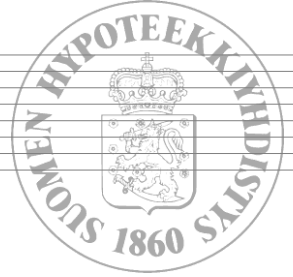


HYPO



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

OHJELMAESITE
4.12.2009

Joukkovelkakirjaohjelma
300.000.000 euroa

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

1	OHJELMAESITTEEN TIIVISTELMÄ	3
1.1	Lainojen liikkeeseenlaskija	3
1.2	Liikkeeseen laskettavat arvopaperit	4
1.3	Hypoteekkiyhdistykseen ja sen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä	4
1.4	Liikkeeseen laskettaviin lainoihin liittyviä riskejä	4
2	RISKITEKIJÄT	5
2.1	HYPOTEEKKIYHDISTYKSEEN JA SEN TAKAISINMAKSUKYKYYN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	6
2.1.1	Luottoriski ja luotonannon keskittyneisyys	6
2.1.2	Operatiivinen riski	7
2.1.3	Rahoitustaseen riskit	8
2.1.4	Markkinariskit	8
2.1.5	Kiinteistöriski	10
2.1.6	Strateginen riski	10
2.2	LIIKKEESEENLASKETTAVIIN LAINOIHIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	11
2.2.1	Tuotto	11
2.2.2	Jälkimarkkinat	12
2.2.3	Verot	12
3	YLEISIÄ TIETOJA	12
4	OHJELMAESITTEESTÄ JA TILINTARKASTUKSESTA VASTUULLISET	13
4.1	Vakuutus ohjelmaesitteestä	13
4.2	Tilintarkastajat	13
5	OHJELMAN YLEISET LAINAEHDOT	14
6	LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI	30
6.1	Sopimusehdot	30
6.2	Muut tiedot	34
7	MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE	37
7.1	Verotus	37
7.2	Lainan jälkimarkkinat	37
7.3	Lainan efektiivinen tuotto	37
8	SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYSTÄ KOSKEVAT TIEDOT	38
8.1	Yleiset tiedot liikkeeseenlaskijasta	38
8.2	Liiketoiminnan kuvaus	39
8.2.1	Päätoimialat ja päämarkkinat	39
8.2.2	Organisaatorakenne	39
8.2.3	Kehitysnäkymät	40
8.2.4	Hallinto- ja johtoelimet	40
8.3	Tiedot liikkeeseenlaskijan varoista ja vastuista, rahoitusasemasta sekä toiminnan tuloksesta	43
8.4	Konsernin tuloslaskelma, tase, laskelma oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelma ja taloudelliset tunnusluvut	44
8.5	Pääomahallinnan järjestäminen ja vakavaraisuus	49
9	NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT	50
10	LISTA VIITATUISTA ASIAKIRJOISTA	51

1 OHJELMAESITTEEN TIIVISTELMÄ

Tätä tiivistelmää on pidettävä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä "Hypoteekkiyhdistys" tai "Hypo") 4.12.2009 päivätyn Ohjelmaesitteen johdantona. Sijoituspäätös joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on kuitenkin tehtävä perustuen koko Ohjelmaesitteeseen, mukaan luettuna Ohjelmaesitteessä viitatus 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 kante pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa tuomioistuinaan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista.¹

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 taseen loppusumma 31.12.2008 oli 692,6 miljoonaa euroa. Konsernin tilivuoden 2008 liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 1,5 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 31.12.2008 oli 18,5 %. Hypo-konsernin konsernitiilin päätösluvut eivät oleellisesti poikkea Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätösluvuista.

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taseen loppusumma 30.6.2009 oli 672,8 miljoonaa euroa. Ajalla 1.1. – 30.6.2009 konsernin liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 1,7 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 30.6.2009 oli 18,2 %.

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.

¹ 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

Luottoriski on Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Konsernin ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa kiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn sekä näiden lisäksi turvaavaan vakuuteen. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioiden.

Konsernin rahoitus- ja markkinariskit kohdistuvat koko toimintaan eli taseen korollisten erien keskinäiseen rakenteeseen ja jakaumaan. Taseen rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta suhteutettuna talletus- ja markkinaehtoiseen varainhankintaan. Toteutuessaan riski vaarantaa kasvuhakuisen luotonmyönnön jatkumisen ja aiheuttaa haasteita nettorahoitusaseman ylläpidolle. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino aiheuttaa riskin jälleenerahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet.

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-etuuksiin 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 ehtoissa 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 määrittellään lainakohtaisissa ehtoissa. Jos indeksilainan emissiokurssi on ollut yli 100 tai sen merkinnästä on peritty erillinen merkintäpalkkio, voi lainan todellinen tuotto olla myös negatiivinen.

HARKITESSAAN SJOITTAMISTA LAINAAN, JOKA ON SIDOTTU YHTEEN TAI USEAMPAAN KOHDE-ETUUTEEN, SJOITTAJAN ON ENNEN SJOITUSPÄÄTÖKSEN TEKEMISTÄ VARMISTETTAVA LAINAKOHTAISISTA EHDOISTA, MITKÄ NÄMÄ KOHDE-ETUUKSET 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 2008 sekä osavuosikatsauksessa tammi – kesäkuulta 2009.

2.1 HYPOTEEKKIYHDISTYKSEEN JA SEN TAKAISINMAKSUKYKYYN LIITTYVIÄ RISKEJÄ

Jäljempänä mainituilla riskeillä tai niiden toteutumisella voi olla vaikutusta liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukykyyn.

2.1.1 Luottoriski ja luotonannon keskittyneisyys

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioiden.

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmillä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luotto-luokituslaitosten antamia luokituksia. Luottoriskin vähentämistekniikoista on käytössä reaalivakuuksien, takausten ja rahoitusvakuuksien vastaanottaminen. Luottoriskiä mitataan ja seurataan jatkuvasti luottokannan ikääntymis- ja vakuusanalysein.

Luotonanto

Konsernin ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn jai turvaavaan vakuuteen minkä lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee olla kokonaisuutena perusteltu. Vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti aina asuinkiinteistövakuutta ja vakuudelta luotonottajan ylläpitämää vakuutusturvaa. Mahdollisten laiminlyöntien varalle Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Vakuusarvona käytetään vakuuden käypää arvoa, joka on lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hinta. Asuinkiinteistöistä vakuudeksi hyväksytään vakuustyyppistä riippuen 50 - 70 prosenttia vakuusarvosta.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypo-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 ja sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Luottosalkku on hajautunut kotitalouksille koko Suomen alueelle myönnettyihin asuinkiinteistövakuudellisiin luottoihin. Valtaosa luotonannosta suuntautuu kuitenkin Uudellemaalle ja kasvukeskuksiin. Hypo ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla.

Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti. Suurten asiakasvastuiden limiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempana, ja tarvittaessa riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttäviä vähentämistekniikoita.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin.

2.1.2 Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä muutoin tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan perusmenetelmällä.

Hypo-konsernin liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen kanssa toteutettavalla standardoidulla ja Hypolle sovitetulla riskikartoituksella, jossa on otettu kantaa jäännösriskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin liiketoimintaan ja sen kannattavuuteen. Riskejä arvioidaan ja mitataan säännönmukaisesti sekä laajennetun johtoryhmän että ylimmän johdon toimesta.

Pienenä toimijana Hypon operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä Hypon tunnettuus. Näiden riskien hallintaan ja seurantaan kiinnitetään liiketoiminnassa huomiota mm. hajauttamalla osaamista ja vastuuta useille eri henkilöille ja huolehtimalla tietojärjestelmien kahdentamisesta ja sijoittamisesta myös toimitilojen ulkopuolelle.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän avulla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan koko henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista erityisesti tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Viimeksi mainittu on ollut erityisen tärkeää talletuspankkitoiminnan kasvun myötä.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelujen avulla ja toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojausten avulla.

Hypon tunnettuuteen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien aktiivisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut talletus- ja lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Lisäksi erityisesti uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyy oikeudellisia riskejä. Näitä riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta.

Operatiivisille riskeille kohdennetut omat varat ovat Hypon arvion mukaan riittävät näiden riskien todennäköisyyteen ja vaikuttavuuteen suhteutettuna.

2.1.3 Rahoitustaseen riskit

Konsernin rahoitus- ja markkinariskit kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen liittyvänä ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaamaa.

Taseen rakenteellinen rahoitus- ja maksuvalmiusriski

Taseen rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta suhteutettuna talletus- ja markkinaehtoiseen varainhankintaan. Toteutuessaan riski vaarantaa kasvuhakuisen luotonmyönnon jatkumisen ja aiheuttaa haasteita nettorahoitusaseman ylläpidolle. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten nettokassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa epäonnistumisen konsernia sitovien maksuvelvoitteiden täyttämässä sekä tyrehdyttää hetkellisesti mahdollisuudet luotonmyöntöön. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaa eri pankkivastapuolien kanssa solmitut sitovat shekkilimiitit. Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita.

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino (jälleenrahoitusriski)

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi. Talletuskannan vaikutusta varainhankinnan keskimaturiteettiin ja -korkoon seurataan säännönmukaisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny lainkaan. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Jälleenrahoituskustannusten nousuun liittyvä riski korkokustannusten kasvusta on arvioitu ja sille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu omia varoja konsernin sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

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, rahasto-osuuksien 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 laajaan tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Markkinariskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu omia varoja konsernin sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

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 maksuvalmiustalletuksia ainoastaan määrää, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon antamien vastapuolilimiittien mukaisesti.

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

Taseen korkoriski

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

Tutoriskiä mitataan laskemalla kahden prosentin yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tutoriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät viitekoroilta ja uudelleenhinnoitteluaikakohdilta luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen 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 euriborkorkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorro on Hypo Prime –viitekorro, jonka uudelleenhinnoittelu rinnastetaan kolmen kuukauden euribor-korkoon. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla kahden prosentin markkinakoron muutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli Hypon taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus Hypo-konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää Finanssivalvonnan asettamaa 20 prosentin enimmäisrajaa suhteutettuna konsernin omiin varoihin.

2.1.5 Kiinteistöriski

Kiinteistösijoitusten riskeillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä sijoitusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösijoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypo-konsernin kiinteistöriskien hallinnalle ja sisäistä rajaa kiinteistösijoitusten enimmäismääräksi pidetään luottolaitoslain ehdotonta rajaa alhaisempana.

Arvonalentumis- ja tuottoriski

Kiinteistösijoitusten arvonalentumisriski toteutuu, mikäli maa-alueiden ja asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Kiinteistöistä aiheutuvan arvonalentumisriskin hallitsemiseksi Hypo-konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina. Sijoituskiinteistöt koostuvat edelleen vuokratuista asuntotonteista ja asunto-osakkeista. Valtaosa sijoituskohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, haja-asutusalueille eikä ulkomaisiin kohteisiin sijoituksia ei tehdä. Konsernin taseesta ilmenevä sijoituskiinteistöjen arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Kiinteistösijoitusten tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypo-konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokrasojen 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. Vahingoittumisriskit on lisäksi katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa.

Keskittyneisyysriski

Kiinteistösijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa ja olemassa olleet omistuskeskittymät yksittäisiin kiinteistöihin on purettu. Kiinteistöliiketoiminnan vastapuolten monilukuisuudesta huolehditaan ja isoja tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

2.1.6 Strateginen riski

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä Hypon avainhenkilöiden kesken sisäisen tarkastuksen tarjoaman riskikartoitustyökalun avulla. Viranomaisriski, toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit, sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisusta. Hypo-konsernin suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen uusien olosuhteiden mahdollistamalla tavalla.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoimattomien muutosten toteuttaminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Resurssien käytettävyydestä riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja

erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoihimoihin nähden. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan, että luottolaitostointa toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut, aiheuttavat riskin luotonannon kasvutavoitteiden saavuttamisesta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Pääomamarkkinoilla epätavanomaisilla kriiseillä on epäsuotuisia vaikutuksia jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Tällaisessa tilanteessa konsernin maksuvelvoitteista huolehditaan sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Luottolaitosten välinen kova kilpailu aiheuttaa sekä uhkia että mahdollisuuksia Hypon kannattavuudelle. Kokonaisasiakkuuksista kilpaileminen asuntolainamarginaalia epäterveesti hyväksikäyttäen voi johtaa Hypon kannattavuuden kasvun hidastumiseen lyhyellä aikavälillä, mutta luo samalla menestymisen mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

2.2 LIIKKEESEENLASKETTAVIIN 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-etuuksiin 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 SIOITAMISTA LAINAAN, JOKA ON SIDOTTU YHTEEN TAI USEAMPAAN KOHDE-ETUUTEEN, SIOITTAJAN ON ENNEN SIOITUSPÄÄTÖKSEN TEKEMISTÄ VARMISTETTAVA LAINAKOHTAISISTA EHDOISTA, 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 115/212/2009), mutta ei vastaa tietojen oikeellisuudesta.

Ohjelmaesite ja lainakohtaiset ehdot ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta www.hypo.fi otsakkeen "Sijoittajille" alta ja pyydettyäessä 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.

4.12.2009 Helsinki
Suomen Hypoteekkiyhdistys

4.2 Tilintarkastajat

Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen tilikausilta 2007 - 2008 sekä osavuosikatsauksen 2009 ovat tarkastaneet (osavuosikatsauksen osalta tarkastus on ollut yleisluonteinen (review):

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 litteroittain ("**paperimuotoinen velkakirja**") tai
- b) Euroclear Finland Oy:n (jäljempänä "**EFi**") arvo-osuusjärjestelmään liitettynä 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 kolme sataa miljoonaa (300.000.000) 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.

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 omissa 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 peruutusosoikeus ja merkintöjen vastaanottamisen keskeyttäminen eräissä tapauksissa

Jos liikkeeseenlaskija täydentää ohjelmaesitettä siinä olevan virheen tai puutteen takia, merkitsijällä on arvopaperimarkkinalain (495/1989) 2 luvun 3b §:n mukainen oikeus peruuttaa merkintänsä kunnes laina on laskettu liikkeeseen ja lainaosuudet on luovutettu kohdan 6 mukaisesti. Täydennetty ohjelmaesite ja tieto peruutuksen määräajasta ja sitä koskevasta menettelystä ovat saatavilla merkintäpaikoissa ja liikkeeseenlaskijan verkkosivuilla www.hypo.fi otsakkeen "Sijoittajille" 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 nollakorkoisena lainana, jolloin lainaosuuden tuotto määräytyy lainaosuuden lunastushinnan ja merkintähinnan erotuksena. 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 määriteltyä 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 määriteltyä 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 tuottoeruste,
- tai edellisten yhdistelmä.

Hyvityksen määrään 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:n 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 kiinniollalla**” 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/sijoittajille.

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 laskentatapoja.

”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 kiinniolla” 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 arvonn 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 arvonnmuutosta laskettaessa indeksinä tätä uutta indeksiä.

Liikkeeseenlaskija ilmoittaa ehtojen muutoksesta verkkosivuilla www.hypo.fi/sijoittajille.

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 selvitysajan kuluessa alkuperäisestä julkistamisesta (kuitenkin viimeisen arvostuspäivän osalta viimeistään kyseisenä arvostuspäivänä), käytetään lainaehtojen mukaisissa laskelmissa korjattua indeksin arvoa ensiksi julkaistun arvonn 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 kiinnioloilla" 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 päivänä 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 lainaehtoja 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 lainaehtoja 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/sijoittajille.

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 pankkipäiväolettama, 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.

12.3 Pankkipäivä

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

13 Koron ja pääoman takaisinmaksu

13.1 Takaisinmaksu eräpäivänä

Korko ja pääoma maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määritelyinä 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.

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 ennaikaista takaisinmaksua

Lainaosuuden omistajalla voi olla oikeus lainakohtaisissa ehdoissa määritellyillä ehdoilla vaatia omalta osaltaan lainan ennaikaista 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. tarkoitetusta syystä; 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 eräänny ennenaikaisesti 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.

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 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:ssa arvo-osuuksina liikkeeseen lasketun lainan velkojienkokouksen päätöksen katsotaan tulleen lainaosuuden omistajan tietoon, kun se on tallennettu EFi:ssa pidettävälle lainan liikkeeseenlaskutilille. Lisäksi lainaosuuksien omistajat ovat velvollisia ilmoittamaan lainaosuuksien myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksestä.

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

18 Ilmoitukset

Kaikki lainaa koskevat ilmoitukset saatetaan velkojien tietoon julkaisemalla ilmoitus Helsingin Sanomissa tai lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä muulla tavalla. Arvo-osuusrekisterin pitäjät voivat antaa lainaan liittyviä ilmoituksia myös arvo-osuusjärjestelmän kautta. Ilmoituksen katsotaan tulleen velkojien 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, tai

(c) arvo-osuusjärjestelmän kehittymisestä johtuvat muutokset.

20 Oikeus saada tietoja

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus saada arvo-osuusjärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettu luettelo 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 kuitenkin 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 4.12.2009 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 otsakkeen ”Sijoittajille” alta arviolta kahden viikon kuluttua merkintäajan päättymisestä.

Liikkeeseenlaskijaa ja lainaa koskevat tiedot ilmenevät Ohjelmaesitteestä, viitatuista asiakirjoista 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:	[normaali toimialaan liittyvä 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:	<p>[Määrittele, onko ns. nollakuponkinen laina tai mitä yleistä lainaehto 8.1 (Kiinteä korko), 8.2 (Vaihtuva viitekorko), tai 8.3 (Muu peruste hyvityksen määräytymiselle) sovelletaan, sekä vaadittavat seuraavat yksityiskohdat:</p> <p>Ehto 8.1 (Kiinteä korko): Korkoprosentti [Ensimmäisen korkojakson alkamispäivä, mikäli ei liikkeeseenlaskupäivä] Koronmaksupäivä/t</p> <p>Ehto 8.2 (Vaihtuva viitekorko): [Vaihtuva viitekorko; määrittele jos muu kuin EURIBOR] [Ensimmäisen korkojakson alkamispäivä, mikäli ei liikkeeseenlaskupäivä] Marginaali Korkojakson pituus Koronmaksupäivä/t</p> <p>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]</p>
Laskenta-asiamies:	[Määrittele tarvittaessa]
Koronlaskuperuste:	[Todelliset/todelliset (ICMA / ISDA)], Todelliset/365, Todelliset/360, Eurobond sääntö tai 30/360]
Koron vähimmäis-/enimmäismäärä:	[Määrittele vähimmäis-/enimmäismäärä]

Pankkipäiväolettama:	[Mainitaan, jos kysymyksessä on vaihtuva viitekorko tai jos kiinteään 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]

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 804/2005 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.

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 50.0000 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 [].200[].

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 [].

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

7 MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE

7.1 Verotus

Jäljempänä olevat verotusta koskevat tiedot perustuvat Ohjelmaesitteen päiväyspäivänä voimassa olevaan lainsäädäntöön, joka voi laina-aikana muuttua. Tiedot esitetään yleisellä tasolla, kun taas kunkin merkitsijän verokohtelu määräytyy hänen yksilöllisten olosuhteidensa mukaan.

Liikkeeseenlaskija perii maksettavasta korosta kulloinkin voimassaolevien 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. Voimassaolevan lain mukaan lähdevero on 28 % lainalle maksetusta korosta.

Jos lainaosuudet myydään laina-aikana, verotetaan mahdollista luovutusvoittoa ja saatua kertynyttä korkoa (jälkimarkkinahyvitys) pääomatulona. Pääomatulojen veroprosentti vuonna 2009 on 28 %. Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa saadusta jälkimarkkinahyvityksestä ennakonpidätyksen.

Mahdollinen luovutustappio on vähennyskelpoinen erä myyntivuonna ja sitä seuraavana kolmena verovuonna saaduista luovutusvoitoista. Ostettaessa lainaosuuksia laina-aikana maksettu jälkimarkkinahyvitys on vähennyskelpoinen erä pääomatulojen verotuksessa tai niiden puuttuessa tuloverolain sallimissa rajoissa ansiotulojen verotuksessa.

Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa maksetusta jälkimarkkinahyvityksestä tiedon verohallinnolle. Lainan pääomaa ja korkoa, josta on peritty lähdevero, ei tarvitse ilmoittaa veroilmoituksessa. Sama koskee ennakonpidätyksen kohteena ollutta jälkimarkkinahyvitystä. Mahdollinen luovutusvoitto tai -tappio on sen sijaan ilmoitettava veroilmoituksessa.

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

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 täyttyttyä. 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 nusten 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 31.12.2008 oli 692,6 miljoonaa euroa. Konsernin tilivuoden 2008 liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 1,5 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 31.12.2008 oli 18,5 %.

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taseen loppusumma 30.6.2009 oli 672,8 miljoonaa euroa. Ajalla 1.1. – 30.6.2009 konsernin liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 1,7 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 30.6.2009 oli 18,2 %.

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. Hypoteekkiyhdistyksen tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypoteekkiyhdistyksen omat varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen sekä kiinteistösijoituksiin.

Hypoteekkiyhdistys myöntää pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen sekä muuhun tarkoitukseen. Myönnettävien luottojen vakuudeksi hyväksytään asunto-osakkeita, kiinteistökiinnityksiä tai valtion, kunnan, pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus. Valtiolle, kunnille ja seurakunnille myönnettyissä luotoissa ei tarvita vakuutta. Asunto-osakkeiden ja kiinteistökiinnitysten vakuusarvo voi nousta yleensä korkeintaan 70 prosenttiin kohteen arvioidusta käyvästä arvosta. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisissa korkotukilainoissa voidaan kuitenkin hyväksyä kiinnitykset enintään 90 prosenttiin asuntorahaston hyväksymistä arvoista.

Hypoteekkiyhdistyksen kiinteistösijoitukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja sisältävät asuinhuoneistojen lisäksi asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokrattaviksi ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetut asuntotontit ja asukasosaomistajille vuokratut osaomistusasunnot.

Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n tehtävänä on tarjota asiakkaille korkoehdoiltaan kilpailukykyisiä ja turvallisia säästämistuotteita. Talletuspankkitoiminnan pääpainopistealueena on perinteisten pitkäaikais- ja asuntosäästämistuotteiden tarjoaminen yksityishenkilöasiakkaille tuoden niiden rinnalle uusia tuotteita ja palveluja erityisesti eläkesäästäjille.

Kiinnitysluottopankkilain mahdollisesti muuttuessa Suomen Hypoteekkiyhdistys luottolaitoksena tai Suomen AsuntoHypoPankki Oy talletuspankkina harkitsee lain edellytykset täytettyään liikkeeseenlaskea tämän ohjelman ulkopuolella kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja (covered bond).

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sitoumukset luokitellaan luottolaitoslain mukaan samaan ryhmään kuin esimerkiksi talletuspankkien sitoumukset. Hypoteekkiyhdistyksen antamat velkasitoumukset kelpaavat muun muassa sosiaali- ja terveysministeriön määräysten mukaisesti vakuutusyhtiöiden ja eläkelaitosten pitkäaikaisen vastuuvelan katteeksi.

8.2.2 Organisaatorakenne

Hypoteekkiyhdistyksen täysin omistama tytäryhtiö on Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa 61,9 % Bostadsaktiebolaget Taoksesta. Tietoja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä sekä osakkuusyhtiöistä esitetään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksissä 2007 ja 2008.

8.2.3 Kehitysnäkymät

Katsauskauden 1.1. – 30.6.2009 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisen asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Konsernissa on varauduttu pitkittyväänkin heikkoon taloussuhdanteeseen pitämällä maksuvalmius erittäin korkeana sekä sopeuttamalla strategian määrittämiä pitkän aikavälin tavoitteita markkinaolosuhteita vastaaviksi.

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 listayhtiötä koskevia säännöksiä. Yksityiskohtaisemmat tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance Statement) on julkaistu erillisenä asiakirjana, joka on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksestä ja sen kotisivuilta osoitteesta www.hypo.fi.

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 (Corporate Governance Statement) on julkaistu erillisenä asiakirjana, joka on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksestä.

Hallintoneuvoston jäsenet 1.12.2009:

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
Kyösti Ekdahl oikeustieteen lisensiaatti, ekonomi, varatuomari	Vellamonkatu 1 08100 Lohja	

Mikael Englund diplomi-insinööri, MBA	Vakuutusosakeyhtiö Garantia PL 600 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Markus Heino oikeustieteen kandidaatti, varatuomari	Skanska Kodit Oy PL 114 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Harri Hiltunen kauppatieteiden maisteri, ekonomi	Suomen Kiinteistöliitto ry Annankatu 24 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.	Apteekkien Eläkekassa Kalevankatu 13 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
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
Terho Salo diplomi-insinööri, ekonomi	Länsi-Louhentie 27 A 08100 Lohja	
Hannu Tarkkonen	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera Palkkatilanportti 1 00240 Helsinki	varatoimitusjohtaja
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 1.12.2009:

Jarmo Leppiniemi hallituksen puheenjohtaja kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2000	Helsingin kauppakorkeakoulu PL 1210 00101 Helsinki	professori
Sixten Korkman valtiotieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2006	Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA Lönrotinkatu 4 B 00120 Helsinki	toimitusjohtaja
Jari Eklund kauppatieteiden maisteri hallituksessa vuodesta 2001	Tapiola-yhtiöt Revontulentie 7 02010 Tapiola	sijoitusjohtaja
Matti Inha oikeustieteen kandidaatti hallituksessa vuodesta 2002	Suomen Hypoteekkiyhdistys PL 509 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Hannu Kuusela kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2001	Tampereen Yliopisto, Yrityksen taloustieteen ja yksityistalouden laitos PL 604 33101 Tampere	professori
Teemu Lehtinen valtiotieteen 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
Olli Salakka diplomi-insinööri hallituksessa vuodesta 2005	VVO-yhtymä Oyj PL 40 00301 Helsinki	toimitusjohtaja
Tuija Virtanen kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2009	Helsingin kauppakorkeakoulu PL 1210 00101 Helsinki	yliassistentti

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 johtoeleimissä 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 2007 ja 2008 liitetiedoissa. Näiden henkilöiden Hypoteekkiyhdistyksessä 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 1.1.2008 – 31.12.2008, Tase 31.12.2008, Laskelma oman pääoman muutoksista 1.1.2008 – 31.12.2008 ja Rahavirtalaskelma 1.1.2008 – 31.12.2008 ovat tämän esitteen kohdassa 8.4 alkaen sivulta 44.

Katsauskauden 1.1. – 30.6.2009 päättymisen jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisen asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Konsernissa on varauduttu pitkittyväänkin heikkoon taloussuhdanteeseen pitämällä maksuvalmius erittäin korkeana sekä sopeuttamalla strategian määrittämiä pitkän aikavälin tavoitteita markkinaolosuhteita vastaaviksi.

Hypoteekkiyhdistyksen tuorein tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2008 päätyneeltä tilikautta. Tuon päivämäärän jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin rahoitusasemassa tai kehitysnäkymissä ei 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. 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 konsernitalinpäätös sisältäen konsernin ja emoyhtiön tilinpäätökset sekä niihin liitetyt toimintakertomukset vuosilta 2007 ja 2008 sekä konsernin osavuosikatsaus 2009 ovat viitattuina asiakirjoina saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta www.hypo.fi otsakkeen ”Sijoittajille” alta.

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

KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2008-31.12.2008

1000 euroa	2008	2007
Korkotuotot	26 941,6	22 695,7
Korkokulut	-26 279,1	-20 059,0
KORKOKATE	662,4	2 636,7
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista		132,6
Palkkiotuotot	1 173,0	945,3
Palkkiokulut	-13,7	-20,9
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	237,0	6 291,4
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 933,1	3 911,9
Liiketoiminnan muut tuotot	162,6	
Hallintokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 030,8	-2 290,0
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	252,4	150,5
Muut henkilösivukulut	-109,4	-119,3
Muut hallintokulut	-2 315,2	-1 587,2
Hallintokulut yhteensä	-4 203,0	-3 846,0
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-171,1	-262,3
Liiketoiminnan muut kulut	-275,5	-284,7
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-33,3	-3,5
LIIKEVOITTO	1 471,5	9 500,5
Tuloverot	-465,5	-2 294,4
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 006,0	7 206,1
TILIKAUDEN VOITTO	1 006,0	7 206,1

KONSERNIN TASE 31.12.2008

1000 euroa	2008	2007
VASTAAVAA		
Käteiset varat	2 842,4	1 264,4
Saamiset luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	7 968,3	6 310,7
Muut		3 000,0
	<u>7 968,3</u>	<u>9 310,7</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	506 837,2	486 667,6
Saamistodistukset		
Julkisyhteisöiltä	9 624,9	2 194,5
Muilta	<u>15 373,9</u>	<u>6 971,8</u>
	24 998,9	9 166,3
Osakkeet ja osuudet	70 636,8	5 611,1
Johdannaissopimukset	1 577,0	7 728,7
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikuttiset menot	554,1	310,9
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	59 192,1	52 954,0
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	3 503,4	1 086,6
Muut aineelliset hyödykkeet	<u>420,7</u>	<u>392,8</u>
	63 116,2	54 433,3
Muut varat	8 929,2	9 491,4
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	3 030,8	2 539,7
Laskennalliset verosaamiset	<u>2 063,0</u>	<u>7,1</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>692 554,0</u>	<u>586 531,2</u>

KONSERNIN TASE 31.12.2008

	2008	2007
VASTATTAVAA		
VIERAS PÄÄOMA		
Velat luottolaitoksille		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	143 118,3	120 107,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		
Talletukset		
Vaadittaessa maksettavat	50 368,8	20 802,0
Muut	53 530,0	13 280,8
	<u>103 898,9</u>	<u>34 082,8</u>
Muut velat		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	82 740,1	65 325,9
	<u>186 639,0</u>	<u>99 408,7</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		
Joukkovelkakirjat	192 785,2	209 113,5
Muut	63 890,2	55 577,8
	<u>256 675,4</u>	<u>264 691,3</u>
Johdannaissopimukset	7 837,7	6 088,2
Muut velat		
Muut velat	9 933,0	3 474,7
Siirtovelat ja saadut ennakot	9 566,5	9 059,2
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		
Muut	1 700,0	1 700,0
Laskennalliset verovelat	9 010,4	8 958,3
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Uudelleenarvostusrahasto	5 810,4	6 261,7
Muut sidotut rahastot		
Vararahasto	22 566,3	22 466,3
Käyvän arvon rahasto		
Rahavirran suojauksesta	-4 632,9	1 214,0
Käypään arvoon arvostamisesta	-101,0	22,7
Vapaat rahastot		
Muut rahastot	18 900,0	12 900,0
Edellisten tilikausien voitto	19 525,0	17 972,5
Tilikauden voitto	1 006,0	7 206,1
	<u>68 073,7</u>	<u>73 043,4</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>692 554,0</u>	<u>586 531,2</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1.2008-31.12.2008

1000 euroa

	Peruspää- oma	Uudelleen- arv.rah.	Vara- rahasto	Käyvän arvon rah.	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2007	5 000,0	6 445,4	22 366,3	3 944,4	11 300,0	19 493,8	68 550,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				1 095,4			1 095,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-29,2			-29,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat:							
Käyvän arvon muutos				1 566,1			1 566,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-6 291,4			-6 291,4
Kiinteistösijoitukset		-248,3				248,3	0,0
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi			100,0		1 600,0	-1 705,0	-5,0
Oman pääoman kirjauksiin liittyvät laskennalliset verot		64,6		951,4		-64,6	951,4
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot yhteensä	0,0	-183,7	100,0	-2 707,7	1 600,0	-1 521,3	-2 712,7
Tilikauden voitto						7 206,1	7 206,1
Tuotot ja kulut yhteensä	0,0	-183,7	100,0	-2 707,7	1 600,0	5 684,9	4 493,4
Oma pääoma 31.12.2007	5 000,0	6 261,7	22 466,3	1 236,7	12 900,0	25 178,6	73 043,4
	Peruspää- oma	Uudelleen- arv.rah.	Vara- rahasto	Käyvän arvon rah.	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	5 000,0	6 261,7	22 466,3	1 236,7	12 900,0	25 178,6	73 043,4
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-8 403,2			-8 403,2
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				502,0			502,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat:							
Käyvän arvon muutos				69,8			69,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-237,0			-237,0
Kiinteistösijoitukset		-609,9				609,9	0,0
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi			100,0		6 000,0	-6 105,0	-5,0
Oman pääoman kirjauksiin liittyvät laskennalliset verot		158,6		2 097,8		-158,6	2 097,8
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot yhteensä	0,0	-451,3	100,0	-5 970,7	6 000,0	-5 653,7	-5 975,7
Tilikauden voitto						1 006,0	1 006,0
Tuotot ja kulut yhteensä	0,0	-451,3	100,0	-5 970,7	6 000,0	-4 647,7	-4 969,7
Oma pääoma 31.12.2008	5 000,0	5 810,4	22 566,3	-4 734,0	18 900,0	20 531,0	68 073,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2008 - 31.12.2008

1000 euroa

	2008	2007
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	26 538,2	22 782,5
Maksetut korot	-24 875,2	-19 903,7
Palkkiotuotot	1 180,3	931,0
Palkkiokulut	-13,7	-20,9
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	237,0	350,3
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4 058,6	3 943,2
Liiketoiminnan muut tuotot	162,6	
Hallintokulut	-3 634,9	-3 457,2
Liiketoiminnan muut kulut	-275,5	-284,7
Luotto- ja takaustappiot	-33,3	-3,5
Tuloverot	-1 461,1	-978,3
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	1 883,1	3 358,6
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-20 717,3	-25 295,7
Sijoituskiinteistöt	-164,6	-4 714,2
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-20 882,0	-30 009,9
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	69 816,1	10 358,0
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	69 816,1	10 358,0
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	50 817,1	-16 293,2
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden lisäys	-2 859,1	49,5
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-3,0	2 096,9
Saadut osingot		132,6
Osakesijoitusten nettotuotot		5 941,1
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-2 862,1	8 220,2
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	50 038,4	17 060,9
Pankkilainat, takaisinmaksut	-27 027,5	-62 082,7
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	18 141,0	-4 094,8
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	3 650,0	
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-19 978,3	-8 953,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	86 792,1	66 799,9
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-78 479,7	-18 529,0
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	33 135,9	-9 798,9
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	81 090,9	-17 872,0
Rahavarat tilikauden alussa	25 244,0	43 116,0
Rahavarat tilikauden lopussa	106 334,9	25 244,0
RAHAVAROJEN MUUTOS	81 090,9	-17 872,0

TALOUELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2004 - 2008

	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS
milj. euroa	2004	2005	2006	2007	2008
Liikevaihto	17,2	18,5	23,4	34,9	33,4
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3,7	2,7	4,8	9,5	1,5
% liikevaihdosta	21,7	14,5	20,6	27,3	4,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,1	4,2	6,8	10,2	1,4
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,6	0,5	0,8	1,2	0,2
Omavaraisuusaste, %	12,7	12,3	11,8	12,5	9,8
Vakavaraisuus, %	19,7	18,7	18,2	20,4	18,5
Omat varat	56,1	59,7	64	66,9	67,5
Omien varojen vähimmäisvaatimus	22,8	25,6	28,2	26,2	29,3
Kulu-tuotto-suhde, %	45,5	64	45	31,6	75,6
Henkilöstömäärä	35	32	29	30	28
Palkat ja palkkiot	1,2	1,4	1,3	1,9	1,6
Taseen loppusumma	438,9	474,6	582,9	586,5	692,6

Vuodesta 2006 alkaen konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut on esitetty IFRS -tilinpäätöskäytännön mukaisina. Vakavaraisuustiedot ovat Basel II -laskennan mukaiset vuodesta 2007 alkaen. Aiempien vuosien tunnusluvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2006 - 2008 IFRS -tilinpäätöksistä laskettujen tunnuslukujen ja vuosien 2007 - 2008 vakavaraisuustietojen kanssa.

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 minimitavoite 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 taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleenrahoitusriski sekä kiinteistöomistuksiin ja maksuvalmiussijoitukseen liittyvä hinnanalentumisen riski.

Alempana oleva yhteenveto konsernin omien varojen laadusta ja vakavaraisuudesta on tuotu esitteeseen vuoden 2008 tilinpäätöksestä.

KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Omat varat ja vakavaraisuus

	2008	2007
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	68 073,7	73 043,4
./ Ensisijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-6 865,3	-6 628,7
./ Toissijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	4 632,9	-1 214,0
+ Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700,0	1 700,0
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	67 541,4	66 900,7
josta ensisijaiset omat varat		
Oma pääoma	5 000,0	5 000,0
Sidotut rahastot	60 991,3	53 338,9
Tilikauden voitto	1 006,0	7 206,1
./ IFRS-standardien käyttöönoton vaikutus	-6 006,6	-6 041,9
./ Kiinteistöyhtiön osuus konsernin omasta pääomasta	-304,6	-276,0
./ Aineettomat hyödykkeet	-554,1	-310,9
Ensisijaiset omat varat yhteensä	60 132,1	58 916,3
josta toissijaiset omat varat		
Vapaat rahastot	1 076,4	7 498,4
./ Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	4 632,9	-1 214,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700,0	1 700,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	7 409,3	7 984,4
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	28 026,0	24 994,0
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 234,0	1 253,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	29 260,0	26 247,0
Omien varojen ylijäämä	38 281,4	40 653,7
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	350 323,0	312 423,0
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	16,4	18,0
Vakavaraisuus %	18,5	20,4

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

9 NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Hypoteekkiyhdistyksen säännöt, kaupparekisteriote, tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement) ja tilintarkastetut tilinpäätökset (emo ja konserni) ja tilintarkastuskertomukset kahdelta viimeksi päättyneeltä tilikaudelta ovat Ohjelmaesitteen 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 otsakkeen ”Sijoittajille” alta ja pyydettyäessä Hypoteekkiyhdistyksestä:

Asiakirja	Viitattut tiedot
Osavuosikatsaus 2009	Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin IFRS-osavuosikatsaus 1.1.-30.6.2009, tarkastettu yleisluonteisesti (<i>review</i>).
Suomen Hypoteekkiyhdistys Toimintakertomus ja konsernitilinpäätös vuodelta 2008	Toimintakertomus ja tilinpäätös sisältäen konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen 1.1.- 31.12.2008
Suomen Hypoteekkiyhdistys Vuosikertomus 2008, sivu 43	Tilintarkastuskertomus 2008
Suomen Hypoteekkiyhdistys Toimintakertomus ja konsernitilinpäätös vuodelta 2007	Toimintakertomus ja tilinpäätös sisältäen konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen 1.1. – 31.12.2007. Vertailuvuoden 2006 IFRS-tilinpäätös on tilintarkastamaton.
Suomen Hypoteekkiyhdistys Vuosikertomus 2007, sivu 49	Tilintarkastuskertomus 2007

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