

POP Asuntoluottopankki Oyj

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1.–31.12.2025

SISÄLLYS

POP ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N TOIMINTAKERTOMUS 1.1-31.12.2025	4
Hallituksen katsaus kaudelta 1.1.-31.12.2025	4
POP Pankki -ryhmä ja POP Pankkien yhteenliittymä	4
Toimintaympäristö	6
Keskeiset tunnusluvut ja niiden laskentakaavat	7
Tulos ja tase	8
Luottoluokitus	8
Riskien ja vakavaraisuuden hallinta sekä riskiasema	8
Sisäinen valvonta	12
Sisäinen tarkastus	12
POP Asuntoluottopankin hallinto ja henkilöstö	12
Pankin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä	12
Tilintarkastus	13
Vastuullisuus	13
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	13
Vuoden 2026 näkymät	13
Hallituksen esitys voitonjaosta	13
POP ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N TILINPÄÄTÖS 1.1-31.12.2025 (IFRS)	14
POP Asuntoluottopankin tuloslaskelma	14
POP Asuntoluottopankin tase	14
Laskelma POP Asuntoluottopankin oman pääoman muutoksista	15
POP Asuntoluottopankin rahavirtalaskelma	16
Liitetiedot	17
Liite 1 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	17
Liite 2 Riskienhallinta	23
Liite 3 Korkotuotot ja -kulut	29
Liite 4 Suojauslaskennan nettotuotot	29
Liite 5 Henkilöstökulut	29
Liite 6 Liiketoiminnan muut kulut	30
Liite 7 Poistot	30
Liite 8 Tuloverot	30
Liite 9 Rahoitusvarojen ja -velkojen tuloslaskelmaerät arvostusluokittain	31
Liite 10 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu	32
Liite 11 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja arvostusmenetelmät	33
Liite 12 Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	36
Liite 13 Aineettomat hyödykkeet	36
Liite 14 Muut varat	36
Liite 15 Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta	37
Liite 16 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	38
Liite 17 Nettoutusjärjestelyt	39
Liite 18 Varaukset ja muut velat	40
Liite 19 Oma pääoma	40
Liite 20 Annetut ja saadut vakuudet	41
Liite 21 Voitonjakokelpoiset varat	41
Liite 22 Lähipiiritiedot	42
Liite 23 Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	42

ALLEKIRJOITUKSET	43
TILINTARKASTUSKERTOMUS	44
RIIPPUMATTOMAN TILINTARKASTAJAN RAPORTTI POP ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N ESEF-TILINPÄÄTÖKSESTÄ.....	48

POP ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N TOIMINTAKERTOMUS 1.1-31.12.2025

HALLITUKSEN KATSAUS KAUELTA 1.1.-31.12.2025

POP Asuntoluottopankki Oyj (jäljempänä POP Asuntoluottopankki) on POP Pankkien yhteenliittymän jäsenluottolaitos. POP Asuntoluottopankki vastaa yhdessä Bonum Pankki Oyj:n kanssa POP Pankkien yhteenliittymän ulkoisen rahoituksen hankkimisesta. POP Asuntoluottopankin tehtävänä on laskea liikkeeseen katettuja joukkolainoja 1,5 miljardin euron lainaohjelmasta ja välittää saatu rahoitus eteenpäin yhteenliittymään kuuluville jäsenluottolaitoksille.

POP Asuntoluottopankki toimii väliluottomallilla. Sen seurauksena liikkeeseen laskettavien joukkolainojen vakuudeksi annettava kiinteistövakuudellinen luottokanta ei ole POP Asuntoluottopankin omassa taseessa vaan säilyy kunkin jäsenluottolaitoksen omassa taseessa.

POP Asuntoluottopankin katsauskauden tulos oli 1,4 (0,6) miljoonaa euroa. Kauden päättyessä taseen loppusumma oli 540,6 (798,3) miljoonaa euroa. POP Pankkien yhteenliittymään kuuluville pankeille myönnettyjä väliluottoja oli 500,0 (750,0) miljoonaa euroa.

POP Asuntoluottopankin yhtiökokous pidettiin 14.3.2025. Yhtiökokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat. Hallitukseen valittiin Juha Niemelä, Marja Pajulahti ja Matti Vainionpää. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Juha Niemelä. Hallitus nimitti Jukka Ruotisen POP Asuntoluottopankin toimitusjohtajan sijaiseksi 25.4.2025 alkaen.

POP PANKKI -RYHMÄ JA POP PANKKIEN YHTENLIITTYMÄ

POP Pankki -ryhmä on suomalainen finanssi-ryhmä, joka tarjoaa vähittäispankkipalveluja henkilöasiakkaille, sekä pienille ja keskisuurille yrityksille. POP Pankit ovat jäsenasiakkaidensa omistamia osuuskuntamuotoisia pankkeja. POP Pankin

visio on olla vakavarainen, henkilökohtaisen digitaalisen palvelun ja parhaan asiakastyytyväisyyden pankki, joka kasvattaa markkinaosuuttaan kannattavasti.

POP Pankki -ryhmän rakenne

POP Pankit muodostavat POP Pankki -ryhmän yhdessä POP Pankkikeskus osk:n sekä näiden määräysvallassa olevien yhteisöjen kanssa. POP Pankit ovat POP Pankkikeskus osk:n jäsenluottolaitoksia. POP Pankkikeskus osk ja sen jäsenluottolaitokset ovat talletuspankkien yhteenliittymästä annetun lain mukaisesti keskinäisessä vastuussa toistensa veloista ja sitoumuksista. POP Pankit, POP Pankkikeskus osk ja näiden määräysvallassa olevat palveluyhtiöt muodostavat POP Pankkien yhteenliittymän.

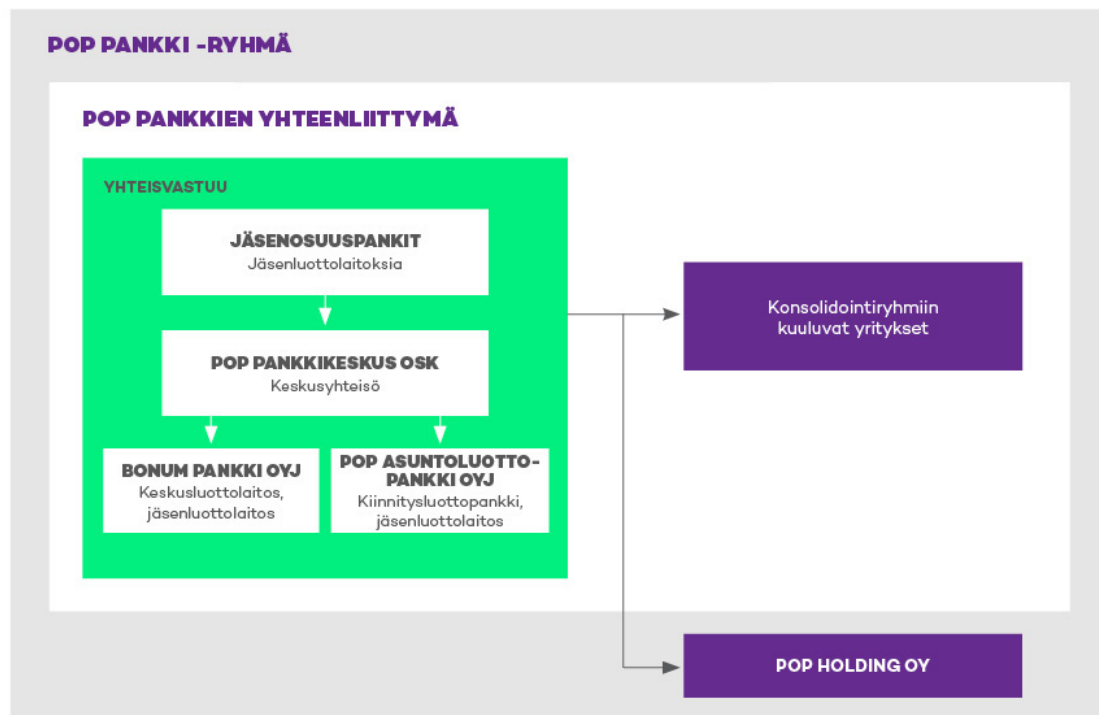
POP Pankkikeskus osk on POP Pankkien yhteenliittymän keskusyhteisö ja se vastaa POP Pankki -ryhmän ryhmäohjauksesta ja valvonnasta. POP Pankkikeskus osk:lla on kaksi tytäryhtiötä, Bonum Pankki Oyj ja POP Asuntoluottopankki Oyj, jotka ovat myös sen jäsenluottolaitoksia.

Bonum Pankki Oyj toimii POP Pankkien keskusluottolaitoksena ja hankkii ryhmälle ulkoista rahoitusta laskemalla liikkeeseen vakuudettomia velkakirjoja. Bonum Pankki Oyj vastaa myös POP Pankkien korttiliiketoiminnasta, ryhmän maksuliikenteestä ja keskitetyistä palveluista sekä myöntää luottoja vähittäisasiakkaille. POP Asuntoluottopankki Oyj vastaa ryhmän kiinteistöluottovakuudellisesta varainhankinnasta laskemalla liikkeeseen katettuja joukkovelkakirjalainoja.

POP Pankki -ryhmään kuuluu myös POP Pankkien ja POP Pankkikeskuksen omistama POP Holding Oy, joka omistaa 30 prosenttia Suomen Vahinkovakuutus Oy:stä. Suomen Vahinkovakuutus Oy käyttää aputoiminimeä POP Vakuutus ja se kuuluu LähiTapiola-ryhmään. POP Holding Oy ei kuulu POP Pankkien yhteenliittymään, eikä se ole keskinäisen vastuun piirissä.

Seuraavassa kuvassa on esitetty POP Pankki -ryhmän rakenne sekä yhteenliittymään ja yhteisvastuun piiriin kuuluvat yhteisöt. POP Pankki -ryhmän rakenteessa ei tapahtunut muutoksia katsauskaudella.

POP PANKKI -RYHMÄN RYHMÄRAKENNE



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalouden kasvuvauhti hidastui vuonna 2025 edelliseen vuoteen verrattuna. Alueellisesti talouskasvu oli voimakkainta Aasiassa, euroalueella kasvun ollessa edelleen vaimeaa. Yhdysvalloissa talouskasvun vauhti sen sijaan hidastui edellisvuodesta. Talouskasvua painoi edelleen geopolittinen jännitteisyys Ukrainan sodan jatkuessa, joskin esimerkiksi Israelin ja Hamasin konfliktissa saavutettu tulitauko lievensi jännitteisyyttä.

Tavaroiden vienti Yhdysvaltoihin vilkastui vuoden alkupuoliskolla, kun yritykset varautuivat tullien voimaantumoon. Loppuvuodesta maailmankaupan kasvu hidastui Yhdysvaltojen kauppapolitiikan seurauksena, mikä heikensi myös euroalueen ja Suomen vientinäkyviä Yhdysvaltoihin. Toisaalta EU:n ja Yhdysvaltojen välinen kauppasopimus häivensi kauppapolitiittista epävarmuutta ja osake-markkinoiden yleiskehitys vuonna 2025 oli positiivista. Yleisen epävarmuuden kasvu nosti myös kullan hinnan ennätyskorkealle.

Euroalueen talouskasvu oli hieman edellisvuotta nopeampaa, mutta kotitaloudet ovat pääosin varovaisia ja säästäminen on edelleen koholla. Euroopan taloudelle erityisen tärkeä autoteollisuus oli ongelmissa, koska kotitaloudet ovat pidennetä autojen vaihtoväliä ja samalla edullisemat kiinalaiset sähköautot kasvattivat nopeasti osuuttaan markkinoista. Puolustusteollisuuden näkymiä ja tilauskantaa kohensivat Naton jäsenvaltioilta edellytettävät aikaisempaa suuremmat panostukset puolustuskyvyn ylläpitämiseen ja kehittämiseen.

Suomessa talouskasvu oli heikkoa vuonna 2025. Vaikka kotitalouksien ostovoima oli kasvussa vero- ja palkkaratkaisujen myötä, olivat kuluttajat poikkeuksellisen varovaisia kulutuspäätöksissään. Julkisen sektorin velkaantumiskehityksen pysäyttämiseen tähtäävät säästöt näkyivät monien arjessa ja julkisten palvelujen tason heikkenemiske-

hitys huolestutti kotitalouksia. Lisäksi työttömyyden kasvu lisäsi kotitalouksien varovaisuutta. Tämä näkyi kulutuskäyttäytymisessä ja säästämisen lisääntymisenä. Isoja hankintoja, kuten asuntoja tai uusia autoja, tehtiin edelleen pitkän aikavälin keskiarvoa vähemmän.

Kotitalouksien tilannetta helpottivat matala inflaativauhti sekä alkuvuonna jatkunut lyhyiden korkojen lasku. Euroopan keskuspankki laski vuoden 2025 alkupuoliskolla ohjauskorkoja neljä kertaa 0,25 prosenttiyksikön askelissa. Lyhyiden euribor-korkojen lasku päättyi kesällä noin kahden prosentin tasolle. Loppuvuonna asuntolainojen tyypillisin viitekorko, 12 kuukauden euribor, kääntyi pieneen nousuun päätyen vuoden lopussa noin 2,2 prosentin tasolle. Asuntolainoja otettiin edellisvuoden tapaan maltillisesti ja asuntokauppa kävi verkkaiseen tahtiin. Vanhojen asuntojen hinnat olivat yleisesti laskusuunnassa, vaikka joillain paikkakunnilla kauppahinnoissa nähtiin myös nousua.

Konkurssien määrät olivat Suomessa vuonna 2025 edelleen korkealla ja työttömyyden kasvu jatkui nopeana. Vuosi oli vaikea erityisesti kotitalouksien kulutuksesta riippuville toimialoille, kuten ravintola-, remontointi- ja erikoiskaupan aloille. Sote-alueiden talousvaikeudet näkyivät puolestaan yksityisiltä yrityksiltä ostettavien hoitopalvelujen vähentymisenä. Rakennusalan yritysten haasteet jatkuivat edelleen, koska uusien asuntojen kauppa kävi heikosti ja asuntorakentamiskohteiden aloitukset olivat alhaisella tasolla.

Metsätaloutta tuki kotimaisen puun kysyntä, joka näkyi ennätyslukemiin yltäneissä kantorahatuloissa. Hakkuumäärät olivat korkealla, koska teollisuuden puuntarve kasvoi ja ulkomaisen puun saatavuus oli rajallista. Maatalouden tuottajahinnat olivat myös nousussa ja sekä lihan että maidon hinnat nousivat edellisvuodesta. Myös tuotantopainosten hinnoissa nähtiin pääosin laskua ja viljasato oli kohtuullisen hyvä.

KESKEISET TUNNUSLUVUT JA NIIDEN LASKENTAKAAVAT

	31.12.2025	31.12.2024
Kulu-tuottosuhde, %	38 %	59 %
ROA, %	0,2 %	0,1 %
ROE, %	7,9 %	3,6 %
Vakavaraisuussuhde (TC) %	326,0 %	212,7 %
Omavaraisuusaste, %	3,5 %	2,2 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut (Alternative Performance Measures, APM) ovat muita kuin tilinpäätösnormalistossa tai muussa sääntelyssä määritettyjä taloudellisia tunnuslukuja ja niitä käytetään kuvaamaan yhtiön taloudellista asemaa ja kehitystä. POP Asuntoluottopankin esittämät tunnusluvut perustuvat IFRS:n mukaiseen tilinpäätösraportointiin. Alla on kuvattu toimintakertomuksen sisältämien tunnuslukujen laskentakaavat.

Kulu-tuottosuhde, %	$\frac{\text{Liiketoiminnan kulut yhteensä}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}} \times 100$
Oman pääoman tuotto (ROE), %	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma ja määräysvallattomien osuus (katsauskauden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto (ROA), %	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (katsauskauden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma ja määräysvallattomien osuus}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$
Ydinvakavaraisuussuhde (CET1), %	$\frac{\text{Ydinpääoma (CET1)}}{\text{Riskipainotetut saamiset yhteensä}} \times 100$
Ensisijainen pääomasuhde (T1), %	$\frac{\text{Ensisijainen pääoma (T1)}}{\text{Riskipainotetut saamiset yhteensä}} \times 100$
Vakavaraisuussuhde (TC), %	$\frac{\text{Omat varat yhteensä (TC)}}{\text{Riskipainotetut saamiset yhteensä}} \times 100$
Vähimmäisomavaraisuusaste (leverage ratio), %	$\frac{\text{Ensisijainen pääoma (T1)}}{\text{Vähimmäisomavaraisuusasteen vastuiden kokonaismäärä}} \times 100$
Maksuvalmiusvaatimus (LCR), %	$\frac{\text{Likvidit varat}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset - likviditeetin sisäänvirtaukset stressitilanteessa}} \times 100$
Pysyvän varainhankinnan vaatimus (NSFR), %	$\frac{\text{Pysyvä varainhankinta}}{\text{Pysyvän varainhankinnan vaade}} \times 100$

TULOS JA TASE

Tulos

POP Asuntoluottopankin raportointikauden tulos oli 1,4 (0,6) miljoonaa euroa.

POP Asuntoluottopankin korkokate oli 2,1 (1,7) miljoonaa euroa. Korkotuotot 22,3 (25,3) miljoonaa euroa muodostuivat kokonaisuudessaan saamisista luottolaitoksilta. Korkokulut 20,2 (23,6) miljoonaa euroa muodostuivat yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista 21,5 (17,5) miljoonaa euroa, veloista luottolaitoksille 0,3 (0,2) miljoonaa euroa sekä johdannaissopimuksista kirjatuista korkotuotoista 1,6 miljoonaa euroa. Vertailukaudella johdannaissopimuksista kirjattiin korkokulua 6,0 miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan kulut olivat 0,9 (0,9) miljoonaa euroa. Henkilöstökulut sisältää hallituksen jäsenille maksettavat palkkiot. Liiketoiminnan muut kulut 0,8 (0,8) miljoonaa euroa sisältää ICT-kuluja 0,2 (0,2) miljoonaa euroa sekä ostettuja palveluita 0,5 (0,5) miljoonaa euroa sekä viranomaiskuluja ja muita konsultointikuluja. Ostetut palvelut sisältävät muun muassa ostettuja hallinnointipalveluja Bonum Pankki Oyj:ltä sekä POP Pankkikeskus osk:lta. Poistot ja arvonalentumiset sisältävät aineettomista hyödykkeistä tehtyjä poistoja.

Tase

POP Asuntoluottopankin tase oli raportointikauden päättyessä 540,6 (798,3) miljoonaa euroa.

Lainat ja saamiset luottolaitoksilta sisältää Bonum Pankkiin tehdyt talletukset 27,7 (29,7) miljoonaa euroa sekä POP Pankkien yhteenliittymään kuuluville pankeille myönnettyjä väliluottoja 500,0 (750,0) miljoonaa euroa.

Liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat 502,6 (756,1) miljoonaa euroa pitää sisällään nimellisarvoltaan yhteensä 500,0 (750,0) miljoonan euron vakuudelliset joukkovelkakirjalainat sekä suojauslaskennan suojattavan kohteen käyvän arvon muutokset. Katsauskaudella erääntyi nimellisarvoltaan 250 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina

ja uusia joukkovelkakirjalainoja ei laskettu liikkeelle.

POP Asuntoluottopankin oma pääoma oli katsauskauden päättyessä 18,9 (17,5) miljoonaa euroa.

LUOTTOLUOKITUS

Luottoluokittaja S&P Global Rating on vahvistanut joulukuussa 2025 POP Asuntoluottopankki Oyj:n lainaohjelmalle sekä liikkeeseen lasketuille joukkovelkakirjalainoille 'AAA' luottoluokituksen vakain näkymin.

RISKIEN JA VAKAVARAISUUDEN HALLINTA SEKÄ RISKIASEMA

Riskienhallinnan periaatteet ja organisointi

POP Pankki -ryhmän strategia linjaa ryhmän riskinottohalukkuuden, jonka mukaan liiketoimintaa harjoitetaan maltillisella riskitasolla siten, että riskit pystytään täysimääräisesti hallitsemaan. Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että pankin riskitasot ovat oikeassa suhteessa luottolaitoksen ja koko yhteenliittymän riskinkantokykyyn ja maksuvalmiusasemaan nähden. Riskienhallinnan prosesseissa on kyettävä tunnistamaan kaikki merkittävät liiketoiminnasta aiheutuvat riskit, sekä arvioida, mitata ja valvoa niitä säännöllisesti.

POP Pankkikeskus osk yhteenliittymän keskusyhteisönä valvoo Yhteenliittymälain 17 §:n mukaisesti riskienhallintajärjestelmien riittävyyttä ja toimivuutta jäsenluottolaitosten ja yhteenliittymän tasolla ja vastaa ryhmän riskien ja vakavaraisuuden hallinnasta. Keskusyhteisö antaa jäsenluottolaitoksille niiden maksuvalmiuden ja vakavaraisuuden turvaamiseksi sitovia ohjeita riskien ja vakavaraisuuden hallinnasta, luotettavasta hallinnasta ja sisäisestä valvonnasta. Lisäksi jäsenluottolaitoksille on asetettu yhteisiä liiketoiminnan ohjausrajoja, joilla varmistutaan siitä, että yksittäisen jäsenluottolaitoksen ottamat riskit ovat hyväksyttävissä rajoissa.

POP Asuntoluottopankin riskienvalvonnan tavoitteena on varmistaa, että pankki noudattaa toiminnassaan lakia, asetuksia, viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä, ryhmän sisäisiä sitovia ohjeita sekä omia ohjeitaan.

Vakavaraisuuden hallinnan tavoitteena on varmistaa POP Asuntoluottopankin pääomien riittävä määrä, laatu ja niiden tehokas käyttö. Pääomilla katetaan strategian mukaisesta liiketoimintasuunnitelmasta aiheutuvat olennaiset riskit ja turvataan pankin häiriötön toiminta odottamattomien tappioiden varalta. Tavoitteeseen pyritään dokumentoidulla ja systemaattisella vakavaraisuuden hallintaprosessilla. POP Asuntoluottopankin tehtävänä on vastata yhteenliittymän jäsenpankkien pitkäaikaisesta varainhankinnasta laskemalla liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Liikkeeseenlaskut perustuvat koko yhteenliittymän rahoitustarpeeseen, jonka vuoksi POP Asuntoluottopankin vakavaraisuuden hallintaprosessi kytkeytyy kiinteästi yhteenliittymänsä strategiaprosessiin ja liiketoiminnan suunnitteluun ja johtamiseen.

Yhteenliittymän riskienhallintaa ja vakavaraisuuden hallintaa kuvataan tarkemmin POP Pankki -ryhmän tilinpäätöksen liitteessä 4. POP Pankki -ryhmä toimittaa yhteenliittymän EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaiset Pilari III -tiedot Euroopan pankkiviranomaiselle (EPV), joka julkistaa ne keskitetyssä tiedonsaantiportalissa (Pillar 3 data hub).

Liiketoiminnan riskit

Luottoriski

POP Asuntoluottopankin luottoriski muodostuu POP Pankkien yhteenliittymän jäsenpankeille myönnettyistä väliluotoista sekä johdannaisista.

POP Asuntoluottopankki harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain (151/2022) mukaisella väliluottomallilla, jossa pankki laskee liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja ja myöntää saadut varat eteenpäin väliluottoina yhteenliittymään kuuluville jäsenpankeille.

Väliluottomallissa vakuudellisen joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetut kiinteistövakuudelliset lainat eivät siirry POP Asuntoluottopankin omaan taseeseen vaan säilyvät jäsenpankkien taseissa. Vakuudeksi annettujen kiinteistövakuudellisten lainojen luottoriskit eivät siirry POP Asuntoluottopankille. Lainat merkitään liikkeeseen laskettujen vakuudellisten joukkolainojen vakuuksiksi. Jäsenpankeille myönnetyt väliluotot esitetään taseen erässä saamiset luottolaitoksilta.

Likviditeettiriski

Yhteenliittymän keskusluottolaitos Bonum Pankki Oyj vastaa POP Pankkien yhteenliittymän maksuvalmiuden hallinnasta. Likviditeettiriskeihin varaudutaan ylläpitämällä likviditeettireserviä, joka muodostuu LCR-kelpoisista (LCR, Liquidity Coverage Ratio) likvideistä varoista, keskuspankkirahoituksen vakuudeksi kelpaavista varoista sekä lyhyistä pankkisaamisista. Finanssivalvonnan myöntämän luvan nojalla yhteenliittymään kuuluvat jäsenluottolaitokset on keskusyhteisön päätöksellä vapautettu LCR- ja NSFR (Net Stable Funding Ratio) -vaateista. LCR- ja NSFR-vaatteet lasketaan POP Pankkien yhteenliittymän tasolta.

POP Pankki -ryhmän maksuvalmiusasema säilyi tilikauden aikana vahvana. POP Pankkien yhteenliittymän maksuvalmiusvaatimus eli LCR-tunnusluku 31.12.2025 oli 241,9 (315,1) prosenttia, kun vähimmäistaso on 100 prosenttia. Yhteenliittymän NSFR-suhdeluku, eli pysyvän varainhankinnan vaatimus, 31.12.2025 oli 136,5 (136,9) prosenttia.

Markkinariski

POP Asuntoluottopankin merkittävin markkinariski on rahoitustaseen korkoriski. Korkoriskillä tarkoitetaan korkotason muutosten vaikutusta taseen ja taseen ulkopuolisten erien markkina-arvoon tai korkokatteeseen. POP Asuntoluottopankin rahoitustase koostuu saamisista luottolaitoksilta ja markkinaehtoisesta rahoituksesta.

POP Asuntoluottopankin liiketoimintaan ei kuulu kaupankäyntitoimintaa (trading). Johdannaisten käyttö on rajoitettu rahoitustaseen korkoriskin suojaukseen.

POP Asuntoluottopankki seuraa korkoriskiä taaseen nykyarvomenetelmällä ja dynaamisella tuloriskimallilla. Nykyarvomenetelmässä mitataan, kuinka tase-erien laskennallinen markkina-arvo muuttuu korkojen muuttuessa. Nykyarvomenetelmässä kunkin tase-erän markkina-arvon odotetaan muodostuvan kyseisen instrumentin luomien rahavirtojen nykyarvona. Tuloriskimallissa ennustetaan tulevaa korkokatetta markkinakorkojen muuttuessa. Korkokate-ennuste lasketaan raportointihetkellä markkinoilta saatavilla termiiniko-roilla seuraaville viidelle vuodelle. Avoimen korkoriskin määrää arvioidaan erilaisten korkoshokkien vaikutuksella korkokatteeseen ja nykyarvoon.

Operatiiviset riskit

Operatiivisten riskien hallinnan tavoitteena on tunnistaa olennaiset liiketoiminnan operatiiviset riskit ja minimoida niiden toteutumismahdollisuus ja vaikutukset. Tavoitteeseen pyritään henkilöstön jatkuvalla kehittämisellä ja kattavilla toimintaohjeilla sekä sisäisen valvonnan toimenpiteillä muun muassa eriyttämällä mahdollisuuksien mukaan asioiden valmistelu, päätöksenteko, toimeenpano ja valvonta toisistaan.

POP Asuntoluottopankki tekee vuosittain operatiivisten riskien itsearvioinnin tekemiensä riskikartoitusten perusteella, joissa hyödynnetään operatiivisten riskien tapahtumaseurantaa. Riskikartoituksen yhteydessä arvioidaan myös POP Asuntoluottopankin merkittävimpiin ulkoistuksiin liittyviä riskejä. Osa operatiivisten riskien mahdollisista tappioista suojataan vakuutusturvalla. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla.

Kriisinratkaisusuunnitelma

Rahoitusvakausvirasto on 25.3.2025 asettanut POP Asuntoluottopankille kriisinratkaisulakiin (1194/2014) liittyvän omien varojen ja alentamiskelpoisten velkojen vähimmäisvaateen (MREL-vaade), joka on 16,0 prosenttia kokonaisriskin määrästä tai 6,0 prosenttia vähimmäisomavaraisuusasteen laskennassa käytettävän vastuiden kokonaismäärästä. MREL-vaateet katetaan omilla varoilla.

Vakavaraisuusasema

Raportointikauden lopussa POP Asuntoluottopankin vakavaraisuus oli hyvällä tasolla. POP Asuntoluottopankki on soveltanut vakavaraisuuslaskennassa 1.1.2025 voimaan tullutta päivitettyä EU:n vakavaraisuusasetusta (CRR III). Muutos on vaikuttanut positiivisesti pankin vakavaraisuusasteeseen. Pankin vakavaraisuussuhde oli 326,0 (212,7) prosenttia ja ydinvakavaraisuussuhde 326,0 (212,7) prosenttia. Pankin omat varat olivat yhteensä 17,3 (16,6) miljoonaa euroa, joka muodostui kokonaisuudessaan ydinpääomasta (CET1).

POP Asuntoluottopankin omat varat muodostuvat osakepääomasta, kertyneistä voittovaroista sekä muista vapaista rahastoista, joista vähennetään CRR-mukaiset vähennyserät. Finanssivalvonnan myöntämän luvan nojalla yhteenliittymään kuuluvat jäsenluottolaitokset on keskusyhteisön päätöksellä vapautettu omien varojen vaateista yhteenliittymän sisäisille erille.

POP Asuntoluottopankin vähimmäisomavaraisuusaste 31.12.2025 oli 341,9 (235,5) prosenttia. Sääntelyn minimitaso on 3 prosenttia.

Lakisääteinen alaraja vakavaraisuussuhteelle on 8 prosenttia ja ydinpääomalle 4,5 prosenttia. POP Asuntoluottopankkia koskee vähimmäisvakavaraisuusvaatimuksen lisäksi luottolaitoslain mukainen kiinteä lisäpääomavaatimus 2,5 prosenttia, sekä ulkomaisten vastuiden osalta maakohtaiset muuttuvat lisäpääomavaatimukset.

Vakavaraisuuden yhteenveto

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Omat varat		
Ydinpääoma ennen vähennyksiä	17 481	16 855
Vähennykset ydinpääomasta	-180	-304
Ydinpääoma (CET1) yhteensä	17 301	16 551
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	-	-
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	-	-
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	17 301	16 551
Toissijainen pääoma ennen vähennyksiä	-	-
Vähennykset toissijaisesta pääomasta	-	-
Toissijainen pääoma (T2) yhteensä	-	-
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	17 301	16 551
Riskipainotetut erät yhteensä	5 306	7 780
josta luottoriskin osuus	1 248	1 465
josta vastuun arvonoikaisuriski (CVA)	1 146	4 554
josta markkinariskin osuus (valuuttakurssiriski)	-	-
josta operatiivisen riskin osuus	2 913	1 761
Luottolaitoslain mukainen kiinteä lisäpääomapuskuri (2,5 %)	133	195
Vastasyklinen pääomapuskuri	-	-
Ydinvakavaraisuussuhde (CET1-%)	326,0 %	212,7 %
Vakavaraisuussuhde ensisijaisilla omilla varoilla (T1-%)	326,0 %	212,7 %
Kokonaisvakavaraisuussuhde (TC-%)	326,0 %	212,7 %
Pääomavaatimus		
Omat varat yhteensä	17 301	16 551
Pääomavaatimus yhteensä*	557	817
Puskuri pääomavaatimukseen	16 744	15 734
Vähimmäisomavaraisuusaste		
Ensisijainen pääoma (T1)	17 301	16 551
Vastuut yhteensä	5 060	7 034
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	341,9 %	235,3 %

*Pääomavaatimus yhteensä muodostuu minimivaatimuksesta 8 %, kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta 2,5 % ja ulkomaisten vastuiden maa-kohtaisista muuttuvista lisäpääomavaatimuksista.

SISÄINEN VALVONTA

POP Asuntoluottopankin sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että pankissa saavutetaan asetetut päämäärät ja tavoitteet suunnitelmallisesti ja tehokkaasti ylimmän johdon vahvistamia tavoitteita ja menettelytapoja noudattaen. Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistumaan siitä, että organisaatio toimii säännösten mukaisesti, hallitsee riskejä kattavasti liiketoiminnan erityispiirteet huomioiden ja, että organisaation toiminta on tehokasta ja luotettavaa.

Sisäistä valvontaa toteutetaan organisaation kaikilla tasoilla. Sisäistä valvontaa toteuttavat osaltaan hallitus, toimitusjohtaja, muu johto ja henkilökunta sekä liiketoiminnasta riippumattomasti riskienvalvonta ja compliance. Osana sisäistä valvontaa POP Pankki -ryhmässä on mahdollista raportoida väärinkäytösepäilyistä compliance-toiminnolle ja sisäiselle tarkastukselle luottamuksellisesti tarkoitukseen varattua viestintäkanavaa (whistleblowing) käyttäen.

SISÄINEN TARKASTUS

Yhteenliittymässä keskusyhteisö POP Pankkikeskus osk vastaa keskitetysti sisäisen tarkastuksen ohjaamisesta ja järjestämisestä yhteenliittymän keskusyhteisössä, jäsenluottolaitoksissa ja muissa yhteenliittymään kuuluvissa yrityksissä. POP Asuntoluottopankin sisäinen tarkastus perustuu POP Pankkikeskuksen hallituksen ja hallintoneuvoston vahvistamiin sisäisen tarkastuksen toimintaperiaatteisiin sekä POP Pankkikeskuksen hallituksen hyväksymään tarkastussuunnitelmaan.

Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on pankin toimintaorganisaation sisäisen valvonnan laajuuden ja riittävyyden arviointi sekä riskienhallintajärjestelmien toimivuuden valvonta ja arviointi. Sisäinen tarkastus raportoi havainnoistaan ensisijaisesti pankin hallitukselle. Pankin hallitus käsittelee sisäisen tarkastuksen laatimat tarkastusyhteenvedot suoritettujen tarkastusten jälkeen. Sisäinen tarkastus raportoi säännöllisesti toiminnastaan ja havainnoistaan POP Pankkikeskuksen hallintoneuvostolle, hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

POP ASUNTOLUOTTOPANKIN HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

POP Asuntoluottopankin hallituksen jäseninä ovat toimineet:

- Juha Niemelä, puheenjohtaja
- Matti Vainionpää, varapuheenjohtaja
- Marja Pajulahti, jäsen

POP Asuntoluottopankilla ei ole omaa henkilöstöä. Toimitusjohtajana toimii Bonum Pankki Oyj:n varatoimitusjohtaja Timo Hulkko ja toimitusjohtajan sijaisena Jukka Ruotinen.

PANKIN HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

POP Asuntoluottopankin toimintaa ohjaa osakkeenomistaja, joka käyttää päätösvaltaansa yhtiökokouksessa osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Yhtiökokous päättää pankin voitonjaosta ja valitsee hallituksen jäsenet.

Pankkia edustaa ja sen toimintaa johtaa hallitus. Operatiiviset päätökset pankin liiketoiminnasta ja strategisista asioista tekee pankin hallitus. Hallituksen työskentely perustuu pankin yhtiöjärjestykseen, yhtiökokouksen päätöksiin ja lainsäädäntöön. Pankin toimitusjohtaja vastaa pankin operatiivisesta toiminnasta hallitukselta saamiensa ohjeiden mukaisesti.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan riippumattomuuden selvittäminen tapahtuu Finanssivalvonnan antamien määräysten ja pankin sisäisten ohjeiden mukaisesti. Tehtävään valittaessa hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan on annettava selvitys yhteisöistä, joissa he toimivat. Lisäksi hallituksen jäsenen ja toimitusjohtajan on tehtävää vastaanottaessaan annettava Finanssivalvonnan määräyksen mukainen sopivuus- ja luotettavuusselvitys.

POP Asuntoluottopankin hallinto- ja ohjausjärjestelmä on julkaistu pankin verkkosivuilla osoitteessa www.poppankki.fi.

TILINTARKASTUS

Yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Henrik Snellman.

VASTUULLISUUS

POP Asuntoluottopankki toimii osana POP Pankki -ryhmää ja tukee toiminnallaan paikallisten POP Pankkien vastuullisuutta. POP Pankki -ryhmä julkaisee kestävyysraportin osana toimintakertomustaan. POP Pankki -ryhmän toimintakertomus ja yhdistelty IFRS-tilinpäätös julkaistaan verkkosivuilla osoitteessa www.poppankki.fi.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

POP Asuntoluottopankin hallituksella ei ole tiedossa sellaisia tilinpäätöspäivän jälkeisiä tapahtumia, joilla olisi olennaista vaikutusta tilinpäätöksessä esitettyyn informaatioon.

VUODEN 2026 NÄKYMÄT

Suomen talouden on jo pidemmän aikaa odotettu kääntyvän kasvuun, mutta positiivisista signaaleista huolimatta käänne on viivästynyt. Viennin elpymisestä huolimatta talouden kehitystä hidastaa kotimaisen kulutuksen ja investointien matala taso. Kotitalouksien omaisuuserien arvoon liittyvä epävarmuus on tukenut säästämistä ja nostanut talletusten määrän ennätystasolle. Tilanteeseen ei odoteta merkittävää muutosta ennen asuntomarkkinoiden normalisoitumista ja talouskasvun vauhdittumista. Geopoliittinen epävakaus vaikeuttaa maailmanmarkkinoiden kehityksen ennakoimista, mikä heijastuu myös Suomen talouden kehityksen ennakkointiin.

POP Asuntoluottopankin liiketoiminnan tuloksen arvioidaan muodostuvan positiiviseksi ja vakava-raisuuden odotetaan pysyvän vahvana.

HALLITUKSEN ESITYS VOITONJAOSTA

POP Asuntoluottopankin jakokelpoiset varat olivat 8,9 miljoonaa euroa. POP Asuntoluottopankin hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto 1,4 miljoonaa euroa kirjataan kertyneisiin voittovaroihin eikä osinkoa jaeta.

POP ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N TILINPÄÄTÖS 1.1–31.12.2025 (IFRS)

POP ASUNTOLUOTTOPANKIN TULOSLASKELMA

(1 000 euroa)	Liite	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Korkotuotot		22 302	25 288
Korkokulut		-20 224	-23 567
Korkokate	3	2 077	1 721
Suojauslaskennan nettotulos	4	262	-204
Liiketoiminnan tuotot yhteensä		2 339	1 517
Henkilöstökulut	5	-16	-18
Liiketoiminnan muut kulut	6	-767	-757
Poistot	7	-116	-116
Liiketoiminnan kulut yhteensä		-899	-891
Tulos ennen veroja		1 440	626
Tuloverot	8	-	-
Tilikauden tulos		1 440	626

POP Asuntoluottopankilla ei ole laajalla tuloslaskelmalla esitettäviä eriä.

POP ASUNTOLUOTTOPANKIN TASE

(1 000 euroa)	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Varat			
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	10, 11, 12	527 689	779 737
Johdannaissopimukset	10, 11, 15, 17	4 643	7 872
Aineettomat hyödykkeet	13	165	281
Muut varat	14	8 095	10 363
Varat yhteensä		540 593	798 254
Velat			
Velat luottolaitoksille	10	9 840	13 440
Johdannaissopimukset	10, 11, 15, 17	1 023	587
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	10, 11, 16	502 633	756 069
Muut velat	18	8 176	10 677
Velat yhteensä		521 672	780 773
Oma pääoma			
Osakepääoma	19	10 000	10 000
Rahastot	19	9 000	9 000
Kertyneet voittovarot	19	-79	-1 519
Oma pääoma yhteensä		18 921	17 481
Velat ja oma pääoma yhteensä		540 593	798 254

LASKELMA POP ASUNTOLUOTTOPANKIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

(1 000 euroa)	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	10 000	9 000	-1 519	17 481
Tilikauden tulos	-	-	1 440	1 440
Tilikauden tulos yhteensä	-	-	1 440	1 440
Oma pääoma 31.12.2025	10 000	9 000	-79	18 921

(1 000 euroa)	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	10 000	9 000	-2 145	16 855
Tilikauden tulos	-	-	626	626
Tilikauden tulos yhteensä	-	-	626	626
Oma pääoma 31.12.2024	10 000	9 000	-1 519	17 481

Oman pääoman erittelyt esitetty tarkemmin liitteessä 19.

POP ASUNTOLUOTTOPANKIN RAHAVIRTALASKELMA

(1 000 euroa)	Liite	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		1 440	626
Tilikauden tulokseen tehdyt oikaisut		345	675
Liiketoiminnan varojen lisäys (-) tai vähennys (+)		252 268	-236 476
Saamiset luottolaitoksilta	10,11,12	250 000	-236 800
Muut varat	14	2 268	324
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+) tai vähennys (-)		-6 101	2 784
Velat luottolaitoksille	10	-3 600	2 790
Varaukset ja muut velat	18	-2 501	-6
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		247 952	-232 391
Rahoituksen rahavirta			
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, lisäykset	16	-	249 048
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, vähennykset	16	-250 000	-
Rahoituksen rahavirta yhteensä		-250 000	249 048
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa		29 737	13 080
Rahavarat tilikauden lopussa		27 689	29 737
Rahavarojen nettomuutos		-2 048	16 657
Rahavarat			
Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta	12	27 689	29 737
Yhteensä		27 689	29 737
Rahavirtalaskelmaa koskevat lisätiedot			
Saadut korot		24 599	25 298
Maksetut korot		22 571	23 886
Tilikauden tulokseen tehdyt oikaisut			
Käyvän arvon muutos		-259	203
Poistot	7	116	116
Muut		488	356

POP Asuntoluottopankilla ei ole ollut investointien rahavirrassa esitettäviä eriä katsauskaudella.

LIITETIEDOT

LIITE 1 TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yleistä

POP Asuntoluottopankki Oyj ja POP Pankki -ryhmä

POP Asuntoluottopankki Oyj (jäljempänä POP Asuntoluottopankki) on POP Pankkikeskus osk:n kokonaan omistama tytäryritys ja POP Pankkien yhteenliittymän jäsenluottolaitos, joka toimii POP Pankkikeskus osk:n jäsenosuuspankkien (POP Pankkien) kiinnitysluottopankkina. POP Asuntoluottopankki on perustettu 2.9.2021 ja se on saanut Euroopan keskuspankin myöntämän kiinnityspankkitoimiluvan 25.5.2022.

POP Asuntoluottopankki kuuluu POP Pankki -ryhmään. POP Pankki -ryhmä muodostuu POP Pankkien yhteenliittymästä ja sen määräysvallassa olevista yhtiöistä. Ryhmä harjoittaa pankkitoimintaa. POP Pankkien yhteenliittymän keskusyhteisönä toimii POP Pankkikeskus osk ja sen jäsenpankkeja ovat POP Asuntoluottopankki, Bonum Pankki Oyj ja 18 osuuspankkia. POP Pankkien yhteenliittymä on talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa määritelty taloudellinen kokonaisuus, jonka jäsenillä on vastuu toistensa veloista ja sitoumuksista.

POP Asuntoluottopankin tehtävänä on vastata Bonum Pankki Oyj:n kanssa POP Pankkien yhteenliittymän varainhankinnasta. POP Asuntoluottopankin liiketoimintana on laskea liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain (151/2022) mukaisella väliluottomallilla. Väliluottomallissa POP Asuntoluottopankki jakaa liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan pääomat eteenpäin POP Pankkien yhteenliittymään kuuluville jäsenpankeille väliluottoina. Vakuudellisen joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetaan jäsenpankkien taseissa olevia kiinteistövakuudellisia lainoja. Väliluottomallissa annetut kiinteistövakuudelliset lainat sekä lainoihin liittyvät riskit säilyvät jäsenpank-

kien omissa taseissa. Väliluotot merkataan POP Asuntoluottopankin taseessa erään saamiset luottolaitoksilta.

POP Asuntoluottopankin kotipaikka on Espoo. Jäljennös POP Asuntoluottopankin tilinpäätöksestä on saatavissa pankin toimitiloista osoitteesta Hevosenkenkä 3, 02600 Espoo tai sähköisesti osoitteessa www.poppankki.fi.

POP Pankkien keskusyhteisö on laatinut talletuspankkien yhteenliittymää koskevan lain mukaisesti POP Pankki -ryhmän yhdistellyn tilinpäätöksen. Jäljennöksen POP Pankki -ryhmän tilinpäätöksestä saa sähköisesti osoitteesta www.poppankki.fi tai keskusyhteisön toimitiloista osoitteesta Hevosenkenkä 3, 02600 Espoo. POP Pankki -ryhmä toimittaa yhteenliittymän EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaiset Pilari III -tiedot Euroopan pankkiviranomaiselle (EPV), joka julkistaa ne keskitetyssä tiedonsaantiportaalissa (Pillar 3 data hub).

Laatimisperusta

POP Asuntoluottopankin tilinpäätös on laadittu 31.12.2025 voimassa olleita EU:ssa hyväksytyjä kansainvälisiä IFRS-standardeja (International Financial Reporting Standards) sekä standardeja koskevia tulkintoja (IFRIC) noudattaen. Tilinpäätöksen liitetietojen laadinnassa on huomioitu myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön sekä viranomaismääräysten vaatimukset.

Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole ilmoitettu. Laskelmissa ja taulukoissa esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summasta. POP Asuntoluottopankin kirjanpito- ja toimintavaluutta on euro.

POP Asuntoluottopankilla ei ole tytär- tai osakkuusyrityksiä.

Johdon harkintaa edellyttävät tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät epävarmuustekijät

IFRS-standardien soveltaminen edellyttää johdolta tulevaisuutta koskevia arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöslaskelmissä esitettyjen erien määrään sekä niiden liitteinä annettuihin tietoihin. Johdon keskeiset arviot koskevat tulevaisuutta ja tilinpäätöspäivän arvioihin liittyviä keskeisiä epävarmuustekijöitä ja ne liittyvät erityisesti rahoitusinstrumenttien käyvän arvon arviointiin. Johdon arviot ja oletukset perustuvat tilinpäätöshetken parhaaseen näkemykseen, jotka voivat poiketa joissain määrin lopullisesta totemasta.

Johdon on arvioitava, milloin rahoitusinstrumenttien markkinat eivät ole toimivat. Johdon on lisäksi arvioitava, onko yksittäinen rahoitusinstrumentti aktiivisen kaupankäynnin kohteena ja markkinoilta saatava hintatieto luotettava indikaatio instrumentin käyvästä arvosta.

Kun rahoitusinstrumentin käypä arvo määritellään arvostusmenetelmän avulla, johdon harkintaa tarvitaan tällöin sovellettavan arvostusmenetelmän valintaan. Siltä osin, kun mallien tuottamiin tuloksiin ei ole käytettävissä markkinoilta saatavia syöttötietoja, johdon on arvioitava, miten arvostuksessa käytetään muita tietoja.

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa on käytetty johdon arviota päätettäessä, että POP Pankkien yhteenliittymän sisäisten erien maksukyvyttömyyden todennäköisyyden on katsottu olevan nolla perustuen yhteenliittymän rakenteeseen ja riskienhallinnan periaatteisiin. Merkittävin yhteenliittymän sisäinen erä, johon periaatetta sovelletaan, on POP Pankeille myönnetty väliluotot, jotka on esitetty liitteessä 12.

Rahoitusvarat

Luokittelu ja kirjaaminen taseessa

Rahoitusvarat luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä rahoitusvarojen hallinnointiin sovellettavien liiketoimintamallien ja vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien rahavirtaominaisuuksien perusteella seuraaviin arvostusluokkiin:

- Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Rahoitusvelat luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti seuraaviin arvostusluokkiin:

- Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit on kirjattu kaupantekopäivänä. Liikkeeseen lasketut instrumentit kirjataan taseeseen sinä päivänä, jona asiakas tekee merkinnän.

Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa tai kun oikeudet on siirretty toiselle osapuolelle niin, että omistukseen liittyvät riskit ja edut on siirretty olennaisilta osin. Taseesta kirjataan pois myös sellainen rahoitusvaroihin kuuluva sopimus, johon perustuvat oikeudet rahavirtoihin siirretään toiselle osapuolelle tai johon liittyy velvollisuus maksaa kyseiset rahavirrat yhdelle tai useammalle vastaanottajalle. Mikäli rahoitusvarasta saadaan vastike, mutta omistamiseen liittyvät riskit ja edut säilyvät olennaisilta osin, kirjataan omaisuuserä edelleen taseeseen ja saatua vastiketta vastaava rahoitusvelka.

Arvoltaan alentuneet rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun arvioidaan, että sopimuksesta ei kerry enää suorituksia ja lopullinen tappio pystytään laskemaan. Taseesta pois kirjaamisen yhteydessä aiemmin kirjattu odotettavissa oleva luottotappio peruutetaan ja kirjataan lopullinen luottotappio. Myöhemmin taseesta pois kirjaamista saamisista saatavat suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan rahoitusvarojen arvonalentumistappioiden oikaisuksi.

Rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun niiden veloitteet on täytetty ja niiden voimassaolo on lakannut. Rahoitusvelan vaihtoa toiseen, huomattavasti alkuperäisestä poikkeavaan rahoitusvelkaan tai rahoitusvelan ehtojen huomattavaa muutosta käsitellään uuden rahoitusvelan kirjaamisena ja alkuperäisen erän kuoletuksena.

Rahoitusvarojen hallinnoinnin liiketoimintamallit ja arvostaminen

Yhteisön liiketoimintamallilla tarkoitetaan IFRS 9 -standardin mukaan sitä, kuinka yhteisö hallinnoi rahoitusvarojaan rahavirtojen kerryttämiseksi. Toisin sanoen yhteisön liiketoimintamalli ratkaisee, syntyvätkö rahavirrat sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämisestä, rahoitusvarojen myynnistä vai molemmista. Liiketoimintamalli määritetään tasolla, joka kuvastaa sitä, miten rahoitusvarojen ryhmiä hallinnoidaan yhdessä tietyn liiketoiminnallisen tavoitteen saavuttamiseksi.

POP Asuntoluottopankissa rahoitusvaroja hallinnoidaan yhden liiketoimintamallin mukaisesti: pidettävät rahoitusvarat (tavoite sopimuksen mukaisten rahavirtojen kerääminen).

Pidettävät rahoitusvarat -liiketoimintamalli sisältää antolainausaamiset sekä eräpäivään asti pidettävät vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset, jotka läpäisevät rahavirtaominaisuuksien (SPPI: Solely Payments of Principal and Interest) testin. Rahavirtaominaisuuksien testissä tutkitaan, määritetäänkö sopimusehdoissa tiettyinä ajankohtina toteutuvista rahavirroista, jotka ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksuja.

POP Asuntoluottopankki ei käy aktiivisesti kauppaa rahoitusvaroilla.

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusinstrumentit

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat sisältävät lainat ja saamiset sekä sijoituspolitiikan mukaisesti ne vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset, jotka on tarkoitus pitää niiden eräpäivään asti ja joiden ehdoissa on sovittu säännöllisestä koronmaksusta ja pääoman palauttamisesta joko osissa tai kerralla (läpäisevät rahavirtaominaisuuksien testin). Arvostusluokkaan voidaan luokitella myös sellaiset maksuvalmiuden ylläpitämiseksi hallussa pidettävät likvidit varat, joiden likviditeettiä ei tarvitse osoittaa säännöllisillä myynneillä.

POP Asuntoluottopankin rahoitusvelat luokitellaan jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat sisältää talletukset ja liikkeeseenlasketut velkakirjat, velat luottolaitoksille sekä muut rahoitusvelat.

Käyvän arvon määrittäminen

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

Rahoitusinstrumentin käypä arvo määritetään joko toimivilta markkinoilta saatavien hintanoteerauksien avulla tai silloin, kun toimivia markkinoita ei ole, vakiintuneita arvostusmenetelmiä käyttämällä. Markkinoiden katsotaan olevat toimivat, jos hintanoteerauksia on helposti ja säännönmukaisesti saatavissa ja ne kuvastavat todellisia, säännönmukaisesti toistuvia ja toisistaan riippumattomien osapuolten välisiä markkinatransaktioita. Rahoitusvarojen noteerattuna markkinahintana käytetään senhetkistä ostokurssia.

Jos markkinoilla on vakiintunut arvostuskäytäntö rahoitusinstrumentille, jolle ei saada suoraan markkinahintaa, käypä arvo perustuu markkinoilla

yleisesti käytettyyn markkinahinnan laskenta-malliin ja mallin käyttämien syöttötietojen markkinanoteerauksiin.

Jos arvostuskäytäntö ei ole markkinoilla vakiintunut, käytetään markkina-arvon määrittämisessä asianomaiselle tuotteelle laadittua omaa arvostusmallia. Arvostusmallit pohjautuvat yleisesti käytettyihin laskentamenetelmiin ja kattavat kaikki ne osatekijät, jotka markkinaosapuolet ottaisivat huomioon hintaa asettaessaan. Arvostushintoina käytetään markkinatransaktioiden hintoja, diskontattuja rahavirtoja 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 luotettavaan käyvän arvon määrittämiseen.

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.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Tappiota koskeva vähennyserä kirjataan perustuen odotettavissa oleviin luottotappioihin kaikista vieraan pääoman ehtoista rahoitusvaroista, jotka arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta sekä taseen ulkopuolisista luottositoumuksista. Rahoitusinstrumentin odotettavissa oleva luottotappio määritetään sopimukseen perustuvien rahavirtojen, jotka yhteisö on sopimuksen mukaisesti oikeutettu saamaan, ja niiden rahavirtojen, jotka yhteisö odottaa saavansa, välisenä erotuksena diskontattuna alkupe-raisellä efektiivisellä korolla raportointihetkeen.

Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämiseksi rahoitusinstrumentit luokitellaan vaiheisiin 1–3. Vaiheeseen 1 luokitellaan rahoitusinstrumentit, joiden luottoriski ei ole lisääntynyt merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Odotettavissa olevat luottotappiot määritetään tällaisille rahoitusinstrumenteille perustuen 12 kuukaudelta odotettavissa oleviin luottotappioihin. Vaiheeseen 2 luokitellaan rahoitusinstrumentit, joiden luottoriski on laadullisten tai määrällisten kriteerien perusteella lisääntynyt merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ja vaiheeseen 3 rahoitusinstrumentit, joiden vastapuoli on todettu maksukyvyttömäksi. Odotettavissa olevat luottotappiot määritetään vaiheeseen 2 ja 3 luokitelluille rahoitusinstrumenteille perustuen koko voimassaoloajalta odotettavissa oleviin luottotappioihin.

POP Asuntoluottopankin rahoitusvarat muodostuvat POP Pankkien yhteenliittymän sisäisistä talletuksista. Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa yhteenliittymän sisäisten erien maksukyvyttömyyden todennäköisyyden on katsottu olevan nolla, perustuen yhteenliittymän rakenteeseen ja riskienhallinnan periaatteisiin. Odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta-periaatteet on esitetty POP Pankki -ryhmän tilinpäätöksen liitteessä 2.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

POP Asuntoluottopankki suojaa korkoriskiään käyvän arvon muutoksilta käyttäen ensisijaisesti koronvaihtosopimuksia. Käyvän arvon suojauk-

seen sovelletaan suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauksen kohteena ovat liikkeeseen lasketut kiinteäkorkoiset joukkovelkakirjalainat. Johdannaisopimuksia ei tehdä kaupankäyntitarkoituksessa.

Kaikki johdannaisopimukset kirjataan taseeseen ja arvostetaan käypään arvoon tuloslaskennan vaikutuksesta. Johdannaisopimusten positiiviset käyvät arvot esitetään varoina erässä Johdannaisopimukset ja negatiiviset käyvät arvot velkoina erässä Johdannaisopimukset. Suojauslaskennassa olevien johdannaisten arvonmuutokset kirjataan tuloslaskelmaan erään Suojauslaskennan nettotulos. Suojaavien johdannaisopimuksen korot kirjataan nettomääräisesti, niin että velkoja suojaavien johdannaisopimusten korot esitetään korkokuluissa. Johdannaisopimuksen korot esitetään taseessa yhteissummana joko erässä muut varat tai muut velat, riippuen kunkin tarkasteluhetken korkojen maksutilanteesta.

Suojaavan johdannaisen ja suojattavan kohteen välinen suojaussuhde ja riskienhallinnan tavoitteet dokumentoidaan ennen suojauslaskennan soveltamista. Mikäli suojaavan johdannaisen ja suojattavan erän tai rahavirran arvonmuutoksen välillä on suuri korrelaatio, suojaus katsotaan tehokkaaksi.

POP Asuntoluottopankki soveltaa suojauslaskentaa IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia kaikkiin suojaussuhteisiin.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet muodostuvat tietojärjestelmän käyttöönotosta. Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen hankintameno, jos on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi ja hyödykkeen hankintameno on luotettavasti määritettävissä. Hankintameno sisältää kaikki menot, jotka välittömästi johtuvat omaisuuserän saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen.

Aineettomilla hyödykkeillä on rajallinen taloudellinen vaikutusaika. Aineettomien hyödykkeiden

hankintameno kirjataan poistoina kuluiksi tuloslaskelmaan hyödykkeiden arvioituihin taloudellisiin vaikutusaikoihin perustuen. Tietojärjestelmien ja lisenssien arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat 3–5 vuotta.

Aineettomien hyödykkeiden hankintamenojen poistot aloitetaan siitä hetkestä, kun omaisuuserä on valmis käytettäväksi. Viitteitä aineettomien hyödykkeiden arvon alentumisesta tarkastellaan vuosittain ja tarvittaessa suoritetaan arvonalentumistestaus.

Työsuhde-etuudet

Työsuhde-etuudet ovat lyhytaikaisia työsuhde-etuuksia, kuten luottamustoimista maksettavia palkkioita, jotka odotetaan maksettavan asianomaisen työn suorittamisen yhteydessä tai seuraavan 12 kuukauden aikana.

Yhtiöllä ei ole omaa henkilökuntaa vaan se ostaa tarvitsemansa hallinto- ja johtamispalvelut emoyritykseltään sekä sisaryritykseltään Bonum Pankki Oyj:ltä.

Tuloverot

Tuloslaskelman verot koostuvat tilikauden tulokseen perustuvista veroista ja laskennallisten verojen muutoksesta.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset lasketaan kirjanpidon ja verotuksen välisistä veronalaisista ja vähennyskelpoisista väliaikaisista eroista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten laskennassa käytetään sitä säädettyä verokantaa, jonka ennakoidaan olevan voimassa väliaikaisen eron purkautuessa.

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

Segmenttiraportointi

POP Asuntoluottopankki harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa. Koska pankilla on vain yksi toimintasegmentti, se ei esitä tilinpäätöksessään segmenttiraportointia.

Laatimisperiaatteiden muutokset

Tilikauden aikana käyttöön otetut uudet IFRS-standardit, standardimuutokset ja tulkinnat

Vuonna 2025 voimaan tulleilla standardimuutoksilla ja tulkinnoilla ei ollut vaikutusta POP Asuntoluottopankin tilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettavaksi tulevat IFRS-standardit, standardimuutokset ja tulkinnat

1.1.2026 alkavalla tilikaudella sovellettavaksi hyväksytyillä standardimuutoksilla ei arvioida olevan vaikutusta POP Asuntoluottopankin tilinpäätökseen.

POP Asuntoluottopankki aikoo ottaa käyttöön 1.1.2027 alkavalla tilikaudella IFRS 18 Tilinpäätöksen esittämistapa ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot -standardin, jos standardi on hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa. Standardia on sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, mutta sen aikaisempi soveltaminen on sallittua. IFRS 18 korvaa IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardin. Standardin käyttöönotolla tulee olemaan vaikutuksia POP Asuntoluottopankin tilinpäätöksen esittämistapaan. POP Asuntoluottopankki jatkaa standardin vaikutusten arviointia tilikauden 2026 aikana.

Muilla myöhemmin sovellettavilla standardimuutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta POP Asuntoluottopankin tilinpäätökseen.

LIITE 2 RISKIENHALLINTA

Riskienhallinnan ja vakavaraisuuden hallinnan periaatteet

POP Asuntoluottopankki on POP Pankkien yhteenliittymän kiinnitysluottopankki ja samalla jäsenluottolaitos sekä POP Pankkikeskus osk:n tytäryhtiö. Yhteenliittymän keskusyhteisö antaa jäsenluottolaitoksille niiden maksuvalmiuden ja vakavaraisuuden turvaamiseksi sitovia ohjeita riskien ja vakavaraisuuden hallinnasta, luotettava hallinnosta ja sisäisestä valvonnasta. Lisäksi jäsenluottolaitoksille on asetettu yhteisiä liiketoiminnan ohjausrajoja, joilla varmistetaan siitä, että yksittäisen jäsenluottolaitoksen ottamat riskit ovat hyväksyttävissä rajoissa.

Riskienhallintaa ja vakavaraisuuden hallintaa säätelevät EU-lainsäädäntö, Laki luottolaitostoinnasta 610/2014 (jäljempänä Luottolaitoslaki), Laki talletuspankkien yhteenliittymästä 24.6.2010/599 (jäljempänä Yhteenliittymälaki), sekä Finanssivalvonnan standardit, määräykset ja ohjeet. POP Asuntoluottopankki noudattaa liiketoiminnassaan myös kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukolainoista annettua lakia (151/2022).

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa kaikissa olosuhteissa, ettei avoin riskiasema uhkaa vakavaraisuus- tai maksuvalmiusasemaa. Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että kaikki merkittävät liiketoiminnasta aiheutuvat riskit tunnistetaan, arvioidaan, mitataan ja että niitä valvotaan säännöllisesti ja että ne ovat oikeassa suhteessa pankin riskinottohalukkuuteen.

Vakavaraisuuden hallinnan tavoitteena on varmistaa POP Asuntoluottopankin pääomien riittävä määrä, laatu ja niiden tehokas käyttö. Pääomilla katetaan pankin liiketoimintamallista ja -suunnitelmasta aiheutuvat olennaiset riskit ja turvataan pankin häiriötön toiminta odottamattomien tappioiden varalta. Tavoitteeseen pyritään dokumentoidulla ja systemaattisella vakavaraisuuden hallintaprosessilla, joka kytkeytyy kiinteästi yhteenliittymän ja kaikkien jäsenluottolaitosten strategiaprosessiin ja liiketoiminnan suunnitteluun sekä johtamiseen.

Keskusyhteisö vastaa ryhmän riskien- ja vakavaraisuuden hallinnasta sekä riskienhallintajärjestelmän riittävyydestä ja ajanmukaisuudesta. Keskusyhteisö antaa ryhmään kuuluville yhteisöille ohjeita Yhteenliittymälain mukaisesti riskienhallinnan toteuttamiseksi ja valvoo, että ne toimivat viranomais säännösten, omien sääntöjensä, keskusyhteisön antamien ohjeiden ja asianmukaisen ja eettisesti hyväksyttävien menettelytapojen mukaisesti. POP Asuntoluottopankin toimintaan liittyvä erityissääntely on huomioitu keskusyhteisön ohjauksessa ja sitä kautta asetettavissa ohjausrajoissa ja prosessivaatimuksissa POP Asuntoluottopankin liiketoiminnalle. POP Asuntoluottopankki hallinnoi ohjausrajojen puitteissa liiketoimintaansa kuuluvia riskejä ja on vastuussa omasta vakavaraisuudestaan. POP Asuntoluottopankin vakavaraisuutta ja maksuvalmiutta valvotaan pankin omassa riskinvalvontatoiminnossa pankkitasolla sekä konsolidoidusti yhteenliittymän tasolla. Yhteenliittymätason riskienhallinnan liittyvien ohjausrajojen ja toimintaperiaatteiden rikkomiseen puututaan sovittujen yhteenliittymän toimintamallien mukaisesti.

Pankki tunnistaa ja arvioi toimintaansa liittyvät riskit kattavasti ja mitoittaa riskinottohalukkuutensa vastaamaan riskien yhteismäärää. Vakavaraisuutensa turvaamiseksi pankki asettaa riskiperusteiset pääomatavoitteet ja laatii pääomasuunnitelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Pääomasuunnitelman laatimisessa käytetään keskusyhteisön riskienhallinnan määrittelemiä laskentamenetelmiä.

Merkittävimmät POP Asuntoluottopankin liiketoimintaan liittyvät riskit ovat luottoriski, likviditeettiriski, korkoriski ja operatiivinen riski. Yhteenliittymätason liiketoiminnan suunnitteluun pohjautuva keskusyhteisön hallituksen vahvistama riskistrategia linjaa liiketoiminnan riskinottohalukkuuden, jonka puitteissa POP Asuntoluottopankin hallitus asettaa tarvittaessa omia ohjeita ja rajoitteita. Liiketoimintaa harjoitetaan maltillisella riskitasolla niin, että riskit pystytään täysimääräisesti hallitsemaan.

POP Asuntoluottopankin riskienhallinta ja vakavaraisuuden hallinta on olennainen osa pankin päivittäistä liiketoiminnan johtamista ja sisäistä valvontaa. Sisäisellä valvonnalla seurataan, että organisaatio toimii säännösten mukaisesti, hallitsee riskejä kattavasti ja toimii tehokkaasti ja luotettavasti. Lisäksi sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että yhteenliittymässä eri tasoille asetetut päämäärät ja tavoitteet saavutetaan annettuja ohjeita noudattaen.

Riskienhallinnan ja vakavaraisuuden hallinnan organisointi

POP Asuntoluottopankin hallitus vahvistaa liiketoiminnan tavoitteet, ohjeet ja rajoitteet liiketoiminnan riskitasoille sekä riskinottovaltuudet keskusyhteisön antamien sitovien ohjeiden mukaisesti. Hallitus vastaa ennakoivasta pääomasuunnittelusta sekä vakavaraisuuden hallinnan ja ennakoivan pääomasuunnittelun sovittamisesta osaksi luotettavaa hallintoa ja muuta ohjausta. Hallitus arvioi vakavaraisuuden hallinnan tarkoituksenmukaisuutta, kattavuutta ja luotettavuutta. Hallitus asettaa tavoitetason, jolla vakavaraisuus halutaan pitää sekä vahvistaa riskiprofiilin edellyttämän pääomatason ja -rakenteen. Toimiva johto vastaa päivittäisen liiketoiminnan riskienhallinnasta riskirajoitteiden ja riskinottovaltuuksien puitteissa.

Toimiva johto vastaa vakavaraisuuden hallinnan sekä riskienhallinnan käytännön toteutuksesta, jatkuvasta seurannasta ja valvonnasta sekä raportoinnista yhteenliittymän hallitukselle. Toimiva johto myös huolehtii siitä, että vakavaraisuuden hallintaan liittyvät vastuut, valtuudet, prosessit ja raportointisuhteet on selkeästi määritetty ja riittävästi kuvattu ja että työntekijät tuntevat työtehtäviensä edellyttämässä laajuudessa vakavaraisuuden hallinnan kokonaisuuden, siihen liittyvät prosessit ja menetelmät.

POP Asuntoluottopankin riskienvalvonnan tehtävä on liiketoiminnan ohjausrajojen ja vakavaraisuuden valvonta sekä raportointi hallitukselle ja yhteenliittymän keskusyhteisön riippumattomalle riskienvalvontatoiminnolle. POP Asuntoluottopankin riskienvalvonnan tehtävänä on muodostaa kokonaisvaltainen näkemys liiketoiminnan sisäl-

tämistä riskeistä, kehittää riskienhallinnan menetelmiä ja toimintatapoja riskien tunnistamiseen, mittaamiseen ja valvontaan keskusyhteisön antamien periaatteiden mukaisesti.

Keskusyhteisön keskitetty compliance-toiminto valvoo, että pankki noudattaa toiminnassaan lakia, asetuksia, viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä, markkinoiden itsesääntelyä, omia sääntöjään sekä yhteenliittymän keskusyhteisön antamia ryhmän sisäisiä sitovia ohjeita. POP Pankkikeskus osk yhteenliittymän keskusyhteisönä valvoo Yhteenliittymälain 17 §:n mukaisesti riskienhallintajärjestelmien riittävyyttä ja toimivuutta kaikissa jäsenluottolaitoksissa. POP Asuntoluottopankkiin kohdistuvassa valvonnassa huomioidaan lisäksi harjoitettavaan kiinnityspankki-liiketoimintaan liittyvän sääntelyn vaatimukset ja erityispiirteet.

Yhteenliittymän riskienhallinnan ja vakavaraisuuden hallinnan periaatteita, organisointia ja sisäisen valvonnan järjestämistä kuvataan tarkemmin POP Pankki -ryhmän tilinpäätöksen liitteessä 4. EU:n vakavaraisuusasetuksen N:o 575/2013 (CRR) edellyttämät riskit koskevat tiedot yhteenliittymästä on esitetty lisäksi erillisessä Pilari III -raportissa. POP Pankki -ryhmän tilinpäätös on saatavissa POP Pankkikeskus osk:n toimitiloista osoitteesta Hevosenkenkä 3, 02600 Espoo tai sähköisesti osoitteessa www.poppankki.fi.

Vakavaraisuuden hallinta

Vakavaraisuuden hallinnan tavoitteena on varmistaa, että POP Asuntoluottopankilla on jatkuvasti riittävä pääomapuskuri liiketoimintatavoitteidensa saavuttamiseksi ja niistä aiheutuvien riskien kattamiseksi kaikissa olosuhteissa. POP Asuntoluottopankki noudattaa vakavaraisuuden hallinnassa yhteenliittymän keskusyhteisön asettamia vakavaraisuuden hallinnan periaatteita.

Vakavaraisuuden hallinnan tavoitteeseen pyritään systemaattisella vakavaraisuuden hallintaprosessilla, joka kytkeytyy kiinteästi yhteenliittymän ja jäsenluottolaitosten strategiaprosessiin, liiketoiminnan suunnitteluun sekä johtamiseen. Prosessin tavoitteena on tunnistaa kaikki suunniteltuun liiketoimintaan liittyvät olennaiset riskit sekä ar-

vioimaan niiden suuruutta sekä niiden kattamisen edellyttämiä pääomavaateita.

POP Asuntoluottopankki laatii vuosittain pääomasuunnitelman stressitesteineen yhdenmukaisilla keskusyhteisön määrittelemillä työkaluilla ja periaatteilla. Tällä varmistetaan, että pankin suunnittelema kasvu, kannattavuus ja riskinottohalukkuus ovat tarkoituksenmukaisia ja linjassa yhteenliittymän tavoitteiden ja rajoitteiden kanssa.

POP Asuntoluottopankin merkittävimmät pääomavaateet muodostuvat saamisista POP Pankkien yhteenliittymään kuuluvilta luottolaitoksilta. Yhteenliittymässä sovelletaan vakavaraisuuslaskennassa luottoriskin pääomavaateen laskentaan standardimenetelmää ja operatiivisen riskin pääomavaateen laskentaan perusmenetelmää. POP Asuntoluottopankilla ei ole kaupankäyntitoimintaa.

POP Asuntoluottopankin omat varat muodostuvat osakepääomasta, kertyneistä voittovaroista sekä muista vapaista rahastoista, joista vähennetään EU:n vakavaraisuusasetus N:o 575/2013 mukaiset vähennyserät.

POP Asuntoluottopankki julkistaa vakavaraisuuslaskennan kannalta olennaiset tiedot vuosittain osana toimintakertomustaan.

Liiketoiminnan riskit

Luottoriski

POP Asuntoluottopankin merkittävin riski on luotto- ja vastapuoliriski. Luottoriskillä tarkoitetaan sitä, että vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan. POP Asuntoluottopankin luottoriski muodostuu POP Pankkien yhteenliittymän jäsenpankeille myönnettyistä väliluotoista sekä johdannaisista.

POP Asuntoluottopankki harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain (151/2022) mukaisella väliluottomallilla, jossa pankki laskee liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja ja myöntää saadut varat eteenpäin väliluottoina

yhteenliittymään kuuluville jäsenpankeille. Väliluottomallissa vakuudellisen joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetut kiinteistövakuudelliset lainat eivät siirry POP Asuntoluottopankin omaan taseeseen vaan säilyvät jäsenpankkien taseissa. Vakuudeksi annettujen kiinteistövakuudellisten lainojen luottoriskit eivät siirry POP Asuntoluottopankille. Lainat merkitään liikkeeseenlaskettujen vakuudellisten joukkolainojen vakuuksiksi. Jäsenpankeille myönnettyt väliluotot esitetään taseen erässä saamiset luottolaitoksilta.

POP Asuntoluottopankin vastuulla on POP Pankki -ryhmän kiinnitysluottopankkitoiminnassa olevan vakuuskelpoisen lainakannan määrän ja riittävyyden seuranta. Vakuuksien poolikelpoisuutta tarkastellaan päivittäin perustuen liiketoiminnan ja kiinnitysluottolain kriteereihin. POP Asuntoluottopankilla on POP Pankki -ryhmän jäsenluottolaitoksien kanssa olemassa oleva puitesopimus vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskemisesta sekä jäsenpankkien taseissa olevien kiinteistövakuudellisten lainojen käyttämisestä liikkeeseenlaskettavien joukkovelkakirjalainojen vakuuksina. Jäsenpankit hoitavat luottopäätökset, luottojen hallinnoinnin ja vakuuksien arvioinnin paikallisesti perustuen keskusyhteisön antamaan ohjeistukseen. Lainojen vakuudet arvostetaan varovaisesti käypään arvoon ja markkina-arvojen kehitystä seurataan säännöllisesti sekä tilastollisia malleja että hyvää toimialuetuntemusta hyödyntäen. Vakuuksien arvostamisessa käytettävät vakuusarvostuskertoimet ovat yhteenliittymässä yhdenmukaiset kaikissa jäsenluottolaitoksissa.

Jäsenluottopankkien luottoriskien hallinnan periaatteet ja kuvaukset on luettavissa POP Pankki -ryhmän tilinpäätöksen liitteestä 4. POP Pankki -ryhmän tilinpäätös on saatavissa POP Pankki-keskus osk:n toimitiloista osoitteesta Hevosenkä 3, 02600 Espoo tai sähköisesti osoitteessa www.poppankki.fi.

Markkinariski

Markkinariskillä tarkoitetaan korkojen tai muiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tappion mahdollisuutta. Markkinariskilajit ovat korko-, valuutta-, osake- ja hyödykeriski.

Markkinariskien hallinnan tavoitteena on tunnistaa ja arvioida liiketoimintaan sisältyvät markkinariskit, rajoittaa riskit hyväksyttävälle tasolle ja seurata riskiasemaa ajantasaisesti. POP Pankkien yhteenliittymässä keskusyhteisön hallitus vahvistaa markkinariskistrategian ja markkinariskien hallinnan ohjeet, jotka luovat pohjan markkinariskien hallinnalle POP Asuntoluottopankissa.

POP Asuntoluottopankin liiketoimintana on kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista annetun lain mukaisesti laskea liikkeeseen euro-määräisiä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja sekä myöntää POP Pankkien yhteenliittymän jäsenluottopankeille väliluottoja. POP Asuntoluottopankilla ei ole kaupankäyntivarastoa ja se sijoittaa ylimääräiset likvidit varat talletuksina POP Pankkien yhteenliittymään kuuluvaan Bonum Pankki Oyj:hin.

POP Asuntoluottopankki ei ota osakeriskiä, hyödykeriskiä tai valuuttariskiä toiminnassaan. Sekä liikkeeseen laskettavat vakuudelliset joukkovelkakirjalainat että väliluotot ovat euromääräisiä. POP Asuntoluottopankki käyttää toiminnassaan tarvittaessa korkojohdannaisia, joilla sovitetaan liikkeeseenlaskettujen joukkovelkakirjalainojen ja väliluottojen korkokassavirrat yhteen korkoriskin vähentämiseksi.

POP Asuntoluottopankin liiketoiminnan merkittävin markkinariski on rahoitustaseen korkoriski. Korkoriskillä tarkoitetaan korkotason muutosten vaikutusta taseen erien markkina-arvoon tai korko-

katteeseen. POP Asuntoluottopankin rahoitustase koostuu saamisista luottolaitoksilta ja markkinaehtoisesta rahoituksesta.

Korkoriski aiheutuu saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavista korkoperusteista sekä eriaikaisista korontarkistus- ja erääntymisajankohdista. Korkoriskien hallinnan tavoitteena on vakauttaa pankin taseen korkoriski tasolle, missä avoimen riskin vaikutukset ovat kaikissa olosuhteissa vähäisiä ja täyttävät kiinnitysluottopankille asetetut viranomaisvaatimukset sekä näitä tiukemmat sisäiset ohjausrajat. POP Asuntoluottopankki hallitsee korkoriskiä ensisijaisesti suunnittelemalla tasarakennetta, kuten varojen ja velkojen korkosidonnaisuutta, maturiteettia sekä käyttämällä korkoriskien hallinnassa suojaavia korkojohdannaisia. Johdannaisten tiedot on esitetty liitteessä 15.

POP Asuntoluottopankki seuraa korkoriskiä taseen nykyarvomenetelmällä ja dynaamisella tulosriskimallilla. Nykyarvomenetelmässä mitataan, kuinka tase-erien laskennallinen markkina-arvo muuttuu korkojen muuttuessa. Nykyarvomenetelmässä kunkin tase-erän markkina-arvon odotetaan muodostuvan kyseisen instrumentin luomien rahavirtojen nykyarvona. Tulosriskimallissa ennustetaan tulevaa korkokatetta markkinakorkojen muuttuessa. Korkokate-ennuste lasketaan raportointihetkellä markkinoilta saatavilla termiinkoroilla seuraaville viidelle vuodelle. Avoimen korkoriskin määrää arvioidaan erilaisten korkoshokkien vaikutuksella korkokatteeseen ja nykyarvoon.

Rahoitustaseen korkoherkkyysanalyysi

Vaikutus korkokatteeseen (1 000 euroa)

	Muutos	31.12.2025 1-12 kk	31.12.2024 1-12 kk
Korkoriski	+2% -yksikköä	-216	-242
Korkoriski	-2% -yksikköä	218	246

Korkoriskin tulosvaikutus on laskettu 12 kk korkokate-ennusteen muutoksena, olettaen korkotason muuttuvan paralleelisti kahden prosenttiyksikön

verran ylös- tai alaspäin. Vaikutus omaan pääomaan on laskettu taseen nykyarvomutoksen kautta samalla korkoshokilla.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan pankin kykyä vastata sitoumuksistaan. Likviditeettiriski voidaan jakaa lyhyen aikavälin maksuvalmiusriskiin ja pitkän aikavälin rakenteelliseen rahoitusriskiin. Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa pankki ei suoriudu maksuvelvoitteestaan ilman vaikeuksia. Rakenteellinen rahoitusriski tarkoittaa rahoitukseen saatavuuteen ja hintaan liittyvää riskiä, joka muodostuu taseen saamisten ja velkojen maturiteettieroista.

Yhteenliittymän keskusyhteisö soveltaa Finanssivalvonnalta saatua lupaa päättää, ettei sen jäsenluottolaitoksiin sovelleta vakavaraisuusasetuksen kuudennessa osassa ja sen nojalla annetuissa Euroopan Unionin säädöksissä asetettuja

vaatimuksia luottolaitoksen maksuvalmiutta koskien. Luvan mukaisesti likviditeettiriskin viranomaisvaatimukset tulee täyttää vain yhteenliittymätasolla. Viranomaisvaatimusten täyttämisestä vastaa yhteenliittymän keskusluottolaitos Bonum Pankki Oyj.

Bonum Pankki Oyj vastaa yhteenliittymän keskusluottolaitoksena likviditeettistrategian toteuttamisen koordinoinnista yhteenliittymätasolla sekä seuraa ja valvoo jäsenluottolaitosten likviditeettistrategian toteutusta. Keskusluottolaitos koordinoi jäsenluottolaitosten maksuliikennettä sekä likviditeetin tasaamista ja hankintaa yhteenliittymässä. Yhteenliittymän riippumattoman riskien valvontatoiminnon tehtävänä on valvoa ja seurata likviditeettiriskiä sekä jäsenluottolaitosetta yhteenliittymätasolla.

Rahoitusvelkojen maturiteetti 31.12.2025

(1 000 euroa)	alle 3 kk	3-12 kk	1-5 v	yli 5 v	Yhteensä
Liikkeeseen lasketut velkakirjat	-	-	502 633	-	502 633
Johdannaissopimukset	-	-	1 023	-	1 023
Yhteensä	-	-	503 656	-	503 656

Rahoitusvelkojen maturiteetti 31.12.2024

(1 000 euroa)	alle 3 kk	3-12 kk	1-5 v	yli 5 v	Yhteensä
Liikkeeseen lasketut velkakirjat	-	249 329	506 741	-	756 069
Johdannaissopimukset	-	587	-	-	587
Yhteensä	-	249 915	506 741	-	756 656

Operatiiviset riskit

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan taloudellisia menetyksiä tai muuta liiketoiminnallista haittaa, jotka voivat johtua sisäisistä puutteista tai virheistä järjestelmissä, prosesseissa, menettelytavoissa ja henkilöstön toiminnassa tai ulkoisista liiketoimintaan vaikuttavista tekijöistä. POP Asuntoluottopankilla on operatiivista riskiä ulkoistettujen toimintojen ja merkittävien liiketoimintahankkeiden kautta.

Operatiivisten riskien hallinnan tavoitteena on tunnistaa olennaiset liiketoiminnan operatiiviset riskit ja minimoida niiden toteutumismahdollisuus ja vaikutukset. Tavoitteeseen pyritään henkilöstön jatkuvalla kehittämisellä ja kattavilla toimintaohjeilla sekä sisäisen valvonnan toimenpiteillä muun muassa eriyttämällä mahdollisuuksien mukaan asioiden valmistelu, päätöksenteko, toimeenpano ja valvonta toisistaan.

Merkittävimpiin uusiin tuotteisiin, palveluihin, toimintoihin, prosesseihin ja järjestelmiin liittyvät operatiiviset riskit tunnistetaan uuden tuotteen tai palvelun hyväksymismenettelyssä. Pankki tekee vuosittain operatiivisten riskien itsearviointin tekemiensä riskikartoitusten perusteella, joissa hyödynnetään operatiivisten riskien tapahtumaseurantaa. Osa operatiivisten riskien mahdollisista tappioista suojataan vakuutusturvalla. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla.

Operatiivisia riskejä seurataan keräämällä tietoa operatiivisen riskin tapahtumista, häiriöistä, taloudellisista menetyksistä ja mahdollisista väärinkäytöksistä. Toimiva johto hyödyntää sisäisen valvonnan tuottamaa raportointia ohjeistuksen noudattamisesta sekä tietoja toimintaympäristön muutoksista.

Strateginen riski

Strategisella riskillä tarkoitetaan pankin toimintaympäristön kehitykseen nähden väärän strategian tai liiketoimintamallin valinnasta johtuvia menetyksiä. Menetykset voivat johtua myös strategian toteuttamisen epäonnistumisesta, kilpailuympäristön odottamattomista muutoksista tai liian hitaasta reagoinnista muutoksiin.

Liiketoimintasuunnitelmassa määriteltyjen strategisten tavoitteiden mukaisesti POP Asuntoluottopankin on pystyttävä varmistamaan POP Pankkien tarvitsema pitkäaikaisen rahoituksen saaminen. Potentiaalisia strategisia uhkakuvia on huomioitu pääomatarvetta arvioitaessa.

Strategisia riskejä pyritään minimoimaan päivittämällä strategiset ja vuositason suunnitelmat säännöllisesti. Suunnittelussa hyödynnetään analyysseja POP Pankki -ryhmän tilasta ja liiketoiminnan kehityksestä sekä analyysseja ja ennusteita toimialan, kilpailutilanteen ja taloudellisen toimintaympäristön kehityksestä.

LIITE 3 KORKOTUOTOT JA -KULUT

(1 000 euroa)	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Korkotuotot		
Saamisista luottolaitoksilta	22 302	25 288
Korkotuotot yhteensä	22 302	25 288
Korkokulut		
Veloista luottolaitoksille	-333	-221
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista	-21 457	-17 520
Velkoja suojaavista johdannaissopimuksista	1 566	-5 826
Korkokulut yhteensä	-20 224	-23 567
Korkokate	2 077	1 721

LIITE 4 SUOJAUSLASKENNAN NETTOTUOTOT

(1 000 euroa)	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Suojaavien instrumenttien käyvän arvon muutos	-3 665	3 204
Suojattavien kohteiden käyvän arvon muutos	3 927	-3 408
Suojauslaskennan nettotuotot	262	-204

Johdannaisia ja suojauslaskentaa on avattu tarkemmin liitteessä 15.

LIITE 5 HENKILÖSTÖKULUT

(1 000 euroa)	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Palkat ja palkkiot	-16	-18
Henkilöstökulut yhteensä	-16	-18

Henkilöstökulut muodostuvat hallinnon palkkioista. POP Asuntoluottopankilla ei ole henkilökuntaa.

LIITE 6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

(1 000 euroa)	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Ostetut palvelut	-540	-515
ICT-kulut	-153	-169
Tilintarkastuspalkkiot	-22	-18
Muut liiketoiminnan kulut	-52	-54
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-767	-757
Erittely tilintarkastuspalkkioista		
Lakisääteinen tilintarkastus	-22	-18
Tilintarkastuspalkkiot yhteensä	-22	-18

LIITE 7 POISTOT

(1 000 euroa)	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Aineettomista hyödykkeistä	-116	-116
Poistot yhteensä	-116	-116

LIITE 8 TULOVEROT

Voimassa olevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin

(1 000 euroa)	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Tilikauden tulos ennen veroja	1 440	626
Tuloveroprosentti	20 %	20 %
Verokannan mukainen osuus tuloksesta	-288	-125
+ Aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö	288	125
Tuloslaskelman verot	-	-

POP Asuntoluottopankilla on verotuksessa vahvistettuja tappioita tilikauden tuloksen vähentämisen jälkeen 52,3 (1 519) tuhatta euroa, jotka vanhenevat vuonna 2031. Aikaisempien vuosien tappioista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

LIITE 9 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN TULOSLASKELMAERÄT ARVOSTUSLUOKITTAIN

(1 000 euroa)	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Rahoitusvarat		
Jaksotettuun hankintameno		
Korkotuotot	22 302	25 288
Yhteensä	22 302	25 288
(1 000 euroa)	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Rahoitusvelat		
Jaksotettuun hankintameno		
Korkokulut	-21 790	-17 741
Yhteensä	-21 790	-17 741
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti		
Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta		
Arvostustuotot ja -tappiot	262	-204
Korkotuotot ja -kulut	1 566	-5 826
Yhteensä	1 828	-6 030

LIITE 10 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

Rahoitusvarat 31.12.2025

(1 000 euroa)	Jaksotettuun hankintamenoon	Suojaavat johdannaiset	Yhteensä
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	527 689	-	527 689
Johdannaissopimukset	-	4 643	4 643
Rahoitusvarat yhteensä	527 689	4 643	532 332
Muut varat			8 260
Varat yhteensä			540 593

Rahoitusvarat 31.12.2024

(1 000 euroa)	Jaksotettuun hankintamenoon	Suojaavat johdannaiset	Yhteensä
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	779 737	-	779 737
Johdannaissopimukset	-	7 872	7 872
Rahoitusvarat yhteensä	779 737	7 872	787 609
Muut varat			10 645
Varat yhteensä			798 254

Rahoitusvelat 31.12.2025

(1 000 euroa)	Jaksotettuun hankintamenoon	Suojaavat johdannaiset	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	9 840	-	9 840
Johdannaissopimukset	-	1 023	1 023
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat*	502 633	-	502 633
Rahoitusvelat yhteensä	512 473	1 023	513 496
Muut velat			8 176
Velat yhteensä			521 672

*Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät suojausoisuusia 3 806 tuhatta euroa. Suojauskohteet on esitetty tarkemmin liitteessä 15.

Rahoitusvelat 31.12.2024

(1 000 euroa)	Jaksotettuun hankintamenoon	Suojaavat johdannaiset	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	13 440	-	13 440
Johdannaissopimukset	-	587	587
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat*	756 069	-	756 069
Rahoitusvelat yhteensä	769 509	587	770 096
Muut velat			10 677
Velat yhteensä			780 773

*Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät suojausoisuusia 7 734 tuhatta euroa. Suojauskohteet on esitetty tarkemmin liitteessä 15.

LIITE 11 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT JA ARVOSTUSMENETELMÄT

Toistuvasti käypään arvoon arvostettujen erien käyvän arvon hierarkiatasot

Toistuvasti käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat 31.12.2025

(1 000 euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Kirjanpito-arvo
Johdannaissopimukset	-	4 643	-	4 643	4 643
Yhteensä	-	4 643	-	4 643	4 643

Toistuvasti käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat 31.12.2024

(1 000 euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Kirjanpito-arvo
Johdannaissopimukset	-	7 872	-	7 872	7 872
Yhteensä	-	7 872	-	7 872	7 872

Toistuvasti käypään arvoon arvostetut rahoitusvelat 31.12.2025

(1 000 euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Kirjanpito-arvo
Johdannaissopimukset	-	1 023	-	1 023	1 023
Yhteensä	-	1 023	-	1 023	1 023

Toistuvasti käypään arvoon arvostetut rahoitusvelat 31.12.2024

(1 000 euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Kirjanpito-arvo
Johdannaissopimukset	-	587	-	587	587
Yhteensä	-	587	-	587	587

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettujen erien käyvän arvon hierarkiatasot**Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut varat 31.12.2025**

(1 000 euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Kirjanpitoarvo
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	-	541 659	-	541 659	527 689
Yhteensä	-	541 659	-	541 659	527 689

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut varat 31.12.2024

(1 000 euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Kirjanpitoarvo
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	-	801 317	-	801 317	779 737
Yhteensä	-	801 317	-	801 317	779 737

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat 31.12.2025

(1 000 euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Kirjanpitoarvo
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-	504 775	-	504 775	502 633
Yhteensä	-	504 775	-	504 775	502 633

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat 31.12.2024

(1 000 euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Kirjanpitoarvo
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-	767 622	-	767 622	756 069
Yhteensä	-	767 622	-	767 622	756 069

Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvän arvon määrittäminen

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen käypään arvoon tai jaksotettuun hankintamenoon. Rahoitusinstrumenttien luokittelu ja arvostaminen on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Käyvän arvon hierarkiat

Taso 1 sisältää rahoitusinstrumentit, joiden arvo määräytyy likvideiltä markkinoilta saatavien markkinahintanoteerausten perusteella. Likvideiksi markkinoiksi katsotaan sellaiset markkinat, joilta hintanoteeraukset saadaan säännöllisesti. Tähän ryhmään merkitään kaikki julkisesti noteeratut arvopaperit.

Taso 2 sisältää sellaiset rahoitusinstrumentit, joiden arvostuksessa käytetään yleisesti hyväksyttyjä arvostusmenetelmiä tai -malleja, jotka perustuvat todennettavissa oleviin markkinahintoihin perustuviin oletuksiin. Tasolle 2 merkittyjen rahoitusinstrumenttien käypä arvo voi perustua esimerkiksi rahoitusvälineen osien markkinanoteerauksesta johdettuun arvoon. Tähän ryhmään merkitään mm. korkojohdannaiset, sisältäen koronvaihtosopimukset, sekä muut instrumentit, joilla ei käydä kauppaa likvideillä markkinoilla. Korkojohdannaisien arvostukseen käytetään julkisesti saatavilla olevia arvostuskäyriä.

Taso 3 sisältää sellaiset rahoitusinstrumentit ja muut varat ja velat, joiden käypä arvo ei perustu markkinanoteerauksiin tai arvostusmenetelmien tai -mallien avulla todennettavissa olevien markkinahintojen perusteella laskettuun arvoon. Arvostusmenetelmissä käytettyihin oletuksiin liittyy usein epävarmuutta. Tasolle 3 merkittyjen varojen käypä arvo perustuu usein kolmannelta osapuolelta saatuun hintatietoon.

Siirrot käyvän arvon hierarkian tasojen välillä

Siirrot hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaneen tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Katsauskaudella ei tapahtunut siirtoja tasojen välillä.

LIITE 12 LAINAT JA SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Talletukset		
Vaadittaessa maksettavat	27 689	29 737
Väliluotot	500 000	750 000
Yhteensä	527 689	779 737

LIITE 13 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomien hyödykkeiden muutokset 2025

(1 000 euroa)	Tietojärjestelmät	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	582	582
+ Lisäykset	-	-
+/- Siirrot	-	-
Hankintameno 31.12.	582	582
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-301	-301
- Poistot	-116	-116
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-417	-417
Kirjanpitoarvo 1.1.	281	281
Kirjanpitoarvo 31.12.	165	165

Aineettomien hyödykkeiden muutokset 2024

(1 000 euroa)	Tietojärjestelmät	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	582	582
Hankintameno 31.12.	582	582
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-184	-184
- Poistot	-116	-116
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-301	-301
Kirjanpitoarvo 1.1.	398	398
Kirjanpitoarvo 31.12.	281	281

LIITE 14 MUUT VARAT

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot		
Korot	7 994	10 291
Muut	101	72
Muut varat yhteensä	8 095	10 363

LIITE 15 JOHDANNAISSOPIMUKSET JA SUOJAUSLASKENTA

POP Asuntoluottopankki suojaa korkoriskiään käyvän arvon muutoksilta käyttäen ensisijaisesti koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksella vaihtuvakorkoisten väliluottojen ja kiinteäkorkoisten liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen korot on vaihdettu samaan korkoperustaan. Suojauksen kohteena ovat kiinteäkorkoiset joukkovelkakirjat. Suojauksen seurauksena markkinakorkojen muutoksilla on vähäinen vaikutus korkokatteeseen.

Käyvän arvon suojaukseen sovelletaan suojauslaskentaa. Kauden aikana ei ole tapahtunut uusia liikkeeseenlaskuja.

Suojauslaskennan piirissä olevat johdannaiset ja suojauskohteet

Suojaavat korkojohdannaiset

(1 000 euroa)	Käyvät arvot 31.12.2025		Käyvät arvot 31.12.2024	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Johdannaissopimukset				
Käyvän arvon suojaus	4 643	1 023	7 872	587
Johdannaissopimukset yhteensä	4 643	1 023	7 872	587

Suojauslaskennan vaikutus taloudelliseen asemaan ja tulokseen

Käyvän arvon suojaus

(1 000 euroa)	Korkoriski 31.12.2025		Korkoriski 31.12.2024	
	Suojattujen erien kirjanpitoarvo	josta suojaus-oikaisujen kertynyt määrä	Suojattujen erien kirjanpitoarvo	josta suojaus-oikaisujen kertynyt määrä
Mikrosuojaus				
Suojatut yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	503 806	3 806	757 734	7 734
Velat	503 806	3 806	757 734	7 734

Käyvän arvon suojauksen kohteena oleva kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan nimellisarvo raportointihetkellä oli 500 000 (750 000) tuhatta euroa, joka sisältyy erään "Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat". Johdannaisinstrumenttien nimellisarvot vastaavat suojattavien kohteiden nimellisarvoja.

Suojauslaskennan voitot ja tappiot sekä suojauksen tehottomuus

(1 000 euroa)	Korkoriski	
	Käyvän arvon suojaus	
	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos	-3 668	3 205
Suojauskohteen käyvän arvon muutos	3 927	-3 408
Tuloslaskelmaan kirjattu suojauksen tehottomuus	259	-203

Korkojohdannaisten nimellisarvot jäljellä olevan juoksuajan mukaan**31.12.2025****Nimellisarvo / Jäljellä oleva juoksuaika****(1 000 euroa)**

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Korkoriskiä suojaavat johdannaissopimukset	-	500 000	-	500 000

31.12.2024**Nimellisarvo / Jäljellä oleva juoksuaika****(1 000 euroa)**

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Korkoriskiä suojaavat johdannaissopimukset	250 000	500 000	-	750 000

Suojauskohteiden maturiteetti vastaa täysin suojaussopimusten maturiteettia.

LIITE 16 YLEISEEN LIIKKEeseen LASKETUT VELKAKIRJAT**(1 000 euroa)****31.12.2025****31.12.2024**

Katetut joukkovelkakirjalainat	498 826	748 336
Suojauslaskennasta johtuva käyvän arvon muutos	3 806	7 734
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat yhteensä	502 633	756 069

Listatut joukkovelkakirjalainat

Laina	Alkupäivä	Eräpäivä	Koron peruste	Nimellisarvo (1 000 euroa)	Valuutta
POPA 26042028	26.4.2023	26.4.2028	3,625 % / kiinteä	250 000	EUR
POPA 15102029	15.10.2024	15.10.2029	2,875 % / kiinteä	250 000	EUR

Rahoituksen rahavirtojen yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen täsmäytys tase-erään**(1 000 euroa)****31.12.2025****31.12.2024**

Kirjanpitoarvo 1.1.	756 069	503 259
Joukkovelkakirjojen lisäykset	-	249 048
Lisäykset yhteensä	-	249 048
Joukkovelkakirjojen vähennykset	-250 000	-
Vähennykset yhteensä	-250 000	-
Rahoituksen rahavirtojen muutokset yhteensä	-250 000	249 048
Arvostukset	-3 437	3 762
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	502 633	756 069

LIITE 17 NETTOUTUSJÄRJESTELYT

Rahoitusvarojen ja -velkojen vähentäminen toisistaan

Alla olevassa taulukossa on esitetty erät, jotka tietyssä tilanteessa on mahdollista suorittaa nettomak-suina, vaikka taseessa erät esitetään bruttona. Nettoutusjärjestely perustuu molemminpuoliseen toi-meenpantavissa olevaan yleisen nettoutussopimukseen (ISDA).

31.12.2025

(1 000 euroa)	Määrät, joita ei ole netotettu mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin						Netto
	Kirjan-pitoarvo taseessa, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitus-velat, brutto	Kirjan-pitoarvo taseessa, netto	Toimeen-pantavissa oleva yleinen nettou-tusjärjestely	Vakuudeksi saatu käteinen*	Vakuudeksi annettu käteinen	
Varat							
Johdannais-sopimukset	9 805	-	9 805	-126	-9 679	-	-
Yhteensä	9 805	-	9 805	-126	-9 679	-	-
Velat							
Johdannais-sopimukset	1 023	-	1 023	-126	-	-	898
Yhteensä	1 023	-	1 023	-126	-	-	898

*Vakuudeksi saadun käteisen kokonaismäärä 9 840 tuhatta euroa. Taulukossa ei ole huomioitu ylivakuutta.

31.12.2024

(1 000 euroa)	Määrät, joita ei ole netotettu mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin						Netto*
	Kirjan-pitoarvo taseessa, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitus-velat, brutto	Kirjan-pitoarvo taseessa, netto	Toimeen-pantavissa oleva yleinen nettou-tusjärjestely	Vakuudeksi saatu käteinen	Vakuudeksi annettu käteinen	
Varat							
Johdannais-sopimukset	14 172	-	14 172	-1 086	-13 440	-	-
Yhteensä	14 172	-	14 172	-1 086	-13 440	-	-
Velat							
Johdannais-sopimukset	1 086	-	1 086	-1 086	-	-	-
Yhteensä	1 086	-	1 086	-1 086	-	-	-

*Taulukon Netto-sarakkeen summa ei muodostu edellisten sarakkeiden summasta johtuen arvonmäärittämis- ja vakuuden tarkasteluhetken välisistä eroista. Vakuudet ovat määritetty niin, että tarkasteluhetkellä saadut vakuudet neutralisoivat vastapuoliriskin kokonaisuudessaan.

LIITE 18 VARAUKSET JA MUUT VELAT

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Siirtovelat		
Korkovelat	7 649	9 995
Muut siirtovelat	527	681
Varaukset ja muut velat yhteensä	8 176	10 677

LIITE 19 OMA PÄÄOMA

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma	10 000	10 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9 000	9 000
Kertyneet voittovarot		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-1 519	-2 145
Tilikauden voitto (tappio)	1 440	626
Oma pääoma yhteensä	18 921	17 481

Osakepääoma

POP Asuntoluottopankilla on yksi osakesarja ja jokainen osake oikeuttaa yhtä suureen osinkoon ja yhteen ääneen. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on täysin maksettu. Liikkeeseenlaskettujen osakkeiden kokonaismäärä on 500.

Oman pääoman eriin ei liity merkittäviä rajoituksia, jotka koskevat varojen käyttöä.

Osakeantien yhteydessä saatu osakkeiden merkintähinta merkitään osakepääomaan, mikäli sitä ei ole osakeantipäätöksen mukaisesti merkitty sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan ole merkitty osakepääomaan.

Kertyneet voittovarot

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

LIITE 20 ANNETUT JA SAADUT VAKUUDET

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Omien velkojen ja sitoumusten puolesta annetut		
Kiinteistövakuudelliset lainat*	681 134	1 028 621
Annetut vakuudet yhteensä	681 134	1 028 621
Saadut vakuudet		
Saadut vakuudet yhteenliittymän jäsenpankeilta*	675 134	1 022 621
Muut	9 840	13 440
Saadut vakuudet yhteensä	684 974	1 036 061

*POP Asuntoluottopankin antamat ja saadut vakuudet liittyvät 1,5 miljardiin euron emissio-ohjelman mukaan liikkeeseen laskettuun vakuudelliseen joukkovelkakirjalainaan sekä siihen perustuviin väliluottoihin. Annetut ja saadut vakuudet muodostuvat kiinteistövakuudellisista lainoista.

Muut vakuudet liittyvät johdannaissopimuksiin ja ovat käteisenä annettuja ja saatuja vakuuksia.

LIITE 21 VOITONJAKOKELPOISET VARAT

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Tilikauden voitto (tappio)	1 440	626
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-1 519	-2 145
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9 000	9 000
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	8 921	7 481

LIITE 22 LÄHIPIIRITIEDOT

POP Asuntoluottopankin lähipiiriin kuuluvat yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä näiden läheiset perheenjäsenet. Lähipiiriin kuuluu myös POP Asuntoluottopankin emoyhteisö POP Pankkikeskus osk sekä sen toimitusjohtaja ja tämän sijainen. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat sellaiset yhteisöt, joissa johtoon kuuluvilla avainhenkilöillä ja/tai heidän läheisillä perheenjäsenillään on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Lähipiiriin kuuluvat myös POP Pankkikeskus -konsernin kuuluvat yhtiöt POP Pankkikeskus Osk ja Bonum Pankki Oyj.

Liiketapahtumat lähipiiriin kuuluvien yritysten kanssa

(1 000 euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Varat		
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	27 684	29 733
Velat		
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-	8 000
Tuloslaskelma		
Korkokate	648	535
Liiketoiminnan muut kulut	191	186

Hallituksen saama kompensatio

(1 000 euroa)	Palkka ja palkkiot	
	31.12.2025	31.12.2024
Juha Niemelä, puheenjohtaja	5	6
Matti Vainionpää, hallituksen varapuheenjohtaja	5	6
Marja Pajulahti, jäsen	5	6
Yhteensä	16	18

LIITE 23 TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

POP Asuntoluottopankin hallituksella ei ole tiedossa sellaisia tilinpäätöspäivän jälkeisiä tapahtumia, joilla olisi olennaista vaikutusta tilinpäätöksessä esitettyyn informaatioon.

ALLEKIRJOITUKSET

Sovellettavia tilinpäätössäännöksiä noudattaen laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan POP Asuntoluottopankin varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta.

Toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus POP Asuntoluottopankin liiketoiminnan kehittymisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

Espoossa 13. päivänä helmikuuta 2026

POP Asuntoluottopankki Oyj:n hallitus

Juha Niemelä
Hallituksen puheenjohtaja

Matti Vainionpää
Hallituksen varapuheenjohtaja

Marja Pajulahti
Hallituksen jäsen

Timo Hulkko
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Helsingissä 13. päivänä helmikuuta 2026

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Henrik Snellman
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

POP Asuntoluottopankki Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet POP Asuntoluottopankki Oyj:n (y-tunnus 3236645-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio.

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

Lausuntomme 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.

Emme ole suorittaneet pankille muita kuin tilintarkastuspalveluja.

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

Olennaisuus

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat**Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa****Lainat ja saamiset luottolaitoksilta, Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat (tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, liitetiedot 10, 11, 12, 16 ja 20)**

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Lainat ja saamiset luottolaitoksilta, 528 milj. euroa, ja yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, 503 milj. euroa, ovat merkittävimmät erät POP Asuntoluottopankin taseessa. Lainat ja saamiset luottolaitoksilta muodostuvat pääasiassa POP Pankki -ryhmän POP Pankeille myönnettyistä väliluotoista ja yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat kiinteistövakuudellisista joukkolainoista. • Väliluottomallissa POP Asuntoluottopankki laskee liikkeeseen katettuja joukkolainoja, joista saadut varat välitetään kiinteistövakuuksia vastaan POP Pankeille. Joukkolainojen vakuudeksi annettuja kiinteistövakuudellisia lainoja ei kirjata POP Asuntoluottopankin taseeseen vaan lainat säilyvät POP Pankkien taseissa. • POP Asuntoluottopankki hallinnoi joukkolainarekisteriä, joka kattaa joukkolainojen lisäksi saadut ja annetut vakuudet sekä väliluotot. Yhtiö vastaa siitä, että vakuudet täyttävät jatkuvasti niille sääntelyssä asetetut vaatimukset. • Luottolaitossaamisten ja yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen tasearvojen merkittävydestä johtuen saamiset luottolaitoksilta ja yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ovat tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka. | <ul style="list-style-type: none"> • Olemme arvioineet POP Asuntoluottopankin väliluottoprosessia kattavaa luottojen välittämisen POP Pankeille, väliluottojen vakuuksien seurannan (katepooli) ja joukkolainarekisterin hallinnan. • Tarkastuksen keskeisimpiä osa-alueita ovat olleet katettujen joukkolainojen vakuuksien arvostusten seurantaprosessin arviointi. • Lisäksi olemme arvioineet POP Asuntoluottopankin luottolaitossaamisten ja yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen liitetietojen asianmukaisuutta. |
|--|---|

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

sestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatktaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkeitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa 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 suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvin 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 tilintarkastus-

kertomuksessa, 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 vuodesta 2021 alkaen yhtäjaksoisesti 5 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 13. helmikuuta 2026

KPMG OY AB
Tilintarkastusyhteisö

Henrik Snellman
KHT

RIIPPUMATTOMAN TILINTARKASTAJAN RAPORTTI POP ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N ESEF-TILINPÄÄTÖKSESTÄ

POP Asuntoluottopankki Oyj:n hallitukselle

Olemme suorittaneet kohtuullisen varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena on POP Asuntoluottopankki Oyj:n (y-tunnus 3236645-3) komission teknisen sääntelystandardin mukaisesti laadittu tilinpäätös 743700I7HTCN-LUBZTZ74-2025-12-31-O-fi.html tilikaudelta 1.1.–31.12.2025.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

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

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

Tilintarkastajan riippumattomuus ja laadunvalvonta

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

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

Tarkastukseen kuuluu toimenpiteitä evidenssin hankkimiseksi siitä,

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

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

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

Lausunto

Arvopaperimarkkinalain 7 luvun 8 §:n mukaisena lausuntona esitämme, että POP Asuntoluotto-pankki Oyj:n ESEF-tilinpäätökseen 743700I7H-TCNLUBZTZ74-2025-12-31-O-fi.html sisältyvä tilinpäätös on olennaisilta osin laadittu komission teknisen sääntelystandardin mukaisesti.

Lausuntomme POP Asuntoluottopankki Oyj:n tilinpäätöksen tilintarkastuksesta tilikaudelta 1.1.–31.12.2025 on annettu tilintarkastuskertomukselamme päivätty 13.2.2026. Tällä raportilla emme anna tilinpäätöksen tilintarkastuksesta lausuntoa tai muuta varmennusjohtopäätöstä.

Helsingissä 12. maaliskuuta 2026

KPMG OY AB
Tilintarkastusyhteisö

Henrik Snellman
KHT

