

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

OHJELMAESITE / LISTALLEOTTOESITE

2.6.2005

Joukkovelkakirjaohjelma

200.000.000 euroa

Joukkovelkakirjaohjelman perusteella liikkeeseenlaskettavan Lainan esite koostuu Ohjelmaesitteestä ja viitatuista asiakirjoista täydennettynä kunkin lainan osalta lainakohtaisilla ehdoilla.

Liikkeeseenlaskija:

Suomen Hypoteekkiyhdistys,
Y-tunnus 0116931-8
kotipaikka Helsinki
Osoite: Yrjönkatu 9
00120 Helsinki
puh. 09-228 361
hypo@hypo.fi
www.hypo.fi
(jäljempänä ”Hypoteekkiyhdistys”)

Ohjelman järjestäjä:

Sampo Pankki Oyj
Pääomamarkkinat
PL1027
Unioninkatu 22
00075 SAMPO

Ohjelmaesite on laadittu arvopaperimarkkinalain (26.5.1989/495) ja valtiovarainministeriön listalleottoesitteestä antaman asetuksen (19.6.2002/539) 50a §:n (27.1.2005/66) mukaisesti ja soveltaen EU:n komission asetusta (EY) 809/2004 (liitteet V, XI ja XII). Hypoteekkiyhdistys täydentää esitettä siinä olevien tietojen muutoksilla, jotka tapahtuvat lainan merkintäaikana ja voivat olennaisesti vaikuttaa lainojen arvoon sijoituskohteena. Uusien liikkeeseenlaskujen yhteydessä esitettä päivitetään muuttuneilla olennaisilla tiedoilla kuten Hypoteekkiyhdistyksen osavuosisikatsauksella.

Rahoitustarkastus on 13.6.2005 myöntänyt Hypoteekkiyhdistykselle valtiovarainministeriön listalleottoesitteestä antaman asetuksen 6 §:n 1 momentin 4) -kohdan perusteella poikkeusluvan (DNro98/250/2005), jonka mukaisesti Hypoteekkiyhdistys voi joukkovelkakirjaohjelman alla laskea liikkeeseen joukkovelkakirjoja ensimmäisen liikkeeseenlaskun yhteydessä hyväksytyllä ohjelmaesitteellä. Lupa on voimassa 12 kuukautta ohjelmaesitteen hyväksymisestä.

Rahoitustarkastus on hyväksynyt Ohjelmaesitteen, mutta ei vastaa tietojen oikeellisuudesta.

Ohjelmaesite on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta www.hypo.fi ja pyydettyä Hypoteekkiyhdistyksestä, lainakohtaisissa ehdoissa mainituista merkintäpaikoista sekä OMX wayn palvelupisteestä Fabianinkatu 14, 00130 Helsinki.

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | OHJELMAESITTEEN TIIVISTELMÄ..... | 4 |
| 1.1 | Lainojen liikkeeseenlaskija | 4 |
| 1.2 | Liikkeeseenlaskettavat arvopaperit | 5 |
| 1.3 | Hypoteekkiyhdistyksen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä..... | 5 |
| 1.4 | Liikkeeseen laskettaviin lainoihin liittyviä riskejä | 5 |
| 2 | RISKITEKIJÄT..... | 6 |
| 2.1 | YHTIÖN TOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ | 6 |
| 2.1.1 | Luottoriski | 6 |
| 2.1.2 | Korkoriski | 7 |
| 2.1.3 | Rahoitusriski | 7 |
| 2.1.4 | Kiinteistö- ja osakeriski..... | 8 |
| 2.1.5 | Operatiivinen riski..... | 8 |
| 2.1.6 | Strateginen riski | 8 |
| 2.2 | LIIKKEESEENLASKETTAVIIN LAINOIHIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ..... | 8 |
| 2.2.1 | Tuotto | 9 |
| 2.2.2 | Jälkimarkkinat..... | 9 |
| 2.2.3 | Verot | 9 |
| 3 | OHJELMAESITTEESTÄ JA TILINTARKASTUKSESTA VASTUULLISET | 10 |
| 3.1 | Hallituksen vakuutus Ohjelmaesitteestä..... | 10 |
| 3.2 | Tilintarkastajan lausunto | 10 |
| 4 | OHJELMAN YLEISET LAINAEHDOT | 12 |
| 5 | LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI..... | 19 |
| 6 | TIEDOT JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LIIKKEESEENLASKUSTA..... | 22 |
| 7 | MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE..... | 24 |
| 7.1 | Verotus | 24 |
| 7.2 | Lainan jälkimarkkinat..... | 24 |
| 7.3 | Lainan efektiivinen tuotto..... | 24 |
| 8 | SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYSTÄ KOSKEVAT TIEDOT | 25 |
| 8.1 | Yleiset tiedot liikkeeseenlaskijasta..... | 25 |
| 8.2 | Liiketoiminnan kuvaus | 25 |
| 8.2.1 | Päätoimialat ja päämarkkinat | 25 |
| 8.2.2 | Organisaatorakenne | 26 |
| 8.2.3 | Kehitysnäkymät..... | 27 |
| 8.2.4 | Hallinto- ja johtoelimet | 28 |
| 8.2.5 | Tiedot liikkeeseenlaskijan varoista ja vastuista, rahoitusasemasta sekä toiminnan tuloksesta..... | 31 |
| 8.2.6 | Konsernin tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma ja taloudelliset tunnusluvut ... | 33 |
| 9 | NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT..... | 38 |
| 10 | LISTA VIITATUISTA ASIAKIRJOISTA..... | 38 |

1 OHJELMAESITTEEN TIIVISTELMÄ

Tätä tiivistelmää on pidettävä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 2.6.2005 päivätyn Ohjelmaesitteen johdantona. Sijoituspäätös joukkovelkakirjaohjelman alla liikkeeseen laskettavaan arvopaperiin on kuitenkin tehtävä perustuen koko Ohjelmaesitteeseen, mukaan luettuna Ohjelmaesitteessä viitatu asiakirjat ja lainakohtaiset ehdot. Ohjelmaesitteestä vastuulliset henkilöt vastaavat tiivistelmässä olevista virheistä vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen suhteessa Ohjelmaesitteen muihin osiin. Jos Ohjelmaesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne pannaan vireille Suomen ulkopuolella, kantaja saattaa tuomioistuinaan lain nojalla joutua kustantamaan esitteen kääntämisen ennen oikeudenkäynnin alkamista.¹

1.1 Lainojen liikkeeseenlaskija

Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asunorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Jäsenillä ei ole oikeutta voittoon eikä omaisuuteen. Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät luottolaitostoiminnasta annettu laki (1607/93) sekä laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/78). Rahoitustarkastus valvoo viranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa.

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

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taseen loppusumma 31.12.2004 oli 435,8 miljoonaa euroa ja vuoden 2004 liikevaihto 17,2 miljoonaa euroa. Konsernin tilivuoden 2004 liikevoitto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 3,7 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 31.12.2004 oli 20,7%. Hypo-konsernin konsernitilinpäätösluvut eivät oleellisesti poikkea Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätösluvuista. Suomen Asiakastieto Oy uudisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pitkäaikaisen luottoluokituksen A+, vakaa marraskuussa 2004. Suomen Asiakastieto Oy jatkaa Fennoratingin käynnistämää luokitustoimintaa.

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taseen loppusumma 31.12.2005 oli 474,6 miljoonaa euroa ja vuoden 2005 liikevaihto 18,5 miljoonaa euroa. Konsernin tilivuoden 2005 liikevoitto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 2,7 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 31.12.2005 oli 18,7 %. Hypo-konsernin konsernitilinpäätösluvut eivät oleellisesti poikkea Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätösluvuista. Suomen Asiakastieto Oy uudisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pitkäaikaisen luottoluokituksen A+, vakaa lokakuussa 2005.²

Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakasjäseniään internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevilla asiakaspalvelutiloillaan. Hypoteekkiyhdistyksen täysin omistaman tytäryhtiön, Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n

¹ Jos joukkovelkakirjaohjelman alla laskettaisiin lainoja liikkeeseen jossakin muussa Euroopan Unionin jäsenmaassa kuin Suomessa, liikkeeseenlaskija olisi siinä vaiheessa velvollinen kääntämään kyseisen maan kielelle vain tiivistelmän. Mahdollisessa oikeudenkäynnissä toisen jäsenmaan tuomioistuin voi edellyttää käännöstä koko ohjelmaesitteestä. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole aikomusta laskea lainoja liikkeeseen Suomen ulkopuolella.

² Tiivistelmää on täydennetty 30.3.2006 päivittämällä siihen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin tilikautta 1.1.-31.12.2005 koskevat taseen loppusumma, liikevaihto, tuloslaskelman liikevoitto, vakavaraisuus-% sekä tieto luottoluokituksen uudistamisesta.

tehtävänä on tarjota Hypoteekkiyhdistyksen asuntolaina-asiakkaille talletuspankkipalveluita. Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki.

1.2 Liikkeeseenlaskettavat arvopaperit

Joukkovelkakirjaohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen lainoja, joilla on sama etuoikeus kuin Hypoteekkiyhdistyksen muilla sitoumuksilla ja debenttureja, joilla etuoikeus on huonompi kuin muilla veloilla.

Lainoihin sovelletaan Ohjelmaesitteeseen sisältyviä yleisiä lainaehtoja. Lisäksi kustakin lainasta laaditaan Ohjelmaesitteessä olevan mallin mukaiset lainakohtaiset ehdot. Niissä kerrotaan kunkin lainan tarkat ehdot, kuten pääoma, korko tai muu tuotto, laina-aika sekä pääoman ja koron maksupäivät.

Lainan tuotto, pääsääntöisesti korko, voi olla kiinteä tai esimerkiksi Euriborista riippuva eli vaihtuva. Se voi myös olla sidottu muuhun perusteeseen, esimerkiksi yhden tai useamman pörssin osakeindeksin arvon kehitykseen.

1.3 Hypoteekkiyhdistyksen takaisinmaksukykyyn liittyviä riskejä

Keskeisimpiä riskejä Hypoteekkiyhdistyksen toiminnassa asuntorahoitukseen erikoistuneena luottolaitoksena ovat luottoriski, korkoriski ja jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit.

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan. Luottoriski realisoituu järjestämättöminä luottoina ja luottotappioina. Hypoteekkiyhdistyksen antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut asuntovakuutta vastaan.

Korkoriskillä tarkoitetaan korkotason muutosten vaikutusta tulokseen ja vakavaraisuuteen. Korkoriski aiheutuu saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavista viitekoroista sekä eriaikaisista korontarkistus- ja erääntymisajankohdista. Markkinariskeistä merkittävin on korkoriski. Korkoriskiä hallitaan huolehtimalla varainhankinnan ja antolainauksen vastaavuudesta pitämällä viitekorot ja korontarkistuspäivät toisiaan vastaavina rahamarkkinatilanne huomioon ottaen.

Rahoitusriski on jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvä riski, joka syntyy kun saamisten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan. Rahoitusriski voi toteutua esimerkiksi, jos rahoitusmarkkinoilla yleensä on häiriöitä. Rahoitusriskiä hallitaan hankkimalla jälleenrahoitus etupäässä pitkäaikaisin sitoumuksin useilta eri vastapuolilta sekä pitämällä maksuvalmius hyvänä.

1.4 Liikkeeseen laskettaviin lainoihin liittyviä riskejä

Sijoittaja saattaa menettää joko osittain tai kokonaan sijoittamansa pääoman, koron tai muun tuoton, mikäli lainan liikkeeseenlaskija, Hypoteekkiyhdistys, laina-aikana tulisi maksukyvyttömäksi.

Lainoilla ei ole vakuutta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä. Hypoteekkiyhdistyksen maksukyvyttömyystilassa muilla kuin debentuurilainoilla on sama etuoikeus

Hypoteekkiyhdistyksen jäljellä oleviin varoihin kuin Hypoteekkiyhdistyksen muillakin velkojilla. Debentuureilla etuoikeus on huonompi kuin muilla veloilla.

Ohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen sellaisiakin lainoja, joiden nimellispääoma voidaan menettää kokonaan.

Arvopapereiden toteutunut arvonkehitys ei ole tae tulevaisuuden tuotosta. Sijoittaja yksin vastaa sijoituspäätöksensä taloudellisista seuraamuksista.

Joukkovelkakirjaohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen myös erilaisiin kohde-etuuksiin sidottuja lainoja. Näiden tuotto perustuu osittain tai kokonaan kohde-etuuden arvon muutokseen. Kohde-etuus voi olla esimerkiksi osake, osakekori, osakeindeksi, osakeindeksikori, valuutta tai valuuttakori. Sijoittajan tulee huomata, että kohde-etuuden arvon muutos voi olla myös kielteinen, jolloin siihen perustuva tuotto voi jäädä kokonaan tai osittain saamatta. Kohde-etuuden arvon muutoksen lisäksi sijoittajan saama tuotto riippuu lainan osallistumisasteesta ja kohde-etuuden arvon muutoksen laskentakaavasta (esimerkiksi lähtöarvojen ja/tai laskentahavaintojen mahdollinen keskiarvoistaminen tai erikseen määritelty tuottokatto), jotka määrittellään lainakohtaisissa ehdoissa. Jos indeksilainan emissiokurssi on ollut yli 100 tai sen merkinnästä on peritty erillinen merkintäpalkkio, voi lainan todellinen tuotto olla myös negatiivinen.

Lainan myynti ennen sen eräpäivää saattaa aiheuttaa myyntivoittoa tai -tappiota.

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

2 RISKITEKIJÄT

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

2.1 YHTIÖN TOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ

Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnassa noudatetaan hallituksen hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää; seuranta tapahtuu riski- ja poikkeamaraporttein. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnasta on kerrottu lähemmin Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen toimintakertomuksessa 2004.

2.1.1 Luottoriski

Luottoriskin hallinnan tavoitteena on pitää asiakasvastausta syntyvien riskien tulos- ja vakavaraisuusvaikutukset hyväksyttävällä varovaisella tasolla. Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan. Luottoriski realisoituu järjestämättöminä luottoina ja luottotappioina. Hypoteekkiyhdistyksen antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut asuntovakuutta vastaan. Luottoriskin ottaminen rajautuu hallintoneuvoston yhdistyksen sääntöjen mukaisesti vahvistamien luotonannossa noudatettavien yleisten ehtojen edellyttämällä tavalla myönnettyihin lainoihin. Lähtökohtaisesti luotonanto perustuu asiakkaan

luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn sekä turvaavaan vakuuteen. Ilman vakuutta lainaa voidaan myöntää julkisyhteisöjä ja eräitä säännöissä mainittuja julkisen valvonnan alaisia yhteisöjä lukuunottamatta ainoastaan hallituksen yksimielisellä päätöksellä. Johtoryhmän tekemät luottopäätökset annetaan hallitukselle tiedoksi kuukausittain. Hallitus päättää määrältään tai vakuudeltaan tavanomaisesta poikkeavien lainojen myöntämisestä sekä luotoista Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten jäsenille ja henkilökunnalle. Luotonmyöntöprosessissa on kiinnitetty erityistä huomiota luottopäätöksen perusteena olevan dokumentaation riittävyteen, käsittelyvaiheiden erillisyyteen ja tietojen oikeellisuuteen.

Varsinaista yritystoiminnan rahoitusta Hypoteekkiyhdistys harjoittaa vain vähäisessä määrin. Muita kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden luottoja kiinnitysvakuudella on pienehkö määrä, 10,6 miljoonaa euroa maaliskuussa 2005, eli 18,9 prosenttia konsernin omista varoista. RS-järjestelmän mukaista asuntotuotannon rahoitusta toteutetaan ainoastaan yhteistyössä merkittävimpien rakennuttajien kanssa. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole asiakaskokonaisuuksia, joiden vastuut ylittäisivät luottolaitoslain asettaman ylärajan 25 prosenttia omista varoista. Yli 10 prosentin rajan ylittävien asiakaskokonaisuuksien vastuiden määrä, 29,0 miljoonaa euroa maaliskuussa 2005, on 51,6 prosenttia konsernin omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäisraja on 800 %. Hypoteekkiyhdistyksen tytäryhtiöille myönnettyjen lainojen määrä maaliskuussa 2005 oli 0,1 miljoonaa euroa, mikä on 0,1 prosenttia omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäisraja on 20 prosenttia.

Lainansaajan on luottoehtojen mukaan vakuutettava luoton vakuutena oleva kiinteistönsä. Hypoteekkiyhdistys on vakuuttanut kollektiivisesti vakuuskiinteistöt vakuutusmaksun laiminlyönnin varalta.

Hoitamattomia luottoja seurataan säännöllisesti ja perintätoimiin ryhdytään välittömästi, kun arvioidaan pienenkin luottotappioriskin olevan olemassa. Varovaisesta luotonantopolitiikasta ja turvaavasta vakuudesta johtuen luottotappiot ovat olleet vähäisiä.

2.1.2 Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan korkotason muutosten vaikutusta tulokseen ja vakavaraisuuteen. Korkoriski aiheutuu saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavista viitekoroista sekä eriaikaisista korontarkistus- ja erääntymisajankohdista. Markkinariskeistä merkittävin on korkoriski. Korkoriskiä hallitaan huolehtimalla otto- ja antolainauksen vastaavuudesta pitämällä viitekorot ja korontarkistuspäivät toisiaan vastaavina rahamarkkinatilanne huomioon ottaen. Konsernin korkoriski mitattuna yhden prosenttiyksikön vuotuisella koronmuutoksella oli maaliskuun 2005 lopussa 7,1 prosenttia rahoituskatteesta ja 0,4 prosenttia omista varoista.

2.1.3 Rahoitusriski

Rahoitusriski on rahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvä riski, joka syntyy kun saamisten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan. Rahoitusriski syntyy myös, jos saatavat, velat tai johdannaisopimukset ovat liiaksi keskittyneet yksittäisille vastapuolille. Hypoteekkiyhdistys hankkii rahoituksensa etupäässä pitkäaikaisin velkakirja- ja joukkovelkakirjalainoin ja pitää varainhankinnan ja antolainauksen suhteen riittävänä ja maksuvalmiutensa hyvänä. Hypoteekkiyhdistyksen varainhankinnan maturiteetti on huomattavasti pitempiaikaisempaa kuin talletuspankeilla yleensä. Rahoitusasema oli vuonna 2004 ja alkuvuonna 2005 jatkuvasti hyvä ja vakaa.

2.1.4 Kiinteistö- ja osakeriski

Kiinteistöriskillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä. Omistuskiinteistöosakkeet sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja ovat valtaosin asuntoja. Kiinteistöyhteisöosakkeiden kirjanpitoarvot pidetään turvaavassa suhteessa käypiin arvoihin, jolloin mahdolliset arvonalentumiset eivät vaikuta merkittävästi tulokseen. Maaliskuussa 2005 konsernin kiinteistöjen kirjanpitoarvo 40,4 miljoonaa euroa on 9,2 prosenttia taseesta, kun luottolaitoslain asettama enimmäismäärä on 13 prosenttia taseesta.

Osakeriskin toteutuminen syntyy kurssin tai tuoton alentumisen kautta aiheuttaen negatiivisen tulosvaikutuksen. Hypoteekkiyhdistys vähentää tulevana vuosina osakeriskiä olennaisesti luopumalla osakesijoituksista.

Osakesijoitusten 31.3.05 kirjanpitoarvo 6,5 miljoonaa euroa on 11,6 prosenttia konsernin omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäismäärä on 60 prosenttia.

2.1.5 Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisten riskien arvioinnissa on otettu huomioon riskien toteutumisen todennäköisyys ja vaikutukset. Erityistä huomiota on kiinnitetty uuden tuotteen tai palvelun sisältämien riskien arviointiin, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmän luomiseen sekä tietoturvallisuuden parantamiseen järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu tai hankittu valmisohjelmistoina ja toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla. Oikeudellisia riskejä hallitaan mm. pankkialan vakiomuotoisilla ja viranomaisten hyväksymillä sopimusehdoilla.

Hypo-konserni on aloittanut valmistelut julkaistakseen ensimmäisen IFRS-tilinpäätöksensä 31.12.2007 päättyvältä tilikaudelta.

2.1.6 Strateginen riski

Hypoteekkiyhdistyksen liiketoiminnan kasvustrategia perustuu varovaiseen riskinottoon siten, että Hypoteekkiyhdistyksen riskiasema pysyy tavoitetasolla. Valitut strategiat mitoitetaan niin, että ne ovat oikeassa suhteessa Hypoteekkiyhdistyksen riskinkantokykyyn, teknisiin ja henkilöresursseihin sekä henkilöstön ammattitaitoon. Strategiset riskit hallitaan päivittämällä strategiat vuosittain ja seuraamalla vuositason suunnitelmien toteutumista säännöllisesti.

2.2 LIIKKEESEENLASKETTAVIIN LAINOIHIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ

Sijoittaja saattaa menettää joko osittain tai kokonaan sijoittamansa pääoman, koron tai muun tuoton, mikäli lainan liikkeeseenlaskija, Hypoteekkiyhdistys, laina-aikana tulisi maksukyvyttömäksi.

Lainoilla ei ole vakuutta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä. Hypoteekkiyhdistyksen maksukyvyttömyystilassa muilla kuin debentuurilainoilla on sama etuoikeus Hypoteekkiyhdistyksen jäljellä oleviin varoihin kuin Hypoteekkiyhdistyksen muillakin velkojilla. Debentureilla etuoikeus on huonompi kuin muilla veloilla.

Ohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen sellaisiakin lainoja, joiden nimellispääoma voidaan menettää kokonaan.

Yksittäisiin lainoihin liittyviä riskejä selvitetään lainakohtaisissa ehdoissa (Tiedot joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta).

2.2.1 Tuotto

Arvopapereiden toteutunut arvonkehitys ei ole tae tulevaisuuden tuotosta. Sijoittaja yksin vastaa sijoituspäätöksensä taloudellisista seuraamuksista.

Joukkovelkakirjaohjelman alla voidaan laskea liikkeeseen myös erilaisiin kohde-etuuksiin sidottuja lainoja. Näiden tuotto perustuu osittain tai kokonaan kohde-etuuden arvon muutokseen. Kohde-etuus voi olla esimerkiksi osake, osakekori, osakeindeksi, osakeindeksikori, valuutta tai valuuttakori. Sijoittajan tulee huomata, että kohde-etuuden arvon muutos voi olla myös kielteinen, jolloin siihen perustuva tuotto jää kokonaan tai osittain saamatta. Kohde-etuuden arvon muutoksen lisäksi sijoittajan saama tuotto riippuu lainan osallistumisasteesta ja kohde-etuuden arvon muutoksen laskentakaavasta (esimerkiksi lähtöarvojen ja/tai laskentahavaintojen mahdollinen keskiarvoistaminen tai erikseen määritelty tuottokatto), jotka määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Jos indeksilainan emissiokurssi on ollut yli 100 tai sen merkinnästä on peritty erillinen merkintäpalkkio, voi lainan todellinen tuotto olla myös negatiivinen.

2.2.2 Jälkimarkkinat

Laina voidaan hakea noteerattavaksi Helsingin Pörssin pörssilistalle, mikäli siitä on sovittu lainakohtaisissa ehdoissa ja lainaa on merkitty vähintään 2.000.000 euroa. Lainalle ei kuitenkaan välttämättä muodostu laina-aikana päivittäistä jälkimarkkinaa. Lainan myynti ennen sen eräpäivää saattaa aiheuttaa myyntivoittoa tai -tappiota.

2.2.3 Verot

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

3 OHJELMAESITTEESTÄ JA TILINTARKASTUKSESTA VASTUULLISET

3.1 Hallituksen vakuutus Ohjelmaesitteestä

Ohjelmaesitteessä annetuista tiedoista ja Ohjelman alla liikkeeseenlaskettavien lainojen lainakohtaisista ehdoista on vastuussa Hypoteekkiyhdistyksen hallitus:

Jarmo Leppiniemi, puheenjohtaja
Pentti Vartia, varapuheenjohtaja
Jari Eklund, jäsen
Matti Inha, jäsen
Hannu Kuusela, jäsen
Teemu Lehtinen, jäsen
Olli Salakka, jäsen
Jukka Tammi, jäsen
Raimo Vaherno, jäsen

Vakuutamme varmistaneemme riittävän huolellisesti, että parhaan ymmärryksemme mukaan Ohjelmaesitteeseen tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ei ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

2.6.2005 Helsinki
Hallitus

3.2 Tilintarkastajan lausunto

Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen tilikausilta 2003 ja 2004 ovat tarkastaneet:

KHT-tilintarkastaja: Risto Mäkiö, KTM, KHT
osoite: Sarvastonkaari 56, 00840 Helsinki

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Juha Wahlroos, KTM, KHT,
osoite: PL 1015, 00101 Helsinki

Tilintarkastaja Risto Mäkiö on pyytänyt keväällä 2005, ettei häntä valita Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden tilintarkastajaksi. Varsinaisessa kokouksessa 31.3.2005 tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Juha Wahlroos, KTM, KHT.

Suomen Hypoteekkiyhdistykselle

Komission asetuksen (EY) N:o 809 / 2004, liite XI, kohdan 11.3.1 perusteella lausumme seuraavaa:

KHT Risto Mäkiö ja KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy ovat suorittaneet tilivuosien 2003 ja 2004 tilinpäätöksen, kirjanpidon ja hallinnon tarkastuksen. Tarkastuksista annetut tilintarkastuskertomukset eivät sisällä huomautuksia.

Olemme tarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin rahoituslaskelmat tilivuosilta 2004 ja 2003. Rahoituslaskelmat on johdettu aikaisempina vuosina laadituista tilinpäätöksistä. Luottolaitoksille ei ole olemassa erikseen määrättyä rahoituslaskelman esittämistapaa, joten laskelmat on esitetty soveltuvin osin kirjanpitolautakunnan rahoituslaskelmasta 9.11.1999 antaman yleisohjeen mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että rahoituslaskelmat on laadittu soveltuvin osin em. rahoituslaskelman laatimista koskevien ohjeiden mukaisesti.

Helsingissä 2. päivänä kesäkuuta 2005

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos
KHT

4 OHJELMAN YLEISET LAINAEHDOT

1 Velkakirjat ja niiden muoto

Ohjelman puitteissa Suomen Hypoteekkiyhdistys ("liikkeeseenlaskija") voi laskea liikkeeseen voimassaolevan lainsäädännön mukaisia yleisölle tarjottavia joukkovelkakirjalainoja ("laina"). Yksittäisen lainan ehdot muodostuvat näistä yleisistä lainaehtoista ja lainakohtaisista ehdoista. Yleiset lainaehdot ovat voimassa, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

Laina voidaan laskea liikkeeseen:

- a) joukkovelkakirjalainana, jolla on sama etuoikeus kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla tai
- b) velkakirjalain 34 §:n 2 momentin tarkoittamina debentureina, joilla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus. Debentuurien etuoikeusasema määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Velkakirjat voidaan laskea muodoltaan liikkeeseen:

- a) maksulipullisina haltijavelkakirjoina, jotka päivätään ja numeroidaan juoksevasti litteroitain ("paperimuotoinen velkakirja") tai
- b) Suomen Arvopaperikeskus Oy:n (jäljempänä "APK") arvo-osuusjärjestelmään liitettyinä arvo-osuuksina ("arvo-osuusmuotoinen velkakirja") arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustileistä annettujen kulloinkin voimassaolevien lakien ja APK:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti.

Velkakirjojen muoto määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

Velkakirjat lasketaan liikkeeseen lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä liikkeeseenlaskupäivänä.

Liikkeeseenlaskija voi päättää paperimuotoisina velkakirjoina liikkeeseenlasketun lainan liittämistä arvo-osuusjärjestelmään, mikäli liittäminen myöhemmin on mahdollista ja tarkoituksenmukaista. Tällaiseen päätökseen ei tarvita yleisten lainahtojen 12. kohdan mukaista velkojienkokouksen suostumusta. Paperimuotoisten velkakirjojen haltijoiden tulee suostua liittämiseen uhalla, että paperimuotoisesta lainasta ei makseta lainahtojen mukaisia suorituksia sen jälkeen, kun laina on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

2 Nimellisarvo

Velkakirjojen nimellisarvot ja lukumäärä sekä arvo-osuusmuotoisten lainojen yksikkökoko määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Lainaosuuksien takaisinmaksumäärä, jos se poikkeaa nimellisarvosta, määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

3 Ohjelman enimmäismäärä sekä lainan pääoma

Kulloinkin liikkeessä olevien lainojen kuolettamattomien pääomien yhteenlaskettu määrä voi olla enintään kaksi sataa miljoonaa (200.000.000) euroa tai sen vasta-arvo muussa valuutassa. Liikkeeseenlaskija voi päättää enimmäismäärän korottamisesta tai alentamisesta.

Yksittäisen lainan pääoma ja valuutta määritellään lainakohtaisissa ehdoissa. Liikkeeseenlaskija voi merkintäaikana päättää kunkin lainan pääoman korottamisesta tai alentamisesta.

Lainat numeroidaan vuosittain juoksevasti.

4 Laina-aika

Laina-aika on vähintään yksi kuukausi. Lainan takaisinmaksupäivä tai takaisinmaksupäivät määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

5 Lainan merkintä

5.1 Merkintätapa ja merkintöjen maksu

Laina tarjotaan merkittäväksi lainakohtaisissa ehdoissa määritellyissä merkintäpaikoissa. Lainaa voidaan tarjota merkittäväksi myös huutokauppamenettelyllä tai muulla lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla. Huutokaupoissa välittäjät välittävät omista nimissään lainan merkintöjä liikkeeseenlaskijalle.

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

Merkittäessä lainaa ensimmäisen koronmaksupäivän jälkeen muuna kuin koronmaksupäivänä merkitsijän on maksettava kertynyt korko kulumassa olevan korkojakson alkamispäivän ja merkinnän maksupäivän väliseltä ajalta. Merkinnän yhteydessä mahdollisesti perittävät palkkiot määritellään lainakohtaisissa ehdoissa.

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

5.2 Toimenpiteet yli- ja alimerkintätilanteissa

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus päättää erikseen toimenpiteistä mahdollisessa yli- ja alimerkintätilanteessa kuten esimerkiksi merkintöjen pienentämisestä. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus korottaa lainan määrää merkintäaikana tai keskeyttää lainan merkintä. Keskeytys ei saa kuitenkaan tapahtua lainan ensimmäisenä merkintäpäivänä.

5.3 Emissiokurssi

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

5.4 Merkintäsitoumus

Lainalle ei ole asetettu merkintäsitoumusta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

6 Velkakirjojen luovutus

Velkakirjat luovutetaan myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana merkintäpaikassa merkintätodistusta vastaan merkitsijälle tai sille, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt (paperimuotoinen velkakirja) tai kirjataan merkitsijän ilmoittamalle arvo-osuustilille huutokaupan tai muun merkinnän tekemisen yhteydessä ilmoitettavalla tavalla arvo-

osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja päätösten mukaisesti (arvo-osuusmuotoinen velkakirja).

7 Vakuus

Lainalle ei ole asetettu vakuutta, ellei lainakohtaisissa ehdoissa toisin määrätä.

8 Korko

Lainan kulloinkin kuolettamattomalle pääomalle maksetaan joko kiinteää, vaihtuvaan viitekorkoon sidottua tai muulla tavoin määräytyvää korkoa tai hyvitystä. Korko tai muu hyvitys maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä päivinä.

Laina voidaan myös laskea liikkeeseen nollakorkoisena lainana, jolloin velkakirjan tuotto määräytyy velkakirjan lunastushinnan ja merkintähinnan erotuksena. Velkakirjan lunastushinta on se määrä, jonka liikkeeseenlaskija lainan eräpäivänä maksaa velkakirjan pääomana velkojalle.

8.1 Kiinteä korko

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

8.2 Vaihtuva viitekorko

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

Vaihtuva viitekorko voi olla EURIBOR tai muu lainakohtaisissa ehdoissa määriteltä viitekorko.

EURIBOR-korko on Euroopan Pankkiyhdistysten Liiton noteeraama lainan korkojakson pituutta vastaavan talletuksen korko, joka ilmoitetaan Teleraten sivulla 248 kello 11.00 Brysselin aikaa kaksi Helsingin pankkipäivää ennen korkojakson alkamispäivää. Jos korkojakso ei vastaa mitään Teleraten sivulla 248 annettua ajanjaksoa, lasketaan korko interpoloimalla ajan suhteen kahdesta tätä korkojaksoa lähinnä olevasta edellä mainitulla sivulla annetusta viitekorosta, joiden väliin korkojakso asetuu.

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

8.3 Muu peruste hyvityksen määräytymiselle

Lainan pääomalle maksetaan kiinteän tai vaihtuvan koron lisäksi tai sen asemesta lainakohtaisissa ehdoissa määriteltä hyvitystä, joka voi perustua (a) osakkeen tai osakekorin kehitykseen, (b) yhden tai useamman pörssin osakeindeksin kehitykseen tai (c) muuhun tuottoperusteeseen.

8.4 Koron vähimmäis- ja/tai enimmäismäärä

8.2 ja 8.3 kohdissa mainitulle korolle tai hyvitykselle voidaan lainakohtaisissa ehdoissa määrätä vähimmäis- tai enimmäismäärä tai molemmat.

9 Korkojakso

Korkojaksolla tarkoitetaan jokaista ajanjaksoa, jolle korko lasketaan. Ensimmäinen korkojakso alkaa liikkeeseenlaskupäivänä ja päättyy sitä seuraavana lainakohtaisissa ehdoissa määrättyinä

koronmaksupäivänä. Kukin seuraava korkojakso alkaa edellisenä koronmaksupäivänä ja päättyy sitä seuraavana koronmaksupäivänä, jollei lainakohtaisissa ehdoissa toisin ole sovittu. Korko kertyy kullekin korkojaksolle mukaan lukien korkojakson ensimmäinen päivä ja poislukien korkojakson viimeinen päivä.

10 Koronlaskuperuste

Lainakohtaisissa ehdoissa määritellään lainaan sovellettava koronlaskuperuste, joka voi olla:

- (a) "Todelliset/Todelliset", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan vuoden todellisilla päivillä,
- (b) "Todelliset/365", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 365:lla,
- (c) "Todelliset/360", jolloin korkojakson todelliset päivät jaetaan 360:lla,
- (d) "30E/360" eli "Eurobond-sääntö", jolloin korkovuosi koostuu 12:sta 30:n päivän kuukaudesta (kuitenkin niin, että viimeisen korkojakson viimeisen päivän ollessa helmikuun viimeinen päivä, ei helmikuuta muuteta 30 -päiväiseksi), jotka jaetaan 360:lla,
- (e) "30/360", jolloin korkovuodessa on 360 päivää ja korkokuukaudessa on 30 päivää.

11 Pankkipäiväolettamat

11.1 Kiinteä korko

Kiinteäkorkoisen lainan koronmaksupäivän ollessa muu kuin pankkipäivä, koron maksaminen siirtyy lähinnä seuraavaan pankkipäivään. Koron maksamisen siirtyminen ei oikeuta maksulipun tai arvo-osuuden haltijaa lisäsuoritukseen.

11.2 Vaihtuva viitekorko

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

- (a) "Seuraava", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä seuraavaksi pankkipäiväksi,
- (b) "Sovellettu seuraava", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä seuraavaksi pankkipäiväksi, paitsi jos seuraava pankkipäivä on seuraavan kalenterikuukauden puolella, jolloin koronmaksupäivä siirtyy edeltäväksi pankkipäiväksi,
- (c) "Edeltävä", jolloin koronmaksupäivä siirtyy lähinnä edeltäväksi pankkipäiväksi.

11.3 Pankkipäivä

"Pankkipäivä" tarkoittaa päivää, jolloin pankit ovat Helsingissä yleisesti avoinna, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

12 Koron ja pääoman takaisinmaksu

12.1 Takaisinmaksu eräpäivänä

Korko ja pääoma maksetaan lainakohtaisissa ehdoissa määriteltynä päivinä paperimuotoisen velkakirjan haltijalle erääntyneitä maksulippuja vastaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa tai muussa lainakohtaisissa ehdoissa määritellyssä paikassa ja arvo-osuusmuotoisen velkakirjan haltijalle arvo-osuusjärjestelmästä ja -tileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja määräysten mukaisesti.

Takaisinmaksupäivään sovelletaan yleisten lainaehtojen 11. kohdan mukaista pankkipäiväolettamaa.

12.2 Liikkeeseenlaskijan oikeus ennaikaiseen takaisinmaksuun

Liikkeeseenlaskijalla voi olla oikeus lainakohtaisissa ehdoissa määritellyillä ehdoilla maksaa laina kokonaisuudessaan ennaikaisesti takaisin maksupäivään tai, jos kyseessä on vaihtuvakorkoinen laina, seuraavaan koronmaksupäivään saakka kertyvine korkoineen.

Ilmoitus annetaan velkojille lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla.

Lainan korko ja pääoma maksetaan takaisin kohdassa 12.1 määritellyllä tavalla, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

Lainan pääomalle ei kerry korkoa liikkeeseenlaskijan ilmoittaman maksupäivän jälkeiseltä ajalta.

12.3 Lainan velkojan oikeus vaatia ennaikaista takaisinmaksua

Lainan velkojalla voi olla oikeus lainakohtaisissa ehdoissa määritellyillä ehdoilla vaatia omalta osaltaan lainan ennaikaista takaisinmaksua korkoineen. Vaatimus on esitettävä liikkeeseenlaskijalle kirjallisesti lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä tavalla.

Takaisinmaksettavalle pääomalle ei kerry korkoa velkakirjan haltijan vaatiman maksupäivän jälkeiseltä ajalta. Lainan korko ja pääoma maksetaan takaisin kohdassa 12.1 määritellyllä tavalla, ellei lainakohtaisissa ehdoissa ole toisin määrätty.

Vaihtuvaan viitekorkoon sidottu laina voidaan vaatia takaisinmaksettavaksi ainoastaan koronmaksupäivänä.

13 Irtisanomisperusteet

Lainan velkojalla on oikeus vaatia, että lainan pääoma ja kertynyt korko erääntyvät hänen omistamansa lainapääoman osalta kokonaisuudessaan takaisin maksettavaksi aikaisintaan kymmenen (10) päivän kuluttua siitä, kun Sampo Pankki Oyj, pääomamarkkinat, osoitteessa Unioninkatu 22, Helsinki, 00075 SAMPO, on vastaanottanut asiaa koskevan kirjallisen vaatimuksen, jos vaatimuksessa mainittu irtisanomisperuste on olemassa vaatimuksen vastaanottopäivänä ja vaadittuna eräpäivänä.

Irtisanomisperusteita ovat:

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

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

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

(d) liikkeeseenlaskija on asetettu selvitystilaan tai konkurssiin.

14 Velkojienkokous

Liikkeeseenlaskijan hallituksella on oikeus kutsua koolle lainan velkojien kokous (jäljempänä "velkojienkokous") päättämään lainan ehtojen muuttamisesta tai muista jäljempänä mainituista seikoista.

Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää yleisten lainaehtojen 16. kohdan mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asialista sekä miten velkakirjan haltijan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.

Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää liikkeeseenlaskijan hallitus.

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

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

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

Velkojien äänioikeus määräytyy velkakirjojen pääomamäärän perusteella.

Liikkeeseenlaskijalla ei ole äänioikeutta velkojienkokouksessa. Velkojienkokouksen päätös edellyttää vähintään kahta kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä.

Liikkeeseenlaskijalla ja sen valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.

Velkojienkokouksella on oikeus päättää velkakirjan haltijoita sitovasti:

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

Kaikkien velkakirjojen haltijoiden suostumusta edellyttävät kuitenkin:

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

Suostumukset voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

Velkojienkokous voi päätöksellään oikeuttaa nimetyn henkilön toteuttamaan velkojienkokouksen päätöksen voimaansaattamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Velkojienkokouksen päätökset sitovat kaikkia velkojia riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä velkojienkokouksessa ja riippumatta siitä, onko paperimuotoisten velkakirjojen haltijoiden osalta velkojienkokouksessa päätöksestä tehty merkintä heidän velkakirjojihinsa. Paperimuotoisten velkakirjojen haltijat ovat kuitenkin velvollisia viipymättä toimittamaan velkakirjat liikkeeseenlaskijalle tai sen määräämälle, joka tekee velkakirjoihin asianomaisen kohtaan merkinnän velkojienkokouksen päätöksestä. APK:ssa arvo-osuuksina liikkeeseen lasketun lainan velkojienkokouksen päätöksen katsotaan tulleen velkojan tietoon, kun se on tallennettu APK:ssa pidettävälle lainan liikkeeseenlaskutilille. Lisäksi velkojat ovat velvollisia ilmoittamaan lainaosuuksien myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksestä.

15 Ylivoimainen este

Liikkeeseenlaskija ja välittäjät eivät vastaa vahingosta, joka aiheutuu

- (a) viranomaisen toimenpiteestä, sodasta tai sodan uhasta, kapinasta, kansalaislevottomuudesta tai mistä tahansa terroriteosta,
- (b) liikkeeseenlaskijasta tai välittäjästä riippumattomasta ja niiden toimintaan olennaisesti vaikuttavasta häiriöstä posti- tai puhelinliikenteessä, sähköviestinnässä tai sähkövirran saannissa,
- (c) liikkeeseenlaskijan tai välittäjän toiminnon tai toimenpiteen keskeytymisestä tai viivästyttämisestä tulipalon tai siihen verrattavan muun onnettomuuden vuoksi,
- (d) liikkeeseenlaskijan tai välittäjän toimintaan olennaisesti vaikuttavasta työtaistelutoimenpiteestä silloinkaan, kun se koskee vain osaa edellä mainittujen tahojen toimihenkilöistä ja huolimatta siitä, ovatko edellä mainitut tahot siihen osallisena vai ei, tai
- (e) muusta näihin verrattavasta ylivoimaisesta esteestä tai vastaavanlaisesta syystä johtuvasta liikkeeseenlaskijan tai välittäjän liiketoiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

16 Vanhentuminen

Jollei erääntynyttä suoritusta ole vaadittu maksettavaksi kolmen (3) vuoden kuluessa sen erääntymisestä, on oikeus maksun saantiin rauennut. Paperimuotoisiin velkakirjoihin liittyvien maksulippujen osalta vaade on esitettävä viiden (5) vuoden kuluessa erääntymisestä.

17 Ilmoitukset

Kaikki lainaa koskevat ilmoitukset saatetaan velkojien tietoon julkaisemalla ilmoitus Helsingin Sanomissa tai lainakohtaisissa ehdoissa määritellyllä muulla tavalla. Arvo-osuusrekisterin pitäjät voivat antaa lainaan liittyviä ilmoituksia myös arvo-osuusjärjestelmän kautta. Ilmoituksen katsotaan tulleen velkojien tietoon silloin, kun se on julkaistu edellä mainitun mukaisesti.

18 Muut ehdot

Liikkeeseenlaskijalla on oikeus tehdä ohjelman ja/tai lainan ehtoihin tarkoituksenmukaisia muutoksia, jotka eivät heikennä velkakirjojen haltijoiden asemaa ilman yleisten lainaehtojen 13. kohdan mukaista velkojainkokouksen suostumusta. Liikkeeseenlaskijan on ilmoitettava muutoksista velkakirjojen haltijoille yleisten lainaehtojen 17. kohdan mukaisesti.

Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi:

- (a) velkakirjojen nimellisarvon jakaminen pienemmiksi yksiköiksi,
- (b) paperimuotoisena velkakirjana liikkeeseen lasketun lainan liittäminen arvo-osuusjärjestelmään, mikäli liittäminen myöhemmin on mahdollista ja tarkoituksenmukaista, tai
- (c) arvo-osuusjärjestelmän kehittämisestä johtuvat muutokset.

19 Sovellettava laki ja oikeuspaikka

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

5 LAINAKOHTAISTEN EHTOJEN MALLI

Nämä lainakohtaiset ehdot muodostavat yhdessä 2.6. 2005 päivättyyn 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.

| | |
|--|--|
| Lainan nimi: | [] |
| Liikkeeseenlaskija: | Suomen Hypoteekkiyhdistys |
| Lainan järjestäjä: | [nimi ja osoite] |
| Lainan välittäjä(t): | [nimi ja osoite] |
| Maksuasiamies: | [nimi ja osoite] |
| Liikkeeseenlaskuun osallistuvan Järjestäjän/välittäjän intressit: | [normaaliin toimialaan liittyvä kaupallinen intressi / mahdollinen muu intressi] |
| Lainan pääoma ja valuutta: | Enintään [] [euroa/muu valuutta] |
| Lainan etuoikeusasema: | [Sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla sitoumuksilla/debentuuri, jolla on liikkeeseenlaskijan muita sitoumuksia huonompi etuoikeus] |
| Velkakirjojen muoto: | Paperimuotoinen/Arvo-osuusmuotoinen |
| Velkakirjojen nimellisarvo/ ja litterointi/ arvo-osuuksien yksikkökoko: | [] |
| Arvo-osuuksien lukumäärä: | enintään [] kappaletta |
| Lainan merkittäväksi tarjottava vähimmäismäärä: | [] |
| Merkintäpalkkio | [] |
| Selvitys siitä, onko velkakirjat asetettu nimetylle henkilölle vai haltijalle: | [] |
| Liikkeeseenlaskupäivä: | [] |
| Emissiokurssi: | [] |

Takaisinmaksupäivä/t: []

Takaisinmaksumäärä: [Mikäli takaisinmaksumäärä ei ole lainan pääoman nimellisarvo, ilmoitetaan takaisinmaksuerien suuruus]

Merkintäaika: []

Merkintäpaikka: []

Korko: [Määrittele, onko ns. nollakorkoinen laina tai mitä yleistä lainaehdot 8.1 (Kiinteä korko), 8.2 (Vaihtuva viitekorko), tai 8.3 (Muu peruste hyvityksen määräytymiselle) sovelletaan, sekä vaadittavat seuraavat yksityiskohdat:

Ehto 8.1 (Kiinteä korko):
Korkoprosentti
[Ensimmäisen korkojakson alkamispäivä, mikäli ei liikkeeseenlaskupäivä]
Koronmaksupäivä/t

Ehto 8.2 (Vaihtuva viitekorko):
[Vaihtuva viitekorko; määrittele jos muu kuin EURIBOR]
[Ensimmäisen korkojakson alkamispäivä, mikäli ei liikkeeseenlaskupäivä]
Marginaali
Korkojakson pituus
Koronmaksupäivä/t

Ehto 8.3 (Muu peruste hyvityksen määräytymiselle)
[Määrittele laskentaperuste ja muut tarvittavat ehdot, mukaan luettuna mahdollisen kohde-etuuden toteutushinta ja lopullinen arvostushinta]

Koronlaskuperuste: [Todelliset/todelliset, Todelliset/365, Todelliset/360, Eurobond sääntö tai 30/360]

Koron vähimmäis-/enimmäismäärä: [Määrittele vähimmäis-/enimmäismäärä]

Pankkipäiväolettaama: [Mainitaan, jos kysymyksessä on vaihtuva viitekorko tai jos kiinteän koron osalta käytetään muuta kuin yleisissä ehdoissa mainittua.]

6 TIEDOT JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LIIKKEESEENLASKUSTA

Nämä tiedot joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta esitetään soveltuvin osin kunkin lainan liikkeeseenlaskun yhteydessä.

Päätökset ja valtuudet, joiden nojalla velkakirjat lasketaan liikkeelle:

Liikkeeseenlaskijan hallituksen []
antaman valtuutuksen nojalla.

Liikkeeseenlaskun luonne:

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

Merkintäoikeudet:

Merkintäoikeutta ei ole rajattu.

Merkintä- tai kauppahinnan maksutapa sekä merkintäpaikat:

Ks. Yleiset lainaehdot kohta 5.

Merkintäaika:

[]

Velkakirjojen/Merkityn Lainan toimitustapa ja -aikataulu:

Ks. Yleiset lainaehdot 6.

Emissiokurssi:

[]

Merkintäsitoumukset:

Kyllä /Ei [Jos Kyllä, niin määrittele liitteen V kohtien 5.4.3 ja 5.4.4 mukaan]

Vakuus:

Kyllä/Ei

Pörssilistaus:

Tullaan hakemaan/Ei tulla hakemaan

Arvio pörssilistauksen alkamisesta:

[]

Lainan tuotto:

[Kuvaa lainan tuotonlaskemismenetelmä pääpiirteittäin].

Selvitys mahdollisesta kohde-etuudesta, ja jos niitä on useampia, niiden painotuksista:

Tietoja kohde-etuuden arvon kehityksestä ja sen volatiliteetista ennen laina-ajan alkamista on saatavilla [Määrittele] ja laina-aikana [Määrittele]

Kohde-etuusarvopaperin/arvopapereiden liikkeeseenlaskija(t) on/ovat [Määrittele] ja arvopaperin/arvopapereiden ISIN-koodi(t) on/ovat [] tai

Kohde-etuusindeksi(t) on/ovat [] ja tietoja sen/niiden kehityksestä on saatavilla [Määrittele] tai

Kohde-etuus on/ovat [Määrittele jos muu kuin osake tai indeksi]

Markkina- tai toimitushäiriöiden vaikutus kohde-etuuteen [Määrittele]

Kohde-etuuden muutokset [Määrittele]

Laskenta-asiamies:

[nimi ja osoite]

Lähdevero:

[]

Liikkeeseenlaskukustannukset:

[]

Arvio lainan liikkeeseenlaskijalle kertyvästä pääomasta sekä suunniteltu käyttötapa:

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

Lainan mahdollisia riskejä:

[]

Helsingissä, [] . päivänä []kuuta [] .

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

7 MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE

7.1 Verotus

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

Yleisön merkittäväksi tarkoitetuista lainoista maksettava korko on lähdeveron alaista Suomessa asuville luonnollisille henkilöille ja suomalaisille kuolinpesille. Voimassaolevan lain mukaan lähdevero on 28 % lainalle maksetusta korosta. Lainan pääoma ei ole edellä mainituille verovelvollisille verotuksessa veronalaista varallisuutta.

Jos velkakirjat myydään laina-aikana, verotetaan mahdollista luovutusvoittoa ja saatua kertynyttä korkoa (jälkimarkkinahyvitys) pääomatulona. Pääomatulojen veroprosentti vuonna 2005 on 28 %. Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa saadusta jälkimarkkinahyvityksestä ennakonpidätyksen.

Mahdollinen luovutustappio on vähennyskelpoinen erä myyntivuonna ja sitä seuraavana kolmena verovuonna saaduista luovutusvoitoista. Ostettaessa velkakirjoja laina-aikana maksettu jälkimarkkinahyvitys on vähennyskelpoinen erä pääomatulojen verotuksessa tai niiden puuttuessa tuloverolain sallimissa rajoissa ansiotulojen verotuksessa.

Liikkeeseenlaskija tai muu arvopaperinvälittäjä toimittaa maksetusta jälkimarkkinahyvityksestä tiedon verohallinnolle. Lainan pääomaa ja korkoa, josta on peritty lähdevero, ei tarvitse ilmoittaa veroilmoituksessa. Sama koskee ennakonpidätyksen kohteena ollutta jälkimarkkinahyvitystä. Mahdollinen luovutusvoitto tai -tappio on sen sijaan ilmoitettava veroilmoituksessa.

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

Edellä olevat verotusta koskevat tiedot perustuvat Ohjelmaesitteen laatimispäivänä voimassa olevaan lainsäädäntöön, johon voi laina-aikana tulla muutoksia.

7.2 Lainan jälkimarkkinat

Mikäli lainakohtaisissa ehdoissa on määrätty, että laina listataan, tullaan pörssilistausta koskeva hakemus jättämään Helsingin Pörssille edellyttäen, että lainaa on merkitty yli 2.000.000 euroa. Laina, jonka merkintäaika on jatkuva, haetaan pörssilistalle viipymättä edellytysten täytyttyä. Listatun lainan lisäliikkeeseenlaskut tullaan ilmoittamaan pörssiin listatun lainan liikkeessä olevan määrän muutoksina.

7.3 Lainan efektiivinen tuotto

Kiinteäkorkoisen lainan efektiivinen korkotuotto prosentti ilmoitetaan lainakohtaisissa ehdoissa. Lainan efektiivinen tuotto riippuu kulloinkin voimassaolevasta emissiokurssista ja lainalle maksettavasta korosta nousten emissiokurssia alennettaessa ja laskien emissiokurssia nostettaessa. Efektiivinen tuotto on laskettu arvopaperimarkkinoilla yleisesti käytetyllä nykyarvomenetelmällä. Vaihtuvakorkoisen lainan efektiivistä korkotuotto prosenttia ei ole mahdollista laskea.

8 SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYSTÄ KOSKEVAT TIEDOT

8.1 Yleiset tiedot liikkeeseenlaskijasta

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

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka toimintaa säätelevät luottolaitostoiminnasta annettu laki (1607/93) sekä laki hypoteekkiyhdistyksistä (936/78). Rahoitustarkastus valvoo viranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa.

Hypoteekkiyhdistys on oikeudelliselta muodoltaan hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain tarkoittama hypoteekkiyhdistys.

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

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

Suomen Asiakastieto Oy uudisti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pitkäaikaisen luottoluokituksen A+, vakaa marraskuussa 2004. Suomen Asiakastieto Oy jatkaa Fennoratingin käynnistämää luokitustoimintaa. Luokitusta käyttäjä käyttää luottoluokituksissaan 18 eri luokkaa skaalalla AAA:sta (erinomainen) D:hen (maksukyvytön). Hypo-konsernin luottoluokitus A+ sijoittuu luottoluokitusten skaalassa viidenneksi ylimmälle tasolle ja edustaa ylempää keskitasoa.

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin taseen loppusumma 31.12.2004 oli 435,8 miljoonaa euroa ja vuoden 2004 liikevaihto 17,2 miljoonaa euroa. Konsernin tilivuoden 2004 liikevoitto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 3,7 miljoonaa euroa. Konsernin vakavaraisuus 31.12.2004 oli 20,7%. Hypo-konsernin konsernitalinpäätösluvut eivät oleellisesti poikkea Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätösluvuista.

8.2 Liiketoiminnan kuvaus

8.2.1 Päätoimialat ja päämarkkinat

Hypo-konserni on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Hypo-konserni palvelee eri puolilla Suomea asuvia asiakasjäseniään internet- ja puhelinpalvelujen avulla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevilla asiakastiloillaan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n päätoimipaikka on Helsinki. Hypoteekkiyhdistyksen

tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia, asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypoteekkiyhdistyksen omat varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen sekä kiinteistösijoituksiin.

Hypoteekkiyhdistys myöntää pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen sekä muuhun tarkoitukseen. Myönnettävien luottojen vakuudeksi hyväksytään asunto-osakkeita, kiinteistökiinnityksiä tai valtion, kunnan, pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus. Valtiolle, kunnille ja seurakunnille myönnettyissä luotoissa ei tarvita vakuutta. Asunto-osakkeiden ja kiinteistökiinnitysten vakuusarvo voi nousta yleensä korkeintaan 70 prosenttiin kohteen arvioidusta käyvästä arvosta. Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (1483/92) mukaisissa korkotukilainoissa voidaan kuitenkin hyväksyä kiinnitykset enintään 90 prosenttiin asuntorahaston hyväksymistä arvoista. Näissä korkotukilainoissa on edellä mainittujen kiinnitysten lisäksi valtion täytetakaukseksi verrattava vastuu (edellä mainitun lain 9 ja 9 a §). Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sitoumukset luokitellaan luottolaitoslain mukaan samaan ryhmään kuin esimerkiksi talletuspankkien sitoumukset. Hypoteekkiyhdistyksen antamat velkasitoumukset kelpaavat muun muassa sosiaali- ja terveysministeriön määräysten mukaisesti vakuutusyhtiöiden ja eläkelaitosten pitkäaikaisen vastuuvelan katteeksi.

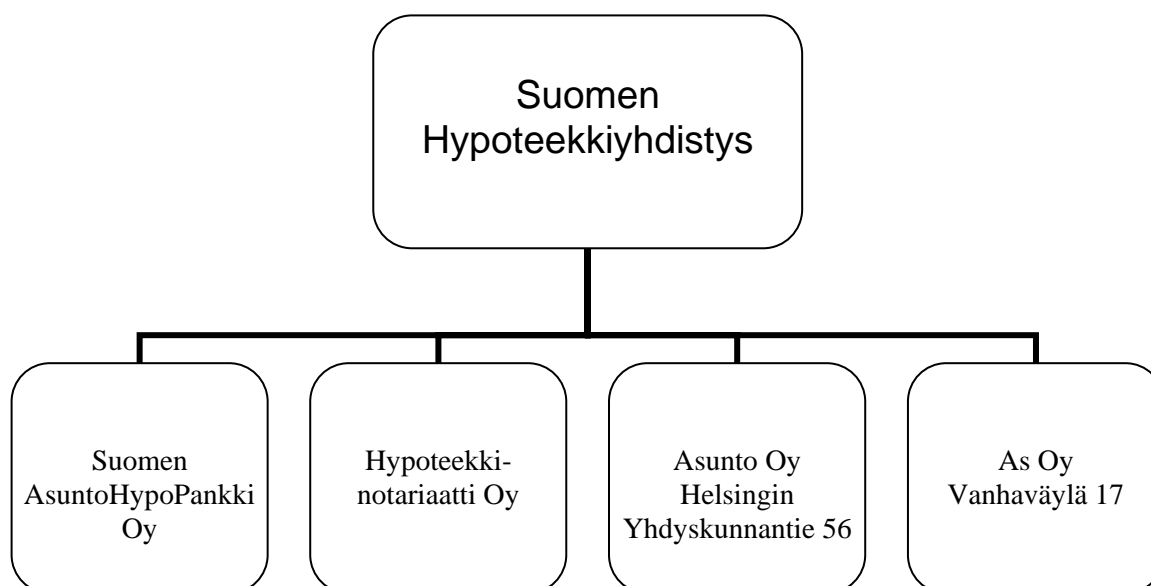
Hypoteekkiyhdistyksen kiinteistösijoitukset ovat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja sisältävät asuinhuoneistojen lisäksi asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokrattaviksi ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetut asuntotontit ja asukasosaomistajille vuokratut osaomistusasunnot.

Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n tehtävänä on tarjota Hypoteekkiyhdistyksen asiakasjäsenille talletuspankkipalveluita. Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n tuotteet ja palvelut antavat lisäarvoa asiakasjäsenten asuntorahoitukseen toimimalla mm. RS-pankkina.

Lisäksi Hypoteekkiyhdistyksen pääasialliseen toimintaan kuuluu pörssissä noteerattujen arvopapereiden omistaminen. Pörssiosakeomistukset ovat pitkäaikaisia eikä Hypoteekkiyhdistys ei käy aktiivista arvopaperikauppaa. Suomen AsuntoHypoPankki Oy ei harjoita kiinteistösijoittamista eikä pörssissä noteerattujen arvopapereiden omistusta.

8.2.2 Organisaatiorakenne

Hypoteekkiyhdistyksen kokonaan omistamat tytäryhtiöt ovat Suomen AsuntoHypoPankki Oy, Hypoteekkinotariaatti Oy sekä kiinteistötytäryhtiöt Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 sekä As Oy Vanhaväylä 17. Tietoja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä sekä muista tytäryhtiöistä esitetään Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksissä 2004 ja 2003.



8.2.3 Kehitysnäkymät

Hypoteekkiyhdistyksen kehitysnäkymissä ei ole tapahtunut merkittäviä kielteisiä muutoksia vuoden 2004 tilinpäätöksen julkistamisen jälkeen. Vuoden 2004 tilinpäätöksessä todettiin Hypoteekkiyhdistyksen kehitysnäkymistä seuraavaa:

”Arvio tulevasta

Alkaneesta vuodesta 2005 tulee varmasti mielenkiintoinen asuntomarkkinavuosi. Näkymät viittaavat siihen, että viime vuosien aikana nähty todella kova kysyntä lainamarkkinoilla on nyt rauhoittunut ja markkinoilla palataan normaaliin hyvään markkinatilanteeseen.

Asuntojen pitkään jatkunut hintojen nousu on rauhoittunut ja tältäkin osin on mahdollisuuksia siihen, että kevyt ja edullinen rahoitus koituisi aikaisempaa enemmän ihmisten asumistason parantamiseen eikä pelkästään vain asuntojen hintojen nousuun.

Alhaisena säilyvä korkotaso ja pankkien kesken jatkuva kova kilpailu asuntolainoista ovat kuluttajan näkökulmasta edelleen säilyviä positiivisia asioita asuntomarkkinoillamme.

Hypoteekkiyhdistys tulee jatkossakin pärjäämään hintakilpailussa pienten kustannuksiensa ansiosta. Erityisenä panostusalueenamme on jatkaa asuntorahoituksen erikoisliikkeen strategiaa, mikä tarkoittaa sitä, että tarjoamme asiakkaittemme käyttöön kulloiseenkin markkinatilanteeseen sopivia, hyvin räätälöityjä erikoistuotteita, joita yleispankeista ei ole saataville. Erikoisliikkeessä myös asunto-rahoituksen ammattitaito ja osaaminen on oltava asuntorahoituskysymyksissä kilpailijoita parempi.

Alkaneen vuoden liiketoimintanäkymät ovat Hypon kannalta suotuisat. Ei ole nähtävissä mitään sellaisia uhkakuvia, jotka estäisivät Hypoa saavuttamasta vuoden taloudellisia tavoitteitaan. Tavoittelemme tasaista lainakannan ja asiakasjäsenten määrän kasvua riskit halliten. Tyytyväinen asiakas, jonka asumiseen liittyvät rahoitusratkaisut olemme onnistuneesti pystyneet ratkaisemaan, on tärkein onnistumisen mittari.”

8.2.4 Hallinto- ja johtoelimet

Hypoteekkiyhdistykset ovat niitä koskevan lainsäädännön mukaisesti omanlaisiaan keskinäisiä yhtiöitä. Yhdistyksessä ylintä päätäntävaltaa käyttävät lain mukaisesti lainanottajina olevat jäsenet yhdistyksen kokouksessa. Kullakin jäsenellä on Hypoteekkiyhdistyksen varsinaisessa kokouksessa enintään yksi ääni. Kukaan ei myöskään valtuutettuna asiamiehenä voi edustaa useampaa kuin yhtä jäsentä. Jäsenellä on äänivalta niin kauan kuin hänellä on lainaa yhdistyksestä. Äänivalta päättyy lainan tultua pois maksetuksi eikä äänivaltaa ole myöskään silloin, jos jäsenellä on erääntyneitä maksuja yhdistykselle. Lisäksi on huomattava, että valtion varoista välitettyjen lainojen ottajilla ei ole äänioikeutta, koska he eivät ole lain nojalla hypoteekkiyhdistyksen jäseniä. Jäsenellä ei ole lain nimenomaisen säännöksen mukaan oikeutta hypoteekkiyhdistyksen omaisuuteen eikä omaisuuden tuottoon. Hypoteekkiyhdistyksen lakatessa käytetään sen jäljelle jäävä omaisuus yleishyödyllisiin tarkoituksiin. Keskinäisyyteen perustuvasta yritysmuodosta johtuen on Hypoteekkiyhdistyksen hallinnon järjestämisessä syytä pyrkiä noudattamaan mahdollisimman tarkoin kulloinkin voimassa olevia hyvän hallintotavan periaatteita.

Joulukuussa 2003 julkistetut uusitut suositukset listayhtiöiden hallinnoinnista tulivat voimaan 1.7.2004. Vaikka Suomen Hypoteekkiyhdistys ei ole listayhtiö, on sillä joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä.

Hypoteekkiyhdistyksen asioita hoitavat hallintoneuvosto, hallitus ja toimitusjohtaja. Hallintoneuvostoon kuuluu vähintään 15, enintään 18 jäsentä. Esitykset hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenistä tekee Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokunta. Hypoteekkiyhdistyksen varsinaisen kokous valitsee kolmanneksen hallintoneuvoston jäsenistä kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Hallintoneuvosto valitsee toimitusjohtajan ja hänen varamiehenään toimivan johtajan sekä vuodeksi kerrallaan vähintään viisi, enintään seitsemän muuta hallituksen jäsentä.

Oman erikoisluonteisen yritysmuotonsa, hypoteekkiyhdistyksen, ja pakottavan lainsäädännön (Laki hypoteekkiyhdistyksistä 8.12.1978/936) vuoksi aivan kaikilta osin lähinnä osakeyhtiöitä silmällä pitäen laadittuja suositusohjeita ei voitu Suomen Hypoteekkiyhdistyksessä ottaa käyttöön. Suositusohjeet lähtevätkin siitä, että milloin lainsäädäntö tai muut syyt estävät jonkun suosituksen osan käyttöönoton, on se sallittua, mutta poikkeamisen syy on julkistettava.

Keskeisiä poikkeamia on kolme. Syynä poikkeamiin on Hypoteekkiyhdistyksiä koskeva pakottava erityislainsäädäntö. 1) Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen valitsee jäsenten kokouksen sijasta hallintoneuvosto. 2) Toimitusjohtajan ja tämän varamiehen valitsee hallituksen sijasta hallintoneuvosto. 3) Toimitusjohtaja ja tämän varamies ovat hallituksen jäseniä. Viimeksi mainitun poikkeaman osalta on syytä kuitenkin todeta, että uusissa säännöissä on nimenomaisesti todettu, että toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät voi toimia hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana. Lisäksi säännöissä on todettu, että heidän roolinsa hallituksessa on toimia asioiden valmistelijana ja esittelijänä.

Tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance Statement) on julkaistu erillisenä asiakirjana, joka on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksestä.

Hallintoneuvoston jäsenet:

| | | |
|---|---|-----------------|
| Lauri Koivusalo hallintoneuvoston puheenjohtaja varatuomari | Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera PL 20 00241 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Markku Koskela hallintoneuvoston varapuheenjohtaja kauppatieteiden tohtori | Helsingin Yliopisto, Taloustieteen laitos PL 27 00014 Helsingin yliopisto | professori |
| Antti Aho oikeustieteen kandidaatti | Fortum Oyj PL 1 00048 FORTUM | johtaja |
| Antti Arjanne oikeustieteen kandidaatti | United Trusts Oy Annankatu 22 00100 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Kyösti Ekdahl oikeustieteen lisensiaatti, ekonomi, varatuomari | Suomen SKV Oy Sinimäentie 10 C 02630 Espoo | toimitusjohtaja |
| Mikael Englund diplomi-insinööri, MBA | Vakuutusosakeyhtiö Garantia PL 600 00101 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Juhani Erma oikeustieteen lisensiaatti, varatuomari | Attorneys at Law Borenus & Kemppinen Ltd Yrjönkatu 13 A 00120 Helsinki | asianajaja |
| Markus Heino oikeustieteen kandidaatti, varatuomari | Skanska Kodit / PDR Finland PL 114 00101 Helsinki | johtaja |
| Helena Jaatinen oikeustieteen kandidaatti | Merimieseläkekassa Uudenmaankatu 16 A 00120 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Tauno Jalonen | Suomen Yrittäjien Sypoint Oy PL 999 00101 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Kallepekka Osara agrologi | Nukarintie 65 39100 Hämeenkyrö | maanviljelijä |

| | | |
|--|--|-------------------|
| Elina Rantala filosofian maisteri | Oulun seudun ammattikorkeakoulu, Tekniikan yksikkö Kotkantie 1 90250 Oulu | lehtori |
| Juhani Ruskeepää ekonomi | Kiinteistö- ja huoltotoimi Oy Yliopistonkatu 5 00100 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Jukka Räihä oikeustieteen kandidaatti | | varatuomari |
| Terho Salo diplomi-insinööri, ekonomi | Rakennusteollisuuden Keskusliitto ry Unioninkatu 14 00130 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Väinö Teperi oikeustieteen kandidaatti | Asianajotoimisto Teperi & Co Oy Yrjönkatu 36 00100 Helsinki | asianajaja |
| Riitta Vahela-Kohonen filosofian maisteri | Savonlinnan kaupunki Olavinkatu 27 57130 Savonlinna | projektipäällikkö |

Hallituksen jäsenet:

| | | |
|---|--|-----------------|
| Jarmo Leppiniemi hallituksen puheenjohtaja kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2000 | Helsingin kauppakorkeakoulu PL 1210 00101 Helsinki | professori |
| Pentti Vartia hallituksen varapuheenjohtaja professori hallituksessa vuodesta 2000 | Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA Lönrotinkatu 4 B 00120 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Jari Eklund kauppatieteiden maisteri hallituksessa vuodesta 2001 | Tapiola-yhtiöt Revontulentie 7 02010 Tapiola | sijoitusjohtaja |
| Matti Inha oikeustieteen kandidaatti hallituksessa vuodesta 2002 | Suomen Hypoteekkiyhdistys PL 509 00101 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Hannu Kuusela kauppatieteiden tohtori hallituksessa vuodesta 2001 | Tampereen Yliopisto, Yrityksen taloustie- teen ja yksityistalouden laitos PL 604 33101 Tampere | professori |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Teemu Lehtinen valtiotieteen tohtori, diplomi- insinööri hallituksessa vuodesta 2005 | Veronmaksajien keskusliitto ry Kalevankatu 4 00100 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Olli Salakka diplomi-insinööri hallituksessa vuodesta 2005 | VVO-yhtymä Oyj PL 40 00301 Helsinki | toimitusjohtaja |
| Jukka Tammi varatuomari hallituksessa vuodesta 1980 | Verohallitus PL 325 00531 Helsinki | pääjohtaja |
| Raimo Vaherno valtiotieteen maisteri hallituksessa vuodesta 1988 | Suomen Hypoteekkiyhdistys PL 509 00101 Helsinki | varatoimitusjohtaja |

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

Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja on Matti Inha. Toimitusjohtajan varamiehenä toimii varatoimitusjohtaja Raimo Vaherno.

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

Hypoteekkiyhdistyksen hallinto-, johto-, ja valvontaelinten jäseniä koskevia tietoja on esitelty tilinpäätöksen 2004 liitetiedossa 52 ja tilinpäätöksen 2003 liitetiedossa 52.

Näiden henkilöiden liikkeeseenlaskijayhtiössä hoitamien tehtävien ja heidän yksityisten etujensa tai muiden tehtäviensä välillä ei ole eturistiriitaa.

8.2.5 Tiedot liikkeeseenlaskijan varoista ja vastuista, rahoitusasemasta sekä toiminnan tuloksesta

Hypoteekkiyhdistyksen konsernin Tuloslaskelma 1.1.2004 - 31.12.2004, Tase 31.12.2004, Rahavirtalaskelma 1.1.2004 - 31.12.2004 vertailuvuoden 2003 tietoineen sekä Taloudelliset tunnusluvut vuosilta 2000 - 2004 ovat tämän esitteen kohdassa 8.2.6 alkaen sivulta 33.

Hypoteekkiyhdistyksen tilintarkastetut tilinpäätökset (emo ja konserni) ja tilintarkastuskertomukset kahdelta viimeksi päättyneeltä tilikaudelta ovat nähtävillä Hypoteekkiyhdistyksen konttorissa, Yrjönkatu 9, 00120 Helsinki. Vuosikertomukset vuosilta 2003 ja 2004 sekä viimeisin osavuosisikatsaus ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta www.hypo.fi.

Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2004 tilinpäätöksen julkistamisen jälkeen. Hypoteekkiyhdistys on

käynnistänyt valmistelut julkaistakseen ensimmäisen IFRS-konsernitilinpäätöksen 31.12.2007 päättyvältä tilikaudelta.

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

8.2.6 Konsernin tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma ja taloudelliset tunnusluvut

TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2004

| 1 000 € | 2004 | 2003 |
|--|-----------------|-----------|
| Korkotuotot | 13 101,8 | 14 647,6 |
| Korkokulut | -9 789,2 | -11 025,0 |
| RAHOITUSKATE | 3 312,6 | 3 622,6 |
| Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista | | |
| Muista yrityksistä | 307,8 | 256,0 |
| | 307,8 | 256,0 |
| Palkkiotuotot | 330,2 | 300,0 |
| Palkkiokulut | -19,1 | -47,6 |
| Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot | | |
| Arvopaperikaupan nettotuotot | 564,3 | 432,6 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 2 932,3 | 4 469,7 |
| Hallintokulut | | |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -1 711,1 | -1 556,1 |
| Henkilösivukulut | | |
| Eläkekulut | 1 119,8 | -248,4 |
| Muut henkilösivukulut | -90,2 | -75,9 |
| Muut hallintokulut | -2 009,3 | -2 085,9 |
| | -2 690,7 | -3 966,3 |
| Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | -223,8 | -139,6 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -803,5 | -751,7 |
| Luotto- ja takaustappiot | 32,7 | -73,3 |
| Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset | | -1,8 |
| LIIKEVOITTO / VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 3 742,8 | 4 100,5 |
| Tuloverot | -984,0 | -711,3 |
| TILIKAUDEN VOITTO | 2 758,8 | 3 389,2 |

TASE 31.12.2004

| 1 000 € | 2004 | 2003 |
|---|------------------|------------|
| VASTAAVAA | | |
| Käteiset varat | 3,6 | 4,0 |
| Saamiset luottolaitoksilta | | |
| Vaadittaessa maksettavat | 8 085,6 | 14 249,1 |
| Muut | 2 321,0 | 498,9 |
| | 10 406,6 | 14 748,0 |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä | 374 404,5 | 364 264,7 |
| Saamistodistukset | | |
| Julkisyhteisöiltä | | 208,3 |
| Muilta | 5 287,1 | |
| | 5 287,1 | 208,3 |
| Osakkeet ja osuudet | 3 618,6 | 4 093,1 |
| Osakkeet ja osuudet tytäryrityksissä | - | - |
| Aineettomat hyödykkeet | 840,5 | 733,8 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Kiinteistöt sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet | 39 509,1 | 17 083,6 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 407,5 | 466,2 |
| | 39 916,6 | 17 549,8 |
| Muut varat | 45,9 | 113,5 |
| Siirtosaamiset ja maksetut ennakot | 1 277,2 | 1 715,1 |
| | 435 800,6 | 403 430,5 |
| VASTATTAVAA | | |
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille | | |
| Luottolaitoksille | | |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 190 194,4 | 197 362,6 |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisöille | | |
| Talletukset | | |
| Vaadittaessa maksettavat | 3 717,4 | 4 326,6 |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat | 6 620,5 | |
| | 10 337,9 | 4 326,6 |
| Muut velat | 51 784,4 | 48 747,0 |
| | 62 122,2 | 53 073,6 |
| Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 96 300,0 | 86 573,4 |
| Muut /sijoitustodistukset | 11 193,5 | 4 982,0 |
| | 107 493,5 | 91 555,4 |
| Muut velat | 12 502,4 | 1 815,4 |
| Siirtovelat ja saadut ennakot | 3 581,0 | 3 673,7 |
| Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla | 1 050,0 | |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ | | |
| Vapaaehtoiset varaukset | 13 118,7 | 13 118,7 |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Peruspääoma ja osakepääoma | 5 000,0 | 5 000,0 |
| Arvonkorotusrahasto | 9 695,9 | 9 782,7 |
| Muut sidotut rahastot | | |
| Vararahasto | 21 475,6 | 19 531,8 |
| Vapaat rahastot | | |
| Käyttörahasto | 6 600,0 | 4 925,8 |
| Edellisten tilikausien voitto | 208,1 | 201,6 |
| Tilikauden voitto | 2 758,8 | 3 389,2 |
| | 45 738,4 | 42 831,1 |
| | 435 800,6 | 403 430,5 |

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

| | | |
|--|------------------|----------|
| Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset | 50,0 | |
| Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset | 18 691,5 | 11 898,9 |
| Johdannaissopimukset / koronvaihtosopimukset | 102 580,0 | 84 840,0 |
| | 121 321,5 | 96 738,9 |

RAHAVIRTALASKELMA 1.1. - 31.12.2004

| 1 000 € | 2004 | 2003 |
|--|------------------|-----------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Saadut korot | 13 218,3 | 15 057,0 |
| Maksetut korot | -9 484,9 | -11 861,3 |
| Palkkiotuotot | 355,0 | 291,3 |
| Palkkiokulut | -19,1 | -47,6 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 2 854,5 | 4 571,7 |
| Hallintokulut | -3 030,8 | -3 829,6 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -760,8 | -744,8 |
| Luotto- ja takaustappiot | 59,9 | 32,2 |
| Tuloverot | -491,8 | -200,5 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä | 2 700,4 | 3 266,5 |
| <i>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)</i> | | |
| Saamiset asiakkailta (antolainaus) | -11 126,4 | -35 836,3 |
| Kiinteistösijoitukset | -10 951,1 | -476,5 |
| <i>Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)</i> | | |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset) | 6 011,3 | 4 326,6 |
| <i>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</i> | -13 365,8 | -28 719,7 |
| Investointien rahavirrat | | |
| Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta | -271,8 | -971,4 |
| Osakesijoitusten lisäys (-)/vähennys (+) | 624,2 | 218,9 |
| Saadut osingot | 234,5 | 202,1 |
| Osakesijoitusten nettotuotot | 414,6 | 201,8 |
| <i>Investoinneista kertyneet nettorahavarat</i> | 1 001,6 | -348,5 |
| Rahoituksen rahavirrat | | |
| Oman pääoman lisäys (liittymismaksut) | 243,8 | 214,1 |
| Pankkilainojen lisäys (+)/vähennys (-) | -7 168,2 | -13 976,5 |
| Muiden velkojen lisäys (+)/vähennys (-) | 3 037,3 | 35 670,0 |
| Yleiseen liik.lasketut velkakirjat, lis.(+)/väh.(-) | 15 938,1 | 5 220,9 |
| Velat, joilla huonompi etuoikeus, lis. (+)/väh.(-) | 1 050,0 | 0,0 |
| <i>Rahoituksesta kertyneet nettorahavarat</i> | 13 101,1 | 27 128,5 |
| Rahavarojen nettolisäys | 736,9 | -1 939,7 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 14 960,4 | 16 900,1 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 15 697,3 | 14 960,4 |
| Rahavarojen muutos | 736,9 | -1 939,7 |

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2000 - 2004 (1000 €)

Vuosien 2000-2001 tunnusluvut esitetään emoyhtiöstä, vuodesta 2002 alkaen konsernista.

| | Emoyhtiö | Emoyhtiö | Konserni | Konserni | Konserni |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
| Liikevaihto | 17 578 | 19 230 | 18 087 | 20 106 | 17 236 |
| Muutos, % | 5,7 | 9,4 | -5,9 | 11,2 | -14,3 |
| Rahoituskate | 3 749 | 3 819 | 3 792 | 3 623 | 3 313 |
| % liikevaihdosta | 21,3 | 19,9 | 21,0 | 18,0 | 19,2 |
| Liikevoitto/Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | 2 508 | 2 722 | 2 513 | 4 101 | 3 743 |
| % liikevaihdosta | 14,3 | 14,2 | 13,9 | 20,4 | 21,7 |
| Tehdyt poistot ja vapaaehtoisten varausten lisäys | 412 | -9 | 87 | 140 | 224 |
| Luottotappiokirjaukset, (-) tuloutus | 83 | -9 | -89 | 73 | -33 |
| Lainakanta | 280 854 | 296 002 | 328 028 | 364 265 | 374 404 |
| Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset | 2 511 | 2 778 | 2 577 | 2 113 | 2 657 |
| % lainakannasta | 0,9 | 0,9 | 0,8 | 0,6 | 0,7 |
| Varainhankinta | 272 367 | 279 517 | 310 751 | 341 992 | 360 860 |
| Oma pääoma ja vapaaehtoiset varaukset | 49 080 | 51 397 | 53 794 | 55 950 | 58 857 |
| Taseen loppusumma | 327 541 | 336 491 | 370 058 | 403 430 | 435 801 |
| Oman pääoman tuotto % (ROE) | 3,7 | 4,3 | 4,3 | 6,2 | 4,9 |
| Koko pääoman tuotto %, (ROA) | 0,56 | 0,64 | 0,62 | 0,88 | 0,66 |
| Omavaraisuusaste % | 15,0 | 15,2 | 14,5 | 13,9 | 13,5 |
| Vakavaraisuus % | 25,4 | 24,6 | 22,9 | 22,4 | 20,7 |
| Rahoituskatemarginaali % | 1,3 | 1,3 | 1,2 | 1,0 | 0,9 |
| Tuotto-kulu -suhde | 1,8 | 1,9 | 1,6 | 1,9 | 2,0 |
| Kulu-tuotto % | 56,6 | 53,5 | 61,3 | 54,0 | 50,2 |

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

| | |
|------------------------------------|--|
| Liikevaihto | korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot |
| Varainhankinta | velat luottolaitoksille ja keskuspankeille + velat yleisölle ja julkisyhteisöille + yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat + velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla |
| Oman pääoman tuotto % (ROE) | $\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{vapaaehtoiset varaukset} - \text{aineettomat hyödykkeet (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$ |
| Koko pääoman tuotto % (ROA) | $\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$ |
| Omavaraisuusaste % | $\frac{\text{oma pääoma} + \text{vapaaehtoiset varaukset}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$ |
| Vakavaraisuus % | $\frac{\text{oma pääoma} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla} - \text{aineettomat hyödykkeet}}{\text{riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä}} \times 100$ |
| Rahoituskatemarginaali % | $\frac{\text{rahoituskate}}{\text{korolliset saatavat keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$ |
| Tuotto-kulu -suhde | $\frac{\text{rahoituskate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{palkkiotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}{\text{palkkiokulut} + \text{hallintokulut} + \text{poistot} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}$ |
| Kulu-tuotto % | $\frac{1}{\text{tuotto-kulu -suhde}} \times 100$ |

9 NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

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

10 LISTA VIITATUISTA ASIAKIRJOISTA

Ohjelmaesitteeseen on sisällytetty viittaamalla seuraavat asiakirjat, jotka ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta www.hypo.fi ja pyydettyessä Hypoteekkiyhdistyksestä:

| Asiakirja | Viitattut tiedot |
|----------------------------------|--|
| Vuosikertomus 2004, sivut 9 - 28 | Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätös 1.1.-31.12.2004 ja tilintarkastuskertomus |
| Vuosikertomus 2003, sivut 8 - 31 | Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätös 1.1.-31.12.2003 ja tilintarkastuskertomus |

Nämä asiakirjat sisältävät, muiden kuin edellä mainittujen tietojen osalta, sijoittajan sijoituspäätöksen kannalta epäoleennaista tietoa.

Ohjelmaesitettä on päivitetty 14.10.2005 ja siihen on sisällytetty viittaamalla seuraavat asiakirjat, jotka ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta www.hypo.fi ja pyydettyessä Hypoteekkiyhdistyksestä:

| Asiakirja | Viitattut tiedot |
|----------------------|---|
| Osavuosikatsaus 2005 | Suomen Hypoteekkiyhdistyksen osavuosikatsaus 1.1.-30.6.2005 |

Ohjelmaesitettä on päivitetty 30.3.2006 ja siihen on sisällytetty viittaamalla seuraavat asiakirjat, jotka ovat saatavissa Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilta www.hypo.fi ja pyydettyessä Hypoteekkiyhdistyksestä:

| Asiakirja | Viitattut tiedot |
|---|---|
| Toimintakertomus ja tilinpäätös 2005 (vahvistetaan Hypoteekkiyhdistyksen kokouksessa 31.3.2006) | Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tuloslaskelma, tase ja liitetiedot sekä konsernin rahavirtalaskelma tilikaudelta 1.1.-31.12.2005 |
| Hallintoneuvoston lausunto 28.2.2006 | Tilinpäätöksen 2005 varmentaminen tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten |
| Tilintarkastuskertomus 1.3.2006 | Tilintarkastajan lausunto tilikauden 1.1.-31.12.2005 tilinpäätöksestä ja hallinnosta |