttävät velat prosenttiosuutena vastuiden kokonaismäärästä	8,39 %	
EU-15	joista sallittuja takauksia	0,00 %	
EU-16	Ydinpääoma (CET1) (prosenttiosuutena kokonaisriskin määrästä), joka on käytettävissä yhteisöön sovellettavien vaatimusten täyttämisen jälkeen	13,47 %	
EU-17	Laitoskohtainen yhteenlaskettu puskurivaatimus		
Vaatimukset			
EU-18	Vaatimus ilmaistuna prosenttiosuutena kokonaisriskin määrästä	15,75 %	
EU-19	josta vaatimuksen se osa, joka voidaan täyttää takauksella	0,00 %	
EU-20	Vaatimus ilmaistuna prosenttiosuutena vastuiden kokonaismäärästä	5,92 %	
EU-21	josta vaatimuksen se osa, joka voidaan täyttää takauksella	0,00 %	
Lisätietoerät			
EU-22	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 72 a artiklan 2 kohdassa tarkoitettujen poissuljettujen velkojen kokonaismäärä		

EU TLAC2B: VELKOJEN ETUOIKEUSJÄRJESTYS (YHTEISÖ, JOKA EI OLE KRIISINRAKKAISUN KOHTEENA OLEVA YHTEISÖ)

		Maksukyvyttömyysluokka				Luokkien 1-n summa
		1	1	8	8	
		(kaikkein huonoin)	(kaikkein huonoin)	(kaikkein paras)	(kaikkein paras)	
		Kriisinratkaisun kohteena oleva yhteisö	Muu	Kriisinratkaisun kohteena oleva yhteisö	Muu	
2	Maksukyvyttömyysluokan kuvaus		Ydinpääoma		SNP-velat	
6	Omat varat ja hyväksyttävät velat täytettäessä sisäistä MREL-vähimmäisvaatimusta		133 522		50 071	183 593
7	joista: jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi mutta alle 2 vuotta					
8	joista: jäljellä oleva maturiteetti vähintään 2 vuotta mutta alle 5 vuotta				50 071	50 071
9	joista: jäljellä oleva maturiteetti vähintään 5 vuotta mutta alle 10 vuotta					
10	joista: jäljellä oleva maturiteetti vähintään 10 vuotta, lukuun ottamatta eräpäivättömiä arvopapereita					
11	joista: eräpäivättömät arvopaperit		133 522			133 522

Rivejä 1 ja 3–5 ei julkaista, koska ne eivät ole osa julkaisuvelvoitetta. Maksukyvyttömyysluokista esitetään vain ne luokat, joihin lukeutuvia eriä laitoksella on.

Riskiasema

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

Sp-Kiinnitysluottopankin luottoriskiasema on säilynyt vakaana ja riskitasoltaan maltillisena. Asuntoluottokannan saamisten arvonalentumiset olivat 1,5 (2,5) miljoonaa euroa. Järjestämättömät saamiset pysyivät alhaisella tasolla ollen 0,46 (0,37) prosenttia luottokannasta.

Riskienhallinnan tavoite

Riskienhallinnan tavoitteena on turvata pankin riskinkantokyky ja varmistaa toiminnan jatkuvuus. Riskinkantokyky muodostuu toiminnan laajuuteen ja vaativuuteen suhteutetusta riittävästä ja tehokkaasta riskienhallinnasta sekä kannattavaan liiketoimintaan perustuvasta riittävästä maksuvalmiudesta ja vakavaraisuudesta.

Riskienhallinnan periaatteet ja organisointi

Riskienhallinnalla tarkoitetaan liiketoiminnasta aiheutuvien sekä siihen olennaisesti liittyvien riskien tunnistamista, arviointia, mittaamista, rajoittamista ja seuranta. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa valvottavan maineelle ja siten varmistamaan ryhmästrategian toteuttamista. Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta on osa sisäistä valvontaa. Sp-Kiinnitysluottopankilla on liiketoiminnoista riippumaton riskienvalvontatoiminto.

Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta luo edellytykset riskien tunnistamiselle, arvioinnille, mittaamiselle ja riskien rajaamiselle Sp-Kiinnitysluottopankin kannalta turvalliselle tasolle. Eri riskialueiden ja liiketoimintojen edellyttämät pääomatarpeet määritetään luotettavasti ja riippumattomasti ja pääoma kohdennetaan suunnitelmallisesti nykyisen ja suunnitellun riskinoton mukaan sekä Sp-Kiinnitysluottopankin maksuvalmiuden hallinnan kannalta oikein.

Sp-Kiinnitysluottopankki altistuu toiminnassaan luotto-, markkina- ja operatiivisille riskeille sekä liiketoiminta- ja likviditeettiriskeille.

Luotto- ja vastapuoliriskit

Luotto- ja vastapuoliriskeillä tarkoitetaan sitä, että vastapuoli ei todennäköisesti täytä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Luottoriskien suurin lähde ovat luotot, mutta vastapuoliriskeä voi syntyä myös muunlaisista saamisista, kuten joukkovelkakirjalainoista, lyhytaikaisista saamista-

distuksista ja johdannaissovimuksista sekä taseen ulkopuolisista sitoumuksista, kuten käyttämättömistä luottojärjestelyistä ja -limiiteistä ja takauksista.

Sp-Kiinnitysluottopankin ydinliiketoiminta on kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain määräykset täyttävien kiinteistövakuudellisten luottojen myöntäminen sekä asuntovakuudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskeminen. Sp-Kiinnitysluottopankista rahoitetaan ainoastaan vähittäisvastuina käsiteltäviä asiakkaita, joita ovat henkilöasiakkaat ja elinkeinonharjoittajat. Kyseiset asiakasryhmät muodostavat pankin luotonannon sekä luottoriskin kannalta keskeiset kohderyhmät. Sp-Kiinnitysluottopankin luottoja välittävässä Säästöpankissa noudatetaan ko. Säästöpankin luotonannolle vahvistamia asiakasryhmäkohtaisia tavoitteita.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriskeillä tarkoitetaan riskiä siitä, että Sp-Kiinnitysluottopankki ei pysty suoriutumaan nykyisistä tai tulevista odotetuista ja odottamattomista kassausloputuksista ollenkaan tai vahingoittamatta merkittävästi Sp-Kiinnitysluottopankin taloudellista asemaa.

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ota talletuksia yleisöltä. Sp-Kiinnitysluottopankilla on Säästöpankkiryhmään ja Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n kanssa sopimus likvidien varojen käytöstä. Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj rahoittaa Sp-Kiinnitysluottopankin katepoolien ylivakuusvaateen.

Markkinariskien hallinta

Markkinariskien mittaamiselle ja seurannalle on asetettu limiitit ja muut seurantarajat. Keskeinen rahoitustaseen sisältämien markkinariskien mittaamisen ja seurannan väline on vakavaraisuuden hallintaprosessi, jossa rahoitustaseeseen markkinariskeille varataan pääomaa sekä normaalissa että stressiskenaariossa.

Operatiivinen riski

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, järjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Myös oikeudelliset ja compliance -riskit sisältyvät operatiivisiin riskeihin. Merkittävimpiin tuotteisiin, palveluihin, toimintoihin, prosesseihin ja järjestelmiin liittyvät operatiiviset riskit tunnistetaan. Operatiivisten riskien tunnistamisen kautta määritellään valvonta ja kontrollit. Osa operatiivisten riskien aiheuttamista tappioista suojataan vakuutusturvalla. Lisäksi pankin jatkuvuussuunnitelmilla varaudutaan toiminnan merkittäviin häiriöihin.

Liiketoimintariski

Liiketoimintariskit kuvaavat liiketoimintaympäristöstä johtuvien epävarmuuksien vaikutuksia liiketoimintaan. Liiketoimintariskit syntyvät kilpailusta, markkinoiden ja asiakaskäyttäytymisen muutoksista sekä tuloksen muodostumisen odottamattomista heilahteluista. Liiketoimintariskit voivat syntyä myös väärän strategian valinnasta, puutteellisesta johtamisesta tai hitaasta reagoinnista toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Liiketoimintariskiä hallitaan ja minimoidaan strategia- ja liiketoimintasuunnittelun kautta.

Pankin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä

Sp-Kiinnitysluottopankin varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään edellisen vuoden tilinpäätös, voitonjako, vastuuvapauden myöntäminen sekä valitaan hallituksen jäsenet. Päätökset Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoiminnasta ja strategisista asioista tekee Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus. Lisäksi hallituksen tehtävänä on tehdä päätökset merkittävimmistä Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintaan liittyvistä asioista sekä valita Sp-Kiinnitysluottopankille toimitusjohtaja. Hallituksen tehtäviin kuuluu myös varmistaa, että Sp-Kiinnitysluottopankilla on koko sen toiminnan kattava ja asiallisesti järjestetty kirjanpito, tilinpäätöskäytännöt ja taloudellinen raportointi. Lisäksi hallitus vastaa siitä, että Sp-Kiinnitysluottopankilla on riittävä ja asianmukaisesti järjestetty sisäinen valvonta, sisäinen tarkastus ja tilintarkastus. Hallituksen työskentely perustuu vahvistettuihin ohjeisiin ja hallituksen työjärjestykseen. Sp-Kiinnitysluottopankin toimitusjohtaja hoitaa Sp-Kiinnitysluottopankin juoksevaa hallintoa hallitukselta saamiensa ohjeiden mukaisesti.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan riippumattomuuden selvittäminen tapahtuu Finanssi- valvonnan antamien määräysten mukaisesti. Tehtävään valittaessa sekä vuosittain hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan on annettava selvitys yhteisöistä, joissa he toimivat. Lisäksi hallituksen jäsenen ja toimitusjohtajan on annettava Finanssi- valvonnan määräyksen mukainen sopivuus- ja luotettavuus selvitys tehtävää vastaanottaessaan.

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ja tilintarkastajat

Pankin hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään kolme ja enintään yhdeksän jäsentä.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen jäseninä ovat vuonna 2025 toimineet seuraavat henkilöt:

Ossi Öhman, puheenjohtaja
Samu Rouhe, varapuheenjohtaja
Toivo Alarautalahti, hallituksen jäsen
Fredrik Westerholm, hallituksen jäsen
Kai Koskela, hallituksen jäsen 13.3.2025 alkaen

Sp-Kiinnitysluottopankin toimitusjohtajana toimii Tero Kangas.

Sp-Kiinnitysluottopankin yhtiökokouksessa 13.3.2025 tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab. Yhteisön nimeämä päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Mikko Kylliäinen.

HENKILÖSTÖ

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

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat 14 Säästöpankkia omistavat Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n 100-prosenttisesti.

KESKEISIMMÄT ULKOISTETUT TOIMINNOT

Sp-Kiinnitysluottopankin keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu Oy Samlink Ab:hen. Pankin kirjanpito hoidetaan Figure Taloushallinto Oy:ssä, jonka osakekannan Säästöpankkiliitto osk omistaa tasaosuuksin kolmen muun pankkiryhmän kanssa.

YHTEISKUNTAVASTUU

Sp-Kiinnitysluottopankin yhteiskuntavastuulla tarkoitetaan Sp-Kiinnitysluottopankin vastuuta

yrittöimintansa vaikutuksista ympäröivään yhteiskuntaan ja yrityksen sidosryhmiin. Toimimalla Säästöpankkien kiinnitysluottopankkina Sp-Kiinnitysluottopankki omalta osaltaan tukee paikallisten Säästöpankkien yhteiskuntavastuuta. Sp-Kiinnitysluottopankin tiedot yhteiskuntavastuusta sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän konsolidoituun tilinpäätökseen sekä Säästöpankkiryhmän vuosittain julkaistavaan kestävyysraporttiin.

Lisätietoja Säästöpankkiryhmän vastuullisuudesta sekä Säästöpankkiryhmän vuosittain julkaitava kestävyysraportti löytyy sivuilta www.saastopankki.fi.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

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

VUODEN 2026 NÄKYMÄT

Toimintaympäristön näkymät

Vuoden 2026 maailmantalouden kasvunäkymät ovat vakaat, mutta yhä varsin verkkaiset. Esimerkiksi OECD odottaa maailmantalouden kasvun hidastuvan 2,9 %:iin. USA:ssa ja Kiinassa kasvun odotetaan hieman hidastuvan, Euroopassa hieman piristyvän. Kauppapoliittiset jännitteet ovat yhä korkealla ja tilanteet voivat muuttua nopeastikin. Yhtenä riskinä on tekoälyn ympärille kehittynyt mahdollinen kupla, joka puhjetessaan voisi aiheuttaa heiluntaa rahoitusmarkkinoilla. Tekoälyn käyttö joka tapauksessa lisääntyy ja tuo hiljalleen myös hyötyjä yrityksille.

Suomessa talouskasvun odotetaan piristyvän vuonna 2026. Paljon riippuu kuitenkin siitä, kuinka varovaisina kuluttajat pysyvät ja tilanne on siltä osin hauras. Korkea työttömyys pitäneet kotitaloudet varovaisina ainakin alkuvuoden. Toisaalta ostovoima kasvaa, inflaatio on rauhoittunut ja korkotaso vakautunut, mikä tukee kotitalouksien tilannetta. Lisäksi säästöjä on jo kerrytetty melko pitkään, joten luottamuksen parantuessa eväitä kulutuksen kasvattamiseen ja asuntojen hankintaan on olemassa. Odotamme Suomen BKT:n kasvavan 0,8 % vuonna 2026.

Yritysten investointien odotetaan asteittain piristyvän. Laskenut korkotaso tukee investointipäätöksiä, mutta globaalin talouden epävarmuudet heikentävät investointiympäristöä. Rakennussektorin ehdinko alkanee hiljalleen helpottamaan, mutta mitään nopeaa elpymistä ei ole näköpiirissä.

Liiketoiminnan näkymät

Sp-Kiinnitysluottopankki odottaa vuonna 2026 Säästöpankkien kiinteistövakuudellisen luottokannan kasvavan ja laadun pysyvän hyvänä. Sp-Kiinnitysluottopankki on suojautunut hyvin korkotason muutoksilta, eivätkä liikkeet korkomarkkinoilla vaikuta merkittävästi pankin korkokatteeseen. Vuonna 2016 perustettu joukkolainaohjelma mahdollistaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuja edelleen vuonna 2026.

HALLITUKSEN ESITYS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ

Sp-Kiinnitysluottopankin jakokelpoiset varat ovat 47 529 466,53 euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto 6 817 649,53 euroa kirjataan kertyneisiin voittovaroihin eikä osinkoa jaeta.

LISÄTIETOJA

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

VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Euroopan Arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvusta 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 yhtiön 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.

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), %:	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto (ROA), %:	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Taseen loppusumma (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %:	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$
Vakavaraisuussuhde, %:	$\frac{\text{Omat varat yhteensä}}{\text{Riskipainotetut erät yhteensä}} \times 100$

A woman with dark hair pulled back, wearing a brown button-down shirt, is sitting and looking at a laptop screen. Her hand is resting on her chin, and she has a thoughtful expression. The background is a blurred indoor setting with a grey sofa and a red wall.

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN IFRS-TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA

(1 000 euroa)	Liite	1-12/2025	1-12/2024
Korkotuotot		144 286	162 257
Korkokulut		-130 266	-145 275
Korkokate	6	14 020	16 982
Palkkiotuotot ja -kulut, netto	7	-9 591	-10 270
Kaupankäynnin nettotuotot	8	5 677	-1 185
Liiketoiminnan muut tuotot	9		11
Liiketoiminnan tuotot yhteensä		10 106	5 537
Henkilöstökulut	14	-41	-49
Liiketoiminnan muut kulut	9	-2 367	-2 122
Poistot ja arvonalentumistappiot aineettomista hyödykkeistä	16	-265	-225
Liiketoiminnan kulut yhteensä		-2 672	-2 396
Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista	10	1 089	-581
Liikevoitto		8 522	2 560
Tuloverot	18	-1 704	3 317
Tilikauden tulos		6 818	5 877

LAAJA TULOSLASKELMA

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Tilikauden tulos	6 818	5 877
Tilikauden laaja tulos	6 818	5 877

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN TASE

Vastaavaa (1 000 euroa)	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Varat			
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	10	1 245 356	902 174
Lainat ja saamiset asiakkailta	10	2 154 569	2 306 900
Johdannaiset	13	15 364	30 948
Sijoitusomaisuus	10	4 875	4 933
Aineettomat hyödykkeet	16	657	899
Muut varat	19	33 091	37 177
Varat yhteensä		3 453 912	3 283 032

Vastattavaa (1 000 euroa)	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Velat ja oma pääoma			
Velat			
Velat luottolaitoksille	11	496 710	500 630
Johdannaiset	13	42 184	62 587
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	11	2 730 851	2 531 721
Varaukset ja muut velat	19	47 542	58 286
Velat yhteensä		3 317 286	3 153 223
Oma pääoma			
Osakepääoma	17	88 439	81 766
Osakeanti	17		10 005
Rahastot	17	44 154	40 822
Kertyneet voittovarot	17	4 033	-2 785
Oma pääoma yhteensä		136 626	129 808
Velat ja oma pääoma yhteensä		3 453 912	3 283 032

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN RAHAVIRTALASKELMA

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	6 818	5 877
Oikaisut eriin, joilla ei ole rahavirtavaikutusta	-4 450	3 520
Laskennallisen veron muutos	1 704	-3 317
Liiketoiminnan rahavirta ennen saamisten ja velkojen muutosta	4 073	6 080
Liiketoiminnan varojen lisäys (-) tai vähennys (+)	18 364	-623 124
Saamistodistukset	56	60
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	-137 500	-499 770
Lainat ja saamiset asiakkailta	153 426	-111 305
Muut varat	2 382	-12 109
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-14 644	125 843
Velat luottolaitoksille	-3 920	111 280
Muut velat	-10 724	14 563
Maksetut tuloverot		151
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	7 793	-491 050
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-23	-17
Investointien rahavirta yhteensä	-23	-17

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Rahoituksen rahavirta		
Osakepääoman lisäykset		9 715
Osakeanti		10 005
Muut oman pääoman erien rahamääräiset lisäykset	3 332	4 850
Muut oman pääoman erien rahamääräiset vähennykset	-3 332	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, lisäykset	197 936	497 603
Rahoituksen rahavirta yhteensä	197 936	522 173
Rahavarojen muutos kaudella	205 706	31 106
Rahavarat kauden alussa	90 050	58 944
Rahavarat kauden lopussa	295 756	90 050
Rahavarat muodostuvat seuraavista eristä:		
Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta	295 756	90 050
Yhteensä	295 756	90 050
Oikaisut eriin, joilla ei ole rahavirtavaikutusta		
Tuloslaskelman verot		
Arvon alentumiset rahoitusvaroista	-1 089	581
Käyvän arvon muutokset	-5 606	45
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	265	225
Muut oikaisut	1 980	2 669
Yhteensä	-4 450	3 520
Rahavirtalaskelmaa koskevat lisätiedot		
Saadut korot	146 332	149 379
Maksetut korot	141 824	129 443

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

(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					
Tilikauden tulos				5 877	
Laaja tulos yhteensä				5 877	5 877
Liiketoimet omistajien kanssa					
Voitonjako					
Uusmerkintä	9 715	10 005	4 850		
Oma pääoma yhteensä 31.12.2024	81 766	10 005	40 822	-2 785	129 808
Oma pääoma 1.1.2025	81 766	10 005	40 822	-2 785	129 808
Laaja tulos					
Tilikauden tulos				6 818	
Laaja tulos yhteensä				6 818	6 818
Liiketoimet omistajien kanssa					
Siirrot erien välillä	6 673	-10 005	3 332		
Oma pääoma yhteensä 31.12.2025	88 439		44 154	4 033	136 626

A person in a white shirt is looking at a laptop and a smartphone. The laptop screen displays a financial chart with a candlestick pattern and a bar chart below it. The smartphone also displays a financial chart. The background is blurred, showing a desk and another laptop.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

LIITE 1. TIETOJA SP-KIINNITYSLUOTTOPANKISTA 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 eikä omaa palveluverkostoa. Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat Säästöpankit vastaavat sekä Sp-Kiinnitysluottopankin taseesta myönnettyjen lainojen hallinnoinnista että väliluottomallin kautta Säästöpankkien omista taseista myönnettyjen luottojen hoidosta. Väliluottomallissa katettujen joukkolainojen vakuutena käytetään yhteenliittymäsäästöpankkien taseissa olevia asuntoluottoja. Asiakassuhteiden hoito toteutetaan kokonaisuudessaan paikallisesti Säästöpankkien toimesta.

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 päivittäisasiain, säästämisen ja sijoittamisen sekä lainaamisen palveluihin. Tuote- ja palveluvalikoimaa täydentävät Säästöpankkiryhmään kuuluvien tuote-yhtiöiden 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 tuote-yhtiöt ovat Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj, Sp-Rahastoyhtiö Oy, Säästöpankkipalvelut Oy sekä Sp-Koti Oy.

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 merkittävin on 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 tai Sp-Kiinnitysluottopankin toimitiloista käyntiosoitteesta Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki.

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

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus on 10. helmikuuta 2026 hyväksynyt Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätöksen ajalta 1.1.–31.12.2025 ja tilinpäätös asetetaan yhtiökokouksen 2026 vahvistettavaksi. Yhtiökokouksella on mahdollisuus vahvistaa tilinpäätös tai jättää se vahvistamatta.

LIITE 2. LAATIMISPERIAATTEET

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet -liitetiedossa kerrotaan Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätöksen yleiset laatimis- sekä yhdistelyperiaatteet. Rahoitusinstrumenteista, aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä sekä liiketoiminnan tuotoista on esitetty tässä liitetiedossa keskeisimmät periaatteet ja kunkin erän liitetiedossa tarkemmin kokonaisuudessaan. Muiden tulos- ja tase-erien laadintaperiaatteet on esitetty kunkin liitetiedon yhteydessä (liitteet 6–23).

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet liitetiedon lopussa on esitetty päättyneellä tilikaudella voimaan astuneet uudet IFRS-standardit ja tulkinnat sekä tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet standardit ja tulkinnat.

2.1 YLEISTÄ

Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätös on laadittu Euroopan Unionissa hyväksytyjen 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.

Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätös laaditaan euroina, joka on pankin kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta.

Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta johdannaisia ja suojauskohteita käyvän arvon suojauksessa (suojatun riskin osalta), jotka on arvostettu käypään arvoon.

Varat ja velat netotetaan ainoastaan, kun Sp-Kiinnitysluottopankilla ja vastapuolella on sekä laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus, että aikomus netottaa summia tai realisoida omaisuuserän sekä suorittaa velan samanaikaisesti.

2.2 RAHOITUSINSTRUMENTIT

Rahoitusvarat ja -velat

Sp-Kiinnitysluottopankki soveltaa rahoitusinstrumenttien kirjaamiseen ja arvostamiseen sekä yleisen suojauslaskennan piirissä oleviin suojaussuhteisiin IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia.

Luokittelu Sp-Kiinnitysluottopankin taseessa on riippumaton IFRS 9:n mukaisista ryhmistä. Samalle riville taseeseen kirjatuille varoille ja veloille voidaan näin ollen soveltaa eri arvostusperusteita. Taseeseen kirjattujen rahoitusvarojen ja -velkojen jako arvostusluokkiin esitetään liitteessä 12.

Alkuperäinen kirjaaminen

Rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluva erä kirjataan taseeseen, kun yhteisöstä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Rahoitusvarojen selvityspäiväkäytännön mukainen osto tai myynti kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivän perusteella.

Rahoitusvarat ja -velat arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä käypään arvoon, ja jos kyseessä on muu kuin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattava rahoitusvaroihin kuuluva erä tai rahoitusvelka, siihen lisätään tai siitä vähennetään hankkimisesta tai liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot. Myöhemmillä kausilla transaktiomenot kirjataan tuloslaskelmaan korkotuotoksi tai -kuluksi, osana rahoitusvaran tai -velan efektiivistä korkoa.

Rahoitusvarojen luokittelu ja luokittelun määrittely

Sp-Kiinnitysluottopankki luokittelee rahoitusvarat myöhempää arvostamista varten seuraaviin arvostusluokkiin:

- Jaksotettu hankintameno
- Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta (käyvän arvon rahasto)
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat.

Rahoitusvelat arvostetaan lähtökohtaisesti jaksotettuun hankintamenuun. Käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetaan johdannais sopimukset sekä muiden sijoittajien osuudet konsolidoitavissa rahastoissa.

Luokitteluperiaatteet sekä rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen eri arvostusluokkiin on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 12.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavien vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon muutos kirjataan laskennallisella verolla oikaistuna muihin laajan tuloksen eriin sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Rahoitusvarasta luovuttaessa tai myydessä saatu voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Laajan tuloksen eriin kirjataan myös käyvän arvon muutokset koskien oman pääoman ehtoisia sijoituksia, joiden osalta Sp-Kiinnitysluottopankki on tehnyt alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä peruuttamattoman valinnan esittää myöhemmät käyvän arvon muutokset muissa laajan tuloksen erissä. Edellä mainittu valinta on tehty esimerkiksi merkittävässä sijoituksissa yhteistyökumppaneihin tai yhtiöihin, joihin on liiketoiminnallinen suhde. Oman pääoman ehtoista sijoituksesta saatavat osingot kirjataan tuloslaskelmaan, kun oikeus maksuun saadaan, osakkeesta saatavat pääomanpalautukset kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien osalta käyvän arvon rahastoon kertynyttä voittoa tai tappiota ei siirretä tulosvaikutteiseksi missään vaiheessa.

Jos rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimukseen perustuvat rahavirrat neuvotellaan uudelleen, tai niihin tehdään muutoin muutoksia ja tämä uudelleen neuvottelu tai muutosten tekeminen ei johda kyseisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän kirjaamiseen pois taseesta, rahoitusvaroihin kuuluvan erän bruttomääräinen kirjanpitoarvo lasketaan uudelleen ja tehdystä muutoksesta aiheutuva voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjaaminen pois taseesta

Rahoitusvara kirjataan pois taseesta, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaraan kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai mikäli erä siirretään toiselle osapuolelle näin täyttäen taseesta poiskirjaamisen edellytykset.

Rahoitusvaroihin kuuluva erä on siirretty toiselle osapuolelle siinä tapauksessa, että Sp-Kiinnitysluottopankki joko:

- siirtää sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtojen saamiseen toiselle osapuolelle; tai

- pitää itsellään sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtojen saamiseen mutta ottaa vastatakseen sopimukseen perustuvan velvollisuuden maksaa kyseiset rahavirrat yhdelle tai useammalle vastaanottajalle ”läpikulkujärjestelyllä”. Sopimusta voidaan pitää ”läpikulkujärjestelynä” kun:

- Velvollisuutta maksaa lopulliselle saajalle ei ole, mikäli ei saada kerättyä vastaavia määriä alkuperäisestä omaisuuserästä
- Alkuperäisen omaisuuserän myynti tai panttaaminen on siirtosopimuksella estetty

Siirrettäessä rahoitusvaroihin kuuluva erä toiselle osapuolelle, taseesta poiskirjaamisen edellytykset täytyvät vain kun:

- Omistamiseen liittyvät merkittävät riskit ja edut on siirretty toiselle osapuolelle; tai
- Omistamiseen liittyviä merkittäviä riskejä ja etuja ei ole siirretty toiselle osapuolelle tai pitänyt näitä itsellään, mutta määräysvalta on siirretty.

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta vain silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, toisin sanoen peruutettu, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty tai kumottu tai sen voimassaolo on lakannut. Jos jo lainanottajana ja lainanantajana olevien osapuolten välillä vaihdetaan vieraan pääoman ehtoisia instrumentteja, joiden ehdot poikkeavat huomattavasti toisistaan, vaihtoa on käsiteltävä alkuperäisen rahoitusvelan kuoletuksena ja uuden rahoitusvelan kirjaamisena. Ero kirjanpitoarvon ja maksetun vastikkeen välillä kirjataan tulosvaikutteisesti.

Arvonalentuminen

Odotettavissa olevat luottotappiot

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

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa käytettäviä menetelmiä ja parametreja kuvataan tarkemmin liitetiedossa 10.

Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä kirjataan taseeseen lainan kirjanpitoarvon vähennykseksi erilliselle tilille. Luottositoumusten ja takaussopimusten osalta tappiota koskeva vähennyserä kirjataan taseeseen varaukseksi. Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattavien saamistodistusten odotettavissa oleva luottotappio kirjataan oikaisemaan käyvän arvon rahastoa. Taseeseen kirjattujen odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset esitetään tuloslaskelman erässä Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista.

Toteutuneet luottotappiot

Lainat ja saatavat, joita ei pystytä perimään kirjataan lopulliseksi luottotappioksi, kun tavanomainen perintäprosessi on loppuunsaatettu ja yksittäisen lainan tai saatavan tappion lopullinen määrä pystytään laskemaan. Lopulliseksi todetut luottotappiot kirjataan pois taseesta vastaeränä tuloslaskelman erä Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista. Mahdolliset taseesta pois kirjaamisen jälkeen saadut suoritukset kirjataan oikaisuksi tuloslaskelman erään Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista.

Suojauslaskenta ja johdannaissopimukset

Sp-Kiinnitysluottopankki suojaa korkoriskiään käyvän arvon muutoksilta ja soveltaa suojaussuhteisiin suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauksen kohteena on kiinteäkorkoiset liikkeesen lasketut katetut joukkolainat.

Sp-Kiinnitysluottopankki soveltaa yleisen suojauslaskennan piirissä oleviin suojaussuhteisiin IFRS 9 -standardia.

Johdannaissopimukset arvostetaan käypään arvoon. Käypää arvoa suojaavien johdannaisten käypä arvo kirjataan taseeseen johdannaissaamiseksi tai -velaksi ja käyvän arvon muutos tuloslaskelman erään "Kaupankäynnin nettotuotot". Käypää arvoa suojaattaessa myös suojattava kohde arvostetaan suojauksen ajan käypään arvoon, vaikka se muuten arvostettaisiin jaksotettuun hankintamenuon. Suojattavan kohteen käyvän arvon muutos kirjataan kyseisen tase-erän oikaisuksi ja tuloslaskelmaan erään "Kaupankäynnin nettotuotot". Suojaavien johdannaisten korot esitetään korkotuottoina ja -kuluina niiden luonteen mukaisesti.

Suojauslaskennan aloittamisen hetkeltä dokumentoidaan suojattavan kohteen ja suojaavan johdannaisten suojaussuhde, kuten myös riskienhallinnan tavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategia. Suojaussuhteen tehokkuutta arvioidaan säännöllisesti, kuitenkin aina vähintään raportointihetkiltä.

2.3 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineeton hyödyke on yksilöitävissä oleva omaisuuserä, jolla ei ole aineellista olomuotoa. Sp-Kiinnitysluottopankin aineettomia hyödykkeitä ovat muun muassa tietokoneohjelmistot. Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, jos on todennäköistä, että omaisuuserästä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu Sp-Kiinnitysluottopankin hyväksi ja omaisuuserän hankintamenu on luotettavasti määriteltävissä.

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet arvostetaan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn hankintamenuon. Aineettomien hyödykkeiden laadintaperiaatteet on esitetty liitteessä 16.

2.4 TULOUTUSPERIAATTEET

Sp-Kiinnitysluottopankin merkittävimmät tuottoerät ovat korkokate sekä palkkiotuotot ja -kulut, netto. Korkokatteeseen kirjataan korot rahoitusvaroihin ja -velkoihin kuuluvista tase-eristä arvostusluokittelusta riippumatta. Korkotuotot ja -kulut jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä sopimuksen juoksuajan mukaan. Korkokateen laadintaperiaatteet on esitetty tarkemmin liitteessä 6.

Palkkiotuotot ja -kulut, netto erään kirjataan asiakkaille tarjottujen palveluiden tuotot ja kulut siihen määrään, johon Sp-Kiinnitysluottopankki katsoo olevansa oikeutettu luovutettuja palveluita vastaan. Palkkio tuloutetaan pääsääntöisesti, kun palvelu on suoritettu ja määräysvalta siirtynyt asiakkaalle. Palkkiotuotot ja -kulut, netto erän laadintaperiaatteet on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 7.

Liiketoiminnan muiden tuottoerien laadintaperiaatteet on esitetty kunkin erän liitetiedon yhteydessä.

2.5 SEGMENTTIRAPORTOINTI

Sp-Kiinnitysluottopankki harjoittaa pankkitoimintaa. Toimintaa käsitellään yhtenä segmenttinä, jonka perusteella raportoidaan pankin johdolle. Pankin tuotteita ja palveluita koskevat tiedot on esitetty liitteissä 6 Korkotuotot ja -kulut ja 7 Palkkiotuotot ja -kulut. Sp-Kiinnitysluottopankki ei ole jakanut tuottoja tai varoja maantieteellisten alueiden perusteella, sillä pankin rahoitustoiminta rajoittuu Suomeen. Luottokannan kehitystä asiakasryhmittäin ja asiakkaiden maksamien korkojen osuutta pankin kokonaiskorkotuotoista seurataan säännöllisesti. Merkittävimmät

luottokannan volyymit liittyvät kotitalouksien asuntoluottoihin, joita Säästöpankit välittävät. Yhdenkään yksittäisen asiakaskokonaisuuden osuus ei ylitä 10 % pankin kokonaiskorkotuotoista. Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n ylin päättävä elin on varsinainen yhtiökokous, joka valitsee yhtiön hallituksen ja tilintarkastajan.

2.6 UUDET IFRS-STANDARDIT JA TULKINNAT

Päätyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Sp-Kiinnitysluottopankki on noudattanut vuoden 2025 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia standardeja, mutta niillä ei katsottu olevan olennaista vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

Sovellettavat uudet ja muutetut IFRS-tilinpäätösstandardit 31.12.2025

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2025 mennessä.

Ajantasainen tieto sivulla: Endorsement - EFRAG

Vaihdettavuuden puuttuminen – muutokset IAS 21:een Valuuttakurssien muutosten vaikutukset (sovellettava 1.1.2025 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutokset edellyttävät yhdenmukaisen lähestymistavan soveltamista arvioitaessa, milloin valuutta voidaan vaihtaa toiseen valuuttaan, ja jos se ei ole vaihdettavissa, määritettäessä mitä vaihtokurssia voidaan käyttää ja mitä liitetietoja on esitettävä.

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut IFRS-tilinpäätösstandardit

Rahoitusinstrumenttien luokittelu ja arvostaminen – Muutokset IFRS 9:een Rahoitusinstrumentit ja IFRS 7:een Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

Muutokset selventävät, että yhtiön on sovellettava selvittämispäivään perustuvaa käsittelytapaa kirjatessaan rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan pois taseesta; ne myös sallivat sen, että yhtiö voi katsoa, että sähköistä maksujärjestelmää käyttäen maksettava rahoitusvelka on hoidettu ennen selvittämispäivää, jos tietyt edellytykset täyttyvät. Muutokset selventävät soveltamisohjeita, jotka koskevat rahoitusvarojen sopimukseen perustuvien rahavirtojen omi-

naisuuksien arviointia, ml. rahoitusvarat, joiden sopimusehdot saattavat muuttaa sopimukseen perustuvien rahavirtojen ajoitusta tai määrää – esim. rahoitusvarat, joihin liittyy ns. ESG-piirteitä, rahoitusvarat, joihin ei liity takautumisoikeutta, ja rahoitusvarat, jotka sopimuksella toisiinsa sidottuja instrumentteja.

Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11 (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

Vuosittaiset parannukset -menettelyn (Annual Improvements) kautta IFRS-tilinpäätösstandardeihin tehtävät pienet ja muut kuin kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutoksilla on selvennetty seuraavia standardeja:

- IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto: Ensilaatijan suojauslaskenta
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Taseesta pois kirjaamisesta johtuva voitto tai tappio; Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot käyvän arvon ja transaktiohinnan välisestä jaksotettavasta erosta; Luottoriskistä tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit – Vuokrasopimusvelkojen kirjaaminen pois taseesta; Transaktiohintaa
- IAS 7 Rahavirtalaskelmat – Hankintameno perustuva yhdistely

Sopimukset, joissa viitataan luonnonolosuhteista riippuvaiseen sähköön – Muutokset IFRS 9:een Rahoitusinstrumentit ja IFRS 7:een Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

Muutokset tukevat omaan käyttöön tarkoitetun poikkeuksen soveltamista fyysisiin sähkönhankintasopimuksiin (PPA), edellyttäen että yhtiö on ollut ja sen odotetaan olevan nettosähkönostaja koko sopimuskauden ajan. Tietyin ehdoin muutokset mahdollistavat myös virtuaalisten PPA-sopimusten sekä sellaisten fyysisten PPA-sopimusten, jotka eivät täytä omaan käyttöön tarkoitetun poikkeuksen kriteerejä, nimeämisen suojausinstrumenteiksi rahavirtojen suojauksen kirjanpitokäsittelyssä. Lisäksi muutokset tuovat uusia tilinpäätöksessä esitettävien tietojen vaatimuksia, joiden tarkoituksena on auttaa sijoittajia arvioimaan PPA-sopimusten vaikutusta yhtiön taloudelliseen tulokseen ja rahavirtoihin.

Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency* – Muutokset IAS 21:een Valuuttakurssien muutosten vaikutukset (sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutokset selventävät kuinka yhtiöiden tulisi vaihtaa ei-hyperinflatorinen valuutta hyperinflatoriseen valuuttaan tilinpäätösraportoinnissa.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements* (sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

IFRS 18 korvaa IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardin. IFRS 18:n keskeisimmät uudet vaatimukset ovat seuraavat:

- Tuloslaskelmassa tuotot ja kulut on luokiteltava kolmeen uuteen määriteltyyn ryhmään, eli liiketoiminnan, investointien ja rahoituksen ryhmiin, sekä esitettävä kaksi uutta välisummaa: ”Liikevoitto tai -tappio” sekä ”Voitto tai tappio ennen rahoitusta ja tuloveroja”.
- Johdon määrittelemistä tuloksellisuutta kuvaavista tunnusluvuista on esitettävä liitetietoja tilinpäätöksessä. Nämä tunnusluvut ovat tuottojen ja kulujen välisummaa, joita käytetään julkisessa viestinnässä johdon näkemyksen esittämiseen yhtiön taloudellisesta tuloksesta.
- Tietojen esittäminen tilinpäätöksessä perustuen informaation yhdistelyä ja erittelyä koskeviin tarkennettuihin yleisiin vaatimuksiin. Lisäksi yhtiöiltä, jotka erittelevät kulut tuloslaskelmassa toiminnoittain, edellytetään tiettyjen kulujen erittelyjen esittämistä liitetiedoissa.

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures* ja Muutokset IFRS 19:een* (sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua).

Uusi standardi sallii sen, että tietyt edellytykset täyttävät tytäryhtiöt voivat soveltaa IFRS-tilinpäätösstandardeja laatimalla suppeammat tilinpäätöksen liitetiedot. Standardin nojalla tytäryhtiöt voivat ylläpitää vain yhtä kirjanpitoaineistoa, joka vastaa sekä niiden emoyhtiön että kyseisten yhtiöiden tilinpäätösten käyttäjien tarpeita, ja tämä vähentää tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevia vaatimuksia.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Muutokset IFRS 10:een Konsernitilinpäätös ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin* (vapaaehtoinen soveltaminen on sallittua, voimaantulo lykätty toistaiseksi).

Muutokset poistavat ristiriidan nykyisen konsolidointiin ja pääomaosuusmenetelmään liittyvien ohjeistusten välillä ja edellyttävät täysimääräisen voiton kirjaamista, kun siirretyt varat täyttävät IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaisen liiketoiminnan määritelmän.

LIITE 3. MERKITTÄVIMMÄT JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN SISÄLTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

ODOTETTAVISSA OLEVIEN LUOTTOTAPPIOIDEN MÄÄRITYS

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.

Tilinpäätöshetkellä 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 asuinalueiden 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.

Sp-Kiinnitysluottopankki on päivittänyt odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamallissa käytetyt talouden ennusteet loppuvuodesta 2025. Tarkemmat tiedot koskien talouden ennusteissa käytettyjä keskeisiä makrotalouden muuttujia ja skenaarioille asetettuja painoja on esitetty liitetiedossa 10 Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista.

KÄYPIEN ARVOJEN MÄÄRITTÄMINEN

Käypä arvo määritettäessä johdon tulee arvioida, onko markkinoilta saatavissa hintatietoja, joita voidaan pitää luotettavana indikaationa rahoitusinstrumentin käyvästä arvosta. Arvio perustuu näkemykseen markkinoiden toimivuudesta ja kaupankäynnin aktiivisuudesta yksittäisen rahoitusinstrumentin osalta.


Sp-Kiinnitysluottopankin käypään arvoon arvostettavat rahoitusinstrumentit koostuvat tilinpäätöshetkellä pääosin noteeratuista rahoitusvaroista, joille on saatavissa julkinen hintanoteeraus

tai rahoitusvaroista, joiden käyvän arvon määrittämisessä hyödynnetään todennettavissa olevaa markkinainformaatiota, kuten korkotietoja. Sp-Kiinnitysluottopankin johto katsoo, että markkinoiden toimivuutta ja yksittäisten rahoitusinstrumenttien kaupankäynnin aktiivisuutta koskevat edellytykset täyttyvät, jolloin markkinoilta saatavia hintatietoja voidaan pitää luotettavana indikaationa instrumenttien käyvästä arvosta.

Johdon harkintaa edellytetään tilanteessa, jossa käypää arvoa koskevaa hintatietoa ei ole saatavissa markkinoilta, ja rahoitusinstrumentin käypä arvo on määritettävä arvostusmenetelmän avulla. Tällaisissa tilanteissa käypien arvojen määrittämisessä käytettävät arvostusmenetelmät ja niissä käytettävät syöttötiedot perustuvat johdon arvioon koskien kyseisten instrumenttien arvostamisessa käytettäviä markkinakäytänteitä.

MUIDEN KUIN RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMISET

Jokaisen tilinpäätöksen yhteydessä arvioidaan, onko olemassa viitteitä keskeneräisen omaisuuserän arvonalentumisesta. Arvonalentumistestaus on myös tehtävä aina, kun ilmenee viitteitä arvonalentumisesta. Keskeneräisten aineettomien hyödykkeiden arvonalentumisen arviointi vaatii johdon harkintaa.



RISKIENHALLINNAN JA VAKAVARAISUUDEN PERIAATTEET

LIITE 4. RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTIPERIAATTEET

RISKIENHALLINNAN TAVOITE

Riskienhallinnan tavoitteena on turvata pankin riskinkantokyky ja varmistaa toiminnan jatkuvuus. Riskinkantokyky muodostuu toiminnan laajuuteen ja vaativuuteen suhteutetusta riittävästä ja tehokkaasta riskienhallinnasta sekä kannattavaan liiketoimintaan perustuvasta riittävästä maksuvalmiudesta ja vakavaraisuudesta.

RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET JA ORGANISOINTI

Riskienhallinnalla tarkoitetaan liiketoiminnasta aiheutuvien sekä siihen olennaisesti liittyvien riskien tunnistamista, arviointia, mittaamista, rajoittamista ja seuranta. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa valvottavan maineelle ja siten varmistamaan ryhmästrategian toteuttamista. Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta on osa sisäistä valvontaa.

Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta luo edellytykset riskien tunnistamiselle, arvioinnille, mittaamiselle ja riskien rajaamiselle Sp-Kiinnitysluottopankin kannalta turvalliselle tasolle. Eri riskialueiden ja liiketoimintojen edellyttämät pääomatarpeet määritetään luotettavasti ja riippumattomasti ja pääoma kohdennetaan suunnitelmallisesti nykyisen ja suunnitellun riskinoton mukaan sekä Sp-Kiinnitysluottopankin maksuvalmiuden hallinnan kannalta oikein.

Riskienhallinta on osa Sp-Kiinnitysluottopankin sisäistä valvontaa ja keskeinen osa Sp-Kiinnitysluottopankin operatiivista toimintaa.

Sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan johtamisen ja toiminnan sitä osaa, jolla pyritään varmistamaan:

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen
- taloudelliset ja tehokkaat prosessit
- toimintaan liittyvien riskien hallinta
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus
- säännösten noudattamisen valvonta (compliance)

- toiminnan, tietojen sekä yhteisön omaisuuden ja asiakkaiden varojen riittävä turvaaminen, ja
- riittävät ja asianmukaisesti järjestetyt manuaaliset ja tietotekniset järjestelmät toiminnan tueksi

Sp-Kiinnitysluottopankin sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että pankissa eri tasoille asetetut päämäärät ja tavoitteet saavutetaan sovittuja ja asetettuja sisäisen valvonnan ohjeita noudattaen. Sisäinen valvonta on sisältä käsin tapahtuvaa hallintoelinten ja organisaation itsensä hoitamaa tarkkailua ja kohdistuu ensi sijassa toiminnan tilaan, laatuun ja tuloksiin. Sisäistä valvontaa suorittavat hallitus, toimitusjohtaja, riskienvalvonta, esihenkilöt ja toimihenkilöt. Lisäksi toimihenkilöillä on velvollisuus ilmoittaa poikkeamista ja laittomuuksista ylemmälle organisaatiolle.

Sp-Kiinnitysluottopankin riskienhallinta perustuu hallituksen vahvistamaan liiketoimintastrategiaan, riskienhallintaohjeisiin, valtuusjärjestelmään sekä keskeisimmistä liiketoiminnan osa-alueista tuotettavaan riski- ja poikkeamaraportointiin.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole taloudelliseen kantokykyynsä nähden ylisuuria asiakas- tai sijoitusriskikeskittymiä eikä Sp-Kiinnitysluottopankin niitä strategiansa mukaisesti myöskään ota. Sp-Kiinnitysluottopankki pitää vakavaraisuutensa turvallisella tasolla.

Hallitukselle annetaan säännöllisesti tietoa Sp-Kiinnitysluottopankin eri riskeistä ja niiden tasoista. Hallitus asettaa riskinhalukkuuden tason hyväksymällä riskialuekohtaiset riski-strategiat ja tarvittavat riskilimiitit ja seurantarajat. Riskistrategian toteutumista seurataan riskilimiittien ja seurantarajojen valvonnalla ja raportoinnilla, jota suoritetaan liiketoiminnasta riippumattomasti. Hallitus myös hyväksyy valtuudet ja puitteet riskinotolle määrittelemällä sallitut riskirajat eri riskilajeille. Valtuuksien puitteissa vastuu päivittäisestä riskienseuranasta ja valvonnasta kuuluu toimivalle johdolle. Riskien raportointiin ja seurantaan tarkoitetut järjestelmät sekä käytännöt täyttävät riskienhallinnalle asetetut edellytykset ottaen huomioon Sp-Kiinnitysluottopankin toiminnan luonteen ja laajuuden.

Sp-Kiinnitysluottopankilla on seuraavat liiketoiminnasta riippumattomat toiminnot varmistamassa tehokas ja kattava sisäinen valvonta:

- riippumaton riskienvalvonta
- säännösten noudattamisen varmistamisesta vastaava toiminto (compliance)
- sisäisen tarkastuksen toiminto

Riippumattoman riskienvalvonnan tehtävänä on varmistaa ja valvoa, että Sp-Kiinnitysluottopankin riskienhallinta on riittävällä tasolla suhteessa pankin liiketoiminnan laatuun, laajuuteen, monimuotoisuuteen ja riskeihin. Riskienvalvontatoiminnon tehtävänä on avustaa Sp-Kiinnitysluottopankin hallitusta ja toimivaa johtoa riittävän riskienhallinnan järjestämisessä sekä toimivuuden ja tehokkuuden valvonnassa.

Compliance-toiminto varmistaa, että Sp-Kiinnitysluottopankissa noudatetaan lainsäädäntöä, viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä. Compliance-toiminnon vastuulla on valvoa, että Sp-Kiinnitysluottopankissa noudatetaan annettuja sisäisiä ohjeita, henkilöstöä sitovia eettisiä periaatteita sekä muita rahoitusmarkkinoilla vallitsevia ohjeita.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus on asettanut pankille sisäisen tarkastuksen ja vahvistanut sisäiselle tarkastukselle tarkastussuunnitelman sekä raportointiperiaatteet.

Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on pankin toimintaorganisaation sisäisen valvonnan laajuuden ja riittävyyden arviointi sekä riskienhallintajärjestelmien toimivuuden valvonta ja arviointi. Sisäinen tarkastus raportoi havainnoistaan toimitusjohtajalle ja hallitukselle.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus vastaa sisäisen valvonnan järjestämisestä lainsäädännön, viranomaisvaateiden ja keskusyhteisön hallituksen antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankin toimitusjohtaja ja muu johto vastaavat sisäisen valvonnan operatiivisesta järjestämisestä lainsäädännön, viranomaisvaateiden sekä keskusyhteisön ja pankin oman hallituksen antamien tarkempien sisäisten toimintaohjeiden mukaisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankin riippumattomista toiminnoista vastaavat Säästöpankkiliitto osk:n liiketoiminnoista riippumattomat toiminnot.

Säästöpankkien yhteenliittymän riskienhallinnan menettelytapoja ylläpidetään ja kehitetään keskusyhteisön riippumattoman riskienvalvonnan toimesta, jotta varmistetaan että myös kaikki uudet, olenaiset, mutta aikaisemmin tunnistamattomat riskit tulevat liiketoimintojen riskienhallinnan piiriin.

Merkittävät tai riskipitoiset sitoumukset tehdään kollegiaalisen päätöksentekomenettelyn mukaisesti ja valtuuksien käyttö on rajattu limiiteillä. Liiketoimintaa ja prosesseja ohjataan sisäisillä toimintaohjeilla, joiden noudattamista ja ajantasaisuutta valvotaan. Tehdyt päätökset ja merkittävät liiketoimet dokumentoidaan ja arkistoidaan. Olennainen osa riskienhallintaa suoritetaan päivittäisissä varmistuksissa. Tehtyjen päätösten toimeenpanoa seurataan hyväksymisillä, todentamisilla, varmistuksilla, täsmäytyksillä sekä seuranta- ja poikkeamisraporteilla.

Sp-Kiinnitysluottopankki altistuu toiminnassaan luotto-, markkina- ja operatiivisille riskeille sekä liiketoiminta- ja likviditeettiriskeille.

Luotto- ja vastapuoliriskit

Pankkitoiminnan merkittävin riski on luottoriski. Luottoriskin hallinnalla ja valvonnalla on suuri merkitys varmistettaessa pääomien riittävyyttä suhteessa liiketoiminnan riskeihin ja riskien toteutumisen aiheuttamiin tappioihin.

Luottoriskillä tarkoitetaan sitä, että vastapuoli ei todennäköisesti täytä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Luottoriskien suurin lähde ovat luotot, mutta luottoriskiä (vastapuoliriskiä) voi syntyä myös muunlaisista saamisista, kuten joukkovelkakirjalainoista, lyhytaikaisista saamistodistuksista ja johdannaissovimuksista sekä taseen ulkopuolisista sitoumuksista, kuten käyttämättömistä luottojärjestelyistä ja -limiiteistä ja takauksista.

Sp-Kiinnitysluottopankin ydinliiketoiminta on kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain määräykset täyttävien kiinteistövakuudellisten luottojen myöntäminen sekä asuntovakuudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskeminen. Sp-Kiinnitysluottopankista rahoitetaan ainoastaan vähittäisvastuina käsiteltäviä asiakkaita, joita ovat henkilöasiakkaat ja elinkeinonharjoittajat. Kyseiset asiakasryhmät muodostavat pankin luotonannon sekä luottoriskin kannalta keskeiset kohderyhmät. Sp-Kiinnitysluottopankin luottoja välittävässä Säästöpankissa noudatetaan ko. Säästöpankin luotonannolle vahvistamia asiakasryhmäkohtaisia tavoitteita.

Luottoriskien hallinta

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ohjaa luottoriskien hallintaa, siinä käytettäviä menetelmiä sekä niiden valvontaa ja raportointia vahvistamallaan luottoriskistrategialla, sen perusteella antamallaan luottoriskejä ja niiden hallintaa koskevilla ohjeilla sekä asettamallaan riskilimiiteillä ja muilla seurantarajoilla. Keskusyhteisön riskienvalvonta valvoo, että Sp-Kiinnitysluottopankki noudattaa näitä periaatteita.

Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintastrategia ja luotonanto-ohjeet määrittelevät enimmäismäärät riskikeskittymille ja ohjaavat luotonannon suuntaamista asiakassektoreittain, toimialoittain ja luottokelpoisuusluokittain. Sp-Kiinnitysluottopankin välittäjinä toimivat Säästöpankit myöntävät luottoja ja takauksia ensisijaisesti omalle tosiasialliselle toimialueelleen. Tällä varmistetaan yhtenä luotonannon perusteena oleva paikallinen, riittävän perusteellinen asiakastuntemus.

Sp-Kiinnitysluottopankki on ulkoistanut merkittävän osan luottoprosessistaan luottoja välittävälle Säästöpankeille sekä taustatoimintoja hoitavalle Säästöpankkipalvelut Oy:lle.

Luottoja välittävien Säästöpankkien ja Sp-Kiinnitysluottopankin välinen sopimus luottojen välitystoiminnasta säätelee Säästöpankkien oikeutta vastuullisena asiamiehenä lainata Sp-Kiinnitysluottopankin varoja yleisölle sekä hallinnoida ns. KLP-luottoja Sp-Kiinnitysluottopankin lukuun. Sopimuksen mukaan Säästöpankeilla on velvollisuus ja oikeus ostaa Sp-Kiinnitysluottopankista takaisin luotto, joka ei kelpaa kiinnitysluottopankin vakuuspooliin tai on muuttunut järjestämättömäksi.

Säästöpankeissa pankkien hallitukset ovat delegoineet luottovaltuuksia pankin johdolle/johdoryhmälle/luottotoimikunnalle ja muille nimetyille toimihenkilöille. Luottopäätökset tehdään pankin hallituksen vahvistamien Sp-Kiinnitysluottopankin luotonanto-ohjeiden mukaisesti. Pääsääntönä on vähintään kahden päätöksentekijän periaate. Luottopäätökset perustuvat asiakkaan luottokelpoisuuteen ja maksukykyyn sekä muiden luoton myöntämiskriteereiden, kuten vakuusvaatimusten täyttymiseen. Vakuudet arvostetaan varovaisesti käypään arvoon ja niiden käypiä arvoja seurataan säännöllisesti sekä tilastoja että hyvää toimialuetuntemusta hyödyntämällä. Säästöpankkien hallitukset ovat vahvistaneet pankeilleen ohjeet eri vakuusmuotojen arvostuksista ja niiden vakuusarvoista, joita vastaan luottoa voidaan myöntää. Vakuuden käyvän arvon arviointi perustuu aina tapauskohtaiseen arvioon.

Luotonanto henkilöasiakkaille myönnetään turvaavaa asuntovakuutta vastaan. Sp-Kiinnitysluottopankissa olevan luoton on aina täytettävä kiinnitysluottopankkilaissa asetetut määräykset ja Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen antamat erilliset ohjeet. Vakuuden on oltava parhaalla etusijalla oleva asuntovakuus.

Vakuuden arvon määrittelyssä noudatetaan Säästöpankkien yhteenliittymässä käytössä olevan luotto-ohjeistuksen periaatteita. Kaikista vakuudeksi tarjottavista tai vakuutena olevista kohteista on luottopäätöstä tehtäessä oltava riittävät tiedot, joiden perusteella kohteen käypä arvo voidaan luotettavasti määrittää. Vakuuden käypä arvo hyväksytään luottopäätöksellä, joka perustuu vakuuden arviointiin. Luottopäätös tehdään Säästöpankin luottopäätösvaltuuksien puitteissa.

Vakuuden arvo määritetään hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisesti. Vakuuden arvo päivitetään sellaisten merkittävien muutosten yhteydessä, jotka lisäävät pankin riskiä, esim. jos kanssavelallinen vapautetaan vastuusta. Vakuuden arvo päivitetään järjestelmään myös aina, jos pankin tietoon tulee, että yksittäisen vakuuskohteen arvo on oleellisesti laskenut.

Sp-Kiinnitysluottopankissa oleva asuntolainakanta ennen laskennallisia arvonalenemisiä oli 2 156 (2 309) miljoonaa euroa eli laski 153 miljoonaa euroa vuoden 2024 lopun tilanteesta. Laskennalliset arvonalenemiset asuntoluottojen kokonaiskannasta olivat 1,5 (2,5) miljoonaa euroa. Taseessa olevista luotoista henkilöasiakkaiden osuus on 98% ja elinkeinoharjoittajien 2%.

LUOTOT ASIAKASRYHMITTÄIN

(1 000 euroa)			
Asiakasryhmä	31.12.2025	31.12.2024	muutos %
Yksityisasiakas	2 110 603	2 260 766	-7 %
Yrityisasiakas	39 593	42 960	-8 %
Maatalous ja muut	5 826	5 722	2 %
Yhteensä	2 156 022	2 309 448	-7 %

Yksityisasiakkaan luottokelpoisuuden arviointi perustuu paikallisen säästöpankin hyvään asiakastuntemukseen sekä arvioon asiakkaan maksukyvyistä. Luotonmyöntö perustuu ensisijaisesti asiakkaan riittävään luotonhoitokykyyn. Asiakkaan maksukyky, aiempi maksukäyttäytyminen,

hakemuksen luottoluokitus ja vakuudet muodostavat perustan luottopäätöksille ja luoton riskiperusteiselle hinnoittelulle.

Riskiluokka	31.12.2025			Yhteensä	Suhteellinen osuus kannasta	
	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3		31.12.2025	31.12.2024
1 – Erinomainen luokka	921 129 625	1 478 035	0	922 607 659	42,8 %	9,5 %
2 – Hyvä luokka	472 873 604	3 693 369	0	476 566 973	22,1 %	27,9 %
3 – Hyvä luokka	455 928 135	14 886 862	0	470 814 997	21,8 %	34,3 %
4 – Keskimääräinen luokka	126 435 719	28 509 637	0	154 945 357	7,2 %	16,1 %
5 – Keskimääräinen luokka	10 192 541	43 629 392	0	53 821 932	2,5 %	6,8 %
6 – Heikko luokka	2 913 963	37 986 403	0	40 900 366	1,9 %	5,1 %
7 – Heikko luokka	755 941	25 985 627	0	26 741 568	1,2 %	0,0 %
D – Arvon alentunut	0	0	9 622 957	9 622 957	0,4 %	0,4 %
Yhteensä	1 990 229 528	156 169 324	9 622 957	2 156 021 809	100 %	100 %

Henkilöasiakkaiden PD-malli on uusittu vuonna 2025. Riskiluokkien suhteelliset osuudet eivät näin ollen ole täysin vertailukelpoisia vuoden 2024 suhteellisiin osuuksiin.

Luottoriskiä arvioidaan ja mitataan jatkuvasti seuraamalla mm. takaisinmaksussa esiintyviä viivästymisiä, odotettavissa olevia luottotappioita, ongelmasaamisia ja järjestämättömiä luottoja. Asiakaskohtaisia vastuiden ja vakuuksien määriä seurataan asiakasvastuuhenkilöiden taholta perustuen jatkuvaan maksukäyttäytymisen ja asiakkaiden toiminnan seuraamiseen. Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti asiakasvastuista, maksuviiveistä, odotettavissa olevista luottotappiosta, ongelmasaamisista ja järjestämättömistä luotoista. Luottosalkun keskittymiä seurataan asiakkaittain ja toimialoitain ja raportointi sisältää mm. riskien määrän ja kehityksen näiden lisäksi myös luottoluokittain.

Ongelmasaamiset

Ongelmasaamisia, viivästyneiden maksujen, lainahoitajoustoja ja järjestämättömiä saamia seurataan säännöllisesti. Ongelmasaamisilla tarkoitetaan vastuita, joissa asiakas on luokiteltu maksukyvyttömäksi joko yli 90 päivää erääntyneiden merkittävien saamisten vuoksi tai muista syistä pidetään epätodennäköisenä, että asiakas selviäisi velvoitteistaan.

Viivästyneillä maksuilla tarkoitetaan sitä, että asiakkaan saatavat ovat rästissä 30–89 päivää, samalla asiakas on jo ns. potentiaalinen ongelma-asiakas. Sp-Kiinnitysluottopankin viivästyneet saamiset olivat noin 0,17 prosenttia (0,11) luottokannasta.

Järjestämättömäksi saamiseksi luokitellaan luotot, joilla vähintään yksi seuraavista kriteereistä täyttyy: luotto on luokiteltu maksukyvyttömäksi, luotto on ECL-vaiheessa 3 tai luotolla on järjestämätön lainahoitajousto.

Sp-Kiinnitysluottopankissa järjestämättömien saamisten määrä oli vuoden 2025 lopussa 0,46 (0,37) prosenttia luottokannasta. Järjestämättömien määrä pysyi vuonna 2025 kohtuullisella tasolla.

Lainahoitajoustoina raportoidaan saamiset, joiden ehtoja on neuvoteltu uudelleen asiakkaan heikentyneestä maksukyvyistä johtuen. Uudelleen neuvoteltujen saamisten lainaehtoja on helpotettu asiakkaan taloudellisista vaikeuksista johtuen esimerkiksi myöntämällä lyhennysvapaa, jonka kesto on 6–12 kuukautta. Tietyissä olosuhteissa velallisen joutuessa taloudellisiin vaikeuksiin asiakkaalle annetaan myönnytys lainaehtoihin lyhennysvapaan tai luoton uudelleenjärjestelyn muodossa ja tällä tavalla pyritään turvaamaan asiakkaan maksukyky ja välttämään mahdollisia luottotappioita. Lainahoitajoustojen myöntämisen edellytyksenä on, että asiakkaan taloudelliset vaikeudet ovat lyhytaikaisia ja tilapäisiä. Pankin lainahoitajoustoissa saamia oli yhteensä 30 (16) miljoonaa euroa.

Arvon alentuminen ja odotettavissa olevat luottotappiot on kuvattu tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

Luotonannon keskittymäriskit

Luotonannon riskikeskittymiä syntyy tai voi syntyä esimerkiksi silloin, kun luottosalkku sisältää suuria määriä luottoja ja muita vastuita seuraaville tahoille:

- yksittäiselle vastapuolelle
- ryhmille, jotka muodostuvat yksittäisistä vastapuolista ja niihin sidoksissa olevista yhteisöistä
- tietyille toimialoille
- tiettyjä vakuuksia vastaan
- joiden maturiteetti on sama tai
- joissa tuote/instrumentti on sama.

Sp-Kiinnitysluottopankin yhdelle asiakkaalle ja/tai asiakaskokonaisuudelle, myöntämien luottojen kokonaismäärä ei saa ylittää luottolaitoslaissa, muissa säädöksissä tai Finanssivalvonnan tai muun valvontaviranomaisen antamissa määräyksissä ja ohjeissa vahvistettuja enimmäismääriä. Yksittäisten vastapuolien aiheuttamia keskittymäriskkejä on säännelty limiiteillä ja enimmäisasiakasvastuuta koskevilla toimintaohjeilla.

Markkinariski

Markkinariskillä tarkoitetaan yleisesti markkinahintojen muutoksen aiheuttamaa vaikutusta rahoitusvarojen ja -velkojen markkina-arvoon. Sp-Kiinnitysluottopankin merkittävin markkinariski on rahoitustaseen korkoriski, jota seurataan sekä nykyarvon että tuloriskin kautta.

Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintana on laskea liikkeelle kiinnitysluottopankkilain alla euromääräisiä, asuntovakuudellisia joukkovelkakirjalainoja sekä myöntää kiinnitysluottopankkilaisissa tarkoitettuja asuntoluottoja.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei määritellyn mukaisesti ole kaupankäyntivarastoa. Sp-Kiinnitysluottopankki voi hankkia väliaikaisena tätevuutena tai likviditeettipuskurissa käytettäviä joukkovelkakirjoja, mutta muuten sillä ei tule olemaan sijoitussalkkua.

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ota osakeriskiä, hyödykeriskiä eikä valuuttariskiä. Sekä liikkeeseen laskettavat katetut joukkolainat että niiden vakuutena olevat asuntolainat ja mahdolliset väliaikaiset tätevuudet sekä taseen ja taseen ulkopuoliset muut erät ovat kaikki euromääräisiä.

Markkinariskien hallinta

Markkinariskien mittaamiselle ja seurannalle on asetettu limiitit ja muut seurantarajat. Keskeinen rahoitustaseen sisältämien markkinariskien mittaamisen ja seurannan väline on

vakavaraisuuden hallintaprosessi, jossa rahoitustaseeseen markkinariskeille varataan pääomaa sekä normaalissa että stressiskenaariossa.

Rahoitustaseen korkoriski

Sp-Kiinnitysluottopankin merkittävin markkinariski on rahoitustaseen korkoriski, jota seurataan sekä nykyarvon että tuloriskin kautta.

Korkoriskillä tarkoitetaan korkomuutosten haitallista vaikutusta pankin taseen ja taseen ulkopuolisten erien markkina-arvoon (nykyarvoriski) tai korkokatteeseen (tuloriski).

Sp-Kiinnitysluottopankissa korkoriskiä syntyy luotonannon ja varainhankinnan korkoperusteiden eroavaisuuksista.

Sp-Kiinnitysluottopankissa johdannaissopimuksia tehdään vain riskien suojaamiseksi. Sp-Kiinnitysluottopankki hallitsee korkoriskiä kiinnittämällä molemmat puolet taseesta lyhyisiin markkinakorkoihin. Mahdolliset tätevuudet tai likviditeettipuskurin joukkovelkakirjat suojataan lyhyisiin markkinakorkoihin. Tehtäviin suojauksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Kaikki suojaavat johdannaiset tehdään suoraan Sp-Kiinnitysluottopankista Säästöpankkiryhmän ulkopuolisen luottolaitoksen kanssa.

Korkoriskejä mitataan sekä korkokatteen että taseen nykyarvon muutoksen kautta. Nykyarvomenetelmässä mitataan, kuinka paljon taseen käypä arvo muuttuu korkojen muuttuessa, kun kunkin tase-erän markkina-arvo lasketaan kyseisen instrumentin rahavirtojen nykyarvona. Tuloriskimallissa ennustetaan tulevaa korkokatetta vuoden horisontilla markkinakorkojen muuttuessa.

Alla olevassa taulukossa esitetään korkokatteen herkkyys korkokäyrän yhden prosenttiyksikön paralleelin muutoksen yhteydessä.

KORKOHERKKYYSANALYYSI 1 %-YKSIKÖN PARALLEELI MUUTOS KORKOKÄYRÄÄN

(1 000 euroa)	Korkokatteen muutos			
	31.12.2025		31.12.2024	
Aika	Alas	Ylös	Alas	Ylös
Muutos tulevaan 12 kuukauteen	-1 373	1 388	-1 151	1 167
Muutos 12–24 kuukauteen	-1 551	1 551	-1 277	1 294

LIKVIDITEETTIRISKI

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että pankki ei pysty suoriutumaan nykyisistä tai tulevista odotetuista ja odottamattomista kassausolosvirkauksista ollenkaan tai vahingoittamatta merkittävästi pankin taloudellista asemaa. Likviditeettiriski voidaan jakaa lyhyen aikavälin maksuvalmiusriskiin ja pitkän aikavälin rakenteelliseen rahoitusriskiin. Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa yhteenliittymä ei pysty suoriutumaan maksuvelvoitteistaan niiden erääntyessään ilman merkittäviä taloudellisia seuraamuksia. Rakenteellinen rahoitusriski kuvaa pankin taseen pitkän aikavälin rahoitusrakenteesta johtuvaa riskiä siitä, että pankin varojen ja velkojen maturiteetit, hinnoitteluperusta tai käyttäytyminen eivät ole tasapainossa. Epätasapaino voi aiheuttaa haasteita rahoituksen saatavuuteen, hinnoitteluun tai uudelleenrahoituksen vaikeutumiseen pitkällä aikavälillä.

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ota talletuksia yleisöltä. Sp-Kiinnitysluottopankilla on Säästöpankki-ryhmään ja Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi

Oyj:n kanssa sopimus likvidien varojen käytöstä. Sp-Kiinnitysluottopankin välittäjänä toimiva säästöpankki tai sitä edustava Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj jälleenrahoittavat Sp-Kiinnitysluottopankin varoista välittämänsä luotot määrällä, joka vastaa luottoluokituslaitoksen Sp-Kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemille katetuille joukkolainoille määräämää ylivakuusvaadetta. Sp-Kiinnitysluottopankin ylivakuustarve rahoitetaan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n myöntämästä luottolimitistä.

Likviditeettireservi ja maksuvalmiusvaatimus

Sp-Kiinnitysluottopankille on myönnetty poikkeuslupa vakavaraisuusasetuksessa maksuvalmiudelle asetetuista vaatimuksista. Sp-Kiinnitysluottopankilla on silti vapaiden likvidien varojen reservi likviditeettitilanteen nopean ja yllättävän heikentymisen varalle. Likviditeettireservin koko johdetaan edelleen maksuvalmiusvaatimuksesta. Likviditeettireservi koostuu maksuliiketilillä ja LCR-tilillä pidettävistä varoista.

Varat 2025 (1 000 euroa)	Yhteensä	alle 3 kk	3–12 kk	1–5 v	> 5 v
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	1 082 159	5 047	21 021	547 395	508 697
Lainat ja saamiset asiakkailta	4 134 143	50 715	159 622	1 258 698	2 665 107
Sijoitusomaisuus	5 000	0	0	5 000	0
Rahoitusvarat yhteensä	5 221 302	55 762	180 643	1 811 093	3 173 803

Velat 2025 (1 000 euroa)	Yhteensä	alle 3 kk	3–12 kk	1–5 v	> 5 v
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	523 512	6 593	123 702	324 648	68 570
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 958 494	0	551 207	1 891 038	516 250
Rahoitusvelat yhteensä	3 482 007	6 593	674 908	2 215 685	584 820

Varat 2024 (1 000 euroa)	Yhteensä	alle 3 kk	3–12 kk	1–5 v	> 5 v
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	902 320	90 050		312 500	499 770
Lainat ja saamiset asiakkailta	4 431 321	54 003	172 586	955 931	3 248 801
Sijoitusomaisuus	5 000		5 000		
Rahoitusvarat yhteensä	5 338 641	144 053	177 586	1 268 431	3 748 571

Velat 2024 (1 000 euroa)	Yhteensä	alle 3 kk	3–12 kk	1–5 v	> 5 v
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	527 644	34 918	63 238	323 039	106 450
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 762 567		325 008	1 895 880	541 680
Rahoitusvelat yhteensä	3 290 211	34 918	388 246	2 218 918	648 130

Vertailukauden tiedot on oikaistu vastaamaan vuoden 2025 esitystapaa. Oikaisuisia on huomioitu korkokassavirrat maturiteettiluokittain.

OPERATIIVINEN RISKI

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, järjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Myös oikeudelliset ja compliance-riskit sisältyvät operatiivisiin riskeihin. Lisäksi maineriskiä hallitaan osana operatiivisia riskejä. Myös luotto- ja kaupankäyntiprosessien eri vaiheisiin sisältyy sekä operatiivisia riskejä että luotto-, likviditeetti- ja markkinariskejä, joita on arvioitu ryhmätason operatiivisten riskien arvioinnissa. Strategiset riskit on tässä rajattu operatiivisten riskien ulkopuolelle.

Sp-Kiinnitysluottopankissa noudatetaan voimassa olevia lain säännöksiä, viranomaisten antamia määräyksiä, Finanssiala ry:ssä vahvistettuja hyvän pankkitavan säännöksiä sekä operatiivisten riskien hallinnan periaatteita ja järjestämistä samoin kuin muita Sp-Kiinnitysluottopankin sisäisiä ohjeita.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksella on kokonaisvastuu pankin operatiivisesta riskistä, riskinottotason linjauksesta ja operatiivisten riskien hallintaan liittyvistä menettelytavoista, jotka liittyvät tunnistamiseen, mittaamiseen, rajoittamiseen, seurantaan sekä valvontaan. Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus hyväksyy operatiivisten riskien hallinnan periaatteet ja keskeiset operatiiviset ohjeet. Riskienhallintaorganisaatio valvoo, että kaikissa säästöpankkiryhmään kuuluvissa yhtiöissä ja yksiköissä sovelletaan operatiivisten riskienhallintakehikkoa.

Merkittävimpiin tuotteisiin, palveluihin, toimintoihin, prosesseihin ja järjestelmiin liittyvät operatiiviset riskit tunnistetaan. Operatiivisten riskien tunnistamisen kautta määritellään valvonta ja kontrollit. Osa operatiivisten riskien aiheuttamista tappioista suojataan vakuutusturvalla. Lisäksi pankin jatkuvuussuunnitelmilla varaudutaan toiminnan merkittäviin häiriöihin.

Operatiiviselle johdolle raportoidaan säännöllisesti operatiivisista riskeistä ja toteutuneista vahingoista sekä läheltä piti tilanteista.

OIKEUDELLISET RISKIT

Oikeudellisilla riskeillä tarkoitetaan pätemättömistä sopimuksista tai puutteellisesta dokumentaatiosta aiheutuva tappiota ja lain tai viranomaismääräysten rikkomisesta aiheutuva sanktioiden, korvausvelvollisuuden asiakasta kohtaan tai menetetyn liikearvon riskiä. Sp-Kiinnitysluottopankin toiminnassa noudatetaan pankkialan vakioehtoja. Muita kuin vakioehtoisia sopimuksia laadittaessa käytetään lakiasiantuntijoita sekä tarvittaessa myös ulkopuolisia asiantuntijoita.

Säännösten noudattamisesta ja koordinoinnista vastaa compliance-toiminto. Se varmistaa, että lainsäädäntöä, sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä noudatetaan. Compliance-toiminnon vastuulla on myös valvoa, että annettuja sisäisiä ohjeita ja henkilöstöä sitovia eettisiä periaatteita sekä myös muita rahoitus- ja vakuutusmarkkinoilla vallitsevia ohjeita noudatetaan. Päämäärätavoitteena on välttää compliance-riskien toteutumista säästöpankkiryhmän toiminnassa.

LIIKETOIMINTARISKI

Liiketoimintariskit kuvaavat liiketoimintaympäristöstä johtuvien epävarmuuksien vaikutuksia liiketoimintaan. Liiketoimintariskit syntyvät kilpailusta, markkinoiden ja asiakaskäyttäytymisen muutoksista sekä tuloksen muodostumisen odottamattomista heilahteluista. Liiketoimintariskit voivat syntyä myös väärän strategian valinnasta, puutteellisesta johtamisesta tai hitaasta reagoinnista toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Liiketoimintariskiä hallitaan ja minimoidaan strategia- ja liiketoimintasuunnittelun kautta.

LIITE 5. VAKAVARAISUUDEN HALLINTA

Sp-Kiinnitysluottopankki on määritellyt vakavaraisuuden hallintaprosessin, jonka tavoitteena on pankin riskinkantokyvyn riittävyden turvaaminen suhteessa toiminnan kaikkiin olennaisiin riskeihin. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Sp-Kiinnitysluottopankki tunnistaa ja arvioi toimintaansa liittyvät riskit kattavasti ja mitoittaa riskinkantokykynsä vastaamaan Sp-Kiinnitysluottopankin riskien yhteismäärää. Vakavaraisuuden hallintaprosessin kautta määritettävät sisäiset pääomatarpeet perustuvat vakavaraisuussäätelyn Pilari I:n mukaisiin pääomavaateisiin ja sen ulkopuolisiin riskeihin kuten rahoitustaseen korkoriskiin, sijoitussalkun markkinariskiin ja liiketoimintariskiin. Sisäisessä arviointiprosessissa Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi pääoman määrän, joka riittää kattamaan myös Pilari I:n ulkopuolisista riskeistä syntyvät odottamattomat tappiot.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksella on kokonaisvastuu vakavaraisuudenhallinnasta. Hallitus hyväksyy vakavaraisuuden hallinnan lähtökohdat, tavoitteet ja periaatteet. Lisäksi hallitus vahvistaa yleiset vaatimukset vakavaraisuuden mittaus- ja arviointimenetelmille sekä yleiset periaatteet vakavaraisuuden hallintaprosessin järjestämisestä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hallitus vahvistaa riskistrategiat ja määrittää tavoitetasot pääomalle, joka kattaa kaikki liiketoiminnasta ja ulkoisen toimintaympäristön muutoksista aiheutuvat olennaiset riskit. Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvien yhteisöjen vakavaraisuutta, maksuvalmiutta ja asiakasriskejä valvotaan konsolidoidusti Yhteenliittymän tasolla. Keskusyhteisön hallitus on asettanut yhteenliittymän ja pankkien vakavaraisuudelle tavoitetasot, joita seurataan neljännesvuosittain.

Stressitestit

Osana vakavaraisuuden hallintaprosessia Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi omaa riskiasemaansa ja pääoman riittävyttä stressitesteillä. Stressitestejä käytetään arvioitaessa miten erilaiset poikkeuksellisen vakavat, mutta mahdolliset tilanteet voivat vaikuttaa tuloksentekokykyyn, vakavaraisuuteen ja pääomien riittävyteen. Stressitestien avulla pyritään tunnistamaan Sp-Kiinnitysluottopankin kannalta keskeisimmät riskit ja arvioimaan, miten haavoittuvainen pankin rakenne on näiden riskien toteutumisen suhteen. Vakavaraisuuden hallintaprosessin tavoitteena on myös ylläpitää ja kehittää laadukasta riskienhallintaa.

Pääomanjatkuvuussuunnitelma

Sp-Kiinnitysluottopankin pääoman jatkuvuussuunnitelma on tehty ennalta arvaamattomien tapahtumien varalle, jotka saattavat vaarantaa pankin vakavaraisuuden. Osana pääoman jatkuvuussuunnitelmaa ovat pääoman määrälle ja laadulle hallituksen asettamat tavoitetasot

ja seurantarajat, joita seurataan neljännesvuosittain. Pääoman jatkuvuussuunnitelmassa on kuvattu toimenpiteet, joihin toimiva johto ja hallitus voivat ryhtyä, jos vakavaraisuussuhdeluvulle asetettu seurantaraja rikkoutuu.

PILARI I -PÄÄOMAVAATEET

Sp-Kiinnitysluottopankin suurimmat pääomavaateet muodostuvat kiinteistövakuudellisista saamisista. Säästöpankkien yhteenliittymän luotto- ja vastapuoliriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä. Vastuun arvonokaisuriskin pääomavaade lasketaan yksinkertaistetulla perusmenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade standardimenetelmällä. Markkinariskin pääomavaade lasketaan vain, mikäli kokonaisnettovaluuttapositio on yli 2 prosenttia omien varojen yhteismäärästä. Säästöpankkien yhteenliittymällä ei ole kaupankäyntivarastoa ja Yhteenliittymän liiketoimintaan ei kuulu hyödykeriskin ottaminen.

OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS

Sp-Kiinnitysluottopankin omat varat olivat yhteensä 133,5 (124,8) miljoonaa euroa, kun yhteenlaskettu pääomavaatimus oli 66,0 (85,8) miljoonaa euroa. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuussuhde oli kauden lopussa 21,2 (15,3) prosenttia ja vähimmäisomavaraisuusaste 6,1 (5,3) prosenttia. Finanssivalvonta on myöntänyt yhteenliittymälle poikkeusluvan, jonka mukaisesti Säästöpankkien yhteenliittymän sisäisten rahoituserien riskipainona käytetään vakavaraisuuslaskennassa 0 %. 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 järjestelmäriskipuskuri (1 %) ennallaan. Päätös tulee voimaan 1.7.2026.

Finanssivalvonta ei asettanut vuonna 2025 muuttuvaa lisäpääomavaatimusta. 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 valuuttapositioneille, mikäli kokonaisnettovaluuttaposition on yli 2 prosenttia omien varojen yhteismäärästä. Säästöpankkien yhteenliittymällä ei ole kaupankäyntivarastoa ja Yhteenliittymän liiketoimintaan ei kuulu hyödykeriskin ottaminen.

Vakavaraisuusasetuksen vuoden 2025 alusta voimaan tulleet muutokset (CRR3) nostivat Säästöpankkien yhteenliittymän vakavaraisuussuhdetta hieman.

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 puolivuosi- ja vuosikatsauksessa. Säästöpankkiryhmä julkistaa ns. Pilari III:n mukaiset vakavaraisuustiedot erikseen tilinpäätöksen yhteydessä.

Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennös sekä Pilari III:n mukaiset tiedot ovat saatavissa www.saastopankki.fi-verkkopalvelussa.

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN VAKAVARAIUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

Omat varat (1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Ydinpääoma ennen lakisääteisiä oikaisuja	136 626	129 808
Ydinpääomaan tehtävät lakisääteiset oikaisut	-3 104	-4 964
Ydinpääoma (CET1) yhteensä	133 522	124 844
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)		
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	133 522	124 844
Toissijainen pääoma (T2) yhteensä		
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	133 522	124 844
Riskipainotetut erät yhteensä	628 372	816 270
josta luottoriskin osuus	563 261	798 511
josta vastuun arvonoikaisuriski (CVA)	11 056	12 077
josta markkinariskin osuus		
josta operatiivisen riskin osuus	54 055	5 681
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	21,2 %	15,3 %
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	21,2 %	15,3 %
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	21,2 %	15,3 %
Pääomavaatimus		
Omat varat yhteensä	133 522	124 844
Pääomavaatimus yhteensä*	66 036	85 761
Pääomapuskuri	67 486	39 082

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

VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

Sp-Kiinnitysluottopankin vähimmäisomavaraisuusaste oli 6,1 (5,3) prosenttia ylittäen selvästi 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)	31.12.2025	31.12.2024
Ensisijainen pääoma	133 522	124 844
Vastuiden kokonaismäärä	2 187 147	2 343 258
Vähimmäisomavaraisuusaste	6,1 %	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 2 -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.

An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm orange glow over the scene. In the foreground, a multi-lane highway bridge spans across a river. The city is densely packed with buildings of various heights and colors, including modern glass-fronted structures and older brick buildings. A prominent tall, modern building with a glass facade stands out in the middle ground. The sky is a mix of orange, yellow, and light blue.

TULOS- JA TASE-ERIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

LIITE 6. KORKOKATE

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

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Korkotuotot		
Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavista saamistodistuksista	118	135
Lainoista ja saamisista luottolaitoksilta	27 144	28 230
Lainoista ja saamisista asiakkailta	75 164	97 894
Muista	497	573
Yhteensä	102 924	126 832
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista		
Johdannaissopimuksista		
Suojaavista johdannaisista	41 362	35 425
Yhteensä	41 362	35 425
Korkotuotot yhteensä	144 286	162 257

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

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Korkokulut		
Jaksotettun hankintamenoön kirjattavista rahoitusveloista		
Veloista luottolaitoksille	-19 200	-14 307
Liikkeeseenlasketuista velkakirjoista	-46 922	-39 509
Muista	118	18
Yhteensä	-66 004	-53 798
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista		
Johdannaissopimuksista		
Suojaavista johdannaisista	-64 261	-91 477
Yhteensä	-64 261	-91 477
Korkokulut yhteensä	-130 266	-145 275
Korkokate yhteensä	14 020	16 982

LIITE 7. 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)	1-12/2025	1-12/2024
Palkkiotuotot		
Luotonannosta	808	845
Yhteensä	808	845
Palkkiokulut		
Luotoista*	-10 344	-11 106
Muista	55	-9
Yhteensä	-10 400	-11 115
Palkkiotuotot ja -kulut, netto	-9 591	-10 270

* Koostuu pääosin välittäjäpankeille maksetuista palkkioista.

LIITE 8. KAUPANKÄYNNIN NETTOTUOTOT

Kaupankäynnin nettotuottoihin kirjataan käyvän arvon suojauslaskennan nettotuotot.

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Suojauslaskennan nettotuotot		
Suojaavien instrumenttien käyvän arvon muutos	5 251	59 672
Suojattavien kohteiden käyvän arvon muutos	355	-59 716
Suojauslaskennan nettotuotot, yhteensä	5 606	-45
DVA-oikaisu johdannaisten käypään arvoon	71	-1 141
Kaupankäynnin nettotuotot, yhteensä	5 677	-1 185

Tarkemmat tiedot suojauslaskentaan määritetyistä johdannaissopimuksista on esitetty liitetiedossa 13.

LIITE 9. MUUT TUOTOT JA KULUT

9.1 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjataan mahdolliset vuokra- ja osinkotuotot ja muita liiketoiminnan tuottoja.

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Pankkitoiminnan muut tuotot		11
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä		11



9.2 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Muut hallintokulut		
Muut henkilöstökulut	-1	-4
Toimistokulut	-1 243	-1 135
ICT-kulut	-290	-273
Yhteyskulut	-11	-11
Markkinointikulut	-6	-7
Yhteensä	-1 550	-1 430
Muut liiketoiminnan kulut		
Muut liiketoiminnan kulut	-816	-692
Yhteensä	-816	-692
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-2 367	-2 122
Tilintarkastuspalkkiot		
Palkkiot tilintarkastuslain 1 luvun 1 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetuista toimeksiannoista	-44	-22
Tilintarkastukseen liittyvät palvelut	-1	-1
Muut palvelut	-13	
Yhteensä	-57	-23

LIITE 10. LAINAT JA SAAMISET

10.1 LAINAT JA SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA JA ASIAKKAILTA

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

31.12.2025 (1 000 euroa)	Ei arvonalennettu (brutto)	Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL)	Tasearvo
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta			
Talletukset*	1 245 526	-171	1 245 356
Yhteensä	1 245 526	-171	1 245 356
Lainat ja saamiset asiakkailta			
Lainat	2 156 022	-1 453	2 154 569
Yhteensä	2 156 022	-1 453	2 154 569
Lainat ja saamiset yhteensä	3 401 548	-1 624	3 399 925

*josta talletukset Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 1 245 526 tuhatta euroa.

vähennyserä. Alla olevassa taulukossa on esitetty lainojen ja saamisten bruttoarvo, odotettavissa olevia luottotappiota 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	3 209 073

*josta talletukset Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 902 320 tuhatta euroa.

10.2 SJOITUSOMAISUUS

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat sijoitukset		
Saamistodistukset valtiolta	4 878	
Saamistodistukset valtiolta, ulkomaiset		4 934
Odotettavissa olevat luottotappiot	-3	-1
Yhteensä	4 875	4 933

10.3 ARVONALENTUMISTAPPIOT RAHOITUSVAROISTA

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

Odotettavissa olevan luottotappion määrittämisessä sovelletaan kolmivaiheista mallia, jossa lasketaan 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 luottotappio 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 luottotappio 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 luottotappio toteutuu rahoitusvaran jäljellä olevana voimassaoloaikana.

Viereisessä taulukossa on esitetty odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan kohteena olevat rahoitusvarat arvonalentumisvaiheittain.

ODOTETTAVISSA OLEVIEN LUOTTOTAPPIOIDEN LASKENNAN PIIRIIN KUULUVAT RAHOITUSVARAT ARVONALENTUMISVAIHEITTAIN

(1 000 euroa)	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
Rahoitusvarat 31.12.2025				
Lainat ja saamiset asiakkailta	1 990 230	156 169	9 623	2 156 022
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	956 525			956 525
Sijoitusomaisuus	4 879			4 879
Taseen ulkopuoliset erät	736			736
Yhteensä	2 952 370	156 169	9 623	3 118 162

(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 kynnsarvot 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 kynnsarvot ylittyvät.
- Lainanhoitojousto: jos sopimus ei ole järjestämätön, lainanhoitojoustomerkintä 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
	12 kk ECL	Koko voimassaoloajan ECL	Koko voimassaoloajan ECL	
(1 000 euroa)				
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2025	632	1 537	399	2 568
Siirto vaiheeseen 1	60	-154		-95
Siirto vaiheeseen 2	-117	674	-114	442
Siirto vaiheeseen 3	-2	-111	381	267
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	251	13		264
Erääntymiset ja lyhennykset	-103	-274	-184	-561
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-447	-658	70	-1 036
ECL-mallin muutokset	-124	-248	-25	-397
ECL:n nettomuutos	-482	-759	127	-1 115
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2025	150	777	525	1 453

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

	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
	12 kk ECL	Koko voimassaoloajan ECL	Koko voimassaoloajan ECL	
(1 000 euroa)				
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2025	148			148
Myönnetyt uudet luotot	36			36
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-10			-10
ECL:n nettomuutos	26			26
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2025	174			174
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2025 yhteensä				1 627
Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos 1.1.–31.12.2025 yhteensä				-1 089

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

	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
	12 kk ECL	Koko voimassaoloajan ECL	Koko voimassaoloajan ECL	
(1 000 euroa)				
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: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 SIOJITUSOMAISUUS

	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
	12 kk ECL	Koko voimassaoloajan ECL	Koko voimassaoloajan ECL	
(1 000 euroa)				
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2024	57			57
Myönnetyt 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 OLEVIEN 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*LG D*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 ennakaiset 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. Efektiviä korkona käytetään sopimuksen korkoa ja se lasketaan vaiheissa 1 ja 2 bruttokirjanpitoarvolle ja vaiheissa 3 alentuneelle kirjatulle arvolle.

Sijoitusomaisuuteen kuuluvien luottojen ja saamistodistusten odotettavissa olevat luottotappiot lasketaan ostoeräkohtaisesti käyttämällä maksukyvyttömyyden todennäköisyys / tappio-osuus (PD*LG D*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 ennustejakson 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%	6 %	-10,0 % / 7,0 %	-4,0 % / 8,0 %
- BKT muutos	0,0 % / 1,4 %	0,8 % / 2,0 %	1,4 %
- Investoinnit	-2,0 % / 4,0 %	1,0 % / 5,0 %	3,50 %

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 391 tuhatta euroa.

Luottosopimusten ECL-laskennassa päivitettiin maatilavakuuksien huomioiminen vakuuskohdistuksessa lokakuussa 2025. Maatilavakuuksien kohdalla siirryttiin käyttämään vakuuksien käypää arvoa asunto-osuuden käyvän arvon sijaan. Kyseinen muutos pienensi ECL-määrää 6 tuhatta euroa.

Muutosvaikutukset on esitetty rivillä ”ECL-mallin parametrien muutokset”.

LIITE 11. RAHOITUS

11.1 VELAT LUOTTOLAITOKSILLE

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Velat luottolaitoksille		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat*	496 710	500 630
Velat luottolaitoksille yhteensä	496 710	500 630

*Joista Velat Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluville luottolaitoksille 480 500 (469 000) tuhatta euroa.

11.2 LIIKKEESEENLASKETUT VELKAKIRJAT

(1 000 euroa)	31.12.2025		31.12.2024	
	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo
Katetut joukkolainat	2 750 000	2 744 973	2 550 000	2 545 488
Katettujen joukkolainojen käyvän arvon arvostus		-14 122		-13 767
Liikkeeseenlasketut velkakirjat yhteensä	2 750 000	2 730 851	2 550 000	2 531 721

SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N LIIKKEESEENLASKETUT KATETUT JOUKKOLAINAT

(1 000 euroa)	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Maturiteetti	Korko- sidonnaisuus	Nimelliskorko	Eräpäivä
XS2014370915	500 000	499 805	7 v	Kiinteä	0,050 %	19.6.2026
XS2550557800	750 000	747 962	5 v	Kiinteä	3,125 %	1.11.2027
XS2391343196	500 000	501 140	7 v	Kiinteä	0,010 %	28.9.2028
XS3177997130	500 000	498 004	5 v	Kiinteä	2,625 %	11.9.2030
XS2812394737	500 000	498 063	7 v	Kiinteä	3,250 %	2.5.2031
Yhteensä	2 750 000	2 744 973				

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

LIITE 12. 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 arvioidessa 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 instrumenttikohtaisesti 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 instrumenttikohtaisesti. 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 hankintamenuun 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 epä johdonmukaisuus tai vähennetään merkittävästi tällaista epä johdonmukaisuutta, 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 hankintamenuun kirjattavat
- käypään arvoon tuloslaskelman kautta kirjattavat.

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

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

31.12.2025 (1 000 euroa)	Jaksotettu hankintamenu	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Yhteensä
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	1 245 382		1 245 382
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 154 569		2 154 569
Johdannaiset			
josta käyvän arvo suojausta		15 364	15 364
Sijoitusomaisuus	4 875		4 875
Varat yhteensä	3 404 826	15 364	3 420 190
Velat luottolaitoksille	496 710		496 710
Johdannaiset			
josta käyvän arvo suojausta		42 184	42 184
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	2 744 973		2 744 973
Velat yhteensä	3 241 683	42 184	3 283 867

31.12.2024 (1 000 euroa)	Jaksotettu hankintamenu	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	4 993		4 993
Varat yhteensä	3 214 085	30 948	3 245 033
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

12.1 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETTOUTUS

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

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

31.12.2025 (1 000 euroa)	Kirjatut rahoitusvarat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitus- velat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Määrät, joita ei ole netotettu, mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin			
				Rahoitus- instrumentit	Vakuudeksi saadut rahoitus- instrumentit	Vakuudeksi saatu käteinen	Nettosumma
Varat							
Johdannaissopimukset	32 210		32 210	-15 606		-16 210	394
Yhteensä	32 210		32 210	-15 606		-16 210	394

31.12.2025 (1 000 euroa)	Kirjatut rahoitusvelat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitus- varat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitus- instrumentit	Vakuudeksi annetut rahoitus- instrumentit	Vakuudeksi annettu käteinen	Nettosumma
Johdannaissopimukset	63 303		63 303	-15 606			47 697
Yhteensä	63 303		63 303	-15 606			47 697

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

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

LIITE 13. 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 jaksotettuun hankintamenuun. 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.

31.12.2025 (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	500 000	1 750 000	500 000	2 750 000	15 364	-42 184
Korkojohdannaiset	500 000	1 750 000	500 000	2 750 000	15 364	-42 184
Yhteensä	500 000	1 750 000	500 000	2 750 000	15 364	-42 184
Johdannaiset yhteensä						-26 819

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	300 000	1 750 000	500 000	2 550 000	30 948	-62 587
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
Johdannaiset yhteensä						-31 639

* Käyvän arvon suojauksen kohteena olevat kiinteäkorkoisten liikkeelle laskettujen katettujen joukkolainojen nimellisarvo oli katsauskauden lopussa 2 750 000 tuhatta euroa ja kirjanpitoarvo 2 759 094 tuhatta euroa. Suojauksen kohteena olevien liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjojen tase-erään kohdistuva käyvänarvon oikaisu oli 14 121 tuhatta euroa kirjanpitoarvoa pienentävä.

Johdannaistrumenttien nimellisarvot vastaavat suojauskohteiden nimellisarvoja.

LIITE 14. HENKILÖSTÖKULUT

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Palkat ja palkkiot	-41	-49
Henkilöstökulut yhteensä	-41	-49

Henkilöstökulut muodostuvat hallituksen jäsenille maksetuista palkkioista.



LIITE 15. KÄYVÄT ARVOT ARVOSTUSMENETELMÄN MUKAISESTI

KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTUS

Rahoitusinstrumentit esitetään Sp-Kiinnitysluottopankin taseessa jaksotettuun hankintameenoon ja käypään arvoon johdannaisten osalta. Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen arvostusluokkiin ja luokittelun periaatteet on esitetty liitetiedossa 12.

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 olevat 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 laadiittua 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. Luottoriskinä oikaistaan vastapuoliriskikorjauksella (Credit Valuation Adjustment CVA) sekä omalla luotto-

riskikorjauksella 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 merkittävyyttä 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.–31.12.2025 aikana.

31.12.2025	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
Rahoitusvarat (1 000 euroa)		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon arvostettavat					
Johdannaiset	15 364		15 364		15 364
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	1 245 356		1 281 410		1 281 410
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 154 569		2 354 178		2 354 178
Sijoitusomaisuus	4 875	4 864			4 864
Rahoitusvarat yhteensä	3 420 164	4 864	3 650 952		3 655 816

31.12.2025	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
Rahoitusvelat (1 000 euroa)		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon arvostettavat					
Johdannaissopimukset	42 184		42 184		42 184
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Velat luottolaitoksille	496 710		510 414		510 414
Liikkeeseenlasketut velkakirjat*	2 730 851	2 724 385			2 724 385
Rahoitusvelat yhteensä	3 269 745	2 724 385	552 597		3 276 982

* Kirjanpitoarvo sisältää suojauslaskennan soveltamisesta aiheutuvaa oikaisua -14,1 miljoonaa euroa.

31.12.2024	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
Rahoitusvarat (1 000 euroa)		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon arvostettavat					
Johdannaiset	30 948		30 948		30 948
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	902 192		939 459		939 459
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 306 900		2 517 568		2 517 568
Sijoitusomaisuus	4 933	4 942			4 942
Rahoitusvarat yhteensä	3 244 974	4 942	3 487 975		3 492 917

31.12.2024	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
Rahoitusvelat (1 000 euroa)		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon arvostettavat					
Johdannaissopimukset	62 587		62 587		62 587
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Velat luottolaitoksille	500 630		486 141		486 141
Liikkeeseenlasketut velkakirjat*	2 531 721	2 545 488			2 545 488
Rahoitusvelat yhteensä	3 094 938	2 545 488	548 729		3 094 216

* Kirjanpitoarvo sisältää suojauslaskennan soveltamisesta aiheutuvaa oikaisua -13,8 miljoonaa euroa.

LIITE 16. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineeton hyödyke on yksilöitävissä oleva omaisuuserä, jolla ei ole aineellista olomuotoa. Sp-Kiinnitysluottopankin aineettomia hyödykkeitä ovat muun muassa tietokoneohjelmistot. Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, jos on todennäköistä, että omaisuuserästä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu Sp-Kiinnitysluottopankin hyväksi ja omaisuuserän hankintameno on luotettavasti määriteltävissä. Vastainen taloudellinen hyöty saattaa sisältää palvelujen tai tavaroiden myyntituloja, kustannussäästöjä tai muuta hyötyä, joka syntyy Sp-Kiinnitysluottopankin käyttäessä omaisuuserää.

Alkuperäinen arvostaminen tapahtuu hankintameno. Hankintameno käsittää ostohinnan sisältäen kaikki menot, jotka välittömästi johtuvat omaisuuserän saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Hankintamenoon ei lueta hyödykkeen käytöstä ja henkilökunnan koulutuksesta aiheutuneita menoja eikä hallinnon menoja ja muita yhteisiä yleismenoja.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen aineeton hyödyke kirjataan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn hankintameno. Poistot kirjataan tasapoistoina kuluksi kunkin aineettoman hyödykkeen tunnetun tai arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain.

Hyödykettä poistetaan siitä lähtien, kun se on valmis käytettäväksi. Aineeton hyödyke, joka ei ole vielä valmis käytettäväksi, testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat pääosin seuraavat:

Ulkoisilta toimijoilta ostetut tietojärjestelmät.....3–5 vuotta

Muut aineettomat hyödykkeet..... 5 vuotta

Aineettomat hyödykkeet kirjataan taseen ”Aineettomat hyödykkeet” – erään. Poistot ja arvonalentumistappiot kirjataan tuloslaskelman erään ”Poistot ja arvonalentumistappiot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä”.

Pilvipalveluhankkeet (SaaS hankkeet)

Pilvipalvelujärjestelyt ovat järjestelyitä, joissa Sp-Kiinnitysluottopankki ei omista käyttämänsä ohjelmistoa, eikä ohjelmistoa ole asennettu Sp-Kiinnitysluottopankin järjestelmäympäristöön

tai palvelimille, vaan sitä käytetään tarveperusteisesti internetin tai muun määritetyn tietoliikenneyhteyden välityksellä.

Käyttöönnotosta aiheutuvat välittömät menot, esimerkiksi koskien pilvipalvelujärjestelyn kohteena olevan ohjelmiston tai järjestelmän konfigurointia ja räätälöintiä, ovat kirjattavissa taseeseen vain silloin, kun pilvipalvelujärjestelystä syntyy taseeseen kirjattava aineeton hyödyke. Pilvipalvelujärjestely ei tyypillisesti täytä aineettoman hyödykkeen kriteereitä, koska sopimus ei synnytä ostajalle IAS 38.13-16 edellyttämää määräysvaltaa.

Pilvipalvelujärjestelyistä aiheutuvien käyttöönottokustannusten kirjanpitokäsittelyä ohjaa johtopäätös siitä, ovatko palvelut erotettavissa pääsystä järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon ja syntyykö välittömistä käyttöönottokustannuksista erillinen aineeton hyödyke.

Käyttöönottokustannukset kirjataan menoksi ajanjaksolle, jolla Sp-Kiinnitysluottopankilla on pääsy järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon, jos palvelut ovat erotettavissa pääsystä järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon eikä aineettomien hyödykkeiden kirjaamiskriteerit täyty.

Palveluiden voidaan katsoa olevan erillinen ohjelmistoon pääsystä, jos Sp-Kiinnitysluottopankki tuottaa palvelut sisäisillä resursseillaan tai ostaa palvelut kolmannelta osapuolelta, joka on riippumaton SaaS palvelun myyjästä. Mikäli palvelun tuottaa SaaS palvelun myyjä tai myyjä ostaa palvelut alihankintana kolmannelta osapuolelta, palvelu on erotettavissa, jos sen kykenisi toimittamaan jokin muu palvelutarjoaja ilman, että se samalla antaa pääsyn järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon.

Mikäli palvelun kykenee tuottamaan vain pilvipalvelun myyjä, palvelu ei ole erotettavissa järjestelmään pääsystä. Tällöin palvelusta maksettu käyttöönottoon liittyvä kulu kirjataan menoksi ajanjaksolle, jolla Sp-Kiinnitysluottopankilla on pääsy järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon.

Menot, jotka aiheutuvat liittymien ja rajapintojen rakentamisesta Sp-Kiinnitysluottopankin määräysvallassa olevien taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi kirjattujen ja pilvipalvelun kautta käytettävien ohjelmistojen välille voivat täyttää aineettoman hyödykkeen kriteerit silloin kun pilvipalvelun myyjästä riippumaton kolmas osapuoli kirjoittaa uuden ohjelmistokoodin, johon Sp-Kiinnitysluottopankille muodostuu määräysvalta.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Aineettomat hyödykkeet	657	899
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	657	899

Aineettomat hyödykkeet muodostuvat merkittävilta osin ulkoisilta toimijoilta hankituista tietojärjestelmistä.

2025 (1 000 euroa)	Aineettomat hyödykkeet	Keskeneräiset aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Aineettomien hyödykkeiden muutokset			
Hankintameno 1.1.	1 126	17	1 143
Lisäykset			
Siirrot		-17	-17
Vähennykset			
Hankintameno 31.12.	1 126		1 126
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-244		-244
Tilikauden poistot	-225		-225
Arvonalentumiset			
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-469		-469
Kirjanpitoarvo 31.12.	657		657

2024 (1 000 euroa)	Aineettomat hyödykkeet	Keskeneräiset aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Aineettomien hyödykkeiden muutokset			
Hankintameno 1.1.	1 126		1 126
Lisäykset		17	17
Siirrot			
Hankintameno 31.12.	1 126	17	1 143
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-19		-19
Tilikauden poistot	-225		-225
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-244		-244
Kirjanpitoarvo 31.12.	882	17	899

LIITE 17. OMA PÄÄOMA

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma	88 439	81 766
Osakeanti		10 005
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	44 154	40 822
Kertyneet voittovarot		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-2 785	-8 662
Tilikauden voitto (tappio)	6 818	5 877
Oma pääoma yhteensä	136 626	129 808

Osakepääoma

Erään kirjataan maksettu osakepääoma. Mikäli osakepääoma on kokonaan tai osittain merkitsemättä kaupparekisteriin, kaupparekisteriin merkitsemätön osuus on ilmoitettava taseessa omana eränään tämän erän alaränä. Pankin osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin, joista A-sarjan osakkeista jokainen tuottaa yhden (1) äänen. B-sarjan osakkeilla ei ole ääni-oikeutta yhtiökokouksessa. Sp-Kiinnitysluottopankin rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä 31.12.2025 oli 132 593 kappaletta, joista kaikki olivat A-sarjan osakkeita eikä B-sarjan osakkeita ei ole toistaiseksi annettu.

Sijoitetun vapaan pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota ei merkitä osakepääomaan ja jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen.

Kertyneet voittovarot

Erään kirjataan tuloslaskelman osoittama tilikauden tulos sekä tulos edellisiltä tilikausilta siltä osin, kuin sitä ei ole siirretty muihin oman pääoman eriin tai jaettu voitonjakona.

LIITE 18. VEROT

18.1 TULOVEROT

Tuloveroihin kirjataan tilikauden tulokseen perustuvat verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutos. Verot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin, jos ne liittyvät suoraan omaan pääomaan tai muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

(1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Laskennallisen verosaamisen muutos	-1 704	3 317
Tuloverot	-1 704	3 317

VOIMASSAOLEVAN VEROKANNAN MUKAAN LASKETTUIJEN VEROJEN TÄSMÄYTYS TULOSLASKELMASSA ESITETTYIHIN VEROIHIN

Verokantatäsmäytys (1 000 euroa)	1-12/2025	1-12/2024
Kirjanpidon liikevoitto/-tappio	8 522	2 560
Kirjanpidon ja verotuksen tuloksen erot		-2
Verotettava tulos	8 522	2 558
Tilikauden liikevoittoon perustuvat verot yksikön verokannalla	-1 704	-512
Aiempien tilikausien tappioista kirjattu laskennallinen verosaaminen		3 828
Ylläolevan erittelyn mukainen verokulu	-1 704	3 317
Yhteisön tuloveroprosentti	20 %	20 %

18.2 LASKENNALLISET VEROT

Laskennalliset verot lasketaan kirjanpidon ja verotuksen välisistä veronalaisista väliaikaisista eroista. Laskennallinen vero arvostetaan IAS 12 -standardin perusteella ja niillä tilinpäätöspäivänä voimassa olevilla tai hyväksytyillä verokannoilla, joita sovelletaan silloin, kun laskennallisen veron odotetaan muuttuvan tuloveroksi. Verokantojen muutoksesta johtuva laskennallisen veron muutos kirjataan tuloslaskelmaan tai laajan tuloksen eriin, jos vero oli kirjattu sinne aikaisemmillä tilikausilla.

Käyttämättömiin verotuksessa vahvistettuihin tappioihin perustuvat verosaamiset kirjataan, mikäli verotettavan tulon kertyminen on todennäköistä ja saaminen voidaan hyödyntää.

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Laskennalliset verosaamiset		
Tuloslaskelman kautta kirjattu muutos		
Vahvistetut tappiot	2 083	3 787
Laskennalliset verot yhteensä	2 083	3 787

LIITE 19. MUUT VARAT, VELAT JA VARAUKSET

19.1 MUUT VARAT

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Siirtosaamiset		
Korot	26 314	28 359
Muut siirtosaamiset	6 777	8 819
Muut varat yhteensä	33 091	37 177

19.2 VARAUKSET JA MUUT VELAT

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Muut velat		
Maksujenvälitysvelat	484	-469
Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL), taseen ulkopuoliset erät		20
Muut velat yhteensä	484	-449
Siirtovelat		
Korkovelat	45 743	57 301
Saadut korkoennakot	4	3
Muut siirtovelat	1 310	1 431
Siirtovelat yhteensä	47 057	58 735
Varaukset ja muut velat yhteensä	47 542	58 286



MUUT LIITTEET

LIITE 20. VAKUUDET

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Annetut vakuudet		
Omien velkojen ja sitoumusten puolesta annetut		
Luotot	4 015 870	3 979 220
Annetut vakuudet yhteensä	4 015 870	3 979 220
Saadut vakuudet		
Kiinteistövuokrat	2 155 519	2 308 685
Muut	16 405	32 075
Saadut vakuudet yhteensä	2 171 924	2 340 760

Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 688/2010 alla vuonna 2016 perustetun joukkolainaohjelman liikkeeseen laskettujen katettujen joukkovelkakirjalainojen vakuutena olevia luottoja oli 31.12.2025 1310 miljoonaa euroa. Kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain 151/2022 alla vuonna 2022 päivitetyn joukkolainaohjelman liikkeeseen laskettujen katettujen joukkovelkakirjalainojen vakuutena olevia luottoja oli 31.12.2025 2706 miljoonaa euroa.

LIITE 21. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Luottolupaukset	858	12 229
Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä	858	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 22. 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-Kiinnitysluottopankki ei ole myöntänyt lähipiirilainoja eikä sillä ole lähipiiriliiketoimia.

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

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden kompensatio (1 000 euroa)	2025	2024
Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	41	49
Yhteensä	41	49

2025	Palkat ja palkkiot
Alarautalahti Toivo	7
Koskela Kai	6
Rouhe Samu	9
Westerholm Fredrik	7
Öhman Ossi	12
Yhteensä	41

2024	Palkat ja palkkiot
Öhman Ossi	13
Alameri Karri	8
Alarautalahti Toivo	6
Mangs Monica	2
Rouhe Samu	10
Siviranta Petri	3
Westerholm Fredrik	7
Yhteensä	49

LIITE 23. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

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.

TILINPÄÄTÖKSEN JA HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN LAUSUMAT

Vahvistamme, että:

- EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien ja Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yrityksen kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta; ja
- toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yrityksen liiketoiminnan kehittämisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

Helsingissä 10. helmikuuta, 2026.

Ossi Öhman, puheenjohtaja

Samu Rouhe, varapuheenjohtaja

Kai Koskela, hallituksen jäsen

Toivo Alarautalahti, hallituksen jäsen

Fredrik Westerholm, hallituksen jäsen

Tero Kangas, toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 10. helmikuuta 2026.

KPMG Oy Ab
tilintarkastusyhteisö

Mikko Kylliäinen

KHT

Tilintarkastuskertomus

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n (y-tunnus 2685273-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön taloudellisesta asemasta, toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Yhtiölle suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty tilinpäätöksen liitetiedossa 9.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 kohdan c alakohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

**TILINTARKASTUKSEN KANNALTA
KESKEISET SEIKAT**

**KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN
TILINTARKASTUKSESSA**

Saamisten arvostaminen (Lainat ja saamiset asiakkailta); Tilinpäätöksen liitteet 2, 3, 4 ja 10

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisten odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta perustuu yhtiön käyttämiin laskentamalleihin. Laskennassa käytetään oletuksia, arvioita ja johdon harkintaa, jotka koskevat erityisesti odotettavissa olevan luottotappion todennäköisyyttä, vakuuksien arvostamista sekä luottoriskin merkittävän kasvun määrittämistä.
- Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan osatekijöitä päivitetään ja tarkennetaan toteutuneen luottoriskikehityksen, laskentaprosessin validoinnin ja kehittämisen sekä sääntelymuutosten ja -vaatimusten perusteella.
- Saamisten tasearvon merkittävydestä, käytettävien laskentamenetelmien monimutkaisuudesta ja arvostamiseen liittyvästä johdon harkinnasta johtuen saamisten arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.
- Olemme arvioineet saamisten kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuutta sekä testanneet saamisten arvostamiseen sekä arvonalentumisten kirjaamiseen ja valvontaan liittyviä kontrolleja.
- Olemme muodostaneet käsityksen odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan kontrolliympäristöstä keskitettyjä tarkastustoimenpiteitä hyödyntäen.
- Lisäksi olemme arvioineet saamia ja odotettavissa olevia luottotappioita koskevien tilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja siten, että tilinpäätös täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa.

Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 16.4.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 11 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 10. helmikuuta 2026

KPMG OY AB

Tilintarkastusyhteisö

Mikko Kylliäinen
KHT

Riippumattoman tilintarkastajan raportti Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n ESEF-tilinpäätöksestä

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n hallitukselle

Olemme suorittaneet kohtuullisen varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena on Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n (y-tunnus 2685273-8) komission teknisen sääntelystandardin mukaisesti laadittu tilinpäätös 7437001BISR7R2A9KX89-2025-12-31-0-fi.xhtml tilikaudelta 1.1.–31.12.2025.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat yhtiön toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen (ESEF-tilinpäätös) laatimisesta siten, että ne täyttävät komission teknisen sääntelystandardin vaatimukset. Tähän vastuuseen kuuluu

- laatia ESEF-tilinpäätös XHTML-muodossa komission teknisen sääntelystandardin artiklan 3 mukaisesti
- varmistaa ESEF-tilinpäätöksen ja tilintarkastetun tilinpäätöksen keskinäinen yhdenmukaisuus.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia ESEF-tilinpäätöksen komission teknisen sääntelystandardin vaatimusten mukaisesti.

Tilintarkastajan riippumattomuus ja laadunvalvonta

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tilintarkastaja soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia ISQM1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on arvopaperimarkkinalain 7:8 § mukaisesti varmentaa komission teknisen sääntelystandardin mukaisesti laadittu tilinpäätös.

Velvollisuutenamme on ilmoittaa lausunnossamme, missä laajuudessa varmennus on suoritettu. Olemme suorittaneet kohtuullisen varmuuden antavan toimeksiannon kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin ISAE 3000 mukaisesti.

Tarkastukseen kuuluu toimenpiteitä evidenssin hankkimiseksi siitä,

- onko ESEF-tilinpäätös olennaisilta osin komission teknisen sääntelystandardin vaatimusten mukainen, ja
- ovatko ESEF-tilinpäätös ja tilintarkastettu tilinpäätös keskenään yhdenmukaisia.

Valittujen tarkastustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus riippuvat tilintarkastajan harkinnasta. Tähän sisältyy sen riskin arvioiminen, onko virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista poikkeamaa komission teknisen sääntelystandardin vaatimuksista.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tarkastusevidenssiä.

Lausunto

Arvopaperimarkkinalain 7 luvun 8 §:n mukaisena lausuntona esitämme, että Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n ESEF-tilinpäätökseen 7437001BISR7R2A9KX89-2025-12-31-0-fi.xhtml sisältyvä tilinpäätös on olennaisilta osin laadittu komission teknisen sääntelystandardin mukaisesti.

Lausuntomme Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n tilinpäätöksen tilintarkastuksesta tilikaudelta 1.1.–31.12.2025 on annettu tilintarkastuskertomuksellamme päivätty 10.2.2026. Tällä raportilla emme anna tilinpäätöksen tilintarkastuksesta lausuntoa tai muuta varmennusjohtopäätöstä.

Helsingissä 11. helmikuuta 2026

KPMG OY AB

Tilintarkastusyhteisö

Mikko Kylliäinen
KHT



Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj

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

[saastopankki.fi](https://www.saastopankki.fi)