

## FINAL TERMS

### Amended Terms and Conditions

These Final Terms replace and supersede the Final Terms dated 3 May 2016.

These Final Terms have been drawn in accordance with Article 5, paragraph 4 of the Prospectus Directive of the EU (2003/71/EC) and they are to be read together with the General Terms and Conditions of the Programme included in the Base Prospectus regarding programme for the Issuance of Notes by the Mortgage Society of Finland dated 1 April 2016 and supplemented on 29 April 2016 and 18 August 2016 (the “**Programme**”). Unless otherwise stated in these Final Terms, the General Terms and Conditions of the Programme shall apply.

The complete information regarding the Issuer and the Notes can be found in the Base Prospectus, including documents incorporated into it by reference, and in these Final Terms.

The Base Prospectus, the supplement and the Final Terms are available at the web page of the Mortgage Society of Finland at <http://www.hypo.fi/en/investor-relations/> and at request from the Mortgage Society of Finland or at the subscription places mentioned in the Final Terms.

The summary of the Final Terms is attached as Annex 1.

Name of the Series of Notes:	The Mortgage Society of Finland’s Covered Bonds 1/2016
Notes and their form:	Covered Bonds
Tranche number:	1 and 2
Lead Manager(s):	<u>Tranche 1:</u>  Danske Bank A/S, c/o Danske Bank Oyj Hiililaiturinkuja 2, P.O. Box 1541, Helsinki 00075 DANSKE BANK  Landesbank Baden-Württemberg, Am Hauptbahnhof 2, 70173 Stuttgart, Germany  Nordea Bank Finland Plc, Satamaradankatu 5, FI-00020 Nordea, Finland  Swedbank AB (publ), c/o Swedbank AB (publ), Finnish Branch, P.O. Box 110700101 Helsinki, FINLAND  <u>Tranche 2:</u>  Nordea Bank Finland Plc, Satamaradankatu 5, FI-00020 Nordea, Finland
Subscription place(s) of this Series of Notes:	Not applicable
Issuer Agent and Paying Agent:	Nordea Bank Finland Plc
Interests of the Arranger/Lead Manager(s)/other subscription place taking part in the issue:	Tranche 1:

	The customary sector connected commercial interest
	Tranche 2:
	The customary sector connected commercial interest
	The proceeds of the offering are intended to be used for general purposes and for refinancing of existing senior debt, including financing provided by the Lead Manager.
Principal and currency of the Notes:	Tranche 1: EUR 250,000,000 Tranche 2: EUR 50,000,000 Aggregate principal EUR 300,000,000
Number of book-entry units:	Tranche 1: 250,000 Tranche 2: EUR 50,000 Aggregate number of book-entry units: 300,000
Priority of the Notes:	Same as with all other obligations of the Issuer in respect of mortgage-backed notes covered in accordance with the MCBA (including pursuant to Sections 25 and 26 of the MCBA) as well as all Derivative Transactions and Bankruptcy Liquidity Loans
Form of the Notes:	Book-entry securities of Euroclear Finland's Infinity book-entry security system
Denomination of book-entry unit:	EUR 1,000
The minimum amount of Notes to be offered for subscription:	EUR 100,000
Subscription fee:	The Lead Manager(s) do not charge the costs related to issuing the Notes from the Noteholders
Issue date:	Tranche 1: 10 May 2016 Tranche 2: 27 September 2016
Issue price:	The issue price is fixed: Tranche 1: 99.841 per cent Tranche 2: 101.303% per cent plus accrued interest from 10 May 2016 to but excluding the Issue Date.
Amount and manner of redemption:	The nominal amount of principal of the Note The Note will be repaid in one instalment
Maturity Date:	10 May 2021
Extended Final Maturity:	Applicable
Extended Final Maturity Date:	10 May 2022

In accordance with the Conditions, if the Issuer notifies the Issuer Agent that it will not redeem the Notes in full on the Maturity Date or within two Business Days thereafter, the maturity of the nominal amount outstanding of the Covered Bonds will be extended automatically to the Extended Final Maturity Date. In that event, the interest rate payable on, and the Interest Periods and Interest Payment Dates, in respect of the Covered Bonds, will change from those that applied up to the Maturity Date and the Issuer may redeem all or part of the nominal amount outstanding of those Covered Bonds on an Interest Payment Date falling in any month after the Maturity Date up to and including the Extended Final Maturity Date, all in accordance with the Conditions.

Interest:	Section 8.1 (Fixed interest rate):  Interest rate: 0.25 percent p.a.  Interest payment date(s): on 10 May in each year commencing on 10 May 2017 until the Maturity Date
Basis for calculation of interest	Actual/Actual ICMA
Minimum/maximum amount of interest:	Not applicable
Business day convention:	Following, unadjusted
Delivery of book-entry securities:	The time when the book-entry securities are recorded in the book-entry security accounts specified by the subscribers is estimated to be in respect of Tranche 1 on 10 May 2016 and be in respect of Tranche 2 on 27 September 2016
ISIN code of the Notes:	FI4000206966
Extended Final Maturity Interest Provisions:	Applicable (from and including) the Maturity Date to (but excluding) the Extended Final Maturity Date
a) Fixed Rate Provisions	Not Applicable
b) Floating Rate Provisions	Applicable
i) Rate of interest	EURIBOR of 1 month  Margin +0.22 per cent p.a.
ii) Interest Payment Dates	10th day in each month
iii) Day Count Fraction	Act/360
iv) Minimum/maximum amount of interest	Not Applicable
Day Count Fraction	Modified Following, adjusted

#### Other Information

This information of the Series of the Notes is presented in connection with the issue of each Series of Notes.

21 September, 2016

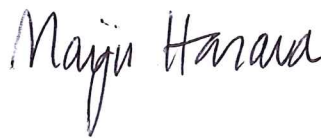
Decisions and authority based on which Notes are issued:	Based on the resolution of the Issuer's board or directors dated in respect of Tranche 1 on 26 April 2016 and in respect of Tranche 2 on 30 August 2016.
Nature of the issue:	So-called series of issues which is not offered to the public
Subscription period:	Tranche 1: 2 May 2016 Tranche 2: 20 September 2016
Condition for executing the issue:	Not applicable
Yield:	Tranche 1: The effective interest yield to the investor on the issue date, when the issue price is 99.841 per cent, is 0.282 per cent. annual. Tranche 2: The effective interest yield to the investor on the issue date, when the issue price is 101.303 per cent, is - 0.032 per cent. annual.
An estimate of the principal accruing to the Issuer under the Notes and the planned use:	Tranche 1: 99.841 per cent of the principal of the Notes, at maximum. The Notes are a part of the funding of the Issuer. Tranche 2: 101.303 per cent of the principal of the Notes, at maximum. The Notes are a part of the funding of the Issuer.
Credit rating of the Notes:	The Notes are expected to be rated AAA by Standard & Poor's
Listing:	Shall be applied for listing on the Helsinki Stock Exchange
Estimated time of listing:	Tranche 1: May 2016 Tranche 2: September 2016

In Helsinki, on 21 September 2016

THE MORTGAGE SOCIETY OF FINLAND



Petteri Bollmann



Maiju Harava

## SUMMARY

The summary is made up of disclosure requirements known as “elements”. These elements are numbered in Sections A – E (A.1 – E.7).

This summary contains all the Elements required to be included in a summary for this type of securities and issuer. Because some Elements are not required to be addressed, there may be gaps in the numbering sequence of the Elements.

Items in italics will be complemented in the summary of the Final Terms of each Tranche of Notes.

Even though an Element may be required to be included in the summary because of the type of securities or issuer, it is possible that no relevant information can be given regarding the Element. In such case a short description of the Element is included in the summary with the mention of “Not applicable”.

### Section A – Introduction and warnings

#### A.1. Warning

The following summary has not been intended as a comprehensive presentation, but should be read as an introduction to the Base Prospectus regarding the programme for the Issuance of Notes of the Mortgage Society of Finland (hereinafter “**Hypo**”) (the “**Programme**”) dated 1 April 2016, as supplemented on 29 April 2016 and 18 August 2016. Any decision to invest in the Notes issued under the Programme for the Issuance of Notes must be based on consideration of the Base Prospectus as a whole including the information incorporated into it by reference and the Final Terms of the relevant Tranche of Notes.

Certain terms used in this summary are defined elsewhere in this Base Prospectus.

The civil liability for any errors in this summary attaches to persons responsible for this Base Prospectus only if this summary is misleading, inaccurate or inconsistent when read together with other parts of this Base Prospectus, or if the summary together with other sections of this Base Prospectus does not provide essential information to assist the Noteholders when they are considering investing in the Notes issued under the Programme.

If a claim relating to information contained in the Base Prospectus is brought before a court outside Finland, the plaintiff might, under the legislation of a jurisdiction within the European Economic area, have to bear the costs of the translating the prospectus before the legal proceedings are initiated.<sup>1</sup>

#### A.2. Consent to the use of the Base Prospectus

Not applicable.

### Section B – The Issuer

#### B.1 The Legal and commercial name of the Issuer

The Mortgage Society of Finland (in Finnish: Suomen Hypoteekkiyhdistys). The Issuer further uses the name “Hypo” in certain of its commercial activities.

#### B.2 The domicile and legal form of the Issuer, the legislation under which the Issuer operates and its country of

Hypo is a Finnish credit institution established in accordance with Finnish law and subject to the Act on Credit Institutions (121/2007) and the Act on Mortgage Societies (936/1978). The FIN-FSA has on 29 January 2016 granted Hypo a license for mortgage banking activity (in Finnish: kiinnitysluottopankkitoiminta) in accordance with the

---

<sup>1</sup> If Notes under the Programme were to be issued in some other country belonging to the European Economic Area than Finland, the issuer may in such situation be liable to translate only the summary to the language of such country in question. In connection with possible legal proceedings the court of the country in question may require the translation of the entire Base Prospectus.

	<b>incorporation</b>	Finnish Act on Mortgage Credit Bank Activity (688/2010, the MCBA) enabling Hypo to issue covered bonds in accordance with the MCBA.
<b>B.4b</b>	<b>Description of the most significant recent trends affecting the Issuer and the industries in which it operates</b>	Hypo and the industry in which it operates are mainly influenced by the industry's general conditions in the market such as prevailing low interest level, increasing level of banking regulation and the Finnish housing market trend.
<b>B.5</b>	<b>Description of Hypo Group to which the Issuer belongs and the Issuer's position within Hypo Group</b>	Hypo is a parent company that fully owns its subsidiary Suomen Asuntohypopankki Oy. Hypo also owns 59.5 per cent of Bostadsaktiebolaget Taos. Hypo further partly-owns housing companies that are affiliate companies.
<b>B.9</b>	<b>Profit forecast</b>	<p>“The following is stated in the management report attached to the audited financial statements of 2015: ‘We estimate that the Finnish economy will start a sluggish growth in 2016 even though the continuous uncertainty of the world economy or the unstable labor market conditions darken the Finnish economic growth prospects and may halt the slow growth. In Finland, the construction accelerates as the urbanization continues strong and housing market in the major growth centers keeps running despite the economic uncertainties. Low interest rates support housing loan demand. As an expert organization specialized in housing and house financing operating in growth centers, Hypo has a good opportunity to continue its profitable growth. These prospects are further enhanced by the start of mortgage bank activities in the first half of 2016. We estimate the 2016 operating profit to reach at least the level of 2015</p> <p>The reviewed and unaudited interim report as at and for six month period ended June 30, 2016 states that: ‘Uncertainties in global economy, especially in European economic development, have increased after Britain voted to leave the EU. We believe, however, that the first half year’s positive development in housing and mortgage markets will continue in the largest growth centres. Group management estimates that the 2016 operating profit will reach 2015 levels.</p>
<b>B.10</b>	<b>Description of the nature of any qualifications in the audit report on the historical financial information</b>	Not applicable. There are no qualifications in the audit reports concerning historical financial information.
<b>B.12<sup>2</sup></b>	<b>Selected historical key financial information regarding the Issuer, prospects for development, significant changes</b>	In years 2015 and 2014 and in the first six months periods for years 2016 and 2015 the Issuer’s key figures have developed as presented in the following tables..

---

<b>CONSOLIDATED INCOME STATEMENT, IFRS</b>				
<b>1,000 €</b>	<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Interest income	9,968.9	10,426.6	20,960.0	21,070.7
Interest expenses	-7,920.1	-7,889.8	-16,386.2	-14,643.2
<b>NET INTEREST INCOME</b>	<b>2,048.8</b>	<b>2,536.8</b>	<b>4,573.8</b>	<b>6,427.5</b>
Income from equity investments				
From other companies	0.0	0.0	0.00	84.0
Fee and commission income	2,538.4	1,857.7	3,469.2	3,658.9
Fee and commission expenses	-39.6	-24.2	-53.0	-48.6
Net income from securities and foreign currency transactions				
Net income from securities	-882.9	-749.6	-569.5	-101.0
Net income from foreign currency transactions	0.1	0.3	0.5	-1.0
Net income from available for sale financial assets	2,501.9	1,251.9	2,474.2	2,880.8
Net income from hedge accounting	-14.7	0.0		
Net income from investment properties	3,579.9	3,475.1	6,783.0	4,362.5
Other operating income	-4.8	-3.2	-6.8	-6.5
Administrative expenses				
Personnel expenses				
Salaries and remuneration	-2,331.4	-2,067.6	-4,390.0	-4,662.6
Indirect personnel expenses				
Pension expenses	-475.4	-433.5	-982.9	-1,110.6
Other indirect personnel expenses	-85.1	-46.6	-95.7	-319.1
Other administrative expenses	-1,374.2	-1,169.3	-2,564.2	-2,763.0
Total administrative expenses	-4,266.1	-3,717.0	-8,032.9	-8,855.4
Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets	-154.3	-181.9	-375.1	-312.1
Other operating expenses	-696.2	-227.7	-746.5	-560.1
Impairment losses on loans and other commitments	-3.9	21.7	6.0	-31.1
<b>OPERATING PROFIT</b>	<b>4,606.5</b>	<b>4,239.8</b>	<b>7,522.7</b>	<b>7,498.0</b>
Income taxes	-800.8	-763.5	-1,314.9	-1,330.3
<b>OPERATING PROFIT AFTER TAX</b>	<b>3,805.8</b>	<b>3,476.3</b>	<b>6,207.9</b>	<b>6,167.7</b>
<b>PROFIT FOR THE PERIOD</b>	<b>3,805.8</b>	<b>3,476.3</b>	<b>6,207.9</b>	<b>6,167.7</b>
<b>CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT, IFRS</b>				
<b>1,000 €</b>	<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Profit for the period	3,805.8	3,476.3	6,207.9	6,167.7
Other comprehensive income				
Items that may subsequently be reclassified to profit or loss				
Change in fair value reserve				
Cash flow hedges	254.4	776.9	1,241.3	309.0
Available for sale financial assets	333.1	-1,306.6	-1,557.0	703.6
	587.4	-529.6	-315.7	1,012.7
Changes in the corporate tax rate				
Deferred tax on credit loss provisions				
Deferred tax on revaluation reserve				
IAS deferred tax on the pension foundation				
Items that will not subsequently be reclassified to profit or loss				
Revaluation of defined benefit pension plans	748.8	177.5	324.5	719.4
Effect of changes in ownership of Bostads Ab Taos	-299.5	169.9	3.1	
Adjustment compared to previous financial year	34.9	0.0	-62.3	
	484.1	347.4	265.3	719.4
Total other comprehensive income	1,071.6	-182.2	-50.5	1,732.0
<b>COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD</b>	<b>4,877.3</b>	<b>3,294.1</b>	<b>6,157.4</b>	<b>7,899.7</b>

<b>CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS</b>			
<b>1,000 €</b>	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>ASSETS</b>			
Cash assets	114,000.0	170,000.0	75,000.0
Debt securities eligible for refinancing with central banks			
Treasury bills			
Other	274,480.5	270,650.5	111,070.4
Receivables from credit institutions			
Repayable on demand	27,632.9	11,404.9	35 085.8
Other	943.1	786.4	159.3
	28,576.0	12,191.3	35,245.1
Receivables from the public and public sector entities			
Other than those repayable on demand	1,649,262.2	1,420,711.2	1,204,041.8
Debt securities			
From others	2,073.0	2,051.5	5 090.7
	2,073.0	2,051.5	5,090.7
Shares and holdings	132.4	132.4	113.4
Derivative financial instruments	1,022.9	510.4	0.0
Intangible assets			
Other long-term expenditure	2,662.5	1,927.8	948.5
Tangible assets			
Investment properties and shares and holdings in investment properties	60,672.2	67,784.8	54,356.9
Other properties and shares and holdings in housing property corporations	869.7	939.2	842.6
Other tangible assets	352.7	330.5	273.4
	61,894.7	69,054.5	55,472.9
Other assets	10,476.4	8,029.7	7,762.1
Accrued income and prepaid expenses	4,892.3	3,640.7	4,506.1
Deferred tax receivables	522.3	577.8	663.8
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>2,149,995.1</b>	<b>1,959,477.6</b>	<b>1,499,914.8</b>



<b>CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS</b>			
<b>1,000 €</b>	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>LIABILITIES</b>			
<b>LIABILITIES</b>			
Liabilities to credit institutions			
Central banks	55,000.0	20,000.0	35,000.0
Credit institutions			16,824.7
Repayable on demand			16,824.7
Other than those repayable on demand	77,087.4	131,385.7	148,549.9
	132,087.4	151,385.7	200,374.6
Liabilities to the public and public sector entities			
Deposits			
Repayable on demand	571,131.0	516,063.0	192,068.3
Other than those repayable on demand	489,669.9	522,879.5	275,995.4
	1,060,800.9	1,038,942.5	468,063.7
Other liabilities			
Other than those repayable on demand	31,458.6	34,028.9	40,339.7
	1,092,259.5	1,072,971.4	508,403.4
Debt securities issued to the public			
Bonds	680,648.5	521,878.6	518,423.4
Other	82,935.4	69,451.3	130,028.7
	763,583.9	591,329.9	648,452.1
Derivative financial instruments	5,952.7	5,627.4	7,856.7
Other liabilities			
Other liabilities	20,941.8	7,862.4	8,125.9
Accrued expenses and deferred income	5,978.0	6,061.3	4,551.0
Subordinated liabilities			
Other	13,470.1	13,469.7	17,962.1
Deferred tax liabilities	9,294.3	9,219.9	8,796.5
<b>EQUITY</b>			
Basic capital	5,000.0	5,000.0	5,000.0
Other restricted reserves			
Reserve fund	22,796.7	22,794.7	22,793.8
Fair value reserve			
From cash flow hedging	-1,159.4	-1,413.8	-2,655.1
From fair value recognition	-416.0	-749.1	807.9
Defined benefit pension plans			
Actuarial gains/losses	2,280.6	1,531.8	1,207.4
Unrestricted reserves			
Other reserves	22,923.5	22,923.5	22,923.5
Retained earnings	51,196.2	45,254.9	39,147.4
Profit for the period	3,805.8	6,207.9	6,167.7
	106,427.3	101,550.0	95,392.6
<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>	<b>2,149,995.1</b>	<b>1,959,477.6</b>	<b>1,499,914.8</b>

<b>CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT</b>				
<b>1,000 €</b>	<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Cash flow from operating activities</b>				
Interest received	9,747.2	10,040.6	20,866.3	20,586.8
Interest paid	-7,161.3	-6,501.2	-15,750.1	-15,177.7
Fee income	2,160.8	1,718.6	3,439.5	3,665.9
Fee expenses	-39.6	-24.2	-53.0	-48.6
Net income from securities and foreign currency transactions	-882.9	-749.3	-569.1	-101.9
Net income from available-for-sale financial assets	2,501.9	1,251.9	2,474.2	2,880.8
Net income from hedge accounting	-14.7	0.0		
Net income from investment properties	2,381.1	3,780.9	7,925.8	3,246.5
Other operating income	-4.8	-3.2	-6.8	-6.5
Administrative expenses	-6,112.7	-4,505.4	-6,923.5	-7,778.7
Other operating expenses	-709.5	-229.7	-844.7	-703.9
Credit and guarantee losses	-3.9	21.7	6.0	-31.1
Income taxes	-598.5	-477.6	-1,272.6	-1,227.2
<b>Total net cash flow from operating activities</b>	<b>1,263.2</b>	<b>4,323.2</b>	<b>9,292.0</b>	<b>5,304.4</b>
<b>Operating assets increase (-) / decrease (+)</b>				
Receivables from customers (lending)	-225,838.2	-101,638.8	-214,610.2	-228,501.9
Collateral, derivatives	-194.9	0.0		
Investment properties	7,265.4	-8,646.6	-16,645.8	-4,180.8
<b>Operating assets increase (-) / decrease (+) total</b>	<b>-218,767.7</b>	<b>-110,285.4</b>	<b>-231,255.9</b>	<b>-232,682.8</b>
<b>Operating liabilities increase (+) / decrease (-)</b>				
Liabilities to the public and public sector entities (deposits)	21,858.5	278,008.6	570,878.8	152,841.0
<b>Operating liabilities increase (+) / decrease (-) total</b>	<b>21,858.5</b>	<b>278,008.6</b>	<b>570,878.8</b>	<b>152,841.0</b>
<b>NET CASH FLOWS ACCRUED FROM OPERATING ACTIVITIES</b>	<b>-195,646.1</b>	<b>172,046.4</b>	<b>348,914.9</b>	<b>-74,537.4</b>
<b>Cash flows from investments</b>				
Change in fixed assets	-841.7	-659.7	-1,508.1	-510.5
Equity investments increase (-) / decrease (+)	0.0	-2.4	-18.9	
Dividends received				84.0
<b>NET CASH FLOWS ACCRUED FROM INVESTMENTS</b>	<b>-841.7</b>	<b>-662.1</b>	<b>-1,527.1</b>	<b>-426.5</b>
<b>Cash flows from financing</b>				
Bank loans, new withdrawals	71,523.5	28,673.3	40,608.5	364,062.2
Bank loans, repayments	-90,821.9	-74,460.5	-89,597.3	-354,784.2
Other liabilities increase (+) / decrease (-)	2,577.3	-3,308.7	-7,185.6	-6,073.1
Bonds, new issues	264,942.1	63,500.0	180,569.8	258,330.7
Bonds, repayments	-95,826.9	-78,070.0	-178,226.3	-152,547.2
Certificates of deposit, new issues	92,282.8	138,391.1	208,286.5	274,108.8
Certificates of deposit, repayments	-78,798.8	-164,047.5	-268,863.9	-260,484.1
Subordinated liabilities, new withdrawals	35.2	10.4	35.9	967.4
Subordinated liabilities, repayments	-34.7	-9.8	-4,528.3	-4,839.9
<b>NET CASH FLOWS ACCRUED FROM FINANCING</b>	<b>-160,724.1</b>	<b>-89,321.7</b>	<b>-118,900.8</b>	<b>118,740.5</b>
<b>NET CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>	<b>-35,763.7</b>	<b>82,062.6</b>	<b>228,487.1</b>	<b>43,776.6</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>454,893.2</b>	<b>226,406.2</b>	<b>226,406.2</b>	<b>182,629.5</b>
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>419,129.5</b>	<b>308,468.8</b>	<b>454,893.2</b>	<b>226,406.2</b>
<b>CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>	<b>-35,763.7</b>	<b>82,062.6</b>	<b>228,487.1</b>	<b>43,776.6</b>

<b>OWN FUNDS AND CAPITAL ADEQUACY</b>			
<b>1,000 €</b>	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Equity	106,427.3	101,550.0	95,392.6
Fair value reserve	1,159.4	1,413.8	1,847.1
Revaluation of defined benefit pension plans	-2,280.6	-1,531.8	-1,207.4
Surplus from defined benefit pension plans	-6,660.1	-5,880.2	-5,515.1
Common Equity Tier 1 (CET1) before deductions	98,646.0	95,551.7	90,517.3
Intangible assets	-2,130.0	-1,542.2	-758.8
Common Equity Tier 1 (CET1)	96,516.0	94,009.5	89,758.5
Additional Tier 1 equity before deductions	0.0	0.0	
Deductions from additional Tier 1 equity			
Additional Tier 1 equity (AT1)			
Tier 1 equity (T1 = CET1 + AT1)	96,516.0	94,009.5	89,758.5
Tier 2 equity	0.0	0.00	807.9
<b>Total own funds (TC = T1 + T2)</b>	<b>96,516.0</b>	<b>94,009.5</b>	<b>90,566.4</b>
<b>Total risk-weighted items</b>	<b>748,585.8</b>	<b>682,150.8</b>	<b>595,458.2</b>
of which credit risk	720,222.7	653,785.3	568,925.6
of which market risk	0.0	2.4	
of which operational risk	28,363.1	28,363.1	26,532.7
of which other risks	0.00	0.00	0.00
Common Equity Tier 1 (CET1) in relation to risk-weighted items (%)	12.9	13.78	15.07
Tier 1 equity (T1) in relation to risk-weighted items (%)	12.9	13.78	15.07
Total own funds (TC) in relation to risk-weighted items (%)	12.9	13.78	15.21

The own funds and capital adequacy are presented in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation (575/2013).

The capital requirement for credit risk is calculated using the standard method. The capital requirement for operational risk is calculated using the basic method.

As of 1.1.2015 unrealised gains and losses are included in CET1.

Until 31.12.2014 unrealised losses were included in CET1 and the unrealised gains in T2.

<b>KEY FINANCIAL INDICATORS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>
Hypo Group	<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Turnover, EUR million			34.4	32.7
Operating profit/profit before appropriations and taxes, EUR million	4.6	4.2	7.5	7.5
Operating profit, % of turnover			21.9	22.9
Return on equity (ROE), %			6.7	6.7
Return on assets (ROA), %			0.4	0.5
Leverage ratio, %	3.9	4.9	5.2	6.4
Capital adequacy, %	12.9	14.4	13.8	15.2
CET 1 Capital ratio, %	12.9	14.4	13.8	15.1
Own funds, EUR million	96.5	92.5	94.0	90.6
Common Equity Tier 1 funds, EUR million	96.5	92.5	94.0	89.8
Minimum requirement of own funds, EUR million*			71.6	47.6
Cost-to-income ratio, %	52.6	49.5	54.9	56.4
Average number of personnel**	49	52	55	52
Salaries and remuneration, EUR million			3.8	4.1
Non-performing receivables, % of loan portfolio	0.24	0.24	0.16	0.23
Loan-to-value ratio (average LTV), %	39.6	43.0	41.1	44.9
Loans/deposits, %	155.5	174.9	136.6	237.3
Receivables from the public and public sector entities	1,649.3	1,308.8	1,420.7	1,204.0
Deposits (incl. deposits of financial institutions)	1,060.8	748.1	1,040.0	507.4
Balance sheet total, EUR million	2,149.9	1,700.3	1,959.5	1,499.9

\*Since 1.1.2015 the general minimum requirement of own funds 10.5 %, until 31.12.2014 8 %.

\*\*Including employees in permanent and fixed-term employment relationships, but excluding the CEO and the COO.

The own funds and capital adequacy are presented in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation (575/2013).

## DEFINITIONS OF KEY INDICATORS

Turnover =	interest income + income from equity investments + fee income + net income from available-for-sale financial assets + net income from currency operations and securities trading + income from investment properties + other operating income	
Return on equity % (ROE) =	$\frac{\text{operating profit} - \text{income taxes}}{\text{equity} + \text{accumulated appropriations less deferred tax liabilities}} \times 100$ (average total at the beginning and end of the year)	* 100
Return on assets % (ROA) =	$\frac{\text{operating profit} - \text{income taxes}}{\text{average balance sheet total}} \times 100$ (average total at the beginning and end of the year)	* 100
Leverage ratio, % =	$\frac{\text{equity} + \text{accumulated appropriations less deferred tax liabilities}}{\text{balance sheet total}} \times 100$	* 100
Capital adequacy, % =	$\frac{\text{own funds}}{\text{total risk}} \times 100$	* 100
Cost-to-income ratio, % =	$\frac{\text{administrative expenses} + \text{depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets} + \text{other operating expenses}}{\text{net interest income} + \text{income from equity investments} + \text{net fee income} + \text{net income from available-for-sale financial assets} + \text{net income from currency operations and securities trading} + \text{net income from investment properties} + \text{other operating income}} \times 100$	* 100

“The latest audited annual report of Hypo concerns the financial period that ended 31 December 2015, and the reviewed and unaudited interim report for the six months period ended June 30, 2016. There have not been any significant changes in the outlook or financial standing of the Mortgage Society of Finland or its Group since the latter date.”

<b>B.13</b>	<b>Description of any recent events particular to the Issuer which are to a material extent relevant to the evaluation of the Issuer’s solvency</b>	Not applicable. According to the knowledge of Hypo, no recent events that would be significant in estimating the repayment ability of Hypo exist.
-------------	---	---

<b>B.14</b>	<b>The Issuer's dependence upon other entities within Hypo Group</b>	Not applicable. Hypo is the parent company of Hypo Group and is not dependent on other companies belonging to Hypo Group except for the depository fund-raising of Suomen Asuntopankki Oy.
<b>B.15</b>	<b>Description of the Issuer's principal activities</b>	<p>Hypo Group is an expert organisation specializing in home financing and housing in Finland. With the help of its internet and phone services Hypo Group serves its customers in different parts of Finland from its customer premises located in the very centre of Helsinki. The headquarters of Hypo Group are located in Helsinki.</p> <p>Hypo operates in retail banking in accordance with the credit institution authorisation. The objective of Hypo is to constantly create alternative, customer-focused solutions to home financing and housing products, in addition to its traditional services. The special purpose of Hypo is, in accordance with the Act on Mortgage Societies, to use funds mostly acquired as long-term loans to grant long-term loans mainly against a mortgage or other safeguarding collateral. The FIN-FSA has on 29 January 2016 granted Hypo a license to engage in mortgage credit bank activities (in Finnish: <i>kiinnitysluottopankkitoiminta</i>) in accordance with Section 10 of the Finnish Act on Mortgage Credit Bank Activity (688/2010, the <b>MCBA</b>) enabling Hypo to issue covered bonds in accordance with the MCBA.</p> <p>Homes and residential land owned and rented out by Hypo enable Hypo Group to offer its customers a more comprehensive selection of housing products and services. Hypo's properties are located in growth centres, mainly in the Helsinki Metropolitan Area, distributed across key residential areas. These properties mainly consist of apartments that have been rented out as well as residential land that has been rented for a long term to housing companies which will purchase them gradually.</p> <p>Hypo's subsidiary company Suomen Asuntopankki Oy is a deposit bank that in addition to deposit products and distribution of credit cards (no credit risk) offers its customers trustee services relating to retail banking, selected investment services and services relating to housing projects under the RS system. Suomen Asuntopankki Oy is a member of the Deposit Guarantee Fund and the Investors' Compensation Fund.</p>
<b>B.16</b>	<b>Description of whether the Issuer is directly or indirectly owned or controlled and by whom and description of the nature of such control</b>	Not applicable. Hypo is a company owned mutually by its members, being debtors with no shares and where a member is not entitled to a portion of assets of the credit institution or the profit of the credit institution..
<b>B.17</b>	<b>Credit ratings of the Issuer or its debt securities</b>	<p>Hypo, as well as certain of its debt securities, has been assigned a credit rating at the date of this Base Prospectus. As at the date of this Base Prospectus, the Issuer has a long- and short-term counterparty credit ratings BBB/A-3 by Standard &amp; Poor's Credit Market Services Europe Limited.</p> <p>Series of Notes are expected to be rated AAA.</p> <p>.</p>
<b>B.18</b>	<b>Description of the nature and scope of the guarantee</b>	<p>The Covered Bonds are covered by the Cover Asset Pool. In calculating the total value of the Cover Asset Pool, the following limitations apply:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) at most 70 per cent of the underlying value of the shares or the real estate securing each Housing Loan; and</li> <li>2) the book value of the Substitute Collateral.</li> </ol> <p>In respect of the priority of the holders of the Covered Bonds, under Section 25 of the MCBA, the priority is limited to 70 per cent in respect of Housing Loans of the current value, as at the date of the liquidation or bankruptcy of the Issuer, of the properties or the shares in the property owning companies which stand as collateral for such Housing Loans. To the extent that claims of the Noteholders in relation to the Covered Bonds are not fully met out of the assets of the Issuer that are covered in accordance with the MCBA, the residual claims of the holders of Covered Bonds will rank <i>pari passu</i> with the unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer.</p>

**B.19 Information about the guarantor** Not applicable.

## Section C - The Notes

**C.1 Description of the type and the class of the securities being offered** Under the Programme Hypo can issue (i) Senior Unsecured Notes that rank *pari passu* with the other senior unsecured obligations of the Issuer (ii) Subordinated Debentures that rank lower in priority than other obligations and commitments of Hypo (as defined in the General Terms and Conditions), and (iii) Covered Bonds that rank *pari passu* among themselves and with all other obligations of the Issuer in respect of mortgage-backed notes covered in accordance with the MCBA (including pursuant to Sections 25 and 26 of the MCBA) as well as all Derivative Transactions and Bankruptcy Liquidity Loans entered into the Register.

The Notes are issued as book-entry securities incorporated into the book-entry system of Euroclear Finland Ltd (“**Euroclear Finland**”). The maximum amount of Notes issued under the Programme is 1,5 billion euros.

The Notes issued are Covered Bonds

Notes are issued in series (each a “Series of Notes”) and Notes of each Series of Notes will all be subject to identical terms (except issue price, issue date and interest commencement date, which may or may not be identical) whether as to currency, denomination, interest or maturity or otherwise. Further tranches of Notes (which may differ with other Tranches issued under the Series of Notes in issue price, issue date and interest commencement date) (each a “Tranche”) may be issued as part of an existing Series of Notes.

The name of the Series of Notes is 1/2016.

The Tranche number is 2.

The ISIN code of the Series of Notes is FI4000206966.

**C.2 Currencies** The currency of the Notes is euro (“**EUR**”) and/or such other currency or currencies as may be separately resolved by the Issuer upon each issuance of the Notes under the Programme, subject to compliance with all applicable legal and/or regulatory and/or central bank requirements.

**C.5 Description of any restrictions on the free transferability of the Notes** Each Note will be freely transferable after it has been registered into the respective book-entry account.

**C.8 Description of the Rights attaching to the Notes, including ranking and limitations to those rights** Interest on the Notes and the principal are paid in accordance with the laws concerning the book-entry system and book-entry accounts and the regulations and decisions of Euroclear Finland, to the person who is, according to the book-entry account information, entitled to receive the payment.

The Notes of the Series of Notes are Covered Bonds that rank *pari passu* with the other mortgage-backed notes covered in accordance with the MCBA as well as all Derivative Transactions and Bankruptcy Liquidity Loans.

The Notes are Covered Bonds and hence the definition Event of Default does not apply to the Notes

**C.9 Interest, Redemption and Yield**

A fixed rate interest or a floating rate interest linked to a reference rate is paid on the Notes. The calculation of the interest begins on the issue date of the Notes.

The floating reference rate can be EURIBOR or other relevant reference rate, such as STIBOR, NIBOR or LIBOR (“**OTHER**”) if the issuance has been made in other currency than EUR. The margin will be added to the reference rate.

The floating reference interest rate (being either LIBOR, EURIBOR, NIBOR or STIBOR, as specified in the applicable Final Terms) which appears or appear, as the case may be, on the relevant screen page of a designated distributor (currently Thomson Reuters), or such replacement page on a service which displays the information, as at 11.00 a.m. (London time, in the case of LIBOR, Brussels time, in the case of EURIBOR, Oslo time in the case of NIBOR or Stockholm time, in the case of STIBOR) two applicable Business Days (as specified in the applicable Final Terms) prior to the beginning of the interest period. If the interest period does not correspond to any time period provided on the designated distributor’s page, the interest is calculated by interpolating the ratio of time with two reference interest rates closest to the above-mentioned interest period, between which the interest period settles.

If a EURIBOR or OTHER quotation or a quotation replacing it is not available, a reference rate for the closest corresponding interest period agreed on by the Lead Manager(s) and the Issuer, and based on the prevailing EURIBOR interest rate level in Finland and OTHER interest rate level in the relevant country, is used. The margin will be added to the reference rate.

*The fixed interest rate of the Notes is 0.25 per cent p.a*

*The interest payment dates are 10 May in each year ending on the maturity date of the Notes.*

The maturity of the Notes is minimum of one year.

*The principal of the Notes is to be repaid on the Maturity Date.*

The effective yield of the Notes depends on issue price of the Notes. It is not an indication of the future yield.

*The effective yield of the Notes on the issue date, while the issue price is 101.303 per cent., is -0.032 per annum.*

Noteholders’ representation: Not applicable.

The Noteholders do not have a nominated representative.

*The Maturity Date of the Notes is 10 May 2021.*

*If “Extended Maturity” is specified in the applicable Final Terms of Covered Bonds and the Issuer notifies the Issuer Agent at the latest on the fifth Business Day before the Maturity Date that it will not redeem a Series of the Notes in full on the Maturity Date or within two Business Days thereafter, the maturity of the Notes and the date on which the Notes will be due and repayable for the purposes of these Conditions will be automatically extended up to but no later than the Extended Final Maturity Date, subject as otherwise provided in the applicable Final Terms and provided that the maturity of any Note may not be extended beyond the date falling 12 months after the Maturity Date. In that event, the Issuer may redeem all or any part of the nominal amount outstanding of the Notes on an Interest Payment Date falling in any month after the Maturity Date up to and including the Extended Final Maturity Date or as otherwise provided in the applicable Final Terms.*

*The Extended Maturity is applicable*

*The Issuer notifies the Issuer Agent of the Extended Final Maturity Date and the applicable interest payments and interest payment dates*

*Extended Final Maturity interest provisions: Applicable (from and including) the Maturity*



*Date to (but excluding) the Extended Maturity Date*

a)	Fixed Rate Provisions: Not Applicable	
b)	Floating Rate Provisions	Applicable
i)	Rate of interest	EURIBOR of 1 month Margin + 0.22 % p.a.
ii)	Interest Payment Dates	10th day in each month
iii)	Day Count Fraction	Act/360
iv)	Minimum/maximum amount of interest	Not Applicable

*The Final Extended Maturity Date of the Notes is 10 May 2022.*

**C.10 Derivative component in interest payment** in Not applicable. The interest is not connected to a derivative.

**C.11 Listing and admission to trading** to Hypo can apply for the Notes to be admitted for listing on the NASDAQ Helsinki Ltd (“**The Helsinki Stock Exchange**”) stock exchange list.

The Notes *shall* be applied for listing on the Helsinki Stock Exchange.

*The estimated time of listing is September 2016.*

## **Section D – Risks**

- D.2 Risks relating to the Issuer**
- Negative economic developments and conditions in Finland and abroad can adversely affect Hypo Group's business and results of operations
  - Economic conditions in Finland could adversely affect the Cover Asset Pool and thereby have an adverse effect on holders of Covered Bonds
  - The Issuer is exposed to credit risk which refers to losses of Hypo when Hypo or some of its subsidiaries' counterparty, usually the debtor, is not able to discharge its obligations
  - Hypo Group is exposed to declining values on the housing and residential property collateral supporting residential lending, which is by far the most important form of collateral in Hypo's lending
  - Hypo Group is exposed to risks relating to the outflow of deposits
  - Credit ratings assigned to Hypo or to the Notes may not be accurate, may be lowered, withdrawn or not maintained
  - Various operational losses caused inter alia by errors, outsourcing, failure to properly document transactions or agreements with customers, vendors, sub-contractors, co-operation partners and other third parties, or to obtain or maintain proper authorisation, or from customer complaints, failure to comply with regulatory requirements, failure to protect its assets, failure of physical and security protection, natural disasters or the failure of external systems and failure to fulfil its obligations, contractual or otherwise may have a negative impact on Hypo's business
  - Hypo Group could fail to attract or retain senior management or other key employees
  - Failure of executing Hypo Group's strategy or failure of the strategy itself may adversely affect the business, growth and profit of Hypo Group in the future
  - Hypo Group's tax burden could increase due to changes in tax rates, tax laws, or regulations or their application
  - Finland has implemented the European Union bank recovery and resolution directive, and the new regime under the directive enables authorities to take a range of actions

in relation to financial institutions considered to be at risk of failing. In the event that the Issuer becomes subject to recovery and resolution actions by competent authorities, the Notes may be subject to write-down on any application of the general bail-in tool, which may result in Noteholders losing some or all of their investment

- Hypo Group may not receive financing at competitive terms or at all and may fail in repaying its existing debt
- Liquidity risk is inherent in Hypo Group's operations
- The long-term or structural funding risk on the balance sheet may threaten the continuity of the lending as well as the financing position of Hypo Group
- Materialised short-term liquidity risk would cause inability to meet payment obligations
- Hypo Group's business performance could be affected if its capital adequacy ratios are reduced or perceived to be inadequate
- The imbalance between the maturity of receivables and the maturity of liabilities may increase the refinancing costs and have a material adverse effect on Hypo Group's liquidity
- Realisation of market price risk could require Hypo Group to recognise further write-downs or realise impairment charges, which may have a material adverse effect on Hypo Group's business, financial condition and results of operations
- Fluctuations in interest rates may adversely affect Hypo Group's financial position
- Hypo Group is exposed to structural foreign exchange risk which refers to the possibility of loss that results from the fluctuation of currency rates and affects Hypo Group's result.
- The fair value of residential land or shares in housing companies may decrease.
- The returns of holdings may decrease and eventual other losses may incur.
- Concentrated location of secured properties may adversely affect Hypo Group's business

### **D.3 Risks relating to the Notes**

- The Notes may not be a suitable investment for all investors. Each potential investor should, inter alia, be able to evaluate possible scenarios for economic, interest rate and other factors that may affect its investment and its ability to bear the applicable risks
- The Notes are subject to risks related to exchange rates and exchange controls. An increase in the value of the Investor's Currency in relation to the currency of the Notes reduces (i) the investor's counter-value on return received from the Notes, (ii) the counter-value of the principal of the Notes payable to investor and (iii) the counter-value of the market price of the Notes measured in the Investor's Currency. Also, eventual currency controls may have a negative influence on the exchange rates
- The value of the Notes may be adversely affected by movements in market interest rates
- The completion of transactions relating to the Notes is dependent on Euroclear Finland Ltd.'s operations and systems. The Noteholders are dependent on procedures of Euroclear Finland, or as applicable, on procedures of Clearstream or another clearing house taking responsibility for the settlement of the Notes regarding transfers, payments and information sharing with the Issuer
- Modification of the General Terms and Conditions of the Notes or the Final Terms of a specific Tranche of the Notes bind all Noteholders (or in case of Final Terms, the Noteholders of such tranche) regardless of whether a Noteholder was present at the meeting or not. The modifications of the General Terms and Conditions or the specific Final Terms and other resolutions made in the Noteholders' Meetings may not be in all Noteholders' interest
- There is no assurance on change of laws or practices and how such changes affect the value of the Notes and/or the position of the Noteholders
- Active secondary market for the Notes may not develop. The selling of a Note prior to its due date may result in capital gains or loss
- Credit ratings assigned to any Notes may not reflect all the risks associated with an investment in those Notes and may be lowered, withdrawn or not maintained
- The Cover Asset Pool may not fully cover all claims of the holders of Covered Bonds
- The MCBA was enacted in 2010 and there is limited practical experience in relation to the operations of the MCBA
- The terms and conditions of the Covered Bonds do not include any events of default relating to the Issuer and therefore the terms and conditions of the Covered Bonds do not entitle holders to accelerate the Covered Bonds

- In the event of a failure of the Cover Asset Pool to meet the matching requirements, holders of the Covered Bonds may receive payments according to a schedule that is different from that contemplated by the terms of the relevant Covered Bond
- Default of the assets in the Cover Asset Pool may jeopardize payment on the Covered Bonds
- A Covered Bond and the Cover Asset Pool may be transferred in case of bankruptcy of the Issuer
- There might not be a trading market for the collateral in the qualifying cover asset pool relating to the Covered Bonds following the Issuer's insolvency
- It might not be possible to raise sufficient liquidity following the Issuer's bankruptcy
- Defaults under the mortgage loans and defaults by borrowers may result in the Issuer's license for mortgage bank activity to be withdrawn
- No due diligence has or will be undertaken in relation to the Cover Asset Pool
- Limited information is available to holders of Covered Bonds, especially in relation to the assets in the Cover Asset Pool
- Defaults by swap counterparties exposes the Issuer to changes in the relevant rates of interest
- The redemption date of the Covered Bonds may be extended by up to 12 months

## Section E – The Offer

<b>E.2b</b>	<b>Reasons for the offers under the Programme and use of proceeds</b>	The proceeds of the offering are intended to be used for general purposes and for refinancing of existing senior debt, including financing provided by the Lead Manager.
<b>E.3</b>	<b>Terms and conditions of the offer</b>	<p><i>The nature of the issue: Covered Bonds</i>  <i>Subscription time: 20 September 2016</i>  <i>Condition for executing the issue: Not applicable</i>  <i>Denomination of a book-entry unit: EUR 1,000</i>  <i>Minimum Subscription amount: EUR 100,000</i></p> <p>Notice of cancellation of the issue or discontinuance of subscription: A notice of the cancellation of the issue or discontinuance of the subscription due to oversubscriptions is available at the subscription places and on the website <a href="http://www.hypo.fi/en/investor-relations/">http://www.hypo.fi/en/investor-relations/</a>.</p> <p>In case the issue is cancelled or the subscriptions are decreased due to oversubscription, the Issuer will return the amount paid for the subscription to the bank account notified by the subscriber within five (5) Business days from the date of the decision to cancel or decrease the subscription.</p>
<b>E.4</b>	<b>Description of any material interest relating to the issue, including conflicts of interest</b>	The interests of the Arranger, Lead Manager(s) and possible other subscription places: customary business interests in the financial market. The proceeds of the offering are intended to be used for general purposes and for refinancing of existing senior debt, including financing provided by the Lead Manager.
<b>E.7</b>	<b>Estimated expenses charged to the investor by the Issuer</b>	<p>Hypo does not collect fees relating to the issue or offering of the Notes from the Noteholders. The Lead Manager(s) and possible other subscription places may collect such fees in which case they are based on the agreement between the investor and the arranger or possible other subscription place.</p> <p><i>The Lead Manager(s) do not collect fees from the Noteholders relating to the issue or offering of the Notes.</i></p>

## TIIVISTELMÄ

Tiivistelmät koostuvat 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 kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, koska kaikkia osatekijöitä ei arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonteen vuoksi ole esitettävä tässä tiivistelmässä.

Kursivoidut osatekijät täydennetään kunkin lainan lainakohtaisessa 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 Varoitukset

Seuraavaa tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (myöhemmin "Hypo" tai "Liikkeeseenlaskija") 1.4.2016 päivättyyn ja 29.4.2016 sekä 18.8.2016 täydennettyyn joukkovelkakirjalainaohjelman Ohjelmaesitteeseen. Sijoituspäätös joukkovelkakirjalainaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on tehtävä perustuen Ohjelmaesitteessä, mukaan luettuna siihen viittaamalla liitetyissä asiakirjoissa sekä yksittäisen Lainaerän ehdoissa, esitettyihin tietoihin kokonaisuutena.

Tietyt tässä tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Ohjelmaesitteessä. 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 joukkovelkakirjalainaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin.

Jos Ohjelmaesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa Euroopan talousalueeseen kuuluvan tuomioistuinnan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista.

#### A.2 Suostumus Ohjelmaesitteen käyttämiseen

Ei sovellu.

### Jakso B – Liikkeeseenlaskija

#### B.1 Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi

Suomen Hypoteekkiyhdistys. Liikkeeseenlaskija käyttää liiketoiminnassaan myös tietyissä yhteyksissä lyhennettä "Hypo"

#### B.2 Liikkeeseenlaskijan asuinpaikka ja oikeudellinen muoto, Liikkeeseenlaskijaan sovellettava laki ja Liikkeeseenlaskijan perustamismaa

Hypo on Suomen lain mukaisesti perustettu suomalainen luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) ja laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978). Finanssivalvonta on 29.1.2016 myöntänyt Hypolle kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa (688/2010) (KLPL) tarkoitettua luvaa kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen. Luvan myöntämisen jälkeen Hypolla on mahdollisuus laskea liikkeeseen kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain mukaisia katettuja joukkolainoja.

#### B.4b Kuvaus mahdollisista tiedossa olevista suuntauksista, jotka vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja sen toimialaan

Hypoon ja sen toimialaan vaikuttavat keskeiset suuntauksukset ovat toimialan yleiset olosuhteet markkinoilla, kuten vallitseva matala korkotaso, pankkisääntelyn kiristyminen ja Suomen asuntomarkkinoiden kehityssuunta.

- B.5 Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asemasta siinä** Hypo on emoyhtiö, jonka täysin omistama tytäryhtiö on Suomen Asuntohypopankki Oy. Lisäksi Hypo omistaa 59,5 prosenttia Bostadsaktiebolaget Taoksesta. Lisäksi Hypolla on omistuksia osakkuusyhtiöissä.
- B.9 Tulosenuste tai -arvio** ”Hypon vuoden 2015 toimintakertomuksessa on todettu seuraavaa: ’Arvioimme Suomen talouden lähtevän hitaaseen kasvuun vuonna 2016 vaikkakin maailmantalouden edelleen epävarmana jatkuva tilanne tai kotimaan talouskasvua varjostava epävaka työmarkkinatilanne voivat pysäyttää hitaan nousun. Kotimaassa rakentaminen vilkastuu kaupungistumiskehityksen jatkuessa vahvana ja asuntomarkkinat suurimmissa kasvukeskuksissa pysyvät käynnissä huolimatta epävarmasta taloustilanteesta. Alhaisena pysyvä korkotaso edesauttaa osaltaan asuntolainakysyntää. Kasvukeskuksissa toimivana asuntorahoituksen ja asumisen erikoistojijana Hypolla on hyvät mahdollisuudet jatkaa kannattavaa kasvuun. Näitä mahdollisuuksia parantaa entisestään kiinnitysluottopankkiliiketoiminnan käynnistäminen vuoden 2016 alkupuoliskolla. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän vähintään vuoden 2015 tasolle.’ Osavuosikatsauksessa 30.6.2016 päättyneeltä kolmen kuukauden pituiselta jaksolta arvioidaan, että ”Maailmantalouden ja etenkin Euroopan talouskehityksen epävarmuus on lisääntynyt Iso-Britannian EU-kansanäänestyksen tuloksen myötä. Uskomme kuitenkin alkuvuoden aikana nähdyin asuntokauppa- ja asuntolainamarkkinoiden positiivisen kehityssuunnan jatkuvan suurimmissa kasvukeskuksissa. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän edellisvuoden tasolle.”
- B.10 Kuvaus historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitettyjen muistutusten luonteesta** Ei sovellu. Historiallisia taloudellisia tietoja koskevissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole esitetty muistutuksia.
- B.12 Liikkeeseenlaskijaa koskevat valikoidut, historialliset taloudelliset tiedot, kehitysnäkymät ja merkittävät muutokset** ”Liikkeeseenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2015 ja 2014 sekä kuuden ensimmäisen kuukauden aikana vuosina 2016 ja 2015 seuraavien taulukoiden mukaisesti.

<b>KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS</b>				
<b>1 000 €</b>	<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Korkotuotot	9 968,9	10 426,6	20 960,0	21 070,7
Korkokulut	-7 920,1	-7 889,8	-16 386,2	-14 643,2
<b>KORKOKATE</b>	<b>2 048,8</b>	<b>2 536,8</b>	<b>4 573,8</b>	<b>6 427,5</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista				
Muista yrityksistä	0,0	0,0	0,00	84,0
Palkkiotuotot	2 538,4	1 857,7	3 469,2	3 658,9
Palkkiokulut	-39,6	-24,2	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot				
Arvopaperikaupan nettotuotot	-882,9	-749,6	-569,5	-101,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,1	0,3	0,5	-1,0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 501,9	1 251,9	2 474,2	2 880,8
Suojauslaskennan nettotulos	-14,7	0,0		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 579,9	3 475,1	6 783,0	4 362,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-4,8	-3,2	-6,8	-6,5
Hallintokulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 331,4	-2 067,6	-4 390,0	-4 662,6
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-475,4	-433,5	-982,9	-1 110,6
Muut henkilösivukulut	-85,1	-46,6	-95,7	-319,1
Muut hallintokulut	-1 374,2	-1 169,3	-2 564,2	-2 763,0
Hallintokulut yhteensä	-4 266,1	-3 717,0	-8 032,9	-8 855,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-154,3	-181,9	-375,1	-312,1
Liiketoiminnan muut kulut	-696,2	-227,7	-746,5	-560,1
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-3,9	21,7	6,0	-31,1
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>4 606,5</b>	<b>4 239,8</b>	<b>7 522,7</b>	<b>7 498,0</b>
Tuloverot	-800,8	-763,5	-1 314,9	-1 330,3
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	<b>3 805,8</b>	<b>3 476,3</b>	<b>6 207,9</b>	<b>6 167,7</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>3 805,8</b>	<b>3 476,3</b>	<b>6 207,9</b>	<b>6 167,7</b>

**| KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS**

<b>1 000 €</b>	<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Tilikauden voitto	3 805,8	3 476,3	6 207,9	6 167,7
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Rahavirtojen suojaukset	254,4	776,9	1 241,3	309,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	333,1	-1 306,6	-1 557,0	703,6
	587,4	-529,6	-315,7	1 012,7
Yhteisöverokannan muutos				
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero				
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero				
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero				
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	748,8	177,5	324,5	719,4
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	-299,5	169,9	3,1	
Oikaisu edelliseen tilikauteen	34,9	0,0	-62,3	
	484,1	347,4	265,3	719,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 071,6	-182,2	-50,5	1 732,0
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>4 877,3</b>	<b>3 294,1</b>	<b>6 157,4</b>	<b>7 899,7</b>

<b>KONSERNIN TASE, IFRS</b>			
<b>1 000 €</b>	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	114 000,0	170 000,0	75 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut	274 480,5	270 650,5	111 070,4
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	27 632,9	11 404,9	35 085,8
Muut	943,1	786,4	159,3
	28 576,0	12 191,3	35 245,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	1 649 262,2	1 420 711,2	1 204 041,8
Saamistodistukset			
Muilta	2 073,0	2 051,5	5 090,7
	2 073,0	2 051,5	5 090,7
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	113,4
Johdannaissopimukset	1 022,9	510,4	0,0
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 662,5	1 927,8	948,5
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	60 672,2	67 784,8	54 356,9
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	869,7	939,2	842,6
Muut aineelliset hyödykkeet	352,7	330,5	273,4
	61 894,7	69 054,5	55 472,9
Muut varat	10 476,4	8 029,7	7 762,1
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	4 892,3	3 640,7	4 506,1
Laskennalliset verosaamiset	522,3	577,8	663,8
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 149 995,1</b>	<b>1 959 477,6</b>	<b>1 499 914,8</b>

<b>KONSERNIN TASE, IFRS</b>			
<b>1 000 €</b>	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	55 000,0	20 000,0	35 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			16 824,7
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	77 087,4	131 385,7	148 549,9
	132 087,4	151 385,7	200 374,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	571 131,0	516 063,0	192 068,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	489 669,9	522 879,5	275 995,4
	1 060 800,9	1 038 942,5	468 063,7
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	31 458,6	34 028,9	40 339,7
	1 092 259,5	1 072 971,4	508 403,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	680 648,5	521 878,6	518 423,4
Muut	82 935,4	69 451,3	130 028,7
	763 583,9	591 329,9	648 452,1
Johdannaissopimukset	5 952,7	5 627,4	7 856,7
Muut velat			
Muut velat	20 941,8	7 862,4	8 125,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	5 978,0	6 061,3	4 551,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	13 470,1	13 469,7	17 962,1
Laskennalliset verovelat	9 294,3	9 219,9	8 796,5
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	22 796,7	22 794,7	22 793,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	-1 159,4	-1 413,8	-2 655,1
Käypään arvoon arvostamisesta	-416,0	-749,1	807,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 280,6	1 531,8	1 207,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	51 196,2	45 254,9	39 147,4
Tilikauden voitto	3 805,8	6 207,9	6 167,7
	106 427,3	101 550,0	95 392,6
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 149 995,1</b>	<b>1 959 477,6</b>	<b>1 499 914,8</b>



<b>KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA</b>				
<b>1 000 €</b>	<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Saadut korot	9 747,2	10 040,6	20 866,3	20 586,8
Maksetut korot	-7 161,3	-6 501,2	-15 750,1	-15 177,7
Palkkiotuotot	2 160,8	1 718,6	3 439,5	3 665,9
Palkkiokulut	-39,6	-24,2	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-882,9	-749,3	-569,1	-101,9
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 501,9	1 251,9	2 474,2	2 880,8
Suojauslaskennan nettotuotot	-14,7	0,0		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 381,1	3 780,9	7 925,8	3 246,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-4,8	-3,2	-6,8	-6,5
Hallintokulut	-6 112,7	-4 505,4	-6 923,5	-7 778,7
Liiketoiminnan muut kulut	-709,5	-229,7	-844,7	-703,9
Luotto- ja takaustappiot	-3,9	21,7	6,0	-31,1
Tuloverot	-598,5	-477,6	-1 272,6	-1 227,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>1 263,2</b>	<b>4 323,2</b>	<b>9 292,0</b>	<b>5 304,4</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>				
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-225 838,2	-101 638,8	-214 610,2	-228 501,9
Vakuudet johdannaisista	-194,9	0,0		
Sijoituskiinteistöt	7 265,4	-8 646,6	-16 645,8	-4 180,8
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-218 767,7</b>	<b>-110 285,4</b>	<b>-231 255,9</b>	<b>-232 682,8</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>				
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	21 858,5	278 008,6	570 878,8	152 841,0
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>21 858,5</b>	<b>278 008,6</b>	<b>570 878,8</b>	<b>152 841,0</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-195 646,1</b>	<b>172 046,4</b>	<b>348 914,9</b>	<b>-74 537,4</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Käyttöomaisuuden muutos	-841,7	-659,7	-1 508,1	-510,5
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	-2,4	-18,9	
Saadut osingot				84,0
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-841,7</b>	<b>-662,1</b>	<b>-1 527,1</b>	<b>-426,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Pankkilainat, uudet nostot	71 523,5	28 673,3	40 608,5	364 062,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-90 821,9	-74 460,5	-89 597,3	-354 784,2
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	2 577,3	-3 308,7	-7 185,6	-6 073,1
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	264 942,1	63 500,0	180 569,8	258 330,7
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-95 826,9	-78 070,0	-178 226,3	-152 547,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	92 282,8	138 391,1	208 286,5	274 108,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-78 798,8	-164 047,5	-268 863,9	-260 484,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	35,2	10,4	35,9	967,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-34,7	-9,8	-4 528,3	-4 839,9
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-160 724,1</b>	<b>-89 321,7</b>	<b>-118 900,8</b>	<b>118 740,5</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-35 763,7</b>	<b>82 062,6</b>	<b>228 487,1</b>	<b>43 776,6</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>454 893,2</b>	<b>226 406,2</b>	<b>226 406,2</b>	<b>182 629,5</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>419 129,5</b>	<b>308 468,8</b>	<b>454 893,2</b>	<b>226 406,2</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-35 763,7</b>	<b>82 062,6</b>	<b>228 487,1</b>	<b>43 776,6</b>

<b>KONSERNIN OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS</b>			
<b>1000 €</b>	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Oma pääoma	106 427,3	101 550,0	95 392,6
Käyvän arvon rahasto	1 159,4	1 413,8	1 847,1
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-2 280,6	-1 531,8	-1 207,4
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-6 660,1	-5 880,2	-5 515,1
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	98 646,0	95 551,7	90 517,3
Aineettomat hyödykkeet	-2 130,0	-1 542,2	-758,8
Ydinpääoma (CET1)	96 516,0	94 009,5	89 758,5
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	0,0		
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta			
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)			
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	96 516,0	94 009,5	89 758,5
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,00	807,9
<b>Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)</b>	<b>96 516,0</b>	<b>94 009,5</b>	<b>90 566,4</b>
<b>Riskipainotetut erät yhteensä</b>	<b>748 585,8</b>	<b>682 150,8</b>	<b>595 458,2</b>
josta luottoriskin osuus	720 222,7	653 785,3	568 925,6
josta markkinariskin osuus	0,0	2,4	
josta operatiivisen riskin osuus	28 363,1	28 363,1	26 532,7
josta muiden riskien osuus	0,00	0,00	0,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,9	13,78	15,07
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,9	13,78	15,07
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,9	13,78	15,21

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

1.1.2015 alkaen realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin.

31.12.2014 asti negatiiviset realisoitumattomat arvostukset luettiin ydinpääomiin ja positiiviset toissijaisiin pääomiin.

<b>TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>
	<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Konserni				
Liikevaihto, milj. €			34,4	32,7
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	4,6	4,2	7,5	7,5
Liikevoitto/liikevaihto, %			21,9	22,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)			6,7	6,7
Koko pääoman tuotto % (ROA)			0,4	0,5
Omavaraisuusaste, %	3,9	4,9	5,2	6,4
Vakavaraisuussuhde, %	12,9	14,4	13,8	15,2
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	12,9	14,4	13,8	15,1
Omat varat (TC), milj. €	96,5	92,5	94,0	90,6
Ydinpääoma (CET1), milj. €	96,5	92,5	94,0	89,8
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €* Kulu-tuotto-suhde, %	52,6	49,5	71,6	47,6
Henkilöstömäärä keskimäärin **	49	52	54,9	56,4
Palkat ja palkkiot, milj. €			55	52
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,24	0,24	3,8	4,1
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	39,6	43,0	0,16	0,23
Luotot / Talletukset, %	155,5	174,9	41,1	44,9
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 649,3	1 308,8	136,6	237,3
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	1 060,8	748,1	1 420,7	1 204,0
Taseen loppusumma, milj. €	2 149,9	1 700,3	1 959,5	1 499,9

\* Vuoden 2015 alusta alkaen yleinen vakavaraisuus vaade 10,5 %, siihen asti 8 %.

\*\* Sisältäen vakituiset ja määräaikaiset, mutta poislukien toimitusjohtaja ja tämän varamies.

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) CRR mukaisesti.

## TUNNUSLUKUJEN JA VAKAVARAISUUDEN LASKENTAKAAVAT

Liikevaihto =	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oman pääoman tuotto % (ROE)=	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	* 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)=	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	* 100
Omavaraisuusaste %=	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}}$	* 100
Vakavaraisuus % =	$\frac{\text{omat varat}}{\text{kokonaisriski}}$	* 100
Kulu–tuotto-suhde =	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$	* 100

”Hypon viimeisin tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2015 päättynyttä tilikautta ja yleisluonteisesti tarkastettu ja tilintarkastamaton osavuositarkastus 30.6.2016 päättynyttä katsauskautta. Jälkimmäisen päivämäärän jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.”

<b>B.13</b>	<b>Kuvaus Liikkeeseenlaskijaan liittyvistä viimeaikaisista tapahtumista, jotka ovat ratkaisevia arvioitaessa Liikkeeseenlaskijan maksukykyä</b>	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 paitsi Suomen Asuntopoppankki Oy:n talletusvarainhankinnasta.
- B.15 Kuvaus Liikkeeseenlaskijan päätoimialoista** Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakkaitaan internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevista asiakastiloissaan. Hypo-konsernin päätoimipaikka on Helsinki.
- Hypo harjoittaa luottolaitosluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa. Hypo:n tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypo:n erikoistarkoituksena on, Hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain mukaan, etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan. Finanssivalvonta on 29.1.2016 myöntänyt Hypolle kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa (688/2010) tarkoitetun luvan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen. Luvan myöntämisen jälkeen Hypolla on mahdollisuus laskea liikkeeseen kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain mukaisia katettuja joukkolainoja.
- Hypo:n omistamien, vuokrattavaksi tarkoitettujen huoneistojen ja tonttien avulla Hypo-konserni voi tarjota asiakkailleen kokonaisvaltaisemman valikoiman asumiseen liittyviä tuotteita ja palveluita. Nämä huoneistot ja kiinteistöt sijaitsevat kasvukeskuksissa, lähinnä pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla. Kyse on lähinnä vuokratuista huoneistoista sekä asunto-osaakeyhtiöille pitkällä vuokra-ajalla vuokratuista tonteista, jotka asunto-osaakeyhtiöt lunastavat vaiheittain.
- Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytärpankki Suomen Asuntopoppankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja luottokorttien (ei luottoriskiä) lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja ja valikoituja sijoituspalveluja sekä asuntorakennushankkeisiin liittyviä RS-palveluja. Suomen Asuntopoppankki Oy:n varat kuuluvat talletussuojarahaston ja sijoittajien korvausrahaston piiriin.
- B.16 Kuvaus siitä, onko Liikkeeseenlaskija suoraan tai välillisesti jonkun omistuksessa tai määräysvallassa ja mikä tämä taho on sekä määräysvallan luonne** Ei sovellu. Hypo on jäsentensä eli lainanottajien keskinäisesti omistama yhtiö, jossa ei ole osakkeita ja jossa jäsenellä ei ole osuutta luottolaitoksen omaisuuteen eikä luottolaitoksen tuottamaan voittoon.
- B.17 Liikkeeseenlaskijalle tai sen velkapapereille laaditut luottokelpoisuusluokitukset** Hypolla, mutta ei kaikilla sen liikkeeseenlaskemilla arvopapereilla, on luottoluokituslaitoksen antama luottokelpoisuusluokitus tämän Ohjelmaesitteen päivämääränä. Tämän Ohjelmaesitteen päivämääränä Liikkeeseenlaskijalla on pitkä- ja lyhytaikainen vastapuoliluottoluokitus BBB/A-3, jonka on antanut Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited.
- Lainalle odotetaan annettavan luottoluokitus AAA.*
- B.18 Kuvaus takauksen luonteesta ja soveltamisalasta** *Katettujen joukkolainojen vakuutena on joukkolainarekisteriin merkitty kiinteistövakuudellinen luotto tai julkisyhteisöluotto. Katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärään lasketaan:*
- 1) enintään 70 prosenttia kunkin asuntoluoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvistä arvosta; sekä*
- 3) täytevakuuksien kirjanpitoarvo.*
- Katettujen joukkolainojen osalta on huomioitava, että KLPL:n 25 §:n mukaan katettujen joukkolainojen lainaosuuksien haltijoiden maksuetuoikeus rajoittuu luoton osuuteen, joka vastaa asuntoluottojen osalta 70 prosenttia luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön joukkolainarekisteriin merkitystä arvosta Liikkeeseenlaskijan selvitystilaan tai konkurssiin asettamishetkellä. Jos katettujen joukkolainojen sijoittajien lainaosuuksien saatavia ei saada täysimääräisesti maksettua KLPL:n alaisista varoista,*

*katettujen joukkolainojen lainaosuuden haltijoiden jäljellä olevilla saatavilla on sama etuoikeus kuin Liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla.*

**B.19 Takaajasta annettavat tiedot** Ei sovellu.

## **Jakso C – Arvopaperit**

**C.1 Tarjottavien arvopapereiden tyyppi ja laji** Hypo voi laskea Ohjelman alla liikkeeseen (i) vakuudettomia lainaosuuksia, joilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla vakuudettomilla sitoumuksilla, (ii) debentureja joilla huonompi etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla sekä (iii) katettuja joukkolainoja joilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla KLPL:n alla liikkeeseenlasketuilla lainaosuuksilla (mukaan lukien KLPL 25 §:n ja 26 §:n alla liikkeeseenlasketut lainaosuudet) sekä joukkolainarekisteriin merkityillä johdannaisopimuksilla, jotka on tehty katettujen joukkolainojen tai niiden vakuutena olevista varoista aiheutuvien riskien suojaamiseksi ("**Johdannaisopimukset**") ja liikkeeseenlaskijan selvitystilän tai konkurssin aikana tehdyillä, liikkeeseenlaskijan maksukyvyyn turvaavilla luotoilla ("**Maksukyvyyn Turvaava Luotto**").

Lainaosuudet lasketaan liikkeeseen Euroclear Finland Oy:n ("**Euroclear Finland**") arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksina. Liikkeessä olevien lainojen enimmäismäärä Ohjelman alla on enintään 1,5 miljardia euroa.

*Lainaosuudet ovat katettuja joukkolainoja.*

*Sarjalainan lainaosuudella on sama etuoikeus kuin Hypon muilla vakuudellisilla, KLPL:n alaisilla sitoumuksilla.*

Lainaosuudet lasketaan liikkeeseen sarjoina ("**Sarjalaina**") ja jokaisen Sarjalainan lainaosuuksiin soveltuvat identtiset ehdot (lukuunottamatta hintaa, liikkeeseenlaskupäivää ja koronlaskun alkamispäivää, jotka voivat olla, mutta eivät välttämättä ole, identtisiä) koskien valuuttaa, arvonmäärittystä, korkoa tai maturiteettia tai muutoin. Edelleen yksittäisiä lainaeriä (joiden hinta, liikkeeseenlaskupäivä ja koronlaskun alkamispäivä voivat olla poikkeavia Sarjalainan muiden lainaerien kanssa) ("**Lainaerä**") voidaan laskea liikkeeseen olemassa olevan Sarjalainan osana.

*Sarjalainan sarjanumero on 1/2016*

*Lainaerän eränumero on 2.*

*Sarjalainan ISIN-tunnus on FI4000206966.*

**C.2 Valuutta** Lainaosuuksien valuutta on euro tai muu vastaava Ohjelman alla tapahtuvan lainaosuuden liikkeeseenlaskun yhteydessä erikseen sovittu valuutta ottaen huomioon kaikkien soveltuvien lainsäädännöllisten ja/tai muun sääntelyn ja/tai keskuspankin vaatimusten noudattaminen.

*Sarjalainan valuutta on euro.*

**C.5 Rajoitukset luovutettavuudessa** Kukin velkakirja on vapaasti luovutettavissa sen jälkeen, kun se on kirjattu asianomaiselle arvo-osuustilille.

**C.8 Oikeudet, etuoikeusjärjestys ja rajoitukset** Lainaosuuden korot ja pääoma maksetaan arvo-osuusjärjestelmästä ja –tileistä annettujen lakien ja Euroclear Finlandin sääntöjen ja päätösten mukaisesti sille, jolla on arvo-osuustilitietojen mukaan oikeus vastaanottaa suoritus. Muut kuin debentuurilainat ovat Hypon suoria, vakuudettomia ja takaamattomia velvoitteita, jotka ovat samanarvoisia keskenään ja Liikkeeseenlaskijan kaikkien muiden vakuudettomien ja etuoikeudettomien sitoumusten kanssa, lukuun ottamatta niitä sitoumuksia, joilla on etuoikeus pakottavan lain nojalla.

*Sarjalainan lainaosuudet ovat katettuja joukkolainoja jotka on katettu KLPL:n mukaisesti, ja katetuilla lainaosuuksilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla KLPL:n*

*alla liikkeeseenlasketuilla lainaosuuksilla (mukaan lukien KLPL 25 §:n ja 26 §:n alla liikkeeseenlasketut lainaosuudet), Johdannaissopimuksilla ja Maksukyyn Turvaavilla Luotoilla.*

*Lainaosuudet ovat katettuja joukkolainoja joten eräännyttämisperuste (Event of Default) ei koske lainaosuuksia.*

## **C.9 Korko, takaisinmaksu ja tuotto**

Lainaosuudelle maksetaan kiinteää tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottua korkoa. Koron laskeminen alkaa lainaosuuden liikkeeseenlaskupäivästä.

Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai muu vastaava vaihtuva viitekorko, kuten STIBOR, NIBOR tai LIBOR (“MUU”), jos liikkeeseenlasku on tapahtunut muussa valuutassa kuin eurossa. Vaihtuvaan viitekorkoon lisätään marginaali.

Kulloinkin soveltuva(t) vaihtuva viitekorko tai viitekorot (joko LIBOR, EURIBOR, NIBOR tai STIBOR, kuten tarkemmin määritelty soveltuviissa lainakohtaisissa ehdoissa) ilmoitetaan nimetyn informaationvälittäjän sivulla (tällä hetkellä Thomson Reuters), tai informaatiota välittävän palvelun korvaavalla sivulla, aamupäivällä kello 11.00 (LIBOR:n osalta Lontoon aikaa, EURIBOR:n osalta Brysselin aikaa, NIBOR:n osalta Oslon aikaa ja STIBOR:n osalta Tukholman aikaa) kaksi pankkipäivää (kuten tarkemmin määritelty soveltuviissa lainakohtaisissa ehdoissa) ennen korkojakson alkamista. Jos korkojakso ei vastaa mitään nimetyn informaationvälittäjän sivulla annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainituista viitekoroista, joiden väliin korkojakso asettuu.

Mikäli EURIBOR- tai MUU-noteerausta tai sitä korvaavaa noteerausta ei ole saatavilla, käytetään lainaosuuden järjestäjän ja Liikkeeseenlaskijan yhdessä sopimaa, lähinnä vastaavaa korkojakson pituisen ajan viitekorkoprosenttia, joka perustuu EURIBORin osalta Suomessa ja MUUn osalta kyseisessä valtiossa vallitsevaan korkotasoon. Viitekorkoon lisätään marginaali.

*Lainaosuuden kiinteä korko on 0,25 % p.a.*

*Koronmaksupäivät ovat 10. toukokuuta, alkaen 10.5.2017 ja päättyen lainaosuuden takaisinmaksupäivänä.*

*Lainaosuuden nimellismäärä maksetaan takaisinmaksupäivänä*

*Lainaosuuden takaisinmaksupäivä on 10. toukokuuta 2021.*

*Lainaosuuden emissioskurssi on kiinteä 101,303 prosenttia.*

*Lainaosuuden efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä emissioskurssin ollessa 101,303 on -0,032 % vuodessa.*

Lainaosuuksien omistajien edustus: Ei soveltu.

Lainaosuuksien omistajilla ei ole nimitetty edustajaa.

*Mikäli katettuja joukkolainoja koskevissa lopullisissa lainaehdoissa on mahdollistettu takaisinmaksupäivän siirto, ja Liikkeeseenlaskija ilmoittaa takaisinmaksupäivän siirrosta Liikkeeseenlaskijan Asiamiehelle viimeistään viisi pankkipäivää ennen alkuperäistä takaisinmaksupäivää (tai kaksi pankkipäivää tämän jälkeen), kyseisen katetun joukkolainan lunastamattoman nimellismäärän eräpäivää siirretään automaattisesti päivään joka ei kuitenkaan ole yli 12 kuukautta alkuperäisestä takaisinmaksupäivästä kyseisen katetun joukkolainan lopullisten lainaehtojen mukaisesti. Tällaisessa tilanteessa, Liikkeeseenlaskija voi lunastaa kaikki tai osan katetun joukkolainan lunastamattomasta nimellismäärästä kunakin alkuperäistä takaisinmaksupäivää seuraavana koronmaksupäivänä siirrettyyn lopulliseen takaisinmaksupäivään saakka kyseisten lopullisten lainaehtojen mukaisesti. Tässä*

tilanteessa katetun joukkolainan lainaosuuskien nimellismäärälle maksetaan korkoa soveltuvien lopullisten lainaehtoien mukaisesti.

Lainaosuuteen sovelletaan määritelmää *Extended Maturity* (takaisinmaksupäivän siirto)

Liikkeeseenlaskija ilmoittaa Liikkeeseenlaskijan Asiamiehelle lopullisen takaisinmaksupäivän (*the Extended Final Maturity Date*) sekä soveltuvat koronmaksut ja koronmaksupäivät.

Lopullinen takaisinmaksupäivä (*the Extended Final Maturity Date*): 10. Toukokuuta 2022

- |               |  |                 |  |
|---------------|--|-----------------|--|
| a)            | Kiinteää korkoa koskevat ehdot: Ei sovellu |                 |  |
| b)            | Vaihtuvaa korkoa koskevat ehdot: Soveltuu  |                 |  |
|               | i)   | Vaihtuva korko: | 1 kuukauden EURIBOR                        |
| + 0.22 % p.a. |  | ii)             | Koronmaksupäivät: joka kuukauden 10. päivä |
|               |  | iii)            | Minimikorko/maksimikorko: Ei sovellu       |

**C.10 Mahdollinen yhteys johdannaiseen**

Ei sovellu. Korko ei ole yhteydessä johdannaiseen.

**C.11 Listalleotto**

Hypo voi hakea lainaosuuden listattavaksi NASDAQ Helsinki Oy:n ("**Helsingin Pörssi**") pörssilistalle.

Lainaosuus haetaan listattavaksi Helsingin Pörssin pörssilistalle.

Listauksen arvioitu alkamisaika on syyskuu 2016.

**Jakso D – Riskit**

**D.2 Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit**

- Suomen ja muun maailman talouden heikko tilanne ja kehitys voivat vaikuttaa haitallisesti Hypo-konsernin liiketoimintaan ja toiminnan tuloksiin
- Suomen talouden heikko tilanne ja kehitys voivat vaikuttaa haitallisesti Vakuuspooliin ja täten vaikuttaa haitallisesti Katettujen Joukkolainojen haltijoihin
- Liikkeeseenlaskija on altis luottoriskille, millä tarkoitetaan tilannetta, jossa Hypolle koituu tappioita, kun Hypon tai jonkun sen tytäryhtiön vastapuoli, yleensä velallinen, ei pysty täyttämään velvoitteitaan
- Hypo-konserni on altis asumisen lainoittamista turvaavien vakuuksien arvon alentumiselle. Asunto- ja kiinteistövakuudet ovat Hypon tärkein vakuusmuoto
- Hypo-konserni on altis riskille koskien talletusten menettämistä
- Hypolle tai lainaosuuksille annetut luottoluokitukset eivät välttämättä ole paikkansa pitäviä ja voivat alentua, ne voidaan peruuttaa tai ne eivät välttämättä säily entisellään
- Erilaiset operatiiviset tappiot, johtuen muun muassa virheistä, ulkoistamisesta, asiakkaiden, myyjien, alihankkijoiden, yhteistyökumppaneiden ja muiden kolmansien kanssa tehtävien liiketoimien tai sopimusten dokumentoinnin tai valtuutusten tai lupien puutteellisuudesta, asiakasvalituksista, laiminlyönneistä sääntelyn noudattamisesta, varojen suojaamattomuudesta, puutteista turvallisuudessa, luonnonkatastrofeista, ongelmista ulkoisissa järjestelmissä, tai sopimuksellisten tai muiden velvoitteiden laiminlyönneistä, voivat vaikuttaa haitallisesti Hypon liiketoimintaan
- Hypo-konserni voi menettää tärkeitä henkilöitä ylemmästä johdosta tai muusta avainhenkilöstöstä, tai voi epäonnistua tällaisten henkilöiden rekrytoinnissa
- Hypo-konsernin strategian epäonnistuminen tai epäonnistuminen sen toteuttamisessa voi tulevaisuudessa vaikuttaa haitallisesti Hypo-konsernin



liiketoimintaan, kasvuun ja tulokseen

- Hypo-konsernin verorasitus saattaa lisääntyä verolakien tai -määräysten tai niiden soveltamiskäytäntöjen muutosten seurauksena
- Suomi on implementoinut Euroopan Unionin direktiivin luottolaitosten tervehdyttämisestä ja likvidaatiosta, ja direktiivin nojalla annettu sääntely antaa viranomaisille mahdollisuuden toteuttaa joukon erilaisia toimenpiteitä sellaisten rahoituslaitosten kanssa, jotka eivät onnistu täyttämään niille asetettuja vaatimuksia. Mikäli Liikkeeseenlaskija joutuisi viranomaisten toteuttamien tervehdyttämis- ja likvidaatiotoimenpiteiden kohteeksi, Lainaosuuksiin saatetaan tehdä arvonalennuskirjauksia, mikä saattaa johtaa siihen, että Lainaosuusien haltijat menettävät investoimansa rahamäärän kokonaan tai osittain
- Hypo-konserni ei välttämättä saa rahoitusta kilpailukykyisillä ehdoilla tai lainkaan ja voi epäonnistua olemassa olevien velkojen takaisinmaksussa
- Likviditeettiriski on olennainen Hypo-konsernin liiketoiminnassa
- Hypo-konsernin taseen pitkän aikavälin tai rakenteellinen jälleenerahoitusriski voi uhata luotonannon jatkuvuutta ja Hypo-konsernin taloudellista asemaa
- Realisoitunut lyhyen aikavälin maksukykyisyysriski voi aiheuttaa vaikeuksia maksuvelvoitteiden täyttämässä
- Vakavaraisuussuhdelukujen heikkenemisellä tai epätydyttävällä tasolla voisi olla vaikutuksia Hypo-konsernin toimintakykyyn
- Saatavien ja vastuiden maturiteettien välinen epätasapaino voi nostaa jälleenerahoituskuluja ja sillä voi olla merkittävä haitallinen vaikutus Hypo-konsernin maksukykyyn
- Markkinahintariskin materialisoituminen voi edellyttää Hypo-konsernilta arvonalennuksia ja arvonalentumistappioiden kirjauksia, joilla voi olla merkittävä haitallinen vaikutus Hypo-konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoimien tulokseen
- Korkotasojen heilahtelulla voi olla merkittävä haitallinen vaikutus Hypo-konsernin taloudelliseen asemaan
- Hypo-konserni on altis rakenteellisille valuuttakurssiriskeille, mikä merkitsee valuuttakurssien heilahtelusta johtuvien tappioiden mahdollisuutta ja vaikuttaisi siten Hypo-konsernin tulokseen
- Asuinkiinteistöjen tai asunto-osakeyhtiön osakkeiden käypä arvo voi laskea
- Tuotot omistusosuuksista voivat laskea, minkä lisäksi voi ilmetä muita lopullisia tappioita
- Vakuudellisten kiinteistöjen sijainnin keskittyminen voi vaikuttaa haitallisesti Hypo-konsernin liiketoimintaan

### D.3 Arvopapereihin liittyvät riskit

- Lainaosuudet eivät välttämättä ole sopiva sijoituskohte kaikille sijoittajille. Jokaisen mahdollisen sijoittajan on, muun muassa, pystyttävä arvioimaan mahdollisia skenaarioita taloudellisten tekijöiden, korkotekijöiden ja muiden tekijöiden vaihtelulle, mitkä voivat vaikuttaa sijoituksen arvoon, sekä kykyään kantaa sijoitukseen liittyvät riskit.
- Lainaosuudet ovat alttiita valuuttakurssisiin ja valuuttasäännöstelyyn liittyville riskeille. Sijoittajan valuutan vahvistuminen suhteessa valuuttaan, johon Lainaosuudet ovat sidottuja, vähentää (i) sijoittajan lainaosuuksista saaman tuoton vasta-arvoa, (ii) sijoittajalle maksettavan lainaosuusien pääoman vasta-arvoa ja (iii) lainaosuusien markkinahinnan vasta-arvoa. Myös valuuttasäännöstelyllä voi olla negatiivisia vaikutuksia valuuttakurssisiin sijoittajan valuutassa mitattuna.
- Markkinakorkotasojen muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti lainaosuusien arvoon.
- Lainaosuuksiin kohdistuvan oikeustoimien toteutuminen on riippuvainen Euroclear Finlandin toiminnoista ja järjestelmistä. Lainaosuusien haltijat ovat riippuvaisia Euroclear Finlandin järjestelmästä, tai, soveltuessaan, Clearstreamin tai muun selvitysyrityksen, joka on vastuussa Lainaosuuksiin liittyvien siirtojen ja maksujen suorittamisesta sekä tiedon jakamisesta Liikkeeseenlaskijan kanssa, järjestelmästä.
- Ohjelman yleisten ehtojen tai yksittäisen Lainaerän lainaosuusien ehtojen muutokset sitovat kaikkia lainaosuusien haltijoita (tai muutettaessa yksittäisen Lainaerän lainaosuuden ehtojen, kyseisen lainaosuuden haltijoita) riippumatta siitä, oliko lainaosuuden haltija paikalla kokouksessa vai ei. Ohjelman yleisten ehtojen tai Lainaerän lainaosuusien ehtojen muutokset ja muut lainaosuusien haltijoiden kokouksissa tehdyt päätökset eivät välttämättä ole kaikkien lainaosuusien haltijoiden edun mukaisia.
- Takeita lakien tai käytäntöjen muuttumisesta tai siitä miten tällaiset muutokset

- vaikuttavat lainaosuuksien arvoon ja/tai lainaosuuksien haltijoiden asemaan ei ole.
- Lainaosuuksille ei välttämättä kehity aktiivisia jälkimerkkinöitä Lainaosuuksien voimassaoloaikana ja Lainaosuuden myyminen ennen eräpäivää saattaa johtaa myyntivoittoihin tai -tappioihin.
  - Lainaosuuksille annetut luottoluokituksen voi alentua, ne voidaan peruuttaa tai ne eivät säily entisellään, eivätkä ne välttämättä heijasta kaikkia niitä riskejä, joita Lainaosuuksiin sijoittaminen sisältää.
  - Katetun Joukkolainan Vakuuspooli ei välttämättä kata Katetun Joukkolainan Lainaosuuden haltijoiden kaikkia saatavia.
  - Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta tuli voimaan vuonna 2010 ja sen käytännön soveltamisesta on rajoitetusti käytännön kokemusta.
  - Katettujen Joukkolainojen ehdot eivät sisällä eräännyttämisperusteita eikä Katetun Joukkolainan Lainaosuuden haltijalla täten ole mahdollisuutta eräännyttää Katettua Joukkolainaa.
  - Mikäli Vakuuspooli ei kata vakuuksien kokonaismäärää koskevia vaatimuksia, Katettujen Joukkolainojen Lainaosuuksien haltijoille suoritettavien maksujen maksuaikataulu voi poiketa kyseisen Katetun Joukkolainan ehdoissa sovitusta maksuaikataulusta.
  - Vakuuspoolin varojen maksuhäiriöt voivat vaarantaa Katettujen Joukkolainojen maksut.
  - Katettu Joukkolainan ja Vakuuspooli voidaan siirtää Liikkeeseenlaskijan konkurssissa.
  - Katetun Joukkolainan Lainaosuuden Vakuuspoolin vakuudelle ei välttämättä muodostu aktiivista markkinaa Liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyyden seurauksena.
  - Liikkeeseenlaskijan ei konkurssin jälkeen välttämättä saa kerättyä tarvittavaa likviditeettiä.
  - Asuntoluottojen maksuhäiriöt ja lainanottajien maksukyvyttömyys voivat johtaa Liikkeeseenlaskijan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen myönnetyn luvan peruuttamiseen.
  - Vakuuspoolin luottoja ja varoja ei ole tarkastettu ulkopuolisen toimesta.
  - Katetun Joukkolainan haltija saa rajoitetusti tietoa, varsinkin Vakuuspoolin varoihin liittyen.
  - Johdannaissopimusten vastapuolien maksuhäiriöt altistavat Liikkeeseenlaskijan korkojen muutoksille.  
Katettujen Joukkolainojen takaisinmaksupäivää voidaan jatkaa enintään 12 kuukaudella.

## Jakso E – Tarjous

### E.2b Varojen käyttö

Liikkeeseenlaskusta saatavia varoja on tarkoitus käyttää tavanomaiseen liiketoimintaan sekä nykyisten senior lainojen jälleärahoittamiseen, mukaan lukien Järjestäjän Hypolle tarjoamien tiettyjen lainojen jälleärahoittamiseen

### E.3 Tarjousehdot

*Liikkeeseenlaskun luonne: Katettu joukkolaina.*

*Merkintäaika: 20.9.2016*

*Ehto lainaosuuksien liikkeeseenlaskun toteuttamiselle: Ei sovellu*

*Arvo-osuuden yksikkökoko: 1,000 euroa*

*Vähimmäismerkintämäärä: 100.000 euroa*

*Lainaosuuden emissiokurssi on kiinteä 101.303 %*

Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä: Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/sijoittajille/sijoittajasuhteet>.

Mikäli liikkeeseenlasku peruutetaan tai merkintöjä pienennetään ylimerkinnän johdosta, liikkeeseenlaskija maksaa merkinnästä maksetun rahamäärän takaisin merkittäjän

ilmoittamalle tilille viiden (5) pankkipäivän kuluessa peruutus- tai pienennyksestä päättämispäivästä lukien.

**E.4 Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat**

Lainaosuuksien järjestäjien ja mahdollisten muiden merkintäpaikkojen intressit: rahoitusmarkkinoilla tavanomaiset liiketoimintaintressit. Liikkeeseenlaskusta saatavia varoja on tarkoitus käyttää tavanomaiseen liiketoimintaan sekä nykyisten senior lainojen jälleenrahoittamiseen, mukaan lukien Järjestäjän Hypolle tarjoamien tiettyjen lainojen jälleenrahoittamiseen

**E.7 Sijoittajalta veloitettavat kustannukset**

Hypo ei veloita sijoittajalta lainaosuuksien liikkeeseenlaskuun tai tarjoamiseen liittyviä maksuja. Lainaosuuksien järjestäjä(t) ja mahdolliset muut merkintäpaikat voivat tällaisia maksuja veloittaa, jolloin ne perustuvat sijoittajan sekä järjestäjän tai mahdollisen muun merkintäpaikan väliseen sopimukseen.

*Lainaosuuksien järjestäjä(t) ei(vät) veloita sijoittajilta lainaosuuksien liikkeeseenlaskuun liittyviä maksuja.*