

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JOUKKOVELKAKIRJALAINA 1/2004 LAINAKOHTAISET EHDOT

Nämä lainakohtaiset ehdot muodostavat yhdessä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 28.5.2004 päivätyn joukkovelkakirja-ohjelman yleisten lainaehtojen kanssa tämän lainan ehdot. Yleisiä ehtoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehtoissa ei ole toisin määrätty.

Lainan nimi: Tuot-	Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjalaina 1/2004 Osake- to
Liikkeeseenlaskija:	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Lainan järjestäjä:	Nordea Pankki Suomi Oyj
Lainan välittäjä(t):	Nordea Pankki Suomi Oyj
Maksuasiamies:	Nordea Pankki Suomi Oyj
Lainan pääoma ja valuutta:	Enintään 20.000.000 euroa
Lainan etuoikeusasema:	Sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla
Velkakirjojen muoto:	Paperimuotoinen
Velkakirjojen nimellisarvo ja litterointi:	10.000 euroa
Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä:	50.000 euroa
Merkintäpalkkio:	Ei
Selvitys siitä, onko velkakirjat asetettu nimetylle henkilölle vai haltijalle:	Asetettu haltijalle
Liikkeeseenlaskupäivä:	22.11.2004
Emissiokurssi:	Vaihtuva, n. 100%
Takaisinmaksupäivä:	3.12.2014
Takaisinmaksumäärä:	Lainan pääoman nimellisarvo
Merkintäaika:	22.11. – 3.12.2004
Merkintäpaikka:	Nordea Pankki Suomi Oyj:n Yksityispankki, Nordea Private Wealth Management ja Suomen Hypoteekkiyhdistys
Merkinnän maksu:	Maksetaan merkittäessä
Korko:	Indeksihyvitys, ks. Yleiset lainaehdot kohta 8.3.
hy-	Velkakirjojen pääomalle ei kerry korkoa, mutta vuosittain 3.12 jokaisen velkakirjan pääomalle maksetaan indeksihyvitys. Ensimmäinen indeksi- hyvitys maksetaan 3.12.2005. Indeksihyvitys on vuosina 2005 ja 2006 kiin- teä 4,50 % velkakirjan nimellispääomasta. Vuosina 2007 – 2014 indeksi hyvitys lasketaan Viiteindeksin annualisoidun muutoksen perusteella, on kuvattu tarkemmin näiden ehtojen kohdassa Indeksihyvitys.
joka	Indeksihyvitys on aina vähintään 0 % ja korkeintaan 7.00 %. Mikäli kol- mena vuonna maksettu indeksihyvitys on ollut 7.00 %, maksetaan laina- ajan loppuajalta indeksihyvitys 7.00 % indeksin kehityksestä riippumatta.

Koron vähimmäis/enimmäismäärä:	Vuotuisen indeksihyvityksen vähimmäismäärä on 0 % ja enimmäismäärä 7.00 % velkakirjan nimellisarvosta.
Liikkeeseenlaskijan oikeus ennaikaiseen takaisinmaksuun:	Ei
Velkojan oikeus vaatia ennaikaista takaisinmaksua:	Ei
Muut ehdot:	Liikkeeseenlaskijalla on oikeus peruuttaa liikkeeseenlasku perustuen muuttuneeseen markkinatilanteeseen, merkintävilkkauden jäädessä alhaiseksi (saatuja merkintöjä alle 5 miljoonaa euroa) tai jos tapahtuu jotain sellaista, joka Liikkeeseenlaskijan harkinnan mukaan voi vaarantaa järjestyksen onnistumisen

TIEDOT JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LIIKKEESEENLASKUSTA

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla laina lasketaan liikkeeseen:	Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen 25.10.2004 tekemän päätöksen perusteella
Liikkeeseenlaskun luonne:	Ns. yksittäinen laina
Merkintäoikeudet:	Merkintäoikeutta ei ole rajattu
Merkintä- tai kauppahinnan maksutapa sekä merkintäpaikat:	Ks. Yleiset lainaehdot kohta 5.
Merkintäaika:	22.11. – 3.12.2004
Velkakirjojen/Merkityn Lainan toimitustapa- ja aikataulu:	Ks. Yleiset lainaehdot kohta 6.
Emissiokurssi:	Vaihtuva, n. 100 %
Merkintäsitoumukset:	Ei
Pörssilistaus:	Kyllä
Vakuus	Ei
Arvio pörssilistauksen alkamisesta:	Helmikuu 2005
Lainan tuotto(huomioiden mahdollinen merkintäpalkkio) ja duraatio:	Lainan efektiivinen tuotto sijoittajalle riippuu Indeksihyvityksestä, joka maksetaan laina-aikana vuosittain 3.12, ja joka määräytyy vuosina 2007-2014 Viiteindeksin kehityksen mukaisesti. Vuosina 2005 ja 2006 indeksihyvitys on kiinteä 4.50 %. Mikäli vuosina 2007-2014 maksettava Indeksihyvitys on maksimi 7.00 % on efektiivinen tuotto 6.4% ja duraatio 7,85. Mikäli vuosina 2007-2014 maksettava Indeksihyvitys on minimi 0.00 % on efektiivinen tuotto 0.9 % ja duraatio 9,25.
Lainan ISIN-koodi:	FI0003016980
Lähdevero:	v. 2004 29 % ja v. 2005 28 %
Arvio lainan liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta sekä suunniteltu	

käyttötapa:

Enintään n.20.000.000 euroa, josta n. 0.1 % on liikkeeseenlaskukustannuksia. Laina on osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.

Merkittävät tiedot liikkeeseenlaskijan liiketoiminnan kehityksestä viimeisen tilikauden päättymisen tai osavuositarkastuksen jälkeiseltä ajalta.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen osavuositarkastus tammi-kesäkuulta on julkistettu 18. elokuuta 2004.

Lainakannan kasvun lisäksi Hypoteekkiyhdistyksen tase kasvaneen tänä ja ensi vuonna lainakannan kasvua enemmän. Sijoitukset asuntoihin ja asuintalontteihin lisääntyvät Hypoteekkiyhdistyksen asuntorahoituksen erikoistuotteiden kysynnän kasvun myötä ja siitä huolimatta, että omistettuja vanhoja asuntoja ja kiinteistöjä on realisoitu ja tullaan realisimaan. Näitä tasetta kasvattavia uusia tuotteita ovat käänteiset asuntokaupat, Hypon osamistusasunnot ja isojen rakennusliikkeiden kanssa tehdyt Hypon tonttikonseptikaupat. Näillä sijoituksilla ei katsota olevan vaikutusta Hypoteekkiyhdistyksen osavuositarkastuksessa 30.6.2004 annettuun rahoituskatetta ja vuositulosta koskevaan arvioon.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tiedossa ei ole muita liikkeeseenlaskettavan joukkovelkakirjalainan arvoon olennaisesti vaikuttavia seikkoja pankin tuloksen muodostumisessa tai varallisuusasemassa, joita ei ole selvitetty tässä esitteessä.

Helsingissä, 19. päivänä marraskuuta 2004.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

INDEKSIHYVITYS

Kullekin velkakirjan nimellispääomalle maksettava indeksihyvityksen määrä lasketaan seuraavasti:

Vuosina 2005 ja 2006 Indeksihyvitys on kiinteä 4.50 % velkakirjan nimellispääomasta.

Vuosina 2007-2014 Indeksihyvitys on Annualisoitu Viiteindeksin Arvonmuutos, ja sen laskee Laskenta-asiamies seuraavan kaavan mukaan:

$$\left[\left\{ \left(\frac{A(i)}{A(0)} \right)^{[1/i]} \right\} - 1 \right] \times \text{velkakirjan nimellispääoma}$$

jossa

A(i) on EURO STOXX 50 (Price) Index -indeksin Tarkasteluarvo Tarkastelupäivänä i

A(0) on EURO STOXX 50 (Price) Index -indeksin Lähtöarvo.

Vuotuinen Indeksihyvitys vuosina 2007-2014 on aina suurempi tai yhtä suuri kuin 0 % ja maksimissaan 7.00 % ja ehdollinen Tuottolukitukselle.

Tuottolukituksella tarkoitetaan, mikäli Vuotuinen Indeksihyvitys on ollut 7.00 % vähintään kolmena Tarkastelupäivänä, ovat kaikki loppu laina-ajan Vuotuiset Indeksihyvitykset 7.00 % Viiteindeksin kehityksestä riippumatta.

Tarkasteluarvo A(i) on Viiteindeksin Sulkemisarvo vuotuisena Tarkastelupäivänä i

i = 3 Tarkasteluarvolle Marraskuussa 2007

i = 4 Tarkasteluarvolle Marraskuussa 2008

i = 5 Tarkasteluarvolle Marraskuussa 2009

i = 6 Tarkasteluarvolle Marraskuussa 2010

i = 7 Tarkasteluarvolle Marraskuussa 2011

i = 8 Tarkasteluarvolle Marraskuussa 2012

i = 9 Tarkasteluarvolle Marraskuussa 2013

i = 10 Tarkasteluarvolle Marraskuussa 2014

Lähtöarvo on Viiteindeksin Lähtöpäivän Sulkemisarvo.

Lähtöpäivä on 7.12.2004. Mikäli Lähtöpäivä ei ole pörssipäivä Lähtöpäivä siirtyy seuraavaksi Pörssipäiväksi.

Tarkastelupäiviä ovat laina-ajan vuosittain otetut marraskuun 25. päivä. Jos kyseinen päivä ei ole Pörssipäivä, Tarkastelupäivä on seuraava Pörssipäivä. Tässä tarkoitetut kalenterikuukaudet ovat marraskuu 2007, marraskuu 2008, marraskuu 2009, marraskuu 2010, marraskuu 2011, marraskuu 2012, marraskuu 2013 ja marraskuu 2014. Näin ollen ensimmäinen Tarkastelupäivä on 25.11.2007 ja viimeinen Tarkastelupäivä on 25.11.2014.

Sulkemisarvo on Viiteindeksin arvo virallisen kaupankäynnin sulkemisajankohtana.

Pörssipäivä on jokainen päivä, jona kussakin indeksiin sisältyvien osakkeiden kaupankäyntipörsseissä käydään normaalina kaupankäyntiaikana kauppaa, tai Markkinahäiriön tapahtuessa, olisi pitänyt käydä kauppaa ja jona indeksiin virallinen sulkemisarvo määritellään ja julkaistaan.

Viiteindeksillä tarkoitetaan seuraavaa indeksia ("Viiteindeksi"):

EURO STOXX 50 (Price) Index on pääomapainotteinen Viiteindeksi, joka koostuu 50 "blue chip" osakkeesta eurovaluutta-alueelta. Suurimmat yrityskohtaiset painot lokakuussa 2004 oli total SA:lla, Royal Dutch Petroleum CO:lla ja Sanofi-Aventiksella. Indeksien lähtöarvo 31.12.1991 oli 1000. Indeksia lasketaan euroissa. Lisätietoja: www.stoxx.com.

Laskenta-asiamies on Nordea Pankki Suomi Oyj. Laskenta-asiamies toimii asiantuntijana ja sen laskema Viiteindeksin arvon muutos on Suomen Hypoteekkiyhdistystä ja velkakirjojen haltijoita sitova.

Viiteindeksin laskeminen Markkinahäiriön vallitessa

Markkinahäiriön katsotaan olevan olemassa silloin, kun yhden tai useamman Viiteindeksiin sisältyvän osakkeen kaupankäynti on keskeytetty tai muutoin rajoitettu viimeisen puolen tunnin aikana ennen Lähtöpäivän tai Tarkastelupäivän sulkemisajankohtaa ja keskeytyksellä taikka rajoituksella on Laskenta-asiamiehen arvion mukaan olennainen merkitys Viiteindeksin arvon määrittämisessä.

Markkinahäiriö Lähtöpäivänä tai Tarkastelupäivänä

Mikäli Viiteindeksin arvoa ei Lähtöpäivänä tai Tarkastelupäivänä voida Markkinahäiriön johdosta määrittää, on Laskenta-asiamiehen määritettävä kyseinen arvo Markkinahäiriön päättymistä seuraavan Pörssipäivän sulkemisajankohdan arvon perusteella.

Mikäli Markkinahäiriö kuitenkin jatkuu kahdeksan (8) seuraavan Pörssipäivän ajan, on Laskenta-asiamiehen parhaaksi katsomallaan tavalla määriteltävä kyseisen Viiteindeksin arvo sellaiseksi kuin se olisi ollut, mikäli Markkinahäiriötä ei olisi tapahtunut.

Viiteindeksin korvaus

Mikäli Viiteindeksiä laskeva ja julkaiseva yhteisö korvaa Viiteindeksin vastaavalla uudella indeksillä taikka jos Viiteindeksiä laskevan ja julkaisevan yhteisön sijasta sitä alkaa laskea ja julkaista jokin toinen yhteisö, jonka Laskenta-asiamies hyväksyy Viiteindeksin julkaisijaksi ja jonka käyttämät laskentamenetelmät Laskenta-asiamiehen mielestä riittävästi vastaavat aikaisemman yhteisön käyttämiä, käytetään Viiteindeksin Arvonmuutoksen laskemisessa korvaavaa uutta Viiteindeksiä taikka Laskenta-asiamiehen hyväksymän uuden yhteisön laskemaa ja julkaisemaa aikaisemmin voimassa ollutta Viiteindeksiä.

Muutokset Viiteindeksissä

Mikäli ennen 3.12.2014 Viiteindeksin koostumusta tai laskentakaavaa tai -tapaa muutetaan olennaisesti taikka Viiteindeksiä muutoin muutettaisiin olennaisesti, on Laskenta-asiamiehen Viiteindeksin Arvonmuutoksen laskemista varten käytettävä ko. muutosta seuraavien Arvostuspäivien osalta ennen ko. muutosta viimeksi voimassa olleen Viiteindeksin koostumusta ja laskentakaavaa ja -tapaa.

Viiteindeksin puuttuminen

Mikäli Lähtö- tai Tarkastelupäivänä Viiteindeksiä laskeva ja julkaiseva yhteisö laiminlyö tai lopettaa kyseisen Viiteindeksin laskemisen ja julkaisemisen, on Laskenta-asiamiehen Viiteindeksin Arvonmuutoksen laskemista varten määriteltävä Viiteindeksin arvo puuttuvan arvon osalta käyttäen laskennan perusteena ennen kyseistä Lähtö- tai Tarkastelupäivää viimeksi voimassa olleen Viiteindeksin koostumusta ja laskentakaavaa ja -tapaa.

Viiteindeksin korjaus

Mikäli Viiteindeksin arvoa Lähtö- tai jonakin Tarkastelupäivänä korjataan arvon julkaisemisen jälkeen ja tällaista korjausta koskeva ilmoitus julkaistaan kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa alkuperäisestä ilmoituksesta mutta kuitenkin ennen 25.11.2014 muutetaan kyseisen Lähtö- tai Tarkastelupäivän osalta Viiteindeksin arvoa Viiteindeksin Arvonmuutoksen laskemista varten korjausta vastaavasti.

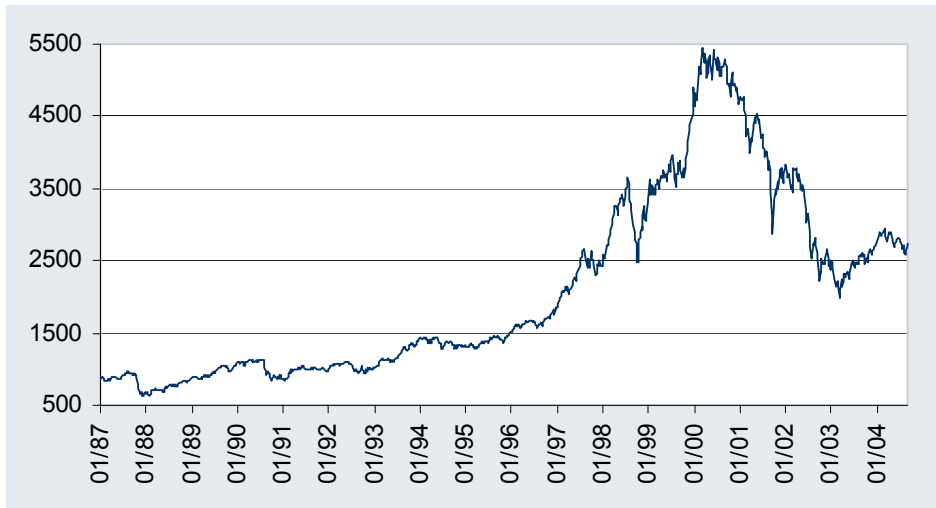
Jälkimarkkinat

Nordea Pankki Suomi Oyj antaa lainalle pyydettyä takaisinostohinnan. Takaisinostohintaan vaikuttavat Viiteindeksien taso, korkotaso, jäljellä oleva laina-aika, osakekurssien volatilitiiteetti eli tuottojen vaihtelu sekä valuuttakurssien kehitys ja niiden volatilitiiteetti. Takaisinostohinta voi olla edellä mainituista tekijöistä johtuen yli tai alle lainan nimellisarvon.

Verotus

Voimassa olevan lain mukaan Suomessa yleisölle liikkeeseen lasketulle joukkovelkakirjalainalle maksettava indeksihyvitys on kotimaassa yleisesti verovelvolliselle luonnolliselle henkilölle ja kuolinpesälle korkotulon lähdeverosta säädetyn lain mukaista tuloa. Edellä mainitulle lainan pääoma ei ole veronalaista omaisuutta. Jälkmarkkinakaupassa saatava indeksihyvitykseen rinnastettava tuotto on tuloverolain mukaista pääomatuloa. Yhteisölle ja yhtymälle indeksihyvitys on normaalia veronalaista tuloa yleishyödyllisten yhteisöjen verovapautta koskevin poikkeuksin.

Viiteindeksin kehitys vuosina 01/87-10/04. Lähtöarvo =100 (2.1.1987)



Historiallinen kurssikehitys ei ole taee tulevasta kehityksestä.

Viiteindeksien kuvaus

The Dow Jones EURO STOXX 50 (Price) Index on STOXX Limitedin laskema ja julkaisema Viiteindeksi. STOXX Limited on Dow Jones & Companyn, Deutsche Börse AG:n, SBF-Bourse of Paris:n ja Swiss Exchangesin yhteisyritys. The Dow Jones EURO STOXX 50 koostuu 50:stä yrityksestä, jotka ovat mukana laajemmassa EURO STOXX – indeksissä, ja joiden on tarkoitus edustaa sektoriensa johtavia yrityksiä. EURO STOXX 50 –indeksiä lasketaan euroissa ja siinä mukana olevat yritykset ovat Eurovaluutta-alueelta, eli nykyisellään maat, joiden yrityksillä on mahdollisuus olla mukana EURO STOXX 50 –indeksissä, ovat Suomi, Saksa, Ranska, Italia, Espanja, Alankomaat, Belgia, Portugali, Irlanti, Itävalta, Luxembourg ja Kreikka. Osakkeiden valintaan EURO STOXX-indeksiin vaikuttavat mm. Osakkeen kaupankäyntivolyymi, markkinakapitalisaatio ja yhtiön kotimaa. Lisäinformaatiota : www.stoxx.com.

Viiteindeksien käyttöoikeus

EURO STOXX 50 (Price) Index

Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on lisenssisopimuksen mukaan oikeus käyttää EURO STOXX 50 (Price) Index - indeksiä tämän joukkovelkakirjalainaeission yhteydessä. Lisenssisopimuksen mukaan Suomen Hypoteekkiyhdistys on velvollinen sisällyttämään seuraavan tekstin tähän listalleottoesitteen:

The EURO STOXX 50 (Price) Index is proprietary and copyrighted material. The EURO STOXX 50 (Price) Index and the related trademarks have been licensed for certain purposes by the issuer.

STOXX and Dow Jones have no relationship to the issuer, other than the licensing of the relevant index and the related trademarks for use in connection with the products.

STOXX and Dow Jones do not:

- Sponsor, endorse, sell or promote the products.
- Recommend that any person invest in the products or any other securities.
- Have any responsibility or liability for or make any decisions about the timing, amount or pricing of products.
- Have any responsibility or liability for the administration, management or marketing of the products.

- Consider the needs of the products or the owners of the products in determining, composing or calculating the relevant index or have any obligation to do so.

STOXX and Dow Jones will not have any liability in connection with the products. Specifically,

- STOXX and Dow Jones do not make any warranty, express or implied and disclaim any and all warranty about: The results to be obtained by the products, the owner of the products or any other person in connection with the use of the relevant index and the data included in the relevant index;
The accuracy or completeness of the relevant index and its data;
The merchantability and the fitness for a particular purpose or use of the relevant index and its data;
- STOXX and Dow Jones will have no liability for any errors, omissions or interruptions in the relevant index or its data;
- Under no circumstances will STOXX or Dow Jones be liable for any lost profits or indirect, punitive, special or consequential damages or losses, even if STOXX or Dow Jones knows that they might occur.

The licensing agreement between the issuer and STOXX is solely for their benefit and not for the benefit of the owners of the products or any other third parties.