

# SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

OHJELMAESITE  
13.5.2013

Joukkovelkakirjaohjelma  
600.000.000 euroa

Joukkovelkakirjaohjelman perusteella liikkeeseen laskettavan lainan esite koostuu tästä Ohjelmaesitteestä, sen täydennyksistä, Ohjelmaesitteessä ja sen täydennyksissä viitatuista asiakirjoista sekä kunkin lainan lainakohtaisista ehdoista.

Tämä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä ”**Hypoteekkiyhdistys**” tai ”**Hypo**”) joukkovelkakirjaohjelman ohjelmaesite (jäljempänä ”**Ohjelmaesite**”) on laadittu voimassa olevien arvopaperimarkkinalain (746/2012), valtiovarainministeriön asetuksen 1019/2012 ja EU:n komission asetuksen (EY) 809/2004 (liitteet V, XI ja XXII) mukaisesti. Hypoteekkiyhdistys täydentää Ohjelmaesitettä siinä olevien tietojen muutoksilla ja olennaisilla uusilla tiedoilla, jotka ilmenevät lainan merkintäaikana tai ennen kuin laina on listattu ja voivat olennaisesti vaikuttaa lainojen arvoon sijoituskohteena. Joukkolainaohjelman järjestäjä (jäljempänä ”**Ohjelman järjestäjä**”) on Danske Bank A/S.

Finanssivalvonta on hyväksynyt Ohjelmaesitteen (diarinumero FIVA 34/02.05.04/2013), mutta ei vastaa tietojen oikeellisuudesta.

Ohjelmaesitettä tulee lukea yhdessä sen täydennysten, siihen viittaamalla liitettyjen asiakirjojen ja kunkin lainan lainakohtaisten ehtojen kanssa. Katso kohta 10 ”Lista viitatuista asiakirjoista”.

Ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu, Ohjelman järjestäjä ei vastaa Ohjelmaesitteen sisällöstä. Ohjelmaesitteen tiedot ovat sen päiväyksen tai sen mahdollisten täydennysten ajankohdan mukaisia. Jos Ohjelmaesitteen alla lasketaan laina liikkeeseen myöhemmin, Ohjelman järjestäjä ei vastaa siitä, ettei Hypon liiketoiminnassa tai taloudellisessa olisi voinut tapahtua muutoksia, joilla saattaa olla vaikutusta lainan arvoon.

Lainaan sijoittamista harkitsevan on harkittava sijoituksen sopivuus omista lähtökohdistaan käsin. Ennen kaikkea

- (i) sijoittajalla on oltava riittävä tietämys ja kokemus arvioida lainaa kokonaisuudessaan, siihen sijoittamisen etuja ja riskejä sekä tässä Ohjelmaesitteessä, siihen viittaamalla liitettyissä asiakirjoissa ja mahdollisissa esitteen täydennyksissä sekä lainakohtaisissa ehdoissa annettuja tietoja;
- (ii) sijoittajalla on oltava käytettävissään ja hänen on tunnettava riittävät analysointivälineet arvioidessaan lainaan sijoittamista ja sijoituksen vaikutusta sijoitussalkkuunsa kokonaisuudessaan, ottaen myös huomioon oma taloudellinen tilanteensa;
- (iii) sijoittajalla on oltava riittävät taloudelliset voimavarat ja maksuvalmius kantaa kaikki lainaan sijoittamisesta johtuvat riskit, mukaan luettuna lainan koron tai pääoman maksaminen yhdessä tai useammassa valuutassa tai jossakin muussa valuutassa kuin sijoittajan taloudellisten toimien pääasiallisessa valuutassa;
- (iv) sijoittajan on ymmärrettävä lainaehdot ja tunnettava lainaan liittyvien finanssimarkkinoiden toiminta; ja
- (v) sijoittajan on osattava joko itse tai rahoitusalan neuvonantajan avulla arvioida talouden, korkotason ja muiden tekijöiden mahdollisia kehityssuuntia, joilla saattaa olla vaikutusta sijoitukseen ja sijoittajan kykyyn kantaa siihen liittyviä riskejä.

Tietyissä maissa tämän Ohjelmaesitteen ja lainakohtaisten ehtojen levittämiseen sekä lainojen tarjoamiseen, myyntiin ja toimittamiseen saattaa liittyä lakisääteisiä rajoituksia. Ohjelmaesitteen tai lainakohtaiset ehdot haltuunsa saavan tulee ottaa selkoa ja noudattaa tällaisia rajoituksia. Lainoja ei ole rekisteröity eikä niitä tullaakaan rekisteröimään Yhdysvaltojen vuoden 1933 arvopaperimarkkinalain (*Securities Act of 1933*) ja sen muutosten mukaisesti. Tätä Ohjelmaesitettä tai lainakohtaisia ehtoja ei ole tarkoitus levittää Yhdysvalloissa eikä niitä saa lähettää sinne. Lainaosuuksia ei saa tarjota, myydä tai toimittaa Yhdysvalloissa eikä yhdysvaltalaisille henkilöille tai heidän puolestaan toimiville. Hypoteekkiyhdistys tai Ohjelman järjestäjä eivät ole ryhtyneet mihinkään toimiin salliakseen tämän Ohjelmaesitteen (tai minkään muun lainoja koskevan tarjous- tai muun materiaalin) hallussapitoa tai levittämistä missään maassa, jossa tällainen levittäminen voisi johtaa lain tai määräysten rikkomiseen.

1	OHJELMAESITTEEN TIIVISTELMÄ .....	5
	Jakso A – Johdanto ja varoitukset.....	5
	Jakso B – Liikkeeseenlaskija .....	6
	Jakso C – Arvopaperit.....	8
	Jakso D – Riskit .....	10
	Jakso E – Tarjous .....	13
2	RISKITEKIJÄT .....	14
2.1	Yhtiöön ja sen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä .....	14
	Luottoriski .....	14
	Operatiiviset riskit .....	16
	Likviditeettiriskit.....	17
	Markkinariskit.....	18
	Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit .....	19
	Strategiset riskit .....	20
2.2	Liikkeeseen laskettaviin lainoihin liittyviä riskejä.....	21
	Valuuttakurssiriski ja valuutan säännöstely .....	22
	Korkoriski.....	22
	Arvo-osuusmuotoisuus .....	22
	Muutokset ja poikkeukset.....	22
	Lain muutokset .....	22
	Jälkimarkkinat .....	22
	Verot .....	23
3	YLEISIÄ TIETOJA.....	24
4	VAKUUTUS OHJELMAESITTEESTÄ .....	25
5	OHJELMAN YLEINEN KUVAUS.....	26
6	OHJELMAN YLEISET LAINAEHDOT .....	27
7	LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI .....	35
7.1	Sopimusehdot.....	35
7.2	Muut tiedot.....	38
8	MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE.....	39
8.1	Verotus .....	39
8.2	Lainan jälkimarkkinat .....	40
8.3	Lainan efektiivinen tuotto .....	40
9	SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYSTÄ KOSKEVAT TIEDOT .....	41
9.1	Yleiset tiedot liikkeeseenlaskijasta .....	41

9.2	Liiketoiminnan kuvaus.....	41
	Päätoimialat ja päämarkkinat .....	41
	Organisaatorakenne.....	42
	Kehitysnäkymät .....	42
	Hallinto- ja johtoelimet.....	42
9.3	Ei olennaisia muutoksia eikä oikeudenkäyntejä .....	46
9.4	Konsernin tuloslaskelma, tase, laskelma oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelma ja taloudelliset tunnusluvut .....	47
9.5	Pääomahallinnan järjestäminen ja vakavaraisuus.....	52
10	NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT .....	54
11	LISTA VIITATUISTA ASIAKIRJOISTA .....	54

## 1 OHJELMAESITTEEN TIIVISTELMÄ

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

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

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”.

<b>Jakso A – Johdanto ja varoitukset</b>		
<b>A.1</b>	<b>Varoitus</b>	<p>Seuraavaa tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto Hypoteekkiyhdistyksen 13.5.2013 päivättyyn joukkovelkakirjaohjelman Ohjelmaesitteeseen. Sijoituspäätös joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on tehtävä perustuen Ohjelmaesitteessä, mukaan luettuna siihen viittaamalla liitetyissä asiakirjoissa sekä lainakohtaisissa ehdoissa, esitettyihin tietoihin kokonaisuutena.</p> <p>Tietyt tässä tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Ohjelmaesitteessä.</p> <p>Ohjelmaesitteestä vastuulliset henkilöt vastaavat tiivistelmässä olevista virheistä siviilioikeudellisesti vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen suhteessa Ohjelmaesitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Ohjelmaesitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin.</p> <p>Jos Ohjelmaesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kante pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa Euroopan talousalueeseen kuuluvan tuomioistuimaan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista.<sup>1</sup></p>
<b>A.2</b>	<b>Suostumus ohjelmaesitteen käyttämiseen</b>	Ei sovellu.

<sup>1</sup> 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.

<b>Jakso B – Liikkeeseenlaskija</b>																				
<b>B.1</b>	<b>Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi</b>	Suomen Hypoteekkiyhdistys																		
<b>B.2</b>	<b>Liikkeeseenlaskijan asuinpaikka ja oikeudellinen muoto, Liikkeeseenlaskijaan sovellettava laki ja Liikkeeseenlaskijan perustamista</b>	Hypoteekkiyhdistys on Suomen lain mukaisesti perustettu suomalainen luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) ja laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978).																		
<b>B.4b</b>	<b>Kuvaus mahdollisista tiedossa olevista suuntauksista, jotka vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja sen toimialaan</b>	Hypoon ja sen toimialaan vaikuttavat keskeiset suuntauksset ovat toimialan yleiset olosuhteet, kuten vallitseva matala korkotaso, pankkisääntelyn kiristyminen ja Suomen asuntomarkkinoiden kehityssuunta.																		
<b>B.5</b>	<b>Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asemasta siinä</b>	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>B.9</b>	<b>Tulosennuste tai – arvio</b>	Tilinpäätökseen 2012 liitettyssä toimintakertomuksessa on todettu seuraavaa: ”Yleinen taloustilanne on rauhoittunut jonkin verran, mutta asuntomarkkinavuosi 2013 alkaa varsin epävarmoissa tunnelmissa. Uskomme kuitenkin, että Hypolla, asuntorahoituksen erikoistoimijana, on edelleen hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2013. Arvioimme vuoden 2013 ensimmäisen puoliskon tuloksen muodostuvan vuoden 2012 ensimmäisen puoliskon tulosta vastaavaksi.”																		
<b>B.10</b>	<b>Historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset</b>	Ei sovellu. Historiallisia taloudellisia tietoja koskevissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole esitetty muistutuksia.																		
<b>B.12</b>	<b>Historialliset tiedot, kehitysnäkymät, merkittävät muutokset</b>	Liikkeeseenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2011 ja 2012 seuraavasti: <table border="1" data-bbox="657 1832 1442 2076"> <thead> <tr> <th><b>Milj. EUR</b></th> <th><b>2012</b></th> <th><b>2011</b></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> </tbody> </table>	<b>Milj. EUR</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	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
<b>Milj. EUR</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>																		
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																		

		<table border="1"> <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> </table> <p>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.</p>	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
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>B.13</b>	<b>Viimeaikaiset tapahtumat, jotka ovat ratkaisevia arvioitaessa Liikkeeseenlaskijan maksukykyä</b>	Ei sovellu. Hypon tiedossa ei ole sellaisia Hypoon liittyviä viimeaikaisia tapahtumia, jotka olisivat ratkaisevia arvioitaessa Hypon maksukykyä.																								
<b>B.14</b>	<b>Liikkeeseenlaskijan riippuvuus muista konserniin kuuluvista yksiköistä</b>	Ei sovellu. Hypo on konsernin emoyhtiö, joka ei ole riippuvainen muista konserniin kuuluvista yhtiöistä.																								
<b>B.15</b>	<b>Kuvaus Liikkeeseenlaskijan päätoimialoista</b>	<p>Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakkaitaan internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevista asiakastiloissaan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki.</p> <p>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.</p>																								

<b>B.16</b>	<b>Kuvaus siitä, onko Liikkeeseenlaskija suoraan tai välillisesti jonkun omistuksessa tai määräysvallassa ja mikä tämä taho on sekä määräysvallan luonteesta</b>	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>B.17</b>	<b>Liikkeeseenlaskijan luokitukset</b>	Ei sovellu. Hypolla tai sen velka-arvopapereilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa luottokelpoisuusluokitusta.
<b>Jakso C – Arvopaperit</b>		
<b>C.1</b>	<b>Tarjottavien arvopapereiden tyyppi ja laji</b>	Hypo voi laskea Ohjelman alla liikkeeseen lainoja, joilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla, sekä debentureja. Lainat lasketaan liikkeeseen Euroclear Finland Oy:n ("EFI") arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksina. Liikkeessä olevien lainojen enimmäismäärä on enintään 600 miljoonaa euroa.  <i>[Lainalla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla] / [Laina on debentuurilaina].</i>  <i>[Laina on ns. yksittäinen laina / sarjalaina]</i>  <i>Lainan ISIN-tunnus on [     ].</i>
<b>C.2</b>	<b>Valuutta</b>	Lainojen valuutta on euro ("EUR") tai Ruotsin kruunu ("SEK").  <i>Lainan valuutta on [     ].</i>
<b>C.5</b>	<b>Rajoitukset luovutettavuudessa</b>	Ei sovellu. Lainaosuudet ovat vapaasti luovutettavissa.
<b>C.8</b>	<b>Oikeudet, etuoikeusjärjestys ja rajoitukset</b>	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 suorita, 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.
<b>C.9</b>	<b>Korko, takaisinmaksu ja tuotto</b>	Lainalle maksetaan kiinteää tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottua korkoa. Koron laskeminen alkaa lainan liikkeeseenlaskupäivästä.



		<p>Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai STIBOR. Vaihtuvaan viitekorkoon lisätään marginaali.</p> <p>EURIBOR-korko on Euroopan Pankkiyhdistysten Liiton noteeraama lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Reutersin sivulla EURIBOR1 tai sen korvaavalla sivulla kello 11.00 Brysselin aikaa kaksi Helsingin pankkipäivää ennen korkojakson alkamispäivää. Jos korkojakso ei vastaa mitään mainitulla Reutersin sivulla annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainitulla sivulla annetusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asettuu.</p> <p>STIBOR-korko on lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Reutersin sivulla SIDE tai sen korvaavalla sivulla kello 11.00 Tukholman aikaa kaksi [ ] pankkipäivää ennen korkojakson alkamispäivää. Jos korkojakso ei vastaa mitään mainitulla Reutersin sivulla annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainitulla sivulla annetusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asettuu.</p> <p>Mikäli EURIBOR- tai STIBOR- noteerausta tai sitä korvaavaa noteerausta ei ole saatavilla, käytetään lainan järjestäjän ja liikkeeseenlaskijan yhdessä sopimaa, lähinnä vastaavaa korkojakson pituisen ajan viitekorkoprosenttia, joka perustuu EURIBORin osalta Suomessa ja STIBORin osalta Ruotsissa vallitsevaan korkotasoon.</p> <p><i>[Lainan kiinteä korko on [ ] % p.a.]</i></p> <p><i>[Lainan korko on [ ] kuukauden [EURIBOR / STIBOR] + [ ] % p.a.]</i></p> <p><i>Koronmaksupäivät ovat [ ] [ja [ ]], alkaen [ ] ja päättyen lainan takaisinmaksupäivänä.</i></p> <p><i>Lainan takaisinmaksupäivä on [ ].</i></p> <p><i>Lainan emissiokurssi on [ ].</i></p> <p>Lainan efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä riippuu lainan emissiokurssista. Se ei ole viite tulevasta tuotosta.</p> <p><i>Lainan efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa [ ] on [ ] %.</i></p> <p>Lainaosuuksien omistajien edustus: Ei sovellu. Lainaosuuksien omistajilla ei ole nimitetty edustajaa.</p>
C.10	Mahdollinen yhteys johdannaiseen	Ei sovellu. Korko ei ole yhteydessä johdannaiseen.

C.11	Listalleotto	<p>Hypo voi hakea lainan listattavaksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("<b>Helsingin Arvopaperipörssi</b>") pörssilistalle. <i>Laina [haetaan/ei haeta] listattavaksi Helsingin Arvopaperipörssin pörssilistalle. [Listauksen arvioitu alkamisaika on [ ]].</i></p>
<b>Jakso D – Riskit</b>		
D.2	<b>Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit</b>	<p><i>Luottoriski</i></p> <p>Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.</p> <p>Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.</p> <p>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.</p> <p><i>Operatiiviset riskit</i></p> <p>Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit sekä jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin.</p> <p><i>Likviditeettiriskit</i></p> <p>Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Tällaisia riskejä ovat taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski, lyhytaikainen maksuvalmiusriski sekä jälleenrahoitusriski. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.</p>

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

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

		Lainan ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon.
<b>Jakso E – Tarjous</b>		
<b>E.2b</b>	<b>Varojen käyttö</b>	Lainojen liikkeeseenlaskuilla hankitut varat ovat osa Hypon varainhankintaa ja se käyttää varat tavanomaiseen liiketoimintaansa.
<b>E.3</b>	<b>Tarjousehdot</b>	<p><i>Liikkeeseenlaskun luonne: [            ].</i></p> <p><i>Merkintäaika: [            ]</i></p> <p><i>Merkintäpaikat: [            ]</i></p> <p><i>Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle:[            ]</i></p> <p>Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä: Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla <a href="http://www.hypo.fi/sijoittajille">www.hypo.fi/sijoittajille</a>.</p> <p>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.</p>
<b>E.4</b>	<b>Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat</b>	Lainojen järjestäjien ja mahdollisten muiden merkintäpaikkojen intressit: rahoitusmarkkinoilla tavanomaiset liiketoimintaintressit.
<b>E.7</b>	<b>Sijoittajalta veloittavat kustannukset</b>	<p>Hypo ei veloita sijoittajalta lainojen liikkeeseenlaskuun tai tarjoamiseen liittyviä maksuja. Lainan järjestäjät ja mahdolliset muut merkintäpaikat voivat tällaisia maksuja veloittaa, jolloin ne perustuvat sijoittajan sekä järjestäjän tai mahdollisen muun merkintäpaikan väliseen sopimukseen.</p> <p><i>Lainan järjestäjä(t) [ja mahdolliset muut merkintäpaikat] ei(vät) veloita sijoittajilta lainan liikkeeseenlaskuun liittyviä maksuja.</i></p> <p><i>[            ] veloittaa Lainan sijoittajalta lainan tarjoamiseen liittyvänä maksuna [            ].</i></p>

## 2 RISKITEKIJÄT

*Arvopaperisijoitukseen liittyy muun muassa jäljempänä kuvattuja riskejä. Ne tulee sijoituspäätöstä tehtäessä ottaa huomioon samoin kuin muutkin Ohjelmaesitteessä esitetyt tiedot.*

*Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun luottolaitostoimintaan. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnasta ja vakavaraisuuden hallinnasta on kerrottu lähemmin Hypo-konsernin tilinpäätöksessä 2012.*

### 2.1 Yhtiöön ja sen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä

Jäljempänä mainittujen riskien toteutumisella voi olla vaikutusta Hypon takaisinmaksukykyyn.

#### **Luottoriski**

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.

#### *Luotonanto*

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.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyyppistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon antolainauttoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonottajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyyskejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Hypon luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava

asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Hypo ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan ja kontrolloidaan jatkuvasti.

Suurien asiakaskokonaisuuksien vastuulimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina. Tarvittaessa suurten asiakaskokonaisuuksien riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttävistä luottoriskin vähentämistekniikoista takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottoriskiä mitataan säännöllisesti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä.

Hypon omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo tilikauden päättyessä oli koko antolainasalkun osalta 51,0 prosenttia. LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien saamisten kokonaismäärä laski maltillisesti edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ollen 31.12.2012 yhteensä 1,1 miljoonaa euroa (1,2 milj. €), mikä on 0,15 prosenttia lainakannasta. Arvon alentumiskirjausten nettomäärä vuonna 2012 oli -0,03 miljoonaa euroa (0,2 milj. € positiivinen).

#### *Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset*

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

#### *Muut luottoriskivastapuolet*

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten veloitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Hypon tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankin harjoittamassa luottokorttiliiketoiminnassa luottoriskin kantaa konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

Siltä osin kuin konserniyhtiöt suorittavat liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

#### *Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen*

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä.

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäisen määrän, luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma riittää hyvin kattamaan luottoriskin pääomatarpeen.

## Operatiiviset riskit

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.

Konsernin liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja vakimuotoisella tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta. Konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, joissa operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asiointin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimintaprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoitusosalalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötöyllä toteutetuissa prosessin osissa.

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa välttämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Hypon henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Keskeisten liiketoiminta-alueiden toimintaohjeistus on uudistettu ja ajantasaistettu vuonna 2012. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta mahdollisuuksien mukaan useille eri henkilöille organisaatiossa.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojausavulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.



Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan hyväksymällä ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi.

### **Likviditeettiriskit**

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

#### *Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski*

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa luotonannon jatkuminen pitkällä aikavälillä. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti. Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2012 oli 52 prosenttia (62 prosenttia).

#### *Lyhytaikainen maksuvalmiusriski*

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti.

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen talletuspako, jolloin Hypon tytäryhtiön Suomen Asuntopankin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaa eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

#### *Jälleenrahoitusriski*

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleenrahoitusriski aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi. Hypon tytäryhtiön Suomen Asuntopankin talletuskannan vaikutusta varainhankinnan keskimaturiteettiin ja -korkoon seurataan säännönmukaisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny lainkaan. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen

takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettiriskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävinä riskeinä kohdennettu sisäisessä analyysissä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

## **Markkinariskit**

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista (liikevoitto, laaja tulos) tappion mahdollisuutta.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne pitkällä aikavälillä vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin laajaan tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. [Konsernin omaan kaupankäyntivarastoon hyväksytään lähtökohtaisesti vain Hypon vähittäismarkkinoille liikkeeseen laskemia joukkovelkakirjoja, joiden osalta Hypo liikkeeseenlaskuasiakirjoissa ilmoittaa mahdollistavansa takaisinostot jälkimarkkinoilla.](#)

### *Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos*

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtuneet epäsuotuisat markkina-arvon muutokset pienentävät niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekemällä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrä, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuolilimiittien mukaisesti.

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

### *Korkoriski*

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

Tutoriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tutoriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluaikakohtaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään ylimmän

johdon hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa Hypon omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli konsernin taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

#### *Valuuttariski*

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeistä hintariskille ja tuloariskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

### **Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit**

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 seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana.

Konsernin taseessa olevien asunto- ja asuntonttiomistusten yhteismäärä 31.12.2012 oli 6,1 prosenttia (8,0 %) prosenttia taseen loppusummasta.

#### *Arvonalentumisriski*

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntotonttien tai asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2012 noin 82 % (83 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

#### *Tuottoriski, vahingoittumisriski*

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokratarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste oli vuoden 2012 päättyessä 89,9 prosenttia (91,2 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2012 oli 5,3 prosenttia (5,4 %). Asuinhuoneistojen neliövuokra 31.12.2012 oli keskimäärin 18,58 euroa/m<sup>2</sup>/kk (17,73 €/m<sup>2</sup>/kk).

#### *Keskittyneisyysriski*

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittyymiä yksittäisiin kohteisiin on erittäin vähän. Asuntoihin sekä asuntotontteihin liittyvän liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit on arvioitu. Asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

### **Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön

muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtämellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut sekä näiden seurauksena talletusasiakkaiden varojen siirtyminen talletuksista muihin omaisuusluokkiin ja luottojen kysynnän heikkeneminen aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Pääomamarkkinoiden kriiseillä on epäsuotuisia vaikutuksia myös talletusten hinnoitteluun.

Kilpailutilanteen ennakoitaan jatkuvasti tiukkenevan. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisien toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, Compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset (esimerkiksi Basel III) takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin yleinen tunnettuus on kasvanut merkittävästi viimeisten 10 vuoden aikana. Kasvu on perustunut siihen, että Hypo-konserni on toiminut aktiivisesti julkisuudessa asuntomarkkinoiden ja rahoituksen asiantuntijana. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden vahvistamista jatketaan edelleen kannattavasti ja riskit halliten. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja – palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

## **2.2 Liikkeeseen laskettaviin lainoihin liittyviä riskejä**

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.

Lainoilla ei ole vakuutta. Hypoteekkiyhdistyksen maksukyvyttömyystilassa muilla kuin debentuurilainoilla on sama etuoikeus Hypoteekkiyhdistyksen jäljellä oleviin varoihin kuin Hypoteekkiyhdistyksen muillakin velkojilla. Debentureilla etuoikeus on huonompi kuin muilla veloilla.

## **Valuuttakurssiriski ja valuutan säännöstely**

Liikkeeseenlaskija maksaa lainan pääoman ja korot lainakohtaisissa ehdoissa määritellyssä valuutassa. Tästä aiheutuu valuuttamuuntoon liittyviä riskejä, jos sijoittajan taloudelliset toimet ovat pääsääntöisesti muun valuutan ("sijoittajan valuutta") kuin lainavaluutan määräisiä. Tällaisia riskejä ovat valuuttakurssien merkittävät muutokset, erityisesti lainavaluutan devalvoituminen tai sijoittajan valuutan revalvoituminen, ja lainavaluutan tai sijoittajan valuutan kotimaan viranomaisten valuutansäännöstelytoimet tai niiden muutokset. Sijoittajan valuutan arvon nouseminen suhteessa lainavaluuttaan pienentää (i) sijoittajan lainasta saaman tuoton vasta-arvoa, (ii) sijoittajalle maksettavan lainapääoman vasta-arvoa ja (iii) lainan markkinahinnan vasta-arvoa mitattuna sijoittajan valuutassa.

Hallitukset ja rahapolitiikasta vastaavat viranomaiset voivat panna toimeen valuutansäännöstelyn (ja jotkin niistä ovat menneisyydessä näin myös tehneet), joka voi vaikuttaa valuuttakursseihin negatiivisesti. Sen seurauksena sijoittaja voi saada sijoittajan valuutassa mitattuna korkoa tai pääomaa odotettua vähemmän tai ei lainkaan.

### **Korkoriski**

Kiinteäkorkoiseen lainaan sijoittamisessa on riskinä, että myöhemmät markkinakorkojen muutokset saattavat alentaa lainan markkina-arvoa.

### **Arvo-osuusmuotoisuus**

EFi:n arvo-osuuksina liikkeeseen laskettavat lainat ovat paperittomia. Sijoittajat ovat siirtojen, maksujen ja liikkeeseenlaskijan kanssa tapahtuvan tietojenvaihdon osalta riippuvaisia menettelytavoista, joita EFi tai tapauksesta riippuen Euroclear, Clearstream tai muu lainoja selvittelykeskus noudattavat.

Joukkovelkakirjaohjelman alla EFi:n arvo-osuuksina liikkeeseen laskettavista lainoista 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.

### **Muutokset ja poikkeukset**

Yleiset lainaehdot sisältävät määräyksiä lainan velkojien kokouksesta, joka voidaan kutsua koolle käsittelemään heidän etuihinsa vaikuttavia asioita. Kyseisten määräysten mukaisilla enemmistöillä voidaan tehdä kaikkia lainan velkojia sitovia päätöksiä riippumatta siitä, oliko lainaosuuden omistaja läsnä kokouksessa, osallistuiko hän siellä pidettyyn äänestykseen tai äänestikö hän enemmistö päätöstä vastaan.

### **Lain muutokset**

Lainoihin sovelletaan Suomen lakia. Ohjelmaesitteen päiväyksen jälkeisten lain muutosten, tuomioistuinten päätösten tai hallinnollisten toimintatapojen muutosten vaikutuksista ei voida antaa mitään takeita.

### **Jälkimarkkinat**

Laina voidaan hakea listattavaksi Helsingin Arvopaperipörssin pörssilistalle, mikäli siitä on sovittu lainakohtaisissa ehdoissa ja lainaa on merkitty vähintään 200.000 euroa. Lainalle ei kuitenkaan

välttämättä muodostu laina-aikana päivittäistä jälkimarkkinaa. Lainan myynti ennen sen eräpäivää saattaa aiheuttaa myyntivoittoa tai -tappiota. Tämä voi johtua korkotason muutoksesta, liikkeeseenlaskijan luottokelpoisuuden olennaisesta muutoksesta tai lainan vähäisestä tarjonnasta jälkimarkkinoilla (likviditeetin puute), taikka näiden tekijöiden yhdistelmästä.

## **Verot**

Lainan ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon.

### 3 YLEISIÄ TIETOJA

Liikkeeseenlaskija: Suomen Hypoteekkiyhdistys  
Y-tunnus 0116931-8  
kotipaikka Helsinki  
Osoite: Yrjönkatu 9  
00120 Helsinki  
puh. 09-228 361  
hypo@hypo.fi  
[www.hypo.fi](http://www.hypo.fi)

Tilintarkastaja: PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö  
Itämerentori 2  
00180 Helsinki

vastuunalainen tilintarkastaja Juha Wahlroos, KTM, KHT

PricewaterhouseCoopers Oy on tarkastanut Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen tilikaudelta 2011 - 2012 ja jatkaa myös nykyisenä tilintarkastajana.

Vuosien 2011 ja 2012 tilintarkastuskertomukset sisältyvät kohdassa 10 viitattuihin asiakirjoihin.

Ohjelmaesite ja lainakohtaiset ehdot ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen "Hypo / JVK Ohjelma" alta ja pyydettyäessä Hypoteekkiyhdistyksestä tai lainakohtaisissa ehdoissa mainituista merkintäpaikoista.

Ohjelman järjestäjä: Danske Bank A/S  
2-12 Holmens Kanal  
DK-1092 Kööpenhamina K  
Tanska



#### 4 VAKUUTUS OHJELMAESITTEESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistys vastaa tästä Ohjelmaesitteestä ja vakuuttaa varmistaneensa riittävän huolellisesti, että sen parhaan ymmärryksen mukaan Ohjelmaesitteen tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

13.5.2013 Helsinki

Suomen Hypoteekkiyhdistys

## 5 OHJELMAN YLEINEN KUVAUS

*Tämä ohjelman yleiskuvaus tulee lukea yhdessä tähän Ohjelmaesitteeseen sisältyvien muiden ohjelmaa koskevien tietojen kanssa*

Liikkeeseenlaskija:	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Ohjelman järjestäjä:	Danske Bank A/S
Lainan järjestäjä(t) ja mahdolliset muut merkintäpaikat:	Määritellään lainakohtaisissa ehdoissa
Liikkeeseenlaskijan asiamies ja maksuasiamies / Liikkeeseenlaskun hoitaja:	Määritellään lainakohtaisissa ehdoissa
Ohjelman enimmäismäärä:	600.000.000 euroa. Liikkeeseenlaskija voi korottaa enimmäismäärää
Lainakohtaiset ehdot:	Kustakin lainasta laaditaan yleisiä lainaehtoja täydentävät lainakohtaiset ehdot
Lainojen muoto:	Lainat lasketaan liikkeeseen arvo-osuusmuotoisina EFi:n arvo-osuusjärjestelmässä
Lainavaluutat:	Euro tai Ruotsin kruunu
Lainojen etuoikeusasema:	Muilla lainoilla kuin debentuureilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla velkojilla. Debentuureilla on huonompi etuoikeus kuin Hypon muilla velkojilla.
Pörssilistaus:	Laina voidaan hakea listattavaksi Helsingin Arvopaperipörssiin. Myös listaamattomia lainoja voidaan laskea liikkeeseen.
Laina-aika:	Vähintään yksi kuukausi
Korko:	Kiinteä tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottu
Takaisinmaksu:	Lainan pääoman nimellisarvo
Sovellettava laki:	Suomen laki
Luottokelpoisuusluokitus:	Hypolla tai sen velka-arvopapereilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa luottokelpoisuusluokitusta

## 6 OHJELMAN YLEISET LAINAEHDOT

### 1 Lainat ja niiden muoto

Ohjelman puitteissa Suomen Hypoteekkiyhdistys ("**liikkeeseenlaskija**") voi laskea liikkeeseen voimassaolevan lainsäädännön mukaisia joukkovelkakirjalainoja ("**laina**"). Yksittäisen lainan ehdot muodostuvat näistä yleisistä lainaehtoista ja lainakohtaisista ehdoista.

Laina voidaan laskea liikkeeseen:

- a) joukkovelkakirjalainana, jolla on sama etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla tai
- b) velkakirjalain 34 §:n 2 momentin tarkoittamina debentuureina, joilla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus. Debentuuria ei voida käyttää vastasaatavan kuittaukseen. Liikkeeseenlaskija pidättää oikeuden ostaa debentureja takaisin ennen niiden eräpäivää Finanssivalvonnan luvalla, jos osto tällaista lupaa edellyttää.

Lainoja voidaan tarjota institutionaalisten sijoittajien ja/tai vähittäissijoittajien merkittäväksi.

Lainat lasketaan liikkeeseen Euroclear Finland Oy:n (osoite Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki, jäljempänä "**EFi**") arvo-osuusjärjestelmään liitettyinä arvo-osuuksina ("**arvo-osuusmuotoinen laina**") arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustileistä annettujen kulloinkin voimassaolevien lakien ja EFi:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.

Lainan järjestäjä ja EFi:n säännöissä tarkoitettu liikkeeseenlaskijan asiamies tai lainan liikkeeseenlaskun hoitaja ja maksuasiamies määrittellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Laina lasketaan liikkeeseen lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä liikkeeseenlaskupäivänä.

### 2 Nimellisarvo

Lainan arvo-osuuksien yksikkökoko määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

### 3 Ohjelman enimmäismäärä ja lainan pääoma sekä valuutta

Kulloinkin liikkeessä olevien lainojen kuolettamattomien pääomien yhteenlasketun määrän vasta-arvo voi olla enintään kuusisataamiljoonaa (600.000.000) euroa. Liikkeeseenlaskija voi päättää enimmäismäärän korottamisesta tai alentamisesta.

Yksittäisen lainan pääoma ja valuutta (euro tai Ruotsin kruunu) määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Liikkeeseenlaskija voi merkintäaikana päättää kunkin lainan pääoman korottamisesta tai alentamisesta.

Liikkeeseenlaskija voi ilman lainaosuuksien omistajien suostumusta korottaa jo liikkeeseen lasketun lainan pääomaa, jolloin uusien lainaosuuksien liikkeeseenlaskupäivä ja emissiokurssi voivat poiketa aiemmista.

Lainat numeroidaan vuosittain juoksevasti.

## **4 Laina-aika ja takaisinmaksu**

Laina-aika on vähintään yksi kuukausi. Lainan takaisinmaksupäivä(t) määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Lainan takaisinmaksumäärä on sen pääoman nimellismäärä.

## **5 Lainan merkintä**

### **5.1 Merkintätapa ja -hintaa sekä merkintöjen maksu**

Laina tarjotaan merkittäväksi lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä merkintäaikana lainakohtaisissa ehdoissa määritellyissä merkintäpaikoissa tai huutokauppamenettelyllä. Huutokaupoissa lainan järjestäjät välittävät lainan merkintöjä liikkeeseenlaskijalle. Liikkeeseenlaskija voi päättää merkintäajan lyhentämisestä tai pidentämisestä.

Merkintähinta on merkinnän nimellismäärä kerrottuna merkintäajankohdan emissiokurssilla. Liikkeeseenlaskupäivän jälkeen merkittäessä on lisäksi maksettava merkitylle lainamäärälle lainan ehtojen mukaan kertynyt korko liikkeeseenlaskupäivän ja merkinnän maksupäivän väliseltä ajalta.

Merkittäessä lainaa ensimmäisen koronmaksupäivän jälkeen muuna kuin koronmaksupäivänä merkittävänä on maksettava kertynyt korko kulumassa olevan korkojakson alkamispäivän ja merkinnän maksupäivän väliseltä ajalta.

Merkinnän yhteydessä mahdollisesti perittävät palkkiot määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Hyväksytyt merkinnät vahvistetaan merkintäajan päätyttyä. Merkinnät on maksettava huutokaupan tai muun merkinnän yhteydessä ilmoitettavalla tavalla. Lainaosuuksilla ei voi käydä kauppaa ennen merkintöjen vahvistamista ja merkinnän maksua.

### **5.2 Toimenpiteet yli- ja alimerkintätilanteissa**

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus päättää erikseen toimenpiteistä mahdollisessa yli- ja alimerkintätilanteessa kuten esimerkiksi merkintöjen pienentämisestä. Lainakohtaisissa ehdoissa voidaan määrätä, että lainan liikkeeseenlasku edellyttää määriteltyä merkintöjen vähimmäismäärää tai muun ehdon täyttymistä.

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus korottaa lainan määrää merkintäaikana tai keskeyttää lainan merkintä. Keskeytys ei saa kuitenkaan tapahtua lainan ensimmäisenä merkintäpäivänä.

### **5.3 Emissiokurssi**

Lainan emissiokurssi on kiinteä tai vaihtuva. Emissiokurssi määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Liikkeeseenlaskija pidättää oikeuden määrittää emissiokurssin merkintäkohtaisesti.

## **5.4 Merkitsijän perumisoikeus ja merkintöjen vastaanottamisen keskeyttäminen eräissä tapauksissa**

Jos liikkeeseenlaskija lainan merkintäaikana tai ennen sen ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi täydentää ohjelmaesitettä siinä olevan virheen, puutteen tai olennaisen uuden tiedon takia tai julkaisee mainittuna aikana kokonaisuudessaan päivitetyn ohjelmaesitteen, on merkinnän ennen täydennyksen tai päivitetyn ohjelmaesitteen julkaisemista tehneellä arvopaperimarkkinalain (746/2012) 4 luvun 14 §:n mukainen oikeus perua merkintänsä vähintään kahden pankkipäivän kuluessa siitä kun täydennys tai päivitys on julkaistu. Perumisoikeutta ei kuitenkaan ole jos laina on jo laskettu liikkeeseen ja lainaosuudet on luovutettu kohdan 6 mukaisesti. Ohjelmaesitteen täydennykset tai kokonaisuudessaan päivitetty ohjelmaesite ja tieto perumisen määräajasta ja sitä koskevasta menettelystä ovat saatavilla merkintäpaikoissa ja liikkeeseenlaskijan verkkosivuilla [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen "Hypo / JVK-ohjelma" alla.

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus keskeyttää merkintöjen vastaanottaminen välittömästi, kun ohjelmaesitteen täydentämistarve on käynyt ilmeiseksi. Keskeyttämisestä ilmoitetaan merkintäpaikoissa.

## **6 Lainaosuuksien luovutus**

Arvo-osuudet kirjataan merkitsijän ilmoittamalle arvo-osuustilille huutokaupan tai muun merkinnän tekemisen yhteydessä ilmoitettavalla tavalla ja lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä aikana arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja EFi:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.

## **7 Vakuus**

Lainalle ei ole asetettu vakuutta.

## **8 Korko**

Lainan kulloinkin kuolettamattomalle pääomalle maksetaan joko kiinteää tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottua korkoa. Korko maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä koronmaksupäivinä.

Laina voidaan myös laskea liikkeeseen ns. nollakuponkisena lainana, jolloin lainaosuuden tuotto on sen pääoman nimellismäärän ja merkintähinnan erotus.

### **8.1 Kiinteä korko**

Lainalle, johon lainakohtaisten ehtojen mukaan sovelletaan tätä ehtoa, maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltäviä vuotuista korkoa.

### **8.2 Vaihtuva viitekorko**

Lainalle, johon lainakohtaisten ehtojen mukaan sovelletaan tätä ehtoa, maksetaan vuotuista korkoa, joka koostuu vaihtuvasta viitekorosta ja marginaalista.

Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai STIBOR.

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.

STIBOR-korko on lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Reutersin sivulla SIDE tai sen korvaavalla sivulla kello 11.00 Tukholman aikaa kaksi lainakohtaisissa ehdoissa määriteltävää pankkipäivää ennen korkojakson alkamispäivää. Jos korkojakso ei vastaa mitään mainitulla Reutersin sivulla annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainitulla sivulla annetusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asettuu.

Mikäli EURIBOR- tai STIBOR- noteerausta tai sitä korvaavaa noteerausta ei ole saatavilla, käytetään lainan järjestäjän ja liikkeeseenlaskijan yhdessä sopimaa, lähinnä vastaavaa korkojakson pituisen ajan viitekorkoprosenttia, joka perustuu EURIBORin osalta Suomessa ja STIBORin osalta Ruotsissa vallitsevaan korkotasoon.

### **8.3 Koron vähimmäis- ja/tai enimmäismäärä**

Kohdassa 8.2 mainitulle korolle voidaan lainakohtaisissa ehdoissa määrätä vähimmäis- tai enimmäismäärä tai molemmat.

## **9 Korkojakso**

Korkojaksolla tarkoitetaan jokaista ajanjaksoa, jolle korko lasketaan. Ensimmäinen korkojakso alkaa liikkeeseenlaskupäivänä ja päättyy sitä seuraavana lainakohtaisissa ehdoissa määrättyinä koronmaksupäivänä. Kukin seuraava korkojakso alkaa edellisenä koronmaksupäivänä ja päättyy sitä seuraavana koronmaksupäivänä. Korko kertyy kullekin korkojaksolle mukaan lukien korkojakson ensimmäinen päivä ja pois lukien korkojakson viimeinen päivä.

## **10 Koronlaskuperuste**

Lainakohtaisissa ehdoissa määritellään lainaan sovellettava koronlaskuperuste, joka voi olla:

(a) "Todelliset/Todelliset (ICMA)", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan luvulla, joka saadaan kertomalla korkojakson todelliset päivät vuoteen sisältyvien korkojaksojen lukumäärällä (poikkeuksen muodostavat mahdolliset epäsäännölliset korkojaksot),

(b) "Todelliset/Todelliset (ISMA)", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan muina kuin karkausvuosina 365:lla ja karkausvuosina 366:lla. Jos korkojakso ulottuu karkausvuodelle vain osittain, korkojakso jaetaan kahteen osaan, joihin sovelletaan edellä kerrottuja periaatteita ja saadut korkomäärät lasketaan yhteen,

(c) "Todelliset/365", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 365:lla,

(d) "Todelliset/360", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 360:lla,

(e) "30E/360" eli "Eurobond-sääntö", jolloin korkovuosi koostuu 12:sta 30 päivän kuukaudesta (kuitenkin niin, että viimeisen korkojakson viimeisen päivän ollessa helmikuun viimeinen päivä, ei helmikuuta muuteta 30 -päiväiseksi), jotka jaetaan 360:lla,

(f) "30/360", jolloin korkovuodessa on 360 päivää ja korkokuukaudessa on 30 päivää.

## 11 Pankkipäiväolettamat

Lainakohtaisissa ehdoissa määritellään lainaan sovellettava pankkipäiväolettama, jonka mukaan koronmaksupäivä siirtyy, mikäli se ei ole pankkipäivä, seuraavista valitsemalla:

(a) "Seuraava", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä seuraavaksi pankkipäiväksi,

(b) "Sovellettu seuraava", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä seuraavaksi pankkipäiväksi, paitsi jos seuraava pankkipäivä on seuraavan kalenterikuukauden puolella, jolloin koronmaksupäivä siirtyy edeltäväksi pankkipäiväksi,

(c) "Edeltävä", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä edeltäväksi pankkipäiväksi.

Kiinteäkorkoisen lainan koron maksupäivän siirtyminen ei vaikuta lainaosuudelle maksettavan koron määrään.

Vaihtuvakorkoisen lainan maksupäivän siirtyminen vaikuttaa korkojakson pituuteen ja sitä kautta myös lainaosuudelle maksettavan koron määrään.

"Pankkipäivä" tarkoittaa päivää, jolloin

(a) pankit ovat Helsingissä yleisesti avoinna ja jolloin Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express (TARGET2) System on avoinna, ja

(b) jos kyseessä on SEK-määräinen maksu, pankit ovat yleisesti auki Tukholmassa.

## 12 Koron ja pääoman takaisinmaksu

Korko maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määritelyinä koronmaksupäivinä. Pääoma maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määritelyinä takaisinmaksupäivinä. Maksut suoritetaan arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja EFi:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti lainaosuuksien omistajille, joilla arvo-osuustilitietojen mukaan on oikeus vastaanottaa suoritus.

Takaisinmaksupäivään sovelletaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltyä pankkipäiväolettamaa.

## 13 Irtisanomisperusteet

Lainaosuuden omistajalla on oikeus vaatia, että lainan pääoma ja kertynyt korko erääntyvät hänen omistamansa lainapääoman osalta kokonaisuudessaan takaisin maksettavaksi aikaisintaan kymmenen (10) päivän kuluttua siitä, kun Suomen Hypoteekkiyhdistys osoitteessa Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki, on vastaanottanut asiaa koskevan kirjallisen vaatimuksen, jos vaatimuksessa mainittu irtisanomisperuste on olemassa vaatimuksen vastaanottopäivänä ja vaadittuna eräpäivänä.

Irtisanomisperusteita ovat:

(a) lainan korkoa tai pääomaa ei ole suoritettu seitsemän (7) pankkipäivän kuluessa koron eräpäivästä, tai eräpäivän sattuessa muuksi kuin pankkipäiväksi, ensimmäisestä eräpäivän jälkeisestä pankkipäivästä, paitsi mikäli maksamatta jättäminen on aiheutunut kohdassa 15. tarkoitetusta syystä; tai

(b) liikkeeseenlaskija on asettanut vakuuden lainan liikkeeseenlaskun jälkeen liikkeeseen laskemalleen julkiselle joukkovelkakirjalainalle tai muulle julkiselle lainalle, joka on otettu noteerattavaksi tai jota on sitouduttu hakemaan noteerattavaksi jossakin arvopaperipörssissä, paitsi jos vakuuden asettaminen on johtunut Suomen lainsäädännön vaatimuksista; tai

(c) liikkeeseenlaskijan muu vähintään kymmenen miljoonan (10.000.000) euron tai sen muun valuutan vasta-arvon määräinen velka eräännyttävä ennakkoisesti takaisinmaksettavaksi liikkeeseenlaskijan laiminlyönnin tai sopimusrikkomuksen takia tai jos tällaisen velan pääomaa tai korkoa ei makseta takaisin viimeistään eräpäivänä tai eräpäivän jälkeisenä alkuperäisten sopimusehtojen mukaisena maksuajan pidennysaikana. Liikkeeseenlaskijan antama takaussitoumus rinnastetaan yllä mainittuun velkaan. Lainaosuuden omistajalla ei kuitenkaan ole irtisanomisoikeutta edellä mainitun sopimusrikkomuksen perusteella, mikäli liikkeeseenlaskija on vilpittömässä mielessä kiistänyt tuomioistuimessa tai välimiesmenettelyssä sopimusrikkomuksen perusteen eikä asiassa ole annettu lainvoimaista tuomioita tai päätöksiä; tai

(d) liikkeeseenlaskija on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin.

## 14 Velkojienkokous

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus kutsua koolle lainan velkojien kokous (jäljempänä "**velkojienkokous**") päättämään lainan ehtojen muuttamisesta tai muista jäljempänä mainituista seikoista. Velkojienkokouksen järjestämisestä on ilmoitettava EFi:lle sen sääntöjen mukaisella tavalla.

Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää yleisten lainaehtojen 17. kohdan mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asialista sekä miten lainaosuuden omistajan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.

Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää liikkeeseenlaskijan hallitus.

Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos läsnäolijat edustavat vähintään 75 %:a lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen 30 minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan liikkeeseenlaskijan hallituksen pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan 14 päivän ja viimeistään 28 päivän kuluttua. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos läsnäolijat edustavat vähintään 25 %:a lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuuden edellytykset.



Velkojen äänioikeus määräytyy lainaosuuksien pääomamäärän perusteella.

Liikkeeseenlaskijalla tai sen konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei ole äänioikeutta velkojenkokouksessa. Velkojenkokouksen päätös edellyttää vähintään kahta kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä. Liikkeeseenlaskijalla ja sen valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojenkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.

Velkojenkokouksella on oikeus päättää lainaosuuden omistajia sitovasti:

- (a) lainan ehtojen muuttamisesta sekä
- (b) suostumuksen antamisesta väliaikaiseen poikkeamiseen lainaehdoista.

Yhdeksääkymmentäviittä (95) prosenttia edustavien lainaosuuksien omistajien suostumusta edellyttävät kuitenkin:

- (a) lainan pääoman ja/tai koron alentaminen;
- (b) laina-ajan pidentäminen;
- (c) velkojenkokouksen päätösvaltaisuuden edellytysten muuttaminen; tai
- (d) velkojenkokouksen päätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen.

Suostumukset voidaan antaa velkojenkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

Velkojenkokous voi päätöksellään oikeuttaa nimetyn henkilön toteuttamaan velkojenkokouksen päätöksen voimaansaattamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Velkojenkokouksen päätökset sitovat kaikkia velkojia riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä velkojenkokouksessa. Velkojenkokouksen päätöksen katsotaan tulleen lainaosuuden omistajan tietoon, kun se on tallennettu lainan liikkeeseenlaskutilille. Lisäksi lainaosuuksien omistajat ovat velvollisia ilmoittamaan velkojenkokouksen päätöksestä lainaosuuksien myöhemmille siirronsaajille. Velkojenkokouksen päätökset on ilmoitettava myös EFi:lle sen sääntöjen mukaisella tavalla.

## **15 Ylivoimainen este**

Liikkeeseenlaskija, muu merkintäpaikka, liikkeeseenlaskijan asiamies ja liikkeeseenlaskun hoitaja eivät vastaa vahingosta, joka aiheutuu

- (a) viranomaisen toimenpiteestä, sodasta tai sodan uhasta, kapinasta, kansalaislevottomuudesta tai mistä tahansa terroriteosta,
- (b) liikkeeseenlaskijasta, muusta merkintäpaikasta, liikkeeseenlaskijan asiamiehestä ja liikkeeseenlaskun hoitajasta riippumattomasta ja niiden toimintaan olennaisesti vaikuttavasta häiriöstä posti- tai puhelinliikenteessä, sähköviestinnässä tai sähkövirran saannissa,
- (c) liikkeeseenlaskijan, muun merkintäpaikan, liikkeeseenlaskijan asiamiehen ja liikkeeseenlaskun hoitajan toiminnon tai toimenpiteen keskeytymisestä tai viivästyisestä tulipalon tai siihen verrattavan muun onnettomuuden vuoksi,

(d) liikkeeseenlaskijan, muun merkintäpaikan, liikkeeseenlaskijan asiamiehen ja liikkeeseenlaskun hoitajan toimintaan olennaisesti vaikuttavasta työtaistelutoimenpiteestä silloinkaan, kun se koskee vain osaa edellä mainittujen tahojen toimihenkilöistä ja huolimatta siitä, ovatko edellä mainitut tahot siihen osallisena vai ei, tai

(e) muusta näihin verrattavasta ylivoimaisesta esteestä tai vastaavanlaisesta syystä johtuvasta liikkeeseenlaskijan, muun merkintäpaikan, liikkeeseenlaskijan asiamiehen ja liikkeeseenlaskun hoitajan liiketoiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

## **16 Vanhentuminen**

Jollei erääntynyttä suoritusta ole vaadittu maksettavaksi kolmen (3) vuoden kuluessa sen erääntymisestä, on oikeus maksun saantiin rauennut.

## **17 Ilmoitukset**

Kaikki lainaa koskevat ilmoitukset saatetaan lainaosuuksien omistajien tietoon julkaisemalla ilmoitus Helsingin Sanomissa tai lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä muulla tavalla. Ilmoituksen katsotaan tulleen lainaosuuksien omistajien tietoon silloin, kun se on julkaistu edellä mainitun mukaisesti.

## **18 Muut ehdot**

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus tehdä ohjelman ja/tai lainan ehtoihin tarkoituksenmukaisia muutoksia, jotka eivät heikennä lainaosuuksien omistajien asemaa ilman yleisten lainaehtojen 14. kohdan mukaista velkojainkokouksen suostumusta. Liikkeeseenlaskijan on ilmoitettava muutoksista lainaosuuden omistajille yleisten lainaehtojen 17. kohdan mukaisesti.

Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi:

- (a) arvo-osuusjärjestelmän kehittymisestä johtuvat muutokset, tai
- (b) vähäisten kirjoitusvirheiden korjaaminen.

## **19 Oikeus saada tietoja**

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus saada EFi:ltä arvo-osuusjärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettu luettelo lainan velkojista.

## **20 Sovellettava laki ja oikeuspaikka**

Ohjelmaan ja lainaan sovelletaan Suomen lakia. Ohjelmasta ja lainasta aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa. Jos kantaja on kuluttaja, hän voi nostaa kanteen sen paikkakunnan alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä hänellä on asuinpaikkansa.

## 7 LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI

### 7.1 Sopimusehdot

Nämä lainakohtaiset ehdot on laadittu EU:n esitedirektiivin (2003/71/EC) 5 artiklan 4 kohdan mukaisesti ja niitä tulee lukea yhdessä 13.5.2013 päivättyyn [ja [ ]. 201] ] täydennettyyn Ohjelmaesitteeseen sisältyvien Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjojen yleisten lainaehtojen kanssa. Yleisiä lainaehtoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehdoissa ei ole toisin määrätty.

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

*[Seuraavat kaksi kappaletta korvaavat kaksi edellistä, jos kyseessä on sarjalainan muu kuin ensimmäinen lainaerä ja tuo ensimmäinen lainaerä on laskettu liikkeeseen aiemmin päivätyn ohjelmaesitteessä]*

Nämä lainakohtaiset ehdot on laadittu EU:n esitedirektiivin (2003/71/EC) 5 artiklan 4 kohdan mukaisesti ja niitä tulee lukea yhdessä [ ].[ ].201[ ] päivättyyn ohjelmaesitteeseen ("Aiempi ohjelmaesite") sisältyvien Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjojen yleisten lainaehtojen kanssa. Yleisiä lainaehtoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehdoissa ei ole toisin määrätty.

Liikkeeseenlaskijaa ja lainaa koskevat täydelliset tiedot ilmenevät 13.5.2013 päiväystä [ja [ ]. 201] ] täydennetystä] Ohjelmaesitteestä, mukaan luettuna siihen viittaamalla liitetyt asiakirjat, Aiempaan ohjelmaesitteeseen sisältyvistä yleisistä lainaehdoista ja näistä lainakohtaisista ehdoista.

Ohjelmaesite ja lainakohtaiset ehdot ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen "Hypo / JVK Ohjelma" alta ja pyydettyessä Hypoteekkiyhdistyksestä tai lainakohtaisissa ehdoissa mainituista merkintäpaikoista.

Lainakohtaisten ehtojen tiivistelmä on liitteenä 1.

[VAIKKA LAINAEHTOJEN MUKAINEN TAKAISIN MAKSETTAVA MÄÄRÄ ON LAINAN NIMELLISARVO, SIOITTAJA VOI MENETTÄÄ OSAN MERKINTÄHINNASTA, JOS LAINA ON MERKITY YLIKURSSIIN.]

Lainan nimi: [ ]

Lainan järjestäjä: [nimi ja osoite]

Lainan muut merkintäpaikat: [ei sovellu / ilmoita nimi ja osoite]

[Liikkeeseenlaskijan asiamies ja maksuasiainmies] / ]  
Liikkeeseenlaskun hoitaja: [nimi ja osoite]

Liikkeeseenlaskuun osallistuvan  
Järjestäjän/muun merkintäpaikan intressit: [toimialaan liittyvä normaali kaupallinen intressi / mahdollinen muu intressi]

Lainan pääoma ja valuutta: Enintään [EUR / SEK] [ ]

Arvo-osuuksien lukumäärä:	enintään [ ] kappaletta
Lainan etuoikeusasema:	[Sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla/debentuuri, jolla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus]
Lainan muoto:	EFi:n [RM/OM] arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksia
Arvo-osuuksien yksikkökoko:	[ ]
Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä:	[ ]
Merkintäpalkkio:	[ ]
Liikkeeseenlaskupäivä:	[ ]
Emissiokurssi:	[ ]
Takaisinmaksumäärä ja -tapa:	Lainan pääoman nimellisarvo  [Laina maksetaan takaisin yhdessä erässä], [Laina maksetaan takaisin useammassa erässä [Määrittele erien suuruus]
Takaisinmaksupäivä/t:	[ ]
Korko:	[Määrittele, onko ns. nollakuponkinen laina tai mitä yleistä lainaehto 8.1 (Kiinteä korko) tai, 8.2 (Vaihtuva viitekorko sovelletaan, sekä vaadittavat seuraavat yksityiskohdat:  Ehto 8.1 (Kiinteä korko): Korkoprosentti [Ensimmäisen korkojakson alkamispäivä, mikäli ei liikkeeseenlaskupäivä] Koronmaksupäivä/t  Ehto 8.2 (Vaihtuva viitekorko): [ ] kuukauden [EURIBOR] [STIBOR] Marginaali STIBOR:in osalta: kunkin korkojakson STIBOR-korko määritetään kaksi [ ]:n pankkipäivää ennen asianomaisen korkojakson alkua] [Ensimmäisen korkojakson alkamispäivä, mikäli ei liikkeeseenlaskupäivä] Koronmaksupäivä/t
Koronlaskuperuste:	[Todelliset/todelliset (ICMA / ISDA)], Todelliset/365, Todelliset/360, Eurobond sääntö tai 30/360]

Koron vähimmäis-/enimmäismäärä: [Soveltuu/ei sovellu. Jos soveltuu,määrittele vähimmäis-/enimmäismäärä]

Pankkipäiväolettama: [Seuraava / Sovellettu seuraava / Edellinen]

Arvo-osuuksien luovutus: Arvo-osuudet kirjataan merkitsijöiden ilmoittamille arvo-osuustileille arviolta [ ]

Lainan ISIN-koodi: [ ]

## 7.2 Muut tiedot

Nämä tiedot joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta esitetään kunkin lainan liikkeeseenlaskun yhteydessä.

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla laina lasketaan liikkeelle:

Liikkeeseenlaskijan hallituksen [ ]  
antaman valtuutuksen nojalla.

Liikkeeseenlaskun luonne:

Ns. yksittäinen laina/sarjalaina, jota tarjotaan /ei tarjota yleisölle.

Merkintäaika:

[ ]

Merkintäpaikat:

[ ]

Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle:

[ ]

Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä:

[Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla [www.hypo.fi/sijoittajille](http://www.hypo.fi/sijoittajille).

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

[Lainan tuotto:

Lainan efektiivinen korkotuottoprosentti sijoittajalle liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa [ ]% on [ ]%

Arvio lainasta liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta sekä suunniteltu käyttötapa:

Enintään [ ] % lainan pääomasta. Lainaa on osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.

Listaus:

[Tullaan/Ei tulla hakemaan Helsingin Arvopaperipörssiin]

Arvio listauksen alkamisesta:

[ ]

Helsingissä, [ ] päivä [ ] kuuta 201[ ] .

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

## 8 MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE

### 8.1 Verotus

*Tämän joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen verokohtelu määräytyy kunkin lainaosuuden omistajan yksilöllisten olosuhteiden mukaan ja se voi tulevaisuudessa muuttua.*

Liikkeeseenlaskija perii maksettavasta korosta kulloinkin voimassaolevien lakien ja veroviranomaisten määräysten ja ohjeiden perusteella maksettavaksi määrätyn Suomen veron.

Ellei seuraavassa kappaleessa esitetystä muuta johdu, Suomessa asuville luonnollisille henkilöille ja suomalaisille kuolinpesille maksettava korko on korkotulon lähdeverosta annetun lain (1341/1990) mukaisen lähdeveron alaista. Lähdevero on 30 % lainalle maksetusta korosta.

Korkotulon lähdeverosta annettua lakia muutettiin lailla 778/2012. Sen mukaan mainittua lakia ei sovelleta, jos lainasta ei ole laadittava esitettä sillä perusteella, että (1) lainan vähimmäismerkintämäärä tai arvo-osuuden yksikkökoko on vähintään 100.000 euroa, (2) lainaa tarjotaan vain kokeneille sijoittajille, tai (3) lainaa tarjotaan kussakin ETA-valtiossa enintään 150 sijoittajalle, jotka eivät ole kokeneita sijoittajia, vaikka laina lasketaan liikkeeseen esimerkiksi lainaohjelman alla. Tällaisesta lainasta Suomessa asuville luonnollisille henkilöille ja suomalaisille kuolinpesille maksettavasta korosta toimitetaan ennakkoperintälain (1118/1996) mukainen ennakonpidätys. Korot ovat tuloverolain (1535/1992) alaista pääomatuloa. Lopullisessa verotuksessa pääomatuloihin sovellettava veroprosentti on 50.000 euroon asti 30 % ja sen ylittävältä osalta 32 %. Pääomatulojen ennakonpidätysprosentti vuodelle 2013 on 30 %.

Jos lainaosuus myydään laina-aikana, verotetaan mahdollista luovutusvoittoa ja saatua kertynyttä korkoa (jälkimarkkinahyvitys) pääomatulona. Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa saadusta jälkimarkkinahyvityksestä ennakonpidätyksen.

Mahdollinen luovutustappio on vähennyskelpoinen vain verotettavista luovutusvoitoista myyntivuonna ja sitä seuraavien viiden verovuoden ajan.

Ostettaessa lainaosuuksia laina-aikana on maksettu jälkimarkkinahyvitys vähennyskelpoinen erä pääomatulojen verotuksessa tai niiden puuttuessa tuloverolain sallimissa rajoissa ansiotulojen verotuksessa.

Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa maksetuista jälkimarkkinahyvityksistä tiedon Verohallinnolle. Muun muassa luottolaitokset, sijoituspalveluyritykset ja tilinhoitajayhteisöt toimittavat Verohallinnolle myös tiedot joukkovelkakirjalainojen myynneistä ja muista luovutuksista, mikäli luovutusvoiton tai –tappion laskemiseksi tarpeelliset tiedot ovat sillä sellaisessa muodossa, että ne voidaan antaa. Saatua jälkimarkkinahyvitys ja mahdollinen luovutusvoitto tai –tappio on tarkistettava veroilmoituksesta ja tarvittaessa täydennettävä siihen.

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

Edellä olevat verotusta koskevat tiedot perustuvat Ohjelmaesitteen päiväyspäivänä voimassa olevaan lainsäädäntöön ja muihin julkisesti tiedossa oleviin seikkoihin, jotka voivat laina-aikana muuttua.

## **8.2 Lainan jälkimarkkinat**

Mikäli lainakohtaisissa ehdoissa on määrätty, että laina listataan, tullaan pörssilistausta koskeva hakemus jättämään Helsingin Arvopaperipörssille edellyttäen, että lainaa on merkitty vähintään 200.000 euroa. Laina, jonka merkintäaika on jatkuva, haetaan pörssilistalle viipymättä edellytysten täytyttyä. Listatun sarjalainan lisäliikkeeseenlaskut tullaan ilmoittamaan pörssiin listatun lainan liikkeessä olevan määrän muutoksina.

## **8.3 Lainan efektiivinen tuotto**

Lainan efektiivinen korkotuottoprosentti ilmoitetaan lainakohtaisissa ehdoissa. Lainan efektiivinen tuotto riippuu kulloinkin voimassaolevasta emissiokurssista ja lainalle maksettavasta korosta nousten emissiokurssia alennettaessa ja laskien emissiokurssia nostettaessa. Efektiivinen tuotto on laskettu arvopaperimarkkinoilla yleisesti käytetyllä nykyarvomenetelmällä.



## 9 SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYSTÄ KOSKEVAT TIEDOT

### 9.1 Yleiset tiedot liikkeeseenlaskijasta

Suomen Hypoteekkiyhdistys, Y-tunnus 0116931-8, on perustettu 24.10.1860. Se on merkitty kaupparekisteriin 22.2.1980 numerolla 277.576. Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena on koko Suomi.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) sekä laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978). Finanssivalvonta valvoo viranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa.

Hypoteekkiyhdistys on oikeudelliselta muodoltaan hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain tarkoittama hypoteekkiyhdistys.

Hypoteekkiyhdistyksen jäseniä ovat lainanottajat. Lainanottajat, jotka ovat Hypoteekkiyhdistykseltä saaneet lainaa ainoastaan valtion varoista, eivät kuitenkaan ole Hypoteekkiyhdistyksen jäseniä. Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet käyttävät ylintä päätösvaltaa Hypoteekkiyhdistyksen kokouksissa niissä asioissa, jotka kuuluvat kokouksen päätettäviin. Jäsenenä oleva lainanottaja on velvollinen suorittamaan Hypoteekkiyhdistykselle liittymismaksun, jonka suuruuden hallitus vahvistaa. Jäsenillä ei ole oikeutta voittoon eikä omaisuuteen.

Sääntöjen 2 §:n mukaan Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen sekä muuhun tarkoitukseen.

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taseen loppusumma 31.12.2012 oli 912 miljoonaa euroa. Konsernin tilivuoden 2012 liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 5,2 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 31.12.2012 oli 17,0 %.

### 9.2 Liiketoiminnan kuvaus

#### Päätoimialat ja päämarkkinat

Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakkaitaan internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevista asiakastiloistaan. 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 on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Hypoteekkiyhdistyksen asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoitukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja sisältävät asuinhuoneistojen lisäksi asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokrattaviksi ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetut asuntotontit ja

asukasosastajille vuokratut osastustasunnot. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytärpankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja luottokorttien (ei luottoriskiä) lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja sekä valikoituja sijoituspalveluja. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon sekä sijoittajien korvausrahastoon.

Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta mahdollistaa Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luottoyhteisönä tai Suomen AsuntoHypoPankki Oy:lle talletuspankkina lain edellytykset täytettyään ja liikkeeseenlaskun edellyttämän luvan saatuaan laskea liikkeeseen katettuja joukkolainoja (covered bond). Päätöksiä tarvittavan luvan hakemisesta tai liikkeeseenlaskusta ei Hypossa kuitenkaan ole tehty.

## **Organisaatorakenne**

Hypoteekkiyhdistyksen täysin omistama tytär-yhtiö on Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa 59,4% Bostadsaktiebolaget Taoksesta sekä 80,4 % kiinteistötytär-yhtiö Asunto Oy Vanhaväylä 17:sta. Tietoja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä, muista tytär-yhtiöistä sekä Hypoteekkiyhdistyksen osakkuusyhtiöistä esitetään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksissä 2011 ja 2012.

## **Kehitysnäkymät**

Tilinpäätökseen 2012 liitettyssä toimintakertomuksessa on todettu seuraavaa: ”Yleinen taloustilanne on rauhoittunut jonkin verran, mutta asuntomarkkinavuosi 2013 alkaa varsin epävarmoissa tunnelmissa. Uskomme kuitenkin, että Hypolla, asuntorahoituksen erikoistoimijana, on edelleen hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2013. Arvioimme vuoden 2013 ensimmäisen puoliskon tuloksen muodostuvan vuoden 2012 ensimmäisen puoliskon tulosta vastaavaksi.”

## **Hallinto- ja johtolimet**

Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä eli lainanottajien keskinäisesti omistama yhtiö, jossa ei ole osakkeita ja jossa jäsenellä ei ole osuutta yhtiön omaisuuteen eikä yhtiön tuottamaan voittoon.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät luottolaitosten toimintaa sääntelevät yleiset lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, on sillä joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. Selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä on julkaistu erillisenä asiakirjana, joka on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksestä ja sen kotisivuilta osoitteesta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) / Hypo / johtaminen ja hallinnointi.

### *Hypoteekkiyhdistyksen kokous, hallintoneuvosto ja hallitus*

Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet käyttävät ylintä päätösvaltaa Hypoteekkiyhdistyksen kokouksissa niissä asioissa, jotka kuuluvat kokouksen päätettäviin.

Hypoteekkiyhdistyksen asioita hoitavat hallintoneuvosto, hallitus ja toimitusjohtaja. Tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä on julkaistu erillisenä selvityksenä sekä linkitettyinä kotisivuilla osoitteessa [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) / Hypo / johtaminen ja hallinnointi, jossa tehdään päivityksiä tarvittaessa.

### Hallintoneuvoston jäsenet 30.4.2013:

Markku Koskela hallintoneuvoston puheenjohtaja kauppatieteiden tohtori	Helsingin Yliopisto, Taloustieteen laitos PL 27 00014 Helsingin yliopisto	professori
Väinö Teperi hallintoneuvoston varapj oikeustieteen kandidaatti	Asianajotoimisto Teperi & Co Oy Kalevankatu 12 00100 Helsinki	asianajaja
Antti Arjanne oikeustieteen kandidaatti	United Trusts Oy Annankatu 22 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Elina Bergroth filosofian maisteri	Oulun seudun ammattikorkeakoulu, Tekniikan yksikkö Kotkantie 1 90250 Oulu	lehtori
Mikael Englund diplomi-insinööri, MBA	Vakuutusosakeyhtiö Garantia PL 600 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Markus Heino oikeustieteen kandidaatti, varatuomari	Skanska Kodit Oy PL 114 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Timo Hietanen kauppatieteiden maisteri	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera Palkkatilanportti 1 00240 Helsinki	varatoimitusjohtaja
Hannu Hokka kauppatieteiden maisteri	Apteekkien Eläkekassa Kalevankatu 13 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
Tauno Jalonen	Suomen Yrittäjien Sypoint Oy PL 999 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
Kari Joutsa oikeustieteen kandidaatti, varatuomari.	Oravanpesä 2 26100 Rauma	toimitusjohtaja
Markku Koskinen talonrakennusinsinööri	Helsingin seurakuntayhtymä Kolmas linja 22 B 00530 Helsinki	kiinteistöjohtaja
Kallepekka Osara agrologi	Nukarintie 65 39100 Hämeenkyrö	maanviljelijä
Jukka Räihä oikeustieteen kandidaatti	Risto Rytin tie 24 A 00570 Helsinki	varatuomari

Riitta Vahela-Kohonen filosofian maisteri	Savonlinnan kaupunki Olavinkatu 27 57130 Savonlinna	kehittämispäällikkö
--	---	---------------------

Veikko M. Vuorinen	Interavanti Oyj Mannerheimintie 118, 9 krs. 00270 Helsinki	toimitusjohtaja
--------------------	--	-----------------

### Hallituksen jäsenet 30.4.2013:

Jarmo Leppiniemi hallituksen puheenjohtaja kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2000	Mechelininkatu 12 A 00100 Helsinki	professori
---	---------------------------------------	------------

Sari Lounasmeri hallituksen varapj kauppatieteiden maisteri hallituksessa vuodesta 2011	Suomen Pörssisäätiö Fabianinkatu 14 00100 HELSINKI	toimitusjohtaja
--	--	-----------------

Harri Hiltunen kauppatieteiden maisteri, ekonomi	Suomen Kiinteistöliitto ry Annankatu 24 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
---	--	-----------------

Hannu Kuusela kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2001	Tampereen Yliopisto Johtamiskorkeakoulu PL 604 33014 Tampere	professori
---	---	------------

Teemu Lehtinen valtiotieteiden tohtori, diplomi- insinööri hallituksessa vuodesta 2005	Veronmaksajien keskusliitto ry, Verotieto Oy Kalevankatu 4 00100 Helsinki	toimitusjohtaja
---	--	-----------------

Ari Pauna oikeustieteen kandidaatti hallituksessa vuodesta 2006	Suomen Hypoteekkiyhdistys PL 509 00101 Helsinki	toimitusjohtaja
---	---	-----------------

Elli Reunanen oikeustieteen kandidaatti, varatuomari	Suomen Hypoteekkiyhdistys PL 509 00101 Helsinki	varatoimitusjohtaja
--	---	---------------------

Vesa Vihriälä valtiotieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2012	Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA Lönrotinkatu 4 B 00120 Helsinki	toimitusjohtaja
---	---	-----------------

Tuija Virtanen kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2009	Aalto -yliopiston kauppakorkeakoulu PL 21220 00076 Aalto	opettava tutkija
--	--	------------------

Hallituksen jäsenten työosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki (käyntiosoite), ja PL 509, 00101 Helsinki (postiosoite).

Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja on Ari Pauna. Toimitusjohtajan varamiehenä toimii varatoimitusjohtaja Elli Reunanen.

Tiettyjen hallinto- ja johtoelimissä olevien henkilöiden työnantajayhtiöt ovat asiakassuhteessa Hypoteekkiyhdistykseen. Pakottavan erityislainsäädännön mukaan hallintoneuvoston jäseneksi ei voida valita henkilöä, joka ei ole hypoteekkiyhdistyksen jäsen eli lainansaaja. Hypoteekkiyhdistyksiä koskeva pakottava erityislainsäädäntö edellyttää, että toimitusjohtaja ja tämän varamies ovat hallituksen jäseniä.

Hypoteekkiyhdistyksen hallinto-, johto-, ja valvontaelinten jäseniä koskevia tietoja on esitelty tilinpäätöksien 2011 ja 2012 liitetiedoissa. Näiden henkilöiden liikkeeseenlaskijayhtiössä hoitamien tehtävien ja heidän yksityisten etujensa tai muiden tehtäviensä välillä ei ole eturistiriitaa.

### 9.3 Ei olennaisia muutoksia eikä oikeudenkäyntejä

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.

Viimeisen 12 kuukauden aikana ei ole ollut hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyjä, joilla voi olla tai joilla on lähimenneisyydessä ollut merkittävä vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä tai oikeudenkäyntejä olisi vireillä tai uhkaamassa.

Keskeisiä tietoja Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taloudellisesta asemasta vuosilta 2012 ja 2011 (IFRS –standardien sekä SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti laaditut Tuloslaskelma 1.1.2012 – 31.12.2012, Tase 31.12.2012, Laskelma oman pääoman muutoksista 1.1.2012 – 31.12.2012 ja Rahavirtalaskelma 1.1.2012 – 31.12.2012) on alempana Ohjelmaesitteen kohdassa 9.4.

Hypoteekkiyhdistyksen konsernitilinpäätös sisältäen konsernin ja emoyhtiön tilinpäätökset sekä niihin liitetyt toimintakertomukset vuosilta 2011 ja 2012 ovat viitattuina asiakirjoina saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen ”Hypo / taloudelliset tiedot” alta.

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

### KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2012-31.12.2012, IFRS

1 000 €	2012	2011
Korkotuotot	18 937,0	17 507,9
Korkokulut	-15 793,8	-15 749,9
<b>KORKOKATE</b>	<b>3 143,2</b>	<b>1 758,1</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista		
Muista yrityksistä	65,5	0,0
Palkkiotuotot	2 266,9	2 041,4
Palkkiokulut	-19,5	-10,0
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1,1	1,1
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	16,4	4,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6 123,5	6 276,5
Liiketoiminnan muut tuotot	40,2	38,2
Hallintokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 587,1	-2 703,1
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-384,8	-408,3
Muut henkilösivukulut	-125,7	-86,7
Muut hallintokulut	-2 734,3	-2 514,6
Hallintokulut yhteensä	-5 831,8	-5 712,8
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-207,9	-231,5
Liiketoiminnan muut kulut	-359,6	-313,8
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-29,7	154,8
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>5 208,4</b>	<b>4 005,9</b>
Tuloverot	-1 126,0	-645,7
<b>VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	<b>4 082,4</b>	<b>3 360,3</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>4 082,4</b>	<b>3 360,3</b>

### KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2012-31.12.2012, IFRS

1 000 €	2012	2011
Tilikauden voitto	4 082,4	3 360,3
Muut laajan tuloksen erät		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	999,1	-1 319,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	164,2	-6,6
	1 163,3	-1 326,5
Yhteisöverokannan muutos		
Edellisen tilikauden voittovarot		266,0
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	-237,7	
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	925,6	-1 060,5
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>5 008,0</b>	<b>2 299,8</b>

**KONSERNIN TASE 31.12.2012, IFRS**

1 000 €	2012	2011
<b>VASTAAVAA</b>		
Käteiset varat	0,0	24,1
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Muut	106 385,1	84 164,8
Saamiset luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	7 689,4	6 457,9
Muut	3 019,0	4 677,5
	<u>10 708,4</u>	<u>11 135,4</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	725 046,2	614 991,3
Saamistodistukset		
Julkisyhteisöiltä	0,0	1 999,1
Muilta	1 300,0	24 697,8
	<u>1 300,0</u>	<u>26 696,9</u>
Osakkeet ja osuudet	113,4	112,8
Johdannaissopimukset	90,5	414,8
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	338,6	476,8
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	54 616,9	64 964,6
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	834,2	869,0
Muut aineelliset hyödykkeet	256,4	277,7
	<u>55 707,5</u>	<u>66 111,3</u>
Muut varat	8 562,7	8 440,5
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	2 768,3	3 842,9
Laskennalliset verosaamiset	1 210,3	1 544,5
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u>912 231,0</u></b>	<b><u>817 956,1</u></b>



**KONSERNIN TASE 31.12.2012**

1 000 €

2012

2011

**VASTATTAVAA**

## VIERAS PÄÄOMA

## Velat luottolaitoksille

Keskuspankeille

40 000,0

40 000,0

Luottolaitoksille

Vaadittaessa maksettavat

19 034,2

8 686,6

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

128 255,5

130 502,3

187 289,7179 188,9

## Velat yleisölle ja julkisyhteisöille

## Talletukset

Vaadittaessa maksettavat

148 547,6

109 986,4

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

119 980,0

88 657,5

268 527,6198 644,0

## Muut velat

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

54 989,1

65 323,0

323 516,7263 967,0

## Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Joukkovelkakirjat

198 087,9

202 798,7

Muut

100 782,7

72 375,1

298 870,7275 173,8

## Johdannaissopimukset

1 533,9

5 452,7

## Muut velat

Muut velat

5 725,7

4 061,6

## Siirtovelat ja saadut ennakot

4 953,6

5 333,1

## Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

Muut

680,0

1 020,0

## Laskennalliset verovelat

9 118,5

8 224,8

## OMA PÄÄOMA

## Peruspääoma

5 000,0

5 000,0

## Muut sidotut rahastot

Vararahasto

22 789,4

22 789,8

Käyvän arvon rahasto

Rahavirran suojauksesta

-3 664,1

-4 663,2

Käypään arvoon arvostamisesta

214,6

50,4

## Vapaat rahastot

Muut rahastot

22 923,5

22 923,5

## Edellisten tilikausien voitto

29 196,3

26 073,3

## Tilikauden voitto

4 082,4

3 360,3

80 542,175 534,1**VASTATTAVAA YHTEENSÄ****912 231,0****817 956,1**

**LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN  
MUUTOKSISTA 1.1.2012-31.12.2012**

1 000 €

	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	<b>5 000,0</b>	<b>22 689,8</b>	<b>-3 286,3</b>	<b>21 173,5</b>	<b>27 657,3</b>	<b>73 234,4</b>
Tilikauden voitto					3 360,3	3 360,3
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus					266,0	266,0
Voittovarojen käyttö		100,0		1 750,0	-1 850,0	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-5 174,0			-5 174,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			3 515,5			3 515,5
Laskennallisten verojen muutos			338,6			338,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat						0,0
Käyvän arvon muutos			-6,3			-6,3
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-4,0			-4,0
Laskennallisten verojen muutos			3,7			3,7
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						0,0
Laskennallisten verojen muutos						0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	100,0	-1 326,5	1 750,0	-1 584,0	-1 060,5
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>5 000,0</b>	<b>22 789,8</b>	<b>-4 612,8</b>	<b>22 923,5</b>	<b>29 433,6</b>	<b>75 534,1</b>
	<b>Peruspää- oma</b>	<b>Vara- rahasto</b>	<b>Käyvän arvon rahasto</b>	<b>Muut rahastot</b>	<b>Voitto- varat</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2012</b>	<b>5 000,0</b>	<b>22 789,8</b>	<b>-4 612,8</b>	<b>22 923,5</b>	<b>29 433,6</b>	<b>75 534,1</b>
Tilikauden voitto					4 082,4	4 082,4
Muut laajan tuloksen erät						
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus		-0,4			-176,4	-176,9
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus					-60,9	-60,9
Voittovarojen käyttö						0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-518,5			-518,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 841,8			1 841,8
Laskennallisten verojen muutos			-324,2			-324,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat						0,0
Käyvän arvon muutos			233,9			233,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-16,4			-16,4
Laskennallisten verojen muutos			-53,3			-53,3
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						0,0
Laskennallisten verojen muutos						0,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	-0,4	1 163,3	0,0	-237,3	925,6
<b>Oma pääoma 31.12.2012</b>	<b>5 000,0</b>	<b>22 789,4</b>	<b>-3 449,5</b>	<b>22 923,5</b>	<b>33 278,7</b>	<b>80 542,1</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2012- 31.12.2012**

1 000 €

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	19 922,8	15 967,5
Maksetut korot	-16 195,2	-14 285,8
Palkkiotuotot	2 251,5	2 105,9
Palkkiokulut	-19,5	-10,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1,1	1,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	16,4	4,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6 346,1	6 322,5
Liiketoiminnan muut tuotot	40,2	38,2
Hallintokulut	-6 635,6	-3 262,2
Liiketoiminnan muut kulut	-447,9	-355,0
Luotto- ja takaustappiot	-29,7	154,8
Tuloverot	-1 115,5	-1 945,5
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>4 134,7</b>	<b>4 735,4</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-108 776,2	-94 074,5
Sijoituskiinteistöt	12 144,5	-5 173,8
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-96 631,7</b>	<b>-99 248,3</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	69 883,6	68 122,7
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>69 883,6</b>	<b>68 122,7</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-22 613,4</b>	<b>-26 390,2</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuuden muutokset	-13,6	11,7
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-0,6	0,0
Saadut osingot	65,5	0,0
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>51,2</b>	<b>11,7</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	160 302,1	154 335,7
Pankkilainat, takaisinmaksut	-152 201,3	-74 177,0
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-10 252,0	-13 484,0
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	91 497,3	64 390,5
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-98 479,3	-78 568,6
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	194 016,5	139 159,9
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-165 608,9	-105 721,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-340,0	-340,0
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>18 934,5</b>	<b>85 595,4</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-3 627,7</b>	<b>59 216,9</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>122 021,2</b>	<b>62 804,3</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>118 393,5</b>	<b>122 021,2</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-3 627,7</b>	<b>59 216,9</b>

## TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2008 - 2012

Konserni	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	2008	2009	2010	2011	2012
Liikevaihto, milj. €	33,4	30,8	23,1	26,8	28,3
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	1,5	3,0	2,2	4,0	5,2
% liikevaihdosta	4,4	9,8	9,7	14,9	18,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	1,4	3,1	2,3	4,5	5,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,3	0,2	0,4	0,5
Omavaraisuusaste, %	9,8	9,9	11,1	9,2	8,8
Vakavaraisuus, %	18,5	17,5	18,9	16,7	17,0
Omat varat, milj. €	67,5	69,5	71,6	75,0	79,2
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	29,3	31,4	30,3	36,0	37,2
Kulu-tuotto-suhde, %	75,6	60,4	71,0	61,9	55,3
Henkilöstömäärä keskimäärin	28	24	27	29	30
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,6	1,7	1,5	2,1	2,0
Taseen loppusumma, milj. €	692,6	703,4	660,8	818,0	912,2

### 9.5 Pääomahallinnan järjestäminen ja vakavaraisuus

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

Hypo-konsernin emoyhtiö, luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä emoyhtiön täysin omistama tytäryhtiö, talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy, ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatärpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.3.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypo-konsernissa ovat jälleenrahoitusriski, korkoriski ja asuntojen ja asuntotonttien omistukseen liittyvä hintariski, ja joiden sisältöä on esitelty edellä kohdassa 2.1.

Alempana oleva yhteenveto konsernin omien varojen laadusta ja vakavaraisuudesta on tuotu Ohjelmaesitteeseen vuoden 2012 tilinpäätöksestä.

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

**Konsernin omat varat ja vakavaraisuus**

(1000 €)	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>	80 542,1	75 534,1
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 392,0	-5 779,7
Aineettomat hyödykkeet	-338,6	-476,8
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	3 664,1	4 663,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	680,0	1 020,0
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>	<b>79 155,7</b>	<b>74 960,8</b>
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Vararahasto	22 789,4	22 789,8
Käyttörahasto	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	29 196,3	26 073,3
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	-4 457,0	-4 606,7
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 392,0	-5 779,7
Tilikauden voitto	4 082,4	3 360,3
Aineettomat hyödykkeet	-339,6	-476,8
Ensisijaiset omat varat yhteensä	73 804,1	69 283,7
josta toissijaiset omat varat		
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	4 457,0	4 606,7
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	214,6	50,4
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	680,0	1 020,0
Toissijaiset omat varat yhteensä	5 351,6	5 677,1
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	35 627,0	34 609,0
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 622,0	1 402,0
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	<b>37 249,0</b>	<b>36 011,0</b>
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	<b>41 905,7</b>	<b>38 949,8</b>
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	<b>445 341,0</b>	<b>432 610,0</b>
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,9	15,4
<b>Vakavaraisuus %</b>	<b>17,0</b>	<b>16,7</b>

## 10 NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Hypoteekkiyhdistyksen säännöt, kaupparekisteriote, selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä ja tilintarkastetut tilinpäätökset (emo ja konserni) ja tilintarkastuskertomukset kahdelta viimeksi päättyneeltä tilikaudelta ovat Ohjelmaesitteeseen voimassaoloajan nähtävillä Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki.

## 11 LISTA VIITATUISTA ASIAKIRJOISTA

Ohjelmaesitteeseen on sisällytetty viittaamalla seuraavat asiakirjat, jotka ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) otsakkeen "Hypo / Taloudelliset tiedot" alta ja pyydettäessä Hypoteekkiyhdistyksestä:

<i>Asiakirja</i>	<i>Viitattut tiedot</i>
Suomen Hypoteekkiyhdistys Toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2012	Toimintakertomus ja tilinpäätös sisältäen konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen 1.1.- 31.12.2012
Suomen Hypoteekkiyhdistys Vuosikertomus 2012, sivu 46	Tilintarkastuskertomus 2012
Suomen Hypoteekkiyhdistys Toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2011	Toimintakertomus ja tilinpäätös sisältäen konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen 1.1.- 31.12.2011
Suomen Hypoteekkiyhdistys Vuosikertomus 2011, sivu 43	Tilintarkastuskertomus 2011

Nämä asiakirjat sisältävät, muiden kuin edellä viitattujen tietojen osalta sijoittajan sijoituspäätöksen kannalta epäolennaista tietoa.