

FINAL TERMS

Terms and Conditions

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 the supplements to it dated 29 April 2016, 18 August 2016 and 8 November 2016 (the “**Base Prospectus**”) (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 supplements dated 29 April 2016, 18 August 2016 and 8 November 2016 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 2/2016 |
| Notes and their form: | Covered Bonds |
| Tranche number: | 1 |
| Lead Manager: | Danske Bank Oyj Hiililaiturinkuja 2, P.O. Box 1541, Helsinki 00075 DANSKE BANK |
| Subscription place(s) of this Series of Notes: | Not applicable |
| Issuer Agent and Paying Agent: | Danske Bank Oyj |
| Calculation Agent: | Not applicable |
| Interests of the Lead Manager: | The customary sector connected commercial interest |
| Principal and currency of the Notes: | EUR 100,000,000 |
| Number of book-entry units: | 100,000 |
| 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 does not charge the costs related to issuing the Notes from the Noteholders |
| Payment of subscription: | Subscriptions shall be paid for as instructed in connection with the subscription |
| Issue date: | 7 December 2016 |
| Issue price: | The issue price is fixed: 99.727 per cent |
| Amount and manner of redemption: | The nominal amount of principal of the Note The Note will be repaid in one instalment |
| Maturity Date: | 7 December 2022 |
| Extended Final Maturity: | Applicable |
| Extended Final Maturity Date: | 7 December 2023 |
| | 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 7 December in each year commencing on 7 December 2017 until the Maturity Date |
| Day Count Fraction: | 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 7 December 2016 |
| ISIN code of the Notes: | FI4000232855 |
| 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 + 0.11 per cent- p.a. |
| ii) | Interest Payment Dates | 7th day in each month, commencing on 7 January 2023 |
| iii) | Day Count Fraction | Act/360 |
| iv) | Minimum amount of interest | Applicable, minimum interest 0 % |
| | 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.

| | |
|--|---|
| Decisions and authority based on which Notes are issued: | Based on the resolution of the Issuer's board or directors dated on 15 November 2016 |
| Nature of the issue: | So-called series of issues which is not offered to the public |
| Subscription period: | 30 November 2016 |
| Condition for executing the issue: | Not applicable |
| Yield: | The effective interest yield to the investor on the issue date, when the issue price is 99.727 per cent, is 0.296 per cent. p.a.. |
| An estimate of the principal accruing to the Issuer under the Notes and the planned use: | 99.727 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: | December 2016 |

In Helsinki, on 30 November 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. 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.¹

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 incorporation** 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 Finnish Act on Mortgage Credit Bank Activity (688/2010, the MCBA) enabling Hypo to issue covered bonds in accordance with the MCBA.

¹ 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.4b | Description of the most significant recent trends affecting the Issuer and the industries in which it operates | 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.5 | Description of Hypo Group to which the Issuer belongs and the Issuer's position within Hypo Group | 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.9 | Profit forecast | <p>The following is stated in the management report attached to the 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 nine-month period ended September 30, 2016 states that: "The positive development of Finnish economic growth will continue in the fourth quarter unless the uncertainties in the operating environment realize and end the slow recovery. Urbanization will, however, continue supporting the housing and mortgage markets in the biggest growth centres. Group management estimates that the 2016 operating profit will reach 2015 levels or slightly below."</p> |
| B.10 | Description of the nature of any qualifications in the audit report on the historical financial information | Not applicable. There are no qualifications in the audit reports concerning historical financial information. |
| B.12 | Selected historical key financial information regarding the Issuer, prospects for development, significant changes | In years 2015 and 2014 the Issuer's key figures have developed as presented in the tables on pages 3 to 10 included. The development of Issuer's most important key figures covered by and included in the reviewed and unaudited third Interim Report 2016 which is available at www.hypo.fi/en/financial-information/ or upon request from Hypo. |

| CONSOLIDATED INCOME STATEMENT, IFRS | | | | |
|--|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 1,000 € | 1-9/2016 | 1-9/2015 | 2015 | 2014 |
| Interest income | 14,960.4 | 15,658.9 | 20,960.0 | 21,070.7 |
| Interest expenses | -11,350.1 | -12,045.8 | -16,386.2 | -14,643.2 |
| NET INTEREST INCOME | 3,610.2 | 3,613.1 | 4,573.8 | 6,427.5 |
| Income from equity investments | 0.0 | 0.0 | | |
| From other companies | | | 0.00 | 84.0 |
| Fee and commission income | 3,610.8 | 2,616.4 | 3,469.2 | 3,658.9 |
| Fee and commission expenses | -61.3 | -36.3 | -53.0 | -48.6 |
| Net income from securities and foreign currency transactions | | | | |
| Net income from securities | -1,022.6 | -848.9 | -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 | 3,194.7 | 1,745.8 | 2,474.2 | 2,880.8 |
| Net income from hedge accounting | -42.5 | 0.0 | | |
| Net income from investment properties | 4,188.8 | 4,980.0 | 6,783.0 | 4,362.5 |
| Other operating income | -6.5 | -7.0 | -6.8 | -6.5 |
| Administrative expenses | | | | |
| Personnel expenses | | | | |
| Salaries and remuneration | -3,237.7 | -3,204.3 | -4,390.0 | -4,662.6 |
| Indirect personnel expenses | | | | |
| Pension expenses | -674.4 | -674.2 | -982.9 | -1,110.6 |
| Other indirect personnel expenses | -214.2 | -70.6 | -95.7 | -319.1 |
| Other administrative expenses | -1,975.8 | -1,760.6 | -2,564.2 | -2,763.0 |
| Total administrative expenses | -6,102.1 | -5,709.7 | -8,032.9 | -8,855.4 |
| Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets | -237.1 | -282.1 | -375.1 | -312.1 |
| Other operating expenses | -873.6 | -331.7 | -746.5 | -560.1 |
| Impairment losses on loans and other commitments | -2.0 | 13.2 | 6.0 | -31.1 |
| OPERATING PROFIT | 6,256.9 | 5,753.2 | 7,522.7 | 7,498.0 |
| Income taxes | -1,083.7 | -1,009.8 | -1,314.9 | -1,330.3 |
| OPERATING PROFIT AFTER TAX | 5,173.2 | 4,743.4 | 6,207.9 | 6,167.7 |
| PROFIT FOR THE PERIOD | 5,173.2 | 4,743.4 | 6,207.9 | 6,167.7 |
| CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT, IFRS | | | | |
| 1,000 € | 1-9/2016 | 1-9/2015 | 2015 | 2014 |
| Profit for the period | 5,173.2 | 4,743.4 | 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 | 611.3 | 1,240.0 | 1,241.3 | 309.0 |
| Available for sale financial assets | 681.7 | -1,256.2 | -1,557.0 | 703.6 |
| | 1,292.9 | -16.1 | -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 | 1,777.1 | 331.3 | -50.5 | 1,732.0 |
| COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD | 6,950.3 | 5,074.7 | 6,157.4 | 7,899.7 |

| CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1,000 € | 30.9.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| ASSETS | | | |
| Cash assets | 99,000.0 | 170,000.0 | 75,000.0 |
| Debt securities eligible for refinancing with central banks | | | |
| Treasury bills | | | |
| Other | 288,513.0 | 270,650.5 | 111,070.4 |
| Receivables from credit institutions | | | |
| Repayable on demand | 4,799.8 | 11,404.9 | 35 085.8 |
| Other | 2,021.4 | 786.4 | 159.3 |
| | 6,821.1 | 12,191.3 | 35,245.1 |
| Receivables from the public and public sector entities | | | |
| Other than those repayable on demand | 1,756,349.4 | 1,420,711.2 | 1,204,041.8 |
| Debt securities | | | |
| From others | 20.0 | 2,051.5 | 5 090.7 |
| | 20.0 | 2,051.5 | 5,090.7 |
| Shares and holdings | 132.4 | 132.4 | 113.4 |
| Derivative financial instruments | 728.5 | 510.4 | 0.0 |
| Intangible assets | | | |
| Other long-term expenditure | 2,804.6 | 1,927.8 | 948.5 |
| Tangible assets | | | |
| Investment properties and shares and holdings in investment properties | 60,676.5 | 67,784.8 | 54,356.9 |
| Other properties and shares and holdings in housing property corporations | 867.2 | 939.2 | 842.6 |
| Other tangible assets | 335.1 | 330.5 | 273.4 |
| | 61,878.9 | 69,054.5 | 55,472.9 |
| Other assets | 10,570.8 | 8,029.7 | 7,762.1 |
| Accrued income and prepaid expenses | 5,075.0 | 3,640.7 | 4,506.1 |
| Deferred tax receivables | 417.5 | 577.8 | 663.8 |
| TOTAL ASSETS | 2,232,311.1 | 1,959,477.6 | 1,499,914.8 |

| CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1,000 € | 30.9.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| LIABILITIES | | | |
| Liabilities to credit institutions | | | |
| Central banks | 50,000.0 | 20,000.0 | 35,000.0 |
| Credit institutions | | | |
| Repayable on demand | | | 16,824.7 |
| Other than those repayable on demand | 38,074.9 | 131,385.7 | 148,549.9 |
| | 88,074.9 | 151,385.7 | 200,374.6 |
| Liabilities to the public and public sector entities | | | |
| Deposits | | | |
| Repayable on demand | 643,728.0 | 516,063.0 | 192,068.3 |
| Other than those repayable on demand | 511,919.9 | 522,879.5 | 275,995.4 |
| | 1,155,647.8 | 1,038,942.5 | 468,063.7 |
| Other liabilities | | | |
| Other than those repayable on demand | 29,593.4 | 34,028.9 | 40,339.7 |
| | 1,185,241.3 | 1,072,971.4 | 508,403.4 |
| Debt securities issued to the public | | | |
| Bonds | 732,082.9 | 521,878.6 | 518,423.4 |
| Other | 66,458.2 | 69,451.3 | 130,028.7 |
| | 798,541.1 | 591,329.9 | 648,452.1 |
| Derivative financial instruments | 5,618.0 | 5,627.4 | 7,856.7 |
| Other liabilities | | | |
| Other liabilities | 20,216.0 | 7,862.4 | 8,125.9 |
| Accrued expenses and deferred income | 7,277.3 | 6,061.3 | 4,551.0 |
| Subordinated liabilities | | | |
| Other | 9,472.4 | 13,469.7 | 17,962.1 |
| Deferred tax liabilities | 9,369.8 | 9,219.9 | 8,796.5 |
| EQUITY | | | |
| 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 | -802.5 | -1,413.8 | -2,655.1 |
| From fair value recognition | -67.4 | -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 | 5,173.2 | 6,207.9 | 6,167.7 |
| | 108,500.2 | 101,550.0 | 95,392.6 |
| TOTAL LIABILITIES AND EQUITY | 2,232,311.1 | 1,959,477.6 | 1,499,914.8 |

| CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1,000 € | 1-9/2016 | 1-9/2015 | 2015 | 2014 |
| Cash flow from operating activities | | | | |
| Interest received | 14,283.3 | 15,030.5 | 20,866.3 | 20,586.8 |
| Interest paid | -9,318.7 | -8,696.9 | -15,750.1 | -15,177.7 |
| Fee income | 3,216.1 | 2,365.7 | 3,439.5 | 3,665.9 |
| Fee expenses | -61.3 | -36.3 | -53.0 | -48.6 |
| Net income from securities and foreign currency transactions | -1,022.5 | -848.6 | -569.1 | -101.9 |
| Net income from available-for-sale financial assets | 3,194.7 | 1,745.8 | 2,474.2 | 2,880.8 |
| Net income from hedge accounting | -42.5 | 0.0 | | |
| Net income from investment properties | 2,940.8 | 4,883.0 | 7,925.8 | 3,246.5 |
| Other operating income | -6.5 | -7.0 | -6.8 | -6.5 |
| Administrative expenses | -8,043.9 | -6,147.6 | -6,923.5 | -7,778.7 |
| Other operating expenses | -896.9 | -340.1 | -844.7 | -703.9 |
| Credit and guarantee losses | -2.0 | 13.2 | 6.0 | -31.1 |
| Income taxes | -701.1 | -550.5 | -1,272.6 | -1,227.2 |
| Total net cash flow from operating activities | 3,539.5 | 7,411.2 | 9,292.0 | 5,304.4 |
| Operating assets increase (-) / decrease (+) | | | | |
| Receivables from customers (lending) | -335,132.0 | -149,696.5 | -214,610.2 | -228,501.9 |
| Collateral, derivatives | | | | |
| Investment properties | 8,044.5 | -8,713.4 | -16,645.8 | -4,180.8 |
| Operating assets increase (-) / decrease (+) total | -327,087.5 | -158,409.9 | -231,255.9 | -232,682.8 |
| Operating liabilities increase (+) / decrease (-) | | | | |
| Liabilities to the public and public sector entities (deposits) | 116,705.3 | 403,620.2 | 570,878.8 | 152,841.0 |
| Operating liabilities increase (+) / decrease (-) total | 116,705.3 | 403,620.2 | 570,878.8 | 152,841.0 |
| NET CASH FLOWS ACCRUED FROM OPERATING ACTIVITIES | -206,842.7 | 252,621.5 | 348,914.9 | -74,537.4 |
| Cash flows from investments | | | | |
| Change in fixed assets | -1,046.4 | -976.6 | -1,508.1 | -510.5 |
| Equity investments increase (-) / decrease (+) | | | -18.9 | |
| Dividends received | | | | 84.0 |
| Net income from equity investments | 0.0 | -2.4 | | |
| NET CASH FLOWS ACCRUED FROM INVESTMENTS | -1,046.4 | -979.0 | -1,527.1 | -426.5 |
| Cash flows from financing | | | | |
| Bank loans, new withdrawals | 101,719.8 | 35,016.8 | 40,608.5 | 364,062.2 |
| Bank loans, repayments | -165,030.7 | -83,407.9 | -89,597.3 | -354,784.2 |
| Other liabilities increase (+) / decrease (-) | -3,934.1 | -1,342.2 | -7,185.6 | -6,073.1 |
| Bonds, new issues | 325,589.2 | 72,713.1 | 180,569.8 | 258,330.7 |
| Bonds, repayments | -104,003.8 | -85,966.1 | -178,226.3 | -152,547.2 |
| Certificates of deposit, new issues | 108,396.6 | 190,037.0 | 208,286.5 | 274,108.8 |
| Certificates of deposit, repayments | -111,389.8 | -219,665.9 | -268,863.9 | -260,484.1 |
| Subordinated liabilities, new withdrawals | 49.4 | 21.2 | 35.9 | 967.4 |
| Subordinated liabilities, repayments | -4,046.6 | -4,020.5 | -4,528.3 | -4,839.9 |
| NET CASH FLOWS ACCRUED FROM FINANCING | 147,350.0 | -96,614.4 | -118,900.8 | 118,740.5 |
| NET CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS | -60,539.1 | 155,028.1 | 228,487.1 | 43,776.6 |
| Cash and cash equivalents at the beginning of the period | 454,893.2 | 226,406.2 | 226,406.2 | 182,629.5 |

| | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Cash and cash equivalents at the end of the period | 394,354.2 | 381,434.2 | 454,893.2 | 226,406.2 |
| CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS | -60,539.1 | 155,028.1 | 228,487.1 | 43,776.6 |

| OWN FUNDS AND CAPITAL ADEQUACY | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| 1,000 € | 30.9.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Equity | 108,500.2 | 101,550.0 | 95,392.6 |
| Fair value reserve | 802.5 | 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 | -6,675.6 | -5,880.2 | -5,515.1 |
| Common Equity Tier 1 (CET1) before deductions | 100,346.5 | 95,551.7 | 90,517.3 |
| Intangible assets | -2,243.6 | -1,542.2 | -758.8 |
| Common Equity Tier 1 (CET1) | 98,102.9 | 94,009.5 | 89,758.5 |
| Additional Tier 1 equity before deductions | | | |
| Deductions from additional Tier 1 equity | | | |
| Additional Tier 1 equity (AT1) | 0.0 | 0.0 | |
| Tier 1 equity (T1 = CET1 + AT1) | 98,102.9 | 94,009.5 | 89,758.5 |
| Tier 2 equity | 0.0 | 0.0 | 807.9 |
| Total own funds (TC = T1 + T2) | 98,102.9 | 94,009.5 | 90,566.4 |
| Total risk-weighted items | 756,791.3 | 682,150.8 | 595,458.2 |
| of which credit risk | 728,428.2 | 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 | 0.0 | 0.00 | 0.00 |
| Common Equity Tier 1 (CET1) in relation to risk-weighted items (%) | 13.0 | 13.78 | 15.07 |
| Tier 1 equity (T1) in relation to risk-weighted items (%) | 13.0 | 13.78 | 15.07 |
| Total own funds (TC) in relation to risk-weighted items (%) | 13.0 | 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.

| FINANCIAL INDICATORS | IFRS | IFRS | IFRS | IFRS |
|--|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
| Hypo Group | 1-9/2016 | 1-9/2015 | 2015 | 2014 |
| Turnover, EUR million | | | 34.4 | 32.7 |
| Operating profit/profit before appropriations and taxes, EUR million | 6.3 | 5.8 | 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, % | 4.2 | 4.3 | 5.2 | 6.4 |
| Capital adequacy, % | 13.0 | 13.8 | 13.8 | 15.2 |
| CET 1 Capital ratio, % | 13.0 | 13.8 | 13.8 | 15.1 |
| Own funds, EUR million | 98.1 | 93.6 | 94.0 | 90.6 |
| Common Equity Tier 1 funds, EUR million | 98.1 | 93.6 | 94.0 | 89.8 |
| Minimum requirement of own funds, EUR million* | | | 71.6 | 47.6 |
| Cost-to-income ratio, % | 53.5 | 52.4 | 54.9 | 56.4 |
| Average number of personnel** | 50 | 51 | 55 | 52 |
| Salaries and remuneration, EUR million | | | 3.8 | 4.1 |
| Non-performing receivables, % of loan portfolio | 0.19 | 0.22 | 0.16 | 0.23 |
| Loan-to-value ratio (average LTV), % | 39.0 | 41.7 | 41.1 | 44.9 |
| Loans/deposits, % | 152.0 | 155.8 | 136.6 | 237.3 |
| Receivables from the public and public sector entities | 1,756.3 | 1,361.5 | 1,420.7 | 1,204.0 |
| Deposits (incl. deposits of financial institutions) | 1,155.6 | 873.7 | 1,040.0 | 507.4 |
| Balance sheet total, EUR million | 2,232.3 | 1,822.3 | 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 FINANCIAL INDICATORS | |
|--|--|
| Capital adequacy, % = | $\frac{\text{own funds}}{\text{total risk}} * 100$ <p>The own funds and total risk are calculated in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation CRR (EU 575/2013) where credit risk is calculated using the standard method and operational risk is calculated using the basic method.</p> |
| Common Equity Tier 1 (CET1) in relation to total risk, % = | $\frac{\text{CET 1}}{\text{total risk}} * 100$ <p>The CET1 and total risk are calculated in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation CRR (EU 575/2013) where credit risk is calculated using the standard method and operational risk is calculated using the basic method.</p> |
| Non-performing receivables, % of loan portfolio = | $\frac{\text{Receivables from public and public sector entities, deemed unlikely to be paid + the amount of receivables past due and unpaid over 90 days}}{\text{Receivables from public and public sector entities}} * 100$ <p>Non-performing receivables are calculated in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation CRR (EU 575/2013).</p> |
| Liquidity Coverage Ratio (LCR) = | $\frac{\text{Liquid assets}}{\text{Outflow of liquidity - Inflow of liquidity (within 30 days)}} * 100$ <p>LCR is calculated in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation CRR (EU 575/2013).</p> |

ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures (APM) were implemented in Finland on July 3, 2016. APMs are disclosed in order to complement the figures calculated and published in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS), and their purpose is to give additional information on the Issuer's performance.

APMs are financial indicators describing financial result, position or cash flows and which are other than those defined or named in IFRS.

DEFINITIONS OF ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

$$\text{Return on equity (ROE), \%} = \frac{\text{operating profit} - \text{income taxes}}{\text{equity} + \text{accumulated appropriations less deferred tax liabilities (average total at the beginning and end of the year)}} * 100$$

$$\text{Return on assets (ROA), \%} = \frac{\text{operating profit} - \text{income taxes}}{\text{average balance sheet total (average total at the beginning and end of the year)}} * 100$$

$$\text{Turnover} = \frac{\text{interest income} + \text{income from equity investments} + \text{fee income} + \text{net income from available-for-sale financial assets} + \text{net income from currency operations and securities trading} + \text{income from investment properties} + \text{other operating income}}{\text{average balance sheet total (average total at the beginning and end of the year)}}$$

$$\text{Leverage ratio, \%} = \frac{\text{equity} + \text{accumulated appropriations less deferred tax liabilities}}{\text{balance sheet total}} * 100$$

$$\text{Cost-to-income ratio, \%} = \frac{\text{administrative expenses} + \text{depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets} + \text{other operating expenses}}{\text{net interest income} + \text{income from equity investments} + \text{net fee income} + \text{net income from available-for-sale financial assets} + \text{net income from currency operations and securities trading} + \text{net income from investment properties} + \text{other operating income}} * 100$$

$$\text{Loans / deposits, \%} = \frac{\text{Receivables from public and public sector entities}}{\text{Deposits}} * 100$$

$$\text{Loan-to-value ratio (average LTV), \%} = \frac{\text{Receivables from public and public sector entities}}{\text{Fair value of collateral received against the receivables from public and public sector entities}} * 100$$

LTV is calculated by dividing the outstanding loan amount by the fair value of its aggregate amount of allocated collateral. The calculation only includes residential collateral. The average LTV of the loan portfolio is a weighted average of the outstanding loan amounts.

$$\text{Deposits / total funding, \%} = \frac{\text{Deposits}}{\text{Total funding}} * 100$$

Total funding includes liabilities to credit institutions, liabilities to the public and public sector entities, debt securities issued to the public, and subordinated liabilities.

$$\text{Long term funding / total funding, \%} = \frac{\text{Funding with original maturity over 12 months}}{\text{Total funding}} * 100$$

Total funding includes liabilities to credit institutions, liabilities to the public and public sector entities, debt securities issued to the public, and subordinated liabilities.

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 nine month period ended September 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.13 Description of any recent events particular to the Issuer which are to a material extent relevant to the evaluation of the Issuer's solvency** Not applicable. According to the knowledge of Hypo, no recent events that would be significant in estimating the repayment ability of Hypo exist.
- B.14 The Issuer's dependence upon other entities within Hypo Group** 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 Asuntohypopankki Oy.
- B.15 Description of the Issuer's principal activities** 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.
- 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: kiinnitysluottopankkitoiminta) in accordance with Section 10 of the Finnish Act on Mortgage Credit Bank Activity (688/2010, the **MCBA**) enabling Hypo to issue covered bonds in accordance with the MCBA.
- 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.
- Hypo's subsidiary company Suomen Asuntohypopankki 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 Asuntohypopankki Oy is a member of the Deposit Guarantee Fund and the Investors' Compensation Fund.
- B.16 Description of whether the Issuer is directly or indirectly owned or controlled and by whom and description of the nature of such control** 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.17 Credit ratings of the Issuer or its debt securities** 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 & Poor's Credit Market Services Europe Limited.

Series of Notes are expected to be rated AAA by Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited.

B.18 Description of the nature and scope of the guarantee The Covered Bonds are covered by the Cover Asset Pool. In calculating the total value of the Cover Asset Pool, the following limitations apply:

- 1) at most 70 per cent of the underlying value of the shares or the real estate securing each Housing Loan; and
- 2) the book value of the Substitute Collateral.

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 pari passu with the unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer.

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 2/2016.

The Tranche number is 1.

The ISIN code of the Series of Notes is FI4000232855.

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.

The currency of the Series of Notes is EUR.

| | | |
|------------|--|---|
| C.5 | Description of any restrictions on the free transferability of the Notes | <p>Each Note will be freely transferable after it has been registered into the respective book-entry account.</p> |
| C.8 | Description of the Rights attaching to the Notes, including ranking and limitations to those rights | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>The Notes are Covered Bonds and hence the definition Event of Default does not apply to the Notes</p> |
| C.9 | Interest, Redemption and Yield | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>The fixed interest rate of the Notes is 0.25 per cent p.a</p> <p>The interest payment dates are 7 December in each year ending on the maturity date of the Notes.</p> <p>The maturity of the Notes is minimum of one year.</p> <p>The principal of the Notes is to be repaid on the Maturity Date.</p> <p>The effective yield of the Notes depends on issue price of the Notes. It is not an indication of the future yield.</p> <p>The effective yield of the Notes on the issue date, while the issue price is 99.727 per cent., is 0.296 % per cent p.a.</p> <p>Noteholders’ representation: Not applicable. The Noteholders do not have a nominated representative.</p> <p>The Maturity Date of the Notes is 7 December 2022.</p> <p>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</p> |

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 + 0.11 per cent p.a. |
| ii) | Interest Payment Dates 7th day in each month commencing on 7 January 2023 |
| iii) | Day Count Fraction Act/360 |
| iv) | Minimum amount of interest: Applicable, Minimum interest 0 %. |

The Final Extended Maturity Date of the Notes is 7 December 2023.

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

C.11 Listing and admission to trading 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 December 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

| | | |
|-------------|--|---|
| E.2b | Reasons for the offers under the Programme and use of proceeds | The funds received by issuing the Notes are part of Hypo's fund raising and will be used for general corporate purposes of the Issuer. |
| E.3 | Terms and conditions of the offer | <p>The nature of the issue: Covered Bonds Subscription time :30 November 2016 Condition for executing the issue: Not applicable Denomination of a book-entry unit: EUR 1,000 Minimum Subscription amount: EUR 100,000 The issue price is fixed: 99.727 per cent</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 http://www.hypo.fi/en/investor-relations/.</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> |
| E.4 | Description of any material interest relating to the issue, including conflicts of interest | The interests of the Arranger, Lead Manager(s) and possible other subscription places: customary business interests in the financial market. |

E.7

Estimated expenses charged to the investor by the Issuer

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.

The Lead Manager(s) do not collect fees form from the Noteholders relating to the issue or offering of the Notes.

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 Varoitus Seuraavaa tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (myöhemmin "Hypo" tai "Liikkeeseenlaskija") 1.4.2016 päivättyyn joukkovelkakirjalainaohjelman Ohjelmaesitteeseen. Sijoituspäätös joukkovelkakirjalainaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on tehtävä perustuen Ohjelmaesitteessä, mukaan luettuna siihen viittaamalla liitetyissä asiakirjoissa sekä yksittäisen Lainaerän ehtoissa, 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 epä johdonmukainen 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 tuomioistuimaan 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 perustamista 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) tarkoitetun luvan 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 Liikkeenlaskija kuuluu, ja Liikkeenlaskijan 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 Tulosennuste 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 epävakaa 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 erikoistoimijana Hypolla on erinomaiset mahdollisuudet jatkaa kannattavaa kasvuaan. Näitä mahdollisuuksia parantaa entisestään kiinnitysluottopankkiliiketoiminnan käynnistäminen vuoden 2016 alkupuoliskolla. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän vähintään vuoden 2015 tasolle.'
- Yleisluonteisesti tarkastetussa ja tilintarkastamattomassa osavuositarkastuksessa 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän kuukauden pituiselta jaksolta arvioidaan, että "Suomen talouden kasvun positiivinen kehityssuunta jatkuu loppuvuonna, ellei toimintaympäristön epävarmuustekijöiden toteutuminen pysäytä hitaana alkanutta kasvua. Kaupungistumiskehitys pitää kuitenkin suurimpien kasvukeskusten asunto- ja asuntolainamarkkinat käynnissä. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän edellisvuoden tasolle tai jonkin verran sen alapuolelle."
- B.10 Kuvaus historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitettyjen muistutusten luonteesta**
- Ei sovellu. Historiallisia taloudellisia tietoja koskevissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole esitetty muistutuksia.
- B.12 Liikkeenlaskijaa koskevat valikoidut, historialliset taloudelliset tiedot, kehitysnäkymät ja merkittävät muutokset**
- Liikkeenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2015 ja 2014 sivuilla 21-27 olevien taulukoiden mukaisesti. Liikkeenlaskijan vuoden 2016 yleisluonteisesti tarkastettuun ja tilintarkastamattomaan kolmanteen osavuositarkastukseen sisältyvien keskeisten tunnuslukujen kehitys on luettavissa Osavuositarkastuksesta, joka on saatavissa Hypon verkkosivuilla: www.hypo.fi/tietoa-hyposta/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/ sekä pyydettyäessä Hyposta.

| KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS | | | | |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 1 000 € | 1-9/2016 | 1-9/2015 | 2015 | 2014 |
| Korkotuotot | 14 960.4 | 15 658.9 | 20 960,0 | 21 070,7 |
| Korkokulut | -11 350.1 | -12 045.8 | -16 386,2 | -14 643,2 |
| KORKOKATE | 3 610.2 | 3 613.1 | 4 573,8 | 6 427,5 |
| Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista | 0.0 | 0.0 | | |
| Muista yrityksistä | | | 0,00 | 84,0 |
| Palkkiotuotot | 3 610.8 | 2 616.4 | 3 469,2 | 3 658,9 |
| Palkkiokulut | -61.3 | -36.3 | -53,0 | -48,6 |
| Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot | | | | |
| Arvopaperikaupan nettotuotot | -1 022.6 | -848.9 | -569,5 | -101,0 |
| Valuuttatoiminnan nettotuotot | 0.1 | 0.3 | 0,5 | -1,0 |
| Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot | 3 194.7 | 1 745.8 | 2 474,2 | 2 880,8 |
| Suojauslaskennan nettotulos | -42.5 | 0.0 | | |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot | 4 188.8 | 4 980.0 | 6 783,0 | 4 362,5 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | -6.5 | -7.0 | -6,8 | -6,5 |
| Hallintokulut | | | | |
| Henkilöstökulut | | | | |
| Palkat ja palkkiot | -3 237.7 | -3 204.3 | -4 390,0 | -4 662,6 |
| Henkilösivukulut | | | | |
| Eläkekulut | -674.4 | -674.2 | -982,9 | -1 110,6 |
| Muut henkilösivukulut | -214.2 | -70.6 | -95,7 | -319,1 |
| Muut hallintokulut | -1 975.8 | -1 760.6 | -2 564,2 | -2 763,0 |
| Hallintokulut yhteensä | -6 102.1 | -5 709.7 | -8 032,9 | -8 855,4 |
| Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | -237.1 | -282.1 | -375,1 | -312,1 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -873.6 | -331.7 | -746,5 | -560,1 |
| Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista | -2.0 | 13.2 | 6,0 | -31,1 |
| LIKEVOITTO | 6 256.9 | 5 753.2 | 7 522,7 | 7 498,0 |
| Tuloverot | -1 083.7 | -1 009.8 | -1 314,9 | -1 330,3 |
| VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN | 5 173.2 | 4 743.4 | 6 207,9 | 6 167,7 |
| TILIKAUDEN VOITTO | 5 173.2 | 4 743.4 | 6 207,9 | 6 167,7 |

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

| 1 000 € | 1-9/2016 | 1-9/2015 | 2015 | 2014 |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Tilikauden voitto | 5 173.2 | 4 743.4 | 6 207,9 | 6 167,7 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | |
| Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi | | | | |
| Käyvän arvon rahaston muutos | | | | |
| Rahavirtojen suojaukset | 611.3 | 1 240.0 | 1 241,3 | 309,0 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | 681.7 | -1 256.2 | -1 557,0 | 703,6 |
| | 1 292.9 | -16.1 | -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 | 1 777.1 | 331.3 | -50,5 | 1 732,0 |
| TILIKAUDEN LAAJA TULOS | 6 950.3 | 5 074.7 | 6 157,4 | 7 899,7 |

| KONSERNIN TASE, IFRS | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 000 € | 30.9.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| VASTAAVAA | | | |
| Käteiset varat | 99 000,0 | 170 000,0 | 75 000,0 |
| Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset | | | |
| Valtion velkasitoumukset | | | |
| Muut | 288 513,0 | 270 650,5 | 111 070,4 |
| Saamiset luottolaitoksilta | | | |
| Vaadittaessa maksettavat | 4 799,8 | 11 404,9 | 35 085,8 |
| Muut | 2 021,4 | 786,4 | 159,3 |
| | 6 821,1 | 12 191,3 | 35 245,1 |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä | | | |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 1 756 349,4 | 1 420 711,2 | 1 204 041,8 |
| Saamistodistukset | | | |
| Muilta | 20,0 | 2 051,5 | 5 090,7 |
| | 20,0 | 2 051,5 | 5 090,7 |
| Osakkeet ja osuudet | 132,4 | 132,4 | 113,4 |
| Johdannaissopimukset | 728,5 | 510,4 | 0,0 |
| Aineettomat hyödykkeet | | | |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 2 804,6 | 1 927,8 | 948,5 |
| Aineelliset hyödykkeet | | | |
| Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet | 60 676,5 | 67 784,8 | 54 356,9 |
| Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet | 867,2 | 939,2 | 842,6 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 335,1 | 330,5 | 273,4 |
| | 61 878,9 | 69 054,5 | 55 472,9 |
| Muut varat | 10 570,8 | 8 029,7 | 7 762,1 |
| Siirtosaamiset ja maksetut ennakot | 5 075,0 | 3 640,7 | 4 506,1 |
| Laskennalliset verosaamiset | 417,5 | 577,8 | 663,8 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 2 232 311,1 | 1 959 477,6 | 1 499 914,8 |

| KONSERNIN TASE, IFRS | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 000 € | 30.9.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| VASTATTAVAA | | | |
| VIERAS PÄÄOMA | | | |
| Velat luottolaitoksille | | | |
| Keskuspankeille | 50 000,0 | 20 000,0 | 35 000,0 |
| Luottolaitoksille | | | |
| Vaadittaessa maksettavat | | | 16 824,7 |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 38 074,9 | 131 385,7 | 148 549,9 |
| | 88 074,9 | 151 385,7 | 200 374,6 |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisöille | | | |
| Talletukset | | | |
| Vaadittaessa maksettavat | 643 728,0 | 516 063,0 | 192 068,3 |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 511 919,9 | 522 879,5 | 275 995,4 |
| | 1 155 647,8 | 1 038 942,5 | 468 063,7 |
| Muut velat | | | |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 29 593,4 | 34 028,9 | 40 339,7 |
| | 1 185 241,3 | 1 072 971,4 | 508 403,4 |
| Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 732 082,9 | 521 878,6 | 518 423,4 |
| Muut | 66 458,2 | 69 451,3 | 130 028,7 |
| | 798 541,1 | 591 329,9 | 648 452,1 |
| Johdannaissopimukset | 5 618,0 | 5 627,4 | 7 856,7 |
| Muut velat | | | |
| Muut velat | 20 216,0 | 7 862,4 | 8 125,9 |
| Siirtovelat ja saadut ennakot | 7 277,3 | 6 061,3 | 4 551,0 |
| Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla | | | |
| Muut | 9 472,4 | 13 469,7 | 17 962,1 |
| Laskennalliset verovelat | 9 369,8 | 9 219,9 | 8 796,5 |
| OMA PÄÄOMA | | | |
| 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 | -802,5 | -1 413,8 | -2 655,1 |
| Käypään arvoon arvostamisesta | -67,4 | -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 | 5 173,2 | 6 207,9 | 6 167,7 |
| | 108 500,2 | 101 550,0 | 95 392,6 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 2 232 311,1 | 1 959 477,6 | 1 499 914,8 |

| KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 000 € | 1-9/2016 | 1-9/2015 | 2015 | 2014 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | |
| Saadut korot | 14 283.3 | 15 030.5 | 20 866,3 | 20 586,8 |
| Maksetut korot | -9 318.7 | -8 696.9 | -15 750,1 | -15 177,7 |
| Palkkiotuotot | 3 216.1 | 2 365.7 | 3 439,5 | 3 665,9 |
| Palkkiokulut | -61.3 | -36.3 | -53,0 | -48,6 |
| Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot | -1 022.5 | -848.6 | -569,1 | -101,9 |
| Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot | 3 194.7 | 1 745.8 | 2 474,2 | 2 880,8 |
| Suojauslaskennan nettotuotot | -42.5 | 0.0 | | |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot | 2 940.8 | 4 883.0 | 7 925,8 | 3 246,5 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | -6.5 | -7.0 | -6,8 | -6,5 |
| Hallintokulut | -8 043.9 | -6 147.6 | -6 923,5 | -7 778,7 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -896.9 | -340.1 | -844,7 | -703,9 |
| Luotto- ja takaustappiot | -2.0 | 13.2 | 6,0 | -31,1 |
| Tuloverot | -701.1 | -550.5 | -1 272,6 | -1 227,2 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä | 3 539.5 | 7 411.2 | 9 292,0 | 5 304,4 |
| Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) | | | | |
| Saamiset asiakkailta (antolainaus) | -335 132.0 | -149 696.5 | -214 610,2 | -228 501,9 |
| Vakuudet johdannaisista | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 8 044.5 | -8 713.4 | -16 645,8 | -4 180,8 |
| Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä | -327 087.5 | -158 409.9 | -231 255,9 | -232 682,8 |
| Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) | | | | |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset) | 116 705.3 | 403 620.2 | 570 878,8 | 152 841,0 |
| Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä | 116 705.3 | 403 620.2 | 570 878,8 | 152 841,0 |
| LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT | -206 842.7 | 252 621.5 | 348 914,9 | -74 537,4 |
| Investointien rahavirrat | | | | |
| Käyttöomaisuuden muutos | -1 046.4 | -976.6 | -1 508,1 | -510,5 |
| Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+) | | | -18,9 | |
| Saadut osingot | | | | 84,0 |
| Osakesijoitusten nettotuotot | 0.0 | -2.4 | | |
| INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT | -1 046.4 | -979.0 | -1 527,1 | -426,5 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | | |
| Pankkilainat, uudet nostot | 101 719.8 | 35 016.8 | 40 608,5 | 364 062,2 |
| Pankkilainat, takaisinmaksut | -165 030.7 | -83 407.9 | -89 597,3 | -354 784,2 |
| Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-) | -3 934.1 | -1 342.2 | -7 185,6 | -6 073,1 |
| Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut | 325 589.2 | 72 713.1 | 180 569,8 | 258 330,7 |
| Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut | -104 003.8 | -85 966.1 | -178 226,3 | -152 547,2 |
| Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut | 108 396.6 | 190 037.0 | 208 286,5 | 274 108,8 |
| Sijoitustodistukset, takaisinmaksut | -111 389.8 | -219 665.9 | -268 863,9 | -260 484,1 |
| Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot | 49.4 | 21.2 | 35,9 | 967,4 |
| Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut | -4 046.6 | -4 020.5 | -4 528,3 | -4 839,9 |
| RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT | 147 350.0 | -96 614.4 | -118 900,8 | 118 740,5 |
| RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS | -60 539.1 | 155 028.1 | 228 487,1 | 43 776,6 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 454 893.2 | 226 406.2 | 226 406,2 | 182 629,5 |

| | | | | |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Rahavarat tilikauden lopussa | 394 354,2 | 381 434,2 | 454 893,2 | 226 406,2 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS | -60 539,1 | 155 028,1 | 228 487,1 | 43 776,6 |

| KONSERNIN OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS | | | |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| 1000 € | 30.9.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Oma pääoma | 108 500,2 | 101 550,0 | 95 392,6 |
| Käyvän arvon rahasto | 802,5 | 1 413,8 | 1 847,1 |
| Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus | -2 280,6 | -1 531,8 | -1 207,4 |
| Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate | -6 675,6 | -5 880,2 | -5 515,1 |
| Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä | 100 346,5 | 95 551,7 | 90 517,3 |
| Aineettomat hyödykkeet | -2 243,6 | -1 542,2 | -758,8 |
| Ydinpääoma (CET1) | 98 102,9 | 94 009,5 | 89 758,5 |
| Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä | | | |
| Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta | | | |
| Ensisijainen lisäpääoma (AT1) | 0,0 | | |
| Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1) | 98 102,9 | 94 009,5 | 89 758,5 |
| Toissijainen pääoma (T2) | 0,0 | 0,00 | 807,9 |
| Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2) | 98 102,9 | 94 009,5 | 90 566,4 |
| Riskipainotetut erät yhteensä | 756 791,3 | 682 150,8 | 595 458,2 |
| josta luottoriskin osuus | 728 428,2 | 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 | 0,0 | 0,00 | 0,00 |
| Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%) | 13,0 | 13,78 | 15,07 |
| Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%) | 13,0 | 13,78 | 15,07 |
| Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%) | 13,0 | 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.

| TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT | IFRS | IFRS | IFRS | IFRS |
|---|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
| Konserni | 1-9/2016 | 1-9/2015 | 2015 | 2014 |
| Liikevaihto, milj. € | | | 34,4 | 32,7 |
| Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. € | 6,3 | 5,8 | 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, % | 4,2 | 4,3 | 5,2 | 6,4 |
| Vakavaraisuussuhde, % | 13,0 | 13,8 | 13,8 | 15,2 |
| Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1) | 13,0 | 13,8 | 13,8 | 15,1 |
| Omat varat (TC), milj. € | 98,1 | 93,6 | 94,0 | 90,6 |
| Ydinpääoma (CET1), milj. € | 98,1 | 93,6 | 94,0 | 89,8 |
| Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €* Kulu-tuotto-suhde, % | 53,5 | 52,4 | 71,6 | 47,6 |
| Henkilöstömäärä keskimäärin ** | 50 | 51 | 55 | 52 |
| Palkat ja palkkiot, milj. € | | | 3,8 | 4,1 |
| Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta | 0,19 | 0,22 | 0,16 | 0,23 |
| Luototusaste (LTV-keskiarvo), % | 39,0 | 41,7 | 41,1 | 44,9 |
| Luotot / Talletukset, % | 152,0 | 155,8 | 136,6 | 237,3 |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä | 1 756,3 | 1 361,5 | 1 420,7 | 1 204,0 |
| Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset) | 1 155,6 | 873,7 | 1 040,0 | 507,4 |
| Taseen loppusumma, milj. € | 2 232,3 | 1 822,3 | 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.

| KESKEISTEN TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT | |
|---|--|
| Vakavaraisuus % = | $\frac{\text{omat varat}}{\text{kokonaisriski}} * 100$ |
| | Omat varat ja kokonaisriskin määrä lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti, jossa kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. |
| Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, % = | $\frac{\text{Ydinpääoma}}{\text{kokonaisriski}} * 100$ |
| | Ydinpääoma ja kokonaisriskin määrä lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti, jossa kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. |
| Järjestämättömät saamiset, % luotokannasta = | $\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää eräänntyneinä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} * 100$ |
| | Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. |
| LCR-tunnusluku, % = | $\frac{\text{Likvidit varat}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisäänvirtauksilla (30 päivän sisään)}} * 100$ |
| | LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. |

ESMAN ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista tulivat Suomessa voimaan 3.7.2016. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ilmoitetaan IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjen lukujen rinnalla antamaan lisätietoa liikkeeseenlaskijasta.

Vaihtoehtoisella tunnusluvulla tarkoitetaan taloudellista tunnuslukua, joka kuvaa taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai rahavirtoja ja joka on muu kuin IFRS-tilinpäätösnormistossa määritelty tai nimetty taloudellinen tunnusluku.

| VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT | |
|--|---|
| 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) = | $\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} * 100$ |
| Liikevaihto = | korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot |
| Omavaraisuusaste % = | $\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} * 100$ |
| Kulu-tuotto-suhde = | $\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} * 100$ |
| Luotot/talletukset, % = | $\frac{\text{saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{talletukset}} * 100$ |
| Luototusaste (LTV-keskiarvo), % = | $\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} * 100$ |
| | Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. Luottosalkun LTV-keskiarvo lasketaan luottojen jäljellä olevalla määrällä painotettuna keskiarvona. |
| Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % = | $\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} * 100$ |
| Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, % = | $\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden mittainen varainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} * 100$ |
| | Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla. |

Hypon viimeisin tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2015 päätyttyä tilikautta ja yleisluonteisesti tarkastettu ja tilintarkastamaton osavuosi katsaus 30.9.2016 päätyttyä katsauskautta. Jälkimmäisen päivämäärän jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

- B.13 Kuvaus Liikkeeseenlaskijaan liittyvistä viimeaikaisista tapahtumista, jotka ovat ratkaisevia arvioitaessa Liikkeeseenlaskijan maksukykyä** Ei sovellu. Hypon tiedossa ei ole sellaisia Hypoon liittyviä viimeaikaisia tapahtumia, jotka olisivat ratkaisevia arvioitaessa Hypon maksukykyä.
- B.14 Liikkeeseenlaskijan riippuvuus muista konserniin kuuluvista yksiköistä** Ei sovellu. Hypo on konsernin emoyhtiö, joka ei ole riippuvainen muista konserniin kuuluvista yhtiöistä paitsi Suomen Asuntohypopankki Oy:n talletusvarinhankinnasta.
- 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 luottolaitoslupa mukaista vähittäispankkitoimintaa. Hypon tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypon 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.
- Hypon 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-osakeyhtiöille pitkällä vuokra-ajalla vuokratuista tonteista, jotka asunto-osakeyhtiöt lunastavat vaiheittain.
- Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja luottokorttien (ei luottoriskiä) lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja ja valikoituja sijoituspalveluja sekä asuntorakennushankkeisiin liittyviä RS-palveluja. Suomen Asuntohypopankki 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 lainaottajien 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 sen 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.

Sarjalainan odotettu luottoluokitus on AAA, jonka antaa Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited .

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 käyvästä arvosta; sekä
- 2) 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) debenttureja joilla huonompi etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla sekä (iii) katettuja joukkolainoja joilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla KLPL:n alla liikkeeseen lasketuilla lainaosuuksilla (mukaan lukien KLPL 25 §:n ja 26 §:n alla liikkeeseen lasketut lainaosuudet) sekä joukkolainarekisteriin merkityillä johdannaispimuksilla, jotka on tehty katettujen joukkolainojen tai niiden vakuutena olevista varoista aiheutuvien riskien suojaamiseksi ("**Johdannaissopimukset**") ja liikkeeseenlaskijan selvitystilan 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 (lukuun ottamatta 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 2/2016
Lainaerän eränumero on 1.
Sarjalainan ISIN-tunnus on FI400232855.

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 | <p>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.</p> <p>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 Maksukyvyyn Turvaavilla Luotoilla.</p> <p>Lainaosuudet ovat katettuja joukkolainoja joten eräännyttämisperuste (Event of Default) ei koske lainaosuuksia.</p> |
| C.9 | Korko, takaisinmaksu ja tuotto | <p>Lainaosuudelle maksetaan kiinteää tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottua korkoa. Koron laskeminen alkaa lainaosuuden liikkeeseenlaskupäivästä.</p> <p>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.</p> <p>Kulloinkin soveltuva(t) vaihtuva viitekorko tai viitekorot (joko LIBOR, EURIBOR, NIBOR tai STIBOR, kuten tarkemmin määritelty soveltuviissa lainakohtaisissa ehdoissa) ilmoitetaan nimetyin 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 Osloon aikaa ja STIBOR:n osalta Tukholman aikaa) kaksi pankkipäivää (kuten tarkemmin määritelty soveltuviissa lainakohtaisissa ehdoissa) ennen korkojakson alkamista. Jos korkojakso ei vastaa mitään nimetyin informaationvälittäjän sivulla annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainituista viitekoroista, joiden väliin korkojakso asetuu.</p> <p>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.</p> <p>Lainaosuuden kiinteä korko on 0.25 % p.a.</p> <p>Koronmaksupäivät ovat 7. joulukuuta, alkaen 7. joulukuuta 2017 ja päättyen lainaosuuden takaisinmaksupäivänä.</p> <p>Lainaosuuden nimellismäärä maksetaan takaisinmaksupäivänä</p> <p>Lainaosuuden takaisinmaksupäivä on 7. joulukuuta 2022.</p> <p>Lainaosuuden emissiokurssi on kiinteä 99.727 prosenttia.</p> <p>Lainaosuuden efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 99.727 % on 0.296 % p.a.</p> <p>Lainaosuuksien omistajien edustus: Ei sovellu. Lainaosuuksien omistajilla ei ole nimitetty edustajaa.</p> |

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 lainaosuukseen nimellismäärälle maksetaan korkoa soveltuvien lopullisten lainaehtojen mukaisesti.

Lainaosuuteen sovelletaan määritelmää Extended Maturity (takaisinmaksupäivän siirto)

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

- a) Kiinteää korkoa koskevat ehdot: Ei sovellu
- b) Vaihtuvaa korkoa koskevat ehdot: Soveltuu
- i) Vaihtuva korko: 1 kuukauden EURIBOR + 0.11 prosenttia p.a.
- ii) Koronmaksupäivät: joka kuukauden 7. päivä, alkaen 7. tammikuuta 2023
- iii) Minimikorko: Soveltuu, minimikorko 0 %.

Lopullinen takaisinmaksupäivä (the Extended Final Maturity Date): 7. joulukuuta 2023

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 joulukuu 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 kiinteistövuokrat 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 likvidaatio-toimenpiteiden kohteeksi, Lainaosuuksiin saatetaan tehdä arvonalennuskirjauksia, mikä saattaa johtaa siihen, että Lainaosuuksien 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 epätyydyttävällä 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 sijoituskohteet 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 valuuttakursseihin ja valuuttasäännöstelyyn liittyville riskeille. Sijoittajan valuutan vahvistuminen suhteessa valuuttaan, johon Lainaosuudet ovat sidottuja, vähentää (i) sijoittajan lainaosuuksista saaman tuoton vasta-arvoa, (ii) sijoittajalle maksettavan lainaosuuksien pääoman vasta-arvoa ja (iii) lainaosuuksien markkinahinnan vasta-arvoa. Myös valuuttasäännöstelyllä voi olla negatiivisia vaikutuksia valuuttakursseihin sijoittajan valuutassa mitattuna.
- Markkinakorkotasojen muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti lainaosuuksien arvoon.
- Lainaosuuksiin kohdistuvan oikeustoimien toteutuminen on riippuvainen Euroclear Finlandin toiminnoista ja järjestelmistä. Lainaosuuksien haltijat ovat riippuvaisia Euroclear Finlandin järjestelmästä, tai, soveltuessaan, Clearstreamin tai muun selvitysyhtiön, joka on vastuussa Lainaosuuksiin liittyvien siirtojen ja maksujen suorittamisesta sekä tiedon jakamisesta Liikkeeseenlaskijan kanssa, järjestelmästä.
- Ohjelman yleisten ehtojen tai yksittäisen Lainaerän lainaosuuksien ehtojen muutokset sitovat kaikkia lainaosuuksien haltijoita (tai muutettaessa yksittäisen

Lainaerän lainaosuuden ehtojen, kyseisen lainaosuuden haltijoita) riippumatta siitä, oliko lainaosuuden haltija paikalla kokouksessa vai ei. Ohjelman yleisten ehtojen tai Lainaerän lainaosuuksien ehtojen muutokset ja muut lainaosuuksien haltijoiden kokouksissa tehdyt päätökset eivät välttämättä ole kaikkien lainaosuuksien 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 jälkimarkkinoita Lainaosuuksien voimassaoloaikana ja Lainaosuuden myyminen ennen eräpäivää saattaa johtaa myyntivoittoihin tai -tappioihin.
- Lainaosuuksille annetut luottoluokitukset voivat 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 erännyttämisperusteita eikä Katetun Joukkolainan Lainaosuuden haltijalla täten ole mahdollisuutta erännyttää 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 Joukkolaina 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

Lainaosuuksien liikkeeseenlaskuilla hankitut varat ovat osa Hypon varainhankintaa ja se käyttää varat tavanomaiseen liiketoimintaansa.

E.3 Tarjousehdot

Liikkeeseenlaskun luonne: Katettu joukkolaina.

Merkintäaika: 30. marraskuuta.2016

Ehto lainaosuuksien liikkeeseenlaskun toteuttamiselle: Ei sovellu

Arvo-osuuden yksikkökoko: 1,000 euroa

Vähimmäismerkintämäärä: 100.000 euroa

Lainaosuuden emissiokurssi on kiinteä 99.727 %

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 merkitsijän

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

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.