

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN EUR 600.000.000 JOUKKOVELKAKIRJAOHJELMA

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN HYPOTEEKKIDEBENTUURILAINA 1/2013

LAINAKOHTAISET EHDOT

1. Sopimusehdot

Nämä lainakohtaiset ehdot muodostavat yhdessä 13.5.2013 päivättyyn ja 3.9.2013 sekä 25.11.2013 täydennettyyn Ohjelmaesitteeseen sisältyvien Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjojen yleisten lainaehtojen kanssa tämän lainan ehdot. Yleisiä lainaehtoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehdoissa ei ole toisin määrätty. Mahdolliset alustavat ehdot on merkitty tähdellä *). Lopulliset lainaehdot ovat nähtävillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla www.hypo.fi otsakkeen "Hypo/JVK-ohjelma" alta arviolta kahden viikon kuluttua merkintäajan päättymisestä.

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

Lainan nimi:	Hypoteekkidebentuuri 1/2013
Liikkeeseenlaskija:	Suomen Hypoteekkiyhdistys Yrjönkatu 9 A PL 509 00100 Helsinki
Lainan järjestäjä: Liikkeeseenlaskun hoitaja:	Suomen AsuntoHypoPankki Oy Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Liikkeeseenlaskuun osallistuvan Järjestäjän/välittäjän intressit:	Normaali toimialaan liittyvä kaupallinen intressi
Lainan pääoma ja valuutta:	Enintään 20.000.000 euroa
Lainan etuoikeusasema:	Laina on debentuurilaina ja sillä on siten huonompi etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla sitoumuksilla, joilla omien ehtojensa mukaan on sama tai huonompi etuoikeusasema kuin debentuurilla. Lainan määrää ei voi käyttää vastasaatavan kuittaamiseen.
Vakuus:	Ei
Lainan muoto:	Arvo-osuusmuotoinen (Euroclear Finland Oy:n OM-järjestelmä)
Arvo-osuuksien yksikkökoko:	EUR 1.000,-
Arvo-osuuksien lukumäärä:	Enintään 20.000 kappaletta
Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä:	EUR 5.000,-

Liikkeeseenlaskupäivä:	2.12.2013
Emissiokurssi:	Vaihtuva, noin 100 %
Takaisinmaksupäivä:	2.12.2018. Laina maksetaan takaisin viidessä tasasuudessa erässä
Takaisinmaksumäärä:	2.12.2014 20 % Lainan pääomasta 2.12.2015 20 % Lainan pääomasta 2.12.2016 20 % Lainan pääomasta 2.12.2017 20 % Lainan pääomasta 2.12.2018 20 % Lainan pääomasta
Korko / hyvitys:	Yleisten lainaehtojen kohta 8.2 (Vaihtuva viitekorko) 12 kuukauden EURIBOR-korko + Marginaali 2.00 % p.a. Korkojakson pituus: 12 kuukautta Koronmaksupäivät: Kunakin vuonna 2.12., alkaen 2.12.2014 ja päättyen 2.12.2018.
Koronlaskuperuste:	Todelliset / 360
Koron vähimmäis-/enimmäismäärä:	Ei sovellu
Pankkipäiväolettama:	Sovellettu Seuraava
Liikkeeseenlaskijan oikeus ennenaikaiseen takaisinmaksuun:	Ei.
Velkojan oikeus vaatia ennenaikaista takaisinmaksua:	Ainoastaan Yleisten lainaehtojen kohdan 14 (Irtisanomisperusteet) mukaisissa tilanteissa.
Arvo-osuuksien luovutus:	Arvo-osuudet reititetään merkitsijöiden ilmoittamille arvo-osuustileille merkintäajan aikana arviolta kahden viikon välein.
Lainan ISIN-koodi:	FI4000072947

2. Muut tiedot

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla velkakirjat lasketaan liikkeelle:

Liikkeeseenlaskijan hallituksen 28. helmikuuta 2013 antaman valtuutuksen, 5. marraskuuta 2013 tekemien päätösten sekä 25. marraskuuta 2013 päivätyn johtajien päätöksen nojalla

Liikkeeseenlaskun luonne:

Pääasiassa vähittäispankkiasiakkaille suunnattu debentuurilaina

Merkintäaika:

2.12.2013 – 15.1.2014

Merkintäpaikka:

Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n konttori
Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki

Merkintäoikeudet:

Merkintäoikeutta ei ole rajattu.

Merkintä- tai kauppahinnan
maksutapa:

Kts. yleisten lainaehtojen kohta 5.1

Merkintäsitoumukset:

Ei

Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle:

Ei

Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta
tai merkinnän keskeyttämisestä:

Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla www.hypo.fi/Hypo/JVK-ohjelma.

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

Lainan tuotto:

Lainan efektiivinen tuottoprosentti liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 100 % on sama kuin lainan korko.

Lähdevero:

Lainalle maksettavaan korkoon sovelletaan korkotulon lähdeverosta annettua lakia (1341/1990).

Arvio lainasta liikkeeseenlaskijalle
kertyvästä pääomasta sekä
suunniteltu käyttötapa:

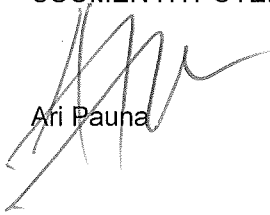
100 % lainan pääomasta. Laina on osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.

Listaus:

Ei

Helsingissä, marraskuun 25. päivänä 2013

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS


Ari Pauna


Aija Kontinen

LIITE 1

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN HYPOTEEKKIDEBENTUURILAINA 1/2013

TIIVISTELMÄ

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

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

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

1.1.1 Jakso A – Johdanto ja varoitukset		
A.1	Varoitus	Seuraavaa tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto Hypoteekkiyhdistyksen 13.5.2013 päivättyyn ja 3.9.2013 sekä 25.11.2013 täydennettyyn joukkovelkakirjaohjelman Ohjelmaesitteeseen. Sijoituspäätös joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on tehtävä perustuen Ohjelmaesitteessä, mukaan luettuna siihen viittaamalla liitetyissä asiakirjoissa sekä lainakohtaisissa ehdoissa, esitettyihin tietoihin kokonaisuutena. 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 Ohjelmaesitteiden muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Ohjelmaesitteiden muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin. Jos Ohjelmaesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa Euroopan talousalueeseen kuuluvan tuomioistuinaan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista.¹

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

A.2	Suostumus ohjelmaesitteen käyttämiseen	Ei sovellu.
1.1.2 Jakso B – Liikkeeseenlaskija		
B.1	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Suomen Hypoteekkiyhdistys
B.2	Liikkeeseenlaskijan asuinpaikka ja oikeudellinen muoto, Liikkeeseenlaskijaan sovellettava laki ja Liikkeeseenlaskijan perustamista	Hypoteekkiyhdistys on Suomen lain mukaisesti perustettu suomalainen luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) ja laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978).
B.4b	Kuvaus mahdollisista tiedossa olevista suuntauksista, jotka vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja sen toimialaan	Hypoon ja sen toimialaan vaikuttavat keskeiset suuntauksset ovat toimialan yleiset olosuhteet, kuten vallitseva matala korkotaso, pankkisääntelyn kiristyminen ja Suomen asuntomarkkinoiden kehityssuunta.
B.5	Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asemasta siinä	Hypoteekkiyhdistys on emoyhtiö, jonka täysin omistama tytäryhtiö on Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa 59,4 % Bostadsaktiebolaget Taoksesta sekä 80,4 % kiinteistötytäryhtiö Asunto Oy Vanhaväylä 17:sta.
B.9	Tulosennuste tai – arvio	Osavuositarkastuksessa 1.1. – 30.9.2013 on todettu seuraavaa: ”Konsernin johto arvioi vuoden 2013 liikevoiton yltävän vähintään viimevuotiselle tasolle. Epävarmuus tulevaisuudennäkymistä euroalueella ja erityisesti Suomessa vähentää asuntomarkkina-osapuolten luottamusta ja luo siten epävarmuutta myös Hypon tuloskehitykseen.”
B.10	Historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset	Ei sovellu. Historiallisia taloudellisia tietoja koskevissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole esitetty muistutuksia.

B.12	Historialliset tiedot, kehitysnäkymät, merkittävät muutokset	Liikkeeseenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2011 ja 2012 seuraavasti: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Milj. EUR</th><th>2012</th><th>2011</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liikevaihto</td><td>28,3</td><td>26,8</td></tr> <tr> <td>Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</td><td>5,2</td><td>4,0</td></tr> <tr> <td>Liikevoitto/liikevaihto, %</td><td>18,4</td><td>14,9</td></tr> <tr> <td>Oman pääoman tuotto, % (ROE)</td><td>5,2</td><td>4,5</td></tr> <tr> <td>Koko pääoman tuotto, % (ROA)</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td>Omavaraisuusaste, %</td><td>8,8</td><td>9,2</td></tr> <tr> <td>Vakavaraisuus, %</td><td>17,0</td><td>16,7</td></tr> <tr> <td>Omat varat</td><td>79,2</td><td>75,0</td></tr> <tr> <td>Omien varojen vähimmäisvaatimus</td><td>37,2</td><td>36,0</td></tr> <tr> <td>Kulu-tuotto suhde</td><td>55,0</td><td>61,9</td></tr> <tr> <td>Henkilöstömäärä keskimäärin</td><td>28</td><td>29</td></tr> <tr> <td>Palkat ja palkkiot</td><td>2,0</td><td>2,1</td></tr> <tr> <td>Taseen loppusumma</td><td>912,2</td><td>818,0</td></tr> </tbody> </table> Hypoteekkiyhdistyksen tuorein tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2012 päättynyttä tilikautta. Tuon päivämäärän jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta eikä sen tulevaisuudennäkymissä ole tapahtunut merkittävää kielteistä muutosta. Hypoteekkiyhdistyksen tuorein tilintarkastamaton osavuositarkastus koskee 30.9.2013 päättynyttä yhdeksän kuukauden jaksoa. Tuon päivämäärän jälkeen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta.	Milj. EUR	2012	2011	Liikevaihto	28,3	26,8	Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5,2	4,0	Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	14,9	Oman pääoman tuotto, % (ROE)	5,2	4,5	Koko pääoman tuotto, % (ROA)	0,5	0,5	Omavaraisuusaste, %	8,8	9,2	Vakavaraisuus, %	17,0	16,7	Omat varat	79,2	75,0	Omien varojen vähimmäisvaatimus	37,2	36,0	Kulu-tuotto suhde	55,0	61,9	Henkilöstömäärä keskimäärin	28	29	Palkat ja palkkiot	2,0	2,1	Taseen loppusumma	912,2	818,0
Milj. EUR	2012	2011																																										
Liikevaihto	28,3	26,8																																										
Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5,2	4,0																																										
Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	14,9																																										
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	5,2	4,5																																										
Koko pääoman tuotto, % (ROA)	0,5	0,5																																										
Omavaraisuusaste, %	8,8	9,2																																										
Vakavaraisuus, %	17,0	16,7																																										
Omat varat	79,2	75,0																																										
Omien varojen vähimmäisvaatimus	37,2	36,0																																										
Kulu-tuotto suhde	55,0	61,9																																										
Henkilöstömäärä keskimäärin	28	29																																										
Palkat ja palkkiot	2,0	2,1																																										
Taseen loppusumma	912,2	818,0																																										
B.13	Viimeaikaiset tapahtumat, jotka ovat ratkaisevia arvioitaessa Liikkeeseenlaskijan maksukykyä	Ei sovellu. Hypon tiedossa ei ole sellaisia Hypoon liittyviä viimeaikaisia tapahtumia, jotka olisivat ratkaisevia arvioitaessa Hypon maksukykyä.																																										
B.14	Liikkeeseenlaskijan riippuvuus muista konserniin kuuluvista yksiköistä	Ei sovellu. Hypo on konsernin emoyhtiö, joka ei ole riippuvainen muista konserniin kuuluvista yhtiöistä.																																										
B.15	Kuvaus Liikkeeseenlaskijan päätoimialoista	Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakkaitaan internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevilla asiakastiloillaan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki. Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima																																										

		keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitosluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa. Hypoteekkiyhdistyksen tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena myöntää pitkäaikaisia lainoja yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa vuokrattavaksi tarkoitettuja huoneistoja ja tontteja pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja luottokorttien (ei luottoriskiä) lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja sekä valikoituja sijoituspalveluja.
B.16	Kuvaus siitä, onko Liikkeeseenlaskija suoraan tai välillisesti jonkun omistuksessa tai määräysvallassa ja mikä tämä taho on sekä määräysvallan luonteesta	Ei sovellu. Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä eli lainanottajien keskinäisesti omistama yhtiö, jossa ei ole osakkeita ja jossa jäsenellä ei ole osuutta yhtiön omaisuuteen eikä yhtiön tuottamaan voittoon.
B.17	Liikkeeseenlaskijan luokitukset	Ei sovellu. Hypolla tai sen velka-arvopapereilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa luottokelpoisuusluokitusta.
1.1.3 Jakso C – Arvopaperit		
C.1	Tarjottavien arvopapereiden tyyppi ja laji	Hypo voi laskea Ohjelman alla liikkeeseen lainoja, joilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla, sekä debenttureja. Lainat lasketaan liikkeeseen Euroclear Finland Oy:n ("EFI") arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksina. Liikkeessä olevien lainojen enimmäismäärä on enintään 600 miljoonaa euroa. Laina on debenttuurilaina. Laina on ns. yksittäinen laina. Lainan ISIN-tunnus on FI4000072947.
C.2	Valuutta	Lainojen valuutta on euro ("EUR") tai Ruotsin kruunu ("SEK"). Lainan valuutta on EUR.
C.5	Rajoitukset luovutettavuudessa	Ei sovellu. Lainaosuudet ovat vapaasti luovutettavissa.
C.8	Oikeudet, etuoikeusjärjestys ja rajoitukset	Lainan korot ja pääoma maksetaan arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja EFI:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti sille, jolla arvo-

		osuustilitietojen mukaan on oikeus vastaanottaa suoritus. Muut kuin 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. Debentuurilainoilla on huonompi etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla. Debentuurilainaa ei voi käyttää vastasaatavan kuittaukseen.
C.9	Korko, takaisinmaksu ja tuotto	Lainalle maksetaan kiinteää tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottua korkoa. Koron laskeminen alkaa lainan liikkeeseenlaskupäivästä. Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai STIBOR. Vaihtuvaan viitekorkoon lisätään marginaali. EURIBOR-korko on Euroopan Pankkiyhdistysten Liiton noteeraama lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Reutersin sivulla EURIBOR1 tai sen korvaavalla sivulla kello 11.00 Brysselin aikaa kaksi Helsingin pankkipäivää ennen korkojakson alkamispäivää. Jos korkojakso ei vastaa mitään mainitulla Reutersin sivulla annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainitulla sivulla annetusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asettuu. Lainan korko on 12 kuukauden EURIBOR + 2.00 % p.a. Koromaksupäivät ovat kunakin vuonna 2.12., alkaen 2.12.2014 ja päättyen 2.12.2018. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa erässä. Kunakin takaisinmaksupäivänä maksetaan takaisin yksi viidesosa (1/5) lainan alkuperäisestä nimellispääomasta. Lainan takaisinmaksupäivät ovat 2.12.2014, 2.12.2015, 2.12.2016, 2.12.2017 ja 2.12.2018. Lainan emissiokurssi on vaihtuva, noin 100 % Merkittäessä on maksettava merkinnän nimellismäärä kerrottuna kulloinkin voimassa olevalla emissiokurssilla sekä lainaehtojen mukainen liikkeeseenlaskupäivästä merkinnän maksupäivään kertynyt korko. Lainan efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä riippuu lainan emissiokurssista. Se ei ole viite tulevasta tuotosta. Lainan efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 100 % on sama kuin lainan korko.

		Lainaosuuksien omistajien edustus: Ei sovellu. Lainaosuuksien omistajilla ei ole nimitetty edustajaa.
C.10	Mahdollinen yhteys johdannaiseen	Ei sovellu. Korko ei ole yhteydessä johdannaiseen.
C.11	Listalleotto	Hypo voi hakea lainan listattavaksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n (" Helsingin Arvopaperipörssi ") pörssilistalle. Lainaa ei listata.
1.1.4 Jakso D – Riskit		
D.2	Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit	<i>Luottoriski</i> Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina. Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä. Hypon keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa. <i>Operatiiviset riskit</i> Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit sekä jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin. <i>Likviditeettiriskit</i> Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Tällaisia riskejä ovat taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski, lyhytaikainen maksuvalmiusriski sekä jälleenrahoitusriski. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

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

		Hypoteekkiyhdistyksen maksukyvyttömyystilassa debentuurilainalla on huonompi etuoikeus kuin Hypoteekkiyhdistyksen muilla velkojilla. Liikkeeseenlaskija maksaa lainan pääoman ja korot lainakohtaisissa ehdoissa määritellyssä valuutassa. Tästä aiheutuu valuuttamuuntoon liittyviä riskejä, jos sijoittajan taloudelliset toimet ovat pääsääntöisesti muun valuutan kuin lainavaluutan määräisiä. Kiinteäkorkoiseen lainaan sijoittamisessa on riskinä, että myöhemmät markkinakorkojen muutokset saattavat alentaa lainan markkina-arvoa. EFi:n arvo-osuuksina liikkeeseen laskettavat lainat ovat paperittomia, joista ovat todisteena vain EFi:n tai sen tilinhoitajayhteisön antamat tiliotteet eikä niistä anneta velkakirjoja tai muita omistusta osoittavia asiakirjoja. Lainaosuuksien omistusoikeus ja niiden muutokset ilmenevät vain EFi:n ja sen tilinhoitajayhteisöjen ylläpitämän arvo-osuusjärjestelmän rekistereistä. Yleiset lainaehdot sisältävät määräyksiä lainan velkojen kokouksesta, joka voidaan kutsua koolle käsittelemään heidän etuihinsa vaikuttavia asioita. Kyseisten määräysten mukaisilla enemmistöillä voidaan tehdä kaikkia lainan velkoja sitovia päätöksiä riippumatta siitä, oliko lainaosuuden omistaja läsnä kokouksessa, osallistuiko hän siellä pidettyyn äänestykseen tai äänestikö hän enemmistöpäätöstä vastaan. Lainoihin sovelletaan Suomen lakia. Ohjelmaesitteen päiväyksen jälkeisten lain muutosten, tuomioistuinten päätösten tai hallinnollisten toimintatapojen muutosten vaikutuksista ei voida antaa mitään takeita. Vaikka lainaa haetaan listattavaksi Helsingin Arvopaperipörssin pörssilistalle, sille ei kuitenkaan välttämättä muodostu laina-aikana päivittäistä jälkimarkkinaa. Lainan myynti ennen sen eräpäivää saattaa aiheuttaa myyntivoittoa tai -tappiota. Tämä voi johtua korkotason muutoksesta, liikkeeseenlaskijan luottokelpoisuuden olennaisesta muutoksesta tai lainan vähäisestä tarjonnasta jälkimarkkinoilla (likviditeetin puute), taikka näiden tekijöiden yhdistelmästä. Lainan ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon.
--	--	--

1.1.5 Jakso E – Tarjous		
E.2b	Varojen käyttö	Lainojen liikkeeseenlaskuilla hankitut varat ovat osa Hypon varainhankintaa ja se käyttää varat tavanomaiseen liiketoimintaansa.
E.3	Tarjousehdot	Liikkeeseenlaskun luonne: Pääasiassa vähittäispankkiasiakkaille tarjottava yksittäinen laina. Merkintäaika: 2.12.2013 – 15.1.2014 Merkintäpaikka: Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Suomen AsuntoHypopankki Oy:n konttori Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle: Ei sovellu Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä: Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla. www.hypo.fi/sijoittajille.
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat	Lainojen järjestäjien ja mahdollisten muiden merkintäpaikkojen intressit: rahoitusmarkkinoilla tavanomaiset liiketoimintaintressit.
E.7	Sijoittajalta veloittavat kustannukset	Hypo ei veloita sijoittajalta lainojen liikkeeseenlaskuun tai tarjoamiseen liittyviä maksuja. Lainan järjestäjät ja mahdolliset muut merkintäpaikat voivat tällaisia maksuja veloittaa, jolloin ne perustuvat sijoittajan sekä järjestäjän tai mahdollisen muun merkintäpaikan väliseen sopimukseen. Lainan järjestäjät eivät veloita sijoittajilta lainan liikkeeseenlaskuun liittyviä maksuja.