

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN EUR 900.000.000 JOUKKOVELKAKIRJAOHJELMA

ENINTÄÄN EUR 100.000.000 VAIHTUVAKORKKONEN VUONNA 2018 ERÄÄNTYVÄ JOUKKOVELKAKIRJALAINA 2/2014

1. Sopimusehdot

Nämä lainakohtaiset ehdot on laadittu EU:n esitedirektiivin (2003/71/EC) 5 artiklan 4 kohdan mukaisesti ja niitä tulee lukea yhdessä 14.7.2014 päivättyyn ja 3.9.2014 sekä 14.11.2014 täydennettyyn Ohjelmaesitteeseen sisältyvien Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjojen yleisten lainaehtojen kanssa. Yleisiä lainaehdoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehdoissa ei ole toisin määrätty.

Liikkeeseenlaskijaa ja lainaa koskevat täydelliset tiedot ilmenevät Ohjelmaesitteestä, mukaan luettuna siihen viittaamalla liitetyt asiakirjat, ja näistä lainakohtaisista ehdoista.

Ohjelmaesite ja lainakohtaiset ehdot ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen verkkosivuilla www.hypo.fi tietoa Hyposta > sijoittajille ja pyydettyä Hypoteekkiyhdistyksestä tai lainakohtaisissa ehdoissa mainituista merkintäpaikoista.

Lainakohtaisten ehtojen tiivistelmä on liitteenä 1.

Lainan nimi:	Enintään EUR 100.000.000 vaihtuvakorkkoinen vuonna 2018 erääntyvä joukkovelkakirjalaina
Lainan järjestäjä:	Pohjola Pankki Oyj Teollisuuskatu 1b 00510 Helsinki
Lainan muut merkintäpaikat:	Ei sovellu
Liikkeeseenlaskun hoitaja:	Pohjola Pankki Oyj Teollisuuskatu 1b 00510 Helsinki
Liikkeeseenlaskuun osallistuvan Järjestäjän/muun merkintäpaikan intressit:	Toimialaan liittyvä normaali kaupallinen intressi
Lainan pääoma ja valuutta:	Enintään EUR 100.000.000 Ensimmäinen lainaerä EUR 75.000.000
Arvo-osuuksien lukumäärä:	Enintään 100.000 kappaletta
Lainan etuoikeusasema:	Sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla

Lainan muoto:	EFi:n RM-arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksia
Arvo-osuuksien yksikkökoko:	EUR 1.000
Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä:	EUR 100.000
Merkintäpalkkio:	Lainan järjestäjä ei veloita sijoittajilta lainan liikkeeseenlaskuun liittyviä maksuja
Liikkeeseenlaskupäivä:	4.12.2014
Emissiokurssi:	100 %
Takaisinmaksumäärä ja -tapa:	Lainan pääoman nimellisarvo Laina maksetaan takaisin yhdessä erässä
Takaisinmaksupäivä:	4.6.2018
Korko:	Ehto 8.2 (Vaihtuva viitekorko): 6 kuukauden EURIBOR Marginaali: +0,95 %-yksikköä Koronmaksupäivät: kunkin vuoden 4.6. ja 4.12, alkaen 4.6.2015 ja päättyen Takaisinmaksupäivänä
Koronlaskuperuste:	Todelliset/360
Koron vähimmäis-/enimmäismäärä:	Ei sovellu
Pankkipäiväolettama:	Sovellettu seuraava
Arvo-osuuksien luovutus:	Arvo-osuudet kirjataan merkitsijöiden ilmoittamille arvo-osuustileille arviolta Liikkeeseenlaskupäivänä
Lainan ISIN-koodi:	FI4000123021

2. Muut tiedot

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla laina lasketaan liikkeelle:

Liikkeeseenlaskijan hallituksen 18.12.2013 antaman valtuutuksen nojalla.

Liikkeeseenlaskun luonne:

Ns. sarjalaina, jota tarjotaan pääasiassa institutionaalisille sijoittajille.

Merkintäaika:

27.11.2014

Merkintäpaikat:

Pohjola Pankki Oyj
Debt Capital Markets
Teollisuuskatu 1b
00510 Helsinki
Puh. +358 (0)10 252 7970

Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle:

Ei sovellu

Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä:

Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla www.hypo.fi tietoa Hyposta > 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 sama kuin lainan korko.

Arvio lainasta liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta sekä suunniteltu käyttötapa:

Enintään 100 % lainan pääomasta. Lainaa on osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.

Listaus:

Tullaan hakemaan Helsingin Arvopaperipörssiin

Arvio listauksen alkamisesta:

Noin kuukauden kuluessa
liikkeeseenlaskusta

Helsingissä, 28. päivänä marraskuuta 2014.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

LIITE 1

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JOUKKOVELKAKIRJALAINA 2/2014

TIIVISTELMÄ

Tiivistelmä koostuu sääntelyn edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä ”osatekijät”. Nämä osatekijät on numeroitu jaksoittain A–E (A.1 – E.7).

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka tämän Ohjelmaesitteen alla liikkeeseen laskettavista lainoista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, koska kaikkia osatekijöitä ei arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonteen vuoksi ole esitettävä tässä tiivistelmässä.

Vaikka arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonne edellyttäisi jonkin osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin osatekijä kuvataan lyhyesti ja sen yhteydessä mainitaan ”ei sovellu”.

Jakso A – Johdanto ja varoitukset		
A.1	Varoitus	<p>Seuraavaa tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto Hypoteekkiyhdistyksen 14.7.2014 päivättyyn ja 3.9.2014 sekä 14.11.2014 täydennettyyn joukkovelkakirjaohjelman Ohjelmaesitteeseen. Sijoituspäätös joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on tehtävä perustuen Ohjelmaesitteessä, mukaan luettuna siihen viittaamalla liitetyissä asiakirjoissa sekä lainakohtaisissa ehdoissa, esitettyihin tietoihin kokonaisuutena.</p> <p>Tietyt tässä tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Ohjelmaesitteessä.</p> <p>Ohjelmaesitteestä vastuulliset henkilöt vastaavat tiivistelmässä olevista virheistä siviilioikeudellisesti vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen suhteessa Ohjelmaesitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Ohjelmaesitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin.</p> <p>Jos Ohjelmaesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa Euroopan talousalueeseen kuuluvan tuomioistuinaan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista.¹</p>

¹ Jos joukkovelkakirjaohjelman alla laskettaisiin lainoja liikkeeseen jossakin muussa Euroopan talousalueen maassa kuin Suomessa, liikkeeseenlaskija olisi siinä vaiheessa velvollinen kääntämään kyseisen maan kielelle vain tiivistelmän. Mahdollisessa oikeudenkäynnissä toisen maan tuomioistuin voi edellyttää käännöstä koko ohjelmaesitteestä.

A.2	Suostumus ohjelmaesitteen käyttämiseen	Ei sovellu.												
Jakso B – Liikkeeseenlaskija														
B.1	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Suomen Hypoteekkiyhdistys												
B.2	Liikkeeseenlaskijan asuinpaikka ja oikeudellinen muoto, Liikkeeseenlaskijaan sovellettava laki ja Liikkeeseenlaskijan perustamismaa	Hypoteekkiyhdistys on Suomen lain mukaisesti perustettu suomalainen luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (610/2014) ja laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978).												
B.4b	Kuvaus mahdollisista tiedossa olevista suuntauksista, jotka vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja sen toimialaan	Hypoon ja sen toimialaan vaikuttavat keskeiset suuntauokset ovat toimialan yleiset olosuhteet, kuten vallitseva matala korkotaso, pankkisääntelyn kiristyminen ja Suomen asuntomarkkinoiden kehityssuunta.												
B.5	Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asemasta siinä	Hypoteekkiyhdistys on emoyhtiö, jonka täysin omistama tytäryhtiö on Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa 59,4 % Bostadsaktiebolaget Taoksesta sekä 80,4 % kiinteistötytäryhtiö Asunto Oy Vanhaväylä 17:sta.												
B.9	Tulosennuste tai – arvio	Osavuositarkastuksessa 1.1. – 30.9.2014 on todettu seuraavaa: "Konsernin johto arvioi vuoden 2014 liikevoiton ylittävän viimevuotisen tason. Taloudellinen epävarmuus euroalueella ja erityisesti Suomessa pitää kuitenkin asuntomarkkinaosapuolten luottamusta alhaisella tasolla ja luo siten edelleen epävarmuutta myös Hypon tuloskehitykseen. "												
B.10	Historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset	Ei sovellu. Historiallisia taloudellisia tietoja koskevissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole esitetty muistutuksia.												
B.12	Historialliset tiedot, kehitysnäkymät, merkittävät muutokset	Liikkeeseenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2012 ja 2013 seuraavasti: <table border="1" data-bbox="657 1841 1439 2080"> <thead> <tr> <th>Milj. EUR</th> <th>1.1.- 31.12.20 12</th> <th>1.1.- 31.12.2 013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liikevaihto</td> <td>28,3</td> <td>27,1</td> </tr> <tr> <td>Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</td> <td>5,2</td> <td>6,0</td> </tr> <tr> <td>Liikevoitto/liikevaihto, %</td> <td>18,4</td> <td>22,2</td> </tr> </tbody> </table>	Milj. EUR	1.1.- 31.12.20 12	1.1.- 31.12.2 013	Liikevaihto	28,3	27,1	Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5,2	6,0	Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	22,2
Milj. EUR	1.1.- 31.12.20 12	1.1.- 31.12.2 013												
Liikevaihto	28,3	27,1												
Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5,2	6,0												
Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	22,2												

		<table border="1"> <tr> <td>Oman pääoman tuotto, % (ROE)</td> <td>5,2</td> <td>5,8</td> </tr> <tr> <td>Koko pääoman tuotto, % (ROA)</td> <td>0,5</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Omavaraisuusaste, %</td> <td>8,8</td> <td>7,2</td> </tr> <tr> <td>Vakavaraisuus, %</td> <td>17,0</td> <td>18,4</td> </tr> <tr> <td>Omat varat</td> <td>79,2</td> <td>105,4</td> </tr> <tr> <td>Omien varojen vähimmäisvaatimus</td> <td>37,2</td> <td>45,8</td> </tr> <tr> <td>Kulu-tuotto suhde</td> <td>55,0</td> <td>57,4</td> </tr> <tr> <td>Henkilöstömäärä keskimäärin</td> <td>28</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>Palkat ja palkkiot</td> <td>2,0</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>Taseen loppusumma</td> <td>911,2</td> <td>1219,6</td> </tr> </table> <p>Hypoteekkiyhdistyksen tuorein tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2013 päättynyttä tilikautta. Tuon päivämäärän jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta eikä sen tulevaisuudennäkymissä ole tapahtunut merkittävää kielteistä muutosta.</p> <p>Hypoteekkiyhdistyksen tuorein tilintarkastamaton osavuositarkastus koskee 30.9.2014 päättynyttä yhdeksän kuukauden jaksoa. Tuon päivämäärän jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta.</p>	Oman pääoman tuotto, % (ROE)	5,2	5,8	Koko pääoman tuotto, % (ROA)	0,5	0,5	Omavaraisuusaste, %	8,8	7,2	Vakavaraisuus, %	17,0	18,4	Omat varat	79,2	105,4	Omien varojen vähimmäisvaatimus	37,2	45,8	Kulu-tuotto suhde	55,0	57,4	Henkilöstömäärä keskimäärin	28	36	Palkat ja palkkiot	2,0	2,9	Taseen loppusumma	911,2	1219,6
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	5,2	5,8																														
Koko pääoman tuotto, % (ROA)	0,5	0,5																														
Omavaraisuusaste, %	8,8	7,2																														
Vakavaraisuus, %	17,0	18,4																														
Omat varat	79,2	105,4																														
Omien varojen vähimmäisvaatimus	37,2	45,8																														
Kulu-tuotto suhde	55,0	57,4																														
Henkilöstömäärä keskimäärin	28	36																														
Palkat ja palkkiot	2,0	2,9																														
Taseen loppusumma	911,2	1219,6																														
B.13	Viimeaikaiset tapahtumat, jotka ovat ratkaisevia arvioitaessa Liikkeeseenlaskijan maksukykyä	Ei sovellu. Hypon tiedossa ei ole sellaisia Hypoon liittyviä viimeaikaisia tapahtumia, jotka olisivat ratkaisevia arvioitaessa Hypon maksukykyä.																														
B.14	Liikkeeseenlaskijan riippuvuus muista konserniin kuuluvista yksiköistä	Ei sovellu. Hypo on konsernin emoyhtiö, joka ei ole riippuvainen muista konserniin kuuluvista yhtiöistä.																														
B.15	Kuvaus Liikkeeseenlaskijan päätoimialoista	<p>Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakkaitaan internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevista asiakastiloistaan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki.</p> <p>Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitoslupa mukaista vähittäispankkitoimintaa. Hypoteekkiyhdistyksen tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena myöntää pitkäaikaisia lainoja yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa vuokrattavaksi tarkoitettuja huoneistoja ja tontteja</p>																														

		pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytärpankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja luottokorttien (ei luottoriskiä) lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja sekä valikoituja sijoituspalveluja.
B.16	Kuvaus siitä, onko Liikkeeseenlaskija suoraan tai välillisesti jonkun omistuksessa tai määräysvallassa ja mikä tämä taho on sekä määräysvallan luonteesta	Ei sovellu. Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä eli lainanottajien keskinäisesti omistama yhtiö, jossa ei ole osakkeita ja jossa jäsenellä ei ole osuutta yhtiön omaisuuteen eikä yhtiön tuottamaan voittoon.
B.17	Liikkeeseenlaskijan luokitukset	Ei sovellu. Hypolla tai sen velka-arvopapereilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa luottokelpoisuusluokitusta.
Jakso C – Arvopaperit		
C.1	Tarjottavien arvopapereiden tyyppi ja laji	Hypo voi laskea Ohjelman alla liikkeeseen lainoja, joilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla, sekä debenttuureja. Lainat lasketaan liikkeeseen Euroclear Finland Oy:n ("EFI") arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksina. Liikkeessä olevien lainojen enimmäismäärä on enintään 900 miljoonaa euroa. Lainalla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla. Laina on ns. sarjalaina. Lainan ISIN-tunnus on FI4000123021 .
C.2	Valuutta	Lainojen valuutta on euro ("EUR") tai Ruotsin kruunu ("SEK"). Lainan valuutta on EUR.
C.5	Rajoitukset luovutettavuudessa	Ei sovellu. Lainaosuudet ovat vapaasti luovutettavissa.
C.8	Oikeudet, etuoikeusjärjestys ja rajoitukset	Lainan korot ja pääoma maksetaan arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja EFi:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti sille, jolla arvo-osuustilitietojen mukaan on oikeus vastaanottaa suoritus. Muut kuin debenttuurilainat ovat Hypon suorita, vakuudettomia ja takaamattomia velvoitteita, jotka ovat samanarvoisia keskenään ja Liikkeeseenlaskijan kaikkien muiden vakuudettomien ja etuoikeudettomien sitoumusten kanssa, lukuun ottamatta niitä sitoumuksia, joilla on

		<p>etuoikeus pakottavan lain nojalla.</p> <p>Debentuurilainoilla on huonompi etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla. Debentuurilainaa ei voi käyttää vastasaatavan kuittaukseen.</p>
C.9	Korko, takaisinmaksu ja tuotto	<p>Lainalle maksetaan kiinteää tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottua korkoa. Koron laskeminen alkaa lainan liikkeeseenlaskupäivästä.</p> <p>Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai STIBOR. Vaihtuvaan viitekorkoon lisätään marginaali.</p> <p>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.</p> <p>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 EURIBORin osalta Suomessa vallitsevaan korkotasoon.</p> <p>Lainan korko on 6 kuukauden EURIBOR +95 % p.a.</p> <p>Koronmaksupäivät ovat kunkin vuoden 4.6. ja 4.12., alkaen 4.6.2015 ja päättyen lainan takaisinmaksupäivänä.</p> <p>Lainan takaisinmaksupäivä on 4.6.2018.</p> <p>Lainan emissiokurssi on 100 %.</p> <p>Lainan efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä riippuu lainan emissiokurssista. Se ei ole viite tulevasta tuotosta.</p> <p>Lainan efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 100 % on sama kuin lainan korko.</p> <p>Lainaosuuksien omistajien edustus: Ei sovellu. Lainaosuuksien omistajilla ei ole nimitetty edustajaa.</p>
C.10	Mahdollinen yhteys johdannaiseen	Ei sovellu. Korko ei ole yhteydessä johdannaiseen.
C.11	Listalleotto	Hypo voi hakea lainan listattavaksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n (" Helsingin Arvopaperipörssi ") pörssilistalle.

		Laina haetaan listattavaksi Helsingin Arvopaperipörssin pörssilistalle. Listauksen arvioitu alkamisaika on noin kuukauden kuluessa liikkeeseenlaskusta.
Jakso D – Riskit		
D.2	Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit	<p><i>Luottoriski</i></p> <p>Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.</p> <p>Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.</p> <p>Hypön keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.</p> <p><i>Operatiiviset riskit</i></p> <p>Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit sekä jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin.</p> <p><i>Likviditeettiriskit</i></p> <p>Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Tällaisia riskejä ovat taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski, lyhytaikainen maksuvalmiusriski sekä jälleenrahoitusriski. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.</p> <p><i>Markkinariskit</i></p>

		<p>Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista (liikevoitto, laaja tulos) tappion mahdollisuutta. Tällaisia riskejä ovat hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos, korkoriski ja valuuttariski.</p> <p><i>Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit</i></p> <p>Hypo-konsernin omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.</p> <p>Lakiin perustuva enimmäismäärä konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernin asunto- ja asuntonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana.</p> <p><i>Strategiset riskit</i></p> <p>Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä talletusvarainhankinnan 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 ratkaisuksista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtämellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategisiin riskeihin.</p>
D.3	Arvopapereihin liittyvät riskit	<p>Arvopapereiden toteutunut arvonkehitys ei ole tae tulevaisuuden tuotosta. Sijoittaja yksin vastaa sijoituspäätöksensä taloudellisista seuraamuksista.</p> <p>Sijoittaja saattaa menettää koron tai sijoittamansa pääoman osittain tai kokonaan, jos lainan liikkeeseenlaskija, Hypoteekkiyhdistys, laina-aikana tulisi maksukyvyttömäksi.</p> <p>Jos laina on merkitty ylikurssiin, sijoittaja voi menettää osan merkintähinnasta, vaikka lainaehtojen mukainen takaisin maksettava määrä on lainan nimellisarvo.</p> <p>Lainalla ei ole vakuutta.</p> <p>Hypoteekkiyhdistyksen maksukyvyttömyystilassa lainalla on</p>

		<p>sama etuoikeus Hypoteekkiyhdistyksen jäljellä oleviin varoihin kuin Hypoteekkiyhdistyksen muillakin velkojilla.</p> <p>Liikkeeseenlaskija maksaa lainan pääoman ja korot lainakohtaisissa ehdoissa määritellyssä valuutassa. Tästä aiheutuu valuuttamuuntoon liittyviä riskejä, jos sijoittajan taloudelliset toimet ovat pääsääntöisesti muun valuutan kuin lainavaluutan määräisiä.</p> <p>Kiinteäkorkoiseen lainaan sijoittamisessa on riskinä, että myöhemmät markkinakorkojen muutokset saattavat alentaa lainan markkina-arvoa.</p> <p>EFi:n arvo-osuuksina liikkeeseen laskettavat lainat ovat paperittomia, joista ovat todisteena vain EFi:n tai sen tilinhoitajayhteisön antamat tiliotteet eikä niistä anneta velkakirjoja tai muita omistusta osoittavia asiakirjoja. Lainaosuuksien omistusoikeus ja niiden muutokset ilmenevät vain EFi:n ja sen tilinhoitajayhteisöjen ylläpitämän arvo-osuusjärjestelmän rekistereistä.</p> <p>Yleiset lainaehdot sisältävät määräyksiä lainan velkojien kokouksesta, joka voidaan kutsua koolle käsittelemään heidän etuihinsa vaikuttavia asioita. Kyseisten määräysten mukaisilla enemmistöillä voidaan tehdä kaikkia lainan velkojia sitovia päätöksiä riippumatta siitä, oliko lainaosuuden omistaja läsnä kokouksessa, osallistuiko hän siellä pidettyyn äänestykseen tai äänestikö hän enemmistöpäätöstä vastaan.</p> <p>Lainoihin sovelletaan Suomen lakia. Ohjelmaesitteen päiväyksen jälkeisten lain muutosten, tuomioistuinten päätösten tai hallinnollisten toimintatapojen muutosten vaikutuksista ei voida antaa mitään takeita.</p> <p>Vaikka lainaa haetaan listattavaksi Helsingin Arvopaperipörssin pörssilistalle, sille 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.</p> <p>Lainan ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon.</p>
Jakso E – Tarjous		
E.2b	Varojen käyttö	Lainojen liikkeeseenlaskuilla hankitut varat ovat osa Hypon

		varainhankintaa ja se käyttää varat tavanomaiseen liiketoimintaansa.
E.3	Tarjousehdot	<p>Liikkeeseenlaskun luonne: Pääasiassa institutionaalisille sijoittajille tarjottavan sarjalainan ensimmäinen liikkeeseenlaskuerä.</p> <p>Merkintäaika: 27.11.2014</p> <p>Merkintäpaikat: Pohjola Pankki Oyj Debt Capital Markets Teollisuuskatu 1b 00510 Helsinki Puh. +358 (0)10 252 7970</p> <p>Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle: Ei sovellu</p> <p>Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä: Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla www.hypo.fi > tietoa Hyposta > sijoittajille.</p>
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat	Lainojen järjestäjien ja mahdollisten muiden merkintäpaikkojen intressit: rahoitusmarkkinoilla tavanomaiset liiketoimintaintressit.
E.7	Sijoittajalta veloittavat kustannukset	<p>Hypo ei veloita sijoittajalta lainojen liikkeeseenlaskuun tai tarjoamiseen liittyviä maksuja. Lainan järjestäjät ja mahdolliset muut merkintäpaikat voivat tällaisia maksuja veloittaa, jolloin ne perustuvat sijoittajan sekä järjestäjän tai mahdollisen muun merkintäpaikan väliseen sopimukseen.</p> <p>Lainan järjestäjä ei veloita sijoittajilta lainan liikkeeseenlaskuun liittyviä maksuja.</p>