



THE MORTGAGE SOCIETY OF FINLAND

SUPPLEMENT NO. 1 / 17.11.2015

FOR THE PROGRAMME FOR THE ISSUANCE OF NOTES  
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 Notes (the **Programme**) dated 14.10.2015. The Supplement should be read in conjunction with the Programme.

Investors who have engaged to invest in the Notes 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 18.11.2015.

The purpose of this Supplement is to (a) incorporate by reference the reviewed consolidated Financial Statements included in the Issuer's Interim report for the nine months ended 30 September into the Programme, (b) confirm that there has been no significant change in the financial position of the Group since 30 September 2015, and (c) change the webpage link from where the Financial Information related to the Programme is available.

#### **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 2014: "The outlook for the Finnish national economy continues to be modest, and economic cycles are not expected to boost the housing market. Despite the uncertain operating environment, we are very confident on that Hypo, as a specialist in home financing, is in good position to continue the profitable growth of its business operations in 2015 while managing risks. We estimate that our result for 2015 will be on a par with 2014 and our liquidity will continue to improve." In the interim report as at and for nine month period ended September 30, 2015 the operating profit is estimated to reach 2014 levels unless there will be significant negative changes in the market. Further, the uncertainty in the operating environment is estimated to create uncertainty also for Hypo's financial performance."

## 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 2013 and 2014, and during the time period covered by the second interim report 2015, the Issuer’s key figures have developed as presented in the tables on pages 3 to 13 included. The development of Issuer’s most important key figures covered by and included in the third Interim Report 2015 which is available at [www.hypo.fi/en/financial-information](http://www.hypo.fi/en/financial-information).”

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 13 and the text on page 14 are replaced by the following tables and text:

### CONSOLIDATED INCOME STATEMENT, IFRS

| 1,000 €  | 1 Jan- 30<br>Sept 2015 | 1 Jan -30<br>June 2015 | 1 Jan -30<br>June-2014 | 2014           | 2013           |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| Interest income  | 15,658.9               | 10,426.6               | 10,259.0               | 21,070.7       | 17,663.2       |
| Interest expenses  | -12,045.8              | -7,889.8               | -7,132.3               | -14,643.2      | -12,373.0      |
| <b>NET INTEREST INCOME</b>   | <b>3,613.1</b>         | <b>2,536.8</b>         | <b>3,126.7</b>         | <b>6,427.5</b> | <b>5,290.2</b> |
| Income from equity investments                                       | 0.0                    | 0.0                    | 84.0                   |                |                |
| From other companies   |                        |                        |                        | 84.0           | 98.0           |
| Fee and commission income  | 2,616.4                | 1,857.7                | 1,817.7                | 3,658.9        | 2,747.6        |
| Fee and commission expenses  | -36.3                  | -24.2                  | -25.4                  | -48.6          | -24.2          |
| Net income from securities and foreign currency transactions         |                        |                        |                        |                |                |
| Net income from securities   | -848.9                 | -749.6                 | 0.0                    | -101.0         |                |
| Net income from foreign currency transactions                        | 0.3                    | 0.3                    | -0.6                   | -1.0           | -1.7           |
| Net income from available for sale financial assets                  | 1,745.8                | 1,251.9                | 890.2                  | 2,880.8        | 103.6          |
| Net income from investment properties                                | 4,980.0                | 3,475.1                | 2,168.5                | 4,362.5        | 5,825.4        |
| Other operating income   | -7.0                   | -3.2                   | -2.8                   | -6.5           | 8.5            |
| Administrative expenses  |                        |                        |                        |                |                |
| Personnel expenses   |                        |                        |                        |                |                |
| Salaries and remuneration  | -3,204.3               | -2,067.6               | -2,073.5               | -4,662.6       | -3,329.2       |
| Indirect personnel expenses  |                        |                        |                        |                |                |
| Pension expenses   | -674.2                 | 433.5                  | -399.3                 | -1,110.6       | -824.9         |
| Other indirect personnel expenses                                    | -70.6                  | -46.6                  | -103.7                 | -319.1         | -99.7          |
| Other administrative expenses  | -1,760.6               | -1,169.3               | -1,232.2               | -2,763.0       | -3,060.9       |
| Total administrative expenses  | -5,709.7               | -3,717.0               | -3,808.7               | -8,855.4       | -7,314.7       |
| Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets | -282.1                 | -181.9                 | -156.2                 | -312.1         | -261.4         |
| Other operating expenses   | -331.7                 | -227.7                 | -187.7                 | -560.1         | -484.3         |
| Impairment losses on loans and other commitments                     | 13.2                   | 21.7                   | -179.6                 | -31.1          | 19.1           |
| <b>OPERATING PROFIT</b>  | <b>5,753.2</b>         | <b>4,239.8</b>         | <b>3,726.1</b>         | <b>7,498.0</b> | <b>6,006.1</b> |
| Income taxes   | -1,009.8               | -763.5                 | -660.7                 | -1,330.3       | -1,116.5       |
| <b>OPERATING PROFIT AFTER TAX</b>                                    | <b>4,743.4</b>         | <b>3,476.3</b>         | <b>3,065.4</b>         | <b>6,167.7</b> | <b>4,889.7</b> |
| <b>PROFIT FOR THE PERIOD</b>   | <b>4,743.4</b>         | <b>3,476.3</b>         | <b>3,065.4</b>         | <b>6,167.7</b> | <b>4,889.7</b> |

### CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT, IFRS

| 1 000 €               | 1 Jan- 30<br>Sept 2015 | 1 Jan-30<br>June 2015 | 1 Jan -30<br>June-2014 | 2014    | 2013    |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------|---------|
| Profit for the period | 4,743.4                | 3,476.3               | 3,065.4                | 6,167.7 | 4,889.7 |

|  |                |                |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Other comprehensive income   |                |                |                |                |                |
| Items that may subsequently be reclassified to profit or loss      |                |                |                |                |                |
| Change in fair value reserve                                       |                |                |                |                |                |
| Cash flow hedges   | 1,240.0        | 776.9          | 198.9          | 309.0          | 700.0          |
| Available for sale financial assets                                | -1,256.2       | -1,306.6       | 925.6          | 703.6          | -110.3         |
|  | -16.1          | -529.6         | 1124.5         | 1,012.7        | 589.7          |
| Changes in the corporate tax rate                                  |                |                |                |                |                |
| Deferred tax on credit loss provisions                             |                |                |                |                | 1,074.7        |
| Deferred tax on revaluation reserve                                |                |                |                |                | 409.7          |
| IAS deferred tax on the pension foundation                         |                |                |                |                | 275.1          |
|  |                |                |                | 0.0            | 1,759.5        |
| Items that will not subsequently be reclassified to profit or loss |                |                |                |                |                |
| Revaluation of defined benefit pension plans                       | 177.5          | 177.5          | 508.0          | 719.4          | 488.0          |
| Effect of changes in ownership of Bostads Ab Taos                  | 169.9          | 169.9          | 0.0            | 0.0            |                |
| Total other comprehensive income                                   | 331.3          | -182.2         | 1632.5         | 1,732.0        | 2,837.2        |
| <b>COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD</b>                         | <b>5,074.7</b> | <b>3 294,1</b> | <b>4 697,9</b> | <b>7,899.7</b> | <b>7,726.9</b> |

### CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS

| 1,000 €   | 1 Jan- 30<br>Sept 2015 | 1 Jan-30<br>June 2015 | 1 Jan -30<br>June-2014 | 2014               | 2013               |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ASSETS</b>   |                        |                       |                        |                    |                    |
| Cash assets   | 70,000.0               | 38,013.9              | 0.0                    | 75,000.0           | 560.0              |
| Debt securities eligible for refinancing with central banks               |                        |                       |                        |                    |                    |
| Treasury bills  |                        |                       |                        |                    | 10,029.5           |
| Other   | 282,427.9              | 232,520.4             | 114,976.1              | 111,070.4          | 109,193.2          |
|   |                        |                       |                        | 111,070.4          | 119,222.7          |
| Receivables from credit institutions                                      |                        |                       |                        |                    |                    |
| Repayable on demand   | 21,057.4               | 31,780.6              | 25,753.0               | 35 085.8           | 16,932.4           |
| Other   | 2,884.5                | 1,075.9               | 4,250.7                | 159.3              | 43,915.0           |
|   | 23,941.9               | 32,856.5              | 30,003.7               | 35,245.1           | 60,847.4           |
| Receivables from the public and public sector entities                    |                        |                       |                        |                    |                    |
| Other than those repayable on demand                                      | 1,361,526.3            | 1,308,753.3           | 1,077,809.8            | 1,204,041.8        | 977,893.5          |
| Debt securities   |                        |                       |                        |                    |                    |
| From others   | 5,064.4                | 5,078.0               | 4,026.5                | 5 090.7            | 1,999.4            |
|   | 5,064.4                | 5,078.0               | 4,026.5                | 5,090.7            | 1,999.4            |
| Shares and holdings   | 115.9                  | 115.9                 | 113.4                  | 113.4              | 113.4              |
| Derivative financial instruments  | 523.2                  | 1,327.0               | 2,448.6                | 0.0                |                    |
| Intangible assets   |                        |                       |                        |                    |                    |
| Other long-term expenditure   | 1,412.1                | 1,205.0               | 849.6                  | 948.5              | 739.1              |
| Tangible assets   |                        |                       |                        |                    |                    |
| Investment properties and shares and holdings in investment properties    | 61,743.9               | 62,165.2              | 49,081.1               | 54,356.9           | 46,068.6           |
| Other properties and shares and holdings in housing property corporations | 971.8                  | 950.8                 | 825.4                  | 842.6              | 828.3              |
| Other tangible assets   | 375.2                  | 386.6                 | 299.9                  | 273.4              | 298.8              |
|   | 63,090.9               | 63,502.5              | 50,206.3               | 55,472.9           | 47,195.7           |
| Other assets  | 8,635.3                | 11,380.8              | 8,173.4                | 7,762.1            | 7,518.0            |
| Accrued income and prepaid expenses                                       | 5,075.4                | 4,823.4               | 4,653.3                | 4,506.1            | 2,740.6            |
| Deferred tax receivables  | 510.9                  | 675.4                 | 699.7                  | 663.8              | 765.4              |
| <b>TOTAL ASSETS</b>   | <b>1,822,324.1</b>     | <b>1,700,252.1</b>    | <b>1,293,960.4</b>     | <b>1,499,914.8</b> | <b>1,219,595.1</b> |

| 1,000 €  | 1 Jan- 30<br>Sept 2015 | 1 Jan-30<br>June 2015 | 1 Jan-30<br>June 2014 | 2014               | 2013               |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>LIABILITIES</b>                                   |                        |                       |                       |                    |                    |
| LIABILITIES  |                        |                       |                       |                    |                    |
| Liabilities to credit institutions                   |                        |                       |                       |                    |                    |
| Central banks  | 20,000.0               | 20,000.0              | 54,000.0              | 35,000.0           | 40,000.0           |
| Credit institutions                                  |                        |                       |                       |                    |                    |
| Repayable on demand                                  | 0.0                    | 0.0                   | 23,374.2              | 16,824.7           | 27,749.5           |
| Other than those repayable on demand                 | 131,983.5              | 134,587.3             | 119,059.8             | 148,549.9          | 123,347.0          |
|  | 151,983.5              | 154,587.3             | 196,434.0             | 200,374.6          | 191,096.5          |
| Liabilities to the public and public sector entities |                        |                       |                       |                    |                    |
| Deposits   |                        |                       |                       |                    |                    |
| Repayable on demand                                  | 390,426.5              | 340,208.4             | 195,803.6             | 192,068.3          | 182,996.3          |
| Other than those repayable on demand                 | 481,256.8              | 405,863.9             | 143,301.4             | 275,995.4          | 132,226.4          |
|  | 871,683.4              | 746,072.3             | 339,105.1             | 468,063.7          | 315,222.7          |
| Other liabilities                                    |                        |                       |                       |                    |                    |
| Other than those repayable on demand                 | 35,545.9               | 36,915.6              | 43,602.9              | 40,339.7           | 47,241.4           |
|  | 907,229.3              | 782,987.8             | 382,708.0             | 508,403.4          | 362,464.1          |
| Debt securities issued to the public                 |                        |                       |                       |                    |                    |
| Bonds  | 504,860.7              | 506,271.7             | 469,769.4             | 518,423.4          | 417,847.3          |
| Other  | 100,399.8              | 104,372.3             | 103,385.4             | 130,028.7          | 116,404.0          |
|  | 605,260.5              | 610,644.0             | 573,154.8             | 648,452.1          | 534,251.3          |
| Derivative financial instruments                     | 7,139.6                | 5,794.2               | 76,350.5              | 7,856.7            | 3,035.5            |
| Other liabilities                                    |                        |                       |                       |                    |                    |
| Other liabilities                                    | 19,313.3               | 15,000.1              | 6,307.1               | 8,125.9            | 7,184.9            |
| Accrued expenses and deferred income                 | 8,348.7                | 5,892.7               | 5,986.7               | 4,551.0            | 4,490.9            |
| Subordinated liabilities                             |                        |                       |                       |                    |                    |
| Other  | 13,962.8               | 17,962.8              | 22,793.3              | 17,962.1           | 21,834.7           |
| Deferred tax liabilities                             | 8,619.1                | 8,696.6               | 8,035.3               | 8,796.5            | 7,744.3            |
| <b>EQUITY</b>  |                        |                       |                       |                    |                    |
| Basic capital  | 5,000.0                | 5,000.0               | 5,000.0               | 5,000.0            | 5,000.0            |
| Other restricted reserves                            |                        |                       |                       |                    |                    |
| Reserve fund   | 22,795.2               | 22,795.2              | 22,793.8              | 22,793.8           | 22,790.4           |
| Fair value reserve                                   |                        |                       |                       |                    |                    |
| From cash flow hedging                               | -1,415.1               | -1,878.1              | -2,765.2              | -2,655.1           | -2,964.1           |
| From fair value recognition                          | -448.2                 | -498.6                | 1,029.9               | 807.9              | 104.3              |
| Defined benefit pension plans                        | 1,384.9                | 1,384.9               | 996.0                 | 1,207.4            | 488.0              |
| Unrestricted reserves                                |                        |                       |                       |                    |                    |
| Other reserves                                       | 22,923.5               | 22,923.5              | 22,923.5              | 22,923.5           | 22,923.5           |
| Retained earnings                                    | 45,483.6               | 45,483.6              | 39,147.4              | 39,147.4           | 34,261.1           |
| Profit for the period                                | 4,743.4                | 3,476.3               | 3,065.4               | 6,167.7            | 4,889.7            |
|  | 100,467.3              | 98,686.7              | 92,190.8              | 95,392.6           | 87,492.9           |
| <b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>                  | <b>1,822,324.1</b>     | <b>1,700,252.1</b>    | <b>1,293,960.4</b>    | <b>1,499,914.8</b> | <b>1,219,595.1</b> |

## CHANGE IN EQUITY

| 1,000 €   | Basic capital  | Reserve fund    | Fair value reserve | Other reserves  | Retained earnings | Total           |
|---|----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| <b>Equity 1 Jan 2013</b>  | <b>5,000.0</b> | <b>22,789.4</b> | <b>-3,449.5</b>    | <b>22,923.5</b> | <b>32,502.6</b>   | <b>79,766.0</b> |
| Profit for the period   |                |                 |                    |                 | 4,889.7           | 4,889.7         |
| Other comprehensive income  |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| The impact of the change in the tax rate on deferred taxes on items included in retained earnings |                |                 |                    |                 | 1,759.5           | 1,759.5         |
| Distribution of profits   |                | 1.0             |                    |                 | -1.0              | 0.0             |
| Hedging of cash flow  |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Amount recognised in equity   |                |                 | 1.0                |                 |                   | 1.0             |
| Amount transferred to the income statement  |                |                 | 1,147.0            |                 |                   | 1,147.0         |
| Change in deferred taxes  |                |                 | -448.0             |                 |                   | -448.0          |
| Financial assets available for sale   |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Change in fair value  |                |                 | -50.3              |                 |                   | -50.3           |
| Amount transferred to the income statement  |                |                 | -103.6             |                 |                   | -103.6          |
| Change in deferred taxes  |                |                 | 43.6               |                 |                   | 43.6            |
| Defined benefit pension plans   |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Actuarial gains/losses  |                |                 | 610.0              |                 |                   | 610.0           |
| Change in deferred taxes  |                |                 | -122.0             |                 |                   | -122.0          |
| Total other comprehensive income  | 0.0            | 1.0             | 1,077.7            | 0.0             | 1,758.5           | 2,837.2         |
| <b>Equity 31 Dec 2013</b>   | <b>5,000.0</b> | <b>22,790.4</b> | <b>-2,371.8</b>    | <b>22,923.5</b> | <b>39,150.8</b>   | <b>87,492.9</b> |
| <b>1,000 €</b>  |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| <b>Equity 1 Jan 2014</b>  | <b>5,000.0</b> | <b>22,790.4</b> | <b>-2,371.8</b>    | <b>22,923.5</b> | <b>39,150.8</b>   | <b>87,492.9</b> |
| Profit for the period   |                |                 |                    |                 | 6,167.7           | 6,167.7         |
| Other comprehensive income  |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Distribution of profits   |                | 3.4             |                    |                 | -3.4              | 0.0             |
| Hedging of cash flow  |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Amount recognised in equity   |                |                 | -542.1             |                 |                   | -542.1          |
| Amount transferred to the income statement  |                |                 | 928.4              |                 |                   | 928.4           |
| Change in deferred taxes  |                |                 | -77.3              |                 |                   | -77.3           |
| Financial assets available for sale   |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Change in fair value  |                |                 | 3,760.4            |                 |                   | 3,760.4         |
| Amount transferred to the income statement  |                |                 | -2,880.8           |                 |                   | -2,880.8        |
| Change in deferred taxes  |                |                 | -175.9             |                 |                   | -175.9          |
| Defined benefit pension plans   |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Actuarial gains/losses  |                |                 | 899.2              |                 |                   | 899.2           |
| Change in deferred taxes  |                |                 | -179.8             |                 |                   | -179.8          |
| Total other comprehensive income  | 0.0            | 3.4             | 1,732.0            | 0.0             | -3.4              | 1,732.0         |
| <b>Equity 31 Dec 2014</b>   | <b>5,000.0</b> | <b>22,793.8</b> | <b>-639.8</b>      | <b>22,923.5</b> | <b>45,315.1</b>   | <b>95,392.6</b> |
| <b>1,000 €</b>  |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| <b>Equity 1 Jan 2015</b>  | <b>5,000.0</b> | <b>22,793.8</b> | <b>-639.8</b>      | <b>22,923.5</b> | <b>45,315.1</b>   | <b>95,392.6</b> |
| Profit for the period   |                |                 |                    |                 | 3,476.3           | 3,476.3         |
| Other comprehensive income  |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Effect of changes in ownership of Bostads Ab Taos   |                | 0.5             |                    |                 | 169.4             | 169.9           |
| Profit use of funds   |                | 0.9             |                    |                 | -0.9              | 0.0             |
| Cash flow hedges  |                |                 |                    |                 |                   |                 |
| Amount recognised in equity   |                |                 | 352.0              |                 |                   | 352.0           |
| Amount transferred to the income statement  |                |                 | 619.1              |                 |                   | 619.1           |

|   |                |                 |               |                 |                 |                 |
|---|----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| statement   |                |                 |               |                 |                 |                 |
| Change in deferred taxes                          |                |                 | -194.2        |                 |                 | -194.2          |
| Financial assets available for sale               |                |                 |               |                 |                 |                 |
| Change in fair value                              |                |                 | -2,382.8      |                 |                 | -2,382.8        |
| Amount transferred to the income statement        |                |                 | 749.6         |                 |                 | 749.6           |
| Change in deferred taxes                          |                |                 | 326.6         |                 |                 | 326.6           |
| Revaluation of defined benefit plans              |                |                 |               |                 |                 |                 |
| Actuarial gains / losses                          |                |                 | 221.9         |                 |                 | 221.9           |
| Change in deferred taxes                          |                |                 | -44.4         |                 |                 | -44.4           |
| Investments property, revaluation reserves        |                |                 |               |                 |                 |                 |
| Amount transferred to the previous period profits |                |                 |               |                 |                 |                 |
| Change in deferred taxes                          |                |                 |               |                 |                 |                 |
| Total other comprehensive income                  | 0.0            | 1.4             | -352.1        | 0.0             | 168.5           | -182.2          |
| <b>Equity 30 June 2015</b>                        | <b>5,000.0</b> | <b>22,795.2</b> | <b>-991.9</b> | <b>22,923.5</b> | <b>48,959.9</b> | <b>98,686.7</b> |

| 1,000 €   | Basic capital  | Reserve fund    | Fair value reserve | Other reserves  | Retained earnings | Total            |
|---|----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| <b>Equity 1 January 2015</b>                      | 5,000.0        | 22,792.8        | -639.8             | 22,923.5        | 45,315.1          | 95,392.6         |
| Profit for the period                             |                |                 |                    |                 | 4,743.4           | 4,743.4          |
| Other comprehensive income                        |                |                 |                    |                 |                   |                  |
|   |                | 0.5             |                    |                 | 169.4             | 169.9            |
| Adjustments to retained earnings                  |                |                 |                    |                 |                   |                  |
| Board proposal concerning the disposal of profits |                |                 |                    |                 |                   |                  |
| Profit use of funds                               |                | 0.9             |                    |                 | -0.9              | 0.0              |
| Cash flow hedges                                  |                |                 |                    |                 |                   |                  |
| Amount recognised in equity                       |                |                 | 528.6              |                 |                   | 528.6            |
| Amount transferred to the income statement        |                |                 | 1 021.4            |                 |                   | 1 021.4          |
| Change in deferred taxes                          |                |                 | -310.0             |                 |                   | -310.0           |
| Financial assets available for sale               |                |                 |                    |                 |                   |                  |
| Change in fair value                              |                |                 | -2 419.1           |                 |                   | -2 419.1         |
| Amount transferred to the income statement        |                |                 | 848.9              |                 |                   | 848.9            |
| Change in deferred taxes                          |                |                 | 314.0              |                 |                   | 314.0            |
| Revaluation of defined benefit plans              |                |                 |                    |                 |                   |                  |
| Actuarial gains / losses                          |                |                 | 221.9              |                 |                   | 221.9            |
| Change in deferred taxes                          |                |                 | -44.4              |                 |                   | -44.4            |
| Investments property, revaluation reserves        |                |                 |                    |                 |                   |                  |
| Amount transferred to the previous period profits |                |                 |                    |                 |                   |                  |
| Change in deferred taxes                          |                |                 |                    |                 |                   |                  |
| Total other comprehensive income                  | 0.0            | 1.4             | 161.4              | 0.0             | 168.5             | 331.3            |
| <b>Equity 30 September 2015</b>                   | <b>5 000.0</b> | <b>22 795.2</b> | <b>-478.4</b>      | <b>22 923.5</b> | <b>50 227.0</b>   | <b>100 467.3</b> |

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**

| 1,000 €   | 1 Jan-30 Sept<br>2015 | 1 Jan-30 June<br>2015 | 1 Jan -30 June<br>2014 | 2014              | 2013              |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Cash flow from operating activities</b>                      |                       |                       |                        |                   |                   |
| Interest received   | 15,030.5              | 10,040.6              | 9,061.4                | 20,586.8          | 17,051.7          |
| Interest paid   | -8,696.9              | -6,501.2              | -5,948.7               | -15,177.7         | -13,146.9         |
| Fee income  | 2,365.7               | 1,718.6               | 1,750.9                | 3,665.9           | 2,712.4           |
| Fee expenses  | -36.3                 | -24.2                 | -25.4                  | -48.6             | -24.2             |
| Net income from securities and foreign currency transactions    | -848.6                | -749.3                | -0.6                   | -101.9            | -1.7              |
| Net income from available-for-sale financial assets             | 1,745.8               | 1,251.9               | 890.2                  | 2,880.8           | 103.6             |
| Net income from investment properties                           | 4,883.0               | 3,780.9               | 1,406.3                | 3,246.5           | 5,666.4           |
| Other operating income  | -7.0                  | -3.2                  | -2.8                   | -6.5              | 8.5               |
| Administrative expenses   | -6,147.6              | -4,505.4              | -3,792.5               | -7,778.7          | -6,925.4          |
| Other operating expenses  | -340.1                | -229.7                | -201.9                 | -703.9            | -583.5            |
| Credit and guarantee losses                                     | 13.2                  | 21.7                  | -179.6                 | -31.1             | 19.1              |
| Income taxes  | -550.5                | -477.6                | -314.8                 | -1,227.2          | -145.9            |
| <b>Total net cash flow from operating activities</b>            | <b>7,411.2</b>        | <b>4,323.2</b>        | <b>2,642.6</b>         | <b>5,304.4</b>    | <b>4,734.1</b>    |
| <b>Operating assets increase (-) / decrease (+)</b>             |                       |                       |                        |                   |                   |
| Receivables from customers (lending)                            | -149,696.5            | -101,638.8            | -102,568.4             | -228,501.9        | -250,828.1        |
| Investment properties   | -8,713.4              | -8,646.6              | -1,479.6               | -4,180.8          | 8,966.6           |
| <b>Operating assets increase (-) / decrease (+) total</b>       | <b>-158,409.9</b>     | <b>-110,285.4</b>     | <b>-104,048.0</b>      | <b>-232,682.8</b> | <b>-241,861.4</b> |
| <b>Operating liabilities increase (+) / decrease (-)</b>        |                       |                       |                        |                   |                   |
| Liabilities to the public and public sector entities (deposits) | 403,620.2             | 278,008.6             | 23,882.4               | 152,841.0         | 46,695.1          |
| <b>Operating liabilities increase (+) / decrease (-) total</b>  | <b>403,620.2</b>      | <b>278,008.6</b>      | <b>23,882.4</b>        | <b>152,841.0</b>  | <b>46,695.1</b>   |
| <b>NET CASH FLOWS ACCRUED FROM OPERATING ACTIVITIES</b>         | <b>252,621.5</b>      | <b>172,046.4</b>      | <b>-77,522.9</b>       | <b>-74,537.4</b>  | <b>-190,432.3</b> |
| <b>Cash flows from investments</b>                              |                       |                       |                        |                   |                   |
| Change in fixed assets  | -976.6                | -659.7                | -264.9                 | -510.5            | -698.3            |
| Equity investments increase (-) / decrease (+)                  | -2.4                  | -2.4                  | 0.0                    |                   |                   |
| Dividends received  | 0.0                   | 0.0                   | 84.0                   | 84.0              | 98.0              |
| <b>NET CASH FLOWS ACCRUED FROM INVESTMENTS</b>                  | <b>-979.0</b>         | <b>-662.1</b>         | <b>-180.9</b>          | <b>-426.5</b>     | <b>-600.3</b>     |
| <b>Cash flows from financing</b>                                |                       |                       |                        |                   |                   |
| Bank loans, new withdrawals                                     | 35,016.8              | 28,673.3              | 71,951.4               | 364,062.2         | 164,031.7         |
| Bank loans, repayments  | -83,407.9             | -74,460.5             | -66,613.9              | -354,784.2        | -160,224.9        |
| Other liabilities increase (+) / decrease (-)                   | -1,342.2              | -3,308.7              | -2,379.8               | -6,073.1          | -7,813.6          |
| Bonds, new issues   | 72,713.1              | 63,500.0              | 102,261.8              | 258,330.7         | 358,465.8         |
| Bonds, repayments   | -85,966.1             | -78,070.0             | -49,078.9              | -152,547.2        | -135,966.4        |
| Certificates of deposit, new issues                             | 190,037.0             | 138,391.1             | 108,153.3              | 274,108.8         | 255,952.2         |
| Certificates of deposit, repayments                             | -219,665.9            | -164,047.5            | -121,171.9             | -260,484.1        | -240,330.9        |
| Subordinated liabilities, new withdrawals                       | 21.2                  | 10.4                  | 960.8                  | 967.4             | 21,501.1          |
| Subordinated liabilities, repayments                            | -4,020.5              | -9.8                  | -2.2                   | -4,839.9          | -346.5            |
| <b>NET CASH FLOWS ACCRUED FROM FINANCING</b>                    | <b>-96,614.4</b>      | <b>-89,321.7</b>      | <b>44,080.5</b>        | <b>118,740.5</b>  | <b>255,268.6</b>  |
| <b>NET CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>                  | <b>155,028.1</b>      | <b>82,062.6</b>       | <b>-33,623.3</b>       | <b>43,776.6</b>   | <b>64,236.1</b>   |

|  |                  |                 |                  |                 |                 |
|--|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Cash and cash equivalents at the beginning of the period | 226,406.2        | 226,406.2       | 182,629.5        | 182,629.5       | 118,393.5       |
|  | 381,434.2        | 308,468.8       | 149,006.3        |                 |                 |
| Cash and cash equivalents at the end of the period       | [30Sept]         | [30June]        | [30 June]        | 226,406.2       | 182,629.5       |
| <b>CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>               | <b>155,028.1</b> | <b>82,062.6</b> | <b>-33,623.3</b> | <b>43,776.6</b> | <b>64,236.1</b> |

#### GROUP'S DEVELOPMENT PER QUARTER

| 1,000 €  | 10-12/2014     | 7-9/2014       | 4-6/2014       | 1-3/2014       | 10-12/2013     |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Interest income  | 5,347.4        | 5,464.3        | 5,303.6        | 4,955.3        | 5,163.0        |
| Interest expenses  | -3,718.5       | -3,792.4       | -3 707.1       | -3,425.2       | -3,189.5       |
| <b>Net interest income</b>   | <b>1,629.0</b> | <b>1,671.9</b> | <b>1,596.6</b> | <b>1,530.1</b> | <b>1,973.5</b> |
| Income from equity investments                                       |                |                |                |                | 28.0           |
| Fee income   | 1,089.8        | 751.4          | 1,096.7        | 721.0          | 698.6          |
| Fee expenses   | -8.4           | -14.7          | -17.0          | -8.4           | -4.1           |
| Net income from securities and foreign currency transactions         |                |                |                |                |                |
| Net income from securities   | -101.0         |                |                |                |                |
| Net income from currency transactions                                | -0.3           | -0.1           | -0.4           | -0.2           | -0.6           |
| Net income from available-for-sale financial assets                  | 545.8          | 1,444.8        | 388.7          | 501.5          | 90.0           |
| Net income from investment properties                                | 1,609.5        | 584.5          | 977.2          | 1,191.3        | 1,645.2        |
| Other operating income   | -1.7           | -2.0           | 2.4            | -5.2           | -15.7          |
| Administrative expenses  |                |                |                |                |                |
| Personnel expenses   |                |                |                |                |                |
| Salaries and remuneration  | -1,479.3       | -1,109.8       | -801.8         | -1,271.7       | -1,152.3       |
| Indirect personnel expenses  |                |                |                |                |                |
| Pension expenses   | -502.1         | -209.2         | -162.0         | -237.3         | -438.4         |
| Other indirect personnel expenses                                    | -178.1         | -37.3          | -59.0          | -44.7          | -38.7          |
| Other administrative expenses  | -880.7         | -650.1         | -594.5         | -637.7         | -878.0         |
| Total administrative expenses  | -3,040.3       | -2,006.4       | -1,617.3       | -2,191.4       | -2,507.4       |
| Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets | -79.5          | -76.5          | -76.6          | -79.6          | -77.3          |
| Other operating expenses   | -201.8         | -170.6         | -58.0          | -129.7         | -130.7         |
| Impairment losses on loans and other commitments                     | 143.0          | 5.5            | -185.3         | 5.7            | -9.2           |
| <b>Operating profit</b>  | <b>1,584.1</b> | <b>2,187.8</b> | <b>2,191.0</b> | <b>1,535.1</b> | <b>1,690.3</b> |
| Income taxes   | -278.1         | -391.5         | -391.3         | -269.4         | -220.6         |
| <b>PROFIT FROM OPERATIONS AFTER TAXES</b>                            | <b>1,306.0</b> | <b>1,796.3</b> | <b>1,799.7</b> | <b>1,265.7</b> | <b>1,469.7</b> |
| <b>PROFIT FOR THE PERIOD</b>   | <b>1,306.0</b> | <b>1,796.3</b> | <b>1,799.7</b> | <b>1,265.7</b> | <b>1,469.7</b> |

#### CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT. IFRS

| 1,000 €   | 10-12/2014 | 7-9/2014 | 4-6/2014 | 1-3/2014 | 10-12/2013 |
|---|------------|----------|----------|----------|------------|
| Profit for the period   | 1,306.0    | 1,796.3  | 1,799.7  | 1,265.7  | 1,469.8    |
| Items that may subsequently be reclassified to profit or loss |            |          |          |          |            |
| Change in fair value reserve                                  |            |          |          |          |            |
| Hedging of cash flows   | -92.4      | 202.5    | -190.5   | 389.4    | -237.0     |
| Financial assets available for sale                           | -89.6      | -132.3   | 692.4    | 233.2    | -149.0     |
|   | -182.0     | 70.2     | 501.9    | 622.6    | -385.9     |
| Changes in the corporate tax rate                             |            |          |          |          |            |
| Deferred tax on credit loss provisions                        |            |          |          |          | 1,074.7    |
| Deferred tax on revaluation reserve                           |            |          |          |          | 409.7      |
| IAS deferred tax on the pension foundation                    |            |          |          |          | 275.1      |
|   | 0.0        | 0.0      | 0.0      | 0.0      | 1,759.5    |



|  |                |                |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Items that will not subsequently be reclassified to profit or loss |                |                |                |                |                |
| Revaluation of defined benefit pension plans                       | 211.4          |                | 508.0          |                | 589.9          |
| Total other comprehensive income                                   | 29.3           | 70.2           | 1,009.9        | 622.6          | 1,963.5        |
| <b>COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD</b>                         | <b>1,335.4</b> | <b>1,866.4</b> | <b>2,809.6</b> | <b>1,888.3</b> | <b>3,433.2</b> |

#### OWN FUNDS AND CAPITAL ADEQUACY

| 1,000 €   | 1 Jan-30 Sept<br>2015 | 1 Jan-30 June<br>2015 | 1 Jan-30<br>June 2014 | 2014             | 2013             |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Equity  | 100,467.3             | 98,686.7              | 92,190.8              | 95,392.6         | 87,492.9         |
| Fair value reserve  | 1,415.1               | 1,878.1               | 1,701.7               | 1,847.1          | 2,762.5          |
| Revaluation of defined benefit pension plans              | -1,384.9              | -1,384.9              | -996.0                | -1,207.4         | -488.0           |
| Surplus from defined benefit pension plans                | -5,720.3              | -5,701.4              | -5,485.8              | -5,515.1         | -4,938.2         |
| Core equity (CET1) before deductions                      | 94,777.2              | 93,478.6              | 87,410.7              | 90,517.3         | 84,829.2         |
| Intangible assets   | -1,129.6              | -964.0                | -679.7                | -758.8           | -591.2           |
| Core equity (CET1)  | 93,647.5              | 92,514.6              | 86,731.0              | 89,758.5         | 84,238.0         |
| Additional Tier 1 equity before deductions                |                       |                       |                       |                  |                  |
| Deductions from additional Tier 1 equity                  |                       |                       |                       |                  |                  |
| Additional Tier 1 equity (AT1)                            |                       |                       |                       |                  |                  |
| Tier 1 equity (T1 = CET1 + AT1)                           | 93,647.5              | 92,514.6              | 86,731.0              | 89,758.5         | 84,238.0         |
| Tier 2 equity   | 0.0                   |                       |                       | 807.9            | 201.6            |
| <b>Total own funds (TC = T1 + T2)</b>                     | <b>93,647.5</b>       |                       |                       | <b>90,566.4</b>  | <b>84,439.6</b>  |
| <b>Total risk-weighted items</b>                          | <b>678,434.9</b>      | <b>643,165.3</b>      | <b>605,700.1</b>      | <b>595,458.2</b> | <b>572,825.0</b> |
| of which credit risk                                      | 651,902.3             | 616,632.6             | 581,691.1             | 568,925.6        | 548,816.0        |
| of which market risk                                      | 0.0                   | 0.0                   | 0.0                   |                  |                  |
| of which operational risk                                 | 26,532.7              | 26,532.7              | 24,009.0              | 26,532.7         | 24,009.0         |
| of which other risks                                      | 0.0                   | 0.0                   | 0.0                   | 0.0              |                  |
| Core equity (CET1) in relation to risk-weighted items (%) | 13.80                 | 14.38                 | 14.32                 | 15.07            | 14.71            |
| Tier 1 equity (T1) in relation to risk-weighted items (%) | 13.80                 | 14.38                 | 14.32                 | 15.07            | 14.71            |
| Own funds (TC) in relation to risk-weighted items (%)     | 13.80                 | 14.38                 | 14.49                 | 15.21            | 14.74            |

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

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

Negative unrealised valuations are included in core equity, and positive unrealised valuations are included in Tier 2 equity.

| KEY FINANCIAL INDICATORS   | IFRS<br>1-9/2015 | IFRS<br>1 -6 / 2015 | IFRS<br>1-6 / 2014 | IFRS<br>2014 | IFRS<br>2013 |
|--|------------------|---------------------|--------------------|--------------|--------------|
| Hypo Group   |                  |                     |                    |              |              |
| Turnover, EUR million  |                  |                     |                    | 32.7         | 27.1         |
| Operating profit/profit before appropriations and taxes, EUR million |                  |                     |                    | 7.5          | 6.0          |
| Operating profit, % of turnover                                      |                  |                     |                    | 22.9         | 22.2         |
| Return on equity (ROE), %  |                  |                     |                    | 6.7          | 5.8          |
| Return on assets (ROA), %  |                  |                     |                    | 0.5          | 0.5          |
| Leverage ratio, %  | 4.6              | 4.9                 | 5.5                | 6.4          | 7.2          |
| Capital adequacy, %  |                  |                     |                    | 15.2         | 14.7         |
| CET 1 Capital ratio, %   | 13.8             | 14.4                | 14.3               | 15.1         | 14.7         |

|  |         |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Own funds, EUR million                                 |         |         |         | 90.6    | 84.4    |
| Common Equity Tier 1 funds, EUR million                | 93.7    | 92.5    | 86.7    | 89.8    | 84.2    |
| Minimum requirement of own funds, EUR million          |         |         |         | 48.4    | 45.8    |
| Cost-to-income ratio, %                                | 52.4    | 49.5    | 51.5    | 56.4    | 57.4    |
| Average number of personnel*                           |         |         |         | 52      | 36      |
| Salaries and remuneration, EUR million                 |         |         |         | 4.1     | 2.9     |
| Non-performing receivables, % of loan portfolio        | 0.22    | 0.24    | 0.19    | 0.23    | 0.14    |
| Loan-to-value ratio (average LTV), %                   | 41.7    | 43.0    | 47.9    | 44.9    | 50.0    |
| Deposits/loans, %                                      |         |         |         | 42.1    | 36.8    |
| Receivables from the public and public sector entities | 1,361.5 | 1,308.8 | 1,077.8 | 1,204.0 | 977.9   |
| Deposits (incl. deposits of financial institutions)    | 873.7   | 748.1   | 379.3   | 507.4   | 359.7   |
| Balance sheet total, EUR million                       | 1,822.3 | 1,700.3 | 1,294.0 | 1,499.9 | 1,219.6 |

\* 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) for 2013 and 2014.

## DEFINITIONS OF KEY INDICATORS

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

The latest audited annual report of Hypo concerns the financial period that ended December 31, 2014 and the reviewed interim report for the period ended on September 30, 2015. There has been

no significant change in the financial position or negative change of prospects of Hypo or Hypo 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 2014 toimintakertomuksessa on todettu seuraavaa: ”Suomen kansantalouden näkymät ovat vielä vaatimattomat eikä suhdanteiden odoteta tuovan nopeaa piristystä asuntomarkkinatilanteeseen. Toimintaympäristön epävarmuudesta huolimatta Hypolla, asuntorahoituksen ja asumisen erikoistoimijana, on hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua halliten myös vuonna 2015. Arvioimme vuoden 2015 tuloksen yltävän vuoden 2014 tasolle maksuvalmiuden edelleen vahvistuessa. Osavuosikatsauksessa 30.9.2015 päättyneeltä yhdeksän kuukauden pituiselta jaksolta ennustetaan vuoden 2015 liikevoiton yltävän edellisen vuoden tasolle, jollei toimintaympäristössä tapahdu merkittäviä negatiivisia muutoksia. Toimintaympäristön epävarmuus luo epävarmuutta myös Hypon tuloskehitykseen.”

### 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 2013 ja 2014 sekä vuoden 2015 toisen osavuosikatsauksen kattamalla ajanjaksolla sivuilla 21-30 olevien taulukoiden mukaisesti. Liikkeeseenlaskijan kolmanteen osavuosikatsaukseen sisältyvien keskeisten tunnuslukujen kehitys on luettavissa osavuosikatsauksen sivuilta 5-10. Osavuosikatsaus on luettavissa Hypon verkkosivuilta: [www.hypo.fi/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/](http://www.hypo.fi/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/).

Ohjelmaesitteen Tiivistelmän kohdan B.12 ”Liikkeeseenlaskijaa koskevat valikoidut, historialliset taloudelliset tiedot, kehitysnäkymät ja merkittävät muutokset” alla sivuilla 21-32 olevat taulukot ja teksti korvataan seuraavilla taulukoilla ja tekstillä:

#### KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

| 1 000 €   | 1.1.-30.9.2015 | 1.1.-30.6.2015 | 1.1.-30.6.2014 | 2014           | 2013           |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Korkotuotot                                       | 15 658,9       | 10 426,6       | 10 259,0       | 21 070,7       | 17 663,2       |
| Korkokulut  | -12 045,8      | -7 889,8       | -7 132,3       | -14 643,2      | -12 373,0      |
| <b>KORKOKATE</b>                                  | <b>3 613,1</b> | <b>2 536,8</b> | <b>3 126,7</b> | <b>6 427,5</b> | <b>5 290,2</b> |
| Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista        |                |                |                |                |                |
| Muista yrityksistä                                | 0,0            | 0,0            | 84,0           | 84,0           | 98,0           |
| Palkkio- ja komissiotuotot                        | 2 616,4        | 1 857,7        | 1 817,7        | 3 658,9        | 2 747,6        |
| Palkkio- ja komissiokulut                         | -36,3          | -24,2          | -25,4          | -48,6          | -24,2          |
| Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot |                |                |                |                |                |
| Arvopaperikaupan nettotuotot                      | -848,9         | -749,6         | 0,0            | -101,0         |                |

|   |                |                |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Valuuttatoiminnan nettotuotot   | 0,3            | 0,3            | -0,6           | -1,0           | -1,7           |
| Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot                          | 1 745,8        | 1 251,9        | 890,2          | 2 880,8        | 103,6          |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot                                       | 4 980,0        | 3 475,1        | 2 168,5        | 4 362,5        | 5 825,4        |
| Liiketoiminnan muut tuotot  | -2,0           | -3,2           | -2,8           | -6,5           | 8,5            |
| Hallintokulut   |                |                |                |                |                |
| Henkilöstökulut   |                |                |                |                |                |
| Palkat ja palkkiot  | -3 204,3       | -2 067,6       | -2 073,5       | -4 662,6       | -3 329,2       |
| Henkilösivukulut  |                |                |                |                |                |
| Eläkekulut  | -674,2         | -433,5         | -399,3         | -1 110,6       | -824,9         |
| Muut henkilösivukulut   | -70,6          | -46,6          | -103,7         | -319,1         | -99,7          |
| Muut hallintokulut  | -1 760,6       | -1 169,3       | -1 232,2       | -2 763,0       | -3 060,9       |
| Hallintokulut yhteensä  | -5 709,7       | -3 717,0       | -3 808,7       | -8 855,4       | -7 314,7       |
| Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | -282,1         | -181,9         | -156,2         | -312,1         | -261,4         |
| Liiketoiminnan muut kulut   | -331,7         | -227,7         | -187,7         | -560,1         | -484,3         |
| Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista                 | 13,2           | 21,7           | -179,6         | -31,1          | 19,1           |
| <b>LIIKEVOITTO</b>  | <b>5 753,2</b> | <b>4 239,8</b> | <b>3 726,1</b> | <b>7 498,0</b> | <b>6 006,1</b> |
| Tuloverot   | -1 009,8       | -763,5         | -660,7         | -1 330,3       | -1 116,5       |
| <b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO</b>                                     |                |                |                |                |                |
| <b>VEROJEN JÄLKEEN</b>  | <b>4 743,4</b> | <b>3 476,3</b> | <b>3 065,4</b> | <b>6 167,7</b> | <b>4 889,7</b> |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO</b>  | <b>4 743,4</b> | <b>3 476,3</b> | <b>3 065,4</b> | <b>6 167,7</b> | <b>4 889,7</b> |

#### KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

| 1 000 €   | 1.1.-30.9.2015 | 1.1.-30.6.2015 | 1.1.-30.6.2014 | 2014           | 2013           |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tilikauden voitto   | 4 743,4        | 3 476,3        | 3 065,4        | 6 167,7        | 4 889,7        |
| Muut laajan tuloksen erät   |                |                |                |                |                |
| Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi   |                |                |                |                |                |
| Käyvän arvon rahaston muutos  |                |                |                |                |                |
| Rahavirtojen suojaukset   | 1 240,0        | 776,9          | 198,9          | 309,0          | 700,0          |
| Myytävissä olevat rahoitusvarat                                     | -1 256,2       | -1 306,6       | 925,6          | 703,6          | -110,3         |
|   | -16,1          |                |                | 1 012,7        | 589,7          |
| Yhteisöverokannan muutos  |                |                |                |                |                |
| Luottotappiovarauksen laskennallinen vero                           |                |                |                |                | 1 074,7        |
| Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero                            |                |                |                |                | 409,7          |
| Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero                                |                |                |                | 0,0            | 275,1          |
|   |                |                |                |                | 1 759,5        |
| Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan |                |                |                |                |                |
| Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus               | 177,5          | 177,5          | 508,0          | 719,4          | 488,0          |
| Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus                   | 169,9          | 169,9          | 0,0            |                |                |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä                                  | 331,3          | -182,2         | 1632,5         | 1 732,0        | 2 837,2        |
| <b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>                                       | <b>5 074,7</b> | <b>3 294,1</b> | <b>4 697,9</b> | <b>7 899,7</b> | <b>7 726,9</b> |

**KONSERNIN TASE, IFRS**
**1 000 €**

|   | 1.1.-30.9.2015     | 1.1.-30.6.2015     | 1.1.-30.6.2014     | 2014               | 2013               |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>VASTAAVAA</b>  |                    |                    |                    |                    |                    |
| Käteiset varat  | 70 000,0           | 38 013,9           | 0,0                | 75 000,0           | 560,0              |
| Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset        |                    |                    |                    |                    |                    |
| Valtion velkasitoumukset                                      |                    |                    |                    |                    | 10 029,5           |
| Muut  | 282 427,9          | 232 520,4          | 114 976,1          | 111 070,4          | 109 193,2          |
|   |                    |                    |                    | 111 070,4          | 119 222,7          |
| Saamiset luottolaitoksilta                                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Vaadittaessa maksettavat                                      | 21 057,4           | 31 780,6           | 25 753,0           | 35 085,8           | 16 932,4           |
| Muut  | 2 884,5            | 1 075,9            | 4 250,7            | 159,3              | 43 915,0           |
|   | 23 941,9           | 32 856,5           | 30 003,7           | 35 245,1           | 60 847,4           |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä                       |                    |                    |                    |                    |                    |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat                            | 1 361 526,3        | 1 308 753,3        | 1 077 809,8        | 1 204 041,8        | 977 893,5          |
| Saamistodistukset   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Muilta  | 5 064,4            | 5 078,0            | 4 026,5            | 5 090,7            | 1 999,4            |
|   | 5 064,4            | 5 078,0            | 4 026,5            | 5 090,7            | 1 999,4            |
| Osakkeet ja osuudet   | 115,9              | 115,9              | 113,4              | 113,4              | 113,4              |
| Johdannaissopimukset  | 523,2              | 1 327,0            | 2 448,6            | 0,0                |                    |
| Aineettomat hyödykkeet  |                    |                    |                    |                    |                    |
| Muut pitkävaikutteiset menot                                  | 1 412,1            | 1 205,0            | 849,6              | 948,5              | 739,1              |
| Aineelliset hyödykkeet  |                    |                    |                    |                    |                    |
| Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet | 61 743,9           |                    |                    |                    |                    |
|   |                    | 62 165,2           | 49 081,1           | 54 356,9           | 46 068,6           |
| Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet  | 971,8              | 950,8              | 825,4              | 842,6              | 828,3              |
| Muut aineelliset hyödykkeet                                   | 375,2              | 386,6              | 299,9              | 273,4              | 298,8              |
|   | 63 090,9           | 63 502,5           | 50 206,3           | 55 472,9           | 47 195,7           |
| Muut varat  | 8 635,3            | 11 380,8           | 8 173,4            | 7 762,1            | 7 518,0            |
| Siirtosaamiset ja maksetut ennakot                            | 5 075,4            | 4 823,4            | 4 653,3            | 4 506,1            | 2 740,6            |
| Laskennalliset verosaamiset                                   | 510,9              | 675,4              | 699,7              | 663,8              | 765,4              |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>                                     | <b>1 822 324,1</b> | <b>1 700 252,1</b> | <b>1 293 960,4</b> | <b>1 499 914,8</b> | <b>1 219 595,1</b> |

**KONSERNIN TASE, IFRS**
**1 000 €**

|                                      | 1.1.-30.9.2015 | 1.1.-30.6.2015 | 1.1.-30.6.2014 | 2014      | 2013      |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------|-----------|
| <b>VASTATTAVAA</b>                   |                |                |                |           |           |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                 |                |                |                |           |           |
| Velat luottolaitoksille              |                |                |                |           |           |
| Keskuspankeille                      | 20 000,0       | 20 000,0       | 54 000,0       | 35 000,0  | 40 000,0  |
| Luottolaitoksille                    |                |                |                |           |           |
| Vaadittaessa maksettavat             | 0,0            | 0,0            | 23 374,2       | 16 824,7  | 27 749,5  |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat   | 131 983,5      | 134 587,3      | 119 059,8      | 148 549,9 | 123 347,0 |
|                                      | 151 983,5      | 154 587,3      | 196 434,0      | 200 374,6 | 191 096,5 |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisöille |                |                |                |           |           |
| Talletukset                          |                |                |                |           |           |
| Vaadittaessa maksettavat             | 390 426,5      | 340 208,4      | 195 803,6      | 192 068,3 | 182 996,3 |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat   | 481 256,8      | 405 863,9      | 143 301,4      | 275 995,4 | 132 226,4 |
|                                      | 871 683,4      | 746 072,3      | 339 105,1      | 468 063,7 | 315 222,7 |
| Muut velat                           |                |                |                |           |           |
| Muut kuin vaadittaessa maksettavat   | 35 545,9       | 36 915,6       | 43 602,9       | 40 339,7  | 47 241,4  |

|  |                    |                    |                    |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 907 229,3          | 782 987,8          | 382 708,0          | 508 403,4          | 362 464,1          |
| Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat                |                    |                    |                    |                    |                    |
| Joukkovelkakirjalainat                                   | 504 860,7          | 506 271,7          | 469 769,4          | 518 423,4          | 417 847,3          |
| Muut   | 100 399,8          | 104 372,3          | 103 385,4          | 130 028,7          | 116 404,0          |
|  | 605 260,5          |                    |                    | 648 452,1          | 534 251,3          |
| Johdannaissopimukset                                     | 7 139,6            | 5 794,2            | 6 350,5            | 7 856,7            | 3 035,5            |
| Muut velat   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Muut velat   | 19 313,3           | 15 000,1           | 6 307,1            | 8 125,9            | 7 184,9            |
| Siirtovelat ja saadut ennakot                            | 8 348,7            | 5 892,7            | 5 986,7            | 4 551,0            | 4 490,9            |
| Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla |                    |                    |                    |                    |                    |
| Muut   | 13 962,8           | 17 962,8           | 22 793,3           | 17 962,1           | 21 834,7           |
| Laskennalliset verovelat                                 | 8 619,1            | 8 696,6            | 8 035,3            | 8 796,5            | 7 744,3            |
| OMA PÄÄOMA   |                    |                    |                    |                    |                    |
| Peruspääoma  | 5 000,0            | 5 000,0            | 5 000,0            | 5 000,0            | 5 000,0            |
| Muut sidotut rahastot                                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Vararahasto  | 22 795,2           | 22 795,2           | 22 793,8           | 22 793,8           | 22 790,4           |
| Käyvän arvon rahasto                                     |                    |                    |                    |                    |                    |
| Rahavirran suojauksesta                                  | -1 415,1           | -1 878,1           | -2 765,2           | -2 655,1           | -2 964,1           |
| Käypään arvoon arvostamisesta                            | -448,2             | -498,6             | 1 029,9            | 807,9              | 104,3              |
| Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt                          | 1 384,9            | 1 384,9            | 996,0              | 1 207,4            | 488,0              |
| Vapaat rahastot  |                    |                    |                    |                    |                    |
| Muut rahastot  | 22 923,5           | 22 923,5           | 22 923,5           | 22 923,5           | 22 923,5           |
| Edellisten tilikausien voitto                            | 45 483,6           | 45 483,6           | 39 147,4           | 39 147,4           | 34 261,1           |
| Tilikauden voitto  | 4 743,4            | 3 476,3            | 3 065,4            | 6 167,7            | 4 889,7            |
|  | 100 467,3          | 98 686,7           | 92 190,8           | 95 392,6           | 87 492,9           |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                              | <b>1 822 324,1</b> | <b>1 700 252,1</b> | <b>1 293 960,4</b> | <b>1 499 914,8</b> | <b>1 219 595,1</b> |

#### LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

| 1 000 €  | Perus-<br>pääoma | Vara-rahasto    | Käyvän arvon<br>rahasto | Muut rahastot   | Voittovarat     | Yhteensä        |
|--|------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2013</b>   | <b>5 000,0</b>   | <b>22 789,4</b> | <b>-3 449,5</b>         | <b>22 923,5</b> | <b>32 502,6</b> | <b>79 766,0</b> |
| Tilikauden voitto  |                  |                 |                         |                 | 4 889,7         | 4 889,7         |
| Muut laajan tuloksen erät  |                  |                 |                         |                 |                 |                 |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus |                  |                 |                         |                 | 1 759,5         | 1 759,5         |
| Voittovarojen käyttö   |                  | 1,0             |                         |                 | -1,0            | 0,0             |
| Rahavirran suojaukset  |                  |                 |                         |                 |                 |                 |
| Omaan pääomaan kirjattu määrä  |                  |                 | 1,0                     |                 |                 | 1,0             |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä  |                  |                 | 1 147,0                 |                 |                 | 1 147,0         |
| Laskennallisten verojen muutos   |                  |                 | -448,0                  |                 |                 | -448,0          |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat  |                  |                 |                         |                 |                 |                 |
| Käyvän arvon muutos  |                  |                 | -50,3                   |                 |                 | -50,3           |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä  |                  |                 | -103,6                  |                 |                 | -103,6          |
| Laskennallisten verojen muutos   |                  |                 | 43,6                    |                 |                 | 43,6            |
| Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt  |                  |                 |                         |                 |                 |                 |
| Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot   |                  |                 | 610,0                   |                 |                 | 610,0           |
| Laskennallisten verojen muutos   |                  |                 | -122,0                  |                 |                 | -122,0          |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä   | 0,0              | 1,0             | 1 077,7                 | 0,0             | 1 758,5         | 2 837,2         |
| <b>Oma pääoma 31.12.2013</b>   | <b>5 000,0</b>   | <b>22 790,4</b> | <b>-2 371,8</b>         | <b>22 923,5</b> | <b>39 150,8</b> | <b>87 492,9</b> |

| 1 000 €  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2014</b>                                       | <b>5 000,0</b> | <b>22 790,4</b> | <b>-2 371,8</b> | <b>22 923,5</b> | <b>39 150,8</b> | <b>87 492,9</b> |
| Tilikauden voitto  |                |                 |                 |                 | 6 167,7         | 6 167,7         |
| Muut laajan tuloksen erät  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Voittovarojen käyttö   |                | 3,4             |                 |                 | -3,4            | 0,0             |
| Rahavirran suojaukset  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Omaan pääomaan kirjattu määrä                                    |                |                 | -542,1          |                 |                 | -542,1          |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                                  |                |                 | 928,4           |                 |                 | 928,4           |
| Laskennallisten verojen muutos                                   |                |                 | -77,3           |                 |                 | -77,3           |
| Myytävissä olevat rahoitusvarat                                  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Käyvän arvon muutos  |                |                 | 3 760,4         |                 |                 | 3 760,4         |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                                  |                |                 | -2 880,8        |                 |                 | -2 880,8        |
| Laskennallisten verojen muutos                                   |                |                 | -175,9          |                 |                 | -175,9          |
| Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt                                  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot                             |                |                 | 899,2           |                 |                 | 899,2           |
| Laskennallisten verojen muutos                                   |                |                 | -179,8          |                 |                 | -179,8          |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä                               | 0,0            | 3,4             | 1 732,0         | 0,0             | -3,4            | 1 732,0         |
| <b>Oma pääoma 31.12.2014</b>                                     | <b>5 000,0</b> | <b>22 793,8</b> | <b>-639,8</b>   | <b>22 923,5</b> | <b>45 315,1</b> | <b>95 392,6</b> |
| 1 000 €  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>Oma pääoma 1.1.2015</b>                                       | <b>5 000,0</b> | <b>22 793,8</b> | <b>-639,8</b>   | <b>22 923,5</b> | <b>45 315,1</b> | <b>95 392,6</b> |
| Kauden voitto  |                |                 |                 |                 | 3 476,3         | 3 476,3         |
| Muut laajan tuloksen erät  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus |                | 0,5             |                 |                 | 169,4           | 169,9           |
| Voittovarojen käyttö   |                | 0,9             |                 |                 | -0,9            | 0,0             |
| Rahavirran suojaukset  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Omaan pääomaan kirjattu määrä                                    |                |                 | 352,0           |                 |                 | 352,0           |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                                  |                |                 | 619,1           |                 |                 | 619,1           |
| Laskennallisten verojen muutos                                   |                |                 | -194,2          |                 |                 | -194,2          |
| Myytävissä olevat rahoitusvarat                                  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Käyvän arvon muutos  |                |                 | -2 382,8        |                 |                 | -2 382,8        |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                                  |                |                 | 749,6           |                 |                 | 749,6           |
| Laskennallisten verojen muutos                                   |                |                 | 326,6           |                 |                 | 326,6           |
| Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt                                  |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot                             |                |                 | 221,9           |                 |                 | 221,9           |
| Laskennallisten verojen muutos                                   |                |                 | -44,4           |                 |                 | -44,4           |
| Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto                    |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä              |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Laskennallisten verojen muutos                                   |                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä                               | 0,0            | 1,4             | -352,1          | 0,0             | 168,5           | -182,2          |
| <b>Oma pääoma 30.6.2015</b>                                      | <b>5 000,0</b> | <b>22 795,2</b> | <b>-991,9</b>   | <b>22 923,5</b> | <b>48 959,9</b> | <b>98 686,7</b> |

|  | Peruspääoma | Vararahasto | Käyvän arvon rahasto | Muut rahastot | Voittovarot | Yhteensä |
|--|-------------|-------------|----------------------|---------------|-------------|----------|
| (1000 €)   |             |             |                      |               |             |          |
| <b>Oma pääoma 1.1.2015</b>                                       | 5 000,0     | 22 793,8    | -639,8               | 22 923,5      | 45 315,1    | 95 392,6 |
| Kauden voitto  |             |             |                      |               | 4 743,4     | 4 743,4  |
| Muut laajan tuloksen erät  |             |             |                      |               |             |          |
| Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus |             | 0,5         |                      |               | 169,4       | 169,9    |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin                              |             |             |                      |               |             |          |

sisältyvien erien

laskennallisten verojen vero%:n  
muutoksen vaikutus

|  |                |                 |               |                 |                 |                  |
|--|----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Voittovarojen käyttö                                   | 0.9            |                 |               | -0.9            | 0.0             |                  |
| Rahavirran suojaukset                                  |                |                 |               |                 |                 |                  |
| Omaan pääomaan kirjattu määrä                          |                | 528.6           |               |                 | 528.6           |                  |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                        |                | 1 021.4         |               |                 | 1 021.4         |                  |
| Laskennallisten verojen muutos                         |                | -310.0          |               |                 | -310.0          |                  |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                        |                |                 |               |                 |                 |                  |
| Käyvän arvon muutos                                    |                | -2 419.1        |               |                 | -2 419.1        |                  |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä                        |                | 848.9           |               |                 | 848.9           |                  |
| Laskennallisten verojen muutos                         |                | 314.0           |               |                 | 314.0           |                  |
| Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt                        |                |                 |               |                 |                 |                  |
| Vakuutusmatemaattiset                                  |                | 221.9           |               |                 | 221.9           |                  |
| voitot/tappiot   |                |                 |               |                 |                 |                  |
| Laskennallisten verojen muutos                         |                | -44.4           |               |                 | -44.4           |                  |
| Sijoituskiinteistöt,<br>uudelleenarvostusrahasto       |                |                 |               |                 |                 |                  |
| Edellisen tilikauden voittovaroihin<br>siirretty määrä |                |                 |               |                 |                 |                  |
| Laskennallisten verojen muutos                         |                |                 |               |                 |                 |                  |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä                     | 0.0            | 1.4             | 161.4         | 0.0             | 168.5           | 331.3            |
| <b>Oma pääoma 30.9.2015</b>                            | <b>5 000.0</b> | <b>22 795.2</b> | <b>-478.4</b> | <b>22 923.5</b> | <b>50 227.0</b> | <b>100 467.3</b> |



**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

| 1 000 €   | 1.1.-30.9.2015    | 1.1.-30.6.2015    | 1.1.-30.6.2014    | 2014              | 2013              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                             |                   |                   |                   |                   |                   |
| Saadut korot  | 15 030,5          | 10 040,6          | 9 061,4           | 20 586,8          | 17 051,7          |
| Maksetut korot  | -8 696,9          | -6 501,2          | -5 948,7          | -15 177,7         | -13 146,9         |
| Palkkiotuotot   | 2 365,7           | 1 718,6           | 1 750,9           | 3 665,9           | 2 712,4           |
| Palkkiokulut  | -36,3             | -24,2             | -25,4             | -48,6             | -24,2             |
| Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot           | -848,6            | -749,3            | -0,6              | -101,9            | -1,7              |
| Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot              | 1 745,8           | 1 251,9           | 890,2             | 2 880,8           | 103,6             |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot                           | 4 883,0           | 3 780,9           | 1 406,3           | 3 246,5           | 5 666,4           |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                  | -7,0              | -3,2              | -2,8              | -6,5              | 8,5               |
| Hallintokulut   | -6 147,6          | -4 505,4          | -3 792,5          | -7 778,7          | -6 925,4          |
| Liiketoiminnan muut kulut                                   | -340,1            | -229,7            | -201,9            | -703,9            | -583,5            |
| Luotto- ja takaustappiot                                    | 13,2              | 21,7              | -179,6            | -31,1             | 19,1              |
| Tuloverot   | -550,5            | -477,6            | -314,8            | -1 227,2          | -145,9            |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>               | <b>7 411,2</b>    | <b>4 323,2</b>    | <b>2 642,6</b>    | <b>5 304,4</b>    | <b>4 734,1</b>    |
| <b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>           |                   |                   |                   |                   |                   |
| Saamiset asiakkailta (antolainaus)                          | -149 696,5        | -101 638,8        | -102 568,4        | -228 501,9        | -250 828,1        |
| Sijoituskiinteistöt   | -8 713,4          | -8 646,6          | -1 479,6          | -4 180,8          | 8 966,6           |
| <b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>  | <b>-158 409,9</b> | <b>-110 285,4</b> | <b>-104 048,0</b> | <b>-232 682,8</b> | <b>-241 861,4</b> |
| <b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>          |                   |                   |                   |                   |                   |
| Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)           | 403 620,2         | 278 008,6         | 23 882,4          | 152 841,0         | 46 695,1          |
| <b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b> | <b>403 620,2</b>  | <b>278 008,6</b>  | <b>23 882,4</b>   | <b>152 841,0</b>  | <b>46 695,1</b>   |
| <b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>           | <b>252 621,5</b>  | <b>172 046,4</b>  | <b>-77 522,9</b>  | <b>-74 537,4</b>  | <b>-190 432,3</b> |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                             |                   |                   |                   |                   |                   |
| Käyttöomaisuuden muutos                                     | -976,6            | -659,7            | -264,9            | -510,5            | -698,3            |
| Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)                        | -2,4              | -2,4              | 0,0               |                   |                   |
| Saadut osingot  | 0,0               | 0,0               | 84,0              | 84,0              | 98,0              |
| <b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>            | <b>-979,0</b>     | <b>-662,1</b>     | <b>-180,9</b>     | <b>-426,5</b>     | <b>-600,3</b>     |
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>                               |                   |                   |                   |                   |                   |
| Pankkilainat, uudet nostot                                  | 35 016,8          | 28 673,3          | 71 951,4          | 364 062,2         | 164 031,7         |
| Pankkilainat, takaisinmaksut                                | -83 407,9         | -74 460,5         | -66 613,9         | -354 784,2        | -160 224,9        |
| Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)                         | -1 342,2          | -3 308,7          | -2 379,8          | -6 073,1          | -7 813,6          |
| Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut             | 72 713,1          | 63 500,0          | 102 261,8         | 258 330,7         | 358 465,8         |
| Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut                      | -85 966,1         | -78 070,0         | -49 078,9         | -152 547,2        | -135 966,4        |
| Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut                | 190 037,0         | 138 391,1         | 108 153,3         | 274 108,8         | 255 952,2         |
| Sijoitustodistukset, takaisinmaksut                         | -219 665,9        | -164 047,5        | -121 171,9        | -260 484,1        | -240 330,9        |
| Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot              | 21,2              | 10,4              | 960,8             | 967,4             | 21 501,1          |
| Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut            | -4 020,5          | -9,8              | -2,2              | -4 839,9          | -346,5            |
| <b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>              | <b>-96 614,4</b>  | <b>-89 321,7</b>  | <b>44 080,5</b>   | <b>118 740,5</b>  | <b>255 268,6</b>  |
| <b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>                              | <b>155 028,1</b>  | <b>82 062,6</b>   | <b>-33 623,3</b>  | <b>43 776,6</b>   | <b>64 236,1</b>   |
| <b>Rahavarat tilikauden alussa</b>                          | <b>226 406,2</b>  | <b>226 406,2</b>  | <b>182 629,5</b>  | <b>182 629,5</b>  | <b>118 393,5</b>  |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>                         | <b>381 434,2</b>  | <b>308 468,8</b>  | <b>149 006,3</b>  | <b>226 406,2</b>  | <b>182 629,5</b>  |
| <b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>                                   | <b>155 028,1</b>  | <b>82 062,6</b>   | <b>-33 623,3</b>  | <b>43 776,6</b>   | <b>64 236,1</b>   |

**KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN**

| 1000 €  | 10-12/2014     | 7-9/2014       | 4-6/2014       | 1-3/2014       | 10-12/2013     |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Korkotuotot   | 5 347,4        | 5 464,3        | 5 303,6        | 4 955,3        | 5 163,0        |
| Korkokulut  | -3 718,5       | -3 792,4       | -3 707,1       | -3 425,2       | -3 189,5       |
| <b>KORKOKATE</b>  | <b>1 629,0</b> | <b>1 671,9</b> | <b>1 596,6</b> | <b>1 530,1</b> | <b>1 973,5</b> |
| Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista                              |                |                | 84,0           |                | 28,0           |
| Palkkiotuotot   | 1 089,8        | 751,4          | 1 096,7        | 721,0          | 698,6          |
| Palkkiokulut  | -8,4           | -14,7          | -17,0          | -8,4           | -4,1           |
| Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot                       |                |                |                |                |                |
| Arvopaperikaupan nettotuotot  | -101,0         |                |                |                |                |
| Valuuttatoiminnan nettotuotot   | -0,3           | -0,1           | -0,4           | -0,2           | -0,6           |
| Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot                          | 545,8          | 1 444,8        | 388,7          | 501,5          | 90,0           |
| Sijoituskiinteistöjen nettotuotot                                       | 1 609,5        | 584,5          | 977,2          | 1 191,3        | 1 645,2        |
| Liiketoiminnan muut tuotot  | -1,7           | -2,0           | 2,4            | -5,2           | -15,7          |
| Hallintokulut   |                |                |                |                |                |
| Henkilöstökulut   |                |                |                |                |                |
| Palkat ja palkkiot  | -1 479,3       | -1 109,8       | -801,8         | -1 271,7       | -1 152,3       |
| Henkilösivukulut  |                |                |                |                |                |
| Eläkekulut  | -502,1         | -209,2         | -162,0         | -237,3         | -438,4         |
| Muut henkilösivukulut   | -178,1         | -37,3          | -59,0          | -44,7          | -38,7          |
| Muut hallintokulut  | -880,7         | -650,1         | -594,5         | -637,7         | -878,0         |
| Hallintokulut yhteensä  | -3 040,3       | -2 006,4       | -1 617,3       | -2 191,4       | -2 507,4       |
| Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | -79,5          | -76,5          | -76,6          | -79,6          | -77,3          |
| Liiketoiminnan muut kulut   | -201,8         | -170,6         | -58,0          | -129,7         | -130,7         |
| Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista                 | 143,0          | 5,5            | -185,3         | 5,7            | -9,2           |
| <b>Liikevoitto</b>  | <b>1 584,1</b> | <b>2 187,8</b> | <b>2 191,0</b> | <b>1 535,1</b> | <b>1 690,3</b> |
| Tuloverot   | -278,1         | -391,5         | -391,3         | -269,4         | -220,6         |
| <b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>                     | <b>1 306,0</b> | <b>1 796,3</b> | <b>1 799,7</b> | <b>1 265,7</b> | <b>1 469,7</b> |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO</b>  | <b>1 306,0</b> | <b>1 796,3</b> | <b>1 799,7</b> | <b>1 265,7</b> | <b>1 469,7</b> |

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

| 1000 €  | 10-12/2014     | 7-9/2014       | 4-6/2014       | 1-3/2014       | 10-12/2013     |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Kauden voitto   | 1 306,0        | 1 796,3        | 1 799,7        | 1 265,7        | 1 469,8        |
| Erät, jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan  |                |                |                |                |                |
| Käyvän arvon rahaston muutos  |                |                |                |                |                |
| Rahavirtojen suojaukset   | -92,4          | 202,5          | -190,5         | 389,4          | -237,0         |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                                     | -89,6          | -132,3         | 692,4          | 233,2          | -149,0         |
|   | -182,0         | 70,2           | 501,9          | 622,6          | -385,9         |
| Yhteisöverokannan muutos  |                |                |                |                |                |
| Luottotappiovarauksen laskennallinen vero                           |                |                |                |                | 1 074,7        |
| Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero                            |                |                |                |                | 409,7          |
| Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero                                |                |                |                |                | 275,1          |
|   | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 1 759,5        |
| Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan |                |                |                |                |                |
| Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus               | 211,4          |                | 508,0          |                | 589,9          |
| Muut laajan tuloksen erät yhteensä                                  | 29,3           | 70,2           | 1 009,9        | 622,6          | 1 963,5        |
| <b>KAUDEN LAAJA TULOS</b>   | <b>1 335,4</b> | <b>1 866,4</b> | <b>2 809,6</b> | <b>1 888,3</b> | <b>3 433,2</b> |

**KONSERNIN OMAT VARAT JA  
VAKAVARAISUUS**

| 1000 €   | 1.1.-30.9.2015   | 1.1.-30.6.2015   | 1.1.-30.6.2014   | 2014             | 2013             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Oma pääoma   | 100 467,3        | 98 686,7         | 92 190,8         | 95 392,6         | 87 492,9         |
| Käyvän arvon rahasto   | 1 415,1          | 1 878,1          | 1 701,7          | 1 847,1          | 2 762,5          |
| Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus            | -1 384,9         | -1 384,9         | -996,0           | -1 207,4         | -488,0           |
| Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate                       | -5 720,3         | -5 701,4         | -5 485,8         | -5 515,1         | -4 938,2         |
| Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä                              | 94 777,2         | 93 478,6         | 87 410,7         | 90 517,3         | 84 829,2         |
| Aineettomat hyödykkeet   | -1 129,6         | -964,0           | -679,7           | -758,8           | -591,2           |
| Ydinpääoma (CET1)  | 93 647,5         | 92 514,6         | 86 731,0         | 89 758,5         | 84 238,0         |
| Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä                        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta                         |                  |                  |                  |                  |                  |
| Ensisijainen lisäpääoma (AT1)                                    | 0,0              | 0,0              | 0,0              |                  |                  |
| Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)                            | 93 647,5         | 92 514,6         | 86 731,0         | 89 758,5         | 84 238,0         |
| Toissijainen pääoma (T2)   | 0,0              | 0,0              | 1 063,5          | 807,9            | 201,6            |
| <b>Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)</b>                        | <b>93 647,5</b>  | <b>92 514,6</b>  | <b>87 794,5</b>  | <b>90 566,4</b>  | <b>84 439,6</b>  |
| <b>Riskipainotetut erät yhteensä</b>                             | <b>678 434,9</b> | <b>643 165,3</b> | <b>605 700,1</b> | <b>595 458,2</b> | <b>572 825,0</b> |
| josta luottoriskin osuus   | 651 902,3        | 616 632,6        | 581 691,1        | 568 925,6        | 548 816,0        |
| josta markkinariskin osuus                                       | 0,0              | 0,0              | 0,0              |                  |                  |
| josta operatiivisen riskin osuus                                 | 26 532,7         | 26 532,7         | 24 009,0         | 26 532,7         | 24 009,0         |
| josta muiden riskien osuus                                       | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |                  |
| Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)        | 13,80            | 14,38            | 14,32            | 15,07            | 14,71            |
| Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%) | 13,80            | 14,38            | 14,32            | 15,07            | 14,71            |
| Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%) | 13,80            | 14,38            | 14,49            | 15,21            | 14,74            |

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Negatiiviset realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin ja positiiviset toissijaisiin pääomiin.

| TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT  | IFRS     | IFRS       | IFRS       | IFRS | IFRS |
|--|----------|------------|------------|------|------|
| Konserni   | 1-9/2015 | 1-6 / 2015 | 1-6 / 2014 | 2014 | 2013 |
| Liikevaihto, milj. €   |          |            |            | 32,7 | 27,1 |
| Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. € |          |            |            | 7,5  | 6,0  |
| Liikevoitto/liikevaihto, %                                       |          |            |            | 22,9 | 22,2 |
| Oman pääoman tuotto % (ROE)                                      |          |            |            | 6,7  | 5,8  |
| Koko pääoman tuotto % (ROA)                                      |          |            |            | 0,5  | 0,5  |
| Omavaraisuusaste, %  | 4,6      | 4,9        | 5,5        | 6,4  | 7,2  |
| Vakavaraisuussuhde, %  |          |            |            | 15,2 | 14,7 |
| Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)                          | 13,8     | 14,4       | 14,3       | 15,1 | 14,7 |
| Omat varat (TC), milj. €   |          |            |            | 90,6 | 84,4 |
| Ydinpääoma (CET1), milj. €                                       | 93,7     | 92,5       | 86,7       | 89,8 | 84,2 |
| Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €                         |          |            |            | 48,4 | 45,8 |
| Kulu-tuotto-suhde, %   | 52,4     | 49,5       | 51,5       | 56,4 | 57,4 |

|   |         |         |         |         |         |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Henkilöstömäärä keskimäärin *               |         |         |         | 52      | 36      |
| Palkat ja palkkiot, milj. €                 |         |         |         | 4,1     | 2,9     |
| Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta  | 0,22    | 0,24    | 0,19    | 0,23    | 0,14    |
| Luototusaste (LTV-keskiarvo), %             | 41,7    | 43,0    | 47,9    | 44,9    | 50,0    |
| Talletukset / Luotot, %                     |         |         |         | 42,1    | 36,8    |
| Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä     | 1.361,5 | 1.308,8 | 1.077,8 | 1 204,0 | 977,9   |
| Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset) | 873,7   | 748,1   | 379,3   | 507,4   | 359,7   |
| Taseen loppusumma, milj. €                  | 1.822,3 | 1.700,3 | 1.294,0 | 1 499,9 | 1 219,6 |

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

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

#### TUNNUSLUKUIEN 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 =          | $\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$ | * 100 |

Hypon viimeisin tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2014 päättyyttä tilikautta ja yleisluonteisesti tarkastettu osavuosikatsaus 30.9.2015 päättyyttä katsauskautta. Jälkimmäisen päivämäärän jälkeen Hypon tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta eikä sen tulevaisuudennäkymissä ole tapahtunut merkittävää kielteistä muutosta.

## **5. General Information**

The last paragraph on page 46 of the Programme is replaced by:

“The Base Prospectus and Final Terms are available at Hypo’s website [www.hypo.fi/en/investor-relations/](http://www.hypo.fi/en/investor-relations/) and also upon request from Hypo or from the subscription places mentioned in the Final Terms.”

## **6. Future Outlook**

The text on page 63 under the title “Future Outlook” is replaced by the following:

“In the annual report of 2014 the following description of probable future developments has been given: “The outlook for the Finnish national economy continues to be modest, and economic cycles are not expected to boost the housing market. Despite the uncertain operating environment, we are very confident on that Hypo, as a specialist in home financing, is in good position to continue the profitable growth of its business operations in 2015 while managing risks. We estimate that our result for 2015 will be on a par with 2014 and our liquidity will continue to improve.” In the interim report as at and for nine month period ended September 30, 2015 the operating profit is estimated to reach 2014 levels unless there will be significant negative changes in the market. Further, the uncertainty in the operating environment is estimated to create uncertainty also for Hypo’s financial performance.”

## **7. Selected Financial Information**

The third paragraph of the Programme’s page 67 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 2014 and 2013, and reviewed and consolidated interim report for six month period ended June 30, 2015 and reviewed and consolidated interim report for nine month period ended September 30, 2015 incorporated by reference to this Base Prospectus. For the part of consolidated interim report for nine month period ended September 30, 2015 the information is available at: [www.hypo.fi/en/financial-information/](http://www.hypo.fi/en/financial-information/)”

## **8. Information Incorporated by Reference**

On the Programme’s page 81 the first paragraph is amended as follows:

“The following documents have been incorporated by reference to this Base Prospectus. They are available at Hypo’s website at [www.hypo.fi/en/financial-information/](http://www.hypo.fi/en/financial-information/) and upon request from Hypo”

The following information is added into the beginning of the list of documents on page 81, under the titles “Document” and “Referred information” respectively:

|  |  |
|--|--|
| “Interim Report January – September 2015 | Interim report as at and for the nine month period ended September 30, 2015” |
|--|--|

The Mortgage Society of Finland's Interim Report with the reviewed consolidated Financial Statements for the nine months ended 30 September 2015 has been available since 30.10.2015 at Hypo's homepage [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi) under "Briefly in English/Q3 2015 result" and in Finnish under "Tietoa Hyposta/Sijoittajille/Taloudelliset tiedot" under title "Osavuositarkastus Q3/2015". From 16.11.2015 onward the English version of the third Interim report has been available at [www.hypo.fi/en/financial-information/](http://www.hypo.fi/en/financial-information/) under "Interim Report 3Q15".