



# HYPO



## SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

OHJELMAESITE  
28.5.2012

Joukkovelkakirjaohjelma  
400.000.000 euroa

Joukkovelkakirjaohjelman perusteella liikkeeseen laskettavan lainan esite koostuu tästä Ohjelmaesitteestä ja viitatuista asiakirjoista täydennettynä kunkin lainan osalta lainakohtaisilla ehdoilla.

1	OHJELMAESITTEEN TIIVISTELMÄ .....	4
1.1	Lainojen liikkeeseenlaskija .....	4
1.2	Liikkeeseen laskettavat arvopaperit .....	5
1.3	Hypoteekkiyhdistykseen ja sen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä .....	5
1.4	Liikkeeseen laskettaviin lainoihin liittyviä riskejä .....	6
2	RISKITEKIJÄT .....	7
2.1	Yhtiöön ja sen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä .....	7
2.1.1	Luottoriski .....	7
2.1.2	Operatiiviset riskit .....	9
2.1.3	Likviditeettiriskit .....	10
2.1.4	Markkinariskit .....	11
2.1.5	Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit .....	12
2.1.6	Strategiset riskit .....	13
2.2	Liikkeeseenlaskettaviin lainoihin liittyviä riskejä .....	14
2.2.1	Tuotto .....	15
2.2.2	Jälkimarkkinat .....	15
2.2.3	Verot .....	15
3	YLEISIÄ TIETOJA .....	16
4	OHJELMAESITTEESTÄ JA TILINTARKASTUKSESTA VASTUULLISET .....	16
4.1	Vakuutus ohjelmaesitteestä .....	16
4.2	Tilintarkastajat .....	16
5	OHJELMAN YLEISET LAINAEHDOT .....	17
6	LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI .....	33
6.1	Sopimusehdot .....	33
6.2	Muut tiedot .....	37
7	MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE .....	40
7.1	Verotus .....	40
7.2	Lainan jälkimarkkinat .....	41
7.3	Lainan efektiivinen tuotto .....	41
8	SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYSTÄ KOSKEVAT TIEDOT .....	41
8.1	Yleiset tiedot liikkeeseenlaskijasta .....	41
8.2	Liiketoiminnan kuvaus .....	42
8.2.1	Päätoimialat ja päämarkkinat .....	42
8.2.2	Organisaatorakenne .....	42

8.2.3	Kehitysnäkymät .....	42
8.2.4	Hallinto- ja johtoelimet.....	43
8.3	Tiedot liikkeeseenlaskijan varoista ja vastuista, rahoitusasemasta sekä toiminnan tuloksesta .....	46
8.4	Konsernin tuloslaskelma, tase, laskelma oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelma ja taloudelliset tunnusluvut.....	47
8.5	Pääomahallinnan järjestäminen ja vakavaraisuus.....	53
9	NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT .....	55
10	LISTA VIITATUISTA ASIAKIRJOISTA .....	55

## 1 OHJELMAESITTEEN TIIVISTELMÄ

*Tätä tiivistelmää on pidettävä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä "Hypoteekkiyhdistys" tai "Hypo") 28.5.2012 päivätyn Ohjelmaesitteen johdantona. Sijoituspäätös joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on kuitenkin tehtävä perustuen koko Ohjelmaesitteeseen, mukaan luettuna Ohjelmaesitteessä viitatut asiakirjat ja lainakohtaiset ehdot. Ohjelmaesitteestä vastuulliset henkilöt vastaavat tiivistelmässä olevista virheistä vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen suhteessa Ohjelmaesitteen muihin osiin. Jos Ohjelmaesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa tuomioistuinaan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista.<sup>1</sup>*

### 1.1 Lainojen liikkeeseenlaskija

Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Jäsenillä ei ole oikeutta voittoon eikä omaisuuteen. Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) sekä laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978). Finanssivalvonta valvoo viranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa.

Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen sekä muuhun tarkoitukseen.

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jäljempänä myös "Hypo-konserni" tai "konserni") taseen loppusumma 31.12.2011 oli 818 miljoonaa euroa. Konsernin tilivuoden 2011 liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 4,0 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 31.12.2011 oli 16,7 %.

Hypo-konsernin ytimen muodostavat Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki.

---

<sup>1</sup> Jos joukkovelkakirjaohjelman alla laskettaisiin lainoja liikkeeseen jossakin muussa Euroopan Unionin jäsenmaassa kuin Suomessa, liikkeeseenlaskija olisi siinä vaiheessa velvollinen kääntämään kyseisen maan kielelle vain tiivistelmän. Mahdollisessa oikeudenkäynnissä toisen jäsenmaan tuomioistuin voi edellyttää käännöstä koko ohjelmaesitteestä. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole aikomusta laskea lainoja liikkeeseen Suomen ulkopuolella.

## 1.2 Liikkeeseen laskettavat arvopaperit

Joukkovelkakirjaohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen lainoja, joilla on sama etuoikeus kuin Hypoteekkiyhdistyksen muilla sitoumuksilla ja debentureja, joilla etuoikeus on huonompi kuin muilla veloilla.

Lainoihin sovelletaan Ohjelmaesitteeseen sisältyviä yleisiä lainaehtoja. Lisäksi kustakin lainasta laaditaan Ohjelmaesitteessä olevan mallin mukaiset lainakohtaiset ehdot. Niissä kerrotaan kunkin lainan tarkat ehdot, kuten pääoma, korko tai muu tuotto, laina-aika sekä pääoman ja koron maksupäivät.

Lainan tuotto, pääsääntöisesti korko, voi olla kiinteä tai esimerkiksi Euriborista riippuva eli vaihtuva. Se voi myös olla sidottu muuhun perusteeseen, esimerkiksi yhden tai useamman pörssin osakeindeksin arvon kehitykseen.

## 1.3 Hypoteekkiyhdistykseen ja sen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä

Hypoteekkiyhdistyksen takaisinmaksukykyyn voivat vaikuttaa konsernin liiketoiminnassa ilmenevät erilaiset riskit, joista seuraavassa esitetään päätason tiivistelmä. Riskejä ja niiden hallintakeinoja selostetaan tarkemmin esitteessä jäljempänä.

Luottoriski on Hypon liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Luottoriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä Hypon saatavien arvonalentumistappioina.

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista konsernin tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit.

Likviditeettiriskit käsittävät rahoitusriskit, jotka kohdistuvat konsernin koko rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Likviditeettiriskejä on useita. Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Jälleenrahoitusriskillä tarkoitetaan taseen saamisten ja velkojen välistä maturiteettipätasapainoa

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Markkinariskit sisältävät maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutoksesta aiheutuvan hintariskin, taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen, sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttaman tulo-riskin, korkoherkkien tase-erien nykyarvoon vaihtelusta aiheutuvan taloudellisen riskin sekä valuuttakurssien tulosvaikutteisista muutoksista aiheutuvan valuuttariskin.

Konsernin omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuvat arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskit sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Strategiset riskit voivat toteutuessaan vaikuttaa negatiivisesti konsernin liiketoimintaan. Syynä voivat olla makrotaloudessa tapahtuvien muutosten aiheuttamat toimintaympäristön muutokset ja

suhdannevaihtelut, kilpailijoiden tekemät ratkaisut sekä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Yksi ja sama epäedullinen tapahtuma voi johtaa useamman eri alueen riskin toteutumiseen.

#### **1.4 Liikkeeseen laskettaviin lainoihin liittyviä riskejä**

Sijoittaja saattaa menettää joko osittain tai kokonaan sijoittamansa pääoman, koron tai muun tuoton, mikäli lainan liikkeeseenlaskija, Hypoteekkiyhdistys, laina-aikana tulisi maksukyvyttömäksi.

Lainoilla ei ole vakuutta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä. Hypoteekkiyhdistyksen maksukyvyttömyystilassa muilla kuin debentuurilainoilla on sama etuoikeus Hypoteekkiyhdistyksen jäljellä oleviin varoihin kuin Hypoteekkiyhdistyksen muillakin velkojilla. Debentureilla etuoikeus on huonompi kuin muilla veloilla.

Ohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen sellaisiakin lainoja, joiden nimellispääoma voidaan menettää kokonaan.

Arvopapereiden toteutunut arvonkehitys ei ole tae tulevaisuuden tuotosta. Sijoittaja yksin vastaa sijoituspäätöksensä taloudellisista seuraamuksista.

Joukkovelkakirjaohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen myös erilaisiin kohde-etuksiin sidottuja lainoja. Näiden pääoman takaisinmaksu ja/tai tuotto perustuvat osittain tai kokonaan kohde-etuuden arvon muutokseen. Kohde-etuus voi olla osake, osakekori, osakeindeksi, osakeindeksikori, valuutta, valuuttakori, hyödyke, hyödykepörssin indeksi tai muu lainakohtaisissa ehdoissa määritelty peruste. Tällaiseen lainaan sijoittamisessa on merkittäviä riskejä, joita ei liity kiinteä- tai vaihtuvakorkoisiin velka-arvopapereihin sijoittamiseen. Sijoittajan tulee erityisesti huomata, että kohde-etuuden arvon muutos voi olla myös kielteinen, jolloin siihen perustuva tuotto voi jäädä kokonaan tai osittain saamatta. Jos lainan pääoman takaisinmaksu on sidottu kohde-etuuden arvon kehitykseen, pääoma voidaan menettää osittain tai kokonaan. Kohde-etuuden arvon muutoksen lisäksi sijoittajan saama tuotto riippuu lainan osallistumisasteesta ja kohde-etuuden arvon muutoksen laskentakaavasta (esimerkiksi lähtöarvojen ja/tai laskentahavaintojen mahdollinen keskiarvoistaminen tai erikseen määritelty tuottokatto), jotka määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Jos indeksilainan emissiokurssi on ollut yli 100 tai sen merkinnästä on peritty erillinen merkintäpalkkio, voi lainan todellinen tuotto olla myös negatiivinen.

**HARKITESSAAN SIJOITTAMISTA LAINAAN, JOKA ON SIDOTTU YHTEEN TAI USEAMPAAN KOHDE-ETUUTEEN, SIJOITTAJAN ON ENNEN SIJOITUSPÄÄTÖKSEN TEKEMISTÄ VARMISTETTAVA LAINAKOHTAISISTA EHDOISTA, MITKÄ NÄMÄ KOHDE-ETUUDET OVAT, MITEN MAKSETTAVA PÄÄOMA JA TUOTTO MÄÄRÄYTYVÄT JA MILLOIN NE ERÄÄNTYVÄT MAKSETTAVIKSI.**

Lainan myynti ennen sen eräpäivää saattaa aiheuttaa myyntivoittoa tai -tappiota. Tämä voi johtua korkotason muutoksesta, liikkeeseenlaskijan luottokelpoisuuden olennaisesta muutoksesta tai lainan vähäisestä tarjonnasta jälkimarkkinoilla (likviditeetin puute), taikka näiden tekijöiden yhdistelmästä.

Lainan ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon.

## 2 RISKITEKIJÄT

*Arvopaperisijoitukseen liittyy muun muassa jäljempänä kuvattuja riskejä. Ne tulee sijoituspäätöstä tehtäessä ottaa huomioon samoin kuin muutkin Ohjelmaesitteessä esitetyt tiedot.*

*Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun luottolaitostoimintaan. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnasta ja vakavaraisuuden hallinnasta on kerrottu lähemmin Hypo-konsernin tilinpäätöksessä 2011.*

### 2.1 Yhtiöön ja sen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä

Jäljempänä mainittujen riskien toteutumisella voi olla vaikutusta Hypon takaisinmaksukykyyn.

#### 2.1.1 Luottoriski

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.

##### *Luotonanto*

Hypon keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyyppistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon antolainauttoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonottajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisen ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyyskejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Hypon luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava

asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Hypo ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Suurien asiakaskokonaisuuksien vastuulimit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina. Tarvittaessa suurten asiakaskokonaisuuksien riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttävistä luottoriskin vähentämistekniikoista takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä.

Hypon omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo tilikauden päättyessä oli koko antolainasalkun osalta 57,8 prosenttia. LTV-arvojen painottamaton keskiarvo oli 46,2 prosenttia. LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, osakehuoneistoja ja vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä. Varauksia edellyttävät seikat on laskentamallissa eliminoitu. Reaalivakuudellisten lainojen osuus Hypon koko lainasalkusta oli 31.12.2011 noin 98,9 prosenttia.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien saamisten kokonaismäärä nousi maltillisesti edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ollen 31.12.2011 yhteensä 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. €), mikä on 0,20 prosenttia lainakannasta. Arvon alentumiskirjausten nettomäärä vuonna 2011 oli 0,2 miljoonaa euroa positiivinen (-0,04 milj. €).

#### *Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset*

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

#### *Muut luottoriskivastapuolet*

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten veloitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Hypon tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankin harjoittamassa Visa-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantaa konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

Siltä osin kuin konserniyhtiöt suorittavat liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

#### *Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen*

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia.



## 2.1.2 Operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit. Jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin kuuluvat operatiivisten riskien alueelle.

Konsernin liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla, joissa on otettu kantaa eri riskialueisiin sekä riskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan myös johtoryhmän ja ylimmän johdon toimesta osana operatiivista toimintaa. Johtuen operatiivisten riskien luonteesta laaja-alaisena riskialueena, konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, joissa operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

Pienenä toimijana konsernin operatiivisissa riskeissä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asiointin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimintaprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoituslalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötöyllä toteutetuissa prosessin osissa.

Konsernin koko henkilökunta on Hypon palveluksessa. Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tulokorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta tarkoituksenmukaisuuksien käyttäjät huomioiden useille eri henkilöille organisaatiossa.

Tietojärjestelmiin liittyvä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa välttämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä myös ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökeltomuustilanteiden varalta. Toimitilojen fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

Konsernissa on käytössä operatiivisten riskien tapahtumaraportointi toimivalle ja ylimmälle johdolle.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi.

### 2.1.3 Likviditeettiriskit

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

#### *Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski*

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta.

Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman.

Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa luotonannon jatkuminen pitkällä aikavälillä. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden.

Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti.

Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena.

Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2011 oli 62 prosenttia (yli 70 prosenttia).

#### *Lyhytaikainen maksuvalmiusriski*

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti.

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen talletuspako, jolloin Hypon tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaa eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

#### *Jälleenrahoitusriski*

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleenrahoitusriski aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet.

Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettiä pidempi. Hypon tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankin talletuskannan vaikutusta varainhankinnan keskimaturiteettiin ja -korkoon seurataan säännönmukaisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettipäätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny lainkaan. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettiriskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävinä riskeinä kohdennettu sisäisessä analyysissä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

#### **2.1.4 Markkinariskit**

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista (liikevoitto, laaja tulos) tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne pitkällä aikavälillä vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin laajaan tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti.

##### *Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos*

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtuneet epäsuotuisat markkina-arvon muutokset pienentävät niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekemällä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrää, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuolilimiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ainoastaan suojaamistarkoituksessa eli konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Korkojohdannaisten epäsuotuisat markkina-arvon muutokset näkyvät juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti.

##### *Korkoriski*

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluaikakohdiltaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen

ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään ylimmän johdon hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa Hypon omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli konsernin taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää Finanssivalvonnan asettamaa 20 prosentin enimmäisrajaa suhteutettuna konsernin omiin varoihin.

#### *Valuuttariski*

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeistä hintariskille ja tulariskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävinä riskeinä kohdistettu sisäisessä analyysissä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

### **2.1.5 Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit**

Konsernin omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernin asunto- ja asuntonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana.

Konsernin taseessa olevien asunto- ja asuntotonttiomistusten yhteismäärä 31.12.2011 oli 8,0 prosenttia (9,9 %) prosenttia taseen loppusummasta.

#### *Arvonalentumisriski*

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntotonttien tai asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin

pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2011 noin 83 % (83 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

#### *Tuottoriski, vahingoittumisriski*

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste oli vuoden 2011 päättyessä 91,2 prosenttia (95,3 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2011 oli 5,4 prosenttia (5,5 %). Asuinhuoneistojen neliövuokra 31.12.2011 oli keskimäärin 17,73 euroa/m<sup>2</sup>/kk (15,92 €/m<sup>2</sup>/kk).

#### *Keskittyneisyysriski*

Omistuskeskittymiä yksittäisiin kohteisiin vältetään. Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Keskittyneisyysriskin hallitsemiseksi olemassa olevat keskittymiä on vähän ja niitä seurataan tarkasti. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit on arvioitu. Asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

### **2.1.6 Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan seuranta- ja raportointijärjestelmää.

Useat strategiset riskit voivat vaikuttaa negatiivisesti konsernin liiketoimintaan. Makrotaloudessa tapahtuvien muutosten aiheuttamat toimintaympäristön suhdanne- ja muut vaihtelut aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailijoiden tekemät ratkaisut vaikuttavat kilpailutilanteeseen. Sääntely- ja valvontaympäristön muutokset asettavat haasteita konsernin resurssien käytölle. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset voivat saada aikaan esimerkiksi talletusasiakkaiden varojen siirtyminen talletuksista muihin omaisuusluokkiin siten riskin siitä, ettei konsernin talletusvarainhankinnan tavoitteita saavuteta. Myös pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on epäsuotuisia vaikutuksia konsernin mahdollisuuksiin saada rahoitusta markkinoilta kilpailukykyisellä hinnalla. Toimintaympäristön muutoksista aiheutuvia riskejä hallitaan etupainotteisilla toimintaperiaatteilla, joissa muutoksiin pyritään varautumaan etukäteen.

Kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntely- ja valvontaympäristön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvat muutokset voivat lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodosta myös Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Muutokset saattavat hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoihin nähden. Viranomaisriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, Compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä vuorovaikutuksellisia suhteita viranomaisiin.

Konsernin yleinen tunnettuus on kasvanut merkittävästi viimeisten 10 vuoden aikana. Kasvu on perustunut siihen, että Hypo on toiminut aktiivisesti julkisuudessa asuntomarkkinoiden ja rahoituksen asiantuntijana. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää kuluneiden 10 vuoden aikana. Tunnettuuden vahvistamista jatketaan edelleen kannattavasti ja riskit halliten. Tunnettuuden keskeisenä liiketoimintamittarina ovat asiakaskontaktien määrä ja –palautteiden sisältö, joita seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Strategiset riskit on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä huomioitu omana riskialueenaan.

## **2.2 Liikkeeseen laskettaviin lainoihin liittyviä riskejä**

Sijoittaja saattaa menettää joko osittain tai kokonaan sijoittamansa pääoman, koron tai muun tuoton, mikäli lainan liikkeeseenlaskija, Hypoteekkiyhdistys, laina-aikana tulisi maksukyvyttömäksi.

Lainoilla ei ole vakuutta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä. Hypoteekkiyhdistyksen maksukyvyttömyystilassa muilla kuin debentuurilainoilla on sama etuoikeus Hypoteekkiyhdistyksen jäljellä oleviin varoihin kuin Hypoteekkiyhdistyksen muillakin velkojilla. Debentureilla etuoikeus on huonompi kuin muilla veloilla.

Ohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen sellaisiakin lainoja, joiden nimellispääoma voidaan menettää kokonaan.

Yksittäisiin lainoihin liittyviä riskejä selvitetään lisäksi lainakohtaisissa ehdoissa (Tiedot joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta).

### 2.2.1 Tuotto

Arvopapereiden toteutunut arvonkehitys ei ole tae tulevaisuuden tuotosta. Sijoittaja yksin vastaa sijoituspäätöksensä taloudellisista seuraamuksista.

Joukkovelkakirjaohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen myös erilaisiin kohde-etuksiin sidottuja lainoja. Näiden pääoman takaisinmaksu ja/tai tuotto perustuvat osittain tai kokonaan kohde-etuuden arvon muutokseen. Kohde-etuus voi olla esimerkiksi osake, osakekori, osakeindeksi, osakeindeksikori, valuutta, valuuttakori, hyödyke, hyödykepörssin indeksi tai muu lainakohtaisissa ehdoissa määritelty peruste. Sijoittajan tulee huomata, että kohde-etuuden arvon muutos voi olla myös kielteinen, jolloin siihen perustuva tuotto jää kokonaan tai osittain saamatta. Jos lainan pääoman takaisinmaksu on sidottu kohde-etuuden arvon kehitykseen, pääoma voidaan menettää osittain tai kokonaan. Kohde-etuuden arvon muutoksen lisäksi sijoittajan saama tuotto riippuu lainan osallistumisasteesta ja kohde-etuuden arvon muutoksen laskentakaavasta (esimerkiksi lähtöarvojen ja/tai laskentahavaintojen mahdollinen keskiarvoistaminen tai erikseen määritelty tuottokatto), jotka määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Jos indeksilainan emissiokurssi on ollut yli 100 tai sen merkinnästä on peritty erillinen merkintäpalkkio, voi lainan todellinen tuotto olla myös negatiivinen.

HARKITESSAAN SIJOITTAMISTA LAINAAN, JOKA ON SIDOTTU YHTEEN TAI USEAMPAAN KOHDE-ETUUTEEN, SIJOITTAJAN ON ENNEN SIJOITUSPÄÄTÖKSEN TEKEMISTÄ VARMISTETTAVA LAINAKOHTAISISTA EHDOSTA, MITKÄ NÄMÄ KOHDE-ETUUDET OVAT, MITEN MAKSETTAVA PÄÄOMA JA TUOTTO MÄÄRÄYTYVÄT JA MILLOIN NE ERÄÄNTYVÄT MAKSETTAVIKSI.

### 2.2.2 Jälkimarkkinat

Laina voidaan hakea noteerattavaksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("**Helsingin Arvopaperipörssi**") pörssilistalle, mikäli siitä on sovittu lainakohtaisissa ehdoissa ja lainaa on merkitty vähintään 200.000 euroa. Lainalle ei kuitenkaan välttämättä muodostu laina-aikana päivittäistä jälkimarkkinaa. Lainan myynti ennen sen eräpäivää saattaa aiheuttaa myyntivoittoa tai -tappiota. Tämä voi johtua korkotason muutoksesta, liikkeeseenlaskijan luottokelpoisuuden olennaisesta muutoksesta tai lainan vähäisestä tarjonnasta jälkimarkkinoilla (likviditeetin puute), taikka näiden tekijöiden yhdistelmästä.

### 2.2.3 Verot

Lainan ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon.

### 3 YLEISIÄ TIETOJA

Liikkeeseenlaskija: Suomen Hypoteekkiyhdistys,  
Y-tunnus 0116931-8  
kotipaikka Helsinki  
Osoite: Yrjönkatu 9  
00120 Helsinki  
puh. 09-228 361  
hypo@hypo.fi  
www.hypo.fi

Ohjelman järjestäjä: Sampo Pankki Oyj  
Pääomamarkkinat  
PL 1541  
Hiililaiturinkuja 2  
00075 SAMPO PANKKI

Ohjelmaesite on laadittu arvopaperimarkkinalain (26.5.1989/495) ja EU:n komission asetuksen (EY) 809/2004 (liitteet V, XI ja XII) mukaisesti. Hypoteekkiyhdistys täydentää esitettä siinä olevien tietojen muutoksilla, jotka tapahtuvat lainan merkintäaikana tai ennen kuin laina on listattu ja voivat olennaisesti vaikuttaa lainojen arvoon sijoituskohteena.

Finanssivalvonta on hyväksynyt Ohjelmaesitteen (diaarinumero 65/02.05.04/2012), mutta ei vastaa tietojen oikeellisuudesta.

Ohjelmaesite ja lainakohtaiset ehdot ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen "Sijoittajille" alta ja pyydettäessä Hypoteekkiyhdistyksestä tai lainakohtaisissa ehdoissa mainituista merkintäpaikoista.

### 4 OHJELMAESITTEESTÄ JA TILINTARKASTUKSESTA VASTUULLISET

#### 4.1 Vakuutus ohjelmaesitteestä

Suomen Hypoteekkiyhdistys vastaa tästä Ohjelmaesitteestä ja vakuuttaa varmistaneensa riittävän huolellisesti, että sen parhaan ymmärryksen mukaan Ohjelmaesitteen tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

28.5.2012 Helsinki  
Suomen Hypoteekkiyhdistys

#### 4.2 Tilintarkastajat

Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen tilikausilta 2010 - 2011 on tarkastanut ja nykyisenä tilintarkastajana jatkaa:

PricewaterhouseCoopers Oy,  
KHT-yhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Juha Wahlroos, KTM, KHT  
osoite: PL 1015, 00101 Helsinki



## 5 OHJELMAN YLEISET LAINAEHDOT

### 1 Lainat ja niiden muoto

Ohjelman puitteissa Suomen Hypoteekkiyhdistys ("**liikkeeseenlaskija**") voi laskea liikkeeseen voimassaolevan lainsäädännön mukaisia joukkovelkakirjalainoja ("**laina**"). Yksittäisen lainan ehdot muodostuvat näistä yleisistä lainaehtoista ja lainakohtaisista ehdoista. Yleiset lainaehdot ovat voimassa, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

Laina voidaan laskea liikkeeseen:

- a) joukkovelkakirjalainana, jolla on sama etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla tai
- b) velkakirjalain 34 §:n 2 momentin tarkoittamina debentuureina, joilla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus. Debentuurien etuoikeusasema määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Laina voidaan laskea muodoltaan liikkeeseen:

- a) maksulipullisina haltijavelkakirjoina, jotka päivätään ja numeroidaan juoksevasti litteroitain ("**paperimuotoinen velkakirja**") tai
- b) Euroclear Finland Oy:n (osoite Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki, jäljempänä "**EFi**") arvo-osuusjärjestelmään liitettyinä arvo-osuuksina ("**arvo-osuusmuotoinen laina**") arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustileistä annettujen kulloinkin voimassaolevien lakien ja EFi:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.

Lainan muoto määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Lainan järjestäjä ja EFi:n säännöissä tarkoitettu liikkeeseenlaskijan asiamies tai lainan liikkeeseenlaskun hoitaja määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Laina lasketaan liikkeeseen lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä liikkeeseenlaskupäivänä.

Liikkeeseenlaskija voi päättää paperimuotoisina velkakirjoina liikkeeseen lasketun lainan liittämistä arvo-osuusjärjestelmään, mikäli liittäminen myöhemmin on mahdollista ja tarkoituksenmukaista. Tällaiseen päätökseen ei tarvita yleisten lainaehtojen 15. kohdan mukaista velkojienkokouksen suostumusta. Paperimuotoisen lainan velkakirjan haltijan tulee suostua liittämiseen uhalla, että paperimuotoisesta lainasta ei makseta lainaehtojen mukaisia suorituksia sen jälkeen, kun laina on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

### 2 Nimellisarvo

Velkakirjojen nimellisarvot ja lukumäärä sekä arvo-osuusmuotoisten lainojen yksikkökoko määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Jos lainaosuuksien takaisinmaksumäärä poikkeaa nimellisarvosta, määrän laskee lainakohtaisissa ehdoissa määriteltä laskenta-asiamies.

### **3 Ohjelman enimmäismäärä sekä lainan pääoma**

Kulloinkin liikkeessä olevien lainojen kuolettamattomien pääomien yhteenlaskettu määrä voi olla enintään neljä sataa miljoonaa (400.000.000) euroa tai sen vasta-arvo muussa valuutassa. Liikkeeseenlaskija voi päättää enimmäismäärän korottamisesta tai alentamisesta.

Yksittäisen lainan pääoma ja valuutta määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Liikkeeseenlaskija voi merkintäaikana päättää kunkin lainan pääoman korottamisesta tai alentamisesta.

Liikkeeseenlaskija voi ilman lainaosuuksien omistajien suostumusta korottaa jo liikkeeseen lasketun lainan pääomaa, jolloin uusien lainaosuuksien liikkeeseenlaskupäivä ja emissiokurssi voivat poiketa aiemmista.

Lainat numeroidaan vuosittain juoksevasti.

### **4 Laina-aika**

Laina-aika on vähintään yksi kuukausi. Lainan takaisinmaksupäivä tai takaisinmaksupäivät määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

### **5 Lainan merkintä**

#### **5.1 Merkintätapa ja merkintöjen maksu**

Laina tarjotaan merkittäväksi lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä merkintäaikana lainakohtaisissa ehdoissa määritellyissä merkintäpaikoissa. Liikkeeseenlaskija voi päättää merkintäajan lyhentämisestä tai pidentämisestä. Lainaa voidaan tarjota merkittäväksi myös huutokauppamenettelyllä tai muulla lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla. Huutokaupoissa välittäjät välittävät omista nimissään lainan merkintöjä liikkeeseenlaskijalle.

Merkintähinta on merkinnän nimellismäärä kerrottuna merkintäajankohdan emissiokurssilla. Liikkeeseenlaskupäivän jälkeen merkittäessä on lisäksi maksettava merkitylle lainamäärälle lainan ehtojen mukaan kertynyt korko liikkeeseenlaskupäivän ja merkinnän maksupäivän väliseltä ajalta.

Merkittäessä lainaa ensimmäisen koronmaksupäivän jälkeen muuna kuin koronmaksupäivänä merkitsijän on maksettava kertynyt korko kulumassa olevan korkojakson alkamispäivän ja merkinnän maksupäivän väliseltä ajalta. Merkinnän yhteydessä mahdollisesti perittävät palkkiot määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Hyväksytyt merkinnät vahvistetaan merkintäajan päätyttyä. Merkinnät on maksettava huutokaupan tai muun merkinnän yhteydessä ilmoitettavalla tavalla. Lainaosuuksilla ei voi käydä kauppaa ennen merkintöjen vahvistamista ja merkinnän maksua.

#### **5.2 Toimenpiteet yli- ja alimerkintätilanteissa**

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus päättää erikseen toimenpiteistä mahdollisessa yli- ja alimerkintätilanteessa kuten esimerkiksi merkintöjen pienentämisestä. Lainakohtaisissa ehdoissa voidaan määrätä, että lainan liikkeeseenlasku edellyttää määriteltyä merkintöjen vähimmäismäärää tai muun ehdon täyttymistä.

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus korottaa lainan määrää merkintäaikana tai keskeyttää lainan merkintä. Keskeytys ei saa kuitenkaan tapahtua lainan ensimmäisenä merkintäpäivänä.

### **5.3 Emissiokurssi**

Lainan emissiokurssi on kiinteä tai vaihtuva. Emissiokurssi määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Liikkeeseenlaskija pidättää oikeuden määrittää emissiokurssin merkintäkohtaisesti.

### **5.4 Merkintäsitoumus**

Lainalle ei ole asetettu merkintäsitoumusta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

### **5.5 Merkitsijän peruutusoikeus ja merkintöjen vastaanottamisen keskeyttäminen eräissä tapauksissa**

Jos liikkeeseenlaskija lainan merkintäaikana tai ennen sen ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi täydentää ohjelmaesitettä siinä olevan virheen tai puutteen takia tai julkistaa mainittuna aikana kokonaisuudessaan päivitetyn ohjelmaesitteen, on merkinnän ennen täydennyksen tai päivitetyn ohjelmaesitteen julkistamista tehneellä arvopaperimarkkinalain (495/1989) 2 luvun 3b §:n mukainen oikeus peruuttaa merkintänsä kahden pankkipäivän tai Finanssivalvonnan määräämän pidemmän ajan, kuitenkin enintään neljän pankkipäivän kuluessa siitä kun täydennys tai päivitys on julkistettu. Peruutusoikeutta ei kuitenkaan ole jos laina on jo laskettu liikkeeseen ja lainaosuudet on luovutettu kohdan 6 mukaisesti. Täydennetty tai kokonaisuudessaan päivitetty ohjelmaesite ja tieto peruutuksen määräajasta ja sitä koskevasta menettelystä ovat saatavilla merkintäpaikoissa ja liikkeeseenlaskijan verkkosivuilla [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen ”Hypo / JVK-ohjelma” alla.

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus keskeyttää merkintöjen vastaanottaminen välittömästi, kun ohjelmaesitteen täydentämistarve on käynyt ilmeiseksi.

## **6 Lainaosuuksien luovutus**

Velkakirjat luovutetaan myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana merkintäpaikassa merkintätodistusta vastaan merkitsijälle tai sille, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt (paperimuotoinen velkakirja) tai kirjataan merkitsijän ilmoittamalle arvo-osuustilille huutokaupan tai muun merkinnän tekemisen yhteydessä ilmoitettavalla tavalla arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja EFi:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti (arvo-osuusmuotoinen laina).

## **7 Vakuus**

Lainalle ei ole asetettu vakuutta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

## 8 Korko / hyvitys

Lainan kulloinkin kuolettamattomalle pääomalle maksetaan joko kiinteää, vaihtuvaan viitekorkoon sidottua tai muulla tavoin määräytyvää korkoa tai hyvitystä. Korko tai muu hyvitys maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä päivinä.

Laina voidaan myös laskea liikkeeseen ns. nollakuponkisena lainana, jolloin lainaosuuden tuotto on sen lunastushinnan ja merkintähinnan erotus. Lainaosuuden lunastushinta on se määrä, jonka liikkeeseenlaskija lainan eräpäivänä maksaa lainaosuuden pääomana lainaosuuden omistajalle.

### 8.1 Kiinteä korko

Lainalle, johon lainakohtaisten ehtojen mukaan sovelletaan tätä ehtoa, maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltä vuotuista korkoa.

### 8.2 Vaihtuva viitekorko

Lainalle, johon lainakohtaisten ehtojen mukaan sovelletaan tätä ehtoa, maksetaan vuotuista korkoa, joka koostuu lainakohtaisissa ehdoissa määritellystä vaihtuvasta viitekorosta ja marginaalista.

Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai muu lainakohtaisissa ehdoissa määritelty viitekorko.

EURIBOR-korko on Euroopan Pankkiyhdistysten Liiton noteeraama lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Reutersin sivulla EURIBOR1 tai sen korvaavalla sivulla kello 11.00 Brysselin aikaa kaksi Helsingin pankkipäivää ennen korkojakson alkamispäivää. Jos korkojakso ei vastaa mitään mainitulla Reutersin sivulla annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainitulla sivulla annetusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asettuu.

Mikäli EURIBOR-noteerausta tai sitä korvaavaa noteerausta ei ole saatavilla, käytetään lainan järjestäjän ja liikkeeseenlaskijan yhdessä sopimaa, lähinnä vastaavaa korkojakson pituisen ajan viitekorkoprosenttia, joka perustuu Suomessa vallitsevaan korkotasoon.

### 8.3 Muu peruste hyvityksen määräytymiselle

Lainan pääomalle maksetaan kiinteän tai vaihtuvan koron lisäksi tai sen asemesta lainakohtaisissa ehdoissa määriteltä hyvitystä, joka perustuu lainakohtaisissa ehdoissa määriteltyjen yhden tai useamman kohde-etuuden arvon kehitykseen tai kohde-etuutta koskevaan tapahtumaan taikka muutokseen. Kohde-etuuksia voivat olla:

- (a) osakkeen tai osakekorin hinta,
- (b) yhden tai useamman pörssin osakeindeksin arvo,
- (c) yhden tai useamman sijoitusrahaston arvo,
- (d) valuutan, valuuttakorin tai valuuttaindeksin arvo,
- (e) yhden tai useamman raaka-aineen tai hyödykkeen hinta,

(f) inflaatio,

(g) määriteltyjen viitevelallisten velanhoitokäyttäytyminen (ns. credit linked note), tai

(h) muu tuottoperuste,

tai edellisten yhdistelmä.

Hyvityksen määrän laskee lainakohtaisissa ehdoissa määritelty laskenta-asiamies.

#### **8.4 Koron vähimmäis- ja/tai enimmäismäärä**

Kohdissa 8.2 ja 8.3 mainituille korolle tai hyvitykselle voidaan lainakohtaisissa ehdoissa määrätä vähimmäis- tai enimmäismäärä tai molemmat.

#### **9 Korkojakso**

Korkojaksolla tarkoitetaan jokaista ajanjaksoa, jolle korko lasketaan. Ensimmäinen korkojakso alkaa liikkeeseenlaskupäivänä ja päättyy sitä seuraavana lainakohtaisissa ehdoissa määrättyinä koronmaksupäivänä. Kukin seuraava korkojakso alkaa edellisenä koronmaksupäivänä ja päättyy sitä seuraavana koronmaksupäivänä, jollei lainakohtaisissa ehdoissa toisin ole sovittu. Korko kertyy kullekin korkojaksolle mukaan lukien korkojakson ensimmäinen päivä ja pois lukien korkojakson viimeinen päivä.

#### **10 Koronlaskuperuste**

Lainakohtaisissa ehdoissa määritellään lainaan sovellettava koronlaskuperuste, joka voi olla:

(a) "Todelliset/Todelliset (ICMA)", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan luvulla, joka saadaan kertomalla korkojakson todelliset päivät vuoteen sisältyvien korkojaksojen lukumäärällä (poikkeuksen muodostavat mahdolliset epäsäännölliset korkojaksot),

(b) "Todelliset/Todelliset (ISMA)", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan muina kuin karkausvuosina 365:lla ja karkausvuosina 366:lla. Jos korkojakso ulottuu karkausvuodelle vain osittain, korkojakso jaetaan kahteen osaan, joihin sovelletaan edellä kerrottuja periaatteita ja saadut korkomäärät lasketaan yhteen,

(c) "Todelliset/365", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 365:lla,

(d) "Todelliset/360", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 360:lla,

(e) "30E/360" eli "Eurobond-sääntö", jolloin korkovuosi koostuu 12:sta 30 päivän kuukaudesta (kuitenkin niin, että viimeisen korkojakson viimeisen päivän ollessa helmikuun viimeinen päivä, ei helmikuuta muuteta 30 -päiväiseksi), jotka jaetaan 360:lla,

(f) "30/360", jolloin korkovuodessa on 360 päivää ja korkokuukaudessa on 30 päivää.

## **11. Erityisehtoja eräille lainoille, joihin sovelletaan yleisten lainaehtojen kohtaa 8.3 (Muu peruste hyvityksen määräytymiselle) tai joiden takaisinmaksettava määrä poikkeaa nimellispääomasta**

### **11.1 Osakesidonnaiset lainat**

#### **11.1.1 Lähtö- tai arvostuspäivän siirtyminen**

Mikäli lähtö- tai arvostuspäivä ei ole lainaehtojen mukaisen osakkeen osalta pörssipäivä, siirtyy lähtö- tai arvostuspäivä kyseisen osakkeen osalta seuraavaan pörssipäivään. Mikäli lähtö- tai arvostuspäivänä vallitsee markkinahäiriö, siirtyy lähtö- tai arvostuspäivä seuraavaan sellaiseen pörssipäivään, jona ei ole markkinahäiriötä. Mikäli vielä kahdeksantenakin (8) pörssipäivänä alkuperäisen lähtö- tai arvostuspäivän jälkeen vallitsee markkinahäiriö, kyseistä päivää pidetään lähtö- tai arvostuspäivänä ja laskenta-asiamies määrittelee osakkeen kurssin parhaaksi katsomallaan tavalla noudattaen hyvää markkinatapaa ja ennen markkinahäiriötä voimassa olleita laskentatapoja.

”**Pörssipäivällä**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.1.1 päivää, jona pörssi ja johdannaispörssi ovat avoinna kaupankäynnille kaupankäyntiaikataulunsa mukaisesti.

”**Pörssillä**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.1.1 lainakohtaisissa ehdoissa määriteltyä pörssiä tai, mikäli lainakohtaisissa ehdoissa ei ole pörssiä määritelty, pörssiä, joka laskenta-asiamiehen käsityksen mukaan on osakkeen kaupankäynnille tärkein pörssi.

”**Johdannaispörssillä**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.1.1 lainakohtaisissa ehdoissa määriteltyä johdannaispörssiä tai, mikäli lainakohtaisissa ehdoissa ei ole johdannaispörssiä määritelty, johdannaispörssiä, joka laskenta-asiamiehen arvion mukaan on kyseiseen osakkeeseen liittyvien futuuri- ja optiosopimusten kaupankäynnille tärkein pörssi.

”**Markkinahäiriöllä**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.1.1:

(a) kaupankäyntihäiriötä, joka vallitsee milloin tahansa sen tunnin aikana, joka päättyy hetkenä, jolloin osakkeen kurssi lainaehtojen mukaisesti määritellään,

(b) pörssin tai johdannaispörssin kiinnioloa, tai

(c) osakkeen kurssin puuttumista.

”**Kaupankäyntihäiriöllä**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.1.1 tilannetta, jossa kaupankäynti on keskeytetty, kaupankäyntiä on rajoitettu tai jokin seikka laskenta-asiamiehen arvion mukaan häiritsee tai vaikeuttaa kaupankäyntiä tai markkinahintojen muodostumista pörssissä tai johdannaispörssissä. Lisäksi kaupankäyntihäiriön tulee laskenta-asiamiehen arvion mukaan olla olennainen.

”**Pörssin tai johdannaispörssin kiinniollolla**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.1.1 tilannetta, jossa pörssiä tai johdannaispörssiä ei avata normaalin kaupankäyntiaikataulunsa mukaisesti tai jossa pörssi tai johdannaispörssi suljetaan ennen normaalia sulkemisaikaa eikä sulkemisesta ole ilmoitettu vähintään tuntia ennen (a) kaupankäynnin päättymistä ja (b) määräaikaa, jona kyseisen pörssipäivän tarjoukset tulee tehdä pörssin tai johdannaispörssin kaupankäyntijärjestelmään kaupan toteuttamiseksi kyseisenä päivänä.

### **11.1.2 Lainaehtojen muuttaminen osaketta koskevan muutoksen vuoksi**

Mikäli osakkeeseen tai sen liikkeeseenlaskijaan kohdistuu laina-aikana toimenpide tai järjestely, jolla on laskenta-asiamiehen arvion mukaan vaikutus osakkeen arvoon, laskenta-asiamies voi muuttaa lainan ehtoja kyseisen tapahtuman johdosta. Tällainen osakkeen arvoon vaikuttava toimenpide tai järjestely voi olla esimerkiksi osakkeen poistaminen pörssilistalta, uusemissio, rahastoanti, osakkeen pilkkominen (split), julkinen ostotarjous, yrityskauppa, fuusio, purkautuminen, kansallistaminen, konkurssi, osakkeen likviditeetin olennainen laskeminen pörssissä tai jokin muu vastaava osaketta tai sen liikkeeseenlaskijaa koskeva tapahtuma.

Lainaehtojen muutos voi koskea osakkeen lähtö- tai päätösarvoa tai muuta lainan tuoton ja/tai takaisinmaksettavan määrän laskemiseen liittyvää ehtoa. Laskenta-asiamiehellä on muutoksen yhteydessä oikeus korvata osake toisella osakkeella. Lainaehtojen muutoksessa voidaan noudattaa samoja periaatteita, joita noudatetaan osakkeeseen liittyvien vakioitujen johdannaissopimusten ehdoissa tehtäviin muutoksiin.

Liikkeeseenlaskija ilmoittaa ehtojen muutoksesta verkkosivuilla [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) osakkeen ”Hypo / JVK-ohjelma” alla.

### **11.1.3. Korjaus osakkeen kurssiin**

Mikäli pörssin julkaisemaa osakekurssia korjataan sen julkistamisen jälkeen ja korjaus julkistetaan viimeistään pörssin osakekaupan tavanomaisen selvitysajan kuluessa alkuperäisestä julkistamisesta (viimeisen arvostuspäivän osalta kuitenkin viimeistään kyseisenä arvostuspäivänä) käytetään lainaehtojen mukaisissa laskelmissa korjattua osakekurssia ensiksi julkaistun kurssin sijaan.

## **11.2. Osakeindeksisidonnaiset lainat**

### **11.2.1 Lähtö- tai arvostuspäivän siirtyminen**

Mikäli lähtö- tai arvostuspäivä ei ole lainaehtojen mukaisen osakeindeksin osalta pörssipäivä, siirtyy lähtö- tai arvostuspäivä kyseisen indeksin osalta seuraavaan pörssipäivään. Mikäli lähtö- tai arvostuspäivänä vallitsee markkinahäiriö, siirtyy lähtö- tai arvostuspäivä seuraavaan sellaiseen pörssipäivään, jona ei ole markkinahäiriötä. Mikäli vielä kahdeksantenakin (8) pörssipäivänä alkuperäisen lähtö- tai arvostuspäivän jälkeen vallitsee markkinahäiriö, kyseistä päivää pidetään lähtö- tai arvostuspäivänä ja laskenta-asiamies määrittelee indeksin arvon parhaaksi katsomallaan tavalla noudattaen hyvää markkinatapaa ja ennen markkinahäiriötä voimassa olleita laskenta-tapoja.

”**Pörssipäivällä**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.2.1 päivää, jona osakeindeksin arvon laskeva ja julkaiseva yhteisö normaalisti julkaisee indeksin arvon ja pörssi sekä johdannaispörssi ovat avoinna kaupankäynnille.

”**Pörssillä**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.2.1 pörssiä tai pörssejä, joissa käydään kauppaa arvopapereilla, jotka muodostavat 20 % tai enemmän indeksin arvosta.

”**Johdannaispörssillä**” tarkoitetaan tässä kohdassa 11.2.1 johdannaispörssiä, jossa osakeindeksiin sidonnaisilla johdannaissopimuksilla käydään kauppaa ja jolla laskenta-asiamiehen arvion mukaan on olennainen merkitys näiden johdannaisten kokonaismarkkinoille.

**”Markkinahäiriöllä”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.2.1:

(a) kaupankäyntihäiriötä, joka vallitsee milloin tahansa sen tunnin aikana, joka päättyy hetkenä, jolloin indeksin arvo lainaehtojen mukaisesti määritellään,

(b) pörssin tai johdannaispörssin kiinnioloa, tai

(c) tilannetta, jossa indeksin arvon laskeva ja/tai julkaiseva yhteisö laiminlyö indeksin arvon laskemisen tai julkaisemisen.

**”Kaupankäyntihäiriöllä”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.2.1 tilannetta, jossa kaupankäynti on keskeytetty, kaupankäyntiä on rajoitettu tai jokin seikka laskenta-asiamiehen arvion mukaan häiritsee tai vaikeuttaa kaupankäyntiä tai markkinahintojen muodostumista pörssissä tai johdannaispörssissä. Lisäksi kaupankäyntihäiriön tulee laskenta-asiamiehen arvion mukaan olla olennainen.

**”Pörssin tai johdannaispörssin kiinniollolla”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.2.1 tilannetta, jossa pörssiä tai johdannaispörssiä ei avata normaalin aikataulunsa mukaisesti tai pörssi tai johdannaispörssi suljetaan ennen normaalia sulkemisaikaa eikä sulkemisesta ole ilmoitettu vähintään tuntia ennen (a) kaupankäynnin päättymistä ja (b) määräaikaa, jona kyseisen pörssipäivän tarjoukset tulee tehdä pörssin tai johdannaispörssin kaupankäyntijärjestelmään kaupan toteuttamiseksi kyseisenä päivänä.

### **11.2.2 Lainaehtojen muuttaminen indeksiä koskevan muutoksen vuoksi**

Mikäli lainakohtaisten ehtojen mukaisen indeksin laskija ja/tai julkaisija vaihtuu ja laskenta-asiamies hyväksyy uuden laskijan ja/tai julkaisijan, käytetään indeksinä uuden laskijan ja/tai julkaisijan indeksiä.

Mikäli indeksin koostumusta, laskentakaavaa tai –tapaa laina-aikana muutetaan olennaisesti tai indeksiä muutetaan muulla merkittävällä tavalla tai indeksin laskija ja/tai julkaisija laiminlyö tai lopettaa indeksin arvon julkaisun, laskenta-asiamies määrittelee tarvittavat sulkemisarvot noudattaen hyvää markkinatapaa ja ennen muutosta voimassa olleita laskentamenetelmiä ja –tapoja.

Mikäli indeksi korvataan uudella indeksillä, jonka laskentatapa vastaa laskenta-asiamiehen arvion mukaan riittävästi aikaisemman indeksin laskentatapaa, käytetään indeksin arvonmuutosta laskettaessa indeksinä tätä uutta indeksiä.

Liikkeeseenlaskija ilmoittaa ehtojen muutoksesta verkkosivuilla [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen ”Hypo / JVK-ohjelma” alla..

### **11.2.3 Korjaus indeksin arvoon**

Mikäli indeksin laskija ja/tai julkaisija korjaa julkaistua indeksin arvoa sen julkistamisen jälkeen ja korjaus julkistetaan viimeistään indeksiin kuuluvan osakkeen kauppapaikkana toimivan pörssin tavanomaisen selvitysjakson kuluessa alkuperäisestä julkistamisesta (kuitenkin viimeisen arvostuspäivän osalta viimeistään kyseisenä arvostuspäivänä), käytetään lainaehtojen mukaisissa laskelmissa korjattua indeksin arvoa ensiksi julkaistun arvon sijaan.



## 11.3 Rahastosidonnaiset lainat

### 11.3.1 Lähtö- tai arvostuspäivän siirtyminen

#### 11.3.1.1 Pörssinoteeratut rahastot

Mikäli lähtö- tai arvostuspäivä ei ole lainaehtojen mukaisen pörssinoteeratun rahaston osalta pörssipäivä, siirtyy lähtö- tai arvostuspäivä kyseisen rahaston osalta seuraavaan pörssipäivään. Mikäli lähtö- tai arvostuspäivänä vallitsee markkinahäiriö, siirtyy lähtö- tai arvostuspäivä seuraavaan sellaiseen pörssipäivään, jona ei ole markkinahäiriötä. Mikäli vielä kahdeksantenakin (8) pörssipäivänä alkuperäisen lähtö- tai arvostuspäivän jälkeen vallitsee markkinahäiriö, kyseistä päivää pidetään lähtö- tai arvostuspäivänä ja laskenta-asiamies määrittelee rahaston kurssin parhaaksi katsomallaan tavalla noudattaen hyvää markkinatapaa ja ennen markkinahäiriötä voimassa olleita laskentatapoja.

**”Pörssipäivällä”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.3.1.1 päivää, jona pörssi ja johdannaispörssi ovat avoinna kaupankäynnille kaupankäyntiaikataulunsa mukaisesti.

**”Johdannaispörssillä”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.3.1.1 lainakohtaisissa ehdoissa määriteltyä johdannaispörssiä tai, mikäli lainakohtaisissa ehdoissa ei ole johdannaispörssiä määritelty, johdannaispörssiä, jossa rahastoon sidonnaisilla johdannaissopimuksilla käydään kauppaa ja jolla laskenta-asiamiehen arvion mukaan on olennainen merkitys näiden johdannaisten kokonaismarkkinoille.

**”Pörssillä”** tarkoitetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltyä pörssiä tai, mikäli lainakohtaisissa ehdoissa ei ole pörssiä määritelty, pörssiä, joka laskenta-asiamiehen käsityksen mukaan on rahaston kaupankäynnille tärkein pörssi.

**”Markkinahäiriöllä”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.3.1.1:

(a) kaupankäyntihäiriötä, joka vallitsee milloin tahansa sen tunnin aikana, joka päättyy hetkenä, jolloin rahaston kurssi lainaehtojen mukaisesti määritellään,

(b) pörssin tai johdannaispörssin kiinnioloa, tai

(c) rahaston kurssin puuttumista.

**”Kaupankäyntihäiriöllä”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.3.1.1 tilannetta, jossa kaupankäynti on keskeytetty, kaupankäyntiä on rajoitettu tai jokin seikka laskenta-asiamiehen arvion mukaan häiritsee tai vaikeuttaa kaupankäyntiä tai markkinahintojen muodostumista pörssissä tai johdannaispörssissä. Lisäksi kaupankäyntihäiriön tulee laskenta-asiamiehen arvion mukaan olla olennainen.

**”Pörssin tai johdannaispörssin kiinniollolla”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.3.1.1 tilannetta, jossa pörssiä tai johdannaispörssiä ei avata normaalin kaupankäyntiaikataulunsa mukaisesti tai jossa pörssi tai johdannaispörssi suljetaan ennen normaalia sulkemisaikaa eikä sulkemisesta ole ilmoitettu vähintään tuntia ennen (a) kaupankäynnin päättymistä ja (b) määräaikaa, jona kyseisen pörssipäivän tarjoukset tulee tehdä pörssin tai johdannaispörssin kaupankäyntijärjestelmään kaupan toteuttamiseksi kyseisenä päivänä.

### 11.3.1.2 Muut kuin pörssinoteeratut rahastot

Mikäli lähtö- tai arvostuspäivä ei ole lainaehtojen mukaisen rahaston osalta pörssipäivä, siirtyy lähtö- tai arvostuspäivä kyseisen rahaston osalta seuraavaan pörssipäivään. Mikäli lähtö- tai arvostuspäivänä vallitsee markkinahäiriö, siirtyy lähtö- tai arvostuspäivä seuraavaan sellaiseen pörssipäivään, jona ei ole markkinahäiriötä. Mikäli vielä kahdeksantenakin (8) pörssipäivänä alkuperäisen lähtö- tai arvostuspäivän jälkeen vallitsee markkinahäiriö, kyseistä päivää pidetään lähtö- tai arvostuspäivänä ja laskenta-asiamies määrittelee rahasto-osuuden arvon parhaaksi katsomallaan tavalla noudattaen hyvää markkinatapaa ja ennen markkinahäiriötä voimassa olleita laskentatapoja.

**”Pörssipäivällä”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.3.1.2 päivää, jona rahasto-osuuden arvon laskeva ja julkaiseva yhteisö normaalisti julkaisee rahasto-osuuden arvon.

**”Markkinahäiriöllä”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.3.1.2 tilannetta, jossa

- (a) rahasto-osuuden arvoa ei julkaista,
- (b) rahasto-osuuksien lunastus on keskeytetty tai sitä on rajoitettu; tai
- (c) rahasto-osuuksien lunastuksesta johtuvia saatavia ei makseta sijoittajille tai rahasto-osuuksia ei makseta täysimääräisinä sijoittajille.

### 11.3.2 Lainaehtojen muuttaminen rahastoa koskevan muutoksen johdosta

Laskenta-asiamies voi muuttaa lainan ehtoja, mikäli rahasto-osuutta tai rahastoa kohtaa laina-aikana ennalta arvaamaton tapahtuma. Muutos voi koskea lähtö- tai päätösarvon määrittämistä, takaisinmaksettavaa määrää tai muita lainaehtoja. Muutoksen tarkoituksena on säilyttää lainan ehdot ennalta arvaamattomasta tapahtumasta huolimatta taloudellisilta vaikutuksiltaan mahdollisimman muuttumattomina.

**”Ennalta arvaamattomalla tapahtumalla”** tarkoitetaan tässä kohdassa 11.3.2 tilannetta, jossa

- a. rahasto-osuuden arvon laskentatapaa muutetaan; rahasto puretaan tai lakkautetaan; rahasto jakautuu tai sulautuu, tai tehdään rahastoa koskeva osto- tai vaihtotarjous;
- b. rahasto tai rahastoyhtiö tulee maksukyvyttömäksi tai ei täytä velvoitteitaan; rahastoa tai rahastoyhtiötä vastaan käynnistetään menettely, jonka tavoitteena on velkojen järjestelyyn tai maksukyvyttömyys- tai konkurssilainsäädäntöön perustuva tuomio;
- c. rahaston sijoituspolitiikkaa muutetaan, rahasto laiminlyö noudattaa sijoituspolitiikkaansa tai sijoitusrajoituksia ja muutoksella tai laiminlyönnillä voi laskenta-asiamiehen arvion mukaan olla haitallinen vaikutus rahasto-osuuden arvoon tai osuuden omistajien oikeuksiin;
- d. rahasto-osuuden listaus lakkautetaan;
- e. rahastoa hallinnoiva rahastoyhtiö tai rahastoyhtiön asiamies laiminlyö laskea rahasto-osuuden arvon ja/tai julkistaa rahasto-osuuden arvon;

- f. rahastoyhtiön toimilupa perutaan, rahastoyhtiö tai rahastoyhtiön käyttämä asiamies rikkoo rahastoa koskevaa sääntelyä tai joutuu mahdollisen rikkomuksen vuoksi toimivaltaisen viranomaisen toimenpiteen kohteeksi;
- g. kaupankäyntiä rahasto-osuudella rajoitetaan, kaupankäynti rahasto-osuudella keskeytetään tai rahasto-osuudet pakkolunastetaan osuudenhaltijoilta;
- h. rahaston volatilitteetti ylittää rahaston säännöissä tai muutoin rahastoa koskevassa sääntelyssä asetetut rajat;
- i. rahastoa hallinnoiva rahastoyhtiö lakkaa hallinnoimasta rahastoa eikä korvaavaa yhtiötä, jonka laskenta-asiamies voi kohtuudella hyväksyä, aseteta tilalle viipymättä;
- j. rahaston sääntöjä muutetaan olennaisesti ja muutoksella voi laskenta-asiamiehen arvion mukaan olettaa olevan haitallinen vaikutus rahasto-osuuden arvoon tai osuuden omistajien oikeuksiin; tai
- k. laskenta-asiamiehen arvion mukaan rahastoa koskeva lainsäädäntö, muu sääntely tai viranomaisten rahastotoimintaa koskevien päätösten soveltaminen muuttuu siten, että laskenta-asiamiehelle (tai laskenta-asiamiehen kanssa mahdollisesti suojaavan transaktion solmineelle vastapuolelle) rahasto-osuuksien ostaminen, luovuttaminen tai lunastaminen olisi laitonta.

Laskenta-asiamies voi korvata rahaston toisella rahastolla, mikäli lainaehdoja ei voida muutoin muuttaa siten, että ne säilyvät taloudellisilta vaikutuksiltaan riittävän lähellä alkuperäisiä ehtoja. Laskenta-asiamies määrittelee samalla päivän, josta alkaen uusi rahasto korvaa aikaisemman rahaston.

Mikäli laskenta-asiamiehen arvion mukaan edellä mainituilla muutoksilla lainaehdoja ei voida säilyttää taloudellisilta vaikutuksiltaan riittävän lähellä alkuperäisiä ehtoja, laskenta-asiamies voi korvata rahaston indeksillä, joka laskenta-asiamiehen arvion mukaan kohtuullisesti vastaa korvattavaa rahastoa. Samalla laskenta-asiamies voi tehdä hyvityksen ja/tai takaisinmaksettavan määrän laskentaan liittyviin ehtoihin sellaiset parhaaksi katsomansa muutokset, jotta lainaehdot säilyisivät taloudellisilta vaikutuksiltaan mahdollisimman muuttumattomina. Laskenta-asiamies määrittelee samalla päivän, josta alkaen indeksi korvaa rahaston.

Liikkeeseenlaskija ilmoittaa ehtojen muutoksesta verkkosivuilla [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen ”Hypo / JVK-ohjelma” alla.

## **12 Pankkipäiväolettamat**

### **12.1 Kiinteä korko**

Kiinteäkorkoisen lainan koronmaksupäivän ollessa muu kuin pankkipäivä, koron maksaminen siirtyy lähinnä seuraavaan pankkipäivään. Koron maksamisen siirtyminen ei oikeuta lainaosuuden omistajaa lisäsuoritukseen.

## 12.2 Vaihtuva viitekorko

Lainakohtaisissa ehdoissa määritellään lainaan sovellettava pankkipäiväoletta, jonka mukaan koronmaksupäivä siirtyy, mikäli se ei ole pankkipäivä, seuraavista valitsemalla:

- (a) "Seuraava", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä seuraavaksi pankkipäiväksi,
- (b) "Sovellettu seuraava", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä seuraavaksi pankkipäiväksi, paitsi jos seuraava pankkipäivä on seuraavan kalenterikuukauden puolella, jolloin koronmaksupäivä siirtyy edeltäväksi pankkipäiväksi,
- (c) "Edeltävä", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä edeltäväksi pankkipäiväksi.

Maksupäivän siirtyminen vaikuttaa korkojakson pituuteen ja sitä kautta myös maksettavaan koron määrään.

## 12.3 Pankkipäivä

"Pankkipäivä" tarkoittaa päivää, jolloin pankit ovat Helsingissä yleisesti avoinna, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

## 13 Koron / hyvityksen ja pääoman takaisinmaksu

### 13.1 Takaisinmaksu eräpäivänä

Korko tai muu hyvitys ja pääoma maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määritellyinä päivinä paperimuotoisen velkakirjan haltijalle erääntyneitä maksulippuja vastaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa tai muussa lainakohtaisissa ehdoissa määritellyssä paikassa ja arvo-osuusmuotoisen lainaosuuden omistajalle arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja EFI:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti sille, jolla arvo-osuustilitietojen mukaan on oikeus vastaanottaa suoritus.

Takaisinmaksupäivään sovelletaan yleisten lainaehtojen 12. kohdan mukaista pankkipäiväolettamaa.

### 13.2 Liikkeeseenlaskijan oikeus ennaikaiseen takaisinmaksuun

Liikkeeseenlaskijalla voi olla oikeus lainakohtaisissa ehdoissa määritellyillä ehdoilla maksaa laina kokonaisuudessaan ennaikaisesti takaisin maksupäivään tai, jos kyseessä on vaihtuvakorkoinen laina, seuraavaan koronmaksupäivään saakka kertyvine korkoineen.

Ilmoitus annetaan lainaosuuksien omistajille lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla.

Lainan korko ja pääoma maksetaan takaisin kohdassa 13.1 määritellyllä tavalla, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

Lainan pääomalle ei kerry korkoa liikkeeseenlaskijan ilmoittaman maksupäivän jälkeiseltä ajalta.

### 13.3 Lainaosuuden omistajan oikeus vaatia ennen aikaista takaisinmaksua

Lainaosuuden omistajalla voi olla oikeus lainakohtaisissa ehdoissa määritellyillä ehdoilla vaatia omalta osaltaan lainan ennen aikaista takaisinmaksua korkoineen. Vaatimus on esitettävä liikkeeseenlaskijalle kirjallisesti lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla.

Takaisinmaksettavalle pääomalle ei kerry korkoa lainaosuuden omistajan vaatiman maksupäivän jälkeiseltä ajalta. Lainan korko ja pääoma maksetaan takaisin kohdassa 13.1 määritellyllä tavalla, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

Vaihtuvaan viitekorkoon sidottu laina voidaan vaatia takaisinmaksettavaksi ainoastaan koronmaksupäivänä.

## 14 Irtisanomisperusteet

Lainaosuuden omistajalla on oikeus vaatia, että lainan pääoma ja kertynyt korko erääntyvät hänen omistamansa lainapääoman osalta kokonaisuudessaan takaisin maksettavaksi aikaisintaan kymmenen (10) päivän kuluttua siitä, kun Suomen Hypoteekkiyhdistys osoitteessa Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki, on vastaanottanut asiaa koskevan kirjallisen vaatimuksen, jos vaatimuksessa mainittu irtisanomisperuste on olemassa vaatimuksen vastaanottopäivänä ja vaadittuna eräpäivänä.

Irtisanomisperusteita ovat:

(a) lainan korkoa tai pääomaa ei ole suoritettu seitsemän (7) pankkipäivän kuluessa koron eräpäivästä, tai eräpäivän sattuessa muuksi kuin pankkipäiväksi, ensimmäisestä eräpäivän jälkeisestä pankkipäivästä, paitsi mikäli maksamatta jättäminen on aiheutunut kohdassa 15. tarkoitettua syytä; tai

(b) liikkeeseenlaskija on asettanut vakuuden lainan liikkeeseenlaskun jälkeen liikkeeseen laskemalleen julkiselle joukkovelkakirjalainalle tai muulle julkiselle lainalle, joka on otettu noteerattavaksi tai jota on sitouduttu hakemaan noteerattavaksi jossakin arvopaperipörssissä, paitsi jos vakuuden asettaminen on johtunut Suomen lainsäädännön vaatimuksista; tai

(c) liikkeeseenlaskijan muu vähintään kymmenen miljoonan (10.000.000) euron tai sen muun valuutan vasta-arvon määräinen velka erääntyy ennen aikaisesti takaisinmaksettavaksi liikkeeseenlaskijan laiminlyönnin tai sopimusrikkomuksen takia tai jos tällaisen velan pääomaa tai korkoa ei makseta takaisin viimeistään eräpäivänä tai eräpäivän jälkeisenä alkuperäisten sopimusehtojen mukaisena maksuajan pidennysaikana. Liikkeeseenlaskijan antama takaussitoumus rinnastetaan yllä mainittuun velkaan. Lainaosuuden omistajalla ei kuitenkaan ole irtisanomisoikeutta edellä mainitun sopimusrikkomuksen perusteella, mikäli liikkeeseenlaskija on vilpittömässä mielessä kiistänyt tuomioistuimessa tai välimiesmenettelyssä sopimusrikkomuksen perusteen eikä asiassa ole annettu lainvoimaista tuomioita tai päätöksiä; tai

(d) liikkeeseenlaskija on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin.

## 15 Velkojienkokous

Liikkeeseenlaskijan hallituksella on oikeus kutsua koolle lainan velkojien kokous (jäljempänä "**velkojienkokous**") päättämään lainan ehtojen muuttamisesta tai muista jäljempänä mainituista

seikoista. Velkojienkokouksen järjestämisestä on ilmoitettava EFi:lle sen sääntöjen mukaisella tavalla.

Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää yleisten lainaehtojen 18. kohdan mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asialista sekä miten lainaosuuden omistajan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.

Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää liikkeeseenlaskijan hallitus.

Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos läsnäolijat edustavat vähintään 75 %:a lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen 30 minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan liikkeeseenlaskijan hallituksen pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan 14 päivän ja viimeistään 28 päivän kuluttua. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos läsnäolijat edustavat vähintään 25 %:a lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuuden edellytykset.

Velkojien äänioikeus määräytyy velkakirjojen pääomamäärän perusteella.

Liikkeeseenlaskijalla tai sen konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei ole äänioikeutta velkojienkokouksessa. Velkojienkokouksen päätös edellyttää vähintään kahta kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä.

Liikkeeseenlaskijalla ja sen valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.

Velkojienkokouksella on oikeus päättää lainaosuuden omistajia sitovasti:

- (a) lainan ehtojen muuttamisesta sekä
- (b) suostumuksen antamisesta väliaikaiseen poikkeamiseen lainaehdoista.

Kaikkien lainaosuuksien omistajien suostumusta edellyttävät kuitenkin:

- (a) lainan pääoman ja/tai koron alentaminen;
- (b) laina-ajan pidentäminen;
- (c) velkojienkokouksen päätösvaltaisuuden edellytysten muuttaminen; tai
- (d) velkojienkokouksen päätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen.

Suostumukset voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

Velkojienkokous voi päätöksellään oikeuttaa nimetyn henkilön toteuttamaan velkojienkokouksen päätöksen voimaansaattamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Velkojienkokouksen päätökset sitovat kaikkia velkojia riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä velkojienkokouksessa ja riippumatta siitä, onko paperimuotoisten velkakirjojen haltijoiden osalta velkojienkokouksessa päätöksestä tehty merkintä heidän velkakirjoihinsa. Paperimuotoisten velkakirjojen haltijat ovat kuitenkin velvollisia viipymättä toimittamaan velkakirjat liikkeeseenlaskijalle tai sen määräämälle, joka tekee velkakirjoihin asianomaiseen kohtaan merkinnän velkojienkokouksen päätöksestä. EFi:n arvo-osuuksina liikkeeseen lasketun lainan velkojienkokouksen päätöksen katsotaan tulleen lainaosuuden omistajan tietoon, kun se on tallennettu lainan liikkeeseenlaskutilille. Lisäksi lainaosuuksien omistajat ovat velvollisia ilmoittamaan velkojienkokouksen päätöksestä lainaosuuksien myöhemmille siirronsaajille. Velkojienkokouksen päätökset on ilmoitettava myös EFi:lle sen sääntöjen mukaisella tavalla.

## **16 Ylivoimainen este**

Liikkeeseenlaskija, välittäjät, liikkeeseenlaskijan asiamies ja liikkeeseenlaskun hoitaja eivät vastaa vahingosta, joka aiheutuu

(a) viranomaisen toimenpiteestä, sodasta tai sodan uhasta, kapinasta, kansalaislevottomuudesta tai mistä tahansa terroriteosta,

(b) liikkeeseenlaskijasta, välittäjästä, liikkeeseenlaskijan asiamiehestä ja liikkeeseenlaskun hoitajasta riippumattomasta ja niiden toimintaan olennaisesti vaikuttavasta häiriöstä posti- tai puhelinliikenteessä, sähköviestinnässä tai sähkövirran saannissa,

(c) liikkeeseenlaskijan, välittäjän, liikkeeseenlaskijan asiamiehen ja liikkeeseenlaskun hoitajan toiminnon tai toimenpiteen keskeytymisestä tai viivästyisestä tulipalon tai siihen verrattavan muun onnettomuuden vuoksi,

(d) liikkeeseenlaskijan, välittäjän, liikkeeseenlaskijan asiamiehen ja liikkeeseenlaskun hoitajan toimintaan olennaisesti vaikuttavasta työtaistelutoimenpiteestä silloinkaan, kun se koskee vain osaa edellä mainittujen tahojen toimihenkilöistä ja huolimatta siitä, ovatko edellä mainitut tahot siihen osallisena vai ei, tai

(e) muusta näihin verrattavasta ylivoimaisesta esteestä tai vastaavanlaisesta syystä johtuvasta liikkeeseenlaskijan, välittäjän, liikkeeseenlaskijan asiamiehen ja liikkeeseenlaskun hoitajan liiketoiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

## **17 Vanhentuminen**

Jollei eräntynyttä suoritusta ole vaadittu maksettavaksi kolmen (3) vuoden kuluessa sen eräntymisestä, on oikeus maksun saantiin rauennut. Paperimuotoisiin velkakirjoihin liittyvien maksulippujen osalta vaade on esitettävä viiden (5) vuoden kuluessa eräntymisestä.

## **18 Ilmoitukset**

Kaikki lainaa koskevat ilmoitukset saatetaan lainaosuuksien omistajien tietoon julkaisemalla ilmoitus Helsingin Sanomissa tai lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä muulla tavalla.. Ilmoituksen katsotaan tulleen lainaosuuksien omistajien tietoon silloin, kun se on julkaistu edellä mainitun mukaisesti.

## **19 Muut ehdot**

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus tehdä ohjelman ja/tai lainan ehtoihin tarkoituksenmukaisia muutoksia, jotka eivät heikennä lainaosuuksien omistajien asemaa ilman yleisten lainaehtojen 15. kohdan mukaista velkojainkokouksen suostumusta. Liikkeeseenlaskijan on ilmoitettava muutoksista lainaosuuden omistajille yleisten lainaehtojen 18. kohdan mukaisesti.

Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi:

- (a) velkakirjojen nimellisarvon jakaminen pienemmiksi yksiköiksi,
- (b) paperimuotoisena velkakirjana liikkeeseen lasketun lainan liittäminen arvo-osuusjärjestelmään, mikäli liittäminen myöhemmin on mahdollista ja tarkoituksenmukaista,
- (c) arvo-osuusjärjestelmän kehittymisestä johtuvat muutokset, tai
- (d) vähäisten kirjoitusvirheiden korjaaminen.

## **20 Oikeus saada tietoja**

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus saada arvo-osuusjärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettu luettelo lainan velkojista EFi:n arvo-osuuksina liikkeeseen laskettujen lainojen osalta.

## **21 Sovellettava laki ja oikeuspaikka**

Ohjelmaan ja lainaan sovelletaan Suomen lakia. Ohjelmasta ja lainasta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa. Jos kantaja on kuluttaja, hän voi nostaa kanteen sen paikkakunnan alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä hänellä on asuinpaikkansa.



## 6 LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI

### 6.1 Sopimusehdot

Nämä lainakohtaiset ehdot muodostavat yhdessä 28.5.2012 päivättyyn [ja [ ]. 20] ] täydennettyyn] Ohjelmaesitteeseen sisältyvien Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjojen yleisten lainaehtojen kanssa tämän lainan ehdot. Yleisiä lainaehtoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehdoissa ei ole toisin määrätty. Mahdolliset alustavat ehdot on merkitty tähdellä \*). Lopulliset lainaehdot ovat nähtävillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen ”Hypo / JVK-ohjelma” alta arviolta kahden viikon kuluttua merkintäajan päättymisestä.

Liikkeeseenlaskijaa ja lainaa koskevat tiedot ilmenevät Ohjelmaesitteestä, viitatuista asiakirjoista ja näistä lainakohtaisista ehdoista.

*[Seuraavat kaksi kappaletta korvaavat kaksi edellistä, jos kyseessä on sarjalainan muu kuin ensimmäinen lainaerä ja tuo ensimmäinen lainaerä on laskettu liikkeeseen aiemmin päivätyn ohjelmaesitteessä]*

Nämä lainakohtaiset ehdot muodostavat yhdessä [ ], [ ].20[ ] päivättyyn ohjelmaesitteeseen (”Aiempi ohjelmaesite”) sisältyvien Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjojen yleisten lainaehtojen kanssa tämän lainan ehdot. Yleisiä lainaehtoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehdoissa ei ole toisin määrätty. Mahdolliset alustavat ehdot on merkitty tähdellä \*). Lopulliset lainaehdot ovat nähtävillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen ”Hypo / JVK-ohjelma” alta arviolta kahden viikon kuluttua merkintäajan päättymisestä.

Liikkeeseenlaskijaa ja lainaa koskevat tiedot ilmenevät 28.5.2012 päivätystä [ja [ ]. 20] ] täydennetyistä] Ohjelmaesitteestä, viitatuista asiakirjoista (mukaan luettuna Aiempaan ohjelmaesitteeseen sisältyvät yleiset lainaehdot) ja näistä lainakohtaisista ehdoista.

[VAIKKA LAINAEHTOJEN MUKAINEN TAKAISIN MAKSETTAVA MÄÄRÄ ON LAINAN NIMELLISARVO, SIJOITTAJA VOI MENETTÄÄ OSAN MERKINTÄHINNASTA, JOS LAINA ON MERKITY YLIKURSSIIN.]

[LAINAN TAKAISIN MAKSETTAVA MÄÄRÄ VOI LAINAEHTOJEN MUKAAN OLLA PIENEMPI KUIN SEN NIMELLISARVO, JOLLOIN SIJOITTAJA VOI MENETTÄÄ MERKINTÄHINNAN OSITTAIN TAI KOKONAAN.]

Lainan nimi:	[ ]
Liikkeeseenlaskija:	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Lainan järjestäjä:	[nimi ja osoite]
Lainan välittäjä(t):	[nimi ja osoite]
[Liikkeeseenlaskijan asiamies ja maksuasiamies] / ] Liikkeeseenlaskun hoitaja:	[nimi ja osoite]
Liikkeeseenlaskuun osallistuvan Järjestäjän/välittäjän intressit:	[toimialaan liittyvä normaali kaupallinen intressi / mahdollinen muu intressi]
Lainan pääoma ja valuutta:	Enintään [ ] [euroa/muu valuutta]

Lainan etuoikeusasema:	[Sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla/debentuuri, jolla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus]
Vakuus:	[Määrittele jos kyllä / Ei]
Lainan muoto:	Paperimuotoinen/Arvo-osuusmuotoinen
Velkakirjojen nimellisarvo/ ja litterointi/ arvo-osuuksien yksikkökoko:	[                    ]
Arvo-osuuksien lukumäärä:	enintään [    ] kappaletta
Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä:	[                    ]
Merkintäpalkkio:	[                    ]
Liikkeeseenlaskupäivä:	[                    ]
Emissiokurssi:	[                    ]
Takaisinmaksupäivä/t:	[                    ]
Takaisinmaksumäärä:	[Mikäli takaisinmaksumäärä ei ole lainan pääoman nimellisarvo, ilmoitetaan takaisinmaksuerien suuruus]
Korko / hyvitys:	[Määrittele, onko ns. nollakuponkinen laina tai mitä yleistä lainaehtoa 8.1 (Kiinteä korko), 8.2 (Vaihtuva viitekorko), tai 8.3 (Muu peruste hyvityksen määräytymiselle) sovelletaan, sekä vaadittavat seuraavat yksityiskohdat:  Ehto 8.1 (Kiinteä korko): Korkoprosentti [Ensimmäisen korkojakson alkamispäivä, mikäli ei liikkeeseenlaskupäivä] Koronmaksupäivä/t  Ehto 8.2 (Vaihtuva viitekorko): [Vaihtuva viitekorko; määrittele jos muu kuin EURIBOR] [Ensimmäisen korkojakson alkamispäivä, mikäli ei liikkeeseenlaskupäivä] Marginaali Korkojakson pituus Koronmaksupäivä/t]

	Ehto 8.3 (Muu peruste hyvityksen määräytymiselle) [Määrittele laskentaperuste ja muut tarvittavat ehdot, mukaan luettuna kohde-etuuden tai –etuuksien lähtöarvon ja päätösarvon määrittäminen ja osallistumisaste]
Laskenta-asiamies:	[Määrittele tarvittaessa]
Koronlaskuperuste:	[Todelliset/todelliset (ICMA / ISDA)], Todelliset/365, Todelliset/360, Eurobond sääntö tai 30/360]
Koron vähimmäis-/enimmäismäärä:	[Määrittele vähimmäis-/enimmäismäärä]
Pankkipäiväoletama:	[Mainitaan, jos kysymyksessä on vaihtuva viitekorko tai jos kiinteän koron osalta käytetään muuta kuin yleisissä ehdoissa mainittua.]
Liikkeeseenlaskijan oikeus ennenaikaiseen takaisinmaksuun:	Kyllä/Ei [Jos Kyllä, niin määrittele maksettava määrä ja maksupäivä sekä yleisten lainaehtojen kohdan 13.2 mukaiset ja muut tarpeelliset ehdot. Mikäli ennen aikaisesti takaisinmaksettava määrä ei ole lainan pääoman nimellisarvo, ilmoita maksettava määrä tai laskentakaava.]
Velkojan oikeus vaatia ennenaikaista takaisinmaksua:	Kyllä/Ei [Jos Kyllä, niin määrittele ilmoituksen antamiselle varattu vähimmäisaika sekä yleisten lainaehtojen kohdan 13.3 mukaiset ja muut tarpeelliset ehdot. Mikäli ennenaikaisesti takaisinmaksettava määrä ei ole lainan pääoman nimellisarvo, ilmoita maksettava määrä tai laskentakaava].
Koron ja pääoma maksutapa (muu kuin arvo-osuuksina EFi:ssa liikkeeseen laskettu laina):	[ ]
Arvo-osuuksien luovutus:	Arvo-osuudet kirjataan merkitsijöiden ilmoittamille arvo-osuustileille arviolta [ ]
[Osake- osakeindeksi- ja rahasto- sidonnaiset lainat]	
[Osakesidonnaiset lainat]	
[Lähtö- tai arvostuspäivän siirtyminen:	Yleisten ehtojen kohta 11.1.1 soveltuu / Ellei sovellu, määrittele]

[Lainaehtojen muuttaminen osaketta koskevan muutoksen vuoksi:	Yleisten ehtojen kohta 11.1.2 soveltuu / Ellei sovellu, määrittele]
[Korjaus osakkeen kurssiin:	Yleisten ehtojen kohta 11.1.3 soveltuu / Ellei sovellu, määrittele]
[Osakeindeksisidonnaiset lainat]	
[Lähtö- tai arvostuspäivän siirtyminen:	Yleisten ehtojen kohta 11.2.1 soveltuu / Ellei sovellu, määrittele]
[Lainaehtojen muuttaminen indeksiiä koskevan muutoksen vuoksi:	Yleisten ehtojen kohta 11.2.2 soveltuu / Ellei sovellu, määrittele]
[Korjaus indeksin kurssiin:	Yleisten ehtojen kohta 11.2.3 soveltuu / Ellei sovellu, määrittele]
[Rahastosidonnaiset lainat]	
[Lähtö- tai arvostuspäivän siirtyminen:	Yleisten ehtojen kohta 11.3.1.1 / 11.3.1.2 soveltuu / Ellei sovellu, määrittele]
[Lainaehtojen muuttaminen rahastoa koskevan muutoksen vuoksi:	Yleisten ehtojen kohta 11.3.2 soveltuu / Ellei sovellu, määrittele]
[Viitevelallisen velanhoitokäyttämiseen sidotun lainan erityisehdot:	Määrittele]
Lainan ISIN-koodi:	[                    ]
Muut ehdot:	[                    ]

## 6.2 Muut tiedot

Nämä tiedot joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta esitetään soveltuvin osin kunkin lainan liikkeeseenlaskun yhteydessä.

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla velkakirjat lasketaan liikkeelle:

Liikkeeseenlaskijan hallituksen [            ]  
antaman valtuutuksen nojalla.

Liikkeeseenlaskun luonne:

Ns. yksittäinen laina/sarjalaina, jota tarjotaan  
/ei tarjota yleisölle.

Merkintäaika:

[            ]

Merkintäpaikat:

[            ]

Merkintäoikeudet:

Merkintäoikeutta ei ole rajattu.

Merkintä- tai kauppahinnan  
maksutapa:

[Määrittele , jos muu kuin yleisten  
lainaehtojen kohdan 5.1 mukainen]

Merkintäsitoumukset:

Kyllä /Ei [Jos Kyllä, niin määrittele Komission  
asetuksen 809/2004 liitteen V kohtien 5.4.3  
ja 5.4.4 mukaan]

Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle:

[            ]

Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta  
tai merkinnän keskeyttämisestä:

[Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai  
merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän  
johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja  
verkkosivuilla [www.hypo.fi/sijoittajille](http://www.hypo.fi/sijoittajille).

Mikäli liikkeeseenlasku peruutetaan tai  
merkintöjä pienennetään ylimerkinnän  
johdosta, liikkeeseenlaskija maksaa  
merkinnästä maksetun rahamäärän takaisin  
merkitsijän ilmoittamalle tilille viiden (5)  
pankkipäivän kuluessa peruutus- tai  
pienennyksestä päättämispäivästä lukien.

[Lainan tuotto:

Lainan efektiivinen korkotuotto prosentti  
sijoittajalle liikkeeseenlaskupäivänä  
emissiokurssin ollessa 100 % on [    ] %]

[Kohde-etuuden arvon vaikutus]

[Jos vähimmäismerkintämäärä ja/tai arvo-  
osuuden yksikkökoko on alle 100.0000  
euroa ja hyvityksen maksamisperuste on  
yleisten lainaehtojen kohdan 8.3. (Muu  
hyvitys ja hyvityksen määräytymisperuste)

mukainen ja/tai lainan takaisinmaksumäärä ei ole sen pääoman nimellisarvo, anna selkeä ja seikkaperäinen selvitys kohde-etuuden arvon muutoksen ja maksettavan hyvityksen ja/tai lainan takaisinmaksumäärän välisestä suhteesta erityisesti tilanteessa, jossa riskit ovat suurimmillaan]

[Selvitys mahdollisesta kohde-etuudesta, ja jos niitä on useampia, niiden painotuksista:

Tietoja kohde-etuuden arvon kehityksestä ja sen volatiliiteetista ennen laina-ajan alkamista on saatavilla [Määrittele] ja laina-aikana [Määrittele]

Kohde-etuusarvopaperin/arvopapereiden liikkeeseenlaskija(t) on/ovat [Määrittele] ja arvopaperin/arvopapereiden ISIN-koodi(t) on/ovat [ ]

JA

Kohde-etuusindeksi(t) on/ovat [ ] ja tietoja sen/niiden kehityksestä on saatavilla [Määrittele]

TAI

Kohde-etuus on/ovat [Määrittele jos muu kuin osake tai indeksi]

Markkina- tai toimitushäiriöiden vaikutus kohde-etuuteen [Määrittele]

Kohde-etuuden muutokset [Määrittele]

Liikkeeseenlaskukustannukset:

[ ]

Strukturointikustannus:

[Lainan vuotuinen strukturointikustannus on noin [ ]% vastaten noin [ ]%:n kokonaiskustannusta laskettuna koko laina-ajalle. Arvio perustuu Lainan sisältämien korko- ja johdannaismarkkinatilanteeseen [ ].201[ ].

Strukturointikustannus sisältää kaikki liikkeeseenlaskijalle lainasta aiheutuvat kulut, kuten liikkeeseenlasku-, lisenssi-, materiaali-, markkinointi-, selvitys- ja säilytyskustannukset.]

Arvio lainasta liikkeeseenlaskijalle  
kertyvästä pääomasta sekä  
suunniteltu käyttötapa:

Enintään [ ] % lainan pääomasta. Laina on  
osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.

Listaus:

[Tullaan hakemaan Helsingin  
Arvopaperipörssiin / muulle markkinapaikalle  
/ Ei tulla hakemaan]

Arvio listauksen alkamisesta:

[ ]

Lainan mahdollisia erityisriskejä:

[ ]

Helsingissä, [ ]. päivänä [ ]kuuta 201[ ].

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

## 7 MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE

### 7.1 Verotus

*Tämän joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen verokohtelu määräytyy kunkin lainaosuuden omistajan yksilöllisten olosuhteiden mukaan ja se voi tulevaisuudessa muuttua.*

Liikkeeseenlaskija perii maksettavasta korosta tai muusta hyvityksestä kulloinkin voimassa olevien lakien ja veroviranomaisten määräysten ja ohjeiden perusteella maksettavaksi määrätyn veron.

Yleisön merkittäväksi tarkoitetuista lainoista maksettava korko on korkotulon lähdeverosta annetun lain (1341/1990) mukaisen lähdeveron alaista Suomessa asuville luonnollisille henkilöille ja suomalaisille kuolinpesille. Lähdevero on 30 % lainalle maksetusta korosta, joka kertyy 1.1.2012 jälkeen. Aiemmin kertyneeseen korkoon sovelletaan kunakin vuonna voimassa ollutta lähdeveroprosenttia, joka vuosina 2005-2011 oli 28 %.

Eduskunnassa käsiteltävänä olevan hallituksen esityksen 32/2012 mukaan korkotulon lähdeverosta annettua lakia ei kuitenkaan sovellettaisi, jos lainasta ei ole laadittava esitettä sillä perusteella, että (1) lainan vähimmäismerkintämäärä tai arvo-osuuden yksikkökoko on vähintään 100.000 euroa, (2) lainaa tarjotaan vain kokeneille sijoittajille, tai (3) lainaa tarjotaan kussakin ETA-valtiossa enintään 150:lle sijoittajalle, jotka eivät ole kokeneita sijoittajia, vaikka laina laskettaisiin liikkeeseen esimerkiksi lainaohjelman alla. Tällaisesta lainasta Suomessa asuville luonnollisille henkilöille ja suomalaisille kuolinpesille maksettavasta korosta tai muusta hyvityksestä toimitettaisiin ennakkoperintälain (1118/1996) mukainen ennakonpidätys. Korot ja hyvitykset olisivat tuloverolain (1535/1992) alaista pääomatuloa. Lopullisessa verotuksessa pääomatuloihin sovellettava veroprosentti on 50.000 euroon asti 30 % ja sen ylittävältä osalta 32 %. Pääomatulojen ennakonpidätysprosentti vuodelle 2012 on 30 %.

Jos lainaosuus myydään laina-aikana, verotetaan mahdollista luovutusvoittoa ja saatua kertynyttä korkoa (jälkimarkkinahyvitys) pääomatulona.. Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa saadusta jälkimarkkinahyvityksestä ennakonpidätyksen.

Mahdollinen luovutustappio on vähennyskelpoinen vain verotettavista luovutusvoitoista myyntivuonna ja sitä seuraavien viiden (vuonna 2009 ja sitä ennen syntyneet tappiot kolmen) verovuoden ajan.

Ostettaessa lainaosuuksia laina-aikana on maksettu jälkimarkkinahyvitys vähennyskelpoinen erä pääomatulojen verotuksessa tai niiden puuttuessa tuloverolain sallimissa rajoissa ansiotulojen verotuksessa.

Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa maksetuista jälkimarkkinahyvityksistä tiedon Verohallinnolle. Muun muassa luottolaitokset, sijoituspalveluyritykset ja tilinhoitajayhteisöt toimittavat Verohallinnolle myös tiedot joukkovelkakirjalainojen myynneistä ja muista luovutuksista, mikäli luovutusvoiton tai –tappion laskemiseksi tarpeelliset tiedot ovat sillä sellaisessa muodossa, että ne voidaan antaa. Saatu jälkimarkkinahyvitys ja mahdollinen luovutusvoitto tai –tappio on tarkistettava veroilmoituksesta ja tarvittaessa täydennettävä siihen.

Muulle yhteisölle kuin yleishyödylliselle yhteisölle, samoin kuin yhtymälle, korko on veronalaista tuloa.



Edellä olevat verotusta koskevat tiedot perustuvat ohjelmaesitteen päiväyspäivänä voimassa olevaan lainsäädäntöön ja muihin julkisesti tiedossa oleviin seikkoihin, jotka voivat laina-aikana muuttua.

## **7.2 Lainan jälkimarkkinat**

Mikäli lainakohtaisissa ehdoissa on määrätty, että laina listataan, tullaan pörssilistausta koskeva hakemus jättämään Helsingin Arvopaperipörssille edellyttäen, että lainaa on merkitty vähintään 200.000 euroa. Laina, jonka merkintäaika on jatkuva, haetaan pörssilistalle viipymättä edellytysten täytyttyä. Listatun lainan lisäliikkeeseenlaskut tullaan ilmoittamaan pörssiin listatun lainan liikkeessä olevan määrän muutoksina.

## **7.3 Lainan efektiivinen tuotto**

Kiinteäkorkoisen lainan efektiivinen korkotuotto prosentti ilmoitetaan lainakohtaisissa ehdoissa. Lainan efektiivinen tuotto riippuu kulloinkin voimassaolevasta emissiokurssista ja lainalle maksettavasta korosta nousten emissiokurssia alennettaessa ja laskien emissiokurssia nostettaessa. Efektiivinen tuotto on laskettu arvopaperimarkkinoilla yleisesti käytetyllä nykyarvomenetelmällä. Vaihtuvakorkoisen lainan efektiivistä korkotuotto prosenttia ei ole mahdollista laskea.

# **8 SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYSTÄ KOSKEVAT TIEDOT**

## **8.1 Yleiset tiedot liikkeeseenlaskijasta**

Suomen Hypoteekkiyhdistys, Y-tunnus 0116931-8, on perustettu 24.10.1860. Se on merkitty kaupparekisteriin 22.2.1980 numerolla 277.576. Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena on koko Suomi.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) sekä laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978). Finanssivalvonta valvoo viranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa.

Hypoteekkiyhdistys on oikeudelliselta muodoltaan hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain tarkoittama hypoteekkiyhdistys.

Hypoteekkiyhdistyksen jäseniä ovat lainanottajat. Lainanottajat, jotka ovat Hypoteekkiyhdistykseltä saaneet lainaa ainoastaan valtion varoista, eivät kuitenkaan ole Hypoteekkiyhdistyksen jäseniä. Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet käyttävät ylintä päätösvaltaa Hypoteekkiyhdistyksen kokouksissa niissä asioissa, jotka kuuluvat kokouksen päätettäviin. Jäsenenä oleva lainanottaja on velvollinen suorittamaan Hypoteekkiyhdistykselle liittymismaksun, jonka suuruuden hallitus vahvistaa. Jäsenillä ei ole oikeutta voittoon eikä omaisuuteen.

Sääntöjen 2 §:n mukaan Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen sekä muuhun tarkoitukseen.

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taseen loppusumma 31.12.2011 oli 818 miljoonaa euroa. Konsernin tilivuoden 2011 liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 4,0 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 31.12.2011 oli 16,7 %.

## **8.2 Liiketoiminnan kuvaus**

### **8.2.1 Päätoimialat ja päämarkkinat**

Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakkaitaan internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevilla asiakastiloissaan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki.

Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitoslupan mukaista vähittäispankkitoimintaa. Hypoteekkiyhdistyksen tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Hypoteekkiyhdistyksen asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoitukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja sisältävät asuinhuoneistojen lisäksi asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokrattaviksi ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetut asuntotontit ja asukasosaomistajille vuokratut osaomistusasunnot. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja Visa-korttien lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon.

Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta mahdollistaa Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luottoyhteisönä tai Suomen AsuntoHypoPankki Oy:lle talletuspankkina lain edellytykset täytettyään ja liikkeeseenlaskun edellyttämän luvan saatuaan laskea liikkeeseen katettuja joukkolainoja (covered bond). Päätöksiä tarvittavan luvan hakemisesta tai liikkeeseenlaskusta ei Hypossa kuitenkaan ole tehty.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sitoumukset luokitellaan luottolaitoslain mukaisessa vakavaraisuuslaskennassa samaan ryhmään kuin esimerkiksi talletuspankkien sitoumukset.

### **8.2.2 Organisaatorakenne**

Hypoteekkiyhdistyksen täysin omistama tytäryhtiö on Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa 61,9 % Bostadsaktiebolaget Taoksesta sekä 81,4 % kiinteistötytäryhtiö Asunto Oy Vanhaväylä 17:sta ja 100 % Asunto Oy Eiran Helmestä. Tietoja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä, muista tytäryhtiöistä sekä Hypoteekkiyhdistyksen osakkuusyhtiöistä esitetään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksissä 2010 ja 2011.

### **8.2.3 Kehitysnäkymät**

Tilikauden 1.1. – 31.12.2011 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Tilinpäätökseen 2011 liitettyssä toimintakertomuksessa on todettu seuraavaa: ” Vuoden 2012 asuntomarkkinavuosi alkaa epävarmuuden ilmapiirissä. Uskomme kuitenkin, että Hypolla,

asuntorahoituksen erikoistoimijana, on hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2012. Arvioimme vuoden 2012 ensimmäisen puoliskon tuloksen muodostuvan vuoden 2011 ensimmäisen puoliskon tulosta vastaavaksi.”

#### 8.2.4 Hallinto- ja johtoelimet

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät luottolaitosten toimintaa sääntelevät yleiset lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, on sillä joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. Selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä on julkaistu erillisenä asiakirjana, joka on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksestä ja sen kotisivuilta osoitteesta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) / Hypo / johtaminen ja hallinnointi.

*Hypoteekkiyhdistyksen kokous, hallintoneuvosto ja hallitus*

Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet käyttävät ylintä päätösvaltaa Hypoteekkiyhdistyksen kokouksissa niissä asioissa, jotka kuuluvat kokouksen päätettäviin.

Hypoteekkiyhdistyksen asioita hoitavat hallintoneuvosto, hallitus ja toimitusjohtaja. Tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä on julkaistu erillisenä selvityksenä sekä linkitettyinä kotisivuilla osoitteessa [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) / Hypo / johtaminen ja hallinnointi, jossa tehdään päivityksiä tarvittaessa.

#### Hallintoneuvoston jäsenet 1.4.2012:

Markku Koskela hallintoneuvoston puheenjohtaja kauppatieteiden tohtori	Helsingin Yliopisto, Taloustieteen laitos PL 27 00014 Helsingin yliopisto	professori
Väinö Teperi hallintoneuvoston varapj oikeustieteen kandidaatti	Asianajotoimisto Teperi & Co Oy Kalevankatu 12 00100 Helsinki	asianajaja
Antti Arjanne oikeustieteen kandidaatti	United Trusts Oy Annankatu 22 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Elina Bergroth filosofian maisteri	Oulun seudun ammattikorkeakoulu, Tekniikan yksikkö Kotkantie 1 90250 Oulu	lehtori
Mikael Englund diplomi-insinööri, MBA	Vakuutusosakeyhtiö Garantia PL 600 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Markus Heino oikeustieteen kandidaatti, varatuomari	Skanska Kodit Oy PL 114 00101 Helsinki	Business Area Director

Hannu Hokka kauppatieteiden maisteri	Apteekkien Eläkekassa Kalevankatu 13 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Helena Jaatinen oikeustieteen kandidaatti	Merimieseläkekassa Uudenmaankatu 16 A 00120 Helsinki	toimitusjohtaja
Tauno Jalonen	Suomen Yrittäjien Sypoint Oy PL 999 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Kari Joutsa oikeustieteen kandidaatti, varatuomari.	Oravanpesä 2 26100 Rauma	
Markku Koskinen talonrakennusinsinööri	Helsingin seurakuntayhtymä Kolmas linja 22 B 00530 Helsinki	kiinteistöjohtaja
Kallepekka Osara agrologi	Nukarintie 65 39100 Hämeenkyrö	maanviljelijä
Jukka Räihä oikeustieteen kandidaatti	Risto Rytin tie 24 A 00570 Helsinki	varatuomari
Hannu Tarkkonen yo-merkonomi	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera Palkkatilanportti 1 00240 Helsinki	toimitusjohtaja
Riitta Vahela-Kohonen filosofian maisteri	Savonlinnan kaupunki Olavinkatu 27 57130 Savonlinna	projektipäällikkö
Veikko M. Vuorinen	Interavanti Oyj Mannerheimintie 118, 9 krs. 00270 Helsinki	toimitusjohtaja

#### **Hallituksen jäsenet 1.4.2011:**

Jarmo Leppiniemi hallituksen puheenjohtaja kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2000	Mechelininkatu 12 A 00100 Helsinki	professori
Sari Lounasmeri hallituksen varapj kauppatieteiden maisteri hallituksessa vuodesta 2011	Suomen Pörssisäätiö Fabianinkatu 14 00100 HELSINKI	toimitusjohtaja

Harri Hiltunen kauppatieteiden maisteri, ekonomi	Suomen Kiinteistöliitto ry Annankatu 24 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Matti Inha oikeustieteen kandidaatti hallituksessa vuodesta 2002	Suomen Hypoteekkiyhdistys PL 509 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Hannu Kuusela kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2001	Tampereen Yliopisto Johtamiskorkeakoulu PL 604 33014 Tampere	professori
Teemu Lehtinen valtiotieteiden tohtori, diplomi- insinööri hallituksessa vuodesta 2005	Veronmaksajien keskusliitto ry, Verotieto Oy Kalevankatu 4 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Ari Pauna oikeustieteen kandidaatti hallituksessa vuodesta 2006	Suomen Hypoteekkiyhdistys PL 509 00101 Helsinki	varatoimitusjohtaja
Vesa Vihriälä valtiotieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2012	Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA Lönrotinkatu 4 B 00120 Helsinki	toimitusjohtaja
Tuija Virtanen kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2009	Aalto -yliopiston kaupparkeakoulu PL 21220 00076 Aalto	yliaassistentti

Hallituksen jäsenten työosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki (käyntiosoite), ja PL 509, 00101 Helsinki (postiosoite).

Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja on Matti Inha. Toimitusjohtajan varamiehenä toimii varatoimitusjohtaja Ari Pauna.

Tiettyjen hallinto- ja johtoelimissä olevien henkilöiden työnantajayhtiöt ovat asiakassuhteessa Hypoteekkiyhdistykseen. Pakottavan erityislainsäädännön mukaan hallintoneuvoston jäseneksi ei voida valita henkilöä, joka ei ole hypoteekkiyhdistyksen jäsen eli lainansaaja. Hypoteekkiyhdistyksiä koskeva pakottava erityislainsäädäntö edellyttää, että toimitusjohtaja ja tämän varamies ovat hallituksen jäseniä.

Hypoteekkiyhdistyksen hallinto-, johto-, ja valvontaelinten jäseniä koskevia tietoja on esitelty tilinpäätöksien 2010 ja 2011 liitetiedoissa. Näiden henkilöiden liikkeeseenlaskijayhtiössä hoitamien tehtävien ja heidän yksityisten etujensa tai muiden tehtäviensä välillä ei ole eturistiriitaa.

### **8.3 Tiedot liikkeeseenlaskijan varoista ja vastuista, rahoitusasemasta sekä toiminnan tuloksesta**

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin IFRS –standardien sekä SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti laaditut Tuloslaskelma 1.1.2011 – 31.12.2011, Tase 31.12.2011, Laskelma oman pääoman muutoksista 1.1.2011 – 31.12.2011 ja Rahavirtalaskelma 1.1.2011 – 31.12.2011 ovat tämän esitteen kohdassa 8.4 alkaen sivulta 45.

Tilikauden 1.1. – 31.12.2011 päättymisen jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisen asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Hypoteekkiyhdistyksen tuorein tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2011 päättynyttä tilikautta. Tuon päivämäärän jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta eikä sen kehitysnäkymissä ole tapahtunut olennaista kielteistä muutosta, ellei tästä ohjelmaesitteestä tai siihen viittaamalla liitetyistä asiakirjoista muuta ilmene.

Viimeisen 12 kuukauden aikana ei ole ollut hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyjä, joilla olisi ollut merkittävä vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä tai oikeudenkäyntejä olisi vireillä tai uhkaamassa.

Hypoteekkiyhdistyksen tilintarkastetut tilinpäätökset (emo ja konserni) ja tilintarkastuskertomukset kahdelta viimeksi päättyneeltä tilikaudelta ovat nähtävillä Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa, Yrjönkatu 9, 00120 Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernitilinpäätös sisältäen konsernin ja emoyhtiön tilinpäätökset sekä niihin liitetyt toimintakertomukset vuosilta 2010 ja 2011 ovat viitattuina asiakirjoina saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen ”Hypo / taloudelliset tiedot” alta.

## 8.4 Konsernin tuloslaskelma, tase, laskelma oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelma ja taloudelliset tunnusluvut

### KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2011-31.12.2011, IFRS

1000 euroa	2011	2010
Korkotuotot	17 507,9	14 849,4
Korkokulut	-15 749,9	-14 351,8
KORKOKATE	1 758,1	497,6
Palkkiotuotot	2 041,4	1 770,4
Palkkiokulut	-10,0	-8,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1,1	0,0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4,0	-27,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6 276,5	5 620,7
Liiketoiminnan muut tuotot	38,2	26,7
Hallintokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 703,1	-2 076,0
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-408,3	-164,1
Muut henkilösivukulut	-86,7	-48,7
Muut hallintokulut	-2 514,6	-2 794,1
Hallintokulut yhteensä	-5 712,8	-5 082,9
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-231,5	-268,7
Liiketoiminnan muut kulut	-313,8	-241,0
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	154,8	-41,5
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>4 005,9</b>	<b>2 245,7</b>
Tuloverot	-645,7	-630,7
<b>VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	<b>3 360,3</b>	<b>1 615,0</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>3 360,3</b>	<b>1 615,0</b>

### KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2011-31.12.2011, IFRS

1000 euroa	2011	2010
Tilikauden voitto	3 360,3	1 615,0
Muut laajan tuloksen erät		
Voittovarojen varaaminen yleishyöd. Tark. ja muut oikaisut	0,0	-0,5
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	-1 319,9	2 230,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-6,6	7,6
	-1 326,5	2 238,3
Yhteisöverokannan muutos		
Edellisen tilikauden voittovarot	266,0	0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-1 060,5	2 237,9
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>2 299,8</b>	<b>3 852,9</b>

## KONSERNIN TASE 31.12.2011, IFRS

1000 euroa	2011	2010
VASTAAVAA		
Käteiset varat	24,1	29,6
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Muut	84 164,8	14 597,9
Saamiset luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	6 457,9	4 707,3
Muut	4 677,5	21 515,1
	<u>11 135,4</u>	<u>26 222,3</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	614 991,3	520 448,7
Saamistodistukset		
Julkisyhteisöiltä	1 999,1	3 999,5
Muilta	24 697,8	17 955,1
	<u>26 696,8</u>	<u>21 954,6</u>
Osakkeet ja osuudet	112,8	112,8
Johdannaissopimukset	414,8	627,0
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	476,8	658,0
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	64 964,6	61 255,2
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	869,0	875,2
Muut aineelliset hyödykkeet	277,7	333,5
	<u>66 111,3</u>	<u>62 463,9</u>
Muut varat	8 440,5	10 867,4
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	3 842,9	1 656,6
Laskennalliset verosaamiset	1 544,5	1 196,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>817 956,1</u>	<u>660 835,2</u>



## KONSERNIN TASE 31.12.2011

1000 euroa

2011

2010

## VASTATTAVAA

## VIERAS PÄÄOMA

## Velat luottolaitoksille

Keskuspankeille

40 000,0

0,0

Luottolaitoksille

Vaadittaessa maksettavat

8 686,6

0,0

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

130 502,3

99 030,2

---

179 188,9

99 030,2

## Velat yleisölle ja julkisyhteisöille

Talletukset

Vaadittaessa maksettavat

109 986,4

102 524,3

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

88 657,5

27 997,0

---

198 644,0

130 521,3

Muut velat

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

65 323,0

78 947,2

---

263 967,0

209 468,6

## Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Joukkovelkakirjat

202 798,7

215 838,3

Muut

72 375,1

38 936,3

---

275 173,8

254 774,6

## Johdannaissopimukset

5 452,7

5 145,0

## Muut velat

Muut velat

4 061,6

5 559,4

## Siirtovelat ja saadut ennakot

5 333,1

4 070,4

## Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

Muut

1 020,0

1 360,0

## Laskennalliset verovelat

8 224,8

8 192,6

## OMA PÄÄOMA

## Peruspääoma

5 000,0

5 000,0

## Muut sidotut rahastot

Vararahasto

22 789,8

22 689,8

Käyvän arvon rahasto

Rahavirran suojauksesta

-4 663,2

-3 343,3

Käypään arvoon arvostamisesta

50,4

57,0

## Vapaat rahastot

Muut rahastot

22 923,5

21 173,5

## Edellisten tilikausien voitto

26 073,3

26 042,3

## Tilikauden voitto

3 360,3

1 615,0

---

75 534,1

73 234,4

## VASTATTAVAA YHTEENSÄ

---

---

817 956,1

660 835,2

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1.2011-31.12.2011

1000 euroa	Peruspää- oma	Uudelleen- arvostusrahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2010	5 000,0	5 137,8	22 589,8	-5 524,6	18 923,5	23 255,0	69 381,5
Aikaisempia kausia koskevan virheen oikaisu )		-5 137,8				5 137,8	0,0
Tilikauden voitto						1 615,0	1 615,0
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu						-0,5	-0,5
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			100,0		2 250,0	-2 350,0	0,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-3 021,3			-3 021,3
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				6 035,8			6 035,8
Laskennallisten verojen muutos				-783,8			-783,8
Myytävissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				-17,1			-17,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				27,4			27,4
Laskennallisten verojen muutos				-2,7			-2,7
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä							0,0
Laskennallisten verojen muutos							0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä			100,0	2 238,3	2 250,0	-2 350,5	2 237,9
Oma pääoma 31.12.2010	5 000,0	0,0	22 689,8	-3 286,3	21 173,5	27 657,3	73 234,4

\*) Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonkorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona käytettiin

FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla ja vanha FAS-tilinpäätöksen mukainen arvonkorotusrahasto muutettiin IFRS-siirtymähetkellä

uudelleenarvostusrahastoksi. Vuonna 2011 tehdyn uudelleenarvioinnin perusteella kuitenkin todettiin, että oikeampi tapa olisi esittää tätä vanhaa arvonkorotusrahastoa vastaava

erä edellisen tilikauden voittovaroissa. Näin ollen korjaus tehtiin vertailukauden aloittavaan taseeseen IAS 8.42 ja IAS 8.49 mukaisesti.

Korjauksella ei ollut vaikutusta oman pääoman kokonaismäärään, tulokseen tai konsernin vakavaraisuuteen.

1000 euroa	Peruspää- oma	Uudelleen- arvostusrahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2011	5 000,0	0,0	22 689,8	-3 286,3	21 173,5	27 657,3	73 234,4
Tilikauden voitto						3 360,3	3 360,3
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien							
laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus						266,0	266,0
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			100,0		1 750,0	-1 850,0	0,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-5 174,0			-5 174,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				3 515,5			3 515,5
Laskennallisten verojen muutos				338,6			338,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				-6,2			-6,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-4,0			-4,0
Laskennallisten verojen muutos				3,7			3,7
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto							
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä							0,0
Laskennallisten verojen muutos							0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä			100,0	-1 326,5	1 750,0	-1 584,0	-1 060,5
Oma pääoma 31.12.2011	5 000,0	0,0	22 789,8	-4 612,8	22 923,5	29 433,6	75 534,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2011- 31.12.2011

1000 euroa	2011	2010
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	15 967,5	15 063,7
Maksetut korot	-14 285,8	-15 774,6
Palkkiotuotot	2 105,9	1 721,2
Palkkiokulut	-10,0	-8,1
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1,1	0,0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4,0	-27,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6 322,5	5 549,8
Liiketoiminnan muut tuotot	38,2	26,7
Hallintokulut	-3 262,2	-6 678,3
Liiketoiminnan muut kulut	-355,0	-241,0
Luotto- ja takaustappiot	154,8	-41,5
Tuloverot	-1 945,5	-766,6
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	4 735,4	-1 176,1
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-94 074,5	-5 617,2
Sijoituskiinteistöt	-5 173,8	6 090,2
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-99 248,3	473,1
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	68 122,7	14 719,0
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	68 122,7	14 719,0
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-26 390,2</b>	<b>14 016,0</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuuden lisäys	11,7	-86,9
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)		
Saadut osingot		
Osakesijoitusten nettotuotot		
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>11,7</b>	<b>-86,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	154 335,7	39 227,0
Pankkilainat, takaisinmaksut	-74 177,0	-43 713,5
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-13 484,0	-23 108,3
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	64 390,5	75 162,9
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-78 568,6	-102 092,1
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	139 159,9	73 779,6
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-105 721,1	-74 201,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-340,0	-340,0
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>85 595,4</b>	<b>-55 286,2</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>59 216,9</b>	<b>-41 357,2</b>
Rahavarat tilikauden alussa	62 804,3	104 161,5
Rahavarat tilikauden lopussa	122 021,2	62 804,3
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>59 216,9</b>	<b>-41 357,2</b>

## TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2007 - 2011

	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
<b>Konserni</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liikevaihto, milj. €	34,9	33,4	30,8	23,1	26,8
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	9,5	1,5	3,0	2,2	4,0
% liikevaihdosta	27,3	4,4	9,8	9,7	14,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)	10,2	1,4	3,1	2,3	4,1
Koko pääoman tuotto % (ROA)	1,2	0,2	0,3	0,2	0,4
Omavaraisuusaste, %	12,5	9,8	9,9	11,1	9,2
Vakavaraisuus, %	20,4	18,5	17,5	18,9	16,7
Omat varat, milj. €	66,9	67,5	69,5	71,6	75,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	26,2	29,3	31,4	30,3	36,0
Kulu-tuotto-suhde, %	31,6	75,6	60,4	71,0	61,9
Henkilöstömäärä keskimäärin	30	28	24	27	29
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,9	1,6	1,7	1,5	2,1
Taseen loppusumma, milj. €	586,5	692,6	703,4	660,8	818,0

### 8.5 Pääomahallinnan järjestäminen ja vakavaraisuus

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

Hypo-konsernin emoyhtiö, luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä emoyhtiön täysin omistama tytäryhtiö, talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy, ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.3.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypo-konsernissa ovat jälleenrahoitusriski, korkoriski ja asuntojen ja asuntotonttien omistukseen liittyvä hintariski, ja joiden sisältöä on esitelty edellä kohdissa 2.1.3 - 2.1.5.

Alempana oleva yhteenveto konsernin omien varojen laadusta ja vakavaraisuudesta on tuotu esitteeseen vuoden 2011 tilinpäätöksestä.

Konsernin omat varat ovat määrällisesti ja laadullisesti erinomaisella tasolla suhteessa konsernin nykyiseen ja tulevaan liiketoimintaan sekä ulkoisessa toimintaympäristössä mahdollisesti tapahtuviin poikkeuksellisiin epäsuoituisiin muutoksiin.

#### Konsernin omat varat ja vakavaraisuus

1000 €	2011	2010
<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>	75 534,1	73 234,4
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 779,7	-5 679,1
Aineettomat hyödykkeet	-476,8	-658,0
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	4 663,2	3 343,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 020,0	1 360,0
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>	74 960,8	71 600,6
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Vararahasto	22 789,8	22 689,8
Käyttörahasto	22 923,5	21 173,5
Edellisten tilikausien voitto	26 073,3	26 042,3
Vanha FAS:in mukainen arvonorotusrahasto	-4 606,7	-4 698,2
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 779,7	-5 679,1
Tilikauden voitto	3 360,3	1 615,0
Aineettomat hyödykkeet	-476,8	-658,0
Ensisijaiset omat varat yhteensä	69 283,7	65 485,3
josta toissijaiset omat varat		
Vanha FAS:in mukainen arvonorotusrahasto	4 606,7	4 698,2
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	50,4	57,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 020,0	1 360,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	5 677,1	6 115,2
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	34 609,0	29 154,0
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 402,0	1 190,0
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	36 011,0	30 344,0
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	38 949,8	41 256,6
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	432 610,0	364 428,0
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,4	17,3
<b>Vakavaraisuus %</b>	16,7	18,9

## 9 NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Hypoteekkiyhdistyksen säännöt, kaupparekisteriote, selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä ja tilintarkastetut tilinpäätökset (emo ja konserni) ja tilintarkastuskertomukset kahdelta viimeksi päättyneeltä tilikaudelta ovat Ohjelmaesitteeseen voimassaoloajan nähtävillä Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki.

## 10 LISTA VIITATUISTA ASIAKIRJOISTA

Ohjelmaesitteeseen on sisällytetty viittaamalla seuraavat asiakirjat, jotka ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen "Hypo / Taloudelliset tiedot" alta ja pyydettyäessä Hypoteekkiyhdistyksestä:

Asiakirja	Viitattut tiedot
Suomen Hypoteekkiyhdistys Toimintakertomus ja konsernitilinpäätös vuodelta 2011	Toimintakertomus ja tilinpäätös sisältäen konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen 1.1.- 31.12.2011
Suomen Hypoteekkiyhdistys Vuosikertomus 2011, sivu 43	Tilintarkastuskertomus 2011
Suomen Hypoteekkiyhdistys Toimintakertomus ja konsernitilinpäätös vuodelta 2010	Toimintakertomus ja tilinpäätös sisältäen konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen 1.1.- 31.12.2010
Suomen Hypoteekkiyhdistys Vuosikertomus 2010, sivu 45	Tilintarkastuskertomus 2010

Nämä asiakirjat sisältävät, muiden kuin edellä mainittujen tietojen osalta, sijoittajan sijoituspäätöksen kannalta epäolennaista tietoa.