

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN JOUKKOVELKAKIRJALAINA 1/2006 LAINAKOHTAISET EHDOT

Nämä lainakohtaiset ehdot muodostavat yhdessä 2.6.2005 päivätyn ja viimeksi 30.3.2006 päivitettyjen Ohjelmaesitteeseen sisältyvien Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjojen yleisten lainaehtojen kanssa tämän lainan ehdot. Yleisiä lainaehtoja sovelletaan, mikäli näissä lainakohtaisissa ehdoissa ei ole toisin määrätty. Mahdolliset alustavat ehdot on merkitty tähdellä *). Lopulliset lainaehdot ovat nähtävillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla www.hypo.fi arviolta kahden viikon kuluttua merkintäajan päättymisestä.

Liikkeeseenlaskijaa ja lainaa koskevat tiedot ilmenevät Ohjelmaesitteestä, viitatuista asiakirjoista ja näistä lainakohtaisista ehdoista. Ohjelmaesite on saatavilla Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla www.hypo.fi tai Merkintäpaikasta.

Lainan nimi:	Suomen Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjalaina 1/2006
Liikkeeseenlaskija:	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Lainan järjestäjä ja välittäjä:	Nordea Pankki Suomi Oyj (jäljempänä ”Nordea”)
Maksuasiamies:	Nordea
Liikkeeseenlaskuun osallistuvan järjestäjän/välittäjän intressit:	Normaaliin toimialaan liittyvä kaupallinen intressi.
Lainan pääoma ja valuutta:	*) Enintään 30.000.000 euroa ¹
Lainan etuoikeusasema:	Sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla.
Velkakirjojen muoto:	Arvo-osuusmuotoinen
Arvo-osuuksien yksikkökoko:	10.000 euroa
Arvo-osuuksien lukumäärä:	Enintään 3.000 kappaletta
Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä:	50.000 euroa
Liikkeeseenlaskupäivä:	10.4.2006
Emissiokurssi:	Vaihtuva, noin 100,75%
Takaisinmaksupäivä:	28.4.2012. Laina maksetaan takaisin yhdessä erässä.
Takaisinmaksumäärä:	Pääoman nimellisarvo
Merkintäaika:	10.4. – 28.4.2006 Merkintöjä voidaan ylimerkintätilanteessa pienentää.
Merkintäpaikka:	Nordea Private Banking, Nordea Private Wealth Management ja Suomen Hypoteekkiyhdistys.
Korko:	*) Velkakirjojen pääomalle ei kerry korkoa, mutta lainan Takaisinmaksupäivänä 28.4.2012 jokaisen velkakirjan

¹ Arvioitu Kokonaisnimellisarvo. Liikkeeseen lasketun Kokonaisnimellisarvon määrä vahvistetaan 3.5.2006

nimellispääomalle maksetaan mahdollinen indeksihyvitys, joka on 110 %² Viiteindeksin prosentuaalisesta noususta lainaehtojen mukaisesti. Viiteindeksin Arvonmuutos lasketaan vertaamalla Viiteindeksin muodostavien Osakeindeksien Päätymisarvoa Lähtöarvoon. Lähtöarvo on Osakeindeksien Lähtöpäivän Sulkemisarvo. Päätymisarvo on puolestaan keskiarvo Osakeindeksien neljännesvuosittaisista Sulkemisarvoista laina-ajan kahdelta viimeiseltä vuodelta. Tuotonlaskenta on kuvattu tarkemmin kohdassa Indeksihyvitys.

Liikkeeseenlaskijan oikeus
ennenaikaiseen
takaisinmaksuun:

Ei

Velkojan oikeus vaatia
ennenaikaista
takaisinmaksua:

Ei

Arvo-osuuden luovutus:

Viimeistään 15.5.2006.

Lainan ISIN-koodi:

FI0003021055

Muut ehdot:

Liikkeeseenlaskijan oikeus peruuttaa liikkeeseenlasku:
Liikkeeseenlaskijalla on oikeus peruuttaa liikkeeseenlasku perustuen muuttuneeseen markkinatilanteeseen, merkintäviikkipäivän jäädessä alhaiseksi (alle 5 miljoonaa euroa) tai jos tapahtuu jotain sellaista, joka Liikkeeseenlaskijan harkinnan mukaan voi vaarantaa järjestelyyn onnistumisen, jossa tapauksessa merkintäsumma palautetaan merkitsijälle kahden (2) viikon kuluessa merkintäajan päätyttyä. Palautettavalle summalle ei makseta korkoa.

² 110 % on odotettu tuottokerroin. Tuottokerroin vahvistetaan 3.5.2006 ja se tulee olemaan 100-120 %.

TIEDOT JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LIIKKEESEENLASKUSTA

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla laina lasketaan liikkeeseen:	Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen 31.3.2006 antaman valtuutuksen nojalla.
Liikkeeseenlaskun luonne:	Ns. yksittäinen laina, jota tarjotaan yleisölle.
Merkintäoikeudet:	Merkintäoikeutta ei ole rajattu.
Merkintä- tai kauppahinnan maksutapa sekä merkintäpaikat:	Tehdyt merkinnät maksetaan merkittäessä. Merkintäpaikat on ilmoitettu lainakohtaisten ehtojen sivulla 1.
Merkintäaika:	10.4. – 28.4.2006
Merkityn Lainan toimitustapa ja -aikataulu:	Ks. Ohjelmaesitteen kohta 6.
Emissiokurssi:	Vaihtuva, n.100,75%
Merkintäsitoumukset:	Ei.
Vakuus:	Ei.
Pörssilistaus:	Tullaan hakemaan Helsingin Pörssin listalle.
Arvio pörssilistauksen alkamisesta:	Toukokuu 2006.
Lainan tuotto:	Ks. kohta Indeksihyvitys.
Selvitys mahdollisesta kohde-etuudesta:	Tieto kohde-etuuden arvon kehityksestä ja sen volatilitteetista on saatavilla osakeindeksien ylläpitäjien www-sivuilta (ks. kohta Indeksihyvitys) tai sitä voi tiedustella Lainan järjestäjältä numerosta: 09-369 50318.
Lähdevero:	Mahdollinen indeksihyvitys on luonnolliselle henkilölle ja kotimaiselle kuolinpesälle korkotulon lähdeveronalaista tuloa. Lähdevero vuonna 2006 on 28%.
Liikkeeseenlaskukustannukset:	Arvioidut liikkeeseenlaskukustannukset: Indeksilisenssisopimukset 7.000 euroa, APK 5.000 euroa sekä hakemus Helsingin Pörssiin 500 euroa.
Arvio lainan liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta sekä suunniteltu käyttötapa:	*) Enintään n. 30.000.000 euroa. Laina on osa Liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.
Lainan mahdollisia riskejä:	Ks. Ohjelmaesitteen kohta 2.2.

Helsingissä, 5. päivänä huhtikuuta 2006

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

INDEKSIHYVITYS

Kullekin velkakirjan pääomalle maksettava indeksihyvityksen määrä lasketaan seuraavasti:

Viiteindeksin Arvonmuutos x velkakirjan nimellisarvo x $1,10^1$ (odotettu tuottokerroin)

Viiteindeksi muodostuu laskennallisesti kolmesta ulkomaisesta osakeindeksistä seuraavilla paino-arvoilla:

1/3	Topix Small Index (Bloomberg: TPXSM), Japani
1/3	Nomura Pacific Value Index (BB: NMDPPVEU), tyynenvaltameren talousalue
1/3	Dow Jones Eurostoxx50 Index (BB: SX5E), euroalue

Viiteindeksin Arvonmuutoksen laskee Laskenta-asiamies seuraavan kaavan mukaan:

$$1/3 \times [(A1-A0) \div A0] + 1/3 \times [(B1-B0) \div B0] + 1/3 \times [(C1-C0) \div C0]$$

jossa

A1 on Topix Small Index -indeksin Päätymisarvo.

A0 on Topix Small Index -indeksin Lähtöarvo.

B1 on Pacific Value Index -indeksin Päätymisarvo.

B0 on Pacific Value Index -indeksin Lähtöarvo.

C1 on Eurostoxx50 Index -indeksin Päätymisarvo.

C0 on Eurostoxx50 Index -indeksin Lähtöarvo.

Päätymisarvo on kunkin Viiteindeksiin kuuluvan Osakeindeksin osalta Osakeindeksin Arvostuspäivien Sulkemisarvojen aritmeettinen keskiarvo.

Lähtöarvo on kunkin Viiteindeksiin kuuluvan Osakeindeksin osalta Osakeindeksin Lähtöpäivän Sulkemisarvo.

Lähtöpäivä on 3.5.2006. Mikäli Lähtöpäivä ei ole Pörssipäivä, Lähtöpäivä siirtyy seuraavaksi Pörssipäiväksi.

Arvostuspäivät ovat laina-ajan kahdelta viimeiseltä vuodelta joka kolmannen kalenterikuukauden kahdeksas päivä. Tässä tarkoitettut kuukaudet ovat Huhtikuu 2010, Heinäkuu 2010, Lokakuu 2010, Tammikuu 2011, Huhtikuu 2011, Heinäkuu 2011, Lokakuu 2011, Tammikuu 2012 ja Huhtikuu 2012. Jos kyseinen päivä ei ole Pörssipäivä, Arvostuspäivä on seuraava Pörssipäivä. Ensimmäinen Arvostuspäivä on 8.4.2010 ja viimeinen 8.4.2012.

Sulkemisarvo on Viiteindeksiin kuuluvan Osakeindeksin osalta Osakeindeksin arvo virallisen kaupankäynnin sulkemisajankohtana.

Arvopaperipörssillä tarkoitetaan kunkin Osakeindeksiin sisältyvän osakkeen osalta arvopaperipörssiä, jossa tällaisella osakkeella Laskenta-asiamiehen arvion mukaan kulloinkin pääasiallisesti käydään kauppaa.

Johdannaispörssillä tarkoitetaan pörssiä, jossa käydään kauppaa sellaisilla optio- tai futuurisopimuksilla joiden kohde-etuutena on Osakeindeksi ja jolla/joilla pörss(e)illä Laskenta-asiamiehen arvion mukaan on kulloinkin olennainen merkitys tämän Lainan kannalta.

Pörssipäivä on jokainen päivä, jona Viiteindeksiin kuuluvan Osakeindeksin virallinen sulkemisarvo määritellään ja julkaistaan ja jolloin Osakeindeksiin liittyvä Johdannaispörssi tai -pörssit on tarkoitus pitää normaalisti avoinna kaupankäyntiä varten tai Markkinahäiriön tapahtuessa, olisi pitänyt käydä kauppaa.

Viiteindeksillä tarkoitetaan seuraavista Osakeindekseistä (kukin osakeindeksi erikseen "Osakeindeksi") laskennallisesti annetuilla paino-arvoilla muodostettua indeksiä ("Viiteindeksi"):

¹ 110 % on odotettu tuottokerroin. Tuottokerroin vahvistetaan 3.5.2006 ja se tulee olemaan 100-120 %.

Euro Stoxx 50

Euro Stoxx 50 -osakeindeksi on käytetyimpiä viiteindeksejä vertailtaessa euroalueen merkittävimpien suuryritysten kurssikehitystä. Indeksiksi koostuu viidestäkymmenestä euroalueen markkina-arvoltaan suurimmasta yrityksestä. Suurimmat yrityskohtaiset painot helmikuussa 2006 oli Total SA:lla, Sanofi Aventis ja Banco Santander SA:lla. Indeksiiä laskee ja julkaisee Stoxx Limited. Lisätietoja: www.stoxx.com

Topix Small

TOPIX Small (Topix Small Index) on markkinapainotettu indeksi, joka kuvaa Tokion pörssin pienten ja keskisuurten yritysten arvon kehittymistä. Indeksiksi sisältää yli 1000 yritystä kuvaten Japanin pk-sektorin kehitystä laaja-alaisesti. Suurimmilla painoilla indeksissä huhtikuussa 2006 olivat: Ono Pharmaceutical Co., Benesse Corp. ja Shimano Inc. Indeksiiä laskee ja julkaisee Tokyo Stock Exchange. Lisätietoja: www.topix.com

Nomura Pacific Value

Nomura Pacific Value - indeksi mittaa 15:n eniten osinkoa maksavan ”blue-chip” yrityksen arvonkehitystä Dow Jones Asian Titans osakeindeksistä. Nomura Pacific Value -indeksi sisältää tällä hetkellä tasapainoin (1/15) yrityksiä Australiasta, Kiinasta, Etelä-Koreasta, Taiwanista ja Japanista. Koska osingonmaksu voi vaihdella tulevaisuudessa, muokataan indeksin viiteyrityksiä vuosittain ottamaan huomioon aina parhaat osingonmaksajat. Indeksiiä laskee ja julkaisee Nomura International Plc. Lisätietoja: www.altrus.com/products/ sekä www.nomura.com.

Laskenta-asiamies on Nordea Pankki Suomi Oyj. Laskenta-asiamies toimii asiantuntijana ja sen laskema Viiteindeksin Arvonmuutos on Liikkeeseenlaskijaa ja Lainan sijoittajia sitova.

Markkinahäiriön katsotaan olevan olemassa silloin, kun yhden tai useamman Osakeindeksiin sisältyvän osakkeen kaupankäynti on keskeytetty tai muutoin rajoitettu, muu häiriö estää kaupankäynnin tai noteerausten saamisen viimeisen tunnin aikana ennen Lähtöpäivän tai Arvostuspäivän sulkemisajankohtaa taikka asianomainen Arvopaperi- tai Johdannaispörssi sulkeutuu ennen virallista sulkemisaikaa ja keskeytyksellä, rajoituksella, muulla häiriöllä taikka ennenaikaisella sulkeutumisella on Laskenta-asiamiehen arvion mukaan olennainen merkitys Osakeindeksin arvon määrityksessä.

Markkinahäiriö Lähtöpäivänä tai Arvostuspäivänä

Mikäli Osakeindeksin arvoa ei Lähtöpäivänä tai Arvostuspäivänä 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 Osakeindeksin arvo sellaiseksi kuin se olisi ollut, mikäli Markkinahäiriötä ei olisi tapahtunut.

Osakeindeksin korvaus

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

Muutokset Osakeindeksissä

Mikäli ennen 8.4.2012 Osakeindeksin koostumusta tai laskentakaavaa tai -tapaa muutetaan olennaisesti taikka Osakeindeksiä muutoin muutettaisiin olennaisesti, Laskenta-asiamies voi valintansa mukaan joko käyttää Osakeindeksin Arvonmuutoksen laskemista varten ko. muutosta seuraavien Arvostuspäivien osalta ennen ko. muutosta viimeksi voimassa olleen Osakeindeksin koostumusta ja laskentakaavaa ja -tapaa tai korvata kyseisen Osakeindeksin parhaaksi katsomallaan Osakeindeksillä noudattaen hyvää markkinatapaa ja velkakirjan haltijan edun mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Osakeindeksin puuttuminen

Mikäli Lähtö- tai Arvostuspäivänä Osakeindeksiä laskeva ja julkaiseva yhteisö laiminlyö tai lopettaa kyseisen Osakeindeksin laskemisen ja julkaisemisen, Laskenta-asiamies voi valintansa mukaan joko määritellä Osakeindeksin Arvonmuutoksen laskemista varten Osakeindeksin arvon puuttuvan arvon osalta käyttäen laskennan perusteena ennen kyseistä Lähtö- tai Arvostuspäivää viimeksi voimassa olleen Osakeindeksin koostumusta ja laskentakaavaa ja –tapaa tai korvata kyseisen Osakeindeksin parhaaksi katsomallaan Osakeindeksillä noudattaen hyvää markkinatapaa ja velkakirjan haltijan edun mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Osakeindeksin korjaus

Mikäli Osakeindeksin arvoa Lähtö- tai jonakin Arvostuspäivänä korjataan arvon julkaisemisen jälkeen ja tällaista korjausta koskeva ilmoitus julkaistaan Selvitysjakson kuluessa alkuperäisestä ilmoituksesta mutta kuitenkin ennen 8.4.2012, muutetaan Osakeindeksin arvoa kyseisen Lähtö- tai Arvostuspäivän osalta korjausta vastaavasti Osakeindeksin Arvonmuutoksen laskemiseksi.

Selvitysjakso on kunkin Osakeindeksin osakkeen osalta sellainen ajanjakso, jonka kuluessa kyseistä osaketta koskeva kauppa normaalisti selvitetään osakkeen Arvopaperipörssin sääntöjen mukaisesti.

Jälkimarkkinat

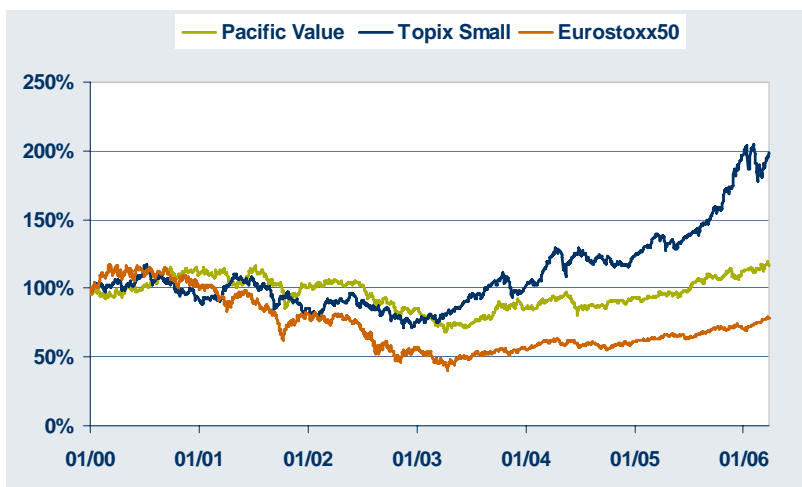
Nordea Pankki Suomi Oyj antaa lainalle pyydettyä jälkimarkkinahinnan. Jälkimarkkinahintaan vaikuttavat osakeindeksien taso, jäljellä oleva laina-aika ja indeksin volatilitteetti. Jälkimarkkinahinta voi olla edellä mainituista tekijöistä johtuen yli tai alle lainan nimellisarvon.

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. Jälkimarkkinakaupassa saatava indeksihyvitykseen rinnastettava tuotto on tuloverolain mukaista pääomatuloa. Yhteisölle ja yhtymälle indeksihyvitys on normaalia veronalaista tuloa yleishyödyllisten yhteisöjen verovapautta koskevin poikkeuksin.

Viiiteindeksiin kuuluvien indeksien historiallinen kehitys tammikuu 2001 – maaliskuu 2006

(lähtötaso indeksoitu sataan)



Historiallinen kurssikehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä

Osakeindeksien käyttöoikeus

Liikkeeseenlaskijalla on lisenssisopimuksen mukaan oikeus käyttää Osakeindeksiä tämän joukkovelkakirjalainaemission yhteydessä. Lisenssisopimuksen mukaan Liikkeeseenlaskija on velvollinen sisällyttämään seuraavan tekstin tähän listalleottoesitteeseen:

Euro Stoxx 50

STOXX and Dow Jones will not have any liability in connection with the Mortgage Society of Finland's Bond Issue 1/2006 (the "Bond"). 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 Bond, the owner of the Bond or any other person in connection with the use of the Euro Stoxx 50 and the data included in the Euro Stoxx 50[®];
- The accuracy or completeness of the Euro Stoxx 50 and its data;
- The merchantability and the fitness for a particular purpose or use of the Euro Stoxx 50[®] and its data;
- STOXX and Dow Jones will have no liability for any errors, omissions or interruptions in the Euro Stoxx 50[®] 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 Mortgage Society of Finland and STOXX is solely for their benefit and not for the benefit of the owners of the Bond or any other third parties

Topix Small Index

- (i) The TOPIX Small Index Value and the TOPIX Small Trademarks are subject to the intellectual property rights owned by the Tokyo Stock Exchange, Inc. and the Tokyo Stock Exchange owns all rights relating to the TOPIX Small Index such as calculation, publication and use of the TOPIX Small Index Value and relating to the TOPIX Small Trademarks.
- (ii) The Tokyo Stock Exchange, Inc. shall reserve the rights to change the methods of calculation or publication to cease the calculation or publication of the TOPIX Small Index Value or to change the TOPIX Small Trademarks or cease the use thereof.
- (iii) The Tokyo Stock Exchange, Inc. makes no warranty or representation whatsoever, either as to the results stemmed from the use of the TOPIX Small Index Value and the TOPIX Small Trademarks or as to the figure at which the TOPIX Small Index Value stands on any particular day.
- (iv) The Tokyo Stock Exchange, Inc. gives no assurance regarding accuracy or completeness of the TOPIX Small Index Value and data contained therein. Further, the Tokyo Stock Exchange, Inc. shall not be liable for the miscalculation, incorrect publication, delayed or interrupted publication of the TOPIX Small Index Value.
- (v) No Licensed Products are in any way sponsored, endorsed or promoted by the Tokyo Stock Exchange, Inc.
- (vi) The Tokyo Stock Exchange, Inc. shall not bear any obligation to give an explanation of the Licensed Products or an advice on investments to any purchaser of the Licensed Products or to the public.
- (vii) The Tokyo Stock Exchange, Inc. neither selects specific stocks or groups thereof nor takes into account any needs of the issuing company or any purchaser of the Licensed Products, for calculation of the TOPIX Small Index Value.
- (viii) Including but not limited to the foregoing, the Tokyo Stock Exchange, Inc. shall not be responsible for any damage resulting from the issue and sale of the Licensed Products.