

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n

# TOIMINTAKERTOMUS JA IFRS-TILINPÄÄTÖS 31.12.2020



Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj

# Sp-Kiinnitysluottopankin toimintakertomus ja IFRS-tilinpäätös 31.12.2020

## Sisällysluettelo

<b>Hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1. – 31.12.2020</b> .....	<b>3</b>	<b>Varat</b> .....	<b>38</b>
Säästöpankkiryhmä ja Säästöpankkien yhteenliittymä .....	3	Liite 15. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu .....	38
Toimintaympäristön kuvaus .....	3	Liite 16. Lainat ja saamiset .....	39
Sp-Kiinnitysluottopankin tulos ja tase .....	5	Liite 17. Johdannaiset ja suojauslaskenta .....	40
Vakavaraisuus ja riskiasema .....	6	Liite 18. Aineettomat hyödykkeet .....	41
Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ja tilintarkastajat .....	10	Liite 19. Muut varat .....	41
Henkilöstö .....	10	<b>Velat ja oma pääoma</b> .....	<b>42</b>
Omistajat .....	10	Liite 20. Velat luottolaitoksille .....	42
Keskeisimmät ulkoistetut toiminnot .....	10	Liite 21. Liikkeeseenlasketut velkakirjat .....	42
Yhteiskuntavastuu .....	10	Liite 22. Muut velat .....	43
Olennot tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen .....	10	Liite 23. Oma pääoma .....	43
Vuoden 2021 näkymät .....	10	<b>Muut liitetiedot</b> .....	<b>44</b>
Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käytöstä .....	11	Liite 24. Vakuudet .....	44
<b>Sp-Kiinnitysluottopankin IFRS-tilinpäätös</b> .....	<b>12</b>	Liite 25. Taseen ulkopuoliset sitoumukset .....	44
Sp-Kiinnitysluottopankin tuloslaskelma .....	12	Liite 26. Rahoitusvarojen ja -velkojen nettoutus .....	45
Sp-Kiinnitysluottopankin laaja tuloslaskelma .....	12	Liite 27. Käyvät arvot arvostusmenetelmän mukaisesti .....	46
Sp-Kiinnitysluottopankin tase .....	13	Liite 28. Lähipiiritiedot .....	48
Sp-Kiinnitysluottopankin rahavirtalaskelma .....	14	Liite 29. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat .....	48
Sp-Kiinnitysluottopankin oman pääoman muutoslaskelma .....	15	<b>Vakavaraisuustiedot</b> .....	<b>49</b>
<b>Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet</b> .....	<b>16</b>	Liite 30. Pilari III Liitetiedot .....	49
Liite 1. Tietoja raportoivasta yhtiöstä ja kuvaus Säästö- pankkiryhmästä ja Säästöpankkien yhteenliittymästä .....	16		
Liite 2. Laatimisperiaatteet .....	17		
Liite 3. Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät .....	23		
<b>Riskien- ja vakavaraisuudenhallinnan periaatteet</b> .....	<b>24</b>		
Liite 4. Riskienhallinnan liitetiedot .....	24		
Liite 5. Vakavaraisuuden hallinta .....	30		
<b>Tilikauden tulos</b> .....	<b>33</b>		
Liite 6. Korkokate .....	33		
Liite 7. Palkkiotuotot ja -kulut, netto .....	33		
Liite 8. Kaupankäynnin nettotuotot .....	34		
Liite 9. Rahoitusinstrumenttien tuloserät .....	34		
Liite 10. Henkilöstökulut .....	34		
Liite 11. Liiketoiminnan muut kulut .....	35		
Liite 12. Poistot aineettomista hyödykkeistä .....	35		
Liite 13. Arvon alentumistappiot rahoitusvaroista .....	36		
Liite 14. Tuloverot .....	37		

# SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N TOIMINTAKERTOMUS JA IFRS-TILINPÄÄTÖS 31.12.2020

## Hallituksen toimintakertomus

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 liikkeesen 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 2 146 miljoonaa euroa. Alkuvuodesta alkaneella koronapandemialla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia Sp-Kiinnitysluottopankin tuloksen muodostumiseen.

Tilikauden aikana toteutettiin suunnattu osakeanti omistajapankkeille, joka oli suuruudeltaan yhteensä 8 miljoonaa euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin liikevoitto tilikaudella oli 6,6 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma 2 255 miljoonaa euroa.

## Säästöpankkiryhmä ja Säästöpankkien yhteenliittymä

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkiryhmään ja Säästöpankkien yhteenliittymään. Pankin tilinpäätös yhdistellään Säästöpankkiryhmän yhdisteltyyn tilinpäätökseen.

Säästöpankkiryhmä on Suomen vanhin pankkiryhmä, joka koostuu Säästöpankkien yhteenliittymän muodostaneista Säästöpankeista, Keskusyhteisönä toimivasta Säästöpankkiliitosta sekä pankkien yhdessä omistamista tytä- ja osakkuusyhtiöistä.

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, 18 Säästöpankkia, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj, Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj sekä edellä mainittujen konsolidointiryhmiin kuuluvat yritykset, Säästöpankkipalvelut Oy ja Sp-Rahastoyhtiö Oy. Säästöpankkiryhmän laajuus eroaa Säästöpankkien yhteenliittymän laajuudesta siinä, että Säästöpankkiryhmään kuuluu myös muita yhteisöjä kuin luotto- ja rahoituslaitoksia tai palveluyrityksiä. Näistä merkittävimmät ovat Sp-Henkivakuutus Oy sekä Sp-Koti Oy.

Tilikauden aikana toteutettiin kaksi säästöpankkien välistä fuusiota. Huittisten Säästöpankki fuusioitui Aito Säästöpankkiin ja Systemän Säästöpankki fuusioitui Helmi Säästöpankkiin. Fuusioiden seurauksena Säästöpankkien Yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään kuuluvien säästöpankkien määrä väheni 20 pankista 18 pankkiin.

Säästöpankkiryhmä osti 6.11.2020 aikaisemman ilmoituksen mukaisesti Oma Säästöpankki Oyj:n omistamat Nooa Säästöpankki Oyj:n, Sp-Henkivakuutus Oy:n, Sp-Rahastoyhtiö Oy:n, Säästöpankkien Holding Oy:n ja Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n osakkeet.

Säästöpankkiryhmän rakenteesta löytyy lisätietoa sivulta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma).

## Toimintaympäristön kuvaus

### Globaali talousnäköymä

Vuoteen 2020 siirryttiin orastavan optimistisissa taloustunnelmissa. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF ennusti tuolloin maailmantalouden kasvavan 3,3 % vuonna 2020, eli hieman viime vuotta ripeämmin. Vuoden ensimmäisten viikkojen aikana maailman tietoisuuteen nousi kuitenkin Kiinassa leviävä koronavirus ja viruksen lähdeyttä leviämään muuallekin havahduttiin siihen, että kyseessä on maailmanlaajuinen pandemia. Eri maat asettivat erilaisia liikkumisrajoituksia ja sulkutoimia, joilla pyrittiin estämään viruksen leviämistä. Rajoitustoimet ja ihmisten varovaisuus heikensivät myös taloutta ennennäkemättömän nopeasti.

Suurin talousisku nähtiin vuoden toisella neljänneksellä, jolloin monissa maissa nähtiin historiallisen suuria pudotuksia bruttokansantuotteessa. Kesällä tautitilanne rauhoittui ja se näkyi myös talouden nopeana elpymisenä. Syksyllä tautitapaukset lähtivät jälleen nousuun ja se heijastui lisäksi talouden lukuihin. Tosin tässä viruksen toisessa aallossa talousvaikutukset jäivät pienemmiksi, sillä viruksen kanssa oli jossain määrin opittu elämään, ja talouden rajoitustoimet olivat vähemmän tiukkoja kuin kevään ensimmäisessä aallossa.

Koronakriisin myötä valtiot ovat ottaneet käyttöön erilaisia finanssipoliittisen elvyttämisen keinoja, joiden tarkoituksena on auttaa yritykset ja kotitaloudet koronan aiheuttaman talouskriisin yli. Euroopassa elvytyksen painopisto on ollut työpaikkojen säilyttämisessä, USA:ssa enemmänkin kuluttajien suorassa tukemisessa. Elvytyksen seurauksena eri maiden velkaantumistasheet ovat nousseet nopeasti. Myös keskuspankit ovat olleet valppaana ja massiivisilla tukitoimillaan ne ovat tukeneet rahoitusmarkkinoita.

Kokonaisuutena maailmantalouden odotetaan supistuvan noin 4 % vuonna 2020. Vuoden talouskehitystä leimasi se, että talouskehitys aaltoili viruksen leviämisen mukaan. Tautitapausten lisääntyttä talous kärsi ja vastaavasti tautitapausten vähentyttyä talous lähti elpymään. Korona on siis määritellyt talouden kulun, vaikka toki muitakin merkittäviä tapahtumia ajoittui vuoteen 2020. Näistä merkittävimpiä USA:n presidentinvaalit ja Brexit -sopimuksen syntyminen joulukuussa.

Koronakriisissä suurimman iskun on luonnollisesti kärsinyt palvelusektori, jossa sosiaaliset kontaktit ovat yleisiä. Myös teollisuus on kärsinyt koronakriisistä, mutta pelättyä vähemmän. Loppuvuonna teollisuus osoittautui yllättävän resilientiksi taudin toisessa aallossa.

Vaikka talous on kärsinyt koronasta joka puolella maailmaa, ovat maiden väliset erot merkittäviä. Kiinassa tauti on onnistuttu pitämään ensimmäisen aallon jälkeen hyvin kurissa, ja maan bruttokansantuote on jo ylittänyt kriisiä edeltäneen tason. Onnistuneen taudinhallinnan lisäksi Kiina on hyötynyt siitä, että se on tuottanut niitä tuotteita, joita koronasta kärsivä maailma on tarvinnut: terveys- ja hygieniatuotteita, erilaisia tietoteknisiä tuotteita, joita on tarvittu etätöiden lisääntyttä jne. USA:ssa talouden pudotus jäänee myös Eurooppaa pienemmäksi vuonna 2020: USA:n bruttokansantuotteen odotetaan pudonneen va-

jaat 4 %, kun euroalueelle odotetaan yli 7 %:n pudotusta. Myös euroalueen sisällä maiden väliset erot ovat merkittäviä. Isoista maista pahimmin koronasta ovat kärsineet Italia, Espanja ja Ranska. Suomi on parhaiten pärjänneiden maiden joukossa.

Loppuvuonna 2020 saatiin erinomaisia uutisia, kun useampikin lääkeyhtiö ilmoitti toimivasta koronarokotteesta ja monella yhtiöllä kehitys on aivan loppusuoralla. Rokottamiset päästiinkin aloittamaan jo loppuvuonna. Rokotusten aloittaminen luo myös paremman näkymän vuoteen 2021 ja ulospääsy koronakriisistä häämöttää jo näköpiirissä.

### Korkoympäristö

Euroalueen korkotasoa on tilikaudella laskenut edelleen. Sekä lyhyet että pitkät korot nousivat maaliskuussa ensireaktion koronakriisiin, mutta kesäkuusta eteenpäin alkanut lasku on vienyt korot alkuvuotta matalammalle tasolle. Vaikka koronarokoteohjelmat ovat käynnistyneet ei nopeaa muutosta korkotasoon ole näköpiirissä.

Jälleenrahoituskustannukset tukkimarkkinoilla ovat liikkuneet lähes identtisesti pohjakorkojen kehityksen kanssa. Marginaalit nousivat voimakkaasti maaliskuussa lähtien tämän jälkeen laskuun ja palautuen lopulta alkuvuottakin matalammalle tasolle. Tähän kehitykseen on vaikuttanut erityisesti EKP:n huomattava tuki jälleenrahoitusmarkkinoille, mikä puolestaan on vähentänyt velkaemissioimintaa ja kaventanut luottoriskimarginaaleja tarjonnan vähyden johdosta. Euroalueen valtionlainamarkkinoilla tuottoerot kaventuivat Euroopan keskuspankin jatkaessa osto-ohjelmaansa. Sijoittajien riski-tohalukkuuden elpyminen osaltaan tuki valtionlainojen tuottoerojen kaventumista vuoden 2020 toisella puoliskolla.

### Sijoitusmarkkinat

Globaali pandemia ja sen vaikutukset talouteen leimasivat myös sijoitusmarkkinoiden tuottokehitystä. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla nähtiin hyvin voimakas osakkeiden hintojen lasku ja yrityslainojen riskimarginaalit kasvoivat epävarmuuden lisääntymisen myötä. Keskuspankit reagoivat tilanteeseen hyvin nopeasti ja elvyttävät toimenpiteet palauttivat sijoittajien luottamuksen. Koronakriisin vaikutukset yrityksiin ja eri toimialoille vaihtelivat voimakkaasti, mikä näkyi suurina tuottoeroina osakemarkkinan sisällä. Kokonaisuutena osakemarkkinat elpyivät vuoden loppua kohti lähellä pandemiaa edeltäviä tasoja, ja euroalueen korkomarkkinoilla tuottokehitys oli positiivinen riskimarginaalien kaventuessa.

### Suomen taloustilanne

Suomen talous on pärjännyt muita Euroopan maita paremmin koronakriisissä. Suomen BKT:n odotetaan pudonneen noin 3 % vuonna 2020, mikä on selvästi vähemmän kuin euroalueella keskimäärin. Suomen hyvä menestys on monen tekijän summa. Virus saapui Suomeen hieman muita maita myöhemmin, mikä antoi reagointiaikaa. Taudinhallinta on osoittautunut kohtuullisen onnistuneeksi. Suomen talouden rakenne myös puoltaa pienempää pudotusta, sillä meillä palvelusektorin ja esimerkiksi turismin rooli on monia maita pienempi. Lisäksi etätöihin siirtyminen sujui Suomessa sutjakkaasti hyvien digivalmiuksien ansiosta.

Kuten muuallakin, myös Suomessa aktiviteetin pudotus on ollut suurinta palvelusektorilla. Myös toimialan sisällä erot ovat suuria. Eniten ovat kärsineet majoitus- ja ravitsemisala, kuljetus, viihde ja virkistysalat. Sen sijaan esimerkiksi informaatio- ja viestintäsektori on jopa kasvanut koronan aikana. Teollisuus ja rakentaminen ovat pitäneet pintansa kohtuullisen hyvin ko-

ronan aikana ja vähittäiskauppa on jopa hyötynyt koronasta. Korona on siis kohdellut eri alojen yrityksiä kovin eri tavoin. Yritysten konkurssit ovat kuitenkin pysyneet jopa normaalia matalammalla tasolla vuonna 2020. Tämä selittyy pitkälti konkurssilainsäädännön muutoksella, jolla väliaikaisesti vaikeutettiin yritysten hakemista konkurssiin.

Kotitaloudet on kokonaisuutena selvinneet koronakriisistä kohtuullisen hyvin. Lomautukset nousivat nopeasti keväällä, mutta valtaosa lomautetuista on palannut töihin. Työttömyys on noussut yli prosenttiyksiköllä, mutta pelätty massatyöttömyys ei toteutunut. Kotitalouksien palkkasumma oli loppusyksystä 2020 jo lähellä viime vuoden tasoja. Yksi koronakriisin ilmentymä on se, että kotitalouksien säästämisaste on noussut. Tämä mahdollistaa ripeänkin kulutuksen elpymisen, kun tautitilanne helpottaa.

Suomen asuntomarkkinat ovat olleet yllättävän häiriökestävät koronan aikana. Keväällä kauppamäärät putosivat noin kolmanneksen, mutta sen jälkeen asuntokauppa on käynyt vilkkaana. Myös asuntojen hinnat ovat hieman nousseet hieman, joskin alueelliset erot ovat suuria.

### Asuntomarkkinat Suomessa

Vuosi alkoi positiivisissa tunnelmissa asuntokaupoissa. Odotettu vanhojen ja uudisasuntojen kauppojen väheneminen ei toteutunut, vaan kauppamäärät kasvoivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Vanhojen asuntojen kauppamäärä kasvoi 5,3 prosenttia ja uusien 23,8 prosenttia (lähde: Kiinteistönvälitysalan keskusliiton Hintaseurantapalvelu, eli HSP). Asuntokaupan positiiviseen viireeseen vaikutti jo joulukuulla 2019 lisääntynyt kysyntä, uudet palkkoja nostavat työehtosopimukset sekä vahva kuluttajien luottamus talouteen.

Koronaviruksen vaikutus alkoi näkyä jo maaliskuun puolivälissä asuntomarkkinoilla kysynnän romahtaessa. Tähän vaikutti vahvasti poikkeustilain säännökset ja Uudenmaan eristäminen. Tästä huolimatta maaliskuu oli vielä vahva kauppakuukausi, koska kaupoista oli pääsääntöisesti jo sovittu maaliskuun alkupuolella. Kysyntä pysyi vähäisenä huhtikuun puoleen väliin saakka, minkä jälkeen se alkoi elpyä. Asuntoportaaleissa (Etuovi.com ja Oikotie.fi) kävijöiden määrä kasvoi tasaisesti huhtikuussa ja myös sieltä tulevat yhteydenottoopyynnöt lähtivät kasvuun huhtikuun puolella välissä. Kauppamäärät jäivät kuitenkin selvästi edellisistä kuukausista ja viime vuoden huhtikuusta vanhojen asuntojen kauppamäärän laskiessa 33 prosenttia ja uusien asuntojen laskiessa 51 prosenttia. Helsingissä myyntimäärät laskivat 31 %, Espoossa 34 %, Tampereella 31 %, Vantaalla 40 %, Turussa 46 % sekä Joensuussa 46 % verrattuna vuoden takaiseen. Toukokuun vastaavat luvut olivat käytetyissä asunnoissa -31,5 % ja uusissa asunnoissa -25 %. Helsingissä myyntimäärät laskivat 29 %, Espoossa 23 %, Tampereella 33 %, Vantaalla 47 %, Turussa 36 %, Joensuussa kauppamäärä notkahti 53 % verrattuna vuoden takaiseen.

Kysynnän elpymässä asuntokauppojen määrän kasvun esteeksi muodostui myyjien haluttomuus laittaa kotinsa tai asuntonsa myyntiin. Uusien myyntikohteiden määrä laski huhtikuussa noin 40 prosenttia ja toukokuussa noin 30 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaaviin kuukausiin verrattuna. Koko vuoden tasolla myyntikohteiden määrä oli noin 20 % (yli 10 000 kpl) alhaisempi kuin vuonna 2019.

Lisäksi vapaa-ajan asuntokauppa jatkui viime vuotta vilkkaampana koko vuoden. HSP:n tietojen perusteella vuonna 2020 tehtiin noin 35 prosenttia enemmän vapaa-ajan asuntokauppoja kuin edellisellä vuonna.

Uudisasuntokaupan hiljeneminen ja pankkien alentunut halu RS-rahoituksiin ovat vaikuttaneet siihen, että rakennusliikkeiden aloituskynnys uusissa kohteissa on merkittävästi noussut ja täten myyntiin tulleiden uusien asuntojen määrä laskenut. Uusien asuntojen kauppaa HSP:n mukaan laski vuoden aikana noin 6 % edellisestä vuodesta.

Koronapandemia ei ole näkynyt asuntojen hinnoissa. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla vuositasolla 5,7 % ja muualla Suomessa hinnat laskivat 0,4 %. Isoissa kaupungeista Tampereella hinnat nousivat 3 %, Turussa 2,4 % ja Oulussa 0,1 %. Käytettyjen asuntojen myyntihintojen vaihtelu näissä kaupungeissa on kuitenkin suurta myös normaalissa markkinatilanteessa. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinnat olivat pääkaupunkiseudulla 5 069 euroa ja muualla Suomessa 2 417 euroa (Turku 2 790 euroa, Tampere 3 198 euroa, Oulu 2 222 euroa).

Kesäkuussa vapauduttaessa koronarajoitteista asuntokauppa vilkastui selkeästi. Tähän vaikutti poikkeustilain säännösten poistaminen ja palaaminen lähes normaaleihin toimintatavoihin. Lisäksi noin miljoonan suomalaisen ollessa huhti-toukokuussa etätöissä kotonaan, moni halusi kunnostaa nykyistä kotiaan tai tehdä kodinvaihdon. Toinen puolivuotisjakso oli asuntokaupassa vahva, vaikka loppuvuodesta koronan toinen vaihe toi epävarmuutta. Etenkin marraskuussa kokonaiskauppamäärä oli 11,5 % vilkkaampi kuin vuotta aiemmin. PK-seudulla kokonaiskauppamäärä kasvoi 0,8 %, PK-seudun kehyskunnissa 6,6 % ja muualla Suomessa laski 3 %. Kauppoja syksyllä olisi tehty enemmänkin, mikäli tarjonta olisi myös lisääntynyt. Koko vuoden tasolla käytettyjen asuntojen kauppamäärä saavutti lähes edellisen vuoden tason.

## Sp-Kiinnitysluottopankin tulos ja tase

### Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n tunnusluvut

(1 000 euroa)	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016 *
Liikevaihto	30 275	25 162	21 838	18 544	4 083
Korkokate	21 854	19 216	17 157	9 622	-48
% liikevaihdosta	72,2 %	76,4 %	78,6 %	51,9 %	-1,2 %
Liikevoitto	6 561	2 766	2 686	5 097	-2 692
% liikevaihdosta	21,7 %	11,0 %	12,3 %	27,5 %	-65,9 %
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	8 292	5 014	4 723	6 904	-1 925
Liiketoiminnan kulut yhteensä	-1 689	-2 224	-2 056	-1 808	-768
Kulu-tuottosuhte	0,20	0,44	0,44	0,26	-0,40
Taseen loppusumma	2 255 494	2 066 789	1 906 481	1 598 072	808 008
Oma pääoma	111 646	98 397	88 184	74 695	42 768
Oman pääoman tuotto %	5,0 %	2,4 %	2,7 %	6,9 %	-8,2 %
Kokonaispääoman tuotto %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,3 %	-0,5 %
Omavaraisuusaste %	4,9 %	4,8 %	4,6 %	4,7 %	5,3 %
Vakavaraisuussuhde %	14,2 %	13,7 %	13,4 %	13,5 %	16,4 %
Arvon alentumistappiot luotoista ja muista saamisista	-42	-24	20	0	0

\*Varsinainen kiinnitysluottopankkitoiminta käynnistyi 29.3.2016.

### Tulos (vertailutieto 1-12/2019)

Korkotuotot kasvoivat 26,8 (24,7) miljoonaan euroon ja koostuivat pääosin asuntoluottojen koroista. Korkotuottojen kasvu johtui asuntoluottokannan kasvusta sekä suojaavien johdannaisten korkotuotoista. Korkokulut olivat 5,0 (5,5) miljoonaa euroa ja koostuivat pääosin veloista luottolaitoksille sekä katettujen joukkolainojen korkokuluista. Korkokate oli 21,9 (19,2) miljoonaa euroa.

Palkkiotuotot ja -kulut, netto muodostui lähinnä välittäjäpankeille maksetuista palkkioista päätyen -16,2 (-14,0) miljoonaan euroon.

Tilikauden suojauslaskennan nettotulos oli 2,7 (-0,2) miljoonaa euroa ja se on esitetty tuloslaskelman erässä Kaupankäynnin nettotuotot.

Liiketoiminnan kulut olivat 1,7 (2,2) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kulut koostuvat pääosin liiketoiminnan muista kuluista.

Tilikauden tulos oli 5,2 (2,2) miljoonaa euroa.

### Tase ja rahoitus (vertailutieto 31.12.2019)

Sp-Kiinnitysluottopankin luottokanta kasvoi tilikauden aikana 2 146 (1 957) miljoonaan euroon.

Sp-Kiinnitysluottopankki rahoittaa toimintansa katetuilla joukkolainoilla. Lyhytaikaisena välirahoituksena käytetään rahoitusluottoa, jota nostetaan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:stä. Katettujen joukkolainojen kirjanpitoarvo tilikauden lopussa oli 1 512 (1 505) miljoonaa euroa. Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:ltä nostettujen rahoitusluottojen määrä oli 609 (452) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana toteutettiin suunnattu osakeanti omistajapankeille, joka oli suuruudeltaan 8 miljoonaa euroa. Tilikauden lopussa oma pääoma oli 112 (98) miljoonaa euroa.



## Vakavaraisuus ja riskiasema

### Vakavaraisuuden hallinta (vertailutieto 31.12.2019)

Sp-Kiinnitysluottopankki on määritellyt vakavaraisuuden hallintaprosessin, jonka tavoitteena on pankin riskinkantokyvyn riittävyyden 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 vakavaraisuussääntelyn Pilari I:n mukaisiin pääomavaateisiin ja sen ulkopuolisiin riskeihin kuten rahoitustaseen korkorisktiin, sijoitussalkun markkinarisktiin ja liiketoimintarisktiin. Sisäisessä arviointiprosessissa Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi pääoman määrän, joka riittää kattamaan myös Pilari I:n ulkopuolisia riskejä 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 riittävyyttä stressitesteillä. Stressitestejä käytetään arvioitaessa miten erilaiset poikkeuksellisen vakavat, mutta mahdolliset tilanteet voivat vaikuttaa tuloksentekokykyyn, vakavaraisuuteen ja pääomien riittävyyteen. 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.

### Pääomanjatkuvuus suunnitelma

Sp-Kiinnitysluottopankin pääoman jatkuvuus suunnitelma on tehty ennalta arvaamattomien tapahtumien varalle, jotka saattavat vaarantaa pankin vakavaraisuuden. Osana pääoman jatkuvuus suunnitelmaa ovat pääoman määrälle ja laadulle hallituksen asettamat tavoitetasot ja seurantarajat, joita seurataan neljännesvuosittain. Pääoman jatkuvuus suunnitelmassa 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. Pankin luottoriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade perusmenetelmällä.

## Omat varat ja vakavaraisuus

Tilikauden lopussa Sp-Kiinnitysluottopankin pääomarakenne oli vahva ja koostui ydinpääomasta (CET1). Omat varat yhteensä oli

vat 112 (98) miljoonaa euroa. Riskipainotetut erät olivat 785 (715) miljoonaa euroa. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuussuhde oli 14,2 (13,7) prosenttia ja ydinvakavaraisuussuhde oli 14,2 (13,7) prosenttia.

Sp-Kiinnitysluottopankin pääomavaade on 82 (75) miljoonaa euroa ja vastaa 10,5 prosenttia riskipainotettujen erien määrästä. Pääomavaateen koostumus on säilynyt edellisvuoteen verrattuna ennallaan. 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 4.7.2019 tekemä päätös uudesta pilari II -pääomavaatimuksesta tuli voimaan 31.3.2020, jonka seurauksena Säästöpankkien yhteenliittymälle asetettu pilari II -pääomavaatimus nousi 0,5 prosentista 1,25 prosenttiin. Vaatimuksen määrä perustuu EKP:n LSI-pankkeja koskevaan SREP (Supervisory Review and Evaluation Process) -metologiaan, jossa lisäpääomavaadeprosentti perustuu valvojan arvion kokonaisarvosanaan. Lisäpääomavaatimus tulee täyttää ydinpääomalla, koskee Säästöpankkien yhteenliittymää ja on voimassa enintään kolme vuotta 31.3.2023 asti.

Suomessa makrovakaupoliittisesta päätöksenteosta vastaa Finanssivalvonnan johtokunta, joka kuulee ennen päätöstään Suomen Pankkia, valtiovarainministeriötä sekä sosiaali- ja terveysministeriötä. Päätöksenteko makrovakaustalouden käytöstä tapahtuu neljännesvuosittain, pois lukien ns. O-SII-puskuri, kiinteistövakuudellisten luottojen vähimmäisriskipainot (CRR:n artikla 124), järjestelmäriskipuskuri ja sisäisten mallien vähimmäistappio-osuus (CRR:n artikla 164), joiden osalta päätökset on tehtävä vähintään kerran vuodessa.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 6.4.2020 järjestelmäriskipuskurin poistamisesta suomalaisilta luottolaitoksilta, jonka seurauksena Säästöpankkien yhteenliittymän pääomavaatimus aleni yhden prosenttiyksikön. Finanssivalvonnan päätöksen tavoitteena on lieventää koronaviruspandemian kielteisiä vaikutuksia finanssimarkkinoiden vakautteen sekä edistää luottolaitosten kykyä rahoittaa taloutta.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 29.6.2020 muuttaa enimmäisluototussuhdetta niin, että muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhde palautetaan lakisääteiselle perustasolle 90 %:iin. Finanssivalvonta ei asettanut vuonna 2020 muuttuvaa lisäpääomavaatimusta, jonka suuruus voi vaihdella 0-2,5 % riskipainotettujen saamisten yhteismäärästä. Finanssivalvonta ei ole asettanut Säästöpankkien yhteenliittymälle ns. OSII-lisäpääomavaatimusta

Finanssivalvonta on myöntänyt luvan olla vähentämättä yhteenliittymän jäsenluottolaitosten sisäisiä omistussuosuuksia 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 luottolaitosvastuusiin. 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.

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

Vuonna 2021 merkittävimmät vakavaraisuuteen vaikuttavat sääntelymuutokset ovat uuden maksukyvyttömyden määrittelyn käyttöönotto sekä EU:n vakavaraisuusasetuksen päivitykset (CRR2). Aiempaa laajemman maksukyvyttömyden määrittelyn käyttöönotto tulee kasvattamaan riskipainotettujen saamisten yhteismäärää 1.1.2021 alkaen. Sitova 3 %:n vaade vähimmäis-

vähimmäisomavaraisuusasteelle ja pysyvän varainhankinnan (NSFR) 100 %:n vähimmäisvaade tulevat voimaan 28.6.2021 osana vakavaraisuusasetuksen päivityksiä. Lisäksi CRR2 sisältää muutoksia muun muassa sijoitusrahastosijoitusten, johdannaisien ja pk-yritysluotonannon vakavaraisuusvaatimuksiin.

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](http://www.saastopankki.fi)-verkkopalvelussa.



## Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuuslaskennan pääerät

Omat varat (1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Ydinpääoma ennen lakisäätteisiä oikaisuja	111 646	98 397
Ydinpääomaan tehtävät lakisäätteiset oikaisut	-16	-39
Ydinpääoma (CET1) yhteensä	111 630	98 358
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	0	0
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	0	0
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0	0
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	111 630	98 358
Toissijainen pääoma ennen lakisäätteisiä oikaisuja	0	0
Toissijaiseen pääomaan tehtävät lakisäätteiset oikaisut	0	0
Toissijainen pääoma (T2) yhteensä	0	0
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	111 630	98 358
Riskipainotetut erät yhteensä	784 525	715 469
josta luottoriskin osuus	746 409	683 047
josta vastuun arvonriskin osuus (CVA)	26 849	22 022
josta markkinariskin osuus		
josta operatiivisen riskin osuus	11 268	10 400
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,2 %	13,7 %
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,2 %	13,7 %
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,2 %	13,7 %
Pääomavaatimus		
Omat varat yhteensä	111 630	98 358
Pääomavaatimus yhteensä*	82 375	75 130
Pääomapuskuri	29 255	23 228

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

### Vähimmäisomavaraisuusaste

Sp-Kiinnitysluottopankin vähimmäisomavaraisuusaste oli 4,9 (4,7) prosenttia. Vähimmäisomavaraisuusaste on laskettu voimassa ole-

van sääntelyn mukaisesti ja kuvaa Sp-Kiinnitysluottopankin ensisijaisen pääomien suhdetta kokonaisvastuisiin.

### Vähimmäisomavaraisuusaste

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Ensisijainen pääoma	111 630	98 358
Vastuiden kokonaismäärät	2 266 774	2 081 645
Vähimmäisomavaraisuusaste	4,9 %	4,7 %





## Kriisratkaisusuunnitelma

Euroopan parlamentin ja unionin direktiivi 2014/59/EU luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten elvytys- ja kriisratkaisukehyksestä tuotiin kansallisesti voimaan 1.1.2015 alkaen (Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisratkaisusta). Kriisratkaisulain toteuttamiseksi perustettiin Rahoitusvakuusvirasto (Laki rahoitusvakuusvirastosta, 1995/2014). Rahoitusvakuusvirasto asetti syyskuussa 2019 Säästöpankkien yhteenliittymälle vaatimuksen alentamiskelpoisten velkojen vähimmäismäärästä (MREL-vaade) ja se astui voimaan heti. Vaadetta ei kohdisteta jäsenluottolaitoksiin, Sp-Keskuspankkiin tai Sp-Kiinnitysluottopankkiin. MREL-vaade on luonteeltaan Pilari II -tyyppinen minimivaade, joka on täytettävä jatkuvasti. Rahoitusvakuusvirasto päätti, että Säästöpankkien yhteenliittymään sovellettava MREL-vaade on 10,3 prosenttia velkojen ja omien varojen yhteismäärästä.

## Riskiasema

### 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 seurantaa. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa valvottavan maineelle ja siten varmistamaan ryhmästrategian toteuttamista. Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta on osa sisäistä valvontaa. Sp-Kiinnityspankilla on liiketoiminnoista riippumaton riskienvalvonta -toiminto.

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 koh-

dennetaan 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 vastapuoliriskillä tarkoitetaan sitä, että vastapuoli ei todennäköisesti täytä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Luottoriskien suurin lähde ovat luotot, mutta 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 kiinteistövuokudellisten luottojen myöntäminen sekä asuntovuokudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskeminen. Sp-Kiinnitysluottopankista rahoitetaan ainoastaan vähittäisvastuuna käsiteltäviä asiakkaita, joita ovat yksityisasiakkaat ja elinkeinonharjoittajat. Pankin pääasiallisena luottoasiakaskohderyhmänä on Säästöpankkiryhmän vahvistetun strategian mukaisesti aktiivi-iässä olevat kotitaloudet. Kyseiset asiakasryhmät muodostavat Pankin luotonannon sekä luottoriskin kannalta keskeiset kohderyhmät. Sp-Kiinnitysluottopankin luottoja välittävissä Säästöpankissa noudatetaan ko. Säästöpankin luotonannolle vahvistamia asiakasryhmäkohtaisia tavoitteita.

### Likviditeettiriski

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että pankki ei pysty suoriutumaan nykyisistä tai tulevista odotetuista ja odottamattomista kassausvirtauksista ollenkaan tai vahingoittamatta merkittävästi pankin taloudellista asemaa.

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ota talletuksia yleisöltä. Sp-Kiinnitysluottopankilla on Säästöpankkiryhmään ja Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvan Säästöpankkien Keskuspankki Suomelle Oyj:n kanssa sopimus likvidien varojen käytöstä. Sp-Kiinnitysluottopankin välittäjänä toimiva säästöpankki tai sitä edustava Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj jälleenra-

hoittavat Sp-Kiinnitysluottopankin varoista välittämänsä luotot määrällä, joka vastaa luottoluokituslaitoksen Sp-Kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemille katetuille joukkolainoille määräämää ylivakuusvaadetta. Sp-Kiinnitysluottopankin ylivakuus-tarve rahoitetaan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n myöntämästä luottolimiitistä.

### 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 markkinariskeil-le varataan pääomaa sekä normaalissa että stressiskenaariossa.

### Operatiivinen riski

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan tappion vaaraa, 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 valvontaa ja kontrollit. Osa operatiivisten riskien aiheuttamista tappioista suojataan vakuutusturvalla. Lisäksi pankin jatkuvuus-suunnitelmilla 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.

## Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ja tilintarkastajat

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

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen jäseninä ovat vuonna 2020 toimineet seuraavat henkilöt:

Tomi Närhinen, puheenjohtaja  
Hannu Syvänen  
Jussi Hakala 11.3.2020 alkaen  
Monika Mangs 11.3.2020 alkaen  
Anne Toivonen 11.3.2020 alkaen  
Pirkko Ahonen 11.3.2020 asti  
Petri Siviranta 11.3.2020 asti

Sp-Kiinnitysluottopankin toimitusjohtajana toimii Tero Kangas.

Sp-Kiinnitysluottopankin yhtiökoukoksessa 11.3.2020 tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab. Yhteisön ni-meämä päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Petri Kettunen.

## Henkilöstö

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole omaa henkilöstöä vaan se os-taa kaikki tarvittavat toiminnot ja tukipalvelut Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvilta yhtiöiltä tai Yhteenliittymälle pal-veluja tarjoavilta yhtiöiltä.

## Omistajat

Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat 18 Säästöpankkia omistavat Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n 100-prosenttisesti.

## Keskeisimmät ulkoistetut toiminnot

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

## Yhteiskuntavastuu

Säästöpankkiryhmä julkaisee vastuullisuusraportin vuoden 2021 aikana. Raportti on julkaisun jälkeen nähtävillä sivuilla www.saastopankki.fi. Sp-Kiinnitysluottopankin yhteiskuntavas-tuulla tarkoitetaan Sp-Kiinnitysluottopankin vastuuta yritystoi-mintansa vaikutuksista ympäröivään yhteiskuntaan ja yrityksen sidosryhmiin. Toimimalla Säästöpankkien kiinnitysluottopank-kina Sp-Kiinnitysluottopankki omalta osaltaan tukee paikallisen Säästöpankkien yhteiskuntavastuuta.

## Olennot tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

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

## Vuoden 2021 näkymät

### Toimintaympäristön näkymät

Koronavirus määrittelee edelleen globaalin talouden kehityskul-kuu vuonna 2021. Rokotusten myötä valoa on jo näköpiirissä ja hiljalleen rajoitustoimia pystytään purkamaan, kun rokottamiset edistyvät. Se toki ottaa aikansa, sillä kyseessä on massiivinen globaali logistinen operaatio. Toisaalta viruksen uudet, aiempaa helpommin tarttuvat mutaatiot, voivat johtaa tautitapausten nopeaan nousuun ennen kuin rokotuksista saadaan merkittävää apua. Alkuvuotta värittää siis köyden veto uusien tartuntojen ja rokotusten välillä.

Vuoden ja rokotusten edetessä rajoitustoimia pystytään kuiten-kin hiljalleen purkaa. Se tapahtunee eri maissa hieman eri aikaan. Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla talouden elpyminen pääsee kunnolla käyntiin ja voi olla nopeaakin. Kuluttajien säästämisas-te on noussut ympäri maailman, joten kuluttajilla on käytössään rahaa ja se mahdollistaa kulutuksen nopean purskahduksen koronan helpottaessa.

Finanssipoliittista elvytystä jatketaan vielä vuonna 2021. Esimer-kiksi USA:n uusi presidentti Biden on ajamassa massiivista talou-den elpymispakettia, joskin on vielä epäselvää, kuinka suuri osa siitä toteutetaan. Euroopassa elpymispaketin rahoja aletaan käyt-tää ja lisäksi yksittäiset maat jatkavat vielä elvytystä tarvittaessa. Hiljalleen tosin painopiste siirtyy talouspolitiikan normalisointiin.

Myös keskuspankkien rahapolitiikka pysyy elvyttävänä ja korot matalalla. Elpymisen käynnistyessä keskustelu osto-ohjelmien alasajamisesta tosin alkaa ja se voi aiheuttaa hermostuneisuutta markkinoilla.

Vuosi 2021 tulee olemaan kaksijakoinen; alkuvuonna talous vielä kärsii koronasta, mutta loppuvuonna elpyminen pääsee kunnolla käyntiin. Kiina toimii edelleen kasvuveturina ja maan talouden odotetaan kasvavan jopa 8-10 %:n vauhtia. USA:n ja Euroopan kasvuennusteet ovat noin 5 %.

Myös Suomen talous elpyy koronan aiheuttamasta kuopasta. Säästöpankkiryhmän kasvuennuste vuodelle 2021 on 2,5 %. Suomen talouskasvu jää monia muita vaisummaksi, koska pudotus vuonna 2020 oli pienempi. Alkuvuosi vielä kärjistellään koronan kanssa, mutta vuoden jälkipuoliskolla elpyminen pääsee kunnolla käyntiin.

Kuluttajille on jäänyt säästöjä, joita aletaan käyttää tautitilanteen helpottaessa. Tämä mahdollistaa yksityisen kulutuksen nopean elpymisen. Työttömyys nousee hieman vielä alkuvuonna ennen kuin kääntyy laskuun loppuvuonna elpymisen lähdettyä kunnolla käyntiin.

Myös yritysten luottamus on noussut pohjistaan. Kun elpyminen pääsee kunnolla käyntiin, näkyy se erityisesti palvelusektorilla, joka on ollut selvällä vajaakäytöllä koronan myötä. Teollisuuden tilaukset kääntyvät loppuvuonna 2020 jo pieneen nousuun usean laskukuukauden jälkeen ja eurooppalaisten teollisuusyritysten luottamus on säilynyt hyvällä tasolla, joten myös teollisuuden näkymät ovat kohtuulliset. Avainasemassa on globaalin elpymisen käynnistyminen ja rokottamisen edistyminen.

Vuonna 2020 yritysten konkurssseja nähtiin Suomessa jopa normaalia vähemmän, mikä johtuu väliaikaisesta konkurssilainsäädännön muutoksesta. Lakimuutoksen rauettua nähdään toden-

näköisesti hetkellinen konkurssien määrän kasvu. Koronakriisi on myös mahdollisesti käynnistänyt laajemmankin rakennemuutoksen yrityssectorissa, mutta sen vaikutusta on tässä vaiheessa vielä vaikea arvioida.

Suurimmat riskit liittyvät edelleen tautitilanteeseen. Mikäli esimerkiksi viruksesta tulisi uusia vaarallisempia muunnoksia, rokottaminen etenisi hitaasti tai ilmenisi vakavia sivuvaikutuksia, voi taloustilanne muuttua nopeasti heikommaksi. Jos globaalin talouden elpyminen viivästyy, heijastuu se myös Suomen talousnäkyymiin. Myös rahoitusmarkkinoiden kriisiytyminen voisi johtaa reaali talouden heikkenemiseen.

## Liiketoiminnan näkymät

Sp-Kiinnitysluottopankki odottaa luottokannan kasvun jatkuvan uusmyynnin kautta ja laadun pysyvän hyvänä. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuuden arvioidaan pysyvän vahvana ja riskiaseman vakaana. Vuonna 2016 perustettu joukkolainajohjelma mahdollistaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuja vuonna 2021.

## Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käytöstä

Sp-Kiinnitysluottopankin jakokelpoiset varat ovat 44,4 miljona euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto 5,2 miljoonaa euroa kirjataan kertyneisiin voittovaroihin eikä osinkoa jaeta.

## Lisätietoja

toimitusjohtaja, Tero Kangas  
Puh. +358 50 420 1022

Tiedotteet ja muu yritysinformaatio löytyvät Säästöpankkiryhmän kotisivuilta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma)

### Tunnuslukujen laskentakaavat:

Liikevaihto:	Korkotuotot, palkkiotuotot, kaupankäynnin nettotuotot, sijoitustoiminnan nettotuotot, liiketoiminnan muut tuotot
Liiketoiminnan tuotot yhteensä:	Korkokate, palkkiotuotot ja -kulut netto, kaupankäynnin nettotuotot, sijoitustoiminnan nettotuotot, liiketoiminnan muut tuotot
Liiketoiminnan kulut yhteensä:	Henkilöstökulut, liiketoiminnan muut kulut, poistot ja arvonalennustappiot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä
Kulu-tuottosuhde:	$\frac{\text{Liiketoiminnan kulut}}{\text{Liiketoiminnan tuotot}}$
Oman pääoman tuotto %:	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma (kauden alun ja lopun keskiarvo)}}$
Kokonaispääoman tuotto %:	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Taseen loppusumma (kauden alun ja lopun keskiarvo)}}$
Omavaraisuusaste %:	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole käytössä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, jotka eivät olisi johdettavissa puolivuositiedon tiedoista, eikä esitetyissä tunnusluvuissa ole tapahtunut muutoksia.

# SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN IFRS-TILINPÄÄTÖS

## Sp-Kiinnitysluottopankin tuloslaskelma

(1 000 euroa)	Liite	1-12/2020	1-12/2019
Korkotuotot		26 843	24 710
Korkokulut		-4 989	-5 495
<b>Korkokate</b>	<b>6</b>	<b>21 854</b>	<b>19 216</b>
Palkkiotuotot ja -kulut, netto	7	-16 242	-13 974
Kaupankäynnin nettotuotot	8	2 680	-228
<b>Liiketoiminnan tuotot yhteensä</b>		<b>8 292</b>	<b>5 014</b>
	10	-26	-21
Henkilöstökulut			
Liiketoiminnan muut kulut	11	-1 635	-1 842
Poistot ja arvonalentumistappiot aineettomista hyödykkeistä	12	-29	-361
<b>Liiketoiminnan kulut yhteensä</b>		<b>-1 689</b>	<b>-2 224</b>
Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista	13	-42	-24
<b>Liikevoitto</b>		<b>6 561</b>	<b>2 766</b>
Tuloverot	14	-1 312	-553
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>5 249</b>	<b>2 213</b>

## Sp-Kiinnitysluottopankin laaja tuloslaskelma

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12/2019
Tilikauden tulos	5 249	2 213
<b>Tilikauden laaja tulos</b>	<b>5 249</b>	<b>2 213</b>

## Sp-Kiinnitysluottopankin tase

(1 000 euroa)	Liite	31.12.2020	31.12.2019
<b>Varat</b>			
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	16	85 309	94 318
Lainat ja saamiset asiakkailta	16	2 145 433	1 956 315
Johdannaiset	17	20 712	12 412
Aineettomat hyödykkeet	18		29
Muut varat	19	4 040	3 714
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 255 494</b>	<b>2 066 789</b>
<b>Velat ja oma pääoma</b>			
<b>Velat</b>			
Velat luottolaitoksille	20	627 830	460 300
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	21	1 511 782	1 505 074
Verovelat		944	89
Varaukset ja muut velat	22	3 292	2 928
<b>Velat yhteensä</b>		<b>2 143 848</b>	<b>1 968 392</b>
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	23	67 273	61 937
Rahastot		33 586	30 922
Kertyneet voittovarot		10 787	5 538
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>111 646</b>	<b>98 397</b>
<b>Velat ja oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 255 494</b>	<b>2 066 789</b>



## Sp-Kiinnitysluottopankin rahavirtalaskelma

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12/2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	5 249	2 213
Oikaisut eriin, joilla ei ole rahavirtavaikutusta	-1 296	1 167
Laskennallisen veron muutos		
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen saamisten ja velkojen muutosta</b>	<b>3 952</b>	<b>3 379</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-) tai vähennys (+)</b>	<b>-189 498</b>	<b>-103 952</b>
Lainat ja saamiset asiakkailta	-189 172	-103 313
Muut varat	-326	-640
<b>Liiketoiminnan velkojen lisäys (+) tai vähennys (-)</b>	<b>168 994</b>	<b>143 109</b>
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat velat		
Velat luottolaitoksille	167 530	-354 940
Velat asiakkaille		
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 088	497 967
Muut velat	376	82
Maksetut tuloverot	-457	-368
<b>Liiketoiminnan rahavirta yhteensä</b>	<b>-17 010</b>	<b>42 168</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Osakepääoman lisäykset	5 336	5 336
Muut oman pääoman erien rahamääräiset lisäykset	2 664	2 664
<b>Rahoituksen rahavirta yhteensä</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Rahavarojen muutos tilikaudella</b>	<b>-9 010</b>	<b>50 168</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>94 318</b>	<b>44 151</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>85 309</b>	<b>94 318</b>
<b>Rahavarat muodostuvat seuraavista eristä:</b>		
Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta	85 309	94 318
<b>Yhteensä</b>	<b>85 309</b>	<b>94 318</b>
<b>Oikaisut eriin, joilla ei ole rahavirtavaikutusta</b>		
Arvonalentumiset rahoitusvaroista	42	24
Käyvän arvon muutokset	-2 680	228
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	29	361
Muut oikaisut	1 312	553
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 296</b>	<b>1 167</b>
Saadut korot	26 458	24 327
Maksetut korot	4 735	5 867
Saadut osingot		0

## Sp-Kiinnitysluottopankin oman pääoman muutoslaskelma

(1 000 euroa)	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	56 601	28 258	3 325	88 184
<b>Laaja tulos</b>				
Tilikauden tulos			2 213	2 213
<b>Laaja tulos yhteensä</b>			<b>2 213</b>	<b>2 213</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>				
Uusmerkintä	5 336	2 664		8 000
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.2019</b>	<b>61 937</b>	<b>30 922</b>	<b>5 538</b>	<b>98 397</b>
Oma pääoma 1.1.2020	61 937	30 922	5 538	98 397
<b>Laaja tulos</b>				
Tilikauden tulos			5 249	
<b>Laaja tulos yhteensä</b>			<b>5 249</b>	<b>5 249</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>				
Uusmerkintä	5 336	2 664		8 000
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.2020</b>	<b>67 273</b>	<b>33 586</b>	<b>10 787</b>	<b>111 646</b>

# TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

## LIITE 1. TIETOJA SP-KIINNITYSLUOTTOPANKISTA JA KUVAUS SÄÄSTÖ-PANKKIRYHMÄSTÄ JA SÄÄSTÖPANKKIEN YHTENLIITTYMÄSTÄ

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 kiinteistöluotto- vakuudellisesta varainhankinnasta laskemalla liikkeesen katettuja joukkolainoja. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole itsenäistä asiakasliiketoimintaa ja palveluverkostoa, vaan Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat Säästöpankit välittävät ja myyvät asuntoluottoja Sp-Kiinnitysluottopankille. Säästöpankit myös hoitavat asiakassuhteet paikallisesti.

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

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkien yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään. Säästöpankkiryhmä on Suomen vanhin pankkiryhmä, joka koostuu Säästöpankkien yhteenliittymän muodostaneista Säästöpankeista, Keskusyhteisönä toimivasta Säästöpankkiliitosta sekä pankkien yhdessä omistamista tytäri- 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-Henkivakuutus Oy, 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, 18 Säästöpankkiä, Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj sekä Säästöpankkipalvelut Oy ja Sp-Rahastoyhtiö Oy ja edellä mainittujen konsolidointiryhmiin kuuluvat yritykset.

Säästöpankkiryhmän laajuus eroaa Säästöpankkien yhteenliittymän laajuudesta siinä, että Säästöpankkiryhmään kuuluu myös muita yhteisöjä kuin luotto- ja rahoituslaitoksia tai palveluyrityksiä. Näistä merkittävimmät ovat Sp-Henkivakuutus Oy ja Sp-Koti Oy. Säästöpankkiryhmä ei muodosta konsernia eikä luottolaitos-toiminnasta 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.

Tilikauden aikana toteutettiin kaksi säästöpankkien välistä fuusiota. Huittisten Säästöpankki fuusioitui Aito Säästöpankkiin ja System Säästöpankki fuusioitui Helmi Säästöpankkiin. Fuusioiden seurauksena Säästöpankkien Yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään kuuluvien säästöpankkien määrä väheni 20 pankista 18 pankkiin.

Säästöpankkiryhmä osti 6.11.2020 aikaisemman ilmoituksen mukaisesti Oma Säästöpankki Oyj:n omistamat Nooa Säästöpankki Oy:n, Sp-Henkivakuutus Oy:n, Sp-Rahastoyhtiö Oy:n, Säästöpankkien Holding Oy:n ja Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n osakkeet. Vähemmistöosuuksien hankinnalla ei ollut vaikutusta Säästöpankkiryhmän tulokseen.

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, kotivaltio Suomi ja sen rekisteröity osoite on Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki. Jäljennös Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätöksestä on saatavissa osoitteesta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma) tai Sp-Kiinnitysluottopankin toimitiloista käyntiosoitteesta Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki.

Vastaavasti Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennökset on saatavissa osoitteesta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma) tai Säästöpankkiliiton toimitiloista käyntiosoitteesta Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus on 3. helmikuuta 2021 hyväksynyt Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätöksen ajalta 1.1.-31.12.2020 ja tilinpäätös asetetaan yhtiökokouksen 2020 vahvistettavaksi. Yhtiökokouksella on mahdollisuus vahvistaa tilinpäätös tai jättää se vahvistamatta.

# LIITE 2. LAATIMISPERIAATTEET

## 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. Rahoitusinstrumentit

### 2.1 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 15.

#### 2.1.1 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.

#### 2.1.2 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.

Rahoitusvarat luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä perustuen 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 Sp-Kiinnitysluottopankki hallinnoi rahoitusvarojaan rahavirtojen kerryttämiseksi. Toisin sanoen liiketoimintamalli ratkaisee, syntyvätkö 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 käydään läpi, ovatko sopimukseen perustuvat rahavirrat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua, esim. korko sisältää vain korvauksen rahan aika-arvosta, luottoriskistä ja muista perustyyppiselle lainaamiselle tyypillisistä riskeistä. Mikäli sopimusehdot sisältävät sellaisia tekijöitä, joita ei voida pitää lainaamiselle tyypillisinä ehtoina, luokitellaan rahoitusvara käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi.

#### Jaksotettu hankintameno

Rahoitusvaroihin kuuluva erä arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, jos 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 maksua.

#### Käypään arvoon muiden laajan tuloksen kautta arvostettavat

Rahoitusvaroihin kuuluva erä on arvostettava käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta, jos molemmat seuraavat ehdot täyttyvät:

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

Velkainstrumenttien osalta arvostus kirjanpidossa tehdään käypään arvoon ja arvon muutos kirjataan laskennallisella verolla ja

odotettavissa olevalla luottotappiolla vähennettynä laajaan tuloslaskelmaan.

Rahoitusvarasta luovuttaessa tai myytessä saatu voitto tai tappio käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaessa kirjataan velkainstrumenttien osalta tulosvaikutteisesti.

Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä Sp-Kiinnitysluottopankki voi tehdä peruuttamattoman valinnan, jonka mukaan oman pääoman ehtoisen sijoituksen myöhemmät käyvän arvonnokset esitetään muissa laajan tuloksen erissä. Tällaiset sijoitukset arvostetaan kirjanpidossa käypään arvoon ja käyvän arvonnoksen muutos kirjataan laskennallisella verolla vähennettynä laajaan tuloslaskelmaan. Oman pääoman ehtoisen sijoituksesta saatavat osingot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun oikeus maksuun saadaan, osakkeesta saatavat pääomanpalautukset kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien osalta käyvän arvonnokseen kertynyttä realisoitumatonta voittoa tai tappiota ei siirretä tulosvaikutteiseksi missään vaiheessa vaan siirto tehdään oman pääoman sisällä edellisten tilikausien voittovaroihin.

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti luokitellaan myös sellaiset vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset, joissa rahavirtakriteereiden ei voida katsoa täyttyvän. Rahavirtakriteerit arvioidaan Säästöpankkiryhmässä instrumenttikohtaisesti, sen määrittämiseksi onko kyseisen erän sopimusehdoissa määritettyä tiettyä ajankohtina toistuvia rahavirtoja, jotka ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan koron maksua.

### Rahoitusvarojen luokittelun muutokset

Vieraan pääoman ehtoisten sijoitusten uudelleen luokittelu tehdään vain silloin, kun Sp-Kiinnitysluottopankin rahoitusvarojen hallinnoinnissa noudattamat liiketoimintamallit muuttuvat. Tällaisten muutosten odotetaan olevan erittäin harvinaisia, eikä Sp-Kiinnitysluottopankki ole tehnyt uudelleenluokitteluja kulu-neella tilikaudella.

### Sopimukseen perustuvien rahavirtojen muuttuminen

Kun 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 IFRS 9:n mukaisesti, rahoitusvaroihin kuuluvan erän bruttomääräinen kirjanpitoarvo lasketaan uudelleen ja tehdystä muutoksesta aiheutuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

#### 2.1.3 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 täyttämällä taseesta pois kirjaamisen 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 "läpikulku"-järjestelyllä. Sopimusta voidaan pitää "läpikulku"-järjestelynä 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 pois kirjaamisen edellytykset täyttyvät 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 silloin ja 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.

### 2.2. Käyvän arvonnoksen määrittäminen

Käypä arvo on se hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoiminnassa.

Rahoitusinstrumentin käypä arvo määritellään joko 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. Rahoitusvarojen noteerattuna markkinahintana käytetään sen hetkistä ostokurssia. Mikäli markkinoilla on vakiintunut arvostuskäytäntö rahoitusinstrumentille, jolle ei saada suoraan markkinahintaa, niin käypä arvo perustuu markkinoilla yleisesti käytettyyn markkinahinnan laskentamalliin ja mallin käyttämien syöttötietojen markkinanoteerauksiin.

Mikäli arvostuskäytäntö ei ole markkinoilla vakiintunut, käytetään markkina-arvon määrittämisessä asianomaiselle tuotteelle laadittua omaa arvostusmallia. Arvostusmallit pohjautuvat yleisesti käytettyihin laskentamenetelmiin ja ne kattavat kaikki ne osatekijät, jotka markkinaosapuolet ottaisivat huomioon hintaa asettaessaan. Arvostushintoina käytetään markkinatransaktioiden hintoja, diskontattujen rahavirtojen menetelmää sekä toisen olennaisilta osin samanlaisen instrumentin tilinpäätöshetken käypää arvoa. Arvostusmenetelmissä otetaan huomioon arvio luottoriskistä, käytettävistä diskonttauskoroista, ennenaikaisen takaisinmaksun mahdollisuudesta ja muista sellaisista tekijöistä,



jotka vaikuttavat rahoitusinstrumentin käyvän arvon määrittämiseen luotettavasti.

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot jaetaan kolmeen hierarkiatasoon sen mukaan, miten käypä arvo on määritetty:

- täysin samanlaisille varoille tai veloille toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot (taso 1)
- käyvät arvot, jotka on määritetty käyttäen syöttötietoina muita kuin tason 1 noteerattuja hintoja, jotka ovat todennettavissa varoille tai veloille, joko suoraan (esim. hintoina) tai välillisesti (esim. johdettuina hinnoista) (taso 2)
- käyvät arvot, jotka on määritetty käyttäen varoille tai veloille syöttötietoja, jotka eivät olennaisilta osin perustu todennettavissa oleviin markkinahintoihin (taso 3).

Se käypien arvojen hierarkian taso, jolle tietty käypään arvoon arvostettava erä kokonaisuudessaan luokitellaan, määritetään koko kyseisen käypään arvoon arvostetun erän kannalta merkittävän alimmalla tasolla olevan syöttötiedon perusteella. Syöttötiedon merkittävyys arvioidaan kyseisen käypään arvoon arvostettavan erän suhteen kokonaisuudessaan.

### 2.3 Arvon alentuminen

#### 2.3.1 Odotettavissa olevat luottotappiot

Sp-Kiinnitysluottopankki määrittää arvon alentumisen 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 takauksopimuksille ja taseen ulkopuolisille luottositoumuksille.

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

- 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.

Taseeseen kirjaamishetken ja raportointipäivän välisen luottoriskin muutosta arvioitaessa huomioidaan sellaiset asiaankuuluvat käytettävissä olevat tiedot, jotka ovat saatavissa ilman kohtuutonta työpanosta ja kustannuksia. Säästöpankkiryhmä käyttää luottoriskin muutoksen merkityksellisyyden arvioimiseen muun muassa seuraavia laadullisia ja määrällisiä tietoja.

- Maksuviive: rahoitusvaran luottoriskin katsotaan olevan kasvanut merkittävästi ja sopimus siirtyy vaiheesta 1 vaiheeseen 2, kun maksuviive ylittää 30 päivää. Kun maksuviive ylittää 90

päivää, rahoitusvaran katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja siirtyy vaiheesta 2 vaiheeseen 3.

- Lainanhoitajasto: jos saatava ei ole järjestämätön, lainanhoitajastomerkitä tulkitaan merkittäväksi luottoriskin kasvuksi ja saatava siirtyy vaiheesta 1 vaiheeseen 2. Jos lainanhoitajasto tehdään sopimukseen, joka on järjestämätön tai jos sopimuksella on hakemushetkellä kirjattu lainanhoitajasto, sopimuksen katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja se siirtyy vaiheeseen 3.
- Maksukyvyttömyysmerkintä: Jos asiakas on todettu maksukyvyttömäksi, rahoitusvaran katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja siirtyy vaiheeseen 3

Asiakas luokitellaan maksukyvyttömäksi, kun on todennäköistä, ettei asiakas maksa sovittujen ehtojen mukaisia luottovelvoitteita täysimääräisesti ilman, että Säästöpankkiryhmä turvautuu toimiin, kuten esimerkiksi vakuuden realisointi, tai viimeistään silloin, kun maksu on viivästynyt yli 90 päivää. ECL-laskennassa käytetään samaa maksukyvyttömyyden määritelmää, joka Säästöpankkiryhmässä on käytössä luotonantosaännöissä.

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. Siirryttäessä vaiheesta 2 vaiheeseen 1, tarkkailujakson pituus on kolme kuukautta ja siirryttäessä vaiheesta 3 vaiheeseen 2, tarkkailujakso on 12 kuukautta.

Säästöpankkiryhmä käyttää odotettavissa olevien luottotappioiden laskentaan pääsääntöisesti maksukyvyttömyyden todennäköisyys / tappio-osuus (PD\*LGD\*EAD) -mallia. Vähäriskisille luottoille, joita ovat luotot julkiselle sektorille tai rahoituslaitokselle ja valtion takaamat opintolainat, laskenta tehdään Loss Rate -mallilla (Loss Rate\*LGd\*EAD). Laskenta tehdään sopimuskohtaisesti ja se perustuu seuraaviin parametreihin:

- PD % (vain PD/LGD-malli): maksukyvyttömyyden todennäköisyys, joka perustuu ulkoisiin ja sisäisiin luottoluokituksiin.
- Loss Rate % (vain Loss Rate -malli): vastapuolelle vakioitu prosentti, joka määräytyy vastapuolen sektorikoodin perusteella.
- LGD %: arvioitu tappion määrä maksukyvyttömyyshetkellä, huomioi sopimuksen käytettävissä olevat vakuudet.
- EAD: vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä on vuosittaisen keskiarvo, jossa huomioidaan sopimus- ja vuositason lasketut pääoman lyhennykset ja ennakkoiset takaisinmaksut niille tuotteille, joille se on mallinnettu. Taseen ulkopuolisten erien katsotaan pysyvän vakiona sopimuksen elinkaaren loppuun asti. Luoton nostamaton osuus huomioidaan laskelmissa täysimääräisenä.

Laskennassa huomioidaan rahan aika-arvo diskonttaamalla sopimukselle laskettava odotettavissa oleva luottotappio. Efektiviivienä korkona käytetään sopimuksen korkoa ja se lasketaan vaiheissa 1 ja 2 bruttokirjanpitoarvolle ja vaiheessa 3 alentuneelle kirjatululle arvolle raportointipäivälle.

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskentaan sisällytetään tulevaisuuteen suuntautuvaa tietoa käyttämällä laskennassa neljää eri talouden skenaariota, jotka perustuvat Säästöpankkiryhmän pääekonomistin laatimiin makroekonomisiin ennusteisiin. Laskennassa käytettävät skenaariot ovat perusskenaario, lievä taantuma, syvä taantuma ja optimistinen skenaario ja ne ovat samoja, joita käytetään muutoinkin Säästöpankkiryhmän taloudellisessa suunnittelussa. ECL-laskennassa käytettävien skenaarioiden painotukset perustuvat johdon näkemykseen niiden toteutumisen todennäköisyydestä. Makroekonomiset ennusteet

kattavat viisi vuotta, ja niissä on käytetty muun muassa seuraavia makroekonomisia tekijöitä: BKT:n kasvu, investointien kasvu, työttömyysaste, inflaatio, 3 kk ja 6 kk Euribor korot ja asuntojen hintaindeksi.

Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä kirjataan taseeseen lainan kirjanpitoarvon vähennykseksi erilliselle tilille. Luottositoumusten ja takauksosimusten 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.

### 2.3.2 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 oikaisuiksi tuloslaskelman erään Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista.

### 2.4 Suojauslaskenta ja johdannaissopimukset

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

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 "Sijoitustoiminnan 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.

## 3. Vuokrasopimukset

### Sp-Kiinnitysluottopankki vuokralle ottajana

Sopimuksen syntymisajankohtana ja sopimuksen ehtojen muuttuessa Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi sisältykö sopimukseen vuokrasopimus. Sopimus on vuokrasopimus, jos sopimus antaa oikeuden yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevaan määräysvaltaan käyttöajaksi ja tiettyä vastiketta vastaan.

Sopimuksen alkamishetkellä vuokrasopimusvelka on vuokra-aikana maksettavien vuokrien nykyarvo. Vuokrat koostuvat kiinteistä maksuista sekä muuttuvista vuokrista, jotka riippuvat indeksistä. Vuokrasopimusvelka arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Vuokrasopimusvelan määrä uudelleen arvioidaan, mikäli tulevat vuokrat muuttuvat perustuen sopimuksella määriteltyn indeksii-

tai hinnanmuutokseen, vuokra-aika tai jäännösarvotakuun määrä muuttuu tai, jos sopimuksen osto-optio päätetään käyttää. Mikäli vuokrasopimusvelan määrä oikaistaan uudelleenarvioinnin yhteydessä, tehdään vastaavan suuruinen oikaisu myös käyttöoikeusomaisuuserään.

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksella määriteltynä aloitusajan kohtana. Vuokrasopimuksen päättymisajankohta on sopimuksen mukainen päättymisajankohta. Vuokra-aika arvioidaan uudelleen, kun sopimuksen jatkamisoptio on arvioitu käytettävän eri tavalla kuin alkuperäinen arvio. Mikäli vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, on päättymisajankohta sopimuksen mukainen aikaisin mahdollinen irtisanomisajankohta.

Käyttöoikeusomaisuuden arvo sopimuksen alkamishetkellä on vuokrasopimusvelka lisätyn vuokranantajalle suoritetut maksut alkamispäivään mennessä, arvion mukaiset ennallistamismenot vuokratkauden lopussa sekä alkuvaiheen välittömät menot. Käyttöoikeuserä arvostetaan myöhemmin hankintamenuon ja siitä kirjataan poistot vuokratkauden mukaan.

Vuokralle otetut käyttöomaisuuserät esitetään tase-erässä Aineelliset hyödykkeet ja vuokrasopimusvelka esitetään erässä Varaukset ja muut velat.

### Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ja arvoltaan vähäiset omaisuuserät

IFRS 16 -standardi sisältää kaksi kirjaamista ja arvostamista koskevaa helpotusta. Sp-Kiinnitysluottopankki on valinnut, ettei enintään 12 kuukauden vuokrasopimuksia eikä arvoltaan korkeintaan 5 000 euron olevia omaisuuseriä kirjata käyttöoikeusomaisuudeksi eikä niiden perusteella kirjata vuokrasopimusvelkaa. Sp-Kiinnitysluottopankki kirjaa nämä lyhytaikaiset vuokrasopimukset sekä arvoltaan vähäiset omaisuuserät kuluksi vuokra-aikana.

### Sp-Kiinnitysluottopankki vuokranantajana

Sp-Kiinnitysluottopankki ei toimi vuokralleantajana.

## 4. 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 hankintamenuon on luotettavasti määriteltävissä. Vastainen taloudellinen hyöty saattaa sisältää palvelujen myyntituottoja, kustannussäästöjä tai muuta hyötyä, joka syntyy Sp-Kiinnitysluottopankin käyttäessä omaisuuserää.

Alkuperäinen arvostaminen tapahtuu hankintamenuon. Hankintamenuon käsittää ostohinnan sisältäen kaikki menot, jotka välittömästi johtuvat omaisuuserän saattamisesta valmiiksi sille aiotuun käyttötarkoitukseen. Hankintamenuon 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 hankintamenuon. 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 käytettä-

väksi. 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".

## 5. Verot

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.

Laskennalliset verot lasketaan kirjanpidon ja verotuksen välisistä veronalaisista väliaikaisista eroista. Laskennallinen vero arvotetaan IAS 12 -standardin perusteella ja niillä tilinpäätöspäivänä voimassa olevilla 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.

## 6. Tuloutusperiaatteet

### Korkotuotot ja -kulut

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

Kun rahoitusvaroihin kuuluvasta sopimuksesta on kirjattu arvonalentumistappio, korkotuoton laskemisessa käytetään alkupe- räistä efektiivistä korkoa ja korko lasketaan arvonalennuksella vähennetyille lainan saldolle.

### Palkkiotuotot ja -kulut

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. Useampaa vuotta koskevista palkkioista tuloutetaan tilikaudelle kuuluva osuus. Palkkioita, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektiivistä korkoa, käsitellään efektiivisen koron oikaisuina.

### Kaupankäynnin nettotuotot

Kaupankäynnin nettotuottoihin kirjataan käyvän arvon suojauslaskennan nettotuotot.

## 7. Segmenttiraportointi

Sp-Kiinnitysluottopankin johto tarkastelee toimintaa yhtenä segmenttinä ja näin ollen erillistä IFRS 8 -standardin mukaista segmenttikohtaista tietoa ei esitetä. Sp-Kiinnitysluottopankin toiminta on osa ryhmän toimintaa, tilinpäätös yhdistetään ryhmän tilinpäätökseen ja esitetään ryhmän pankkisegmentissä, joten tätäkään varten Sp-Kiinnitysluottopankin toimintaa ei ole jaettu alasegmenttiin.

## 8. Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

### Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Sp-Kiinnitysluottopankki on noudattanut vuoden 2020 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

**Muutokset IFRS-standardeihin sisältyviin Käsitteellistä viitekehystä koskeviin viittauksiin** (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Uudistettu viitekehys kokoa viime vuosina käyttöön otetuissa standardeissa IASB:n käyttämän ajattelun. Käsitteellinen viitekehys palvelee pääasiassa IASB:n työkaluna standardien kehittämisessä sekä tukee IFRS Interpretations Committeeä standardien tulkinnassa. Viitekehys ei kumoa yksittäisten IFRS-standardien vaatimuksia. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Muutokset IFRS 3:een Liiketoiminnan määritelmä** (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutoksilla supistettiin ja selvennettiin liiketoiminnan määritelmää. Ne myös sallivat yksinkertaistetun arvioinnin tekemisen siitä, onko hankittu toimintokokonaisuus ennemmin ryhmä omaisuus-erä kuin liiketoiminta. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Muutokset IAS 1:een ja IAS 8:aan Olennaisen määritelmä** (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset selventävät olennaisuuden määritelmää sekä antavat siihen ohjeistusta. Lisäksi määritelmään liittyviä selityksiä on parannettu. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Muutokset IFRS 9:ään ja IFRS 7:ään - Viitekorkouudistus** (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutoksien taustalla ovat viitekorkojen vertailuarvoasetuksen (ns. IBOR-reformi) valmisteluun ja käyttöönottoon liittyvät epävarmuustekijät. Muutoksilla helpotetaan rahoitusinstrumenttien suojauslaskennan edellytyksien täyttämistä viitekorkouudistusta edeltävällä kaudella. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Muutokset IFRS 16:een – Covid-19:ään liittyvät vuokrahelpotukset** (sovellettava 1.6.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutos sallii vuokralle ottajien jättää kirjaamatta vuokrahelpotukset vuokrasopimusten muutoksina, mikäli helpotukset ovat Covid-19-pandemian suora seuraus ja ne täyttävät tietyt ehdot. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

### Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Sp-Kiinnitysluottopankki ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja

tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muut kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

\* Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2020.

**Muutokset IFRS 9:ään, IAS 39:ään, IFRS 7:ään, IFRS 4:ään ja IFRS 16:een\* - Viitekorkouudistus - Vaihe 2** (sovellettava 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset antavat ohjeita viitekorkouudistuksen jälkeiselle ajalle sopimuksen mukaisten rahavirtojen sekä suojaussuhteissa tapahtuneiden muutosten osalta, kun muutokset johtuvat nimenomaan viitekorkojen vertailuarvoasetuksen voimaantulosta (IBOR-reformin aiheuttamat muutokset). Muutoksilla ohjataan yhtiöitä kuvaamaan uudistuksen voimaantulon aiheuttamat vaikutukset tilinpäätöksessä. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Muutokset IAS 16:een – Proceeds before Intended Use\*** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutosten mukaan keskeneräisen aineellisen hyödykkeen käytöstä syntyneiden tuotteiden myyntituotot ja niihin liittyvät valmistusmenot tulee kirjata tulosvaikutteisesti. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Muutokset IAS 37:ään - Tappiolliset sopimukset - Costs of Fulfilling a Contract\*** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutoksilla selvennetään, että kun tappiollista sopimusta koskeva varaus kirjataan väistämättä aiheutuvien menojen perusteella, näihin menoihin sisällytetään välittömien lisämenojen lisäksi myös kohdistettu osuus muista välittömistä menoista. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutuskokoelma 2018-2020\*** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutoksilla on selvennetty seuraavia standardeja:

- IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto - Subsidiary as a first-time adopter: Tytäryritys, josta tulee ensisiirtäjä myöhemmin kuin emoyrityksestä, voi päättää arvostaa kertyneet muuntoerotsamaan määrään kuin konsernitilinpäätöksessä.
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit - Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities: Muutoksella selvennetään taseesta poiskirjaamisen 10 %:n testiä palkkioiden osalta niin, että kun määritetään maksettuja palkkioita vähennettyinä saaduilla palkkioilla, lainanottaja sisällyttää vain lainanottajan ja -antajan väliset maksetut tai saadut palkkiot, ml. lainanottajan tai -saajan muiden puolesta maksamat tai saamat palkkiot.
- IFRS 16 Vuokrasopimukset, esimerkki 13: Muutoksella poistetaan esimerkistä vuokralle antajan suorittamat vuokratilojen remontointiin liittyvät maksut, sillä esimerkki oli epäselvä sillä osin, miksi ao. maksut eivät ole kannustin.

Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Muutokset IAS 1:een - Classification of Liabilities as Current or Non-current \*** (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen sallittua)

Muutosten tavoitteena on yhdenmukaistaa IAS 1:n soveltamiskäytäntöä sekä selventää velkojen luokittelua lyhyt- tai pitkäaikaisiksi. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.





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

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

Sp-Kiinnitysluottopankin keskeiset arviot koskevat tulevaisuutta ja tilinpäätöspäivän arvioihin liittyviä keskeisiä epävarmuustekijöitä ja ne liittyvät erityisesti käyvän arvon määrittämiseen, rahoitusvarojen arvonalentumisiin ja odotettavissa olevien luottotappioiden laskentaan.

Tilinpäätöksessä 31.12.2020 merkittävin johdon arvioihin vaikuttava epävarmuustekijä on ollut vallitseva koronaviruspandemia (COVID-19) -tilanne. Koronaviruspandemian taloudellisten vaikutusten arviointiin liittyy huomattavaa epävarmuutta, mikä vaikuttaa erityisesti rahoitusvarojen odotettavissa olevien luottotappioiden (ECL) määrittämiseen.

## Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittäminen

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa käytetyissä 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. Tilikaudella vallinnut poikkeuksellinen epävarmuus talouden tulevasta kehityksestä ja makrotaloudellisten ennustemallien heikentynyt ennustuskyky on lisännyt johdon harkinnan ja arvioiden merkityksellisyyttä.

Tilinpäätöshetkellä johdon harkintaan perustuvat oikaisut ovat kohdentuneet erityisesti vaiheessa 3 oleviin saataviin ja oikaisujen tarpeen ja määrän arvioimisessa on kiinnitetty huomiota erityisesti seuraaviin odotettavissa olevan luottotappion määrään vaikuttaviin tekijöihin.

- Saatavaan kohdistettujen vakuuksien luonne ja arvo huomioiden alueellisen taloudellisen tilanteen vaikutus esimerkiksi asuinkiinteistöjen hintatasoon.
- Saatavien sopimuksenmukaisten rahavirtojen määrä ja ajoittuminen huomioiden saatavilla olevat vastapuolta koskevat tiedot, jotka eivät sisälly laskentamalliin. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi työllistymistä koskevat muutokset tai haettujen lyhennysvapaiden määrä ja kesto.
- Saatavan vastapuolen luottoriskin muutos, joka johtuu tekijöistä, kuten esimerkiksi liiketoimintaan tai työllisyyteen vaikuttavat pandemiasta johtuvat rajoitukset, jotka eivät sisälly laskentamalliin.

Luottokannan analyysin perusteella Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole merkittäviä toimialakohtaisia riskikeskittymiä, joiden osalta mallien tuottamaa odotettavissa olevaa luottotappiota olisi tarpeen kasvattaa johdon harkintaan perustuvalla oikaisulla. Luottokannan laadun tarkastelussa erityistä huomiota on kiinnitetty vaiheessa 3 oleviin saataviin sekä myönnettujen lyhennysvapaiden määrään, toistuvuuteen ja kohdentumiseen. Keväällä myönnetty lyhennysvapaat ovat pääsääntöisesti päättyneet syys-lokakuussa ja niistä merkittävää osaa ei ole jatkettu. Lainahoitajoustopien määrä on säilynyt vakaana.

Sp-Kiinnitysluottopankki on päivittänyt odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamallissa käytettävät neljä makrotalouden skenaariota marraskuussa. Skenaarioissa käytettyjä makrotalouden muuttujia tai eri skenaarioille määritettyjä painotuksia ei ole muutettu.

## Käyvän arvon määrittäminen

Johdon tulee arvioida, onko yksittäinen rahoitusinstrumentti aktiivisen kaupankäynnin kohteena ja onko markkinoilta saatava hintatieto luotettava indikaatio rahoitusinstrumentin käyvästä arvosta. Lisäksi johdon on arvioitava, milloin se katsoo, että rahoitusinstrumenttien markkinat eivät ole toimivat. Johdon harkintaa tarvitaan myös tapauksissa, joissa rahoitusinstrumentin käypä arvo määritellään arvostusmenetelmien avulla. Jos käytettyjen arvostusmallien pohjaksi ei ole käytettävissä markkinoilta todennettavissa olevia syöttötietoja, on johdon arvioitava mitä muita syöttötietoja käyvän arvon laskemiseksi käytetään. Käyvän arvon määrittämistä käsitellään tarkemmin laatimisperiaatteissa kohdassa "Käyvän arvon määrittäminen".



# RISKIENHALLINNAN JA VAKAVARAISUUDENHALLINNAN PERIAATTEET

## LIITE 4. RISKIENHALLINNAN LIITETIEDOT

### 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 sovitusti 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, esimiehet ja toimihenkilöt. Lisäksi toimihenkilöillä on velvollisuus ilmoittaa poikkeamista ja laittomuuksista ylemmälle organisaatiolle.

Sp-Kiinnitysluottopankin riskienhallinta perustuu hallituksen

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

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole taloudelliseen kantokäyttöön 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 riskinhallituksen tason hyväksymällä riskialuekohtaiset riskistrategiat 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 riskien seurannasta ja valvonnasta kuuluu toimivalle johdolle. Riskien raportointiin ja seurantaan tarkoitettujen järjestelmien 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 pankin riskienhallinta on riittävällä tasolla suhteessa pankin liiketoiminnan laatuun, laajuuteen, monimuotoisuuteen ja riskeihin. Riskienvalvontatoiminnon tehtävänä on avustaa pankin 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 pankissa noudatetaan annettuja sisäisiä ohjeita, henkilöstöä sitovia eettisiä periaatteita sekä muita rahoitusmarkkinoilla valitsemia 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, olennaiset, 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 riittävyttä 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 johdannaissopimuksista 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 yksityisasiakkaat ja elinkeinonharjoittajat. Pankin pääasiallisena luottoasiakaskohderyhmänä on Säästöpankkiryhmän vahvistetun strategian mukaisesti aktiivi-iässä olevat kotitaloudet. 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. Sp-Kiinnitysluottopankin riskienvalvonta valvoo, että Pankki 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 KLP-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 tekevät suurimmat luottopäätökset. Kukin hallitus on edelleen delegoinut luottovaltuuksia pankin johdolle, johtoryhmälle, 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 asuntovakuutus.

Katetun joukkolainan vakuudeksi otettava edellä määritelty asuntovakuudellinen luotto ei saa ylittää vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvoa. Katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärään lasketaan enintään 70 prosenttia kunkin asuntovakuudellisen luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta.

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 oli 2 146 (1 957) miljoonaa euroa ja kasvoi 189 miljoonalla eurolla vuoden 2019 lopun tilanteesta. Taseessa olevista luotoista henkilöasiakkaiden osuus on 98 % ja elinkeinoharjoittajien 2 %.

### Luotot asiakasryhmittäin

Asiakasryhmä (1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019	muutos %.
Yksityisasiakas	2 107 416	1 921 177	10 %
Elinkeinoharjoittaja	38 889	35 956	8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 146 305</b>	<b>1 957 133</b>	<b>10 %</b>

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.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin myötä luotot luokitellaan yhdeksään riskiluokkaan. Alla olevassa taulukossa on esitetty yksityisasiakkaiden vastuut riskiluokittain jaettuna IFRS 9 -standardin mukaisiin vaiheisiin 1, 2 ja 3.

### Luottokannan riskiluokkajakauma

Kuvaus	31.12.2020					% kannasta	
	12 kk PD	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä	31.12.2020	31.12.2019
1 Erinomainen luokka	0,0-0,3%	30 332	22		30 354	1 %	1 %
2 Hyvä luokka	0,3-0,4%	319 986	635		320 621	15 %	15 %
3 Hyvä luokka	0,4-1,0%	795 520	5 282		800 802	37 %	35 %
4 Keskimääräinen luokka	1,0-1,9%	681 828	15 880	147	697 855	33 %	34 %
5 Keskimääräinen luokka	1,9-3,7%	229 462	17 282	164	246 908	12 %	13 %
6 Heikohko luokka	3,7-7,8%	25 642	8 231	100	33 973	2 %	2 %
7 Viiveitä, mutta ei arvonalentunut	7,8-9,9%	5 934	8 995	77	15 006	1 %	1 %
8 Viiveitä, mutta ei arvonalentunut	9,9-22,3%	155	425	88	668	0 %	0 %
D Arvonalentunut	100,0 %			118	118	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>		<b>2 088 860</b>	<b>56 752</b>	<b>694</b>	<b>2 146 305</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Yksityisasiakkaiden luokitukset ovat pääsääntöisesti hyviä. Yksityisasiakkaan riskiluokitukset ovat hieman parantuneet vuoden 2020 aikana. Kannan parantamisella on useita syitä, kuten merkittävimpänä tekijänä perintäprosessin aloittaminen ennen kuin asiakkaalle tulee yli 30 päivän viiveitä.

Luottoriskiä arvioidaan ja mitataan jatkuvasti seuraamalla mm. takaisinmaksussa esiintyviä viivästyksiä, 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 toimialoittain ja raportointi sisältää mm. riskien määrän ja kehityksen näiden lisäksi myös luottoluokittain.

#### Ongelmasaamiset

Ongelmasaamisia, viivästyneiden maksujen, lainahoitojoustoja ja järjestämättömiä saamisia seurataan säännöllisesti. Ongelmasaamisilla tarkoitetaan vastuuta, 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 saatatavat ovat rästissä 1-3 kuukautta, samalla asiakas on jo ns. potentiaalinen ongelma-asiakas. Sp-Kiinnitysluottopankin viivästyneet saamiset olivat noin 0,19 prosenttia (0,17) luottokannasta. Covid-19-pandemiolla ei vuoden 2020 aikana ollut merkittävää vaikutusta maksuviiveisiin keväällä myönnettyjen lyhennysvapaitten takia, jotka kattoivat koko toimialan.

Järjestämätön saaminen on yli 90 pv erääntyneenä saamisena raportoitu jäljellä oleva pääoma saamisesta, jonka korko tai pääoma on ollut erääntyneenä ja maksamatta yli kolme kuukautta. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ollut yli 90 pv erääntyneenä olevia saamisia.

Keskimääräinen maturiteetti lyhennysvapailta oli 7 kuukautta ja merkittävää osaa vuoden 2020 lopussa erääntyneistä lyhennysvapaista ei enää jatkettu.

Järjestämättömien määritelmä ja määrä tulee kasvamaan vuoden 2021 aikana, kun Säästöpankkiryhmään kuuluvat luottolaitokset alkavat noudattaa EU 2018/171 mukaisesti määriteltyjä kynnyksarvoja maksukyvyttömyyden määrittelyssä 1.1.2021 alkaen.

Lainahoitojoustoina raportoidaan saamiset, joiden ehtoja on neuvoteltu uudelleen asiakkaan heikentyneestä maksukyvyttä johtuen. Uudelleen neuvoteltujen saamisten lainaehtoja on helpotettu asiakkaan taloudellisista vaikeuksista johtuen esi-

merkiksi myöntämällä lyhennysvapaa, jonka kesto on 6-12 kuukautta. Tietyissä olosuhteissa velallisen joutuessa taloudellisiin vaikeuksiin asiakkaalle annetaan myönnytys lainaehdoin lyhennysvapaan tai luoton uudelleenjärjestelyn muodossa ja tällä tavalla pyritään turvaamaan asiakkaan maksukyky ja välttämään mahdollisia luottotappioita. Lainanhoitojoustojen myöntämisen edellytyksenä on, että asiakkaan taloudelliset vaikeudet ovat lyhytaikaisia ja tilapäisiä. Pankin lainanhoitojoustollisia saamisia oli yhteensä 35 miljoonaa euroa (0 milj. euroa).

Arvonalentuminen 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 vastuuta 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 luottolaitoslaisissa, muissa sääöksissä 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 tuloarvon kautta.

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

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei määritellyn mukaisesti ole kaupan käyntivarastoa. Sp-Kiinnitysluottopankki voi hankkia väliaikaisena täytevakuutena 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 täytevakuudet 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 tuloarvon kautta.

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

Sp-Kiinnitysluottopankissa korkorisikää syntyy luotonannon ja varainhankinnan korkoperusteiden eroavaisuuksista.

Sp-Kiinnitysluottopankissa johdannaissopimuksia tehdään vain riskien suojaamiseksi. Sp-Kiinnitysluottopankki hallitsee korkorisikää kiinnittämällä molemmat puolet taseesta lyhyisiin markkinakorkoihin. Mahdolliset täytevakuudet 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. Tuloarvokäytössä ennustetaan tulevaa korkokatetta vuoden horisontilla markkinakorkojen muuttuessa.

Alla olevassa taulukossa esitetään korkokatteen herkkyys korkokäyrän 1 prosenttiyksikön paralleeliin muutoksen yhteydessä.

#### **Korkoherkkyysanalyysi 1 % -yksikön paralleeliin muutoksen yhteydessä**

(1 000 euroa)	Korkokatteen muutos			
	31.12.2020		31.12.2019	
Aika	Alas	Ylös	Alas	Ylös
Muutos tulevaan 12 kuukauteen	5 965	-2 304	6 264	-97
Muutos 12-24 kuukauteen	8 432	-3 270	13 623	-1 214



### Likviditeettiriski

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että pankki ei pysty suoriutumaan nykyisistä tai tulevista odotetuista ja odottamattomista kassavirtausten ollenkaan tai vahingoittamatta merkittävästi pankin 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. 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 luottolimiitistä.

### 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 31.12.2020 (1 000 euroa)	Yhteensä	alle 3 kk	3-12 kk	1-5 v	> 5 v
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	85 309	85 309			
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 146 305	33 970	105 367	560 763	1 446 206
<b>Rahoitusvarat yhteensä</b>	<b>2 231 614</b>	<b>119 279</b>	<b>105 367</b>	<b>560 763</b>	<b>1 446 206</b>

Velat 31.12.2020 (1 000 euroa)	Yhteensä	alle 3 kk	3-12 kk	1-5 v	> 5 v
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	627 830	95 830	411 000	53 500	67 500
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 500 000		500 000	500 000	500 000
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>2 127 830</b>	<b>95 830</b>	<b>911 000</b>	<b>553 500</b>	<b>567 500</b>

Varat 31.12.2019 (1 000 euroa)	Yhteensä	alle 3 kk	3-12 kk	1-5 v	> 5 v
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	94 318	94 318			
Lainat ja saamiset asiakkailta	1 956 315	29 722	94 821	511 020	1 320 753
<b>Rahoitusvarat yhteensä</b>	<b>2 050 634</b>	<b>124 041</b>	<b>94 821</b>	<b>511 020</b>	<b>1 320 753</b>

Velat 31.12.2019 (1 000 euroa)	Yhteensä	alle 3 kk	3-12 kk	1-5 v	> 5 v
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	460 300	72 800	354 000	12 000	21 500
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 500 000			1 000 000	500 000
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>1 960 300</b>	<b>72 800</b>	<b>354 000</b>	<b>1 012 000</b>	<b>521 500</b>



## 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. Pankin 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 jatkuvuus suunnitelmilla 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 aiheutuvaa tappiota ja lain tai viranomaismääräysten rikkomisesta aiheutuvaa sanktioiden, korvausvelvollisuuden asiakasta kohtaan tai menetetyt 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 heilaheluista. 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. VAKAVARAIKUUDEN HALLINTA

Sp-Kiinnitysluottopankki on määritellyt vakavaraisuuden hallintaprosessin, jonka tavoitteena on pankin riskinkantokyvyn riittävyyden 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 vakavaraisuussääntelyn Pilari I:n mukaisiin pääomavaateisiin ja sen ulkopuolisiin riskeihin kuten rahoitustaseen korkorisktiin, sijoitussalkun markkinarisktiin ja liiketoimintarisktiin. 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 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 riittävyyttä stressitesteillä. Stressitestejä käytetään arvioitaessa miten erilaiset poikkeuksellisen vakavat, mutta mahdolliset tilanteet voivat vaikuttaa tuloksentelekkyyn, vakavaraisuuteen ja pääomien riittävyyteen. 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. Pankin luottoriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade perusmenetelmällä.

## Omat varat ja vakavaraisuus

Tilikauden lopussa Sp-Kiinnitysluottopankin pääomarakenne oli vahva ja koostui ydinpääomasta (CET1). Omat varat yhteensä olivat 112 (98) miljoonaa euroa. Ydinpääoman (CET1) määrä oli 112 miljoonaa euroa (98). Riskipainotetut erät olivat 785 (715)

miljoonaa euroa. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuussuhde oli 14,2 (13,7) prosenttia ja ydinvakavaraisuussuhde oli 14,2 (13,7) prosenttia.

Sp-Kiinnitysluottopankin pääomavaade on 82 (75) miljoonaa euroa ja vastaa 10,5 prosenttia riskipainotettujen erien määrästä. Pääomavaateen koostumus on säilynyt edellisvuoteen verrattuna ennallaan. 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 4.7.2019 tekemä päätös uudesta pilari II -pääomavaatimuksesta tuli voimaan 31.3.2020, jonka seurauksena Säästöpankkien yhteenliittymälle asetettu pilari II -pääomavaatimus nousi 0,5 prosentista 1,25 prosenttiin. Vaatimuksen määrä perustuu EKP:n LSI-pankkeja koskevaan SREP (Supervisory Review and Evaluation Process) -metologiaan, jossa lisäpääomavaadeprosentti perustuu valvojan arvion kokonaisarvosanaan. Lisäpääomavaatimus tulee täyttää ydinpääomalla, koskee Säästöpankkien yhteenliittymää ja on voimassa enintään kolme vuotta 31.3.2023 asti.

Suomessa makrovakaupoliittisesta päätöksenteosta vastaa Finanssivalvonnan johtokunta, joka kuulee ennen päätöstään Suomen Pankkia, valtiovarainministeriötä sekä sosiaali- ja terveysministeriötä. Päätöksenteko makrovakaupoliittisten käytöstä tapahtuu neljännesvuosittain, pois lukien ns. O-SII-puskuri, kiinteistövakuudellisten luottojen vähimmäisriskipainot (CRR:n artikla 124), järjestelmäriskipuskuri ja sisäisten mallien vähimmäistappio-osuus (CRR:n artikla 164), joiden osalta päätökset on tehtävä vähintään kerran vuodessa.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 6.4.2020 järjestelmäriskipuskurin poistamisesta suomalaisilta luottolaitoksilta, jonka seurauksena Säästöpankkien yhteenliittymän pääomavaatimus aleni yhden prosenttiyksikön. Finanssivalvonnan päätöksen tavoitteena on lieventää koronaviruspandemian kielteisiä vaikutuksia finanssimarkkinoiden vakautteen sekä edistää luottolaitosten kykyä rahoittaa taloutta.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 29.6.2020 muuttaa enimmäisluototussuhdetta niin, että muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhde palautetaan lakisääteiselle perustasolle 90 %:iin. Lisäksi Finanssivalvonta päätti olla asettamatta muuttuvaa lisäpääomavaatimusta, jonka suuruus voi vaihdella 0-2,5 % riskipainotettujen saamisten yhteismäärästä. Finanssivalvonta ei ole asettanut Säästöpankkien yhteenliittymälle ns. OSII-lisäpääomavaatimusta

Finanssivalvonta on myöntänyt luvan olla vähentämättä yhteenliittymän jäsenluottolaitosten sisäisiä omistusosuuksia omien varojen instrumenteista laskettaessa omia varoja yksittäisen laitoksen tasolla ja alakonsolidointiryhmän tasolla. Lisäksi Finanssivalvonta on myöntänyt luvan soveltaa 0 %:n 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.

Sp-Kiinnitysluottopankki julkistaa vakavaraisuuslaskennan kanalta olennaiset tiedot vuosittain osana toimintakertomustaan ja tilinpäätöksen liitetietoja. Puolivuosikatsauksessa julkistetaan keskeiset vakavaraisuustiedot.

Vuonna 2021 merkittävimmät vakavaraisuuteen vaikuttavat sääntelymuutokset ovat uuden maksukyvyttömyden määrittelyn käyttöönotto sekä EU:n vakavaraisuusasetuksen päivitykset (CRR2). Aiempaa laajemman maksukyvyttömyden määrittelyn käyttöönotto tulee kasvattamaan riskipainotettujen saamisten

yhteismäärää 1.1.2021 alkaen. Sitova 3 %:n vaade vähimmäisvähimmäisomavaraisuusasteelle ja pysyvän varainhankinnan (NSFR) 100 %:n vähimmäisvaade tulevat voimaan 28.6.2021 osana vakavaraisuusasetuksen päivityksiä. Lisäksi CRR2 sisältää muutoksia muun muassa sijoitusrahastosijoitusten, johdannais-ten ja pk-yritysluotonannon vakavaraisuusvaatimuksiin.

Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuutta koskevat tiedot sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän vakavaraisuutta koskeviin tietoihin, jotka esitetään Säästöpankkiryhmän konsolidoidussa tilinpäätöksessä ja puolivuositiedot Säästöpankkiryhmä julkistaa ns. Pilari III:n mukaiset vakavaraisuustiedot erikseen tilinpäätöksen yhteydessä. Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennös sekä Pilari III mukaiset tiedot ovat saatavissa [www.saastopankki.fi](http://www.saastopankki.fi) verkkopalvelussa.

## Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuuslaskennan pääerät

Omat varat (1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Ydinpääoma ennen lakisäätteisiä oikaisuja	111 646	98 397
Ydinpääomaan tehtävät lakisäätteiset oikaisut	-16	-39
Ydinpääoma (CET1) yhteensä	111 630	98 358
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	0	0
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	0	0
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0	0
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	111 630	98 358
Toissijainen pääoma ennen lakisäätteisiä oikaisuja	0	0
Toissijaiseen pääomaan tehtävät lakisäätteiset oikaisut	0	0
Toissijainen pääoma (T2) yhteensä	0	0
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	111 630	98 358
Riskipainotetut erät yhteensä	784 525	715 469
josta luottoriskin osuus	746 409	683 047
josta vastuun arvonokaisuriski (CVA)	26 849	22 022
josta markkinariskin osuus		
josta operatiivisen riskin osuus	11 268	10 400
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,2 %	13,7 %
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,2 %	13,7 %
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,2 %	13,7 %
Pääomavaatimus		
Omat varat yhteensä	111 630	98 358
Pääomavaatimus yhteensä*	82 375	75 130
Pääomapuskuri	29 255	23 228

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

## Vähimmäisomavaraisuusaste

Sp-Kiinnitysluottopankin vähimmäisomavaraisuusaste oli 4,9 (4,7) prosenttia. Vähimmäisomavaraisuusaste on laskettu tie-

dossa olevan sääntelyn mukaisesti ja kuvaa Sp-Kiinnitysluottopankin ensisijaisten pääomien suhdetta kokonaisvastuisiin.

## Vähimmäisomavaraisuusaste

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Ensisijainen pääoma	111 630	98 358
Vastuiden kokonaismäärät	2 266 774	2 081 645
Vähimmäisomavaraisuusaste	4,9 %	4,7 %

## Kriisintarkaisuunitelma

Euroopan parlamentin ja unionin direktiivi 2014/59/EU luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten elvytys- ja kriisintarkaisukehyksestä tuotiin kansallisesti voimaan 1.1.2015 alkaen (Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisintarkaisusta). Kriisintarkaisulain toteuttamiseksi perustettiin Rahoitusvakausvirasto (Laki rahoitusvakausvirastosta, 1995/2014). Rahoitusvakausvirasto asetti syyskuussa 2019 Säästöpankkien yhteenliittymälle

vaatimuksen alentamiskelpoisten velkojen vähimmäismäärästä (MREL-vaade) ja se astui voimaan heti. Vaadetta ei kohdisteta jäsenluottolaitoksiin, Sp-Keskuspankkiin tai Sp-Kiinnitysluottopankkiin. MREL-vaade on luonteeltaan Pilari II -tyyppinen minimivaade, joka on täytettävä jatkuvasti. Rahoitusvakausvirasto päätti, että Säästöpankkien yhteenliittymään sovellettava MREL-vaade on 10,3 prosenttia velkojen ja omien varojen yhteismäärästä.

# TILIKAUDEN TULOS

## LIITE 6. KORKOKATE

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12/2019
<b>Korkotuotot</b>		
Lainoista ja saamisista asiakkailta	20 688	20 234
<b>Johdannaissopimuksista</b>		
Suojaavista johdannaisista	6 097	4 410
Muista	58	67
<b>Yhteensä</b>	<b>26 843</b>	<b>24 710</b>
<b>Korkokulut</b>		
Veloista luottolaitoksille	-1 937	-2 696
<b>Johdannaissopimuksista</b>		
Suojaavista johdannaisista		
Liikkeeseenlasketuista velkakirjoista	-2 464	-2 149
Limiittikoroista	-510	-546
Muista	-78	-103
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 989</b>	<b>-5 495</b>
<b>Korkokate</b>	<b>21 854</b>	<b>19 216</b>

## LIITE 7. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT, NETTO

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12/2019
<b>Palkkiotuotot</b>		
Luotonannosta	752	679
<b>Yhteensä</b>	<b>752</b>	<b>679</b>
<b>Palkkiokulut</b>		
Luotoista*	-16 976	-14 651
Muista	-18	-2
<b>Yhteensä</b>	<b>-16 994</b>	<b>-14 653</b>
<b>Palkkiotuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-16 242</b>	<b>-13 974</b>

\* Koostuu pääosin välittäjäpankeille maksetuista palkkioista.

## LIITE 8. KAUPANKÄYNNIN NETTOTUOTOT

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12 2019
<b>Kaupankäynnin nettotuotot</b>		
Suojaavien instrumenttien käyvän arvon muutos	8 300	6 636
Suojattavien kohteiden käyvän arvon muutos	-5 620	-6 865
<b>Kaupankäynnin nettotuotot yhteensä</b>	<b>2 680</b>	<b>-228</b>

## LIITE 9. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN TULOSERÄT

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12/2019
<b>Korkotuotot</b>		
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavista	20 746	20 301
<b>Korkotuotot yhteensä rahoitusvaroista, joita ei kirjata käypään arvoon tulosvaikutteisesti</b>	<b>20 746</b>	<b>20 301</b>
	20 746	20 301
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön arvostettavista rahoitusveloista	-4 989	-5 495
Arvonalentumistappiot lainasaamisista	-42	-24
<b>Rahoituskulut</b>	<b>-5 031</b>	<b>-5 519</b>
<b>Tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>	<b>15 715</b>	<b>14 782</b>

## LIITE 10. HENKILÖSTÖKULUT

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12/2019
Palkat ja palkkiot	-26	-21
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-26</b>	<b>-21</b>



## LIITE 11. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12/2019
<b>Muut hallintokulut</b>		
Muut henkilöstökulut		-1
Toimistokulut	-888	-908
ICT-kulut	-466	-529
Yhteyskulut	-8	-7
Markkinointikulut	-7	-7
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 369</b>	<b>-1 452</b>
<b>Muut liiketoiminnan kulut</b>		
Muut liiketoiminnan kulut*	-266	-390
<b>Yhteensä</b>	<b>-266</b>	<b>-390</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-1 635</b>	<b>-1 842</b>
<b>*Tilintarkastuspalkkiot</b>		
Lakisääteinen tilintarkastus	-15	-18
Muut palvelut		-27
<b>Yhteensä</b>	<b>-15</b>	<b>-45</b>

## LIITE 12. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETTOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

(1 000 euroa)	1-12/2020	1-12/2019
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-29	-361
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>-29</b>	<b>-361</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä yhteensä</b>	<b>-29</b>	<b>-361</b>

## LIITE 13. ARVONALENTUMISTAPPIOT RAHOITUSVAROISTA

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan piiriin kuuluvat rahoitusvarat (1 000 euroa)	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
<b>Rahoitusvarat 31.12.2020</b>				
Lainat ja saamiset	2 056 022	89 590	694	2 146 305
Taseen ulkopuoliset erät	6 025			6 025
<b>Yhteensä</b>	<b>2 062 046</b>	<b>89 590</b>	<b>694</b>	<b>2 152 330</b>

<b>Rahoitusvarat 31.12.2019</b>				
Lainat ja saamiset	1 821 437	134 881	815	1 957 133
Taseen ulkopuoliset erät	15 533	381		15 915
<b>Yhteensä</b>	<b>1 836 971</b>	<b>135 262</b>	<b>815</b>	<b>1 973 048</b>

Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL), Lainat ja saamiset sekä taseen ulkopuoliset (1 000 euroa)	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
	12 kk ECL	Koko voimassa-oloajan ECL	Koko voimassa-oloajan ECL	
<b>Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2020</b>	<b>502</b>	<b>320</b>	<b>6</b>	<b>827</b>
Siirto vaiheeseen 1	23	-160		-138
Siirto vaiheeseen 2	-12	77	-2	62
Siirto vaiheeseen 3				
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	164	43	3	210
Eräntymiset ja lyhennykset	-72	-59		-131
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-65	-15		-81
ECL-mallin muutokset	130	-17	6	119
ECL:n nettomuutos				42
<b>Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2020</b>	<b>664</b>	<b>219</b>	<b>10</b>	<b>893</b>

Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL), Lainat ja saamiset sekä taseen ulkopuoliset (1 000 euroa)	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
	12 kk ECL	Koko voimassa-oloajan ECL	Koko voimassa-oloajan ECL	
<b>Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2019</b>	<b>664</b>	<b>174</b>	<b>9</b>	<b>847</b>
Siirto vaiheeseen 1	6	-23		-18
Siirto vaiheeseen 2	-48	132	-2	81
Siirto vaiheeseen 3		-1	3	1
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	217	84	3	304
Eräntymiset ja lyhennykset	-158	-158	-5	-321
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-21	-3		-24
ECL:n nettomuutos				24
<b>Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2019</b>	<b>497</b>	<b>350</b>	<b>4</b>	<b>851</b>

## LIITE 14. TULOVEROT

(1 000 euroa)	1-12/2019	1-12/2018
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-1 312	-553
Aikaisempien tilikausien verot		
Laskennallisen verosaamisen muutos		
Laskennallisen verovelan muutos		
<b>Tuloverot</b>	<b>-1 312</b>	<b>-553</b>
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-1 312</b>	<b>-553</b>
Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin		
Verokantatäsmäytys		
Kirjanpidon liikevoitto	6 561	2 766
Kirjanpidon ja verotuksen tuloksen erot		
<b>Verotettava tulos</b>	<b>6 561</b>	<b>2 766</b>
Tilikauden liikevoittoon perustuvat verot yksikön verokannalla	-1 312	-553
Aikaisempien tilikausien verot		
Ylläolevan erittelyn mukainen verokulu	-1 312	-553
<b>Yhteisön tuloveroprosentti</b>	<b>20 %</b>	<b>20 %</b>

# VARAT

## LIITE 15. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

31.12.2020 (1 000 euroa)	Jaksotettu hankintameno	Käypään arvoon tulosvaikuttei- sesti kirjattavat	Yhteensä
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	85 309		85 309
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 145 433		2 145 433
Johdannaiset		20 712	20 712
<b>suojaavat johdannaiset</b>		20 712	
josta käyvän arvo suojausta		20 712	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 230 742</b>	<b>20 712</b>	<b>2 251 454</b>
Velat luottolaitoksille	627 830		627 830
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 511 782		1 511 782
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 139 612</b>		<b>2 139 612</b>

31.12.2019 (1 000 euroa)	Jaksotettu hankintameno	Käypään arvoon tulosvaikuttei- sesti kirjattavat	Yhteensä
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	94 318		94 318
Lainat ja saamiset asiakkailta	1 956 315		1 956 315
Johdannaiset		12 412	
<b>suojaavat johdannaiset</b>		12 412	
josta käyvän arvo suojausta		12 412	12 412
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 050 634</b>	<b>12 412</b>	<b>2 063 046</b>
Velat luottolaitoksille	460 300		460 300
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 505 074		1 505 074
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 965 374</b>		<b>1 965 374</b>

## LIITE 16. LAINAT JA SAAMISET

2020 (1 000 euroa)	Ei arvonalennettu (brutto)	Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL)	Tasearvo
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta			
Talletukset*	85 309		85 309
<b>Yhteensä</b>	<b>85 309</b>		<b>85 309</b>

\*josta Talletukset Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 85 309 tuhatta euroa.

Lainat ja saamiset asiakkailta			
Lainat	2 146 305	-872	2 145 433
<b>Yhteensä</b>	<b>2 146 305</b>	<b>-872</b>	<b>2 145 433</b>
<b>Lainat ja saamiset yhteensä</b>	<b>2 231 614</b>	<b>-872</b>	<b>2 230 742</b>

2019 (1 000 euroa)	Ei arvonalennettu (brutto)	Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL)	Tasearvo
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta			
Talletukset*	94 318		94 318
<b>Yhteensä</b>	<b>94 318</b>		<b>94 318</b>

\*josta Talletukset Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 94 318 tuhatta euroa.

Lainat ja saamiset asiakkailta			
Lainat	1 957 133	-817	1 956 315
<b>Yhteensä</b>	<b>1 957 133</b>	<b>-817</b>	<b>1 956 315</b>
<b>Lainat ja saamiset yhteensä</b>	<b>2 051 451</b>	<b>-817</b>	<b>2 050 634</b>

## LIITE 17. JOHDANNAISET JA SUOJAUSLASKENTA

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

Käypää arvoa suojaavien johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmassa erään "Kaupankäynnin nettotuotot". Käypää arvoa suojaattaessa myös suojattava kohde on suojauksen ajan arvostettu käypään arvoon, vaikka se muuten arvostettaisiin jaksotettuun hankintamenoon. Suojattavan kohteen käyvän arvon muutos on kirjattu taseessa kyseisen tase-erän oikaisuksi ja tuloslaskelmassa erään "Kaupankäynnin nettotuotot". Suojaavien johdannaisten korot esitetään korkotuottoina ja -kuluina niiden luonteen mukaisesti.

(1 000 euroa)	Nimellisarvo/jäljellä oleva juoksuaika				Käyvät arvot	
	31.12.2019	alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
<b>Suojaavat johdannaissopimukset</b>						
Käyvän arvon suojaus	500 000	500 000	500 000	1 500 000	20 712	
Korkojohdannaiset	500 000	500 000	500 000	1 500 000	20 712	
<b>Yhteensä</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>1 500 000</b>	<b>20 712</b>	

<b>Johdannaiset yhteensä</b>					<b>20 712</b>	
------------------------------	--	--	--	--	---------------	--

(1 000 euroa)	Nimellisarvo/jäljellä oleva juoksuaika				Käyvät arvot	
	31.12.2019	alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
<b>Suojaavat johdannaissopimukset</b>						
Käyvän arvon suojaus		1 500 000		1 500 000	12 412	
Korkojohdannaiset		1 500 000		1 500 000	12 412	
<b>Yhteensä</b>		<b>1 500 000</b>		<b>1 500 000</b>	<b>12 412</b>	

<b>Johdannaiset yhteensä</b>					<b>12 412</b>	
------------------------------	--	--	--	--	---------------	--





## LIITE 18. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Aineettomat hyödykkeet		29
Keskeneräiset aineettomat hyödykkeet		
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>		<b>29</b>

Aineettomat hyödykkeet muodostuvat merkittävältä osin ulkoisilta toimijoilta hankituista tietojärjestelmistä.

2020 (1 000 euroa) Aineettomien hyödykkeiden muutokset	Aineettomat hyödykkeet	Keskeneräiset aineetto- mat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1	752		752
Siirrot erien välillä			
Hankintameno 31.12.	752		752
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-723		-723
Tilikauden poistot	-29		-29
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-752		-752
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>			

2019 (1 000 euroa) Aineettomien hyödykkeiden muutokset	Aineettomat hyödykkeet	Keskeneräiset aineetto- mat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1	752		752
Siirrot erien välillä			
Hankintameno 31.12.	752		752
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-361		-361
Tilikauden poistot	-361		-361
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-723		-723
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>29</b>		<b>29</b>

## LIITE 19. MUUT VARAT

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Siirtosaamiset		
Korot	3 367	2 855
Muut siirtosaamiset	673	859
<b>Muut varat yhteensä</b>	<b>4 040</b>	<b>3 714</b>

# VELAT JA OMA PÄÄOMA

## LIITE 20. VELAT LUOTTOLAITOKSILLE

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Muut kuin vaadittaessa maksettavat*	627 830	460 300
<b>Velat luottolaitoksille yhteensä</b>	<b>627 830</b>	<b>460 300</b>

\* josta Velat Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 608 500 (451 500) tuhatta euroa.

## LIITE 21. LIIKKEESEENLASKETUT VELKAKIRJAT

(1 000 euroa)	31.12.2020		31.12.2019	
	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>				
Katetut joukkolainat	1 500 000	1 496 153	1 500 000	1 495 065
Katettujen joukkolainojen käyvän arvon arvostus		15 629		10 009
<b>Liikkeeseenlasketut velkakirjat yhteensä</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 511 782</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 505 074</b>

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n liikkeeseenlasketut katetut joukkolainat

(1 000 euroa)	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Maturiteetti	Korkosidonnaisuus	Nimelliskorko	Eräpäivä
Sp-Kiinnitysluottopankki 2016	500 000	499 713	5 v	Kiinteä	0,10 %	29.11.21
Sp-Kiinnitysluottopankki 2017	500 000	498 726	5 v	Kiinteä	0,125 %	24.10.22
Sp-Kiinnitysluottopankki 2019	500 000	497 714	7 v	Kiinteä	0,050 %	19.6.26
<b>Yhteensä</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 496 153</b>				

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

## LIITE 22. VARAUKSET JA MUUT VELAT

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Muut velat</b>		
Maksujenvälitysvelat	179	108
Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL), taseen ulkopuoliset erät	21	33
<b>Muut velat yhteensä</b>	<b>200</b>	<b>141</b>
<b>Siirtovelat</b>		
Korkovelat	1 366	1 111
Saadut korkoennakot	4	4
Muut siirtovelat	2 667	1 761
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>4 036</b>	<b>2 876</b>
<b>Varaukset ja muut velat yhteensä</b>	<b>4 236</b>	<b>3 018</b>

## LIITE 23. OMA PÄÄOMA

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Osakepääoma</b>	<b>67 273</b>	<b>61 937</b>
<b>Rahastot</b>		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	33 586	30 922
<b>Kertyneet voittovarot</b>		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	5 538	3 325
Tilikauden voitto (tappio)	5 249	2 213
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>111 646</b>	<b>98 397</b>

### Osakepääoma

Erään kirjataan maksettu osakepääoma. Mikäli osakepääoma on kokonaan tai osittain merkitsemättä kaupparekisteriin, kaupparekisteriin merkitsemätön osuus on ilmoitettava taseessa omana eränään tämän erän alaeränä.

### 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.

# MUUT LIITETIEDOT

## LIITE 24. VAKUUDET

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Annetut vakuudet</b>		
Omien velkojen ja sitoumusten puolesta annetut		
Luotot	2 059 487	1 881 238
<b>Annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>2 059 487</b>	<b>1 881 238</b>
<b>Saadut vakuudet</b>		
Kiinteistövakuudet	2 146 126	1 957 039
Muut	19 509	8 894
<b>Saadut vakuudet yhteensä</b>	<b>2 165 635</b>	<b>1 965 933</b>

## LIITE 25. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

(1 000 euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Luottolupaukset	7 668	10 818
Rahamarkkinatalletus *	20 000	40 000
<b>Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä</b>	<b>27 668</b>	<b>50 818</b>

\* Koostuu Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n kanssa sovitusta rahoitussopimuksista, joissa kauppapäivä on vasta katsauskauden päättymisen jälkeen.

## LIITE 26. 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 konkurssitilanteissa. Sopimusehdoissa voidaan lisäksi vastapuolikohtaisesti sopia vakuuksista. Nämä johdannaiset esitetään taseessa bruttoperusteisesti.

(1 000 euroa) 31.12.2020				Määrät, joita ei ole netotettu mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin			Netto-summa
	Kirjatut rahoitusvarat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitusvelat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvo taseessa, netto	Vakuudeksi saatujen rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvo taseessa, netto	Vakuudeksi saatu käteinen	
<b>Varat</b>							
Johdannaissopimukset				20 712			20 712
<b>Yhteensä</b>				<b>20 712</b>			<b>20 712</b>
<b>Velat</b>							
Johdannaissopimukset						19 330	19 330
<b>Yhteensä</b>						<b>19 330</b>	<b>19 330</b>

(1 000 euroa) 31.12.2019				Määrät, joita ei ole netotettu mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin			Netto-summa
	Kirjatut rahoitusvarat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitusvelat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvo taseessa, netto	Vakuudeksi saatujen rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvo taseessa, netto	Vakuudeksi saatu käteinen	
<b>Varat</b>							
Johdannaissopimukset				12 412			12 412
<b>Yhteensä</b>				<b>12 412</b>			<b>12 412</b>
<b>Velat</b>							
Johdannaissopimukset						8 800	8 800
<b>Yhteensä</b>						<b>8 800</b>	<b>8 800</b>



# LIITE 27. KÄYPÄT ARVOT ARVOSTUSMENETELMÄN MUKAISESTI

## Käypään arvoon arvostus

Rahoitusinstrumentit esitetään Sp-Kiinnitysluottopankin taseessa jaksotettuun hankintamenuun ja käypään arvoon johdannaisten osalta. Sp-Kiinnitysluottopankin laatimisperiaatteissa (liite 2) kuvataan rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostustavan mukaan sekä perusteet arvostamistavoille ja käyvän arvon määrittämiselle.

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.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole kertaluontoisesti käypään arvoon arvostettuja varoja.

## Käyvän arvon hierarkiat

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 rahoitusinstrumentit, 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. asiakkaille myönnettyt lainat 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 arvopaperit, joille ei tällä hetkellä ole saatavissa sitovaa markkinanoteerausta. Usein tason 3 käypä arvo perustuu kolmannelta osapuolelta saatavaan hintatietoon. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole raportointipäivänä sijoituksia, jotka olisi arvostettu tason 3 mukaan.

## Siirrot tasojen välillä

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

Siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä ei ole ollut kauden 1.1.-31.12.2020 aikana.



Rahoitusvarat 31.12.2020 (1 000 euroa)	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
		Taso1	Taso2	Taso3	Yhteensä
<b>Käypään arvoon arvostettavat</b>					
Johdannaiset	20 712		20 712		20 712
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
Lainat ja saamiset	2 230 742		2 486 172		2 486 172
<b>Rahoitusvarat yhteensä</b>	<b>2 251 454</b>		<b>2 506 884</b>	<b>0</b>	<b>2 506 884</b>

Rahoitusvelat 31.12.2020 (1 000 euroa)	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
		Taso1	Taso2	Taso3	Yhteensä
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
Velat luottolaitoksille	627 830		641 301		641 301
Liikkeeseenlasketut velkakirjat *	1 511 782	1 518 100			1 518 100
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>2 139 612</b>	<b>1 518 100</b>	<b>641 301</b>		<b>2 159 401</b>

\* Kirjanpitoarvo sisältää suojauslaskennan soveltamisesta aiheutuvaa oikaisua 15,6 miljoonaa euroa.

Rahoitusvarat 31.12.2019 (1 000 euroa)	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
		Taso1	Taso2	Taso3	Yhteensä
<b>Käypään arvoon arvostettavat</b>					
Johdannaiset	12 412		12 412		12 412
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
Lainat ja saamiset	2 050 634		2 275 344		2 275 344
<b>Rahoitusvarat yhteensä</b>	<b>2 063 046</b>		<b>2 287 756</b>	<b>0</b>	<b>2 287 756</b>

Rahoitusvelat 31.12.2019 (1 000 euroa)	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
		Taso1	Taso2	Taso3	Yhteensä
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
Velat luottolaitoksille	460 300		465 697		465 697
Liikkeeseenlasketut velkakirjat *	1 505 074	1 505 074			1 505 074
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>1 965 374</b>	<b>1 505 074</b>	<b>465 697</b>		<b>1 970 771</b>

\* Kirjanpitoarvo sisältää suojauslaskennan soveltamisesta aiheutuvaa oikaisua 10,0 miljoonaa euroa.

## LIITE 28. LÄHIPIIRITIEDOT

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

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet.

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

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden kompensatio * (1 000 euroa)	2020	2019
Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	26	21
<b>Yhteensä</b>	<b>26</b>	<b>21</b>

### \* Avainhenkilöiden kompensatio

2020	Palkat ja palkkiot
Ahonen Pirkko	1
Hakala Jussi	5
Syvänen Hannu	8
Siviranta Petri	1
Mangs Monika	6
Toivonen Anne	6
<b>Yhteensä</b>	<b>26</b>

### \* Avainhenkilöiden kompensatio

2019	Palkat ja palkkiot
Ahonen Pirkko	5
Hakala Jussi	1
Syvänen Hannu	8
Siviranta Petri	5
Huupponen Juhani	2
<b>Yhteensä</b>	<b>21</b>

## LIITE 29. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

# VAKAVARAISUUSTIEDOT

## LIITE 30. PILARI III –LIITETIEDOT

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkien yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuutta koskevat tiedot sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän vakavaraisuutta koskeviin tietoihin, jotka esitetään Säästöpankkiryhmän konsolidoidussa tilinpäätöksessä. Säästöpankkiryhmä julkistaa ns. Pileri III:n mukaiset vakavaraisuustiedot erikseen tilinpäätöksen yhteydessä. Finanssivalvonta on myötänyt luvan olla vähentämättä Yhteenliittymän jäsenluottolaitosten sisäisiä omistusosuuksia omien

varojen instrumenteista laskettaessa omia varoja yksittäisen laitoksen tasolla ja alakonsolidointiryhmän tasolla. Lisäksi Finanssivalvonta on myötänyt luvan soveltaa 0 prosentin riskipainoa Yhteenliittymän yhteisvastuun piirissä oleviin sisäisiin luottolaitosvastuisiin. Luvat perustuvat EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) ja lakiin talletuspankkien yhteenliittymästä (599/2010). Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennös on saatavissa internet-osoitteesta [www.saastopankki.fi](http://www.saastopankki.fi) tai Säästöpankkiliiton toimitiloista käyntiosoitteesta Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki.

# Tilintarkastuskertomus

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n yhtiökokoukselle

## **Tilinpäätöksen tilintarkastus**

### **Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n (y-tunnus 2685273-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää pankin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan pankin taloudellisesta asemasta, toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) 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 11.

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 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällynyt 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 13

---

- Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj on soveltanut saamisten arvonalentumisten kirjaamiseen 1.1.2018 alkaen IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia.
- Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta perustuu yhtiön käyttämiin laskentamalleihin. Laskennassa käytetään oletuksia, arvioita ja johdon harkintaa, joka koskee erityisesti luottotappion todennäköisyyttä, luottoriskin merkittävää kasvua ja vakuuksien arvostamista.
- Koronaviruspandemia (COVID-19) on vaikuttanut tilikaudella pankin toimintaympäristöön, luottoriskien tasoon sekä odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan osatekijöihin.
- Tasearvon merkittävydestä, käytettävien laskentamenetelmien monimutkaisuudesta ja arvostamiseen liittyvästä johdon harkinnasta johtuen saamisten arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.
- Olemme arvioineet luotonannon ohjeistuksen noudattamista, saamisten kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuutta sekä testanneet saamisten arvostamiseen sekä arvonalentumisten kirjaamiseen ja valvontaan liittyviä kontroleja.
- Olemme arvioineet COVID-19 pandemian vaikutuksia pankin luottoriskiasemaan ja odotettavissa olevien luottotappioiden laskentaan. Keskeisimpiä osa-alueita ovat olleet makroekonomisten parametrien, vakuuksien arvostusten sekä luottojen maksuohjelmamuutoksien ja lyhennysvapaiden määrien muutokset.
- Lisäksi olemme arvioineet saamia ja arvonalentumisia koskevien tilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

---

### Johdannaisinstrumenttien arvostaminen; Tilinpäätöksen liitteet 2, 8 ja 17

---

- Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj suojaa korkoriskiään käyvän arvon muutoksilta ja soveltaa suojaussuhteisiin suojauslaskentaa.
- Tilikauden päättyessä yhtiön johdannaisten nimellisarvo on merkittävä, yhteensä 1,5 mrd. euroa. Koska johdannaiset arvostetaan tilinpäätöstä laadittaessa käypään arvoon, tästä voi syntyä tuloslaskelmaan merkittävää volatiliteettia.
- Yhtiön käyttämien johdannaisten käypää arvoa ei voida määrittää suoraan toimivilta
- Olemme arvioineet yhtiön käyttämien johdannaisten käyvän arvon suojauslaskennan ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuutta sekä soveltuvan tilinpäätösnormiston noudattamista.
- Olemme myös arvioineet johdannaisille määritettyjen käypien arvojen oikeellisuutta.
- Lisäksi olemme arvioineet johdannaisia koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

---

markkinoilta saatujen noteerausten perusteella, vaan yhtiö määrittää käyvät arvot käyttämällä soveltuvia arvostusmalleja.

### 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 tilinpäätösstandardien (IFRS) 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 pankin 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 lausuntomme 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 tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksemme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa 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 koituva yleinen etu.

### **Muut raportointivelvoitteet**

#### **Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot**

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 16.4.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 6 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 sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä 5. helmikuuta 2021

KPMG OY AB

Petri Kettunen  
KHT



**Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj**