



THE MORTGAGE SOCIETY OF FINLAND

SUPPLEMENT NO. 1 / 29.4.2016

FOR THE PROGRAMME FOR THE ISSUANCE OF SENIOR UNSECURED NOTES, SUBORDINATED
DEBENTURES AND COVERED BONDS
1,500,000,000 euros

This supplement (the **Supplement**) comprises a supplement for the Mortgage Society of Finland's (**Hypo** or the **Issuer**) 1,500,000,000 euros Programme for the Issuance of Senior Unsecured Notes, Subordinated Debentures and Covered Bonds (the **Programme**) dated 1.4.2016. The Supplement should be read in conjunction with the Programme.

Investors who have engaged to invest in Senior Unsecured Notes, Subordinated Debentures or Covered Bonds issued under the Programme prior to the release of this Supplement have a right to reverse their decision within two (2) Finnish banking days after the publication date of this Supplement 29.4.2016.

The purpose of this Supplement is to (a) incorporate by reference the reviewed and unaudited consolidated Financial Statements included in the Issuer's Interim report for the three months ended 31 March into the Programme, and (b) confirm that there has been no significant change in the financial position of the Group since 31 March 2016.

1. Summary, Section B – The Issuer - B9. Profit Forecast

On page 2 of the Programme, the text under section B.9 "Profit forecast" is replaced by the following:

"The following is stated in the management report attached to the financial statements of 2015: 'We estimate that the Finnish economy will start a sluggish growth in 2016 even though the continuous uncertainty of the world economy or the unstable labor market conditions darken the Finnish economic growth prospects and may halt the slow growth. In Finland, the construction accelerates as the urbanization continues strong and housing market in the major growth centers keeps running despite the economic uncertainties. Low interest rates support housing loan demand. As an expert organization specialized in housing and house financing operating in growth centers, Hypo has a good opportunity to continue its profitable growth. These prospects are further enhanced by the start of mortgage bank activities in the first half of 2016. We estimate the 2016 operating profit to reach at least the level of 2015.' The interim report as at and for three month period ended March 31, 2016 states that: 'Current year's

economic development is shadowed by global economic uncertainties and open questions regarding the domestic labour market. We believe however that the first quarter's positive development in housing and mortgage markets will continue in the largest growth centers.

Group management estimates that the 2016 operating profit will reach 2015 levels.”

2. Summary, Section B – The Issuer - B.12

On page 2 of the Programme, the text under section B.12 “Selected historical key financial information regarding the Issuer, prospects for development, significant changes” is replaced by the following text:

“In years 2015 and 2014 the Issuer’s key figures have developed as presented in the tables on pages 3 to 10 included. The development of Issuer’s most important key figures covered by and included in the first Interim Report 2016 which is available at www.hypo.fi/en/financial-information/ or upon request from Hypo”

Starting from page 3 of the Programme, under section B.12 “Selected historical key financial information regarding the Issuer, prospects for development, significant changes”, the tables presented on pages 3 to 10 and the text on page 11 are replaced by the following tables and text:

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT, IFRS				
1,000 €	1Q2016	1Q2015	2015	2014
Interest income	5,064.9	5,222.5	20,960.0	21,070.7
Interest expenses	-4,283.1	-3,876.9	-16,386.2	-14,643.2
NET INTEREST INCOME	781.8	1,345.6	4,573.8	6,427.5
Income from equity investments				
From other companies	0.0	0.0	0.00	84.0
Fee and commission income	1,075.6	952.1	3,469.2	3,658.9
Fee and commission expenses	-14.2	-14.7	-53.0	-48.6
Net income from securities and foreign currency transactions				
Net income from securities	-924.9	198.3	-569.5	-101.0
Net income from foreign currency transactions	0.1	0.2	0.5	-1.0
Net income from available for sale financial assets	1,546.7	832.6	2,474.2	2,880.8
Net income from investment properties	2,002.4	1,181.8	6,783.0	4,362.5
Other operating income	-2.9	-4.0	-6.8	-6.5
Administrative expenses				
Personnel expenses				
Salaries and remuneration	-1,178.2	-1,242.8	-4,390.0	-4,662.6
Indirect personnel expenses				
Pension expenses	-251.9	-259.0	-982.9	-1,110.6
Other indirect personnel expenses	-93.9	-55.4	-95.7	-319.1
Other administrative expenses	-635.6	-568.3	-2,564.2	-2,763.0
Total administrative expenses	-2,159.6	-2,125.4	-8,032.9	-8,855.4
Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets	-73.2	-84.5	-375.1	-312.1
Other operating expenses	-173.1	-104.6	-746.5	-560.1
Impairment losses on loans and other commitments	1.4	8.5	6.0	-31.1
OPERATING PROFIT	2,060.0	2,186.0	7,522.7	7,498.0
Income taxes	-363.0	-404.4	-1,314.9	-1,330.3
OPERATING PROFIT AFTER TAX	1,697.1	1,781.6	6,207.9	6,167.7
PROFIT FOR THE PERIOD	1,697.1	1,781.6	6,207.9	6,167.7
CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT, IFRS				
1,000 €	1Q2016	1Q2015	2015	2014
Profit for the period	1,697.1	1,781.6	6,207.9	6,167.7
Other comprehensive income				
Items that may subsequently be reclassified to profit or loss				
Change in fair value reserve				
Cash flow hedges	-57.7	460.5	1,241.3	309.0
Available for sale financial assets	138.3	-217.0	-1,557.0	703.6
	80.5	243.5	-315.7	1,012.7
Changes in the corporate tax rate				
Deferred tax on credit loss provisions				
Deferred tax on revaluation reserve				
IAS deferred tax on the pension foundation				
Items that will not subsequently be reclassified to profit or loss				
Revaluation of defined benefit pension plans	0.0	0.0	324.5	719.4
Effect of changes in ownership of Bostads Ab Taos	0.0	0.0	3.1	
Adjustment compared to previous financial year	34.9	0.0	-62.3	
	34.9	0.0	265.3	719.4
Total other comprehensive income	115.4	243.5	-50.5	1,732.0
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD	1,812.5	2,025.1	6,157.4	7,899.7

CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS			
1,000 €	1Q2016	2015	2014
ASSETS			
Cash assets	126,000.0	170,000.0	75,000.0
Debt securities eligible for refinancing with central banks			
Treasury bills			
Other	265,003.9	270,650.5	111,070.4
Receivables from credit institutions			
Repayable on demand	8,446.3	11,404.9	35 085.8
Other	794.5	786.4	159.3
	9,240.8	12,191.3	35,245.1
Receivables from the public and public sector entities			
Other than those repayable on demand	1,489,743.4	1,420,711.2	1,204,041.8
Debt securities			
From others	2,053.0	2,051.5	5 090.7
	2,053.0	2,051.5	5,090.7
Shares and holdings	132.4	132.4	113.4
Derivative financial instruments		510.4	0.0
Intangible assets			
Other long-term expenditure	2,322.1	1,927.8	948.5
Tangible assets			
Investment properties and shares and holdings in investment properties	62,727.2	67,784.8	54,356.9
Other properties and shares and holdings in housing property corporations	936.5	939.2	842.6
Other tangible assets	365.7	330.5	273.4
	64,029.4	69,054.5	55,472.9
Other assets	7,942.9	8,029.7	7,762.1
Accrued income and prepaid expenses	5,898.2	3,640.7	4,506.1
Deferred tax receivables	558.4	577.8	663.8
TOTAL ASSETS	1,972,924.6	1,959,477.6	1,499,914.8

CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS			
1,000 €	1Q2016	2015	2014
LIABILITIES			
LIABILITIES			
Liabilities to credit institutions			
Central banks	20,000.0	20,000.0	35,000.0
Credit institutions			
Repayable on demand			16,824.7
Other than those repayable on demand	126,022.2	131,385.7	148,549.9
	146,022.2	151,385.7	200,374.6
Liabilities to the public and public sector entities			
Deposits			
Repayable on demand	563,477.3	516,063.0	192,068.3
Other than those repayable on demand	531,474.9	522,879.5	275,995.4
	1,094,952.3	1,038,942.5	468,063.7
Other liabilities			
Other than those repayable on demand	32,462.9	34,028.9	40,339.7
	1,127,415.1	1,072,971.4	508,403.4
Debt securities issued to the public			
Bonds	496,739.5	521,878.6	518,423.4
Other	51,972.2	69,451.3	130,028.7
	548,711.7	591,329.9	648,452.1
Derivative financial instruments	8,245.5	5,627.4	7,856.7
Other liabilities			
Other liabilities	9,423.2	7,862.4	8,125.9
Accrued expenses and deferred income	7,085.4	6,061.3	4,551.0
Subordinated liabilities			
Other	13,469.4	13,469.7	17,962.1
Deferred tax liabilities	9,189.7	9,219.9	8,796.5
EQUITY			
Basic capital	5,000.0	5,000.0	5,000.0
Other restricted reserves			
Reserve fund	22,797.5	22,794.7	22,793.8
Fair value reserve			
From cash flow hedging	-1,471.5	-1,413.8	-2,655.1
From fair value recognition	-610.8	-749.1	807.9
Defined benefit pension plans			
Actuarial gains/losses	1,531.8	1,531.8	1,207.4
Unrestricted reserves			
Other reserves	22,923.5	22,923.5	22,923.5
Retained earnings	51,494.9	45,254.9	39,147.4
Profit for the period	1,697.1	6,207.9	6,167.7
	103,362.5	101,550.0	95,392.6
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	1,972,924.6	1,959,477.6	1,499,914.8

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT				
1,000 €	1Q2016	1Q2015	2015	2014
Cash flow from operating activities				
Interest received	4,250.8	4,396.9	20,866.3	20,586.8
Interest paid	-2,479.4	-1,962.9	-15,750.1	-15,177.7
Fee income	1,014.5	964.5	3,439.5	3,665.9
Fee expenses	-14.2	-14.7	-53.0	-48.6
Net income from securities and foreign currency transactions	-924.8	198.5	-569.1	-101.9
Net income from available-for-sale financial assets	1,546.7	832.6	2,474.2	2,880.8
Net income from investment properties	1,548.4	2,212.4	7,925.8	3,246.5
Other operating income	-2.9	-4.0	-6.8	-6.5
Administrative expenses	-4,225.5	-3,301.3	-6,923.5	-7,778.7
Other operating expenses	-184.2	-105.0	-844.7	-703.9
Credit and guarantee losses	1.4	8.5	6.0	-31.1
Income taxes	-152.3	-69.9	-1,272.6	-1,227.2
Total net cash flow from operating activities	378.5	3,155.8	9,292.0	5,304.4
Operating assets increase (-) / decrease (+)				
Receivables from customers (lending)	-70,181.2	-49,225.0	-214,610.2	-228,501.9
Investment properties	5,039.6	-902.7	-16,645.8	-4,180.8
Operating assets increase (-) / decrease (+) total	-65,141.6	-50,127.7	-231,255.9	-232,682.8
Operating liabilities increase (+) / decrease (-)				
Liabilities to the public and public sector entities (deposits)	56,009.8	182,342.5	570,878.8	152,841.0
Operating liabilities increase (+) / decrease (-) total	56,009.8	182,342.5	570,878.8	152,841.0
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM OPERATING ACTIVITIES	-8,753.3	135,370.6	348,914.9	-74,537.4
Cash flows from investments				
Change in fixed assets	-500.0	-200.9	-1,508.1	-510.5
Equity investments increase (-) / decrease (+)			-18.9	
Dividends received				84.0
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM INVESTMENTS	-500.0	-200.9	-1,527.1	-426.5
Cash flows from financing				
Bank loans, new withdrawals	4,979.4	7,915.6	40,608.5	364,062.2
Bank loans, repayments	-10,343.0	-46,063.3	-89,597.3	-354,784.2
Other liabilities increase (+) / decrease (-)	1,659.8	963.3	-7,185.6	-6,073.1
Bonds, new issues	7,790.3	55,597.6	180,569.8	258,330.7
Bonds, repayments	-29,949.3	-60,464.3	-178,226.3	-152,547.2
Certificates of deposit, new issues	32,227.3	41,173.5	208,286.5	274,108.8
Certificates of deposit, repayments	-49,706.4	-72,081.2	-268,863.9	-260,484.1
Subordinated liabilities, new withdrawals	17.7	4.7	35.9	967.4
Subordinated liabilities, repayments	-17.9	-4.4	-4,528.3	-4,839.9
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM FINANCING	-43,342.2	-72,958.6	-118,900.8	118,740.5
NET CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	-52,595.5	62,211.1	228,487.1	43,776.6
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	454,893.2	226,406.2	226,406.2	182,629.5
Cash and cash equivalents at the end of the period	402,297.7	288,617.3	454,893.2	226,406.2
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	-52,595.5	62,211.1	228,487.1	43,776.6

OWN FUNDS AND CAPITAL ADEQUACY			
1,000 €	1Q2016	2015	2014
Equity	103,362.5	101,550.0	95,392.6
Fair value reserve	1,471.5	1,413.8	1,847.1
Revaluation of defined benefit pension plans	-1,531.8	-1,531.8	-1,207.4
Surplus from defined benefit pension plans	-5,895.9	-5,880.2	-5,515.1
Common Equity Tier 1 (CET1) before deductions	97,406.3	95,551.7	90,517.3
Intangible assets	-1,857.7	-1,542.2	-758.8
Common Equity Tier 1 (CET1)	95,548.6	94,009.5	89,758.5
Additional Tier 1 equity before deductions	0.0		
Deductions from additional Tier 1 equity			
Additional Tier 1 equity (AT1)			
Tier 1 equity (T1 = CET1 + AT1)	95,548.6	94,009.5	89,758.5
Tier 2 equity	0.0	0.00	807.9
Total own funds (TC = T1 + T2)	95,548.6	94,009.5	90,566.4
Total risk-weighted items	696,193.7	682,150.8	595,458.2
of which credit risk	667,830.1	653,785.3	568,925.6
of which market risk	0.4	2.4	
of which operational risk	28,363.1	28,363.1	26,532.7
of which other risks	0.00	0.00	0.00
Common Equity Tier 1 (CET1) in relation to risk-weighted items (%)	13.7	13.78	15.07
Tier 1 equity (T1) in relation to risk-weighted items (%)	13.7	13.78	15.07
Total own funds (TC) in relation to risk-weighted items (%)	13.7	13.78	15.21

The own funds and capital adequacy are presented in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation (575/2013).

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

As of 1.1.2015 unrealised gains and losses are included in CET1.

Until 31.12.2014 unrealised losses were included in CET1 and the unrealised gains T2.

KEY FINANCIAL INDICATORS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Hypo Group	1Q2016	1Q2015	2015	2014
Turnover, EUR million			34.4	32.7
Operating profit/profit before appropriations and taxes, EUR million	2.1	2.2	7.5	7.5
Operating profit, % of turnover			21.9	22.9
Return on equity (ROE), %			6.7	6.7
Return on assets (ROA), %			0.4	0.5
Leverage ratio, %	4.3	5.0	5.2	6.4
Capital adequacy, %	13.7	14.7	13.8	15.2
CET 1 Capital ratio, %	13.7	14.7	13.8	15.1
Own funds, EUR million	95.5	92.1	94.0	90.6
Common Equity Tier 1 funds, EUR million	95.5	92.1	94.0	89.8
Minimum requirement of own funds, EUR million*			71.6	47.6
Cost-to-income ratio, %	53.9	51.5	54.9	56.4
Average number of personnel**	51	51	55	52
Salaries and remuneration, EUR million			3.8	4.1
Non-performing receivables, % of loan portfolio	0.22	0.19	0.16	0.23
Loan-to-value ratio (average LTV), %	40.4	43.7	41.1	44.9
Loans/deposits, %	136.1	188.1	136.6	237.3
Receivables from the public and public sector entities	1,489.7	1,259.8	1,420.7	1,204.0
Deposits (incl. deposits of financial institutions)	1,095.0	669.6	1,040.0	507.4
Balance sheet total, EUR million	1,972.9	1,620.4	1,959.5	1,499.9

*Since 1.1.2015 the general minimum requirement of own funds 10.5 %, until 31.12.2014 8 %.

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

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

DEFINITIONS OF KEY INDICATORS

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

“The latest audited annual report of Hypo concerns the financial period that ended 31 December 2015, and the reviewed and unaudited interim report for the three months period ended March 31, 2016. There have not been any significant changes in the outlook or financial standing of the Mortgage Society of Finland or its Group since the latter date.”

3. Esitteen kohta Tiivistelmä – Jakso B Liikkeeseenlaskija, B.9

Ohjelmaesitteen sivulla 20 Tiivistelmän kohdassa B.9 ”Tulosennuste tai -arvio” oleva teksti korvataan seuraavalla tekstillä:

”Hypon vuoden 2015 toimintakertomuksessa on todettu seuraavaa: ’Arvioimme Suomen talouden lähtevän hitaaseen kasvuun vuonna 2016 vaikkakin maailmantalouden edelleen epävarmana jatkuva tilanne tai kotimaan talouskasvua varjostava epävakaa työmarkkinatilanne voivat pysäyttää hitaan nousun. Kotimaassa rakentaminen vilkastuu kaupungistumiskehityksen jatkuessa vahvana ja asuntomarkkinat suurimmissa kasvukeskuksissa pysyvät käynnissä huolimatta epävarmasta taloustilanteesta. Alhaisena pysyvä korkotaso edesauttaa osaltaan asuntolainakysyntää. Kasvukeskuksissa toimivana asuntorahoituksen ja asumisen erikoistoimijana Hypolla on erinomaiset mahdollisuudet jatkaa

kannattavaa kasvuaan. Näitä mahdollisuuksia parantaa entisestään kiinnitysluottopankkiliiketoiminnan käynnistäminen vuoden 2016 alkupuoliskolla. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän vähintään vuoden 2015 tasolle.’ Osavuositarkastuksessa 31.3.2016 päättyneeltä kolmen kuukauden pituiselta jaksolta arvioidaan, että ’Kuluvan vuoden talouskehitystä varjostavat maailmantalouden epävarmuudet ja kotimaisen työmarkkinatilanteen edelleen avoimet kysymykset. Uskomme kuitenkin alkuvuoden aikana nähdyin asuntokauppa- ja asuntolainamarkkinoiden positiivisen kehityssuunnan jatkuvan suurimmissa kasvukeskuksissa. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän edellisvuoden tasolle.’”

4. Esitteen kohta Tiivistelmä – Jakso B Liikkeeseenlaskija, kohta B.12

Ohjelmaesitteen Tiivistelmän sivulta 20 alkavan kohdan B.12 ”Liikkeeseenlaskijaa koskevat valikoidut, historialliset taloudelliset tiedot, kehitysnäkymät ja merkittävät muutokset” alla oleva teksti korvataan seuraavalla tekstillä:

”Liikkeeseenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2015 ja 2014 sivuilla 21-27 olevien taulukoiden mukaisesti. Liikkeeseenlaskijan vuoden 2016 ensimmäiseen osavuositarkastukseen sisältyvien keskeisten tunnuslukujen kehitys on luettavissa Osavuositarkastuksesta, joka on saatavissa Hypon verkkosivuilla: www.hypo.fi/tietoa-hyposta/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/ sekä pyydettäessä Hyposta.

Ohjelmaesitteen Tiivistelmän kohdan B.12 ”Liikkeeseenlaskijaa koskevat valikoidut, historialliset taloudelliset tiedot, kehitysnäkymät ja merkittävät muutokset” alla sivuilla 21-27 olevat taulukot ja teksti korvataan seuraavilla taulukoilla ja tekstillä:

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS				
1 000 €	1Q2016	1Q2015	2015	2014
Korkotuotot	5 064,9	5 222,5	20 960,0	21 070,7
Korkokulut	-4 283,1	-3 876,9	-16 386,2	-14 643,2
KORKOKATE	781,8	1 345,6	4 573,8	6 427,5
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista				
Muista yrityksistä	0,0	0,0	0,00	84,0
Palkkiotuotot	1 075,6	952,1	3 469,2	3 658,9
Palkkiokulut	-14,2	-14,7	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot				
Arvopaperikaupan nettotuotot	-924,9	198,3	-569,5	-101,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,1	0,2	0,5	-1,0
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	1 546,7	832,6	2 474,2	2 880,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 002,4	1 181,8	6 783,0	4 362,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-2,9	-4,0	-6,8	-6,5
Hallintokulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 178,2	-1 242,8	-4 390,0	-4 662,6
Henkilösivukulut	0,0	-259,0		
Eläkekulut	-251,9	-55,4	-982,9	-1 110,6
Muut henkilösivukulut	-93,9	-568,3	-95,7	-319,1
Muut hallintokulut	-635,6	-2 125,4	-2 564,2	-2 763,0
Hallintokulut yhteensä	-2 159,6		-8 032,9	-8 855,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-73,2	-84,5	-375,1	-312,1
Liiketoiminnan muut kulut	-173,1	-104,6	-746,5	-560,1
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	1,4	8,5	6,0	-31,1
LIIKEVOITTO	2 060,0	2 186,0	7 522,7	7 498,0
Tuloverot	-363,0	-404,4	-1 314,9	-1 330,3
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 697,1	1 781,6	6 207,9	6 167,7
TILIKAUDEN VOITTO	1 697,1	1 781,6	6 207,9	6 167,7
 KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS				
1 000 €	1Q2016	1Q2015	2015	2014
Tilikauden voitto	1 697,1	1 781,6	6 207,9	6 167,7
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Rahavirtojen suojaukset	-57,7	460,5	1 241,3	309,0
Myytävissä olevat rahoitusvarat	138,3	-217,0	-1 557,0	703,6
	80,5	243,5	-315,7	1 012,7
Yhteisöverokannan muutos				
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero				
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero				
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero				
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	0,0	0,0	324,5	719,4
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	0,0	0,0	3,1	
Oikaisu edelliseen tilikauteen	34,9	0,0	-62,3	
	34,9	0,0	265,3	719,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	115,4	243,5	-50,5	1 732,0
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	1 812,5	2 025,1	6 157,4	7 899,7

KONSERNIN TASE, IFRS			
1 000 €	1Q2016	2015	2014
VASTAAVAA			
Käteiset varat	126 000,0	170 000,0	75 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut	265 003,9	270 650,5	111 070,4
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	8 446,3	11 404,9	35 085,8
Muut	794,5	786,4	159,3
	9 240,8	12 191,3	35 245,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	1 489 743,4	1 420 711,2	1 204 041,8
Saamistodistukset			
Muilta	2 053,0	2 051,5	5 090,7
	2 053,0	2 051,5	5 090,7
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	113,4
Johdannaissopimukset		510,4	0,0
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 322,1	1 927,8	948,5
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	62 727,2	67 784,8	54 356,9
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	936,5	939,2	842,6
Muut aineelliset hyödykkeet	365,7	330,5	273,4
	64 029,4	69 054,5	55 472,9
Muut varat	7 942,9	8 029,7	7 762,1
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	5 898,2	3 640,7	4 506,1
Laskennalliset verosaamiset	558,4	577,8	663,8
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 972 924,6	1 959 477,6	1 499 914,8

KONSERNIN TASE, IFRS			
1 000 €	1Q2016	2015	2014
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	20 000,0	20 000,0	35 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			16 824,7
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	126 022,2	131 385,7	148 549,9
	146 022,2	151 385,7	200 374,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	563 477,3	516 063,0	192 068,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	531 474,9	522 879,5	275 995,4
	1 094 952,3	1 038 942,5	468 063,7
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32 462,9	34 028,9	40 339,7
	1 127 415,1	1 072 971,4	508 403,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	496 739,5	521 878,6	518 423,4
Muut	51 972,2	69 451,3	130 028,7
	548 711,7	591 329,9	648 452,1
Johdannaissopimukset	8 245,5	5 627,4	7 856,7
Muut velat			
Muut velat	9 423,2	7 862,4	8 125,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	7 085,4	6 061,3	4 551,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	13 469,4	13 469,7	17 962,1
Laskennalliset verovelat	9 189,7	9 219,9	8 796,5
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	22 797,5	22 794,7	22 793,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	-1 471,5	-1 413,8	-2 655,1
Käypään arvoon arvostamisesta	-610,8	-749,1	807,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	1 531,8	1 531,8	1 207,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	51 494,9	45 254,9	39 147,4
Tilikauden voitto	1 697,1	6 207,9	6 167,7
	103 362,5	101 550,0	95 392,6
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 972 924,6	1 959 477,6	1 499 914,8

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA				
1 000 €	1Q2016	1Q2015	2015	2014
Liiketoiminnan rahavirta				
Saadut korot	4 250,8	4 396,9	20 866,3	20 586,8
Maksetut korot	-2 479,4	-1 962,9	-15 750,1	-15 177,7
Palkkiotuotot	1 014,5	964,5	3 439,5	3 665,9
Palkkiokulut	-14,2	-14,7	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-924,8	198,5	-569,1	-101,9
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	1 546,7	832,6	2 474,2	2 880,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 548,4	2 212,4	7 925,8	3 246,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-2,9	-4,0	-6,8	-6,5
Hallintokulut	-4 225,5	-3 301,3	-6 923,5	-7 778,7
Liiketoiminnan muut kulut	-184,2	-105,0	-844,7	-703,9
Luotto- ja takaustappiot	1,4	8,5	6,0	-31,1
Tuloverot	-152,3	-69,9	-1 272,6	-1 227,2
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	378,5	3 155,8	9 292,0	5 304,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)				
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-70 181,2	-49 225,0	-214 610,2	-228 501,9
Sijoituskiinteistöt	5 039,6	-902,7	-16 645,8	-4 180,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-65 141,6	-50 127,7	-231 255,9	-232 682,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)				
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	56 009,8	182 342,5	570 878,8	152 841,0
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	56 009,8	182 342,5	570 878,8	152 841,0
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-8 753,3	135 370,6	348 914,9	-74 537,4
Investointien rahavirrat				
Käyttöomaisuuden muutos	-500,0	-200,9	-1 508,1	-510,5
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)			-18,9	
Saadut osingot				84,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-500,0	-200,9	-1 527,1	-426,5
Rahoituksen rahavirrat				
Pankkilainat, uudet nostot	4 979,4	7 915,6	40 608,5	364 062,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-10 343,0	-46 063,3	-89 597,3	-354 784,2
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	1 659,8	963,3	-7 185,6	-6 073,1
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	7 790,3	55 597,6	180 569,8	258 330,7
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-29 949,3	-60 464,3	-178 226,3	-152 547,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	32 227,3	41 173,5	208 286,5	274 108,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-49 706,4	-72 081,2	-268 863,9	-260 484,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	17,7	4,7	35,9	967,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-17,9	-4,4	-4 528,3	-4 839,9
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-43 342,2	-72 958,6	-118 900,8	118 740,5
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-52 595,5	62 211,1	228 487,1	43 776,6
Rahavarat tilikauden alussa	454 893,2	226 406,2	226 406,2	182 629,5
Rahavarat tilikauden lopussa	402 297,7	288 617,3	454 893,2	226 406,2
RAHAVAROJEN MUUTOS	-52 595,5	62 211,1	228 487,1	43 776,6

KONSERNIN OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS			
1000 €	1Q2016	2015	2014
Oma pääoma	103 362,5	101 550,0	95 392,6
Käyvän arvon rahasto	1 471,5	1 413,8	1 847,1
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-1 531,8	-1 531,8	-1 207,4
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-5 895,9	-5 880,2	-5 515,1
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	97 406,3	95 551,7	90 517,3
Aineettomat hyödykkeet	-1 857,7	-1 542,2	-758,8
Ydinpääoma (CET1)	95 548,6	94 009,5	89 758,5
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä			
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta			
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)			
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	95 548,6	94 009,5	89 758,5
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,00	807,9
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	95 548,6	94 009,5	90 566,4
Riskipainotetut erät yhteensä	696 193,7	682 150,8	595 458,2
josta luottoriskin osuus	667 830,1	653 785,3	568 925,6
josta markkinariskin osuus	0,4	2,4	
josta operatiivisen riskin osuus	28 363,1	28 363,1	26 532,7
josta muiden riskien osuus	0,0	0,00	0,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,7	13,78	15,07
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,7	13,78	15,07
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,7	13,78	15,21

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

1.1.2015 alkaen realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin.

31.12.2014 asti negatiiviset realisoitumattomat arvostukset luettiin ydinpääomiin ja positiiviset toissijaisiin pääomiin.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1Q2016	1Q2015	2015	2014
Konserni				
Liikevaihto, milj. €			34,4	32,7
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	2,1	2,2	7,5	7,5
Liikevoitto/liikevaihto, %			21,9	22,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)			6,7	6,7
Koko pääoman tuotto % (ROA)			0,4	0,5
Omavaraisuusaste, %	4,3	5,0	5,2	6,4
Vakavaraisuussuhde, %	13,7	14,7	13,8	15,2
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	13,7	14,7	13,8	15,1
Omat varat (TC), milj. €	95,5	92,1	94,0	90,6
Ydinpääoma (CET1), milj. €	95,5	92,1	94,0	89,8
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €* Kulu-tuotto-suhde, %	53,9	51,5	71,6	47,6
Henkilöstömäärä keskimäärin **	51	51	55	52
Palkat ja palkkiot, milj. €			3,8	4,1
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,22	0,19	0,16	0,23
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	40,4	43,7	41,1	44,9
Luotot / Talletukset, %	136,1	188,1	136,6	237,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 489,7	1 259,8	1 420,7	1 204,0
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	1 095,0	669,6	1 040,0	507,4
Taseen loppusumma, milj. €	1 972,9	1 620,4	1 959,5	1 499,9

* Vuoden 2015 alusta alkaen yleinen vakavaraisuus vaade 10,5 %, siihen asti 8 %.

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

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti vuodesta 2013 lähtien

TUNNUSLUKUJEN JA VAKAVARAISUUDEN LASKENTAKAAVAT

Liikevaihto =	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oman pääoman tuotto % (ROE)=	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	* 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)=	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}}$	* 100
Omavaraisuusaste %=	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}}$	* 100
Vakavaraisuus % =	$\frac{\text{omat varat}}{\text{kokonaisriski}}$	* 100
Kulu-tuotto-suhde =	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$	* 100

”Hypon viimeisin tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2015 päättynyttä tilikautta ja yleisluonteisesti tarkastettu ja tilintarkastamaton osavuosisikatsaus 31.3.2016 päättynyttä katsauskautta. Jälkimmäisen päivämäärän jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.”

5. Future Outlook

The text on page 81 under the title “Future Outlook” is replaced by the following:

“In the annual report of 2015 the following description of probable future developments has been given: ‘We estimate that the Finnish economy will start a sluggish growth in 2016 even though the continuous uncertainty of the world economy or the unstable labor market conditions darken the Finnish economic growth prospects and may halt the slow growth. In

Finland, the construction accelerates as the urbanization continues strong and housing market in the major growth centers keeps running despite the economic uncertainties. Low interest rates support housing loan demand). As an expert organization specialized in housing and house financing operating in growth centers, Hypo has a good opportunity to continue its profitable growth. These prospects are further enhanced by the start of mortgage bank activities in the first half of 2016. We estimate the 2016 operating profit to reach at least the level of 2015.’ The interim report as at and for three month period ended March 31, 2016 states that: ‘Current year’s economic development is shadowed by global economic uncertainties and open questions regarding the domestic labour market. We believe however that the first quarter’s positive development in housing and mortgage markets will continue in the largest growth centers. Group management estimates that the 2016 operating profit will reach 2015 levels.’”

6. Selected Financial Information

The third paragraph of the Programme’s page 86 is amended as follows:

“The selected financial information provided herein should be read in conjunction with Hypo Group’s audited and consolidated financial statements for 2015 and 2014, and reviewed and unaudited consolidated interim report for the three month period ended March 31, 2016 incorporated by reference to this Base Prospectus. For the part of reviewed and unaudited consolidated interim report for the three month period ended March 31, 2016 the information is available at: www.hypo.fi/en/financial-information/ and upon request from Hypo.”

7. Information Incorporated by Reference

The following information is added into the beginning of the list of documents on page 95, under the titles “Document” and “Referred information” respectively:

“Interim Report January – March 2016

Interim report as at and for the three month period ended March 31, 2016”