

FINAL TERMS

Terms and Conditions

These Final Terms have been drawn in accordance with Article 5, paragraph 4 of the Prospectus Directive of the EU (2003/71/EC) and they are to be read together with the General Terms and Conditions of the Programme included in the Base Prospectus regarding programme for the Issuance of Notes by the Mortgage Society of Finland dated 14 October 2015 and supplemented on 17 November 2015 (the “**Programme**”). Unless otherwise stated in these Final Terms, the General Terms and Conditions of the Programme shall apply.

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

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

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

Name of the Series of Notes:	The Mortgage Society of Finland 1/2015
Notes and their form:	Senior Unsecured Notes
Tranche number:	1
Lead Manager(s):	Nordea Bank Finland Plc, Aleksis Kiven katu 9, Helsinki, 00020 Nordea
Subscription place(s) of this Series of Notes:	Not applicable
Issuer Agent and Paying Agent:	Nordea Bank Finland Plc
Interests of the Arranger/Lead Manager(s)/other subscription place taking part in the issue:	The customary sector connected commercial interest
Principal and currency of the Notes:	EUR 100,000,000
Number of book-entry units:	1,000
Priority of the Notes:	Same as with other unsecured liabilities
Form of the Notes:	Book-entry securities of Euroclear Finland’s Infinity book-entry security system
Denomination of book-entry unit:	EUR 100,000
The minimum amount of Notes to be offered for subscription:	EUR 100,000
Subscription fee:	The Lead Manager(s) do not charge the costs related to issuing the Notes from the Noteholders
Issue date:	4 December 2015
Issue price:	The issue price is fixed: 100 per cent

Amount and manner of redemption:	The nominal amount of principal of the Note The Note will be repaid in one instalment
Redemption Date(s):	4 December 2018
Interest:	Section 8.2 (Floating reference interest rate): EURIBOR of 6 months Margin 0.9 per cent p.a. Interest payment date(s) 4 June, 4 December
Basis for calculation of interest	Actual/360
Minimum/maximum amount of interest:	Minimum interest rate: Zero per cent
Business day convention:	Modified Following
Delivery of book-entry securities:	The time when the book-entry securities are recorded in the book-entry security accounts specified by the subscribers is estimated to be 4 December 2015
ISIN code of the Notes:	FI4000186614

Other Information

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

Decisions and authority based on which Notes are issued:	Based on the authorization dates 13.11.2015 of the Issuer's board of director's
Nature of the issue:	Not offered to the public.
Subscription period:	Not applicable
Condition for executing the issue:	Not applicable
Notification of cancellation of the issue or suspension of subscription:	Notice of cancellation of the issue or suspension of the subscription due to oversubscription is available at the subscription places and on the website at http://www.hypo.fi/en/investor-relations/ . If the issue is cancelled or the subscriptions are decreased due to oversubscription, the Issuer shall refund the price paid to the account notified by the subscriber within five (5) Business days from the date of the decision concerning the cancellation or decrease.
Yield:	The effective interest yield to the investor on the issue date, when the issue price is 100 per cent, is equal to the coupon rate of the Notes.
An estimate of the principal accruing to the Issuer under the Notes and the planned use:	100 per cent of the principal of the Notes, at maximum. The Notes are a part of the funding of the Issuer.

Credit rating of the Notes:

The Notes are expected to be rated BBB by Standard & Poor's

Listing:

Shall be applied for listing on the Helsinki Stock Exchange

Estimated time of listing:

December 2015

In Helsinki, on 27 November 2015

THE MORTGAGE SOCIETY OF FINLAND

SUMMARY

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

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

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

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

Section A – Introduction and warnings

A.1. **Warning**

The following summary has not been intended as a comprehensive presentation, but should be read as an introduction to the Base Prospectus regarding the programme for the Issuance of Notes of the Mortgage Society of Finland (hereinafter “**Hypo**”) (the “**Programme**”) dated 14 October 2015. Any decision to invest in the Notes issued under the Programme for the Issuance of Notes must be based on consideration of the Base Prospectus as a whole including the information incorporated into it by reference and the Final Terms of the relevant Series of Notes.

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

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

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

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

Not applicable.

Section B – The Issuer

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

The Mortgage Society of Finland

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

Hypo is a Finnish credit institution established in accordance with Finnish law and subject to the Act on Credit Institutions (121/2007) and the Act on Mortgage Societies (936/1978).

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

incorporation

- B.4b** **Description of the most significant recent trends affecting the Issuer and the industries in which it operates** Hypo and the industry in which it operates are mainly influenced by the industry's general conditions in the market such as prevailing low interest level, increasing level of banking regulation and the Finnish housing market trend.
- B.5** **Description of Hypo Group to which the Issuer belongs and the Issuer's position within Hypo Group** Hypo is a parent company that fully owns its subsidiary Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Hypo also owns 62.2 per cent of Bostadsaktiebolaget Taos and 80.4 per cent of the non-consolidated subsidiary Asunto Oy Vanhaväylä 17.
- B.9** **Profit forecast** The following is stated in the management report attached to the financial statements of 2014: "The outlook for the Finnish national economy continues to be modest, and economic cycles are not expected to boost the housing market. Despite the uncertain operating environment, we are very confident on that Hypo, as a specialist in home financing, is in good position to continue the profitable growth of its business operations in 2015 while managing risks. We estimate that our result for 2015 will be on a par with 2014 and our liquidity will continue to improve." In the interim report as at and for nine month period ended September 30, 2015 the operating profit is estimated to reach 2014 levels unless there will be significant negative changes in the market. Further, the uncertainty in the operating environment is estimated to create uncertainty also for Hypo's financial performance.
- B.10** **Description of the nature of any qualifications in the audit report on the historical financial information** Not applicable. There are no qualifications in the audit reports concerning historical financial information.
- B.12** **Selected historical key financial information regarding the Issuer, prospects for development, significant changes** In years 2013 and 2014, and during the time period covered by the second interim report 2015, the Issuer's key figures have developed as as presented in the tables on pages 3 to 13 included. The development of Issuer's most important key figures covered by and included in the third Interim Report 2015 which is available at www.hypo.fi/en/financial-information."
- Starting from page 3 of the Programme, under section B.12 "Selected historical key financial information regarding the Issuer, prospects for development, significant changes", the tables presented on pages 3 to 13 and the text on page 14 are replaced by the following tables and text::

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT, IFRS

1,000 €	1 Jan- 30 Sept 2015	1 Jan -30 June 2015	1 Jan -30 June-2014	2014	2013
Interest income	15,658.9	10,426.6	10,259.0	21,070.7	17,663.2
Interest expenses	-12,045.8	-7,889.8	-7,132.3	-14,643.2	-12,373.0
NET INTEREST INCOME	3,613.1	2,536.8	3,126.7	6,427.5	5,290.2
Income from equity investments	0.0	0.0	84.0		
From other companies				84.0	98.0
Fee and commission income	2,616.4	1,857.7	1,817.7	3,658.9	2,747.6
Fee and commission expenses	-36.3	-24.2	-25.4	-48.6	-24.2
Net income from securities and foreign currency transactions					
Net income from securities	-848.9	-749.6	0.0	-101.0	
Net income from foreign currency transactions	0.3	0.3	-0.6	-1.0	-1.7
Net income from available for sale financial assets	1,745.8	1,251.9	890.2	2,880.8	103.6
Net income from investment properties	4,980.0	3,475.1	2,168.5	4,362.5	5,825.4
Other operating income	-7.0	-3.2	-2.8	-6.5	8.5
Administrative expenses					
Personnel expenses					
Salaries and remuneration	-3,204.3	-2,067.6	-2,073.5	-4,662.6	-3,329.2
Indirect personnel expenses					
Pension expenses	-674.2	433.5	-399.3	-1,110.6	-824.9
Other indirect personnel expenses	-70.6	-46.6	-103.7	-319.1	-99.7
Other administrative expenses	-1,760.6	-1,169.3	-1,232.2	-2,763.0	-3,060.9
Total administrative expenses	-5,709.7	-3,717.0	-3,808.7	-8,855.4	-7,314.7
Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets	-282.1	-181.9	-156.2	-312.1	-261.4
Other operating expenses	-331.7	-227.7	-187.7	-560.1	-484.3
Impairment losses on loans and other commitments	13.2	21.7	-179.6	-31.1	19.1
OPERATING PROFIT	5,753.2	4,239.8	3,726.1	7,498.0	6,006.1
Income taxes	-1,009.8	-763.5	-660.7	-1,330.3	-1,116.5
OPERATING PROFIT AFTER TAX	4,743.4	3,476.3	3,065.4	6,167.7	4,889.7
PROFIT FOR THE PERIOD	4,743.4	3,476.3	3,065.4	6,167.7	4,889.7

CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT, IFRS

1 000 €	1 Jan- 30 Sept 2015	1 Jan-30 June 2015	1 Jan -30 June-2014	2014	2013
Profit for the period	4,743.4	3,476.3	3,065.4	6,167.7	4,889.7
Other comprehensive income					
Items that may subsequently be reclassified to profit or loss					
Change in fair value reserve					
Cash flow hedges	1,240.0	776.9	198.9	309.0	700.0
Available for sale financial assets	-1,256.2	-1,306.6	925.6	703.6	-110.3
	-16.1	-529.6	1124.5	1,012.7	589.7
Changes in the corporate tax rate					
Deferred tax on credit loss provisions					1,074.7
Deferred tax on revaluation reserve					409.7
IAS deferred tax on the pension foundation					275.1
				0.0	1,759.5
Items that will not subsequently be reclassified to profit or loss					
Revaluation of defined benefit pension plans	177.5	177.5	508.0	719.4	488.0
Effect of changes in ownership of Bostads Ab Taos	169.9	169.9	0.0	0.0	
Total other comprehensive income	331.3	-182.2	1632.5	1,732.0	2,837.2
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD	5,074.7	3 294,1	4 697,9	7,899.7	7,726.9

CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS

1,000 €	1 Jan- 30 Sept 2015	1 Jan-30 June 2015	1 Jan -30 June-2014	2014	2013
ASSETS					
Cash assets	70,000.0	38,013.9	0.0	75,000.0	560.0
Debt securities eligible for refinancing with central banks					10,029.5
Treasury bills					109,193.2
Other	282,427.9	232,520.4	114,976.1	111,070.4	119,222.7
				111,070.4	
Receivables from credit institutions					
Repayable on demand	21,057.4	31,780.6	25,753.0	35 085.8	16,932.4
Other	2,884.5	1,075.9	4,250.7	159.3	43,915.0
	23,941.9	32,856.5	30,003.7	35,245.1	60,847.4
Receivables from the public and public sector entities					
Other than those repayable on demand	1,361,526.3	1,308,753.3	1,077,809.8	1,204,041.8	977,893.5
Debt securities					
From others	5,064.4	5,078.0	4,026.5	5 090.7	1,999.4
	5,064.4	5,078.0	4,026.5	5,090.7	1,999.4
Shares and holdings	115.9	115.9	113.4	113.4	113.4
Derivative financial instruments	523.2	1,327.0	2,448.6	0.0	
Intangible assets					
Other long-term expenditure	1,412.1	1,205.0	849.6	948.5	739.1
Tangible assets					
Investment properties and shares and holdings in investment properties	61,743.9	62,165.2	49,081.1	54,356.9	46,068.6
Other properties and shares and holdings in housing property corporations	971.8	950.8	825.4	842.6	828.3
Other tangible assets	375.2	386.6	299.9	273.4	298.8
	63,090.9	63,502.5	50,206.3	55,472.9	47,195.7
Other assets	8,635.3	11,380.8	8,173.4	7,762.1	7,518.0
Accrued income and prepaid expenses	5,075.4	4,823.4	4,653.3	4,506.1	2,740.6
Deferred tax receivables	510.9	675.4	699.7	663.8	765.4
TOTAL ASSETS	1,822,324.1	1,700,252.1	1,293,960.4	1,499,914.8	1,219,595.1

1,000 €	1 Jan- 30 Sept 2015	1 Jan-30 June 2015	1 Jan-30 June 2014	2014	2013
LIABILITIES					
LIABILITIES					
Liabilities to credit institutions					
Central banks	20,000.0	20,000.0	54,000.0	35,000.0	40,000.0
Credit institutions					
Repayable on demand	0.0	0.0	23,374.2	16,824.7	27,749.5
Other than those repayable on demand	131,983.5	134,587.3	119,059.8	148,549.9	123,347.0
	151,983.5	154,587.3	196,434.0	200,374.6	191,096.5
Liabilities to the public and public sector entities					
Deposits					
Repayable on demand	390,426.5	340,208.4	195,803.6	192,068.3	182,996.3
Other than those repayable on demand	481,256.8	405,863.9	143,301.4	275,995.4	132,226.4
	871,683.4	746,072.3	339,105.1	468,063.7	315,222.7
Other liabilities					
Other than those repayable on demand	35,545.9	36,915.6	43,602.9	40,339.7	47,241.4
	907,229.3	782,987.8	382,708.0	508,403.4	362,464.1
Debt securities issued to the public					
Bonds	504,860.7	506,271.7	469,769.4	518,423.4	417,847.3
Other	100,399.8	104,372.3	103,385.4	130,028.7	116,404.0
	605,260.5	610,644.0	573,154.8	648,452.1	534,251.3
Derivative financial instruments	7,139.6	5,794.2	76,350.5	7,856.7	3,035.5
Other liabilities					
Other liabilities	19,313.3	15,000.1	6,307.1	8,125.9	7,184.9
Accrued expenses and deferred income	8,348.7	5,892.7	5,986.7	4,551.0	4,490.9
Subordinated liabilities					
Other	13,962.8	17,962.8	22,793.3	17,962.1	21,834.7
Deferred tax liabilities	8,619.1	8,696.6	8,035.3	8,796.5	7,744.3
EQUITY					
Basic capital	5,000.0	5,000.0	5,000.0	5,000.0	5,000.0
Other restricted reserves					
Reserve fund	22,795.2	22,795.2	22,793.8	22,793.8	22,790.4
Fair value reserve					
From cash flow hedging	-1,415.1	-1,878.1	-2,765.2	-2,655.1	-2,964.1
From fair value recognition	-448.2	-498.6	1,029.9	807.9	104.3
Defined benefit pension plans	1,384.9	1,384.9	996.0	1,207.4	488.0
Unrestricted reserves					
Other reserves	22,923.5	22,923.5	22,923.5	22,923.5	22,923.5
Retained earnings	45,483.6	45,483.6	39,147.4	39,147.4	34,261.1
Profit for the period	4,743.4	3,476.3	3,065.4	6,167.7	4,889.7
	100,467.3	98,686.7	92,190.8	95,392.6	87,492.9
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	1,822,324.1	1,700,252.1	1,293,960.4	1,499,914.8	1,219,595.1

CHANGE IN EQUITY

1,000 €	Basic capital	Reserve fund	Fair value reserve	Other reserves	Retained earnings	Total
Equity 1 Jan 2013	5,000.0	22,789.4	-3,449.5	22,923.5	32,502.6	79,766.0
Profit for the period					4,889.7	4,889.7
Other comprehensive income						
The impact of the change in the tax rate on deferred taxes on items included in retained earnings					1,759.5	1,759.5
Distribution of profits		1.0			-1.0	0.0
Hedging of cash flow						
Amount recognised in equity			1.0			1.0
Amount transferred to the income statement			1,147.0			1,147.0
Change in deferred taxes			-448.0			-448.0
Financial assets available for sale						
Change in fair value			-50.3			-50.3
Amount transferred to the income statement			-103.6			-103.6
Change in deferred taxes			43.6			43.6
Defined benefit pension plans						
Actuarial gains/losses			610.0			610.0
Change in deferred taxes			-122.0			-122.0
Total other comprehensive income	0.0	1.0	1,077.7	0.0	1,758.5	2,837.2
Equity 31 Dec 2013	5,000.0	22,790.4	-2,371.8	22,923.5	39,150.8	87,492.9
1,000 €						
Equity 1 Jan 2014	5,000.0	22,790.4	-2,371.8	22,923.5	39,150.8	87,492.9
Profit for the period					6,167.7	6,167.7
Other comprehensive income						
Distribution of profits		3.4			-3.4	0.0
Hedging of cash flow						
Amount recognised in equity			-542.1			-542.1
Amount transferred to the income statement			928.4			928.4
Change in deferred taxes			-77.3			-77.3
Financial assets available for sale						
Change in fair value			3,760.4			3,760.4
Amount transferred to the income statement			-2,880.8			-2,880.8
Change in deferred taxes			-175.9			-175.9
Defined benefit pension plans						
Actuarial gains/losses			899.2			899.2
Change in deferred taxes			-179.8			-179.8
Total other comprehensive income	0.0	3.4	1,732.0	0.0	-3.4	1,732.0
Equity 31 Dec 2014	5,000.0	22,793.8	-639.8	22,923.5	45,315.1	95,392.6
1,000 €						
Equity 1 Jan 2015	5,000.0	22,793.8	-639.8	22,923.5	45,315.1	95,392.6
Profit for the period					3,476.3	3,476.3
Other comprehensive income						
Effect of changes in ownership of Bostads Ab Taos		0.5			169.4	169.9
Profit use of funds		0.9			-0.9	0.0
Cash flow hedges						
Amount recognised in equity			352.0			352.0
Amount transferred to the income statement			619.1			619.1
Change in deferred taxes			-194.2			-194.2

Financial assets available for sale					
Change in fair value			-2,382.8		-2,382.8
Amount transferred to the income statement			749.6		749.6
Change in deferred taxes			326.6		326.6
Revaluation of defined benefit plans					
Actuarial gains / losses			221.9		221.9
Change in deferred taxes			-44.4		-44.4
Investments property, revaluation reserves					
Amount transferred to the previous period profits					
Change in deferred taxes					
Total other comprehensive income	0.0	1.4	-352.1	0.0	168.5
Equity 30 June 2015	5,000.0	22,795.2	-991.9	22,923.5	48,959.9

1,000 €	Basic capital	Reserve fund	Fair value reserve	Other reserves	Retained earnings	Total
Equity 1 January 2015	5,000.0	22,792.8	-639.8	22,923.5	45,315.1	95,392.6
Profit for the period					4,743.4	4,743.4
Other comprehensive income						
Adjustments to retained earnings		0.5			169.4	169.9
Board proposal concerning the disposal of profits						
Profit use of funds		0.9			-0.9	0.0
Cash flow hedges						
Amount recognised in equity			528.6			528.6
Amount transferred to the income statement			1 021.4			1 021.4
Change in deferred taxes			-310.0			-310.0
Financial assets available for sale						
Change in fair value			-2 419.1			-2 419.1
Amount transferred to the income statement			848.9			848.9
Change in deferred taxes			314.0			314.0
Revaluation of defined benefit plans						
Actuarial gains / losses			221.9			221.9
Change in deferred taxes			-44.4			-44.4
Investments property, revaluation reserves						
Amount transferred to the previous period profits						
Change in deferred taxes						
Total other comprehensive income	0.0	1.4	161.4	0.0	168.5	331.3
Equity 30 September 2015	5 000.0	22 795.2	-478.4	22 923.5	50 227.0	100 467.3

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

1,000 €	1 Jan-30 Sept 2015	1 Jan-30 June 2015	1 Jan -30 June 2014	2014	2013
Cash flow from operating activities					
Interest received	15,030.5	10,040.6	9,061.4	20,586.8	17,051.7
Interest paid	-8,696.9	-6,501.2	-5,948.7	-15,177.7	-13,146.9
Fee income	2,365.7	1,718.6	1,750.9	3,665.9	2,712.4
Fee expenses	-36.3	-24.2	-25.4	-48.6	-24.2
Net income from securities and foreign currency transactions	-848.6	-749.3	-0.6	-101.9	-1.7
Net income from available-for-sale financial assets	1,745.8	1,251.9	890.2	2,880.8	103.6
Net income from investment properties	4,883.0	3,780.9	1,406.3	3,246.5	5,666.4
Other operating income	-7.0	-3.2	-2.8	-6.5	8.5
Administrative expenses	-6,147.6	-4,505.4	-3,792.5	-7,778.7	-6,925.4
Other operating expenses	-340.1	-229.7	-201.9	-703.9	-583.5
Credit and guarantee losses	13.2	21.7	-179.6	-31.1	19.1
Income taxes	-550.5	-477.6	-314.8	-1,227.2	-145.9
Total net cash flow from operating activities	7,411.2	4,323.2	2,642.6	5,304.4	4,734.1
Operating assets increase (-) / decrease (+)					
Receivables from customers (lending)	-149,696.5	-101,638.8	-102,568.4	-228,501.9	-250,828.1
Investment properties	-8,713.4	-8,646.6	-1,479.6	-4,180.8	8,966.6
Operating assets increase (-) / decrease (+) total	-158,409.9	-110,285.4	-104,048.0	-232,682.8	-241,861.4
Operating liabilities increase (+) / decrease (-)					
Liabilities to the public and public sector entities (deposits)	403,620.2	278,008.6	23,882.4	152,841.0	46,695.1
Operating liabilities increase (+) / decrease (-) total	403,620.2	278,008.6	23,882.4	152,841.0	46,695.1
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM OPERATING ACTIVITIES	252,621.5	172,046.4	-77,522.9	-74,537.4	-190,432.3
Cash flows from investments					
Change in fixed assets	-976.6	-659.7	-264.9	-510.5	-698.3
Equity investments increase (-) / decrease (+)	-2.4	-2.4	0.0		
Dividends received	0.0	0.0	84.0	84.0	98.0
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM INVESTMENTS	-979.0	-662.1	-180.9	-426.5	-600.3
Cash flows from financing					
Bank loans, new withdrawals	35,016.8	28,673.3	71,951.4	364,062.2	164,031.7
Bank loans, repayments	-83,407.9	-74,460.5	-66,613.9	-354,784.2	-160,224.9
Other liabilities increase (+) / decrease (-)	-1,342.2	-3,308.7	-2,379.8	-6,073.1	-7,813.6
Bonds, new issues	72,713.1	63,500.0	102,261.8	258,330.7	358,465.8
Bonds, repayments	-85,966.1	-78,070.0	-49,078.9	-152,547.2	-135,966.4
Certificates of deposit, new issues	190,037.0	138,391.1	108,153.3	274,108.8	255,952.2
Certificates of deposit, repayments	-219,665.9	-164,047.5	-121,171.9	-260,484.1	-240,330.9
Subordinated liabilities, new withdrawals	21.2	10.4	960.8	967.4	21,501.1
Subordinated liabilities, repayments	-4,020.5	-9.8	-2.2	-4,839.9	-346.5
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM FINANCING	-96,614.4	-89,321.7	44,080.5	118,740.5	255,268.6
NET CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	155,028.1	82,062.6	-33,623.3	43,776.6	64,236.1

Cash and cash equivalents at the beginning of the period	226,406.2	226,406.2	182,629.5	182,629.5	118,393.5
	381,434.2	308,468.8	149,006.3		
Cash and cash equivalents at the end of the period	[30Sept]	[30June]	[30 June]	226,406.2	182,629.5
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	155,028.1	82,062.6	-33,623.3	43,776.6	64,236.1

GROUP'S DEVELOPMENT PER QUARTER

1,000 €	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013
Interest income	5,347.4	5,464.3	5,303.6	4,955.3	5,163.0
Interest expenses	-3,718.5	-3,792.4	-3,707.1	-3,425.2	-3,189.5
Net interest income	1,629.0	1,671.9	1,596.6	1,530.1	1,973.5
Income from equity investments					28.0
Fee income	1,089.8	751.4	1,096.7	721.0	698.6
Fee expenses	-8.4	-14.7	-17.0	-8.4	-4.1
Net income from securities and foreign currency transactions					
Net income from securities	-101.0				
Net income from currency transactions	-0.3	-0.1	-0.4	-0.2	-0.6
Net income from available-for-sale financial assets	545.8	1,444.8	388.7	501.5	90.0
Net income from investment properties	1,609.5	584.5	977.2	1,191.3	1,645.2
Other operating income	-1.7	-2.0	2.4	-5.2	-15.7
Administrative expenses					
Personnel expenses					
Salaries and remuneration	-1,479.3	-1,109.8	-801.8	-1,271.7	-1,152.3
Indirect personnel expenses					
Pension expenses	-502.1	-209.2	-162.0	-237.3	-438.4
Other indirect personnel expenses	-178.1	-37.3	-59.0	-44.7	-38.7
Other administrative expenses	-880.7	-650.1	-594.5	-637.7	-878.0
Total administrative expenses	-3,040.3	-2,006.4	-1,617.3	-2,191.4	-2,507.4
Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets	-79.5	-76.5	-76.6	-79.6	-77.3
Other operating expenses	-201.8	-170.6	-58.0	-129.7	-130.7
Impairment losses on loans and other commitments	143.0	5.5	-185.3	5.7	-9.2
Operating profit	1,584.1	2,187.8	2,191.0	1,535.1	1,690.3
Income taxes	-278.1	-391.5	-391.3	-269.4	-220.6
PROFIT FROM OPERATIONS AFTER TAXES	1,306.0	1,796.3	1,799.7	1,265.7	1,469.7
PROFIT FOR THE PERIOD	1,306.0	1,796.3	1,799.7	1,265.7	1,469.7

CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT. IFRS

1,000 €	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013
Profit for the period	1,306.0	1,796.3	1,799.7	1,265.7	1,469.8
Items that may subsequently be reclassified to profit or loss					
Change in fair value reserve					
Hedging of cash flows	-92.4	202.5	-190.5	389.4	-237.0
Financial assets available for sale	-89.6	-132.3	692.4	233.2	-149.0
	-182.0	70.2	501.9	622.6	-385.9
Changes in the corporate tax rate					
Deferred tax on credit loss provisions					1,074.7
Deferred tax on revaluation reserve					409.7
IAS deferred tax on the pension foundation					275.1

Items that will not subsequently be reclassified to profit or loss	0.0	0.0	0.0	0.0	1,759.5
Revaluation of defined benefit pension plans	211.4		508.0		589.9
Total other comprehensive income	29.3	70.2	1,009.9	622.6	1,963.5
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD	1,335.4	1,866.4	2,809.6	1,888.3	3,433.2

OWN FUNDS AND CAPITAL ADEQUACY

1,000 €	1 Jan-30 Sept 2015	1 Jan-30 June 2015	1 Jan-30 June 2014	2014	2013
Equity	100,467.3	98,686.7	92,190.8	95,392.6	87,492.9
Fair value reserve	1,415.1	1,878.1	1,701.7	1,847.1	2,762.5
Revaluation of defined benefit pension plans	-1,384.9	-1,384.9	-996.0	-1,207.4	-488.0
Surplus from defined benefit pension plans	-5,720.3	-5,701.4	-5,485.8	-5,515.1	-4,938.2
Core equity (CET1) before deductions	94,777.2	93,478.6	87,410.7	90,517.3	84,829.2
Intangible assets	-1,129.6	-964.0	-679.7	-758.8	-591.2
Core equity (CET1)	93,647.5	92,514.6	86,731.0	89,758.5	84,238.0
Additional Tier 1 equity before deductions					
Deductions from additional Tier 1 equity					
Additional Tier 1 equity (AT1)					
Tier 1 equity (T1 = CET1 + AT1)	93,647.5	92,514.6	86,731.0	89,758.5	84,238.0
Tier 2 equity	0.0			807.9	201.6
Total own funds (TC = T1 + T2)	93,647.5			90,566.4	84,439.6
Total risk-weighted items	678,434.9	643,165.3	605,700.1	595,458.2	572,825.0
of which credit risk	651,902.3	616,632.6	581,691.1	568,925.6	548,816.0
of which market risk	0.0	0.0	0.0		
of which operational risk	26,532.7	26,532.7	24,009.0	26,532.7	24,009.0
of which other risks	0.0	0.0	0.0	0.0	
Core equity (CET1) in relation to risk-weighted items (%)	13.80	14.38	14.32	15.07	14.71
Tier 1 equity (T1) in relation to risk-weighted items (%)	13.80	14.38	14.32	15.07	14.71
Own funds (TC) in relation to risk-weighted items (%)	13.80	14.38	14.49	15.21	14.74

Capital adequacy has been calculated in accordance with the EU Capital Requirements Regulation (CRR, EU 575/2013).

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

Negative unrealised valuations are included in core equity, and positive unrealised valuations are included in Tier 2 equity.

KEY FINANCIAL INDICATORS	IFRS 1-9/2015	IFRS 1-6 / 2015	IFRS 1-6 / 2014	IFRS 2014	IFRS 2013
Hypo Group					
Turnover, EUR million				32.7	27.1
Operating profit/profit before appropriations and taxes, EUR million				7.5	6.0
Operating profit, % of turnover				22.9	22.2
Return on equity (ROE), %				6.7	5.8
Return on assets (ROA), %				0.5	0.5
Leverage ratio, %	4.6	4.9	5.5	6.4	7.2
Capital adequacy, %				15.2	14.7

CET 1 Capital ratio, %	13.8	14.4	14.3	15.1	14.7
Own funds, EUR million				90.6	84.4
Common Equity Tier 1 funds, EUR million	93.7	92.5	86.7	89.8	84.2
Minimum requirement of own funds, EUR million				48.4	45.8
Cost-to-income ratio, %	52.4	49.5	51.5	56.4	57.4
Average number of personnel*				52	36
Salaries and remuneration, EUR million				4.1	2.9
Non-performing receivables, % of loan portfolio	0.22	0.24	0.19	0.23	0.14
Loan-to-value ratio (average LTV), %	41.7	43.0	47.9	44.9	50.0
Deposits/loans, %				42.1	36.8
Receivables from the public and public sector entities	1,361.5	1,308.8	1,077.8	1,204.0	977.9
Deposits (incl. deposits of financial institutions)	873.7	748.1	379.3	507.4	359.7
Balance sheet total, EUR million	1,822.3	1,700.3	1,294.0	1,499.9	1,219.6

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

Capital adequacy has been calculated in accordance with the EU Capital Requirements Regulation (CRR, EU 575/2013) for 2013 and 2014.

DEFINITIONS OF KEY INDICATORS

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

The latest audited annual report of Hypo concerns the financial period that ended December 31, 2014 and the reviewed interim report for the period ended on September 30, 2015. There has been no significant change in the financial position or negative change of prospects of Hypo or Hypo Group since the latter date.

- B.13 Description of any recent events particular to the Issuer which are to a material extent relevant to the evaluation of the Issuer's solvency** Not applicable. According to the knowledge of Hypo, no recent events that would be significant in estimating the repayment ability of Hypo exist.
- B.14 The Issuer's dependence upon other entities within Hypo Group** Not applicable. Hypo is the parent company of Hypo Group and is not dependent on other companies belonging to Hypo Group.
- B.15 Description of the Issuer's principal activities** Hypo Group is an expert organisation specializing in home financing and housing in Finland. With the help of its internet and phone services Hypo Group serves its customers in different parts of Finland from its customer premises located in the very centre of Helsinki. The headquarters of Hypo Group are located in Helsinki.
- Hypo operates in retail banking in accordance with the credit institution authorisation. The objective of Hypo is to constantly create alternative, customer-focused solutions to home financing and housing products, in addition to its traditional services.
- Hypo's apartment and residential land investments are located in the central residential areas of the Helsinki metropolitan area and include, in addition to apartments, residential land rented to housing companies with long term contracts meant to be redeemed fractionally and part-owned apartments rented to their owners. Hypo's subsidiary company AsuntoHypoPankki Oy is a deposit bank that in addition to deposit products and distribution of credit cards (no credit risk) offers its customers trustee services relating to retail banking and selected investment services.
- B.16 Description of whether the Issuer is directly or indirectly owned or controlled and by whom and description of the nature of such control** Not applicable. Hypo is a company owned mutually by its members, being debtors with no shares and where a member is not entitled to a portion of assets of the company or the gains of the company.
- B.17 Credit ratings of the Issuer or its debt securities** Hypo, but not any of its debt securities, has been assigned a credit rating at the date of this Base Prospectus. As at the date of this Base Prospectus, the Issuer has a long- and short-term counterparty credit ratings BBB/A-3 by Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited.

Series of Notes shall be rated.

Section C - The Notes

- C.1 Description of the type and the class of the securities being offered** Under the Programme Hypo can issue (i) Priority of notes: Senior Unsecured Notes rank pari passu with other unsecured obligations and commitments of Hypo and (ii) Subordinated Debentures (as defined in the General Terms and Conditions). The Notes are issued as book-entry securities incorporated into the book-entry system of Euroclear Finland Ltd ("**Euroclear Finland**"). The maximum amount of issued Notes is at the most 1,5 billion euros.

The Notes of the Series of Notes rank pari passu with the other senior unsecured obligations of Hypo

Notes are issued in series (each a "**Series of Notes**") and Notes of each Series of Notes will all be subject to identical terms (except issue price, issue date and interest

commencement date, which may or may not be identical) whether as to currency, denomination, interest or maturity or otherwise. Further tranches of Notes (each a “**Tranche**”) may be issued as part of an existing Series of Notes.

The name of the Series of Notes is 1/2015.

The Tranche number is 1.

The ISIN code of the Notes is FI4000186614.

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

C.5 Description of any restrictions on the free transferability of the Notes This Base Prospectus contains a summary of certain selling restrictions in the United States, Australia, Canada, Japan, Hong Kong, Singapore or any other jurisdiction in which it would not be permissible to deliver the Notes and the Notes may not be offered, sold, resold, transferred or delivered, directly or indirectly, in or into any of these countries.

The Notes have not been and will not be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the “**Securities Act**”) and may not be offered and sold within the United States or to, or for the account or benefit of U.S. persons except in certain transactions exempt from the registration requirements of the Securities Act.

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

Other Notes than Subordinated Debentures are Hypo’s direct, unsecured and unguaranteed obligations which rank pari passu with each other and with the Issuer’s other unsecured and unsubordinated commitments, except for commitments that have higher priority under mandatory laws.

The Subordinated Debentures have a lower priority than the other commitments of Hypo

C.9 Interest, Redemption and Yield A fixed rate interest or a floating rate interest linked to a reference rate is paid on the Notes. The calculation of the interest begins on the issue date of the Notes.

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

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

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

The floating interest rate of the Notes is 6 months EURIBOR +0.90 per cent p.a.

The interest payment dates are 4 June and 4 December beginning on 4 June 2016 and

ending on the maturity date of the Notes.

The Redemption Date of the Notes is 4 December 2018.

The issue price is fixed 100 per cent.

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

The effective yield of the Notes on the issue date, while the issue price is 100, is equal to the coupon rate of the Notes.

Noteholders' representation: Not applicable.

The Noteholders do not have a nominated representative.

- C.10 Derivative component in interest payment** in Not applicable. The interest is not connected to a derivative.
- C.11 Listing and admission to trading** Hypo can apply for the Notes to be admitted for listing on the NASDAQ OMX Helsinki Oy ("**The Helsinki Stock Exchange**") stock exchange list.
- The Notes *shall* be applied for listing on the Helsinki Stock Exchange.
- The estimated time of listing is December 2015.*

Section D – Risks

- D.2 Risks relating to the Issuer**
- Negative economic developments and conditions in Finland can adversely affect Hypo Group's business and results of operations
 - The Issuer is exposed to credit risk which refers to losses of Hypo when Hypo or some of its subsidiaries' counterparty, usually the debtor, is not able to discharge its obligations
 - Hypo Group is exposed to declining values on the housing and residential property collateral supporting residential lending, which is by far the most important form of collateral in the Group's lending
 - Hypo Group is exposed to risks relating to the outflow of deposits
 - Credit ratings assigned to Hypo or to Notes, debt or any other securities may not reflect all the risks associated with an investment in Notes and may be lowered, withdrawn or not maintained
 - Various operational losses caused inter alia by errors, outsourcing, failure to properly document transactions or agreements with customers, vendors, sub-contractors, co-operation partners and other third parties, or to obtain or maintain proper authorisation, or from customer complaints, failure to comply with regulatory requirements, failure to protect its assets, failure of physical and security protection, natural disasters or the failure of external systems and failure to fulfil its obligations, contractual or otherwise may have a negative impact on Hypo's business
 - Hypo Group could fail to attract or retain senior management or other key employees
 - Failure of executing Hypo's strategy or failure of the strategy itself may adversely affect the business, growth and profit of Hypo in the future
 - Hypo Group is exposed to risk of changes in tax legislation as well as to increases in tax rates
 - Finland has implemented the European Union bank recovery and resolution directive, and the new regime under the directive enables authorities to take a range of actions in relation to financial institutions considered to be at risk of failing. In the event that the Issuer becomes subject to recovery and resolution actions by competent authorities, the Notes may be subject to write-down on any application of the general bail-in tool, which may result in Noteholders losing some or all of their investment
 - Hypo Group may not receive financing at competitive terms or at all and may fail in repaying its existing debt

- Liquidity risk is inherent in Hypo Group's operations
- The long-term or structural funding risk on the balance sheet may threaten the continuity of the lending as well as the financing position of Hypo Group
- Materialised short-term liquidity risk would cause inability to meet payment obligations
- Hypo Group's business performance could be affected if its capital adequacy ratios are reduced or perceived to be inadequate
- The imbalance between the maturity of receivables and the maturity of liabilities may increase the refinancing costs and have a material adverse effect on Hypo's liquidity
- Realisation of market price risk could require Hypo Group to recognise further write-downs or realise impairment charges, which may have a material adverse effect on Hypo Group's business, financial condition and results of operations
- Fluctuations in interest rates may adversely affect Hypo's financial position
- Hypo Group is exposed to structural foreign exchange risk which refers to the possibility of loss that results from the fluctuation of currency rates and affects Hypo Group's result.
- The fair value of residential land or shares in housing companies may decrease.
- The returns of holdings may decrease and eventual other losses may incur.
- Concentration of location of secured properties may adversely affect Hypo Group's business

D.3 Risks relating to the Notes

- The Notes may not be a suitable investment for all investors. Each potential investor should, inter alia, be able to evaluate possible scenarios for economic, interest rate and other factors that may affect its investment and its ability to bear the applicable risks.
- No security is given in respect of the Notes. In the event of insolvency of Hypo, and due to the fact that no security on the Notes is given, the investor may lose the invested principal and/or the interest either partly or wholly.
- The Notes are subject to risks related to exchange rates and exchange controls. An increase in the value of the Investor's Currency in relation to the currency of the Notes reduces (i) the investor's counter-value on return received from the Notes, (ii) the counter-value of the principal of the Notes payable to investor and (iii) the counter-value of the market price of the Notes measured in the Investor's Currency. Also, eventual currency controls may have a negative influence on the exchange rates.
- The value of the Notes may be adversely affected by movements in market interest rates
- The completion of transaction relating to the Notes is dependent on Euroclear Finland Ltd.'s operations and systems. The Noteholders are dependent on procedures of Euroclear Finland, or as applicable, on procedures of Clearstream or another clearing house taking responsibility for the settlement of the Notes regarding transfers, payments and information sharing with the Issuer.
- Modification of the Terms and Conditions of the Notes bind all Noteholders regardless of whether a Noteholder was present at the meeting or not. The modifications of Terms and Conditions of the Programme and other resolutions made in the Noteholders' Meetings may not be in all Noteholders' interest.
- There is no assurance on change of laws or practices and how such changes affect the value of the Notes and/or the position of the Noteholders.
- Active secondary market for the Notes may not develop. The selling of a Note prior to its due date may result in capital gains or loss.
-

Section E – The Offer

- | | | |
|-------------|---|---|
| E.2b | Reasons for the offers under the Programme and use of proceeds | The funds received by issuing the Notes are part of Hypo's fund raising and will be used for general corporate purposes of the Issuer. |
| E.3 | Terms and conditions of the offer | <p><i>The nature of the issue: Senior Unsecured Notes</i></p> <p><i>Subscription time: 27 November 2015</i></p> <p><i>Condition for executing the issue: Not applicable</i></p> <p>Notice of cancellation of the issue or discontinuance of subscription: A notice of the</p> |

cancellation of the issue or discontinuance of the subscription due to oversubscriptions is available at the subscription places and on the website <http://www.hypo.fi/en/investor-relations/>.

In case the issue is cancelled or the subscriptions are decreased due to oversubscription, the Issuer will return the amount paid for the subscription to the bank account notified by the subscriber within five (5) Business days from the date of the decision to cancel or decrease the subscription.

E.4 Description of any material interest relating to the issue, including conflicts of interest The interests of the Arranger, Lead Manager(s) and possible other subscription places: customary business interests in the financial market.

E.7 Estimated expenses charged to the investor by the Issuer Hypo does not collect fees relating to the issue or offering of the Notes from the Noteholders. The Lead Manager(s) and possible other subscription places may collect such fees in which case they are based on the agreement between the investor and the arranger or possible other subscription place.

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

TIIVISTELMÄ

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

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, koska kaikkia osatekijöitä ei arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonteen vuoksi ole esitettävä tässä tiivistelmässä.

Kursivoidut osatekijät täydennetään kunkin lainan lainakohtaisessa tiivistelmässä.

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

Jakso A – Johdanto ja varoitukset

A.1 Varoitus

Seuraavaa tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (myöhemmin "**Hypo**" tai "**Liikkeeseenlaskija**") 14. lokakuuta 2015 päivättyyn joukkovelkakirjalainaohjelman Ohjelmaesitteeseen. Sijoituspäätös joukkovelkakirjalainaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on tehtävä perustuen Ohjelmaesitteessä, mukaan luettuna siihen viittaamalla liitetyissä asiakirjoissa sekä lainakohtaisissa ehdoissa, esitettyihin tietoihin kokonaisuutena.

Tietyt tässä tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Ohjelmaesitteessä.

Ohjelmaesitteestä vastuulliset henkilöt vastaavat tiivistelmässä olevista virheistä siviilioikeudellisesti vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen suhteessa Ohjelmaesitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Ohjelmaesitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista joukkovelkakirjalainaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin.

Jos Ohjelmaesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa Euroopan talousalueeseen kuuluvan tuomioistuinnan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista.²

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

Hypo on Suomen lain mukaisesti perustettu suomalainen luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) ja laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/1978).

² Jos joukkovelkakirjalainaohjelman alla laskettaisiin lainaosuuksia 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.4b	Kuvaus mahdollisista tiedossa olevista suuntauksista, jotka vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja sen toimialaan	Hypoon ja sen toimialaan vaikuttavat keskeiset suuntaukset ovat toimialan yleiset olosuhteet markkinoilla, kuten vallitseva matala korkotaso, pankkisääntelyn kiristyminen ja Suomen asuntomarkkinoiden kehityssuunta.
B.5	Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asemasta siinä	Hypo on emoyhtiö, jonka täysin omistama tytäryhtiö on Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Lisäksi Hypo omistaa 62,2 % Bostadsaktiebolaget Taoksesta ja 80,4 % kiinteistötytäryhtiö Asunto Oy Vanhaväylä 17:sta ja sillä on omistuksia osakkuusyhtiöissä.
B.9	Tulosennuste tai -arvio	Hypoon vuoden 2014 toimintakertomuksessa on todettu seuraavaa: "Suomen kansantalouden näkymät ovat vielä vaatimattomat eikä suhdanteiden odoteta tuovan nopeaa pirstystä asuntomarkkinatilanteeseen. Toimintaympäristön epävarmuudesta huolimatta Hypolla, asuntorahoituksen ja asumisen erikoistoimijana, on hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua halliten myös vuonna 2015. Arvioimme vuoden 2015 tuloksen yltävän vuoden 2014 tasolle maksuvalmiuden edelleen vahvistuessa. Osavuositarkastuksessa 30.9.2015 päättyneeltä yhdeksän kuukauden pituiselta jaksolta ennustetaan vuoden 2015 liikevoiton yltävän edellisen vuoden tasolle, jollei toimintaympäristössä tapahdu merkittäviä negatiivisia muutoksia. Toimintaympäristön epävarmuus luo epävarmuutta myös Hypon tuloskehitykseen."
B.10	Kuvaus historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitettyjen muistutusten luonteesta	Ei sovellu. Historiallisia taloudellisia tietoja koskevissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole esitetty muistutuksia.
B.12	Liikkeeseenlaskijaa koskevat valikoidut, historialliset taloudelliset tiedot, kehitysnäkymät ja merkittävät muutokset	Liikkeeseenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2013 ja 2014 sekä vuoden 2015 toisen osavuositarkastuksen kattamalla ajanjaksolla sivuilla 21-30 olevien taulukoiden mukaisesti. Liikkeeseenlaskijan kolmanteen osavuositarkastukseen sisältyvien keskeisten tunnuslukujen kehitys on luettavissa osavuositarkastuksen sivuilta 5-10. Osavuositarkastus on luettavissa Hypon verkkosivuilta: www.hypo.fi/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/ :

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014	2014	2013
Korkotuotot	15 658,9	10 426,6	10 259,0	21 070,7	17 663,2
Korkokulut	-12 045,8	-7 889,8	-7 132,3	-14 643,2	-12 373,0
KORKOKATE	3 613,1	2 536,8	3 126,7	6 427,5	5 290,2
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista					
Muista yrityksistä	0,0	0,0	84,0	84,0	98,0
Palkkio- ja komissiotuotot	2 616,4	1 857,7	1 817,7	3 658,9	2 747,6
Palkkio- ja komissiokulut	-36,3	-24,2	-25,4	-48,6	-24,2
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-848,9	-749,6	0,0	-101,0	
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,3	0,3	-0,6	-1,0	-1,7
Myytävässä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	1 745,8	1 251,9	890,2	2 880,8	103,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4 980,0	3 475,1	2 168,5	4 362,5	5 825,4
Liiketoiminnan muut tuotot	-2,0	-3,2	-2,8	-6,5	8,5
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-3 204,3	-2 067,6	-2 073,5	-4 662,6	-3 329,2
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-674,2	-433,5	-399,3	-1 110,6	-824,9
Muut henkilösivukulut	-70,6	-46,6	-103,7	-319,1	-99,7
Muut hallintokulut	-1 760,6	-1 169,3	-1 232,2	-2 763,0	-3 060,9
Hallintokulut yhteensä	-5 709,7	-3 717,0	-3 808,7	-8 855,4	-7 314,7
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-282,1	-181,9	-156,2	-312,1	-261,4
Liiketoiminnan muut kulut	-331,7	-227,7	-187,7	-560,1	-484,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	13,2	21,7	-179,6	-31,1	19,1
LIKEVOITTO	5 753,2	4 239,8	3 726,1	7 498,0	6 006,1
Tuloverot	-1 009,8	-763,5	-660,7	-1 330,3	-1 116,5
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO	4 743,4	3 476,3	3 065,4	6 167,7	4 889,7
VEROJEN JÄLKEEN	4 743,4	3 476,3	3 065,4	6 167,7	4 889,7
TILIKAUDEN VOITTO	4 743,4	3 476,3	3 065,4	6 167,7	4 889,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014	2014	2013
Tilikauden voitto	4 743,4	3 476,3	3 065,4	6 167,7	4 889,7
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	1 240,0	776,9	198,9	309,0	700,0
Myytävässä olevat rahoitusvarat	-1 256,2	-1 306,6	925,6	703,6	-110,3
	-16,1			1 012,7	589,7
Yhteisöverokannan muutos					
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero					1 074,7
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero					409,7
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero				0,0	275,1
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					1 759,5
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen		177,5	508,0	719,4	488,0

uudelleen arvostus	177,5				
Bostads Ab Taos omistussuuden					
muutoksen vaikutus	169,9	169,9	0,0		
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	331,3	-182,2	1632,5	1 732,0	2 837,2
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	5 074,7	3 294,1	4 697,9	7 899,7	7 726,9

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014	2014	2013
VASTAAVAA					
Käteiset varat	70 000,0	38 013,9	0,0	75 000,0	560,0
Keskuspankkirahoitukseen saamistodistukset					
Valtion velkasitoumukset					10 029,5
Muut	282 427,9	232 520,4	114 976,1	111 070,4	109 193,2
				111 070,4	119 222,7
Saamiset luottolaitoksilta					
Vaadittaessa maksettavat	21 057,4	31 780,6	25 753,0	35 085,8	16 932,4
Muut	2 884,5	1 075,9	4 250,7	159,3	43 915,0
	23 941,9	32 856,5	30 003,7	35 245,1	60 847,4
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä					
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	1 361 526,3	1 308 753,3	1 077 809,8	1 204 041,8	977 893,5
Saamistodistukset					
Muilta	5 064,4	5 078,0	4 026,5	5 090,7	1 999,4
	5 064,4	5 078,0	4 026,5	5 090,7	1 999,4
Osakkeet ja osuudet	115,9	115,9	113,4	113,4	113,4
Johdannaissopimukset	523,2	1 327,0	2 448,6	0,0	
Aineettomat hyödykkeet					
Muut pitkävaikutteiset menot	1 412,1	1 205,0	849,6	948,5	739,1
Aineelliset hyödykkeet					
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	61 743,9	62 165,2	49 081,1	54 356,9	46 068,6
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	971,8	950,8	825,4	842,6	828,3
Muut aineelliset hyödykkeet	375,2	386,6	299,9	273,4	298,8
	63 090,9	63 502,5	50 206,3	55 472,9	47 195,7
Muut varat	8 635,3	11 380,8	8 173,4	7 762,1	7 518,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	5 075,4	4 823,4	4 653,3	4 506,1	2 740,6
Laskennalliset verosaamiset	510,9	675,4	699,7	663,8	765,4
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 822 324,1	1 700 252,1	1 293 960,4	1 499 914,8	1 219 595,1

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014	2014	2013
VASTATTAVAA					
VIERAS PÄÄOMA					
Velat luottolaitoksille					
Keskuspankeille	20 000,0	20 000,0	54 000,0	35 000,0	40 000,0

Luottolaitoksille					
Vaadittaessa maksettavat	0,0	0,0	23 374,2	16 824,7	27 749,5
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	131 983,5	134 587,3	119 059,8	148 549,9	123 347,0
	151 983,5	154 587,3	196 434,0	200 374,6	191 096,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille					
Talletukset					
Vaadittaessa maksettavat	390 426,5	340 208,4	195 803,6	192 068,3	182 996,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	481 256,8	405 863,9	143 301,4	275 995,4	132 226,4
	871 683,4	746 072,3	339 105,1	468 063,7	315 222,7
Muut velat					
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	35 545,9	36 915,6	43 602,9	40 339,7	47 241,4
	907 229,3	782 987,8	382 708,0	508 403,4	362 464,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat					
Joukkovelkakirjalainat	504 860,7	506 271,7	469 769,4	518 423,4	417 847,3
Muut	100 399,8	104 372,3	103 385,4	130 028,7	116 404,0
	605 260,5			648 452,1	534 251,3
Johdannaissopimukset	7 139,6	5 794,2	6 350,5	7 856,7	3 035,5
Muut velat					
Muut velat	19 313,3	15 000,1	6 307,1	8 125,9	7 184,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	8 348,7	5 892,7	5 986,7	4 551,0	4 490,9
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla					
Muut	13 962,8	17 962,8	22 793,3	17 962,1	21 834,7
Laskennalliset verovelat	8 619,1	8 696,6	8 035,3	8 796,5	7 744,3
OMA PÄÄOMA					
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot					
Vararahasto	22 795,2	22 795,2	22 793,8	22 793,8	22 790,4
Käyvän arvon rahasto					
Rahavirran suojauksesta	-1 415,1	-1 878,1	-2 765,2	-2 655,1	-2 964,1
Käypään arvoon arvostamisesta	-448,2	-498,6	1 029,9	807,9	104,3
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	1 384,9	1 384,9	996,0	1 207,4	488,0
Vapaat rahastot					
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	45 483,6	45 483,6	39 147,4	39 147,4	34 261,1
Tilikauden voitto	4 743,4	3 476,3	3 065,4	6 167,7	4 889,7
	100 467,3	98 686,7	92 190,8	95 392,6	87 492,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 822 324,1	1 700 252,1	1 293 960,4	1 499 914,8	1 219 595,1

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Perus- pääoma	Vara-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	5 000,0	22 789,4	-3 449,5	22 923,5	32 502,6	79 766,0
Tilikauden voitto					4 889,7	4 889,7
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus					1 759,5	1 759,5
Voittovarojen käyttö		1,0			-1,0	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			1,0			1,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 147,0			1 147,0
Laskennallisten verojen muutos			-448,0			-448,0

Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-50,3			-50,3
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-103,6			-103,6
Laskennallisten verojen muutos			43,6			43,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			610,0			610,0
Laskennallisten verojen muutos			-122,0			-122,0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	1,0	1 077,7	0,0	1 758,5	2 837,2
Oma pääoma 31.12.2013	5 000,0	22 790,4	-2 371,8	22 923,5	39 150,8	87 492,9
1 000 €						
Oma pääoma 1.1.2014	5 000,0	22 790,4	-2 371,8	22 923,5	39 150,8	87 492,9
Tilikauden voitto					6 167,7	6 167,7
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3,4			-3,4	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-542,1			-542,1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			928,4			928,4
Laskennallisten verojen muutos			-77,3			-77,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			3 760,4			3 760,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-2 880,8			-2 880,8
Laskennallisten verojen muutos			-175,9			-175,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			899,2			899,2
Laskennallisten verojen muutos			-179,8			-179,8
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	3,4	1 732,0	0,0	-3,4	1 732,0
Oma pääoma 31.12.2014	5 000,0	22 793,8	-639,8	22 923,5	45 315,1	95 392,6
1 000 €						
Oma pääoma 1.1.2015	5 000,0	22 793,8	-639,8	22 923,5	45 315,1	95 392,6
Kauden voitto					3 476,3	3 476,3
Muut laajan tuloksen erät						
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus		0,5			169,4	169,9
Voittovarojen käyttö		0,9			-0,9	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			352,0			352,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			619,1			619,1
Laskennallisten verojen muutos			-194,2			-194,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-2 382,8			-2 382,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			749,6			749,6
Laskennallisten verojen muutos			326,6			326,6
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			221,9			221,9
Laskennallisten verojen muutos			-44,4			-44,4
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	1,4	-352,1	0,0	168,5	-182,2
Oma pääoma 30.6.2015	5 000,0	22 795,2	-991,9	22 923,5	48 959,9	98 686,7

	Peruspääoma	Vararahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voittovarot	Yhteensä
(1000 €)						
Oma pääoma 1.1.2015	5 000.0	22 793.8	-639.8	22 923.5	45 315.1	95 392.6
Kauden voitto					4 743.4	4 743.4
Muut laajan tuloksen erät						
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus		0.5			169.4	169.9
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus						
Voittovarojen käyttö		0.9			-0.9	0.0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			528.6			528.6
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 021.4			1 021.4
Laskennallisten verojen muutos			-310.0			-310.0
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-2 419.1			-2 419.1
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			848.9			848.9
Laskennallisten verojen muutos			314.0			314.0
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset			221.9			221.9
voitot/tappiot						
Laskennallisten verojen muutos			-44.4			-44.4
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0.0	1.4	161.4	0.0	168.5	331.3
Oma pääoma 30.9.2015	5 000.0	22 795.2	-478.4	22 923.5	50 227.0	100 467.3

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014	2014	2013
Liiketoiminnan rahavirta					
Saadut korot	15 030,5	10 040,6	9 061,4	20 586,8	17 051,7
Maksetut korot	-8 696,9	-6 501,2	-5 948,7	-15 177,7	-13 146,9
Palkkiotuotot	2 365,7	1 718,6	1 750,9	3 665,9	2 712,4
Palkkiokulut	-36,3	-24,2	-25,4	-48,6	-24,2
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-848,6	-749,3	-0,6	-101,9	-1,7
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	1 745,8	1 251,9	890,2	2 880,8	103,6
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4 883,0	3 780,9	1 406,3	3 246,5	5 666,4
Liiketoiminnan muut tuotot	-7,0	-3,2	-2,8	-6,5	8,5
Hallintokulut	-6 147,6	-4 505,4	-3 792,5	-7 778,7	-6 925,4
Liiketoiminnan muut kulut	-340,1	-229,7	-201,9	-703,9	-583,5
Luotto- ja takaustappiot	13,2	21,7	-179,6	-31,1	19,1
Tuloverot	-550,5	-477,6	-314,8	-1 227,2	-145,9
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	7 411,2	4 323,2	2 642,6	5 304,4	4 734,1
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)					
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-149 696,5	-101 638,8	-102 568,4	-228 501,9	-250 828,1
Sijoituskiinteistöt	-8 713,4	-8 646,6	-1 479,6	-4 180,8	8 966,6
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-158 409,9	-110 285,4	-104 048,0	-232 682,8	-241 861,4
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)					
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	403 620,2	278 008,6	23 882,4	152 841,0	46 695,1
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	403 620,2	278 008,6	23 882,4	152 841,0	46 695,1
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	252 621,5	172 046,4	-77 522,9	-74 537,4	-190 432,3
Investointien rahavirrat					
Käyttöomaisuuden muutos	-976,6	-659,7	-264,9	-510,5	-698,3
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-2,4	-2,4	0,0		
Saadut osingot	0,0	0,0	84,0	84,0	98,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-979,0	-662,1	-180,9	-426,5	-600,3
Rahoituksen rahavirrat					
Pankkilainat, uudet nostot	35 016,8	28 673,3	71 951,4	364 062,2	164 031,7
Pankkilainat, takaisinmaksut	-83 407,9	-74 460,5	-66 613,9	-354 784,2	-160 224,9
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-1 342,2	-3 308,7	-2 379,8	-6 073,1	-7 813,6
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	72 713,1	63 500,0	102 261,8	258 330,7	358 465,8
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-85 966,1	-78 070,0	-49 078,9	-152 547,2	-135 966,4
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	190 037,0	138 391,1	108 153,3	274 108,8	255 952,2
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-219 665,9	-164 047,5	-121 171,9	-260 484,1	-240 330,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	21,2	10,4	960,8	967,4	21 501,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 020,5	-9,8	-2,2	-4 839,9	-346,5
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-96 614,4	-89 321,7	44 080,5	118 740,5	255 268,6
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	155 028,1	82 062,6	-33 623,3	43 776,6	64 236,1
Rahavarat tilikauden alussa	226 406,2	226 406,2	182 629,5	182 629,5	118 393,5
Rahavarat tilikauden lopussa	381 434,2	308 468,8	149 006,3	226 406,2	182 629,5

RAHAVAROJEN MUUTOS

155 028,1

82 062,6

-33 623,3

43 776,6

64 236,1

KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNEKVUOSITTAIN

1000 €	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013
Korkotuotot	5 347,4	5 464,3	5 303,6	4 955,3	5 163,0
Korkokulut	-3 718,5	-3 792,4	-3 707,1	-3 425,2	-3 189,5
KORKOKATE	1 629,0	1 671,9	1 596,6	1 530,1	1 973,5
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			84,0		28,0
Palkkiotuotot	1 089,8	751,4	1 096,7	721,0	698,6
Palkkiokulut	-8,4	-14,7	-17,0	-8,4	-4,1
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-101,0				
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,3	-0,1	-0,4	-0,2	-0,6
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	545,8	1 444,8	388,7	501,5	90,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 609,5	584,5	977,2	1 191,3	1 645,2
Liiketoiminnan muut tuotot	-1,7	-2,0	2,4	-5,2	-15,7
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 479,3	-1 109,8	-801,8	-1 271,7	-1 152,3
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-502,1	-209,2	-162,0	-237,3	-438,4
Muut henkilösivukulut	-178,1	-37,3	-59,0	-44,7	-38,7
Muut hallintokulut	-880,7	-650,1	-594,5	-637,7	-878,0
Hallintokulut yhteensä	-3 040,3	-2 006,4	-1 617,3	-2 191,4	-2 507,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-79,5	-76,5	-76,6	-79,6	-77,3
Liiketoiminnan muut kulut	-201,8	-170,6	-58,0	-129,7	-130,7
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	143,0	5,5	-185,3	5,7	-9,2
Liikevoitto	1 584,1	2 187,8	2 191,0	1 535,1	1 690,3
Tuloverot	-278,1	-391,5	-391,3	-269,4	-220,6
VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,7
TILIKAUDEN VOITTO	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1000 €	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013
Kauden voitto	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,8
Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	-92,4	202,5	-190,5	389,4	-237,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-89,6	-132,3	692,4	233,2	-149,0
	-182,0	70,2	501,9	622,6	-385,9
Yhteisöverokannan muutos					
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero					1 074,7
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero					409,7
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero					275,1
	0,0	0,0	0,0	0,0	1 759,5
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	211,4		508,0		589,9

Muut laajan tuloksen erät yhteensä	29,3	70,2	1 009,9	622,6	1 963,5
KAUDEN LAAJA TULOS	1 335,4	1 866,4	2 809,6	1 888,3	3 433,2

KONSERNIN OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS

1000 €	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014	2014	2013
Oma pääoma	100 467,3	98 686,7	92 190,8	95 392,6	87 492,9
Käyvän arvon rahasto	1 415,1	1 878,1	1 701,7	1 847,1	2 762,5
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-1 384,9	-1 384,9	-996,0	-1 207,4	-488,0
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-5 720,3	-5 701,4	-5 485,8	-5 515,1	-4 938,2
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	94 777,2	93 478,6	87 410,7	90 517,3	84 829,2
Aineettomat hyödykkeet	-1 129,6	-964,0	-679,7	-758,8	-591,2
Ydinpääoma (CET1)	93 647,5	92 514,6	86 731,0	89 758,5	84 238,0
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä					
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta					
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0	0,0		
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	93 647,5	92 514,6	86 731,0	89 758,5	84 238,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0	1 063,5	807,9	201,6
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	93 647,5	92 514,6	87 794,5	90 566,4	84 439,6
Riskipainotetut erät yhteensä	678 434,9	643 165,3	605 700,1	595 458,2	572 825,0
josta luottoriskin osuus	651 902,3	616 632,6	581 691,1	568 925,6	548 816,0
josta markkinariskin osuus	0,0	0,0	0,0		
josta operatiivisen riskin osuus	26 532,7	26 532,7	24 009,0	26 532,7	24 009,0
josta muiden riskien osuus	0,0	0,0	0,0	0,0	
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	13,80	14,38	14,32	15,07	14,71
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	13,80	14,38	14,32	15,07	14,71
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	13,80	14,38	14,49	15,21	14,74

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti myös vertailuvuoden 2013 osalta.

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Negatiiviset realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin ja positiiviset toissijaisiin pääomiin.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT	IFRS 1-9/2015	IFRS 1-6 / 2015	IFRS 1-6 / 2014	IFRS 2014	IFRS 2013
Konserni					
Liikevaihto, milj. €				32,7	27,1
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €				7,5	6,0
Liikevoitto/liikevaihto, %				22,9	22,2
Oman pääoman tuotto % (ROE)				6,7	5,8
Koko pääoman tuotto % (ROA)				0,5	0,5
Omavaraisuusaste, %	4,6	4,9	5,5	6,4	7,2
Vakavaraisuussuhde, %				15,2	14,7
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	13,8	14,4	14,3	15,1	14,7
Omat varat (TC), milj. €				90,6	84,4

Ydinpääoma (CET1), milj. €	93,7	92,5	86,7	89,8	84,2
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €				48,4	45,8
Kulu-tuotto-suhde, %	52,4	49,5	51,5	56,4	57,4
Henkilöstömäärä keskimäärin *				52	36
Palkat ja palkkiot, milj. €				4,1	2,9
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,22	0,24	0,19	0,23	0,14
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	41,7	43,0	47,9	44,9	50,0
Talletukset / Luotot, %				42,1	36,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1.361,5	1.308,8	1.077,8	1 204,0	977,9
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	873,7	748,1	379,3	507,4	359,7
Taseen loppusumma, milj. €	1.822,3	1.700,3	1.294,0	1 499,9	1 219,6

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

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti myös vertailuvuoden 2013 osalta.

TUNNUSLUKIJEN JA VAKAVARAISUUDEN LASKENTAKAAVAT

Liikevaihto = korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot

Oman pääoman tuotto % (ROE) = $\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$

Koko pääoman tuotto % (ROA) = $\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$

Omavaraisuusaste % = $\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$

Vakavaraisuus % = $\frac{\text{omat varat}}{\text{kokonaisriski}} \times 100$

Kulu-tuotto-suhde = $\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$

Hypon viimeisin tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2014 päättynyttä tilikautta ja yleisluonteisesti tarkastettu osavuositarkastus 30.9.2015 päättynyttä katsauskautta. Jälkimmäisen päivämäärän jälkeen Hypon tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta eikä sen tulevaisuudennäkymissä ole tapahtunut merkittävää kielteistä muutosta.

- B.13 Kuvaus Liikkeeseenlaskijaan liittyvistä viimeaikaisista tapahtumista, jotka ovat ratkaisevia arvioitaessa Liikkeeseenlaskijan maksukykyä** Ei sovellu. Hypon tiedossa ei ole sellaisia Hypoon liittyviä viimeaikaisia tapahtumia, jotka olisivat ratkaisevia arvioitaessa Hypon maksukykyä.
- B.14 Liikkeeseenlaskijan riippuvuus muista konserniin kuuluvista yksiköistä** Ei sovellu. Hypo on konsernin emoyhtiö, joka ei ole riippuvainen muista konserniin kuuluvista yhtiöistä.
- B.15 Kuvaus Liikkeeseenlaskijan päätoimialoista** Hypo-konserni on asunorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakkaitaan internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevista asiakastiloistaan. Hypo-konsernin päätoimipaikka on Helsinki.
- Hypo harjoittaa luottolaitosluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa. Hypon tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle.
- Hypön omistamat vuokrattavaksi tarkoitettut huoneistot ja tontit sijaitsevat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla. Huoneistojen lisäksi Hypo vuokraa aika ajoin lunastettavia tontteja asunto-osakeyhtiöille pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla sekä osittain omistamiaan asuntoja asunnon omistajille. 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 luonne** Ei sovellu. Hypo 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 Liikkeeseenlaskijalle tai sen velkapapereille laaditut luottokelpoisuusluokitukset** Hypolla, mutta ei sen arvopapereilla, on luottoluokituslaitoksen antama luottokelpoisuusluokitus tämän Ohjelmaesitteen päivämääränä. Tämän Ohjelmaesitteen päivämääränä Liikkeeseenlaskijalla on pitkä- ja lyhytaikainen vastapuoliluottoluokitus BBB/A-3, jonka on antanut Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited.

Lainaosuudelle tullaan hakemaan luottoluokitus.

Jakso C – Arvopaperit

- C.1 Tarjottavien arvopapereiden tyyppi ja laji** Hypo voi laskea Ohjelman alla liikkeeseen (i) vakuudettomia lainaosuuksia, joilla on sama etuoikeus kuin Hypon muilla vakuudettomilla sitoumuksilla, sekä (ii) debenttureja. Lainaosuudet lasketaan liikkeeseen Euroclear Finland Oy:n ("Euroclear Finland") arvo-osuusjärjestelmän arvo-osuuksina. Liikkeessä olevien lainojen enimmäismäärä on enintään 1,5 miljardia euroa.

Lainaosuudella on sama etuoikeus kuin Hypon muilla vakuudettomilla sitoumuksilla

Lainaosuudet lasketaan liikkeeseen sarjoina ("Sarjalaina") ja jokaisen Sarjalainan lainaosuuksiin soveltuvat identtiset ehdot (lukuunottamatta hintaa, liikkeeseenlaskupäivää

ja koronlaskun alkamispäivää, jotka voivat olla, mutta eivät välttämättä ole, identtisiä) koskien valuuttaa, arvonmäärittystä, korkoa tai maturiteettia tai muutoin. Edelleen yksittäisiä lainaosuuksia voidaan laskea liikkeeseen olemassa olevan Sarjalainan osana.

Sarjalainan numero on 1/2015.

Yksittäisen lainaosuuden numero on 1.

Lainaosuuden ISIN-tunnus on FI4000186614.

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

C.5 Rajoitukset luovutettavuudessa Tämän Ohjelmaesitteen jakeluun liittyy rajoituksia Yhdysvalloissa, Australiassa, Kanadassa, Japanissa, Hong Kongissa, Singaporessa ja muissa maissa, joihin Lainaosuuksien toimittaminen olisi kiellettyä tai joissa Lainaosuuksien tarjoaminen, myynti, jälleenmyynti, luovuttaminen tai toimittaminen, suoraan tai epäsuorasti, ei ole sallittua.

Lainaosuuksia ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen ("Yhdysvaltain Arvopaperilaki") mukaisesti eikä niitä tarjota tai myydä Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin eikä Yhdysvaltain kansalaisen puolesta tai lukuun. Edellä mainitusta poikkeuksen muodostavat tietyt transaktiot, joihin soveltuu Yhdysvaltain Arvopaperilaissa määritelty poikkeus rekisteröintivaatimuksissa.

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

Debentuurilainoilla on huonompi etuoikeus kuin Hypon muilla sitoumuksilla. Debentuurilainaa ei voi käyttää vastasaatavan kuittaukseen.

C.9 Korko, takaisinmaksu ja tuotto Lainaosuudelle maksetaan kiinteää tai vaihtuvaan viitekorkoon sidottua korkoa. Koron laskeminen alkaa lainaosuuden liikkeeseenlaskupäivästä.

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

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

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

Lainaosuuden korko on 6 kuukauden EURIBOR +0,9 % p.a.

Koronmaksupäivät ovat 4. joulukuuta ja 4. kesäkuuta, alkaen 4. kesäkuuta 2016 ja päättyen lainaosuuden takaisinmaksupäivänä.

Lainaosuuden takaisinmaksupäivä on 4. joulukuuta 2018.

Lainaosuuden emissiokurssi on kiinteä 100 prosenttia.

Lainaosuuden efektiivinen tuotto liikkeeseenlaskupäivänä emissiokurssin ollessa 100 on sama kuin lainan korko.

Lainaosuuksien omistajien edustus: Ei sovellu.
Lainaosuuksien omistajilla ei ole nimitetty edustajaa.

C.10 Mahdollinen yhteys johdannaiseen

Ei sovellu. Korko ei ole yhteydessä johdannaiseen.

C.11 Listalleotto

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

Lainaosuus *haetaan* listattavaksi Helsingin Pörssin pörssilistalle.

Listauksen arvioitu alkamisaika on joulukuu 2015.

Jakso D – Riskit

D.2 Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit

- Suomen talouden heikko tilanne ja kehitys voivat vaikuttaa haitallisesti Hypo-konsernin liiketoimintaan ja toiminnan tuloksiin
- Liikkeeseenlaskija on altis luottoriskille, millä tarkoitetaan tilannetta, jossa Hypolle koituu tappioita, kun Hypon tai jonkun sen tytäryhtiön vastapuoli, yleensä velallinen, ei pysty täyttämään velvoitteitaan
- Hypo-konserni on altis asumisen lainoittamista turvaavien vakuuksien arvon alentumiselle. Asunto- ja kiinteistövuokaudet ovat Hypo-konsernin tärkein vakuusmuoto.
- Hypo-konserni on altis riskille koskien talletusten menettämistä
- Hypolle tai lainaosuuksille, lainoille tai muille arvopapereille annetut luottoluokitukset voivat alentua, ne voidaan peruuttaa tai ne eivät säily entisellään, eivätkä ne välttämättä heijasta kaikkia niitä riskejä, joita lainaosuuksiin sijoittaminen sisältää
- Erilaiset operatiiviset tappiot, johtuen muun muassa virheistä, ulkoistamisesta, asiakkaiden, myyjien, alihankkijoiden, yhteistyökumppaneiden ja muiden kolmansien kanssa tehtävien liiketoimien tai sopimusten dokumentoinnin tai valtuutusten tai lupien puutteellisuudesta, asiakasvalituksista, laiminlyönneistä sääntelyn noudattamisesta, varojen suojaamattomuudesta, puutteista turvallisuudessa, luonnonkatastrofeista, ongelmista ulkoisissa järjestelmissä, tai sopimuksellisten tai muiden velvoitteiden laiminlyönneistä, voivat vaikuttaa haitallisesti Hypon liiketoimintaan
- Hypo-konserni voi menettää tärkeitä henkilöitä ylemmästä johdosta tai muusta avainhenkilöstöstä, tai voi epäonnistua tällaisten henkilöiden rekrytoinnissa
- Hypon strategian epäonnistuminen tai epäonnistuminen sen toteuttamisessa voi tulevaisuudessa vaikuttaa haitallisesti Hypon liiketoimintaan, kasvuun ja tulokseen.
- Hypo-konserni on altis verolainsäädännön muutoksista ja veronkorotuksista johtuville riskeille
- Suomi on implementoinut Euroopan Unionin direktiivin luottolaitosten tervehdyttämisestä ja likvidaatiosta, ja direktiivin nojalla annettu sääntely antaa viranomaisille mahdollisuuden toteuttaa joukon erilaisia toimenpiteitä sellaisten rahoituslaitosten kanssa, jotka eivät onnistu täyttämään niille asetettuja vaatimuksia. Mikäli Liikkeeseenlaskija joutuisi viranomaisten toteuttamien tervehdyttämis- ja likvidaatiotoimenpiteiden kohteeksi, Lainaosuuksiin saatetaan tehdä arvonalennuskirjauksia, mikä saattaa johtaa siihen, että Lainaosuuksien haltijat menettävät investoimansa rahamäärän kokonaan tai osittain
- Hypo-konserni ei välttämättä saa rahoitusta kilpailukykyisillä ehdoilla tai lainkaan ja voi epäonnistua olemassa olevien velkojen takaisinmaksussa

- Likviditeettiriski on olennainen Hypo-konsernin liiketoiminnassa
- Hypo-konsernin taseen pitkän aikavälin tai rakenteellinen jälleärahoitusriski voi uhata luotonannon jatkuvuutta ja Hypo-konsernin taloudellista asemaa
- Realisoitunut lyhyen aikavälin maksukykyisyysriski voi aiheuttaa vaikeuksia maksuvelvoitteiden täyttämiseksi
- Vakavaraisuussuhdelukujen heikkenemisellä tai epätydyttävällä tasolla voisi olla vaikutuksia Hypo-konsernin toimintakykyyn
- Saatavien ja vastuiden maturiteettien välinen epätasapaino voi nostaa jälleärahoituskuluja ja sillä voi olla merkittävä haitallinen vaikutus Hypon maksukykyyn
- Markkinahintariskin materialisoituminen voi edellyttää Hypo-konsernilta arvonalennuksia ja arvonalentumistappioiden kirjauksia, joilla voi olla merkittävä haitallinen vaikutus Hypo-konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoimien tulokseen
- Korkotasojen heilahtelulla voi olla merkittävä haitallinen vaikutus Hypon taloudelliseen asemaan
- Hypo-konserni on altis rakenteellisille valuuttakurssiriskeille, mikä merkitsee valuuttakurssien heilahtelusta johtuvien tappioiden mahdollisuutta ja vaikuttaisi siten Hypo-konsernin tulokseen
- Asuntokiinteistöntonttien tai asunto-osakeyhtiön osakkeiden käypä arvo voi laskea
- Tuotot omistusosuuksista voivat laskea, minkä lisäksi voi ilmetä muita lopullisia tappioita
- Vakuudellisten kiinteistöjen sijainnin keskittyminen voi vaikuttaa haitallisesti Hypo-konsernin liiketoimintaan

D.3 Arvopapereihin liittyvät riskit

- Lainaosuudet eivät välttämättä ole sopiva sijoituskohte kaikille sijoittajille. Jokaisen mahdollisen sijoittajan on, muun muassa, pystyttävä arvioimaan mahdollisia skenaarioita taloudellisten tekijöiden, korkotekijöiden ja muiden tekijöiden vaihtelulle, mitkä voivat vaikuttaa sijoituksen arvoon, sekä kykyään kantaa sijoitukseen liittyvät riskit.
- Lainaosuuksille ei anneta vakuutta. Jos Hypo tulee maksukyvyttömäksi, ja johtuen siitä, että lainaosuuksille ei ole annettu vakuutta, sijoittaja voi menettää sijoitetun pääoman ja/tai koron kokonaan tai osittain.
- Lainaosuudet ovat alttiita valuuttakurssisiin ja valuuttasäännöstelyyn liittyville riskeille. Sijoittajan valuutan vahvistuminen suhteessa valuuttaan, johon Lainaosuudet ovat sidottuja, vähentää (i) sijoittajan lainaosuuksista saaman tuoton vasta-arvoa, (ii) sijoittajalle maksettavan lainaosuuksien pääoman vasta-arvoa ja (iii) lainaosuuksien markkinahinnan vasta-arvoa. Myös valuuttasäännöstelyllä voi olla negatiivisia vaikutuksia valuuttakurssisiin sijoittajan valuutassa mitattuna.
- Markkinakorkotasojen muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti lainaosuuksien arvoon.
- Lainaosuuksiin kohdistuvan oikeustoimien toteutuminen on riippuvainen Euroclear Finlandin toiminnoista ja järjestelmistä. Lainaosuuksien haltijat ovat riippuvaisia Euroclear Finlandin järjestelmästä, tai, soveltuessaan, Clearstreamin tai muun selvitysyhtiön, joka on vastuussa Lainaosuuksiin liittyvien siirtojen ja maksujen suorittamisesta sekä tiedon jakamisesta Liikkeeseenlaskijan kanssa, järjestelmästä.
- Lainaosuuksien ehtojen muutokset sitovat kaikkia lainaosuuksien haltijoita riippumatta siitä, oliko lainaosuuden haltija paikalla kokouksessa vai ei. Ohjelman yleisten ehtojen muutokset ja muut lainaosuuksien haltijoiden kokouksissa tehdyt päätökset eivät välttämättä ole kaikkien lainaosuuksien haltijoiden edun mukaisia.
- Takeita lakien tai käytäntöjen muuttumisesta tai siitä miten tällaiset muutokset vaikuttavat lainaosuuksien arvoon ja/tai lainaosuuksien haltijoiden asemaan ei ole.
- Lainaosuuksille ei välttämättä kehity aktiivisia jälkimarkkinoita. Lainaosuuksien voimassaoloaikana ja Lainaosuuden myyminen ennen eräpäivää saattaa johtaa myyntivoittoihin tai -tappioihin.

Jakso E – Tarjous

- E.2b Varojen käyttö** Lainaosuuksien liikkeeseenlaskuilla hankitut varat ovat osa Hypon varainhankintaa ja se käyttää varat tavanomaiseen liiketoimintaansa.
- E.3 Tarjousehdot** *Liikkeeseenlaskun luonne: Vakuudeton lainaisuus.*
Merkintäaika: 27.11.2015
Ehto lainaosuuksien liikkeeseenlaskun toteuttamiselle: Ei sovellu
Ilmoitus liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä: Tieto liikkeeseenlaskun peruuttamisesta tai merkinnän keskeyttämisestä ylimerkinnän johdosta on saatavilla merkintäpaikoista ja verkkosivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/sijoittajille/ohjelmaesite-2015-ja-lainakohtaiset-ehdot/>.
- Mikäli liikkeeseenlasku peruutetaan tai merkintöjä pienennetään ylimerkinnän johdosta, liikkeeseenlaskija maksaa merkinnästä maksetun rahamäärän takaisin merkitsijän ilmoittamalle tilille viiden (5) pankkipäivän kuluessa peruutus- tai pienennyksestä päättämispäivästä lukien.
- E.4 Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat** Lainaosuuksien järjestäjien ja mahdollisten muiden merkintäpaikkojen intressit: rahoitusmarkkinoilla tavanomaiset liiketoimintaintressit
- E.7 Sijoittajalta veloitettavat kustannukset** Hypo ei veloita sijoittajalta lainaosuuksien liikkeeseenlaskuun tai tarjoamiseen liittyviä maksuja. Lainaosuuksien järjestäjä(t) ja mahdolliset muut merkintäpaikat voivat tällaisia maksuja veloittaa, jolloin ne perustuvat sijoittajan sekä järjestäjän tai mahdollisen muun merkintäpaikan väliseen sopimukseen.
- Lainaosuuksien järjestäjä(t) ei(vät) veloita sijoittajilta lainaosuuksien liikkeeseenlaskuun liittyviä maksuja.*