



THE MORTGAGE SOCIETY OF FINLAND

SUPPLEMENT NO. 3 / 8.11.2016

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

This supplement (the **Supplement 3**) 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 as supplemented by Supplement 1 on 29.4.2016 and by Supplement 2 on 18.8.2016. The Supplement 3 should be read in conjunction with the Programme and the Supplements 1 (29.4.2016) and 2 (18.8.2016).

The main 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 nine months ended 30 September into the Programme, and (b) confirm that there has been no significant change in the financial position of the Group since 30 September 2016.

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

On page 2 of the Programme, the text under section B.9 "Profit forecast" in the form and content after the latest updates incorporated by Supplement 1 (29.4.2016) and Supplement 2 (18.8.2016) is replaced by the following:

"The reviewed and unaudited interim report as at and for nine month period ended September 30, 2016 states that: 'The positive development of Finnish economic growth will continue in the fourth quarter unless the uncertainties in the operating environment realize and end the slow recovery. Urbanization will, however, continue supporting the housing and mortgage markets in the biggest growth centres. Group management estimates that the 2016 operating profit will reach 2015 levels or slightly below.'"

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" in the form and content after the latest updates incorporated by Supplement 1 (29.4.2016) and Supplement 2 (18.8.2016) 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 reviewed and unaudited third 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 in the form and content after the latest updates incorporated by Supplement 1 (29.4.2016) and Supplement 2 (18.8.2016) are replaced by the following tables and text:

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT, IFRS				
1,000 €	1-9/2016	1-9/2015	2015	2014
Interest income	14,960.4	15,658.9	20,960.0	21,070.7
Interest expenses	-11,350.1	-12,045.8	-16,386.2	-14,643.2
NET INTEREST INCOME	3,610.2	3,613.1	4,573.8	6,427.5
Income from equity investments	0.0	0.0		
From other companies			0.00	84.0
Fee and commission income	3,610.8	2,616.4	3,469.2	3,658.9
Fee and commission expenses	-61.3	-36.3	-53.0	-48.6
Net income from securities and foreign currency transactions				
Net income from securities	-1,022.6	-848.9	-569.5	-101.0
Net income from foreign currency transactions	0.1	0.3	0.5	-1.0
Net income from available for sale financial assets	3,194.7	1,745.8	2,474.2	2,880.8
Net income from hedge accounting	-42.5	0.0		
Net income from investment properties	4,188.8	4,980.0	6,783.0	4,362.5
Other operating income	-6.5	-7.0	-6.8	-6.5
Administrative expenses				
Personnel expenses				
Salaries and remuneration	-3,237.7	-3,204.3	-4,390.0	-4,662.6
Indirect personnel expenses				
Pension expenses	-674.4	-674.2	-982.9	-1,110.6
Other indirect personnel expenses	-214.2	-70.6	-95.7	-319.1
Other administrative expenses	-1,975.8	-1,760.6	-2,564.2	-2,763.0
Total administrative expenses	-6,102.1	-5,709.7	-8,032.9	-8,855.4
Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets	-237.1	-282.1	-375.1	-312.1
Other operating expenses	-873.6	-331.7	-746.5	-560.1
Impairment losses on loans and other commitments	-2.0	13.2	6.0	-31.1
OPERATING PROFIT	6,256.9	5,753.2	7,522.7	7,498.0
Income taxes	-1,083.7	-1,009.8	-1,314.9	-1,330.3
OPERATING PROFIT AFTER TAX	5,173.2	4,743.4	6,207.9	6,167.7
PROFIT FOR THE PERIOD	5,173.2	4,743.4	6,207.9	6,167.7
CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT, IFRS				
1,000 €	1-9/2016	1-9/2015	2015	2014
Profit for the period	5,173.2	4,743.4	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	611.3	1,240.0	1,241.3	309.0
Available for sale financial assets	681.7	-1,256.2	-1,557.0	703.6
	1,292.9	-16.1	-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	748.8	177.5	324.5	719.4
Effect of changes in ownership of Bostads Ab Taos	-299.5	169.9	3.1	
Adjustment compared to previous financial year	34.9	0.0	-62.3	
	484.1	347.4	265.3	719.4
Total other comprehensive income	1,777.1	331.3	-50.5	1,732.0
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD	6,950.3	5,074.7	6,157.4	7,899.7

CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS			
1,000 €	30.9.2016	31.12.2015	31.12.2014
ASSETS			
Cash assets	99,000.0	170,000.0	75,000.0
Debt securities eligible for refinancing with central banks			
Treasury bills			
Other	288,513.0	270,650.5	111,070.4
Receivables from credit institutions			
Repayable on demand	4,799.8	11,404.9	35 085.8
Other	2,021.4	786.4	159.3
	6,821.1	12,191.3	35,245.1
Receivables from the public and public sector entities			
Other than those repayable on demand	1,756,349.4	1,420,711.2	1,204,041.8
Debt securities			
From others	20.0	2,051.5	5 090.7
	20.0	2,051.5	5,090.7
Shares and holdings	132.4	132.4	113.4
Derivative financial instruments	728.5	510.4	0.0
Intangible assets			
Other long-term expenditure	2,804.6	1,927.8	948.5
Tangible assets			
Investment properties and shares and holdings in investment properties	60,676.5	67,784.8	54,356.9
Other properties and shares and holdings in housing property corporations	867.2	939.2	842.6
Other tangible assets	335.1	330.5	273.4
	61,878.9	69,054.5	55,472.9
Other assets	10,570.8	8,029.7	7,762.1
Accrued income and prepaid expenses	5,075.0	3,640.7	4,506.1
Deferred tax receivables	417.5	577.8	663.8
TOTAL ASSETS	2,232,311.1	1,959,477.6	1,499,914.8

CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS			
1,000 €	30.9.2016	31.12.2015	31.12.2014
LIABILITIES			
Liabilities to credit institutions			
Central banks	50,000.0	20,000.0	35,000.0
Credit institutions			
Repayable on demand			16,824.7
Other than those repayable on demand	38,074.9	131,385.7	148,549.9
	88,074.9	151,385.7	200,374.6
Liabilities to the public and public sector entities			
Deposits			
Repayable on demand	643,728.0	516,063.0	192,068.3
Other than those repayable on demand	511,919.9	522,879.5	275,995.4
	1,155,647.8	1,038,942.5	468,063.7
Other liabilities			
Other than those repayable on demand	29,593.4	34,028.9	40,339.7
	1,185,241.3	1,072,971.4	508,403.4
Debt securities issued to the public			
Bonds	732,082.9	521,878.6	518,423.4
Other	66,458.2	69,451.3	130,028.7
	798,541.1	591,329.9	648,452.1
Derivative financial instruments	5,618.0	5,627.4	7,856.7
Other liabilities			
Other liabilities	20,216.0	7,862.4	8,125.9
Accrued expenses and deferred income	7,277.3	6,061.3	4,551.0
Subordinated liabilities			
Other	9,472.4	13,469.7	17,962.1
Deferred tax liabilities	9,369.8	9,219.9	8,796.5
EQUITY			
Basic capital	5,000.0	5,000.0	5,000.0
Other restricted reserves			
Reserve fund	22,796.7	22,794.7	22,793.8
Fair value reserve			
From cash flow hedging	-802.5	-1,413.8	-2,655.1
From fair value recognition	-67.4	-749.1	807.9
Defined benefit pension plans			
Actuarial gains/losses	2,280.6	1,531.8	1,207.4
Unrestricted reserves			
Other reserves	22,923.5	22,923.5	22,923.5
Retained earnings	51,196.2	45,254.9	39,147.4
Profit for the period	5,173.2	6,207.9	6,167.7
	108,500.2	101,550.0	95,392.6
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	2,232,311.1	1,959,477.6	1,499,914.8

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT				
1,000 €	1-9/2016	1-9/2015	2015	2014
Cash flow from operating activities				
Interest received	14,283.3	15,030.5	20,866.3	20,586.8
Interest paid	-9,318.7	-8,696.9	-15,750.1	-15,177.7
Fee income	3,216.1	2,365.7	3,439.5	3,665.9
Fee expenses	-61.3	-36.3	-53.0	-48.6
Net income from securities and foreign currency transactions	-1,022.5	-848.6	-569.1	-101.9
Net income from available-for-sale financial assets	3,194.7	1,745.8	2,474.2	2,880.8
Net income from hedge accounting	-42.5	0.0		
Net income from investment properties	2,940.8	4,883.0	7,925.8	3,246.5
Other operating income	-6.5	-7.0	-6.8	-6.5
Administrative expenses	-8,043.9	-6,147.6	-6,923.5	-7,778.7
Other operating expenses	-896.9	-340.1	-844.7	-703.9
Credit and guarantee losses	-2.0	13.2	6.0	-31.1
Income taxes	-701.1	-550.5	-1,272.6	-1,227.2
Total net cash flow from operating activities	3,539.5	7,411.2	9,292.0	5,304.4
Operating assets increase (-) / decrease (+)				
Receivables from customers (lending)	-335,132.0	-149,696.5	-214,610.2	-228,501.9
Collateral, derivatives				
Investment properties	8,044.5	-8,713.4	-16,645.8	-4,180.8
Operating assets increase (-) / decrease (+) total	-327,087.5	-158,409.9	-231,255.9	-232,682.8
Operating liabilities increase (+) / decrease (-)				
Liabilities to the public and public sector entities (deposits)	116,705.3	403,620.2	570,878.8	152,841.0
Operating liabilities increase (+) / decrease (-) total	116,705.3	403,620.2	570,878.8	152,841.0
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM OPERATING ACTIVITIES	-206,842.7	252,621.5	348,914.9	-74,537.4
Cash flows from investments				
Change in fixed assets	-1,046.4	-976.6	-1,508.1	-510.5
Equity investments increase (-) / decrease (+)			-18.9	
Dividends received				84.0
Net income from equity investments	0.0	-2.4		
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM INVESTMENTS	-1,046.4	-979.0	-1,527.1	-426.5
Cash flows from financing				
Bank loans, new withdrawals	101,719.8	35,016.8	40,608.5	364,062.2
Bank loans, repayments	-165,030.7	-83,407.9	-89,597.3	-354,784.2
Other liabilities increase (+) / decrease (-)	-3,934.1	-1,342.2	-7,185.6	-6,073.1
Bonds, new issues	325,589.2	72,713.1	180,569.8	258,330.7
Bonds, repayments	-104,003.8	-85,966.1	-178,226.3	-152,547.2
Certificates of deposit, new issues	108,396.6	190,037.0	208,286.5	274,108.8
Certificates of deposit, repayments	-111,389.8	-219,665.9	-268,863.9	-260,484.1
Subordinated liabilities, new withdrawals	49.4	21.2	35.9	967.4
Subordinated liabilities, repayments	-4,046.6	-4,020.5	-4,528.3	-4,839.9
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM FINANCING	147,350.0	-96,614.4	-118,900.8	118,740.5
NET CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	-60,539.1	155,028.1	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	394,354.2	381,434.2	454,893.2	226,406.2
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	6 -60,539.1	155,028.1	228,487.1	43,776.6

OWN FUNDS AND CAPITAL ADEQUACY			
1,000 €	30.9.2016	31.12.2015	31.12.2014
Equity	108,500.2	101,550.0	95,392.6
Fair value reserve	802.5	1,413.8	1,847.1
Revaluation of defined benefit pension plans	-2,280.6	-1,531.8	-1,207.4
Surplus from defined benefit pension plans	-6,675.6	-5,880.2	-5,515.1
Common Equity Tier 1 (CET1) before deductions	100,346.5	95,551.7	90,517.3
Intangible assets	-2,243.6	-1,542.2	-758.8
Common Equity Tier 1 (CET1)	98,102.9	94,009.5	89,758.5
Additional Tier 1 equity before deductions			
Deductions from additional Tier 1 equity			
Additional Tier 1 equity (AT1)	0.0	0.0	
Tier 1 equity (T1 = CET1 + AT1)	98,102.9	94,009.5	89,758.5
Tier 2 equity	0.0	0.0	807.9
Total own funds (TC = T1 + T2)	98,102.9	94,009.5	90,566.4
Total risk-weighted items	756,791.3	682,150.8	595,458.2
of which credit risk	728,428.2	653,785.3	568,925.6
of which market risk	0.0	2.4	
of which operational risk	28,363.1	28,363.1	26,532.7
of which other risks	0.0	0.00	0.00
Common Equity Tier 1 (CET1) in relation to risk-weighted items (%)	13.0	13.78	15.07
Tier 1 equity (T1) in relation to risk-weighted items (%)	13.0	13.78	15.07
Total own funds (TC) in relation to risk-weighted items (%)	13.0	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 in T2.

FINANCIAL INDICATORS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Hypo Group	1-9/2016	1-9/2015	2015	2014
Turnover, EUR million			34.4	32.7
Operating profit/profit before appropriations and taxes, EUR million	6.3	5.8	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, %	4.2	4.3	5.2	6.4
Capital adequacy, %	13.0	13.8	13.8	15.2
CET 1 Capital ratio, %	13.0	13.8	13.8	15.1
Own funds, EUR million	98.1	93.6	94.0	90.6
Common Equity Tier 1 funds, EUR million	98.1	93.6	94.0	89.8
Minimum requirement of own funds, EUR million*			71.6	47.6
Cost-to-income ratio, %	53.5	52.4	54.9	56.4
Average number of personnel**	50	51	55	52
Salaries and remuneration, EUR million			3.8	4.1
Non-performing receivables, % of loan portfolio	0.19	0.22	0.16	0.23
Loan-to-value ratio (average LTV), %	39.0	41.7	41.1	44.9
Loans/deposits, %	152.0	155.8	136.6	237.3
Receivables from the public and public sector entities	1,756.3	1,361.5	1,420.7	1,204.0
Deposits (incl. deposits of financial institutions)	1,155.6	873.7	1,040.0	507.4
Balance sheet total, EUR million	2,232.3	1,822.3	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.

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

DEFINITIONS OF KEY FINANCIAL INDICATORS	
Capital adequacy, % =	$\frac{\text{own funds}}{\text{total risk}} * 100$ <p>The own funds and total risk are calculated in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation CRR (EU 575/2013) where credit risk is calculated using the standard method and operational risk is calculated using the basic method.</p>
Common Equity Tier 1 (CET1) in relation to total risk, % =	$\frac{\text{CET 1}}{\text{total risk}} * 100$ <p>The CET1 and total risk are calculated in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation CRR (EU 575/2013) where credit risk is calculated using the standard method and operational risk is calculated using the basic method.</p>
Non-performing receivables, % of loan portfolio =	$\frac{\text{Receivables from public and public sector entities, deemed unlikely to be paid + the amount of receivables past due and unpaid over 90 days}}{\text{Receivables from public and public sector entities}} * 100$ <p>Non-performing receivables are calculated in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation CRR (EU 575/2013).</p>
Liquidity Coverage Ratio (LCR) =	$\frac{\text{Liquid assets}}{\text{Outflow of liquidity – Inflow of liquidity (within 30 days)}} * 100$ <p>LCR is calculated in accordance with the EU's Capital Requirements Regulation CRR (EU 575/2013).</p>

“ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures (APM) were implemented in Finland on July 3, 2016. APMs are disclosed in order to complement the figures calculated and published in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS), and their purpose is to give additional information on the Issuer’s performance.

APMs are financial indicators describing financial result, position or cash flows and which are other than those defined or named in IFRS.”

DEFINITIONS OF ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

$$\text{Return on equity (ROE), \%} = \frac{\text{operating profit} - \text{income taxes}}{\text{equity} + \text{accumulated appropriations less deferred tax liabilities} \\ \text{(average total at the beginning and end of the year)}} * 100$$

$$\text{Return on assets (ROA), \%} = \frac{\text{operating profit} - \text{income taxes}}{\text{average balance sheet total (average total at the beginning and end of the year)}} * 100$$

$$\text{Turnover} = \frac{\text{interest income} + \text{income from equity investments} + \text{fee income} + \text{net income from} \\ \text{available-for-sale financial assets} + \text{net income from currency operations and} \\ \text{securities trading} + \text{income from investment properties} + \text{other operating income}}{\text{average balance sheet total (average total at the beginning and end of the year)}}$$

$$\text{Leverage ratio, \%} = \frac{\text{equity} + \text{accumulated appropriations less deferred tax liabilities}}{\text{balance sheet total}} * 100$$

$$\text{Cost-to-income ratio, \%} = \frac{\text{administrative expenses} + \text{depreciation and impairment losses on tangible and} \\ \text{intangible assets} + \text{other operating expenses}}{\text{net interest income} + \text{income from equity investments} + \text{net fee income} + \text{net} \\ \text{income from available-for-sale financial assets} + \text{net income from currency} \\ \text{operations and securities trading} + \text{net income from investment properties} + \text{other} \\ \text{operating income}} * 100$$

$$\text{Loans / deposits, \%} = \frac{\text{Receivables from public and public sector entities}}{\text{Deposits}} * 100$$

$$\text{Loan-to-value ratio (average LTV),} \\ \% = \frac{\text{Receivables from public and public sector entities}}{\text{Fair value of collateral received against the receivables from public and public} \\ \text{sector entities}} * 100$$

LTV is calculated by dividing the outstanding loan amount by the fair value of its aggregate amount of allocated collateral. The calculation only includes residential collateral. The average LTV of the loan portfolio is a weighted average of the outstanding loan amounts.

$$\text{Deposits / total funding, \%} = \frac{\text{Deposits}}{\text{Total funding}} * 100$$

Total funding includes liabilities to credit institutions, liabilities to the public and public sector entities, debt securities issued to the public, and subordinated liabilities.

$$\text{Long term funding / total funding, \%} \\ = \frac{\text{Funding with original maturity over 12 months}}{\text{Total funding}} * 100$$

Total funding includes liabilities to credit institutions, liabilities to the public and public sector entities, debt securities issued to the public, and subordinated liabilities.

“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 nine month period ended September 30, 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 siinä muodossa, jossa se on Täydennyksen 1 (29.4.2016) ja Täydennyksen 2 (18.8.2016) mukaisten päivitysten jälkeen, korvataan seuraavalla tekstillä:

”Yleisluonteisesti tarkastetussa ja tilintarkastamattomassa Osavuosikatsauksessa 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän kuukauden pituiselta jaksolta arvioidaan, että ’Suomen talouden kasvun positiivinen kehityssuunta jatkuu loppuvuonna, ellei toimintaympäristön epävarmuustekijöiden toteutuminen pysäytä hitaana alkanutta kasvua. Kaupungistumiskehitys pitää kuitenkin suurimpien kasvukeskusten asunto- ja asuntolainamarkkinat käynnissä. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän edellisvuoden tasolle tai jonkin verran sen alapuolelle.”

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 siinä muodossa, jossa se on Täydennyksen 1 (29.4.2016) ja Täydennyksen 2 (18.8.2016) mukaisten päivitysten jälkeen, korvataan seuraavalla tekstillä:

”Liikkeeseenlaskijan keskeiset tunnusluvut ovat kehittyneet vuosina 2015 ja 2014 sivuilla 21-27 olevien taulukoiden mukaisesti. Liikkeeseenlaskijan vuoden 2016 yleisluonteisesti tarkastettuun ja tilintarkastamattomaan kolmanteen osavuosikatsaukseen sisältyvien keskeisten tunnuslukujen kehitys on luettavissa Osavuosikatsauksesta, 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 siinä muodossa kuin ne Täydennyksen 1 (29.4.2016) ja Täydennyksen 2 (18.8.2016) mukaisten päivitysten jälkeen ovat, korvataan seuraavilla taulukoilla ja tekstillä:

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS				
1 000 €	1-9/2016	1-9/2015	2015	2014
Korkotuotot	14 960.4	15 658.9	20 960,0	21 070,7
Korkokulut	-11 350.1	-12 045.8	-16 386,2	-14 643,2
KORKOKATE	3 610.2	3 613.1	4 573,8	6 427,5
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	0.0	0.0		
Muista yrityksistä			0,00	84,0
Palkkiotuotot	3 610.8	2 616.4	3 469,2	3 658,9
Palkkiokulut	-61.3	-36.3	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot				
Arvopaperikaupan nettotuotot	-1 022.6	-848.9	-569,5	-101,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0.1	0.3	0,5	-1,0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3 194.7	1 745.8	2 474,2	2 880,8
Suojauslaskennan nettotulos	-42.5	0.0		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4 188.8	4 980.0	6 783,0	4 362,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-6.5	-7.0	-6,8	-6,5
Hallintokulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 237.7	-3 204.3	-4 390,0	-4 662,6
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-674.4	-674.2	-982,9	-1 110,6
Muut henkilösivukulut	-214.2	-70.6	-95,7	-319,1
Muut hallintokulut	-1 975.8	-1 760.6	-2 564,2	-2 763,0
Hallintokulut yhteensä	-6 102.1	-5 709.7	-8 032,9	-8 855,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-237.1	-282.1	-375,1	-312,1
Liiketoiminnan muut kulut	-873.6	-331.7	-746,5	-560,1
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-2.0	13.2	6,0	-31,1
LIIKEVOITTO	6 256.9	5 753.2	7 522,7	7 498,0
Tuloverot	-1 083.7	-1 009.8	-1 314,9	-1 330,3
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	5 173.2	4 743.4	6 207,9	6 167,7
TILIKAUDEN VOITTO	5 173.2	4 743.4	6 207,9	6 167,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1-9/2016	1-9/2015	2015	2014
Tilikauden voitto	5 173.2	4 743.4	6 207,9	6 167,7
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Rahavirtojen suojaukset	611.3	1 240.0	1 241,3	309,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	681.7	-1 256.2	-1 557,0	703,6
	1 292.9	-16.1	-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	748.8	177.5	324,5	719,4
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	-299.5	169.9	3,1	
Oikaisu edelliseen tilikauteen	34.9	0.0	-62,3	
	484.1	347.4	265,3	719,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 777.1	331.3	-50,5	1 732,0
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	6 950.3	5 074.7	6 157,4	7 899,7

KONSERNIN TASE, IFRS			
1 000 €	30.9.2016	31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVAA			
Käteiset varat	99 000,0	170 000,0	75 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut	288 513,0	270 650,5	111 070,4
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	4 799,8	11 404,9	35 085,8
Muut	2 021,4	786,4	159,3
	6 821,1	12 191,3	35 245,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	1 756 349,4	1 420 711,2	1 204 041,8
Saamistodistukset			
Muilta	20,0	2 051,5	5 090,7
	20,0	2 051,5	5 090,7
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	113,4
Johdannaissopimukset	728,5	510,4	0,0
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 804,6	1 927,8	948,5
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	60 676,5	67 784,8	54 356,9
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	867,2	939,2	842,6
Muut aineelliset hyödykkeet	335,1	330,5	273,4
	61 878,9	69 054,5	55 472,9
Muut varat	10 570,8	8 029,7	7 762,1
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	5 075,0	3 640,7	4 506,1
Laskennalliset verosaamiset	417,5	577,8	663,8
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 232 311,1	1 959 477,6	1 499 914,8

KONSERNIN TASE, IFRS			
1 000 €	30.9.2016	31.12.2015	31.12.2014
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	50 000,0	20 000,0	35 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			16 824,7
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	38 074,9	131 385,7	148 549,9
	88 074,9	151 385,7	200 374,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	643 728,0	516 063,0	192 068,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	511 919,9	522 879,5	275 995,4
	1 155 647,8	1 038 942,5	468 063,7
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29 593,4	34 028,9	40 339,7
	1 185 241,3	1 072 971,4	508 403,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	732 082,9	521 878,6	518 423,4
Muut	66 458,2	69 451,3	130 028,7
	798 541,1	591 329,9	648 452,1
Johdannaissopimukset	5 618,0	5 627,4	7 856,7
Muut velat			
Muut velat	20 216,0	7 862,4	8 125,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	7 277,3	6 061,3	4 551,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	9 472,4	13 469,7	17 962,1
Laskennalliset verovelat	9 369,8	9 219,9	8 796,5
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	22 796,7	22 794,7	22 793,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	-802,5	-1 413,8	-2 655,1
Käypään arvoon arvostamisesta	-67,4	-749,1	807,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 280,6	1 531,8	1 207,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	51 196,2	45 254,9	39 147,4
Tilikauden voitto	5 173,2	6 207,9	6 167,7
	108 500,2	101 550,0	95 392,6
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 232 311,1	1 959 477,6	1 499 914,8

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA				
1 000 €	1-9/2016	1-9/2015	2015	2014
Liiketoiminnan rahavirta				
Saadut korot	14 283.3	15 030.5	20 866,3	20 586,8
Maksetut korot	-9 318.7	-8 696.9	-15 750,1	-15 177,7
Palkkiotuotot	3 216.1	2 365.7	3 439,5	3 665,9
Palkkiokulut	-61.3	-36.3	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-1 022.5	-848.6	-569,1	-101,9
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3 194.7	1 745.8	2 474,2	2 880,8
Suojauslaskennan nettotuotot	-42.5	0.0		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 940.8	4 883.0	7 925,8	3 246,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-6.5	-7.0	-6,8	-6,5
Hallintokulut	-8 043.9	-6 147.6	-6 923,5	-7 778,7
Liiketoiminnan muut kulut	-896.9	-340.1	-844,7	-703,9
Luotto- ja takaustappiot	-2.0	13.2	6,0	-31,1
Tuloverot	-701.1	-550.5	-1 272,6	-1 227,2
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	3 539.5	7 411.2	9 292,0	5 304,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)				
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-335 132.0	-149 696.5	-214 610,2	-228 501,9
Vakuudet johdannaisista				
Sijoituskiinteistöt	8 044.5	-8 713.4	-16 645,8	-4 180,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-327 087.5	-158 409.9	-231 255,9	-232 682,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)				
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	116 705.3	403 620.2	570 878,8	152 841,0
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	116 705.3	403 620.2	570 878,8	152 841,0
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-206 842.7	252 621.5	348 914,9	-74 537,4
Investointien rahavirrat				
Käyttöomaisuuden muutos	-1 046.4	-976.6	-1 508,1	-510,5
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)			-18,9	
Saadut osingot				84,0
Osakesijoitusten nettotuotot	0.0	-2.4		
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-1 046.4	-979.0	-1 527,1	-426,5
Rahoituksen rahavirrat				
Pankkilainat, uudet nostot	101 719.8	35 016.8	40 608,5	364 062,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-165 030.7	-83 407.9	-89 597,3	-354 784,2
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-3 934.1	-1 342.2	-7 185,6	-6 073,1
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	325 589.2	72 713.1	180 569,8	258 330,7
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-104 003.8	-85 966.1	-178 226,3	-152 547,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	108 396.6	190 037.0	208 286,5	274 108,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-111 389.8	-219 665.9	-268 863,9	-260 484,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	49.4	21.2	35,9	967,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 046.6	-4 020.5	-4 528,3	-4 839,9
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	147 350.0	-96 614.4	-118 900,8	118 740,5
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-60 539.1	155 028.1	228 487,1	43 776,6
Rahavarat tilikauden alussa	454 893.2	226 406.2	226 406,2	182 629,5
Rahavarat tilikauden lopussa	394 354.2	381 434.2	454 893,2	226 406,2
RAHAVAROJEN MUUTOS	-60 539.1	155 028.1	228 487,1	43 776,6

KONSERNIN OMAT VARAT JA VAKAVARAISSUUS			
1000 €	30.9.2016	31.12.2015	31.12.2014
Oma pääoma	108 500,2	101 550,0	95 392,6
Käyvän arvon rahasto	802,5	1 413,8	1 847,1
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-2 280,6	-1 531,8	-1 207,4
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-6 675,6	-5 880,2	-5 515,1
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	100 346,5	95 551,7	90 517,3
Aineettomat hyödykkeet	-2 243,6	-1 542,2	-758,8
Ydinpääoma (CET1)	98 102,9	94 009,5	89 758,5
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä			
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta			
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0		
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	98 102,9	94 009,5	89 758,5
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,00	807,9
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	98 102,9	94 009,5	90 566,4
Riskipainotetut erät yhteensä	756 791,3	682 150,8	595 458,2
josta luottoriskin osuus	728 428,2	653 785,3	568 925,6
josta markkinariskin osuus	0,0	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 (%)	13,0	13,78	15,07
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,0	13,78	15,07
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,0	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
	1-9/2016	1-9/2015	2015	2014
Konserni				
Liikevaihto, milj. €			34,4	32,7
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	6,3	5,8	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, %	4,2	4,3	5,2	6,4
Vakavaraisuussuhde, %	13,0	13,8	13,8	15,2
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	13,0	13,8	13,8	15,1
Omat varat (TC), milj. €	98,1	93,6	94,0	90,6
Ydinpääoma (CET1), milj. €	98,1	93,6	94,0	89,8
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €* Kulu-tuotto-suhde, %			71,6	47,6
	53,5	52,4	54,9	56,4
Henkilöstömäärä keskimäärin **	50	51	55	52
Palkat ja palkkiot, milj. €			3,8	4,1
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,19	0,22	0,16	0,23
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	39,0	41,7	41,1	44,9
Luotot / Talletukset, %	152,0	155,8	136,6	237,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 756,3	1 361,5	1 420,7	1 204,0
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	1 155,6	873,7	1 040,0	507,4
Taseen loppusumma, milj. €	2 232,3	1 822,3	1 959,5	1 499,9

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

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

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

KESKEISTEN TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	
Vakavaraisuus % =	$\frac{\text{omat varat}}{\text{kokonaisriski}} * 100$
	Omat varat ja kokonaisriskin määrä lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti, jossa kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, % =	$\frac{\text{Ydinpääoma}}{\text{kokonaisriski}} * 100$
	Ydinpääoma ja kokonaisriskin määrä lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti, jossa kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.
Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta =	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta}}{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}} * 100$
	Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.
LCR-tunnusluku, % =	$\frac{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisäänvirtauksilla (30 päivän sisään)}}{\text{Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisäänvirtauksilla (30 päivän sisään)}} * 100$
	LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

”ESMAN ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista tulivat Suomessa voimaan 3.7.2016. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ilmoitetaan IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjen lukujen rinnalla antamaan lisätietoa liikkeeseenlaskijasta.

Vaihtoehtoisella tunnusluvulla tarkoitetaan taloudellista tunnuslukua, joka kuvaa taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai rahavirtoja ja joka on muu kuin IFRS-tilinpäätösnormistossa määritelty tai nimetty taloudellinen tunnusluku.”

VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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) =	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} * 100$
Liikevaihto =	$\text{korkotuotot} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{palkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen tuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}$
Omavaraisuusaste % =	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} * 100$
Kulu-tuotto-suhde =	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} * 100$
Luotot/talletukset, % =	$\frac{\text{saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{talletukset}} * 100$
Luototusaste (LTV-keskiarvo), % =	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} * 100$
	Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. Luottosalkun LTV-keskiarvo lasketaan luottojen jäljellä olevalla määrällä painotettuna keskiarvona.
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, % =	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} * 100$
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, % =	$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden mittainen varainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} * 100$
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

”Hypon viimeisin tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2015 päättynyttä tilikautta ja yleisluonteisesti tarkastettu ja tilintarkastamaton osavuosisikatsaus 30.9.2016 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:

“The reviewed and unaudited interim report as at and for nine month period ended September 30, 2016 states that: ‘The positive development of Finnish economic growth will continue in the fourth quarter unless the uncertainties in the operating environment realize and end the slow recovery. Urbanization will, however, continue supporting the housing and mortgage markets in the biggest growth centres. Group management estimates that the 2016 operating profit will reach 2015 levels or slightly below.’”

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 nine month period ended September 30, 2016 incorporated by reference to this Base Prospectus. For the part of the reviewed and unaudited consolidated interim report for the nine month period ended September 30, 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 – September 2016	Interim report as at and for the nine month period ended September 30, 2016.”
--	---