

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN EUR 600.000.000 JOUKKOVELKAKIRJAOHJELMA

SEK 250.000.000 VAIHTUVAKORKOINEN VUONNA 2016 ERÄÄNTYVÄ JOUKKOVELKAKIRJALAINA 4/2013

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 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 liitetty asiakirjat, ja näistä lainakohtaisista ehdoista.

Ohjelmaesite ja lainakohtaiset ehdot ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta www.hypo.fi otsakkeen "Hypo / JVK Ohjelma" alta ja pyydettäessä Hypoteekkiyhdistyksestä tai lainakohtaisissa ehdoissa mainituista merkintäpaikoista.

Lainakohtaisten ehtojen tiivistelmä on liitteenä 1.

Lainan nimi:	SEK 250.000.000 vaihtuvakorkoinen vuonna 2016 erääntyvä joukkovelkakirjalaina
Lainan järjestäjät:	Danske Bank A/S 2-12 Holmens Kanal DK-1092 Kööpenhamina K Tanska SWEDBANK AB (publ) Regeringsgatan 13 SE-10534 Stockholm Sweden
Lainan muut merkintäpaikat:	Ei sovellu
Liikkeeseenlaskun hoitaja:	Danske Bank Oyj Kaupintie 3 Helsinki 00075 DANSKE BANK
Liikkeeseenlaskuun osallistuvan Järjestäjän intressit:	Toimialaan liittyvä normaali kaupallinen intressi
Lainan pääoma ja valuutta:	Enintään SEK 250.000.000
Arvo-osuuksien lukumäärä:	Enintään 25.000 kappaletta

Lainan etuoikeusasema:	Sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla/
Lainan muoto:	Euroclear Finland Oy:n RM arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksia
Arvo-osuuksien yksikkökoko:	SEK 10.000
Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä:	SEK 1.000.000
Merkintäpalkkio:	Ei sovellu
Liikkeeseenlaskupäivä:	23.5.2013
Emissiokurssi:	100 %
Takaisinmaksumäärä ja -tapa:	Lainan pääoman nimellisarvo Laina maksetaan takaisin yhdessä erässä
Takaisinmaksupäivä:	23.5.2016
Korko:	Ehto 8.2 (Vaihtuva viitekorko): 3 kuukauden STIBOR Marginaali: + 1,38 % Kunkin korkojakson STIBOR-korko määritetään kaksi Helsingin ja Tukholman pankkipäivää ennen asianomaisen korkojakson alkua Koronmaksupäivät: kunkin vuoden 23.2., 23.5., 23.8. ja 23.11., alkaen 23.8.2013 ja päättyen Takaisinmaksupäivänä
Koronlaskuperuste:	Todelliset/360
Koron vähimmäis-/enimmäismäärä:	Ei sovellu
Pankkipäiväoletta:	Sovellettu seuraava
Arvo-osuuksien luovutus:	Arvo-osuudet kirjataan merkitsijöiden ilmoittamille arvo-osuustileille liikkeeseenlaskupäivänä
Lainan ISIN-koodi:	FI4000064191

2. Muut tiedot

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla laina lasketaan liikkeelle:	Liikkeeseenlaskijan hallituksen 30.4.2013 antaman valtuutuksen nojalla.
Liikkeeseenlaskun luonne:	Ns. yksittäinen laina, jota tarjotaan pääasiassa institutionaalisille sijoittajille.
Merkintäaika:	14.5.2013
Merkintäpaikat:	Danske Bank A/S Fixed Income Sales c/o Danske Bank Oyj Hiililaiturinkuja 2 Helsinki 00075 DANSKE BANK puhelin +358 (0)10 513 8756 tai +358 (0)10 513 8750 SWEDBANK AB (publ) Mannerheimintie 14 B 00100 Helsinki puhelin +358 (0)20 74 69 100
Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle:	Ei sovellu
Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä:	Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla www.hypo.fi/sijoittajille .
Lainan tuotto:	Lainan efektiivinen tuotto prosentti liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 100 % on sama kuin lainan korko.
Arvio lainasta liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta sekä suunniteltu käytötapa:	Enintään 99,85 % lainan pääomasta. Laina on osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.
Listaus:	Tullaan hakemaan Helsingin Arvopaperipörssiin
Arvio listauksen alkamisesta:	Viikko 22/2013

Lainaan sovelletaan 17.3.2010 allekirjoitettua Danske Bank Oyj:n (aiemmin Sampo Pankki Oyj) ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen välistä liikkeeseenlaskun hoitosopimusta.

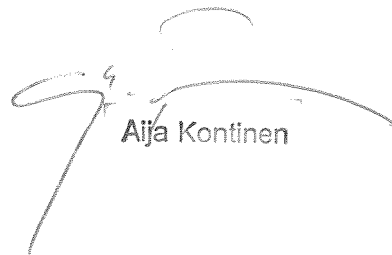
Sopimuksen kohdassa 4(e) tarkoitetun tilin numero on FI0881299710006057, BIC: DABAFIHH, ja kohdassa 7(2) tarkoitettu lainan perustamispalkkio on EUR 3000 ja vuosipalkkio EUR 2500.

Helsingissä, 14.päivänä toukokuuta 2013.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS



Ari Pauna



Aija Kontinen

LIITE 1

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JOUKKOVELKAKIRJALAINA 4/2013

TIIVISTELMÄ

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

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

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

Jakso A – Johdanto ja varoitukset		
A.1	Varoitus	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. Tietyt tässä tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Ohjelmaesitteessä. Ohjelmaesitteestä vastuulliset henkilöt vastaavat tiivistelmässä olevista virheistä siviilioikeudellisesti vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen suhteessa Ohjelmaesitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Ohjelmaesitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin. Jos Ohjelmaesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne

		pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa Euroopan talousalueeseen kuuluvan tuomioistuinaan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista. ¹
A.2	Suostumus ohjelmaesitteen käyttämiseen	Ei sovellu.
Jakso B – Liikkeeseenlaskija		
B.1	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Suomen Hypoteekkiyhdistys
B.2	Liikkeeseenlaskijan asuinpaikka ja oikeudellinen muoto, Liikkeeseenlaskijaan sovellettava laki ja Liikkeeseenlaskijan perustamismaa	Hypoteekkiyhdistys on Suomen lain mukaisesti perustettu suomalainen luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) ja laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978).
B.4b	Kuvaus mahdollisista tiedossa olevista suuntauksista, jotka vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja sen toimialaan	Hypoon ja sen toimialaan vaikuttavat keskeiset suuntauksset ovat toimialan yleiset olosuhteet, kuten vallitseva matala korkotaso, pankkisääntelyn kiristymisen ja Suomen asuntomarkkinoiden kehityssuunta.
B.5	Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan	Hypoteekkiyhdistys on emoyhtiö, jonka täysin omistama tytäryhtiö on Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa 59,4 % Bostadsaktiebolaget Taoksesta sekä 80,4 % kiinteistötytäryhtiö Asunto Oy

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

	asemasta siinä	Vanhaväylä 17:sta.																																	
B.9	Tulosennuste tai – arvio	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.10	Historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset	Ei sovellu. Historiallisia taloudellisia tietoja koskevissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole esitetty muistutuksia.																																	
B.12	Historialliset tiedot, kehitysnäkymät, merkittävät muutokset	Liikkeeseenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2011 ja 2012 seuraavasti: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Milj. EUR</th><th>2012</th><th>2011</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liikevaihto</td><td>28,3</td><td>26,8</td></tr> <tr> <td>Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</td><td>5,2</td><td>4,0</td></tr> <tr> <td>Liikevoitto/liikevaihto, %</td><td>18,4</td><td>14,9</td></tr> <tr> <td>Oman pääoman tuotto, % (ROE)</td><td>5,2</td><td>4,5</td></tr> <tr> <td>Koko pääoman tuotto, % (ROA)</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td>Omavaraisuusaste, %</td><td>8,8</td><td>9,2</td></tr> <tr> <td>Vakavaraisuus, %</td><td>17,0</td><td>16,7</td></tr> <tr> <td>Omat varat</td><td>79,2</td><td>75,0</td></tr> <tr> <td>Omien varojen vähimmäisvaatimus</td><td>37,2</td><td>36,0</td></tr> <tr> <td>Kulu-tuotto suhde</td><td>55,0</td><td>61,9</td></tr> </tbody> </table>	Milj. EUR	2012	2011	Liikevaihto	28,3	26,8	Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5,2	4,0	Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	14,9	Oman pääoman tuotto, % (ROE)	5,2	4,5	Koko pääoman tuotto, % (ROA)	0,5	0,5	Omavaraisuusaste, %	8,8	9,2	Vakavaraisuus, %	17,0	16,7	Omat varat	79,2	75,0	Omien varojen vähimmäisvaatimus	37,2	36,0	Kulu-tuotto suhde	55,0	61,9
Milj. EUR	2012	2011																																	
Liikevaihto	28,3	26,8																																	
Liikevaihto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5,2	4,0																																	
Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	14,9																																	
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	5,2	4,5																																	
Koko pääoman tuotto, % (ROA)	0,5	0,5																																	
Omavaraisuusaste, %	8,8	9,2																																	
Vakavaraisuus, %	17,0	16,7																																	
Omat varat	79,2	75,0																																	
Omien varojen vähimmäisvaatimus	37,2	36,0																																	
Kulu-tuotto suhde	55,0	61,9																																	

		<table> <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> 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.	Henkilöstömäärä keskimäärin	28	29	Palkat ja palkkiot	2,0	2,1	Taseen loppusumma	912,2	818,0
Henkilöstömäärä keskimäärin	28	29									
Palkat ja palkkiot	2,0	2,1									
Taseen loppusumma	912,2	818,0									
B.13	Viimeaikaiset tapahtumat, jotka ovat ratkaisevia arvioitaessa Liikkeeseenlaskijan maksukykyä	Ei sovellu. Hypon tiedossa ei ole sellaisia Hypoon liittyviä viimeaikaisia tapahtumia, jotka olisivat ratkaisevia arvioitaessa Hypon maksukykyä.									
B.14	Liikkeeseenlaskijan riippuvuus muista konserniin kuuluvista yksiköistä	Ei sovellu. Hypo on konsernin emoyhtiö, joka ei ole riippuvainen muista konserniin kuuluvista yhtiöistä.									
B.15	Kuvaus Liikkeeseenlaskijan päätoimialoista	Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakkaitaan internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevista asiakastiloissaan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki. Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitosluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa. Hypoteekkiyhdistyksen tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena myöntää pitkäaikaisia lainoja yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa									

		asuntotarkoitukseen. Lisäksi Hypoteekkiyhdistys omistaa vuokrattavaksi tarkoitettuja huoneistoja ja tontteja pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja luottokorttien (ei luottoriskiä) lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja sekä valikoituja sijoituspalveluja.
B.16	Kuvaus siitä, onko Liikkeeseenlaskija suoraan tai välillisesti jonkun omistuksessa tai määräysvallassa ja mikä tämä taho on sekä määräysvallan luonteesta	Ei sovellu. Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä eli lainanottajien keskinäisesti omistama yhtiö, jossa ei ole osakkeita ja jossa jäsenellä ei ole osuutta yhtiön omaisuuteen eikä yhtiön tuottamaan voittoon.
B.17	Liikkeeseenlaskijan luokitukset	Ei sovellu. Hypolla tai sen velka-arvopapereilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa luottokelpoisuusluokitusta.
Jakso C – Arvopaperit		
C.1	Tarjottavien arvopapereiden tyyppi ja laji	Hypo voi laskea Ohjelman alla liikkeeseen lainoja, joilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla, sekä debenttuureja. Lainat lasketaan liikkeeseen Euroclear Finland Oy:n ("EFI") arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksina. Liikkeessä olevien lainojen enimmäismäärä on enintään 600 miljoonaa euroa. Lainalla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla Laina on ns. yksittäinen laina Lainan ISIN-tunnus on FII4000064191.
C.2	Valuutta	Lainojen valuutta on euro ("EUR") tai Ruotsin kruunu ("SEK"). Lainan valuutta on SEK.
C.5	Rajoitukset	Ei sovellu. Lainaosuudet ovat vapaasti luovutettavissa.

	luovutettavuudessa	
C.8	Oikeudet, etuoikeusjärjestys ja rajoitukset	Lainan korot ja pääoma maksetaan arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja EFi:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti sille, jolla arvo-osuustilitietojen mukaan on oikeus vastaanottaa suoritus. Muut kuin debentuurilainat ovat Hypon suoria, vakuudettomia ja takaamattomia velvoitteita, jotka ovat samanarvoisia keskenään ja Liikkeeseenlaskijan kaikkien muiden vakuudettomien ja etuoikeudettomien sitoumusten kanssa, lukuun ottamatta niitä sitoumuksia, joilla on etuoikeus pakottavan lain nojalla. Debentuurilainoilla on huonompi etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla. Debentuurilainaa ei voi käyttää vastasaatavan kuittaukseen.
C.9	Korko, takaisinmaksu ja tuotto	Lainalle maksetaan kiinteää tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottua korkoa. Koron laskeminen alkaa lainan liikkeeseenlaskupäivästä. Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai STIBOR. Vaihtuvaan viitekorkoon lisätään marginaali. EURIBOR-korko on Euroopan Pankkiyhdistysten Liiton noteeraama lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Reutersin sivulla EURIBOR1 tai sen korvaavalla sivulla kello 11.00 Brysselin aikaa kaksi Helsingin pankkipäivää ennen korkojakson alkamispäivää. Jos korkojakso ei vastaa mitään mainitulla Reutersin sivulla annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainitulla sivulla annetusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asettuu. STIBOR-korko on lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Reutersin sivulla SIDE tai sen korvaavalla sivulla kello 11.00 Tukholman aikaa kaksi Helsingin ja Tukholman 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. Lainan korko on 3 kuukauden STIBOR + 1.38 % p.a. Koronmaksupäivät ovat 23.2., 23.5., 23.8. ja 23.11., alkaen 23.8.2013 ja päättyen lainan takaisinmaksupäivänä. Lainan takaisinmaksupäivä on 23.5.2016 Lainan emissiokurssi on 100 % Lainan efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä riippuu lainan emissiokurssista. Se ei ole viite tulevasta tuotosta. Lainan efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 100 % on sama kuin sen korko. Lainaosuuksien omistajien edustus: Ei sovellu. Lainaosuuksien omistajilla ei ole nimitetty edustajaa.
C.10	Mahdollinen yhteys johdannaiseen	Ei sovellu. Korko ei ole yhteydessä johdannaiseen.
C.11	Listalleotto	Hypo voi hakea lainan listattavaksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin Arvopaperipörssi") pörssilistalle. Laina haetaan listattavaksi Helsingin Arvopaperipörssin pörssilistalle. Listauksen arvioitu alkamisaika on viikko 22/2013.
Jakso D – Riskit		
D.2	Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit	<i>Luottoriski</i> Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee

		toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina. Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä. Hypön keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa. <i>Operatiiviset riskit</i> Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit sekä jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin. <i>Likviditeettiriskit</i> Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Tällaisia riskejä ovat taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski, lyhytaikainen maksuvalmiusriski sekä jälleenrahoitusriski. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa. <i>Markkinariskit</i> 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.
--	--	---

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

	maksettava määrä on lainan nimellisarvo. Lainalla ei ole vakuutta. Hypoteekkiyhdistyksen maksukyvyttömyystilassa lainalla on sama etuoikeus Hypoteekkiyhdistyksen jäljellä oleviin varoihin kuin Hypoteekkiyhdistyksen muillakin velkojilla. Liikkeeseenlaskija maksaa lainan pääoman ja korot lainakohtaisissa ehdoissa määritellyssä valuutassa. Tästä aiheutuu valuuttamuuntoon liittyviä riskejä, jos sijoittajan taloudelliset toimet ovat pääsääntöisesti muun valuutan kuin lainavaluutan määräisiä. Kiinteäkorkoiseen lainaan sijoittamisessa on riskinä, että myöhemmät markkinakorkojen muutokset saattavat alentaa lainan markkina-arvoa. EFi:n arvo-osuuksina liikkeeseen laskettavat lainat ovat paperittomia, joista ovat todisteena vain EFi:n tai sen tilinhoitajayhteisön antamat tiliotteet eikä niistä anneta velkakirjoja tai muita omistusta osoittavia asiakirjoja. Lainaosuuksien omistusoikeus ja niiden muutokset ilmenevät vain EFi:n ja sen tilinhoitajayhteisöjen ylläpitämän arvo-osuusjärjestelmän rekistereistä. Yleiset lainaehdot sisältävät määräyksiä lainan 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, osallistuiiko hän siellä pidettyyn äänestykseen tai äänestikö hän enemmistöpäätöstä vastaan. Lainoihin sovelletaan Suomen lakia. Ohjelmaesitteen päiväyksen jälkeisten lain muutosten, tuomioistuinten päätösten tai hallinnollisten toimintatapojen muutosten vaikutuksista ei voida antaa mitään takeita. Vaikka lainaa haetaan listattavaksi Helsingin Arvopaperipörssin pörssilistalle, sille ei kuitenkaan välttämättä muodostu laina-aikana päivittäistä jälkimarkkinaa. Lainan myynti ennen sen eräpäivää saattaa aiheuttaa myyntivoittoa tai -tappiota. Tämä voi johtua
--	--

		korkotason muutoksesta, liikkeeseenlaskijan luottokelpoisuuden olennaisesta muutoksesta tai lainan vähäisestä tarjonnasta jälkimarkkinoilla (likviditeetin puute), taikka näiden tekijöiden yhdistelmästä. Lainan ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon.
Jakso E – Tarjous		
E.2b	Varojen käyttö	Lainojen liikkeeseenlaskuilla hankitut varat ovat osa Hypon varainhankintaa ja se käyttää varat tavanomaiseen liiketoimintaansa.
E.3	Tarjousehdot	Liikkeeseenlaskun luonne: Pääasiassa institutionaalisille sijoittajille tarjottava yksittäinen laina. Merkintäaika: 14.5.2013 Merkintäpaikat: Danske Bank A/S Fixed Income Sales c/o Danske Bank Oyj Hiililaturinkuja 2 Helsinki 00075 DANSKE BANK puhelin +358 (0)10 513 8756 tai +358 (0)10 513 8750 SWEDBANK AB (publ) Mannerheimintie 14 B 00100 Helsinki puhelin +358 (0)20 74 69 100 Ehto lainan liikkeeseenlaskun toteuttamiselle: Ei sovellu Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä: Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla www.hypo.fi/sijoittajille.

E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat	Lainojen järjestäjien ja mahdollisten muiden merkintäpaikkojen intressit: rahoitusmarkkinoilla tavanomaiset liiketoimintaintressit.
E.7	Sijoittajalta veloitettavat kustannukset	Hypo ei veloita sijoittajalta lainojen liikkeeseenlaskuun tai tarjoamiseen liittyviä maksuja. Lainan järjestäjät ja mahdolliset muut merkintäpaikat voivat tällaisia maksuja veloittaa, jolloin ne perustuvat sijoittajan sekä järjestäjän tai mahdollisen muun merkintäpaikan väliseen sopimukseen. Lainan järjestäjät eivät veloita sijoittajilta lainan liikkeeseenlaskuun liittyviä maksuja.