



THE MORTGAGE SOCIETY OF FINLAND

SUPPLEMENT NO. 2 / 18.8.2016

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

This supplement (the **Supplement 2**) comprises a supplement for the Mortgage Society of Finland's (**Hypo** or the **Issuer**) 1,500,000,000 euros Programme for the Issuance of Senior Unsecured Notes, Subordinated Debentures and Covered Bonds (the **Programme**) dated 1.4.2016 as supplemented by Supplement 1 on 29.4.2016. The Supplement 2 should be read in conjunction with the Programme and the Supplement 1 (29.4.2016).

Investors who have engaged to invest in Senior Unsecured Notes, Subordinated Debentures or Covered Bonds issued under the Programme prior to the release of this Supplement 2 have a right to reverse their decision within two (2) Finnish banking days after the publication date of this Supplement 18.8.2016.

The main purpose of this Supplement is to (a) incorporate by reference the reviewed and unaudited consolidated Financial Statements included in the Issuer's Interim report for the six months ended 30 June into the Programme, and (b) confirm that there has been no significant change in the financial position of the Group since 30 June 2016.

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

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

"The reviewed and unaudited interim report as at and for six month period ended June 30, 2016 states that: 'Uncertainties in global economy, especially in European economic development, have increased after Britain voted to leave the EU. We believe, however, that the first half year's positive development in housing and mortgage markets will continue in the largest growth centres. Group management estimates that the 2016 operating profit will reach 2015 levels.'"

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

On page 2 of the Programme, the text under section B.12 “Selected historical key financial information regarding the Issuer, prospects for development, significant changes” in the form and content after the latest updates incorporated by Supplement 1 (29.4.2016) is replaced by the following text:

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

Starting from page 3 of the Programme, under section B.12 “Selected historical key financial information regarding the Issuer, prospects for development, significant changes”, the tables presented on pages 3 to 10 and the text on page 11 in the form and content after the latest updates incorporated by Supplement 1 (29.4.2016) are replaced by the following tables and text:

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT, IFRS				
1,000 €	1-6/2016	1-6/2015	2015	2014
Interest income	9,968.9	10,426.6	20,960.0	21,070.7
Interest expenses	-7,920.1	-7,889.8	-16,386.2	-14,643.2
NET INTEREST INCOME	2,048.8	2,536.8	4,573.8	6,427.5
Income from equity investments				
From other companies	0.0	0.0	0.00	84.0
Fee and commission income	2,538.4	1,857.7	3,469.2	3,658.9
Fee and commission expenses	-39.6	-24.2	-53.0	-48.6
Net income from securities and foreign currency transactions				
Net income from securities	-882.9	-749.6	-569.5	-101.0
Net income from foreign currency transactions	0.1	0.3	0.5	-1.0
Net income from available for sale financial assets	2,501.9	1,251.9	2,474.2	2,880.8
Net income from hedge accounting	-14.7	0.0		
Net income from investment properties	3,579.9	3,475.1	6,783.0	4,362.5
Other operating income	-4.8	-3.2	-6.8	-6.5
Administrative expenses				
Personnel expenses				
Salaries and remuneration	-2,331.4	-2,067.6	-4,390.0	-4,662.6
Indirect personnel expenses				
Pension expenses	-475.4	-433.5	-982.9	-1,110.6
Other indirect personnel expenses	-85.1	-46.6	-95.7	-319.1
Other administrative expenses	-1,374.2	-1,169.3	-2,564.2	-2,763.0
Total administrative expenses	-4,266.1	-3,717.0	-8,032.9	-8,855.4
Depreciation and impairment losses on tangible and intangible assets	-154.3	-181.9	-375.1	-312.1
Other operating expenses	-696.2	-227.7	-746.5	-560.1
Impairment losses on loans and other commitments	-3.9	21.7	6.0	-31.1
OPERATING PROFIT	4,606.5	4,239.8	7,522.7	7,498.0
Income taxes	-800.8	-763.5	-1,314.9	-1,330.3
OPERATING PROFIT AFTER TAX	3,805.8	3,476.3	6,207.9	6,167.7
PROFIT FOR THE PERIOD	3,805.8	3,476.3	6,207.9	6,167.7
CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT, IFRS				
1,000 €	1-6/2016	1-6/2015	2015	2014
Profit for the period	3,805.8	3,476.3	6,207.9	6,167.7
Other comprehensive income				
Items that may subsequently be reclassified to profit or loss				
Change in fair value reserve				
Cash flow hedges	254.4	776.9	1,241.3	309.0
Available for sale financial assets	333.1	-1,306.6	-1,557.0	703.6
	587.4	-529.6	-315.7	1,012.7
Changes in the corporate tax rate				
Deferred tax on credit loss provisions				
Deferred tax on revaluation reserve				
IAS deferred tax on the pension foundation				
Items that will not subsequently be reclassified to profit or loss				
Revaluation of defined benefit pension plans	748.8	177.5	324.5	719.4
Effect of changes in ownership of Bostads Ab Taos	-299.5	169.9	3.1	
Adjustment compared to previous financial year	34.9	0.0	-62.3	
	484.1	347.4	265.3	719.4
Total other comprehensive income	1,071.6	-182.2	-50.5	1,732.0
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD	4,877.3	3,294.1	6,157.4	7,899.7

CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS			
1,000 €	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2014
ASSETS			
Cash assets	114,000.0	170,000.0	75,000.0
Debt securities eligible for refinancing with central banks			
Treasury bills			
Other	274,480.5	270,650.5	111,070.4
Receivables from credit institutions			
Repayable on demand	27,632.9	11,404.9	35 085.8
Other	943.1	786.4	159.3
	28,576.0	12,191.3	35,245.1
Receivables from the public and public sector entities			
Other than those repayable on demand	1,649,262.2	1,420,711.2	1,204,041.8
Debt securities			
From others	2,073.0	2,051.5	5 090.7
	2,073.0	2,051.5	5,090.7
Shares and holdings	132.4	132.4	113.4
Derivative financial instruments	1,022.9	510.4	0.0
Intangible assets			
Other long-term expenditure	2,662.5	1,927.8	948.5
Tangible assets			
Investment properties and shares and holdings in investment properties	60,672.2	67,784.8	54,356.9
Other properties and shares and holdings in housing property corporations	869.7	939.2	842.6
Other tangible assets	352.7	330.5	273.4
	61,894.7	69,054.5	55,472.9
Other assets	10,476.4	8,029.7	7,762.1
Accrued income and prepaid expenses	4,892.3	3,640.7	4,506.1
Deferred tax receivables	522.3	577.8	663.8
TOTAL ASSETS	2,149,995.1	1,959,477.6	1,499,914.8

CONSOLIDATED BALANCE SHEET, IFRS			
1,000 €	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2014
LIABILITIES			
LIABILITIES			
Liabilities to credit institutions			
Central banks	55,000.0	20,000.0	35,000.0
Credit institutions			
Repayable on demand			16,824.7
Other than those repayable on demand	77,087.4	131,385.7	148,549.9
	132,087.4	151,385.7	200,374.6
Liabilities to the public and public sector entities			
Deposits			
Repayable on demand	571,131.0	516,063.0	192,068.3
Other than those repayable on demand	489,669.9	522,879.5	275,995.4
	1,060,800.9	1,038,942.5	468,063.7
Other liabilities			
Other than those repayable on demand	31,458.6	34,028.9	40,339.7
	1,092,259.5	1,072,971.4	508,403.4
Debt securities issued to the public			
Bonds	680,648.5	521,878.6	518,423.4
Other	82,935.4	69,451.3	130,028.7
	763,583.9	591,329.9	648,452.1
Derivative financial instruments	5,952.7	5,627.4	7,856.7
Other liabilities			
Other liabilities	20,941.8	7,862.4	8,125.9
Accrued expenses and deferred income	5,978.0	6,061.3	4,551.0
Subordinated liabilities			
Other	13,470.1	13,469.7	17,962.1
Deferred tax liabilities	9,294.3	9,219.9	8,796.5
EQUITY			
Basic capital	5,000.0	5,000.0	5,000.0
Other restricted reserves			
Reserve fund	22,796.7	22,794.7	22,793.8
Fair value reserve			
From cash flow hedging	-1,159.4	-1,413.8	-2,655.1
From fair value recognition	-416.0	-749.1	807.9
Defined benefit pension plans			
Actuarial gains/losses	2,280.6	1,531.8	1,207.4
Unrestricted reserves			
Other reserves	22,923.5	22,923.5	22,923.5
Retained earnings	51,196.2	45,254.9	39,147.4
Profit for the period	3,805.8	6,207.9	6,167.7
	106,427.3	101,550.0	95,392.6
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	2,149,995.1	1,959,477.6	1,499,914.8

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT				
1,000 €	1-6/2016	1-6/2015	2015	2014
Cash flow from operating activities				
Interest received	9,747.2	10,040.6	20,866.3	20,586.8
Interest paid	-7,161.3	-6,501.2	-15,750.1	-15,177.7
Fee income	2,160.8	1,718.6	3,439.5	3,665.9
Fee expenses	-39.6	-24.2	-53.0	-48.6
Net income from securities and foreign currency transactions	-882.9	-749.3	-569.1	-101.9
Net income from available-for-sale financial assets	2,501.9	1,251.9	2,474.2	2,880.8
Net income from hedge accounting	-14.7	0.0		
Net income from investment properties	2,381.1	3,780.9	7,925.8	3,246.5
Other operating income	-4.8	-3.2	-6.8	-6.5
Administrative expenses	-6,112.7	-4,505.4	-6,923.5	-7,778.7
Other operating expenses	-709.5	-229.7	-844.7	-703.9
Credit and guarantee losses	-3.9	21.7	6.0	-31.1
Income taxes	-598.5	-477.6	-1,272.6	-1,227.2
Total net cash flow from operating activities	1,263.2	4,323.2	9,292.0	5,304.4
Operating assets increase (-) / decrease (+)				
Receivables from customers (lending)	-225,838.2	-101,638.8	-214,610.2	-228,501.9
Collateral, derivatives	-194.9	0.0		
Investment properties	7,265.4	-8,646.6	-16,645.8	-4,180.8
Operating assets increase (-) / decrease (+) total	-218,767.7	-110,285.4	-231,255.9	-232,682.8
Operating liabilities increase (+) / decrease (-)				
Liabilities to the public and public sector entities (deposits)	21,858.5	278,008.6	570,878.8	152,841.0
Operating liabilities increase (+) / decrease (-) total	21,858.5	278,008.6	570,878.8	152,841.0
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM OPERATING ACTIVITIES	-195,646.1	172,046.4	348,914.9	-74,537.4
Cash flows from investments				
Change in fixed assets	-841.7	-659.7	-1,508.1	-510.5
Equity investments increase (-) / decrease (+)	0.0	-2.4	-18.9	
Dividends received				84.0
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM INVESTMENTS	-841.7	-662.1	-1,527.1	-426.5
Cash flows from financing				
Bank loans, new withdrawals	71,523.5	28,673.3	40,608.5	364,062.2
Bank loans, repayments	-90,821.9	-74,460.5	-89,597.3	-354,784.2
Other liabilities increase (+) / decrease (-)	2,577.3	-3,308.7	-7,185.6	-6,073.1
Bonds, new issues	264,942.1	63,500.0	180,569.8	258,330.7
Bonds, repayments	-95,826.9	-78,070.0	-178,226.3	-152,547.2
Certificates of deposit, new issues	92,282.8	138,391.1	208,286.5	274,108.8
Certificates of deposit, repayments	-78,798.8	-164,047.5	-268,863.9	-260,484.1
Subordinated liabilities, new withdrawals	35.2	10.4	35.9	967.4
Subordinated liabilities, repayments	-34.7	-9.8	-4,528.3	-4,839.9
NET CASH FLOWS ACCRUED FROM FINANCING	-160,724.1	-89,321.7	-118,900.8	118,740.5
NET CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	-35,763.7	82,062.6	228,487.1	43,776.6
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	454,893.2	226,406.2	226,406.2	182,629.5
Cash and cash equivalents at the end of the period	419,129.5	308,468.8	454,893.2	226,406.2
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	-35,763.7	82,062.6	228,487.1	43,776.6

OWN FUNDS AND CAPITAL ADEQUACY			
1,000 €	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2014
Equity	106,427.3	101,550.0	95,392.6
Fair value reserve	1,159.4	1,413.8	1,847.1
Revaluation of defined benefit pension plans	-2,280.6	-1,531.8	-1,207.4
Surplus from defined benefit pension plans	-6,660.1	-5,880.2	-5,515.1
Common Equity Tier 1 (CET1) before deductions	98,646.0	95,551.7	90,517.3
Intangible assets	-2,130.0	-1,542.2	-758.8
Common Equity Tier 1 (CET1)	96,516.0	94,009.5	89,758.5
Additional Tier 1 equity before deductions	0.0	0.0	
Deductions from additional Tier 1 equity			
Additional Tier 1 equity (AT1)			
Tier 1 equity (T1 = CET1 + AT1)	96,516.0	94,009.5	89,758.5
Tier 2 equity	0.0	0.00	807.9
Total own funds (TC = T1 + T2)	96,516.0	94,009.5	90,566.4
Total risk-weighted items	748,585.8	682,150.8	595,458.2
of which credit risk	720,222.7	653,785.3	568,925.6
of which market risk	0.0	2.4	
of which operational risk	28,363.1	28,363.1	26,532.7
of which other risks	0.00	0.00	0.00
Common Equity Tier 1 (CET1) in relation to risk-weighted items (%)	12.9	13.78	15.07
Tier 1 equity (T1) in relation to risk-weighted items (%)	12.9	13.78	15.07
Total own funds (TC) in relation to risk-weighted items (%)	12.9	13.78	15.21

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

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

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

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

KEY FINANCIAL INDICATORS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Hypo Group	1-6/2016	1-6/2015	2015	2014
Turnover, EUR million			34.4	32.7
Operating profit/profit before appropriations and taxes, EUR million	4.6	4.2	7.5	7.5
Operating profit, % of turnover			21.9	22.9
Return on equity (ROE), %			6.7	6.7
Return on assets (ROA), %			0.4	0.5
Leverage ratio, %	3.9	4.9	5.2	6.4
Capital adequacy, %	12.9	14.4	13.8	15.2
CET 1 Capital ratio, %	12.9	14.4	13.8	15.1
Own funds, EUR million	96.5	92.5	94.0	90.6
Common Equity Tier 1 funds, EUR million	96.5	92.5	94.0	89.8
Minimum requirement of own funds, EUR million*			71.6	47.6
Cost-to-income ratio, %	52.6	49.5	54.9	56.4
Average number of personnel**	49	52	55	52
Salaries and remuneration, EUR million			3.8	4.1
Non-performing receivables, % of loan portfolio	0.24	0.24	0.16	0.23
Loan-to-value ratio (average LTV), %	39.6	43.0	41.1	44.9
Loans/deposits, %	155.5	174.9	136.6	237.3
Receivables from the public and public sector entities	1,649.3	1,308.8	1,420.7	1,204.0
Deposits (incl. deposits of financial institutions)	1,060.8	748.1	1,040.0	507.4
Balance sheet total, EUR million	2,149.9	1,700.3	1,959.5	1,499.9

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

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

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

DEFINITIONS OF KEY INDICATORS

Turnover =	interest income + income from equity investments + fee income + net income from available-for-sale financial assets + net income from currency operations and securities trading + income from investment properties + other operating income	
Return on equity % (ROE) =	$\frac{\text{operating profit} - \text{income taxes}}{\text{equity} + \text{accumulated appropriations less deferred tax liabilities}} \times 100$ <p>(average total at the beginning and end of the year)</p>	* 100
Return on assets % (ROA) =	$\frac{\text{operating profit} - \text{income taxes}}{\text{average balance sheet total (average total at the beginning and end of the year)}}$	* 100
Leverage ratio, % =	$\frac{\text{equity} + \text{accumulated appropriations less deferred tax liabilities}}{\text{balance sheet total}}$	* 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 31 December 2015, and the reviewed and unaudited interim report for the six months period ended June 30, 2016. There have not been any significant changes in the outlook or financial standing of the Mortgage Society of Finland or its Group since the latter date.”

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

Ohjelmaesitteen sivulla 20 Tiivistelmän kohdassa B.9 ”Tulosennuste tai -arvio” oleva teksti siinä muodossa, jossa se on viimeisimmän Täydennyksen 1 (29.4.2016) mukaisten päivitysten jälkeen, korvataan seuraavalla tekstillä:

”Yleisluonteisesti tarkastetussa ja tilintarkastamattomassa Osavuosikatsauksessa 30.6.2016 päättyneeltä kuuden kuukauden pituiselta jaksolta arvioidaan, että ’Maailmantalouden ja etenkin Euroopan talouskehityksen epävarmuus on lisääntynyt Iso-Britannian EU-kansanäänestyksen tuloksen myötä. Uskomme kuitenkin alkuvuoden aikana nähdyn asuntokauppa- ja asuntolainamarkkinoiden positiivisen kehityssuunnan jatkuvan suurimmissa kasvukeskuksissa. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän edellisvuoden tasolle.”

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

Ohjelmaesitteen Tiivistelmän sivulta 20 alkavan kohdan B.12 ”Liikkeeseenlaskijaa koskevat valikoidut, historialliset taloudelliset tiedot, kehitysnäkymät ja merkittävät muutokset” alla oleva teksti siinä muodossa, jossa se on viimeisimmän Täydennyksen 1 (29.4.2016) mukaisten päivitysten jälkeen, korvataan seuraavalla tekstillä:

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

Ohjelmaesitteen Tiivistelmän kohdan B.12 ”Liikkeeseenlaskijaa koskevat valikoidut, historialliset taloudelliset tiedot, kehitysnäkymät ja merkittävät muutokset” alla sivuilla 21-27 olevat taulukot ja teksti siinä muodossa kuin ne viimeisimmän Täydennyksen 1 (29.4.2016) mukaisten päivitysten jälkeen ovat, korvataan seuraavilla taulukoilla ja tekstillä:

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS				
1 000 €	1-6/2016	1-6/2015	2015	2014
Korkotuotot	9 968,9	10 426,6	20 960,0	21 070,7
Korkokulut	-7 920,1	-7 889,8	-16 386,2	-14 643,2
KORKOKATE	2 048,8	2 536,8	4 573,8	6 427,5
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista				
Muista yrityksistä	0,0	0,0	0,00	84,0
Palkkiotuotot	2 538,4	1 857,7	3 469,2	3 658,9
Palkkiokulut	-39,6	-24,2	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot				
Arvopaperikaupan nettotuotot	-882,9	-749,6	-569,5	-101,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,1	0,3	0,5	-1,0
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 501,9	1 251,9	2 474,2	2 880,8
Suojauslaskennan nettotulos	-14,7	0,0		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 579,9	3 475,1	6 783,0	4 362,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-4,8	-3,2	-6,8	-6,5
Hallintokulut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 331,4	-2 067,6	-4 390,0	-4 662,6
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-475,4	-433,5	-982,9	-1 110,6
Muut henkilösivukulut	-85,1	-46,6	-95,7	-319,1
Muut hallintokulut	-1 374,2	-1 169,3	-2 564,2	-2 763,0
Hallintokulut yhteensä	-4 266,1	-3 717,0	-8 032,9	-8 855,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-154,3	-181,9	-375,1	-312,1
Liiketoiminnan muut kulut	-696,2	-227,7	-746,5	-560,1
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-3,9	21,7	6,0	-31,1
LIIKEVOITTO	4 606,5	4 239,8	7 522,7	7 498,0
Tuloverot	-800,8	-763,5	-1 314,9	-1 330,3
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	3 805,8	3 476,3	6 207,9	6 167,7
TILIKAUDEN VOITTO	3 805,8	3 476,3	6 207,9	6 167,7

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1-6/2016	1-6/2015	2015	2014
Tilikauden voitto	3 805,8	3 476,3	6 207,9	6 167,7
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi				
Käyvän arvon rahaston muutos				
Rahavirtojen suojaukset	254,4	776,9	1 241,3	309,0
Myytävissä olevat rahoitusvarat	333,1	-1 306,6	-1 557,0	703,6
	587,4	-529,6	-315,7	1 012,7
Yhteisöverokannan muutos				
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero				
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero				
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero				
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan				
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	748,8	177,5	324,5	719,4
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	-299,5	169,9	3,1	
Oikaisu edelliseen tilikauteen	34,9	0,0	-62,3	
	484,1	347,4	265,3	719,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 071,6	-182,2	-50,5	1 732,0
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	4 877,3	3 294,1	6 157,4	7 899,7

KONSERNIN TASE, IFRS			
1 000 €	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVAA			
Käteiset varat	114 000,0	170 000,0	75 000,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut	274 480,5	270 650,5	111 070,4
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	27 632,9	11 404,9	35 085,8
Muut	943,1	786,4	159,3
	28 576,0	12 191,3	35 245,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	1 649 262,2	1 420 711,2	1 204 041,8
Saamistodistukset			
Muilta	2 073,0	2 051,5	5 090,7
	2 073,0	2 051,5	5 090,7
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	113,4
Johdannaissopimukset	1 022,9	510,4	0,0
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	2 662,5	1 927,8	948,5
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	60 672,2	67 784,8	54 356,9
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	869,7	939,2	842,6
Muut aineelliset hyödykkeet	352,7	330,5	273,4
	61 894,7	69 054,5	55 472,9
Muut varat	10 476,4	8 029,7	7 762,1
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	4 892,3	3 640,7	4 506,1
Laskennalliset verosaamiset	522,3	577,8	663,8
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 149 995,1	1 959 477,6	1 499 914,8

KONSERNIN TASE, IFRS			
1 000 €	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2014
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	55 000,0	20 000,0	35 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			16 824,7
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	77 087,4	131 385,7	148 549,9
	132 087,4	151 385,7	200 374,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	571 131,0	516 063,0	192 068,3
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	489 669,9	522 879,5	275 995,4
	1 060 800,9	1 038 942,5	468 063,7
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	31 458,6	34 028,9	40 339,7
	1 092 259,5	1 072 971,4	508 403,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	680 648,5	521 878,6	518 423,4
Muut	82 935,4	69 451,3	130 028,7
	763 583,9	591 329,9	648 452,1
Johdannaissopimukset	5 952,7	5 627,4	7 856,7
Muut velat			
Muut velat	20 941,8	7 862,4	8 125,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	5 978,0	6 061,3	4 551,0
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	13 470,1	13 469,7	17 962,1
Laskennalliset verovelat	9 294,3	9 219,9	8 796,5
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	5 000,0	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	22 796,7	22 794,7	22 793,8
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	-1 159,4	-1 413,8	-2 655,1
Käypään arvoon arvostamisesta	-416,0	-749,1	807,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt	2 280,6	1 531,8	1 207,4
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	22 923,5	22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto	51 196,2	45 254,9	39 147,4
Tilikauden voitto	3 805,8	6 207,9	6 167,7
	106 427,3	101 550,0	95 392,6
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 149 995,1	1 959 477,6	1 499 914,8

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA				
1 000 €	1-6/2016	1-6/2015	2015	2014
Liiketoiminnan rahavirta				
Saadut korot	9 747,2	10 040,6	20 866,3	20 586,8
Maksetut korot	-7 161,3	-6 501,2	-15 750,1	-15 177,7
Palkkiotuotot	2 160,8	1 718,6	3 439,5	3 665,9
Palkkiokulut	-39,6	-24,2	-53,0	-48,6
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-882,9	-749,3	-569,1	-101,9
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 501,9	1 251,9	2 474,2	2 880,8
Suojauslaskennan nettotuotot	-14,7	0,0		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 381,1	3 780,9	7 925,8	3 246,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-4,8	-3,2	-6,8	-6,5
Hallintokulut	-6 112,7	-4 505,4	-6 923,5	-7 778,7
Liiketoiminnan muut kulut	-709,5	-229,7	-844,7	-703,9
Luotto- ja takaustappiot	-3,9	21,7	6,0	-31,1
Tuloverot	-598,5	-477,6	-1 272,6	-1 227,2
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	1 263,2	4 323,2	9 292,0	5 304,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)				
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-225 838,2	-101 638,8	-214 610,2	-228 501,9
Vakuudet johdannaisista	-194,9	0,0		
Sijoituskiinteistöt	7 265,4	-8 646,6	-16 645,8	-4 180,8
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-218 767,7	-110 285,4	-231 255,9	-232 682,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)				
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	21 858,5	278 008,6	570 878,8	152 841,0
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	21 858,5	278 008,6	570 878,8	152 841,0
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-195 646,1	172 046,4	348 914,9	-74 537,4
Investointien rahavirrat				
Käyttöomaisuuden muutos	-841,7	-659,7	-1 508,1	-510,5
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,0	-2,4	-18,9	
Saadut osingot				84,0
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-841,7	-662,1	-1 527,1	-426,5
Rahoituksen rahavirrat				
Pankkilainat, uudet nostot	71 523,5	28 673,3	40 608,5	364 062,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-90 821,9	-74 460,5	-89 597,3	-354 784,2
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	2 577,3	-3 308,7	-7 185,6	-6 073,1
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	264 942,1	63 500,0	180 569,8	258 330,7
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-95 826,9	-78 070,0	-178 226,3	-152 547,2
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	92 282,8	138 391,1	208 286,5	274 108,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-78 798,8	-164 047,5	-268 863,9	-260 484,1
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	35,2	10,4	35,9	967,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-34,7	-9,8	-4 528,3	-4 839,9
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-160 724,1	-89 321,7	-118 900,8	118 740,5
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-35 763,7	82 062,6	228 487,1	43 776,6
Rahavarat tilikauden alussa	454 893,2	226 406,2	226 406,2	182 629,5
Rahavarat tilikauden lopussa	419 129,5	308 468,8	454 893,2	226 406,2
RAHAVAROJEN MUUTOS	-35 763,7	82 062,6	228 487,1	43 776,6

KONSERNIN OMAT VARAT JA VAKAVARAISSUUS			
1000 €	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2014
Oma pääoma	106 427,3	101 550,0	95 392,6
Käyvän arvon rahasto	1 159,4	1 413,8	1 847,1
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-2 280,6	-1 531,8	-1 207,4
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-6 660,1	-5 880,2	-5 515,1
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	98 646,0	95 551,7	90 517,3
Aineettomat hyödykkeet	-2 130,0	-1 542,2	-758,8
Ydinpääoma (CET1)	96 516,0	94 009,5	89 758,5
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	0,0		
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta			
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)			
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	96 516,0	94 009,5	89 758,5
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,00	807,9
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	96 516,0	94 009,5	90 566,4
Riskipainotetut erät yhteensä	748 585,8	682 150,8	595 458,2
josta luottoriskin osuus	720 222,7	653 785,3	568 925,6
josta markkinariskin osuus	0,0	2,4	
josta operatiivisen riskin osuus	28 363,1	28 363,1	26 532,7
josta muiden riskien osuus	0,00	0,00	0,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,9	13,78	15,07
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,9	13,78	15,07
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,9	13,78	15,21

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

1.1.2015 alkaen realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin.

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

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/2016	1-6/2015	2015	2014
Konserni				
Liikevaihto, milj. €			34,4	32,7
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	4,6	4,2	7,5	7,5
Liikevoitto/liikevaihto, %			21,9	22,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)			6,7	6,7
Koko pääoman tuotto % (ROA)			0,4	0,5
Omavaraisuusaste, %	3,9	4,9	5,2	6,4
Vakavaraisuussuhde, %	12,9	14,4	13,8	15,2
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	12,9	14,4	13,8	15,1
Omat varat (TC), milj. €	96,5	92,5	94,0	90,6
Ydinpääoma (CET1), milj. €	96,5	92,5	94,0	89,8
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €* [*]			71,6	47,6
Kulu-tuotto-suhde, %	52,6	49,5	54,9	56,4
Henkilöstömäärä keskimäärin **	49	52	55	52
Palkat ja palkkiot, milj. €			3,8	4,1
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,24	0,24	0,16	0,23
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	39,6	43,0	41,1	44,9
Luotot / Talletukset, %	155,5	174,9	136,6	237,3
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 649,3	1 308,8	1 420,7	1 204,0
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	1 060,8	748,1	1 040,0	507,4
Taseen loppusumma, milj. €	2 149,9	1 700,3	1 959,5	1 499,9

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

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

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

TUNNUSLUKUIEN JA VAKAVARAISUUDEN LASKENTAKAAVAT

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

”Hypon viimeisin tilintarkastettu tilinpäätös koskee 31.12.2015 päättyneitä tilikautta ja yleisluonteisesti tarkastettu ja tilintarkastamaton osavuosisikatsaus 30.6.2016 päättyneitä katsauskautta. Jälkimmäisen päivämäärän jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.”

5. Future Outlook

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

“The reviewed and unaudited interim report as at and for six month period ended June 30, 2016 states that: ‘Uncertainties in global economy, especially in European economic development, have increased after Britain voted to leave the EU. We believe, however, that the first half year’s positive development in housing and mortgage markets will continue in the largest growth centres. Group management estimates that the 2016 operating profit will reach 2015 levels.’”

6. Selected Financial Information

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

"The selected financial information provided herein should be read in conjunction with Hypo Group's audited and consolidated financial statements for 2015 and 2014, and reviewed and unaudited consolidated interim report for the six month period ended June 30, 2016 incorporated by reference to this Base Prospectus. For the part of the reviewed and unaudited consolidated interim report for the six month period ended June 30, 2016 the information is available at: www.hypo.fi/en/financial-information/ and upon request from Hypo."

7. Information Incorporated by Reference

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

"Interim Report January – June 2016

Interim report as at and for the six month period ended June 30, 2016"