

Hypo Credit Update 2Q2015



Investor Presentation, August 2015



Secure Way for Better Living

S&P assigned a 'BBB/A-3' rating to Hypo on Aug 31, 2015



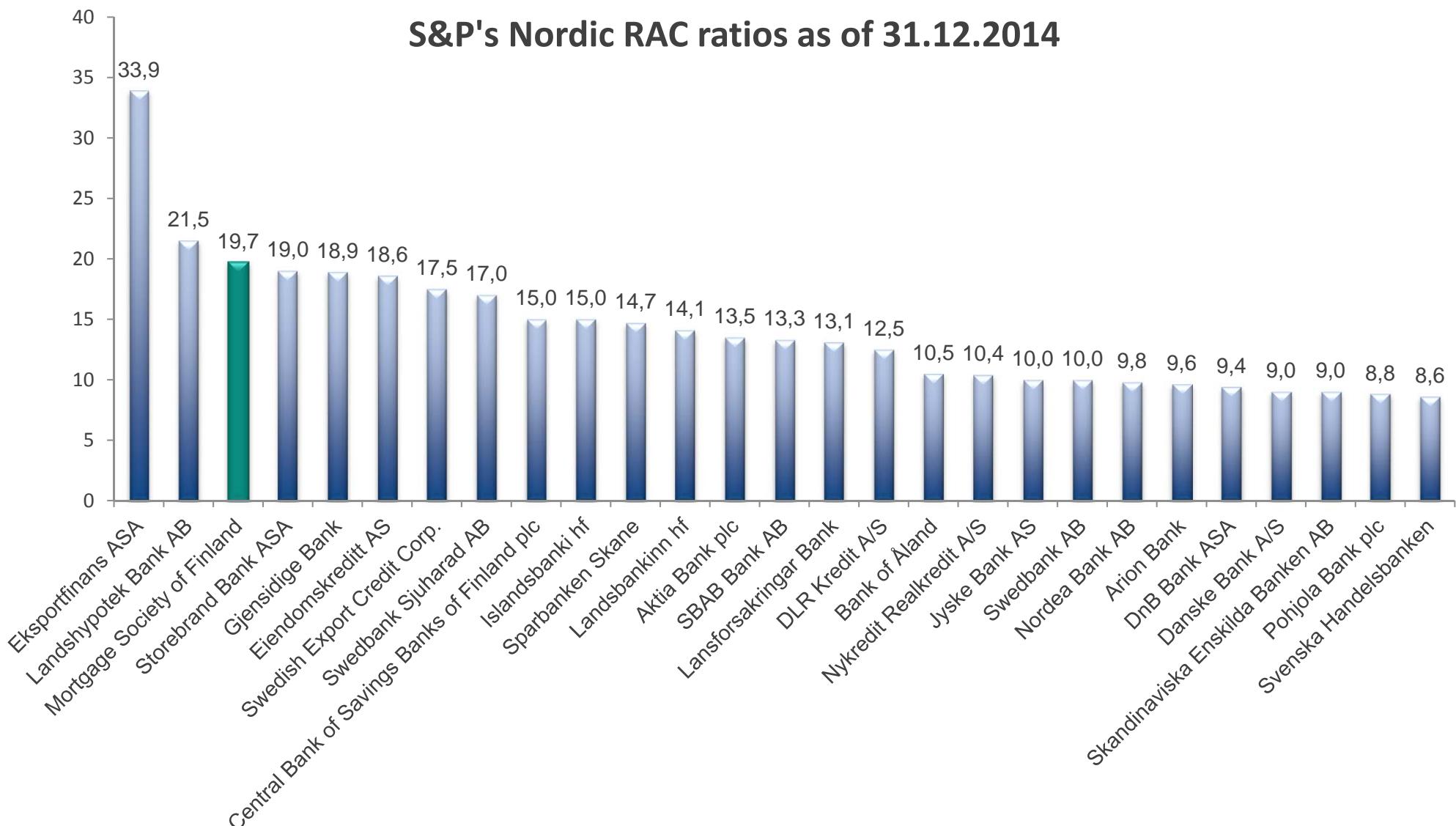
HYPO

- The outlook is negative, reflecting S&P's view of the weak economic recovery in the export-oriented Finnish economy, which could adversely affect the Finnish banking sector's performance.
- Suomen Hypoteekkiyhdistys (Hypo), has a weak business position, very strong capital and earnings, moderate risk position, below average funding, and adequate liquidity.
- S&P considers that Hypo has low systemic importance in Finland, and consequently do not factor any extraordinary government support into Hypo's ratings.

Hypo's S&P Risk Adjusted Capital 'very strong' at 19.7%



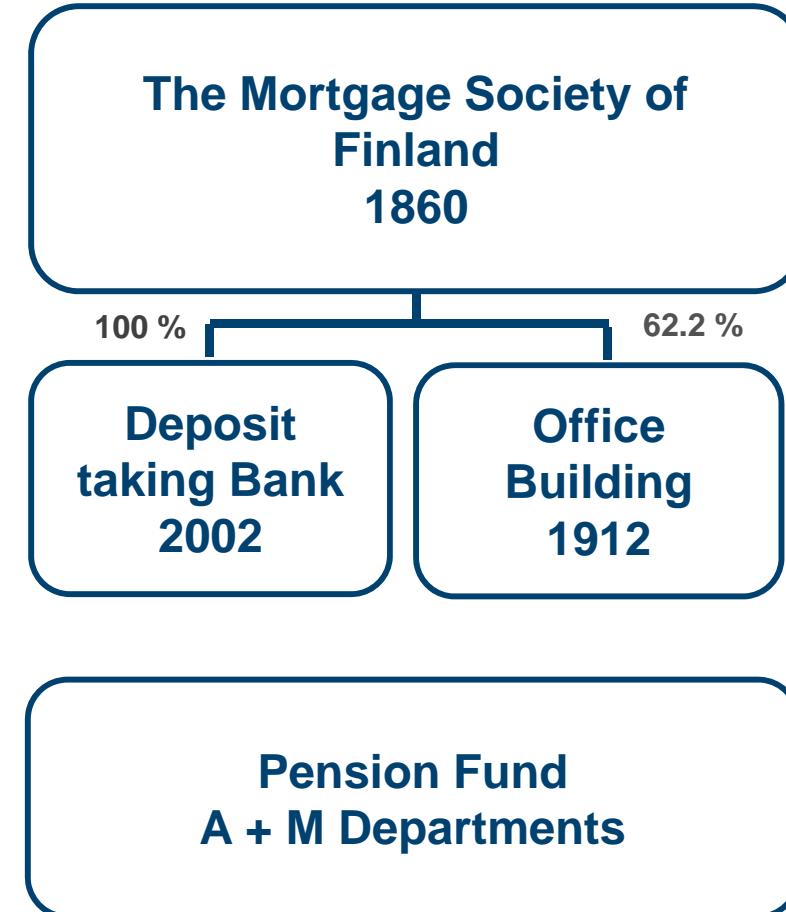
HYPO



Hypo Group Overview



- Founded in 1860
 - The oldest private credit institution in Finland
- Retail banking, no corporate lending
- Supervised by the FIN-FSA
- Specialised in mortgage financing
- Residential property always as collateral
- Mutual company governed by the member customers
 - All returns are kept within Hypo
- Strong loan book (NPLs 0.24%)
- Well-known and frequent borrower in Finland
- Total assets EUR 1.7 billion



Hypo is the Leading Debater on Finnish Mortgage Market

Hypon Pauna:
ASP remontoitava

Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Ari Pauna ehdottaa, että säästämisen voi aloittaa 15-vuotiaana.

Antti Lehtesvita
antti.lehtesvita@hypoteekki.fi

ASP-säästämisen
ASP-säästämistilin nopeasta 18-30-vuotiaan henkilö, joka ei ole alkaneen omistamaan 50 prosenttia tuloista enempää säästöä. Nytkä säästämisen vuoja on hyväksytty.

Tilille säästämisen valtaan 10 prosenttia summaa tai talletajan on tiloissa tulevan vuoden loppuun. Tilintasanne tulje olla 150-300 euroa. Mahdollista saada sallittu perheasumisto.

Uutiset

ASUNTOMARKKINAT

Asuntovarallisuuden isojakso kiihtyy

Asuntoakaupan hulluja vuosia on seurannut krapula. Harvoja hyötyjä ovat parituutuvat sinkut.



Asuntovarallisuus uuteen jakoon

Teksti: Tero Väistö

ASUNTOJEN HYVITYS on hoidon toistuvasti merkittäväksi. Erkin vanhustuoteosuus muodostuu kaikista asunto- ja vaikuttavista osista, joista sen jälkeen asutokarppa viemää tieniin.

Kirjainpalvelujen tekniikan mukaan kauppakäytäviin kymmenessä prosentissa tammikuussa verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohdaan. Seosmaitaiset kotitaloudet ovat Suomea paini-

Parempaan asumiseen turvallisesti

“Kaukoasuntojen pienet kerrostaloet ovat monesti yhä kaupunki, mutta se perheiden ja työn kannalta on seisoja. Asutonmarkkina on yhä vähäisöllä syntynyt eni palkkaliiton ja suurten pienten mukaan”, asumolaitoksen ensinen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Ari Pauna sanoi.

Asutonmarkkina on Ari Paunan mukaan kirkkaan asuntovarallisuuden isopuolinen.

in kaikenlaisten asujen rakentamista sinne, missä on kynnytilä, Pauna sanoi.

"Ei kaikkia munia asuntokoriin"

KESTÄVÄT on olla, ettei perheitä pääse vähäiseen teollisuus- ja merkkiteollisuuden kehitykseen. Tämä on tiettävästi Ari Paunaa.

Kelmas: 8.7.2013 klo 19:10 | palvelutyttö 8.7.2013 klo 19:10

Asiantuntija: Suomi jakautumassa kahteen kastiin asuntomarkkinoilla

Ensiasunnon ostajat ovat todella tukalassa tilanteessa, sanoo Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Ari Pauna.



...toimittaja Ari Pauna Päivän kausi -ohjelman vieressä. Kuvia: Yle

... ja asuntomarkkinoilla, uskoo Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Ari Pauna.

Yle Päivän kausi -ohjelmissa vierilleen Paunaa mukaan tilille pukeutuneesta ja kuvauksista katu syijäkoodulla.

antovaikaan ja taantuvilla palkkakunnilla asuntolohydytiläin.

an mukaan sitä, etti monet muistavat tähden perilesi kasvokeskuksin, hän ja niiden hinnat korkeita. Nämä sanoitellaan taantuvilla palkkakunnilla ennen palkoista.

...tästä vielä kunta- ja sekt-asiatulokset jatkuvat erilaiset ulos ja koko koulutus ja palkkakunnat en palkkakunnilla.

...tästä vielä kunta- ja sekt-asiatulokset jatkuvat erilaiset ulos ja koko koulutus ja palkkakunnat en palkkakunnilla.

...tästä vielä kunta- ja sekt-asiatulokset jatkuvat erilaiset ulos ja koko koulutus ja palkkakunnat en palkkakunnilla.

...tästä vielä kunta- ja sekt-asiatulokset jatkuvat erilaiset ulos ja koko koulutus ja palkkakunnat en palkkakunnilla.

...tästä vielä kunta- ja sekt-asiatulokset jatkuvat erilaiset ulos ja koko koulutus ja palkkakunnat en palkkakunnilla.

...tästä vielä kunta- ja sekt-asiatulokset jatkuvat erilaiset ulos ja koko koulutus ja palkkakunnat en palkkakunnilla.

...tästä vielä kunta- ja sekt-asiatulokset jatkuvat erilaiset ulos ja koko koulutus ja palkkakunnat en palkkakunnilla.



HYPO

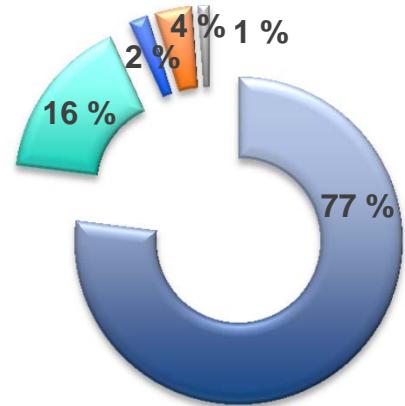
Financial Results 2Q2015

Hypo Group Balance Sheet

EUR 1.7 billion

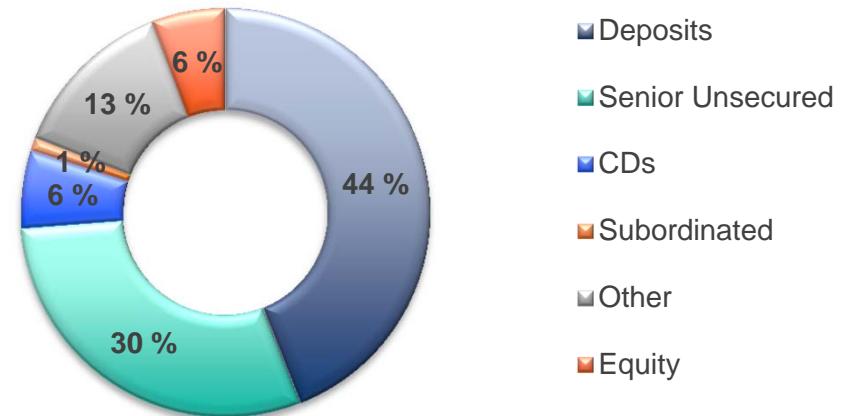


Total Assets 30.6.2015

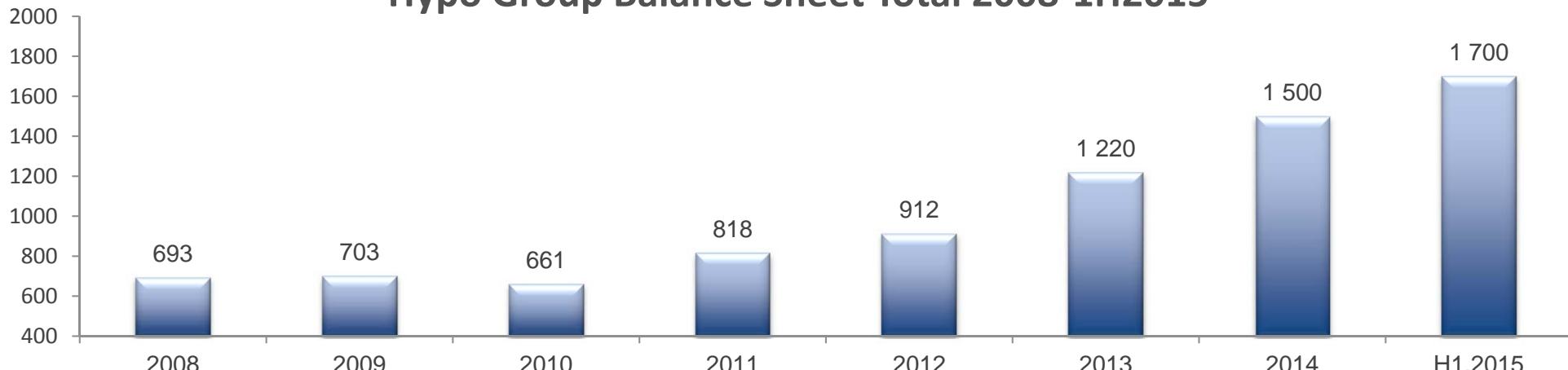


- Recievable from public and public sector
- Cash and cash equivalents
- Recievable from credit institutions
- Housing and land property
- Other

Liabilities and Equity 30.6.2015



Hypo Group Balance Sheet Total 2008-1H2015



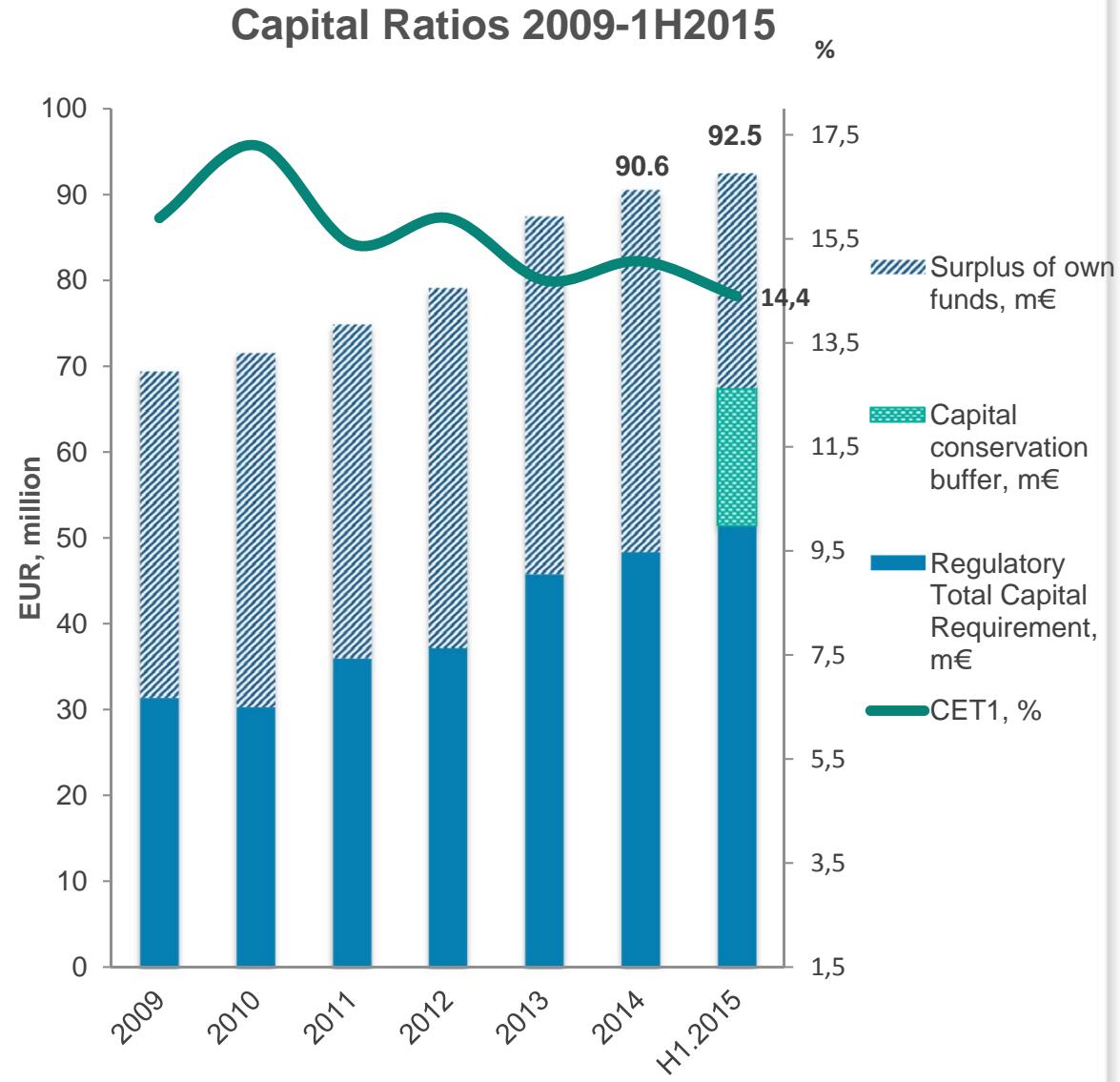
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Solid Capital - Reporting Under the Standardised Method



HYPO

- Basel III standard approach
- Common Equity Tier 1 at 14.4%
- EUR 25 million of excess capital after applying
 - Regulatory TC requirement 8.0%
 - Capital Conservation Buffer 2.5%
- In addition, EUR 11 million of hidden reserves in housing property (not marked-to-market) and EUR 7.1 million of surplus in Pension Fund
- Standard approach risk weights
 - Lending with Residential collateral: 35% risk weight
 - Housing units and land owned: 100% risk weight
- Mutual company, all profits retained and added to the core capital
- Hypo is CRD/CRR IV compliant
- Capital ratios around same level with Finnish peers applying internal methods
 - Estimated CET1 around 26% if Hypo used IRBA-model for mortgage risk weights



SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Group Income Statement 1H2015



	(1000 €)	1-6/2015	1-6/2014	2014
Net interest income	2 537	3 127	6 428	
Net fee and commission income	1 833	1 792	3 610	
Total other income	3 975	3 139	7 219	
Total expenses	-4 105	-4 332	-9 759	
Operating profit	4 240	3 726	7 498	

- Hypo Group's operating profit for 1H2015 improved by 14% to EUR 4.2 million (EUR 3.7 million 1H2014).
- NII decreased to EUR 2.5 million (3.1 million) due to low interest rate environment
- Net fee and commission income for the period increased to EUR 1.83 million (1.79 million).
- Total other income (incl. Treasury operations and investments in housing and residential land) increased to EUR 3.98 million (3.14 million)
- Total operating expenses decreased to EUR 4.1 million (4.3 million)

Group Key Financial Figures



	1-6/2015	1-6/2014	2014
Common Equity Tier 1 ratio (%)	14.4	14.3	15.1
Cost-to-income ratio (%)	49.5	51.5	56.4
Non-performing assets, % of the loan portfolio	0.24	0.19	0.23
Loan-to-value ratio (%)	43.0	47.9	44.9
Loans-to-deposits (%)	175	284	237
Loan portfolio total (m€)	1 309	1 078	1 204
Balance sheet total (m€)	1 700	1 294	1 499

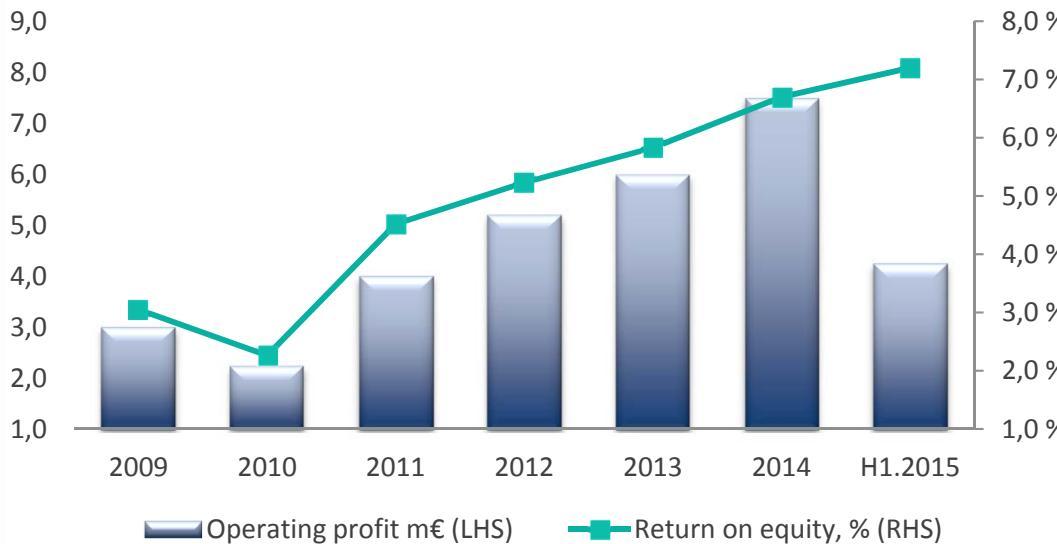
- Group total assets increased to EUR 1.7 billion (EUR 1.3 billion 1H14)
- Loan portfolio increased to EUR 1.3 billion (1.1 billion 1H14)
- Group's CET1 ratio remained stable at 14.4% (14.3% 1H14)
- Average LTV lowered to 43.0% (47.9%)
- Group's financing position remained stable throughout the period

Financial Performance - Increasing Profitability Despite Lower Interest Rates



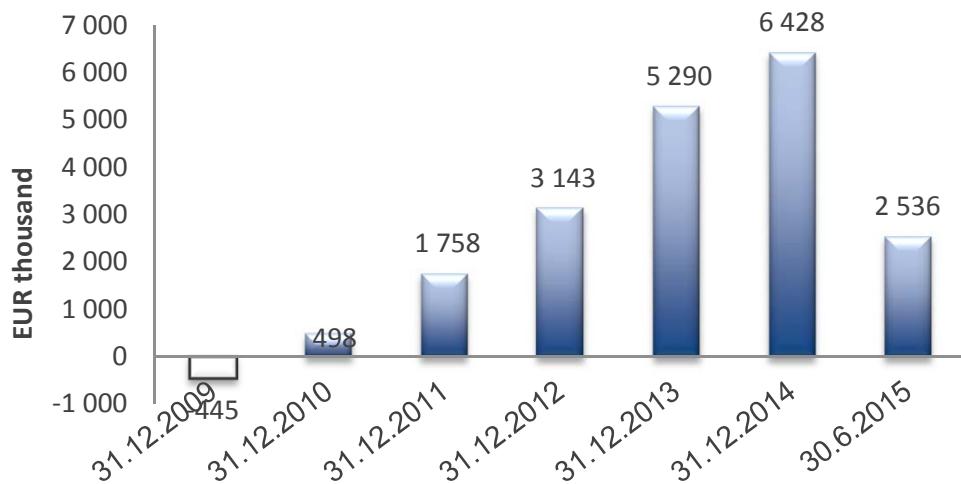
HYPO

Profitability

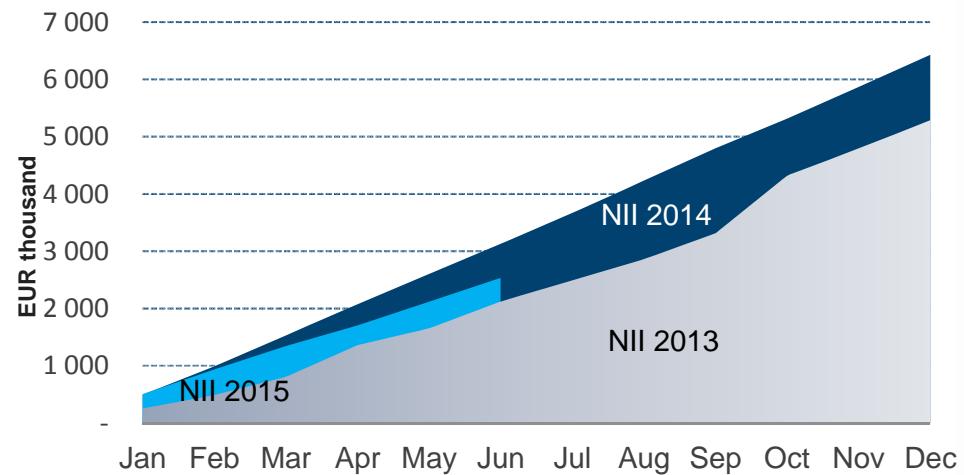


- Group's return-on-equity further improved to 7.2% (6.8% 1H2014)
- Operating profit for 1H2015 improved by 14% to EUR 4.2 million (3.7 million 1H2014)
- Net interest income decreased 19% y-o-y to EUR 2.54 million (3.13 million) due to low interest rate environment and significant strengthening of liquidity
- Cost-to-income ratio lowered to 49.5% (51.5% 1H14)

Net Interest Income 2009-1H2015



Accumulation of Net Interest Income



SECURE WAY FOR BETTER LIVING.



Hypo's Loan Book

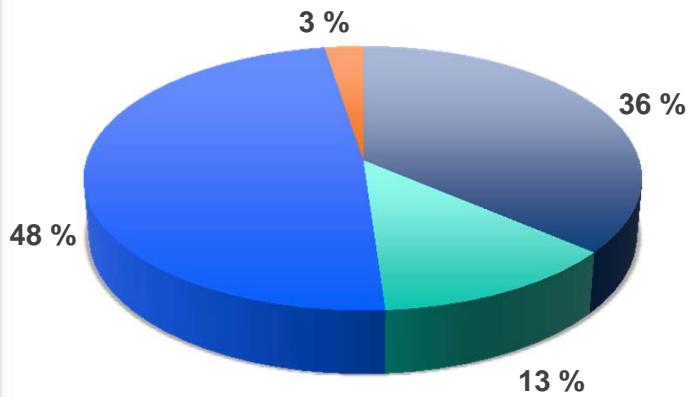
Loan Book Overview

- Mortgage loans secured by residential property
- Collateral requirement is set in the Finnish Act on Mortgage Societies
- Two main customer groups
 - Private individuals and households: home mortgage, buy-to-let
 - Housing companies: renovation loans, construction phase loans



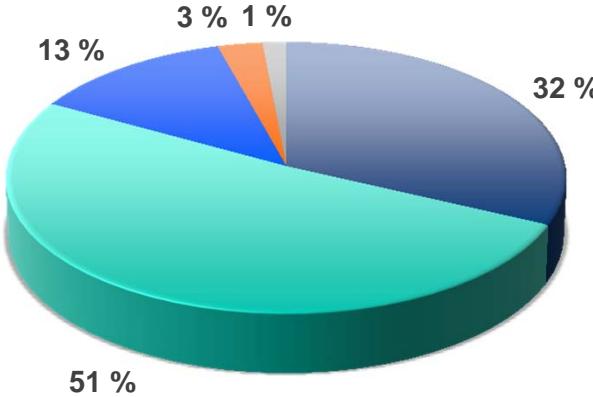
HYPO

Lending by customer type
30.6.2015



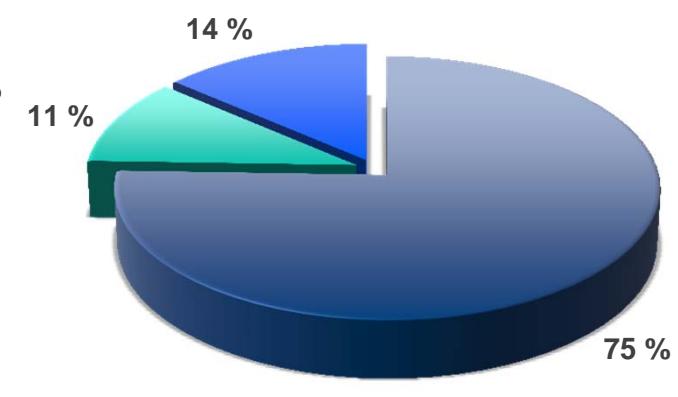
- Households
- Housing investors
- Housing companies
- Housing companies under construction

Lending by Purpose of Use
30.6.2015



- Consumer loan w/ residential collateral
- Housing loans
- Reverse loans
- Housing companies
- Housing investors

Lending by Customer Domicile
30.6.2015



- Helsinki Metropolitan Area (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen)
- Other growth areas
- Other areas (incl. Rest of Uusimaa)

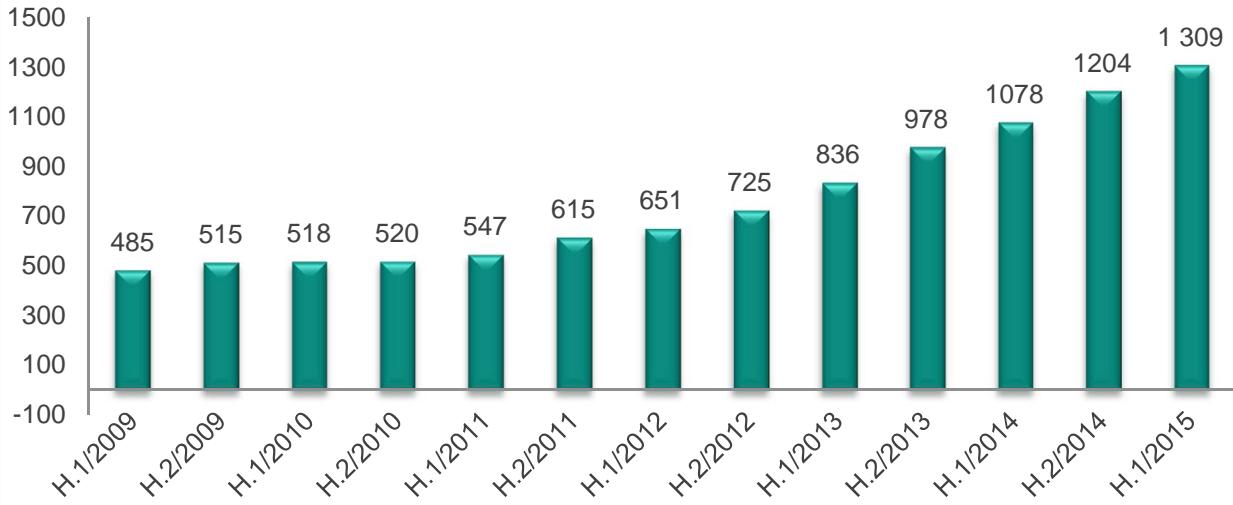
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Hypo Loan Book Growing Steadily



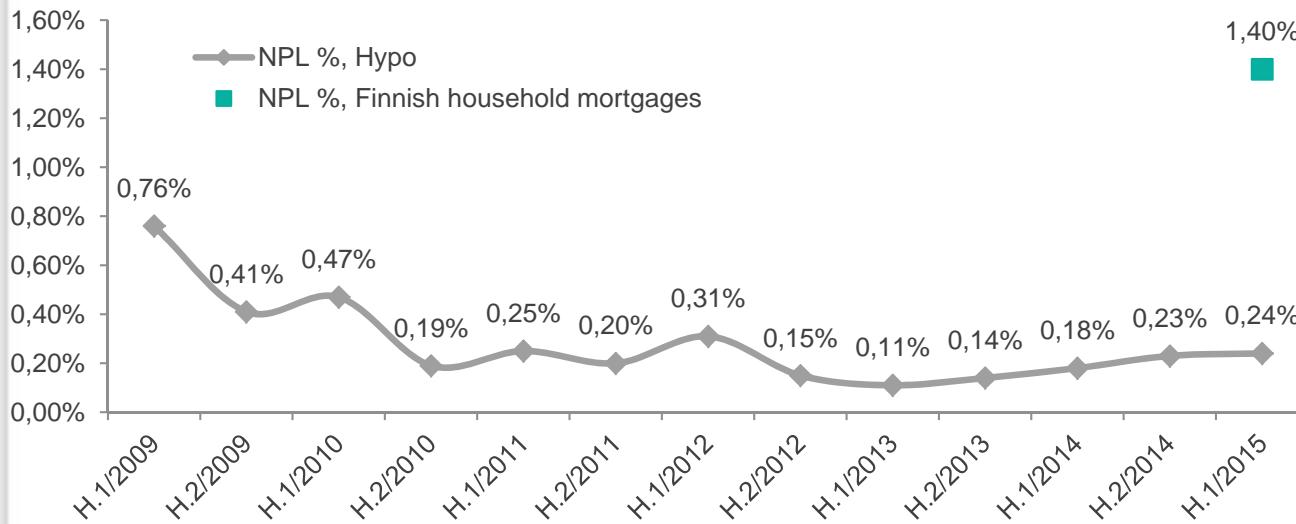
HYPO

Hypo Loan Book Total, m€



- Hypo's loan book increased 9% during 1H2015 reaching EUR 1.3 billion (1.2 billion ye2014)
- All lending against residential collateral
- Only EUR denominated lending
- Collateral must be located in Finland
- Strategic concentration in the Helsinki Metropolitan Area and other specified growth areas
- The amount of non-performing loans remain at very low level at 0.24% of the total loans
- The quality of the loan book well above the Finnish household mortgage average NPLs (1.4% 1Q2015)

Non-performing Loans, %



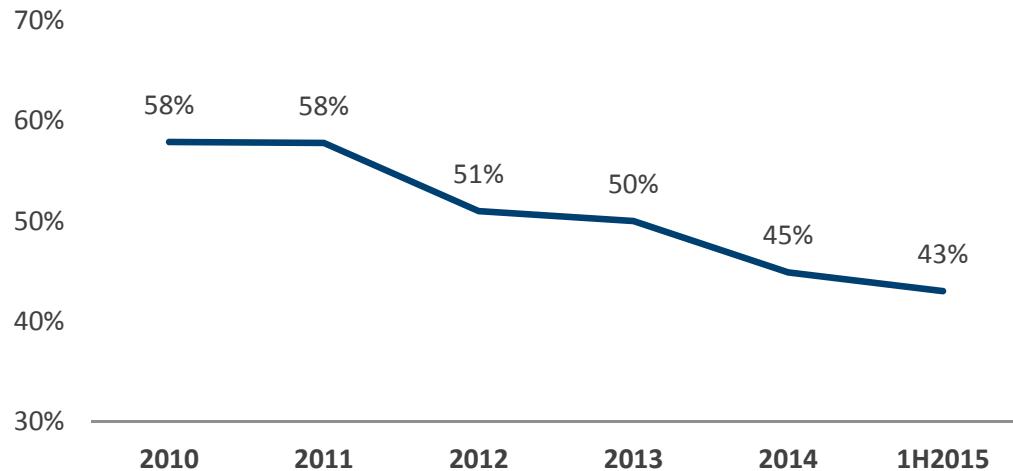
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Loan Book Quality Excellent

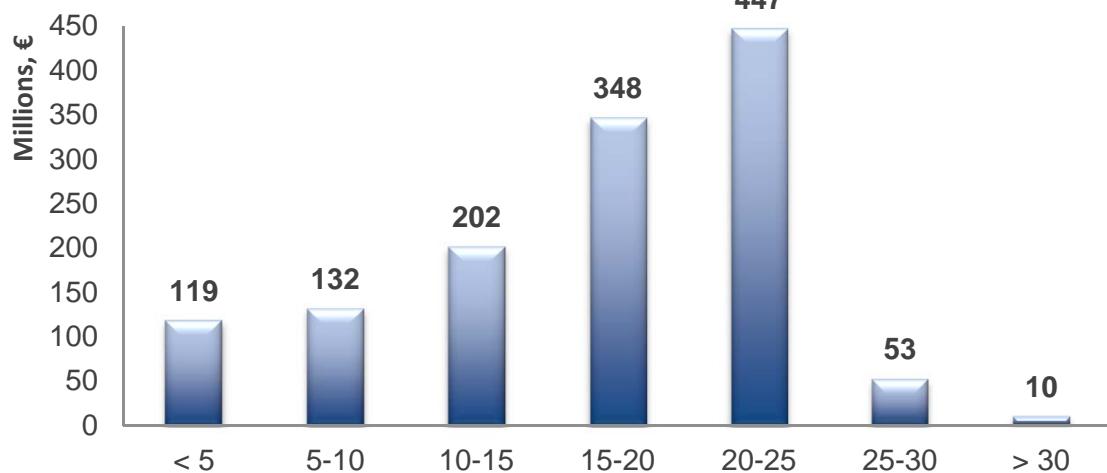


HYPO

Hypo Loan Book Average LTV 2010-1H2015



Loan Book by Remaining Maturity (years) as of 30.6.2015

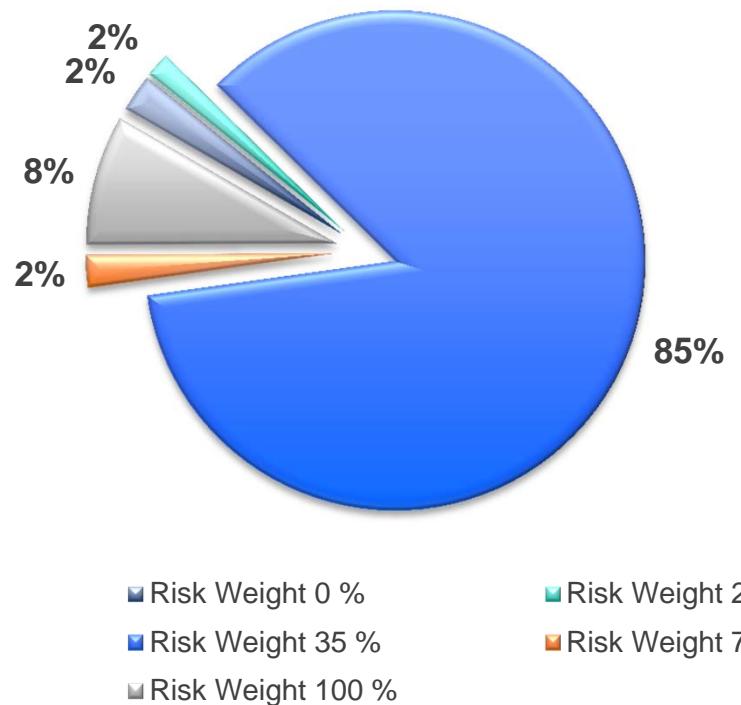


- Hypo's loan portfolio is entirely secured by residential property
- The average LTV (loan-to-value) further improved to 43% (45% year end 2014)
- The average maturity of a loan at the time of withdrawal is 16 years
- Financed properties mainly located in the population dense Helsinki Metropolitan Area.
- Low LTV combined with conservative collateral valuation makes Hypo's loan book very strong even in times of stress

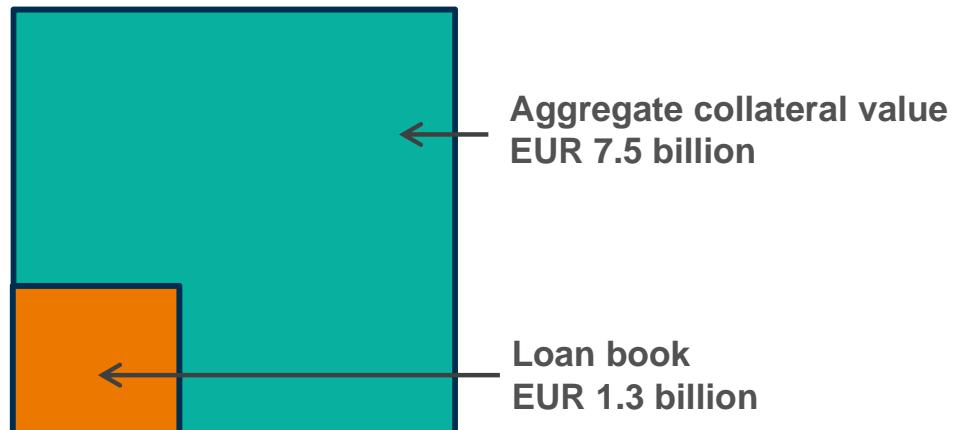
Lending – Collateral Characteristics



RWA by Collateral Risk Weight
30.6.2015



Loan Book vs.
Residential Property Collateral
as of 31.12.2014





Funding and Liquidity

"Put Us in the Middle"



HYPO

FACTOR	UNSECURED BOND ISSUED BY A BANK (FIN)	HYPО BOND (FIN)	COVERED BOND ISSUED BY A MORTGAGE BANK (FIN)
Age of instrument	Over 160 years	154 years	13 years
Statutory	No	Yes (served as a model for covered bonds)	Yes
Supervision	Financial Supervisory Authority	Financial Supervisory Authority	Financial Supervisory Authority
Creditor's position in case of bankruptcy	Below holders of securities	Practically similar to that of holders of securities through Hypo's balance sheet	Holder of security
Limitations and risk level	Normal	Operations are limited but allow for multiple sources of profit/low risk level	Operations are very limited/low risk level
Corporate governance	Meets the requirements for listed companies	Upgraded in 2004/meets the requirements for listed companies	Meets the requirements for listed companies
Form of organisation/continuity of ownership	Usually a limited company/can be taken over	Own/cannot be taken over in practice = continuity	Usually a limited company/can be taken over
Collateral for lending/LTV ratio	No limit	Always required/max. 70%/in practice less than 60%	Always required/max. 60%-70%
Geographical distribution of loan portfolio	Finland	Helsinki Metropolitan Area/Uusimaa region/Growth Centres	Finland
Transparency of reporting	Complicated	Highly transparent	Transparent, but connected to the parent company
IFRS/IRBA (method with lower capital requirement)	Yes/Usually yes	Yes/No (only the standard method is used = higher capital requirement)	Yes/Usually yes

The table compares bonds ("old style mortgage bonds") issued by the Mortgage Society of Finland with senior unsecured bonds and covered bonds issued by other credit institutions.

The information and conclusions in the table are general statements and opinions on the compared instruments and their issuers. These statements and opinions may include simplifications, as may the information in the table on which they are based. More detailed conclusions about the differences between the various instruments and issuers may only be made by evaluating and comparing the specific terms and conditions related to single issuances of instruments as well as the legislation pertaining to the instruments and their issuers.

Funding Strategy



HYPO

- Wholesale funding through EUR denominated senior unsecured issues
 - All bonds listed on the NASDAQ OMX Helsinki Oy trading list
 - Issued under domestic MTN programme
 - Currently aiming at min. EUR 100 million issue sizes
 - Positive market response, guarantees better liquidity
- Deposit funding through the AsuntoHypoPankki, a 100% subsidiary
- Other funding sources
 - Commercial Deposit programme
 - Bilateral loans
 - Committed credit lines from other financial institutions

Hypo's outstanding issues as of 30.6.2015 (original amount issued)

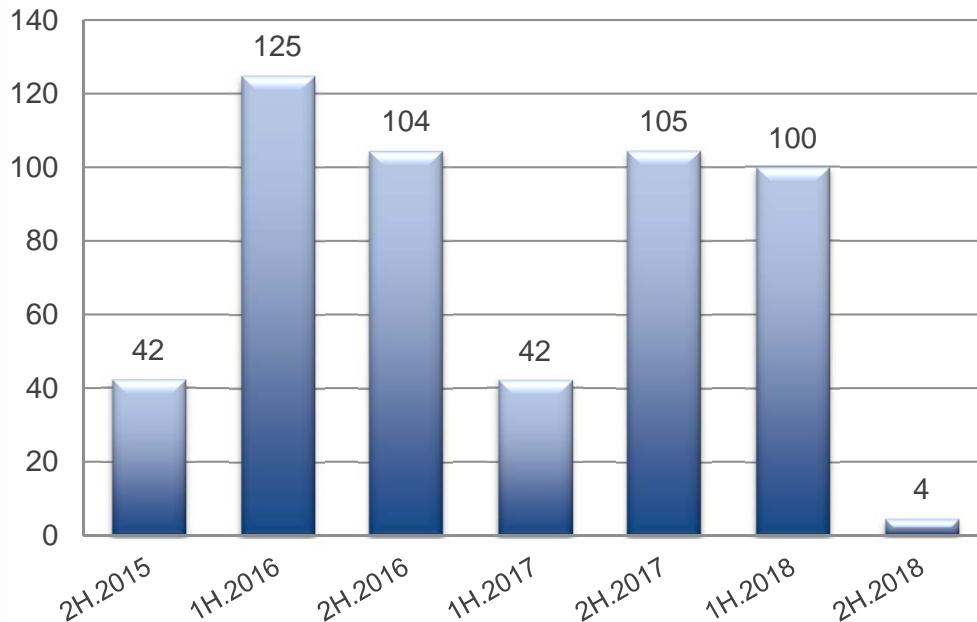
ISIN	Issue Date	Maturity Date	Type	Nominal (m€)	Coupon
FI4000047246	7.9.2012	7.3.2016	Senior Unsecured	50	FRN 6M +1,20
FI4000060322	14.2.2013	14.2.2017	Senior Unsecured	40	FRN 6M +1,10
FI4000064191	23.5.2013	23.5.2016	Senior Unsecured	(SEK) 250	FRN 3M (STIBOR) +1,38
FI4000064183	23.5.2013	23.5.2016	Senior Unsecured	50	FRN 6M +0,95
FI4000071683	29.10.2013	29.10.2015	Senior Unsecured	50	FRN 6M +0,67
FI4000076443	9.12.2013	9.12.2016	Senior Unsecured	100	FRN 6M +0,95
FI4000092598	29.4.2014	30.10.2017	Senior Unsecured	75	FRN 6M + 1,00
FI4000092598 (tap issue)	22.9.2014	30.10.2017	Senior Unsecured	25	FRN 6M + 90
FI4000123021	4.12.2014	4.6.2018	Senior Unsecured	75	FRN 6M +95
FI400012302 (tap issue)	16.1.2015	4.6.2018	Senior Unsecured	25	FRN 6M +95

Diversified Funding Profile

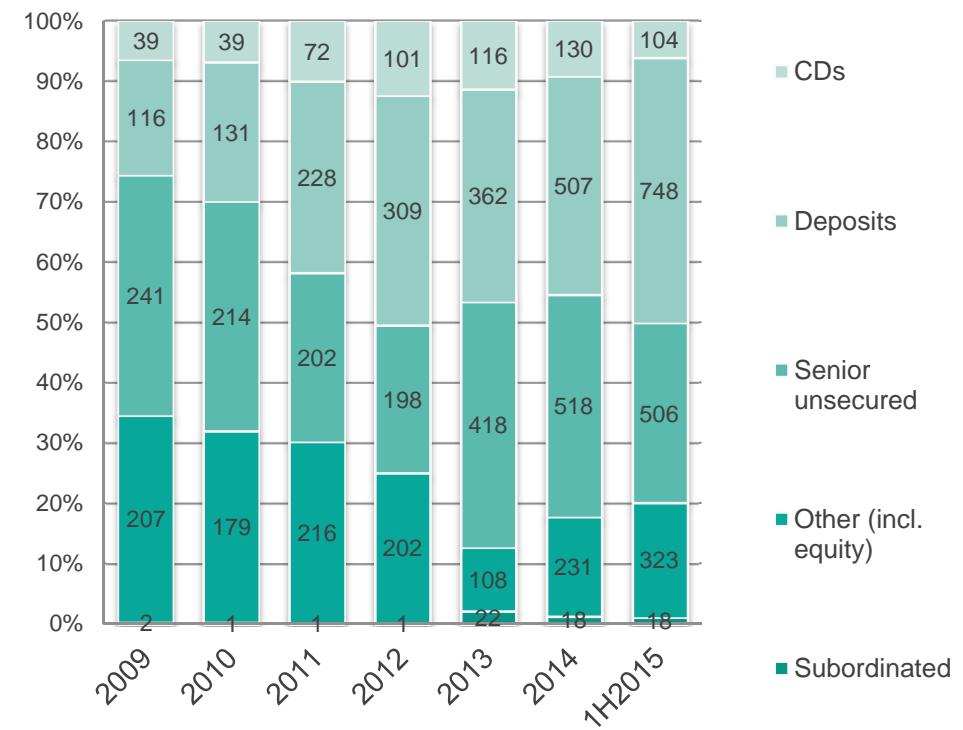


- Senior Unsecured under our own legal framework
 - Borrower is the Group Parent
 - Effectively, since lending is against residential collateral, a “cover pool” exists
- Solid strategy, solid financial performance
 - IFRS, transparent and timely financial Information
- Deposit funding through the AsuntoHypoPankki subsidiary, 48% of total funding

**Senior unsecured and Subordinated
Debt maturity Profile as of 30.6.2015**



Funding Structure 2009-1H2015, m€

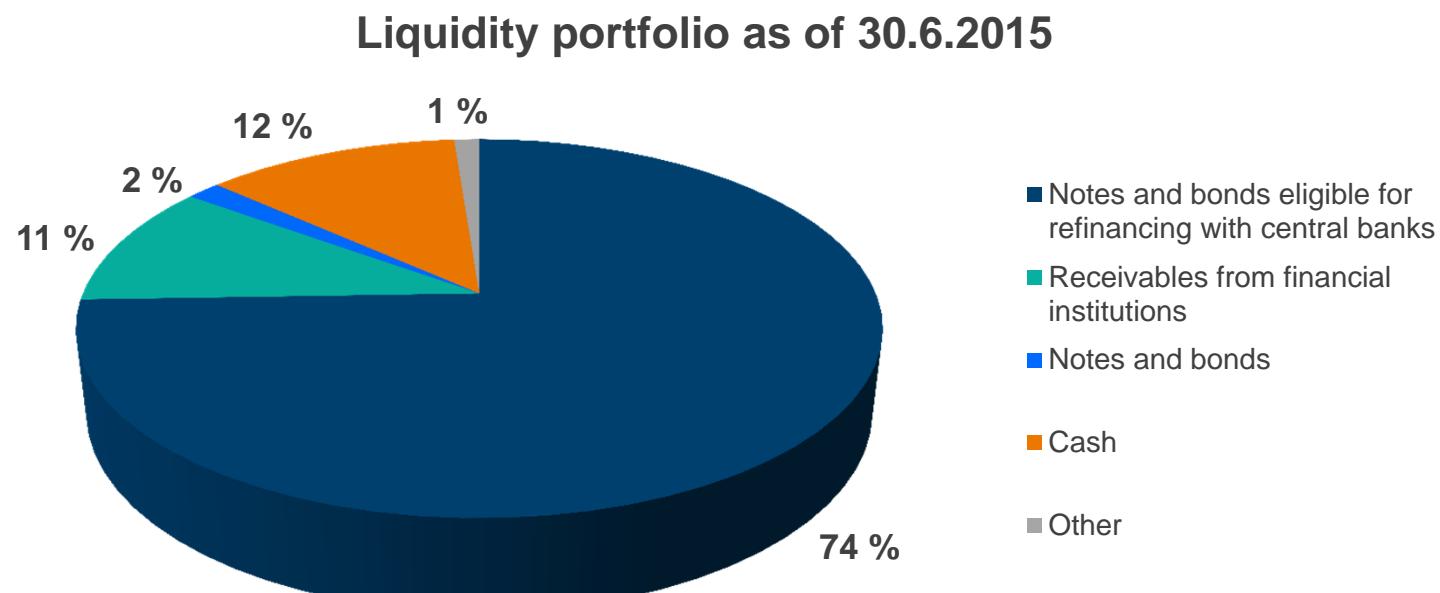


SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Solid Liquidity Position



- Liquidity portfolio EUR 312 million as of 30.6.2015
 - Conservative investment policy
 - 67% of debt securities invested in at least AA- rated counterparties
 - 98% of liquidity portfolio investments ECB repo eligible
 - Only EUR denominated exposure
 - Hypo's domestic MTN and CD programmes support the liquidity
 - Both LCR and NSFR above 100%
 - Liquidity covers maturing wholesale funding for the following 11 months



SECURE WAY FOR BETTER LIVING.



Talous- ja asuntomarkkinanäkymät

Juhana Brotherus
Ekonomisti

Agenda



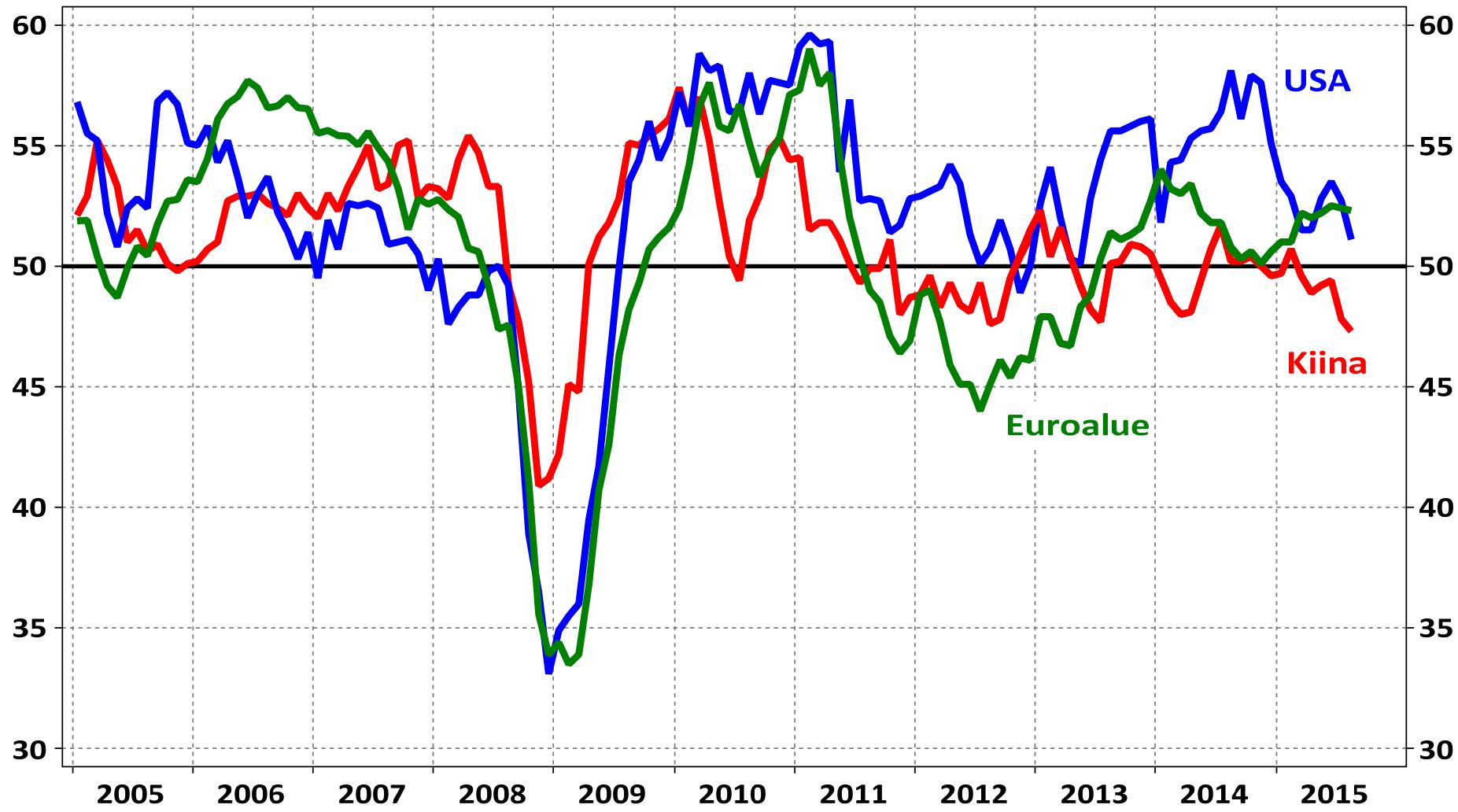
- Kiina ravistelee markkinoita, euroalue yllättää vakaudella
 - Keskuspankkien reaktiot (Fed, EKP, PBOC) keskeistä
 - Lyhyet korot naulattu nollille, inflaatio/kasvu heiluttaa pitkiä
- Suomen näkymät vaisut, pinnan alla myös positiivista
- Hypon Asuntoindeksi kertoo markkinoiden suunnasta
 - Kysyntä kasvaa pk-seudulla ja Tampereella
 - Matalat korot ja patoutunut muuttotarve ylläpitävät aktiviteettia
- Asuntojen hinnat jäävät inflaatio- ja palkkakehityksestä
 - Ei kuplau...paitsi yksioissä?

Kiina huolettaa, euroalue vakaa



HYPO

Saldoluku, teollisuuden ostopäälikkönindeksi



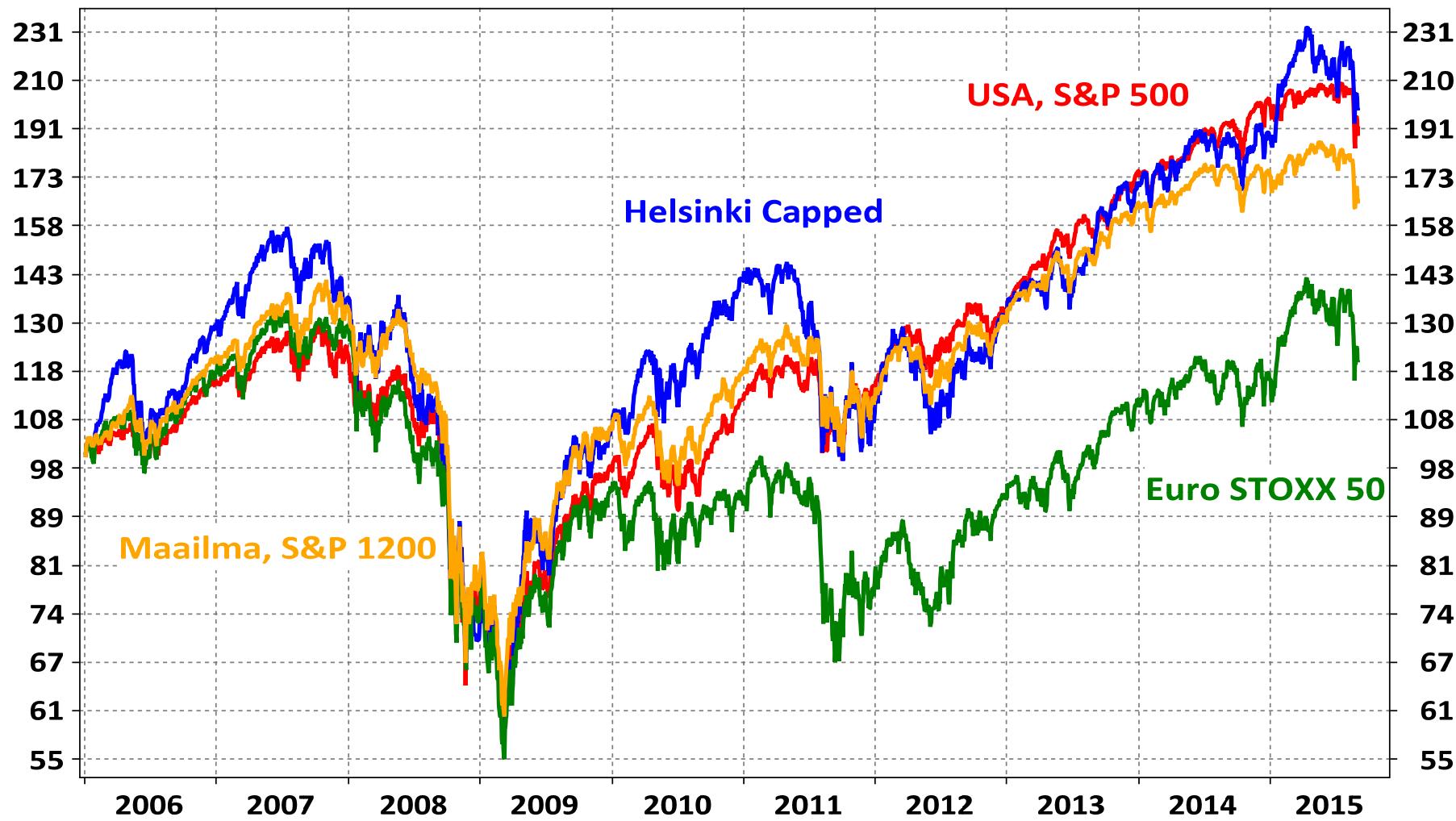
Source: Macrobond

Osakemarkkinat turbulenssissa



HYPO

2006 = 100, osakeindeksien kehitys, Total Return, log

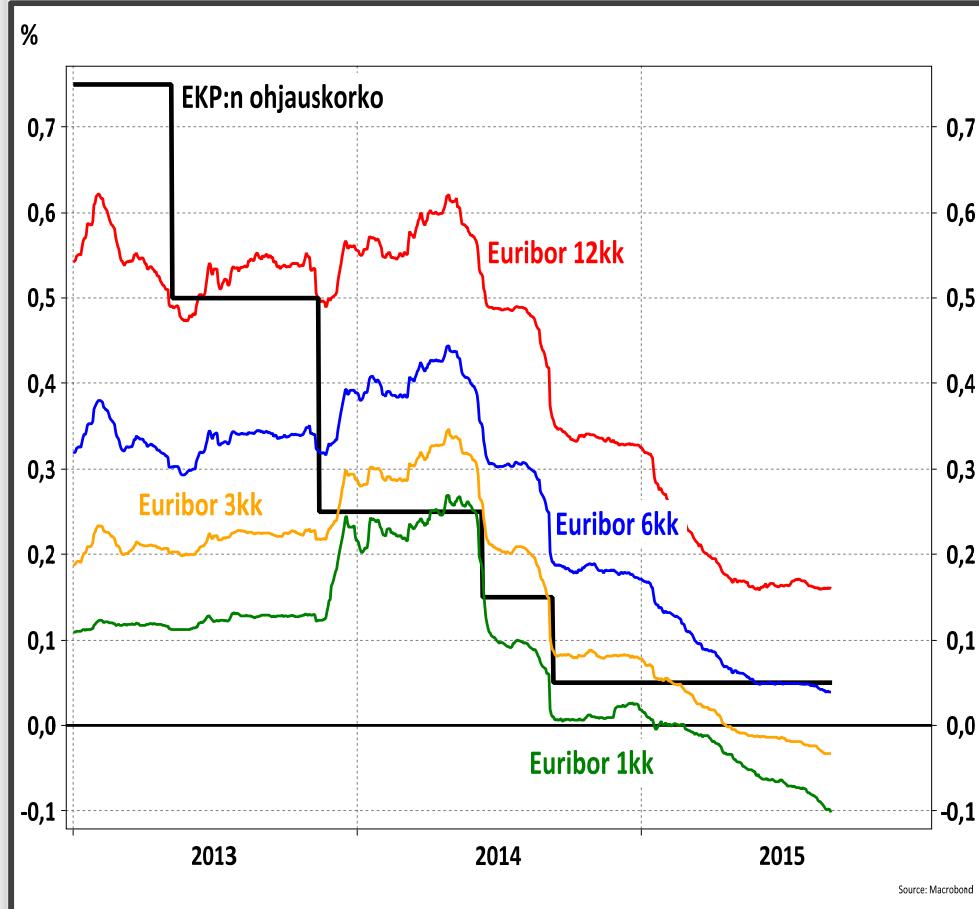


Source: Macrobond

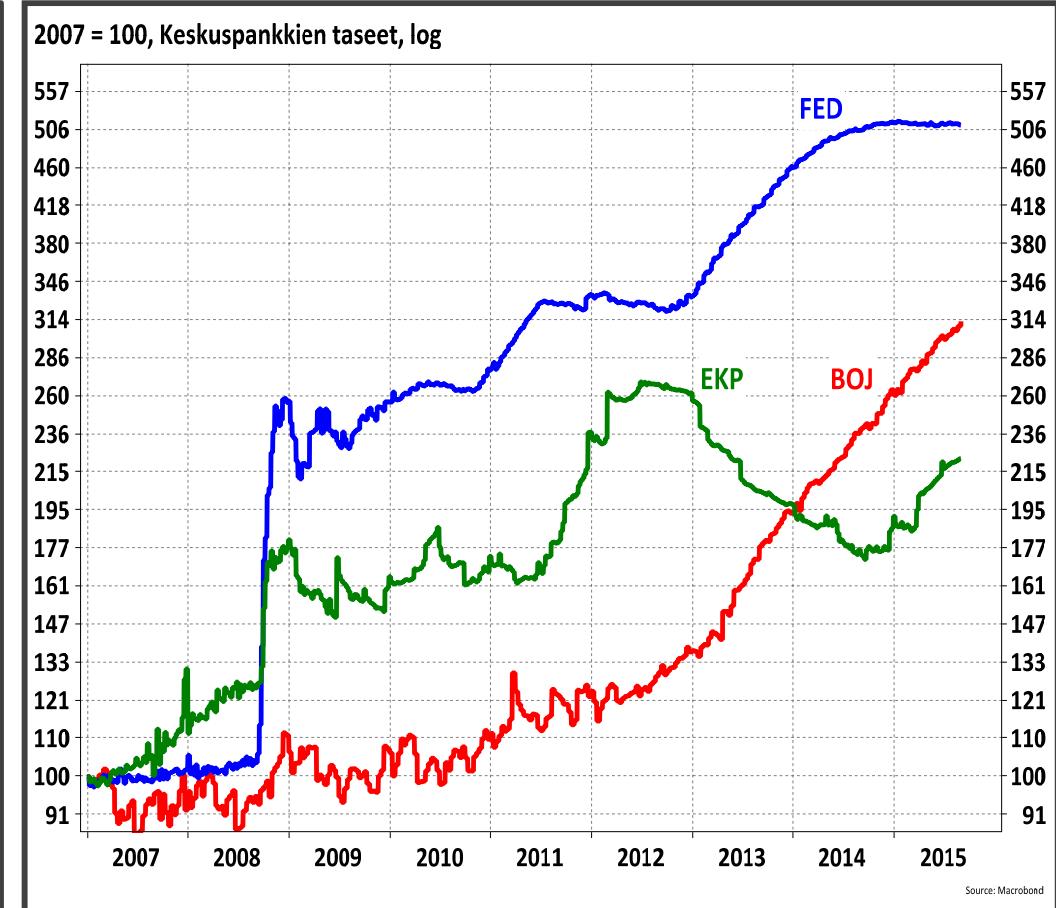
EKP:llä riittää töitä



Korot pysyvät nollilla



EKP jäljessä muita

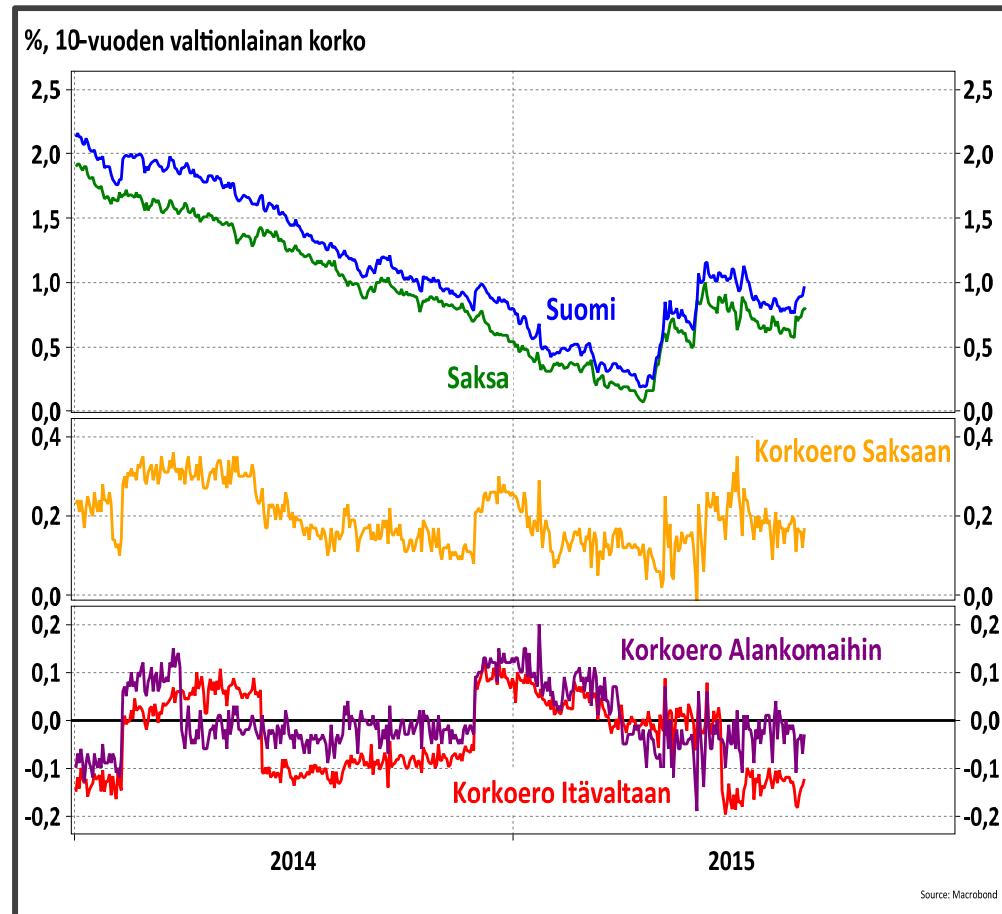
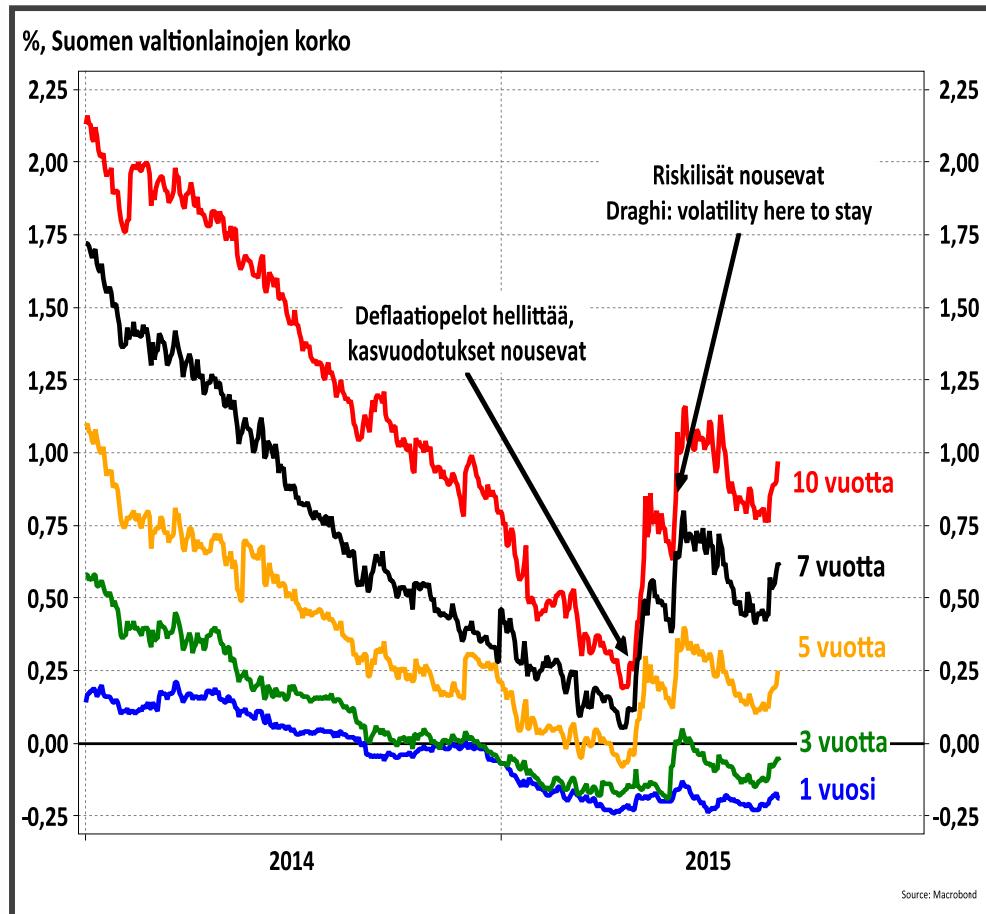


Pitkät korot heiluvat, lopulta ylös



HYPO

Pitkät korot laskussa, hetken Suomi sijoittajien suosiossa

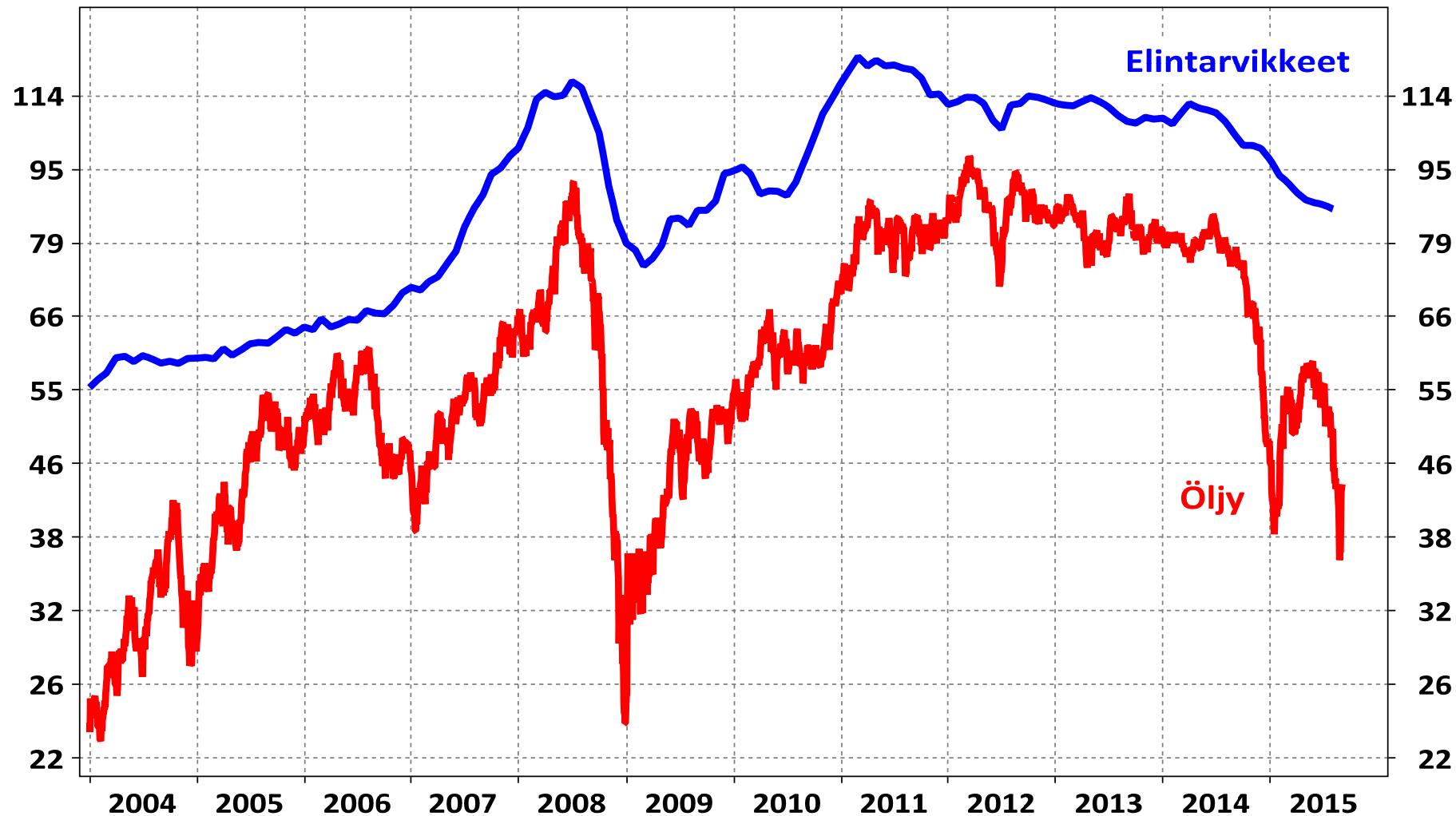


Raaka-aineiden hinnat valuvat



HYPO

Öljyn hinta EUR/tynnyri, elintarvikkeet (FAO) 2008 = 100, log



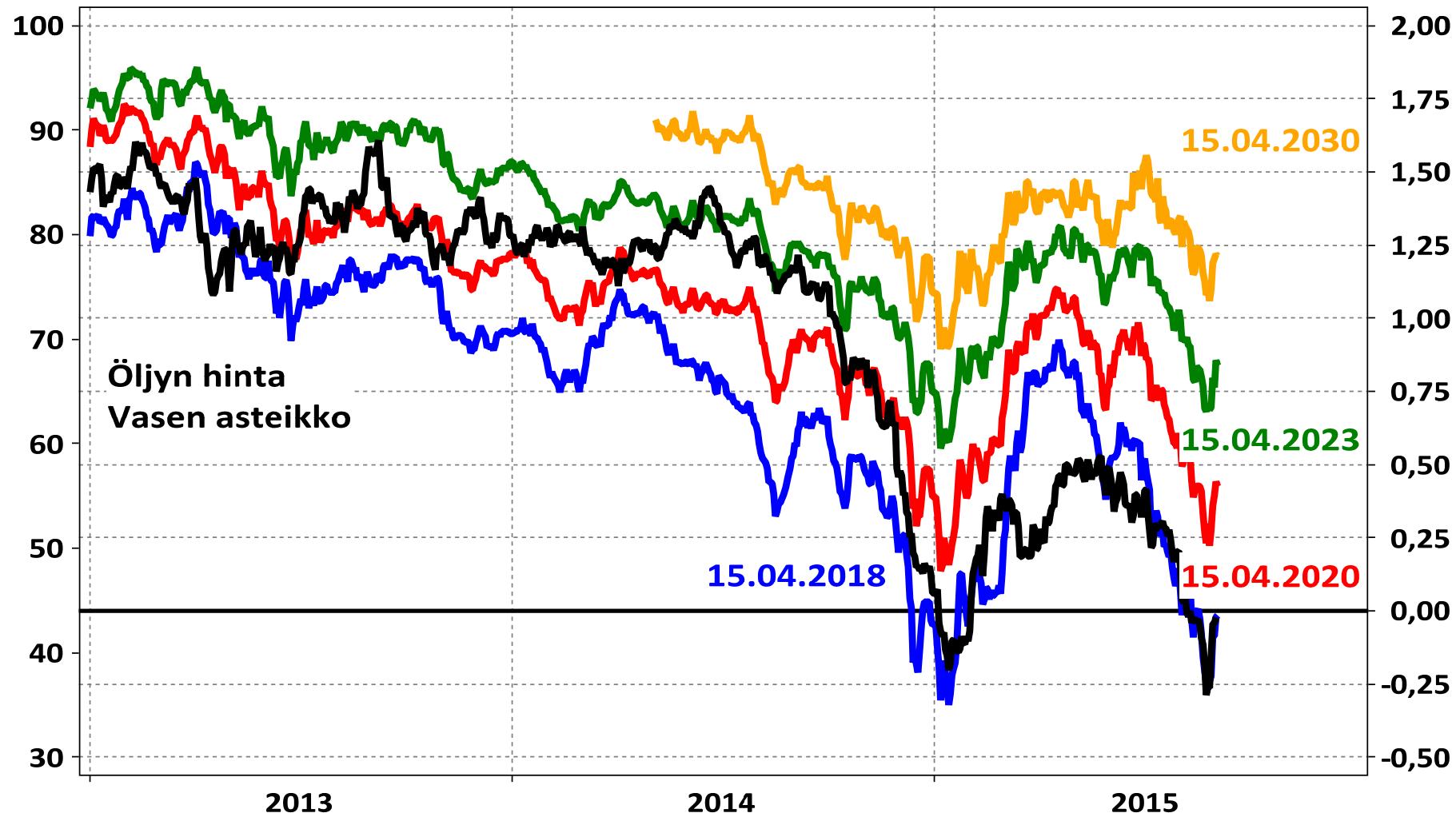
Source: Macrobond

Ölji vetää inflaatio-odotuksia alas



HYPO

%, inflaatio laskettuna Saksan inflaatioluojatuista valtionlainoista ja öljyn tynnyrihinta



Source: Macrobond

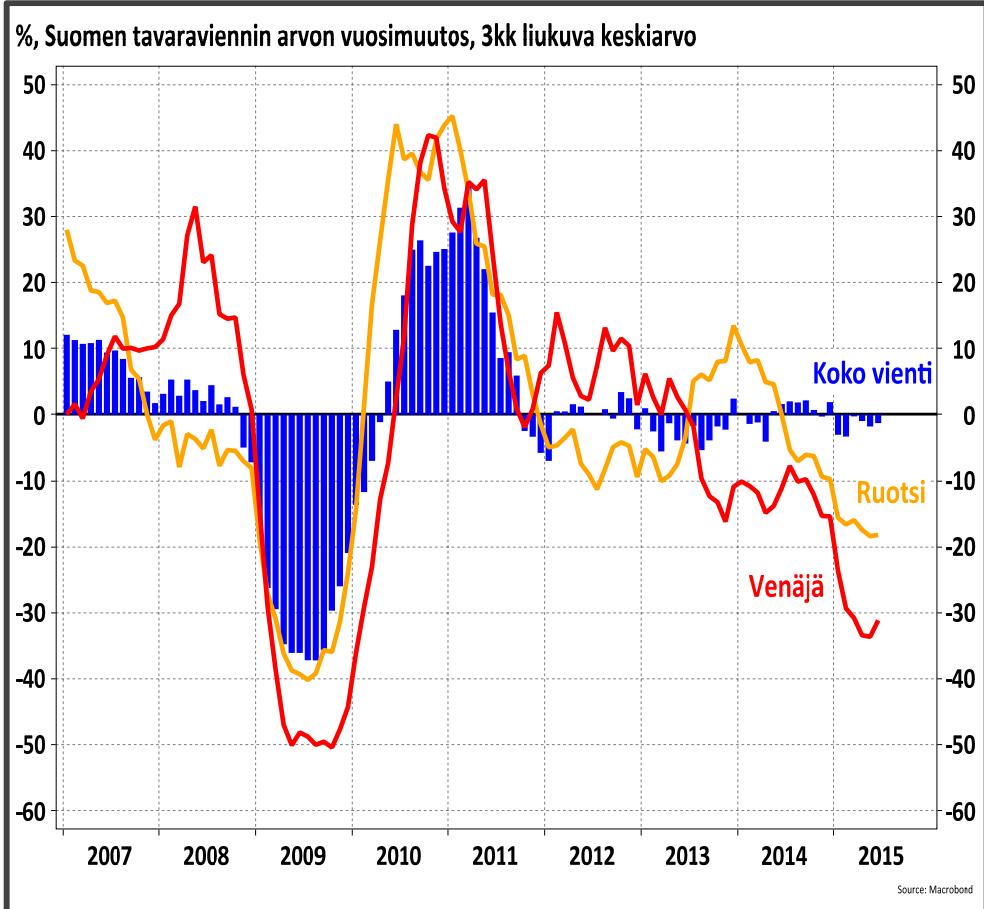
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Viennin pohjavire yhä positiivinen

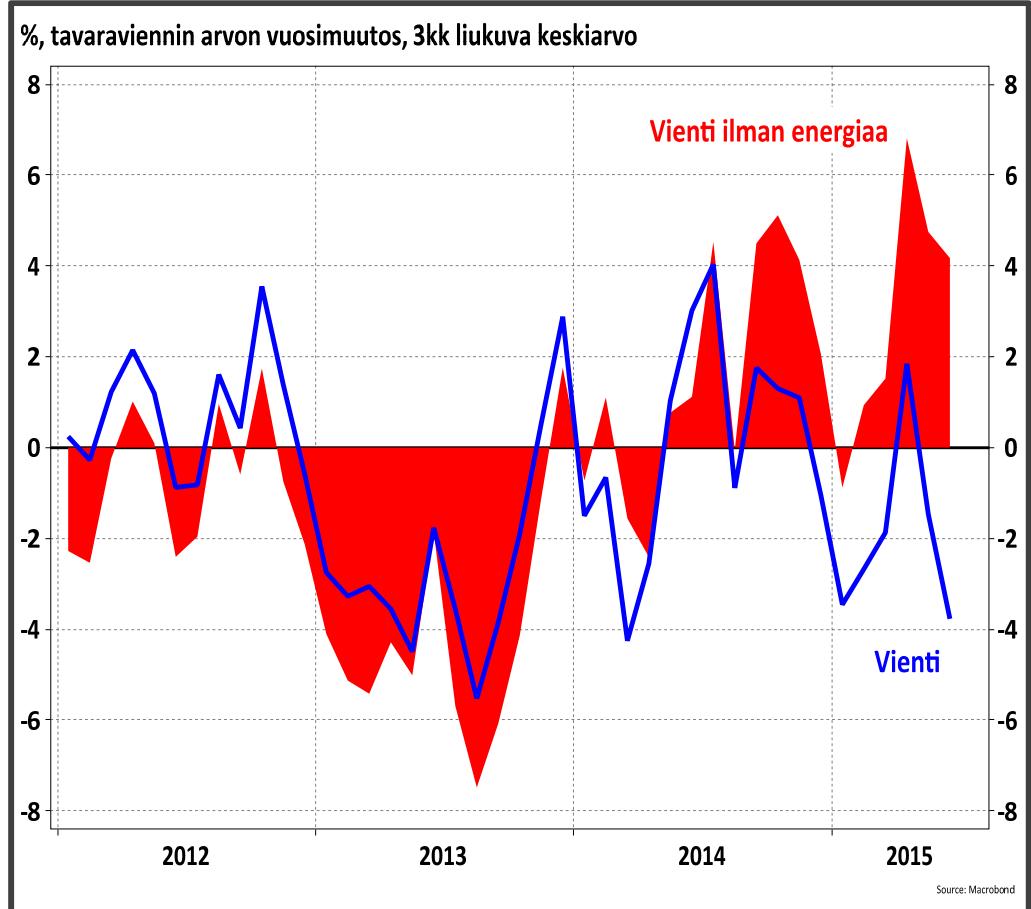


HYPO

Katseet naapureihin



Öljy leikkaa vientiä, ei kasvua



Agenda



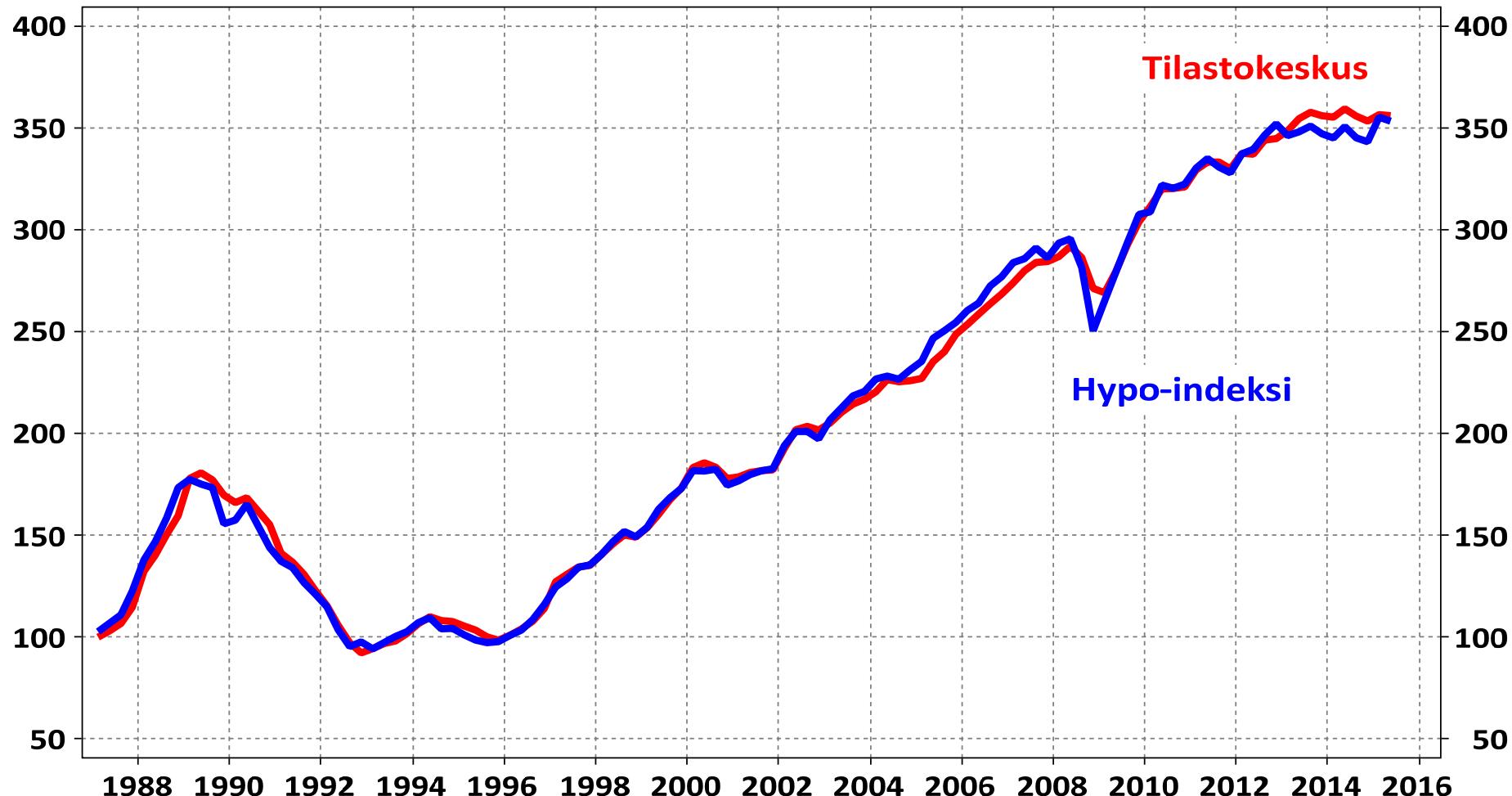
HYPO

- Kiina ravistelee markkinoita, euroalue yllättää vakaudella
 - Keskuspankkien reaktio (Fed, EKP, PBOC) keskeistä
 - Lyhyet korot naulattu nollille, inflaatio heiluttaa pitkiä korkoja
- Suomen näkymät vaisut, pinnan alla myös positiivista
- Hypon Asuntoindeksi kertoo markkinoiden suunnasta
 - Kysyntä kasvaa pk-seudulla ja Tampereella
 - Matalat korot ja patoutunut muuttotarve ylläpitävät aktiviteettia
- Asuntojen hinnat jäävät inflaatio- ja palkkakehityksestä
 - Ei kuplau...paitsi yksioissä?

Hypon Asuntoindeksi



1987 = 100 Tilastokeskus hintaindeksi ja **1987 = 102,7** Hypon Asuntoindeksi, pääkaupunkiseutu vanhat vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot



Source: Macrobond

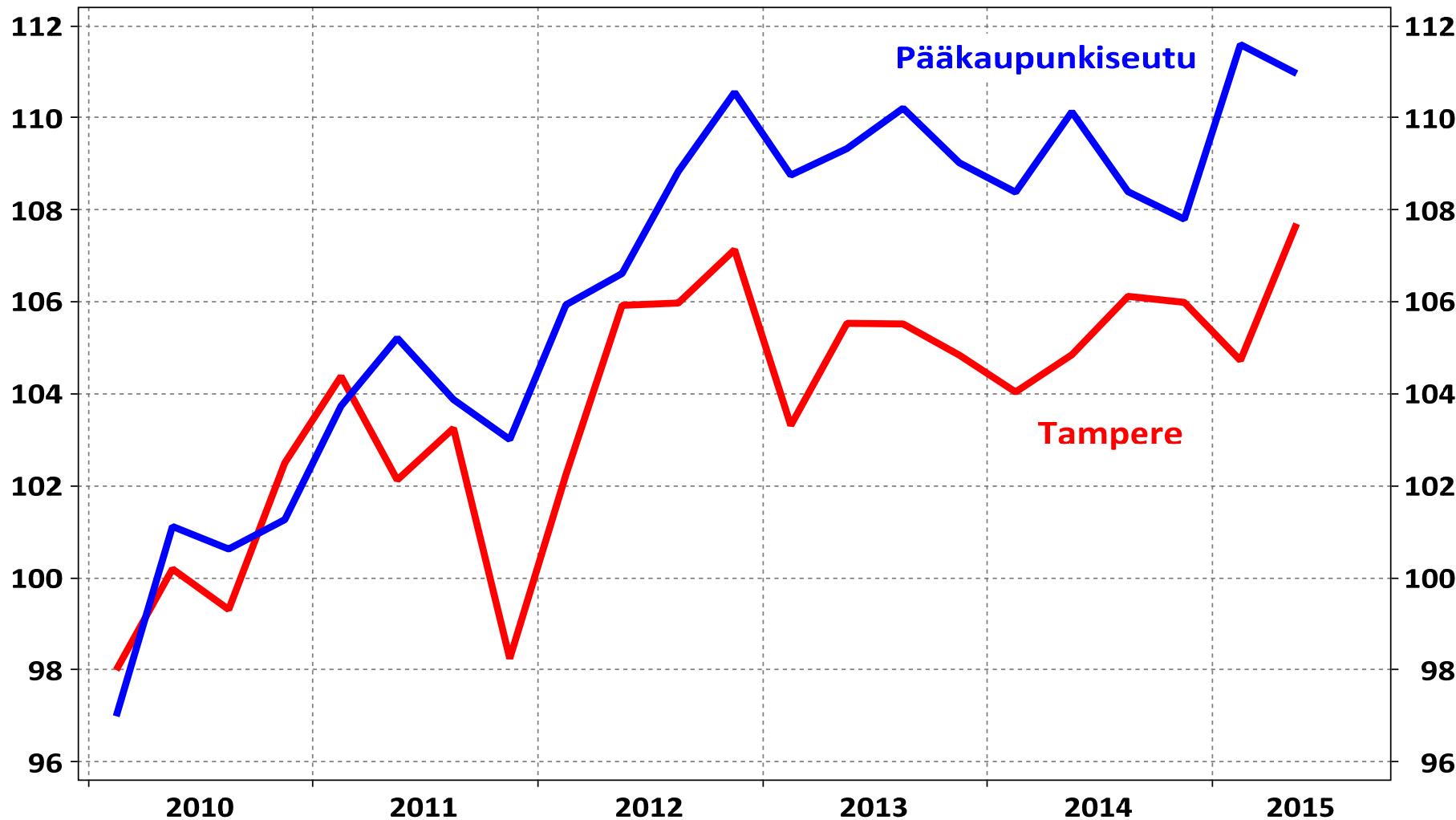
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Asuntojen kysyntä kohenee



HYPO

Hypon Asuntoindeksi 2010 = 100



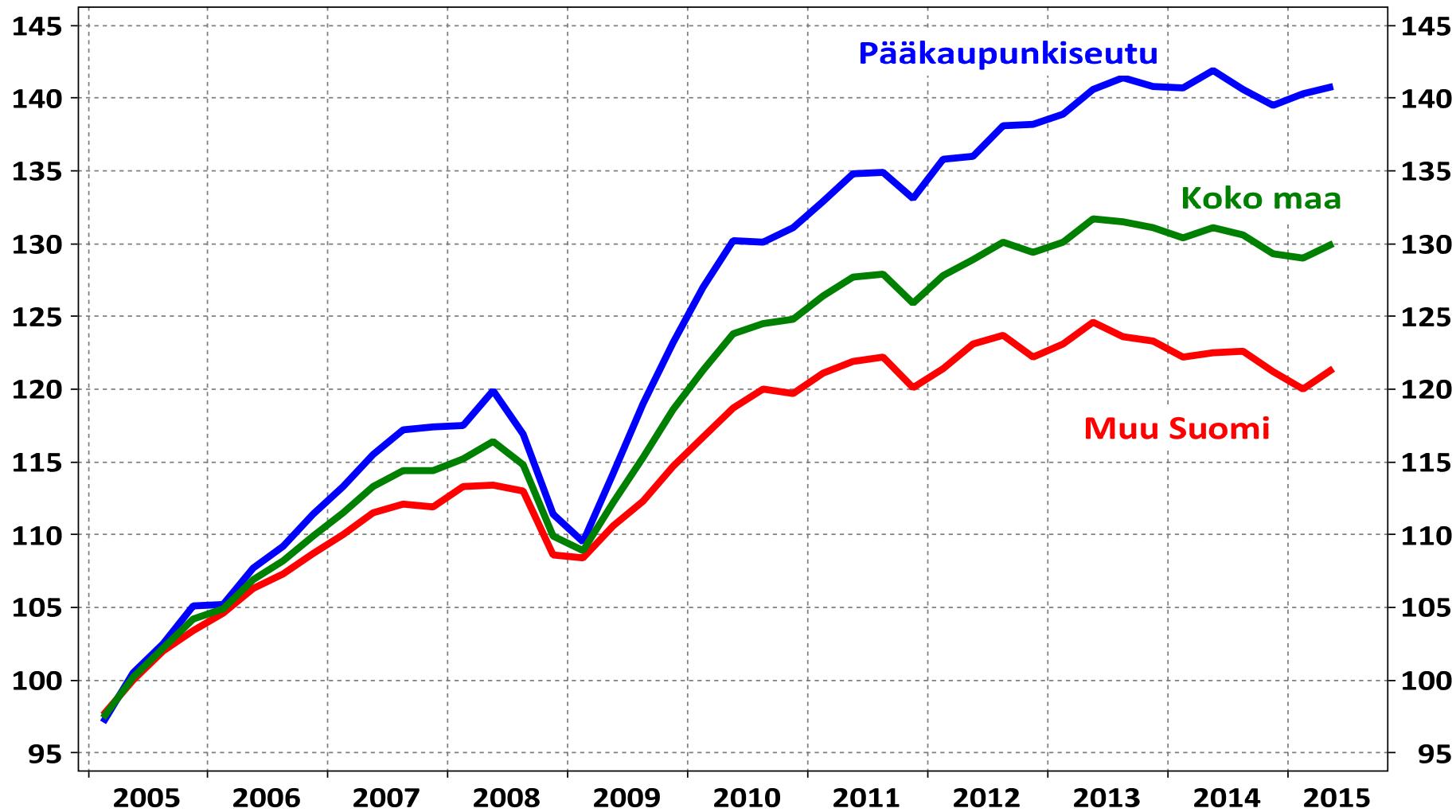
Source: Macrobond

SECURE WAY FOR BETTER LIVING.



Asuntojen hinnat nousuun?

2005 = 100, vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat



Source: Macrobond

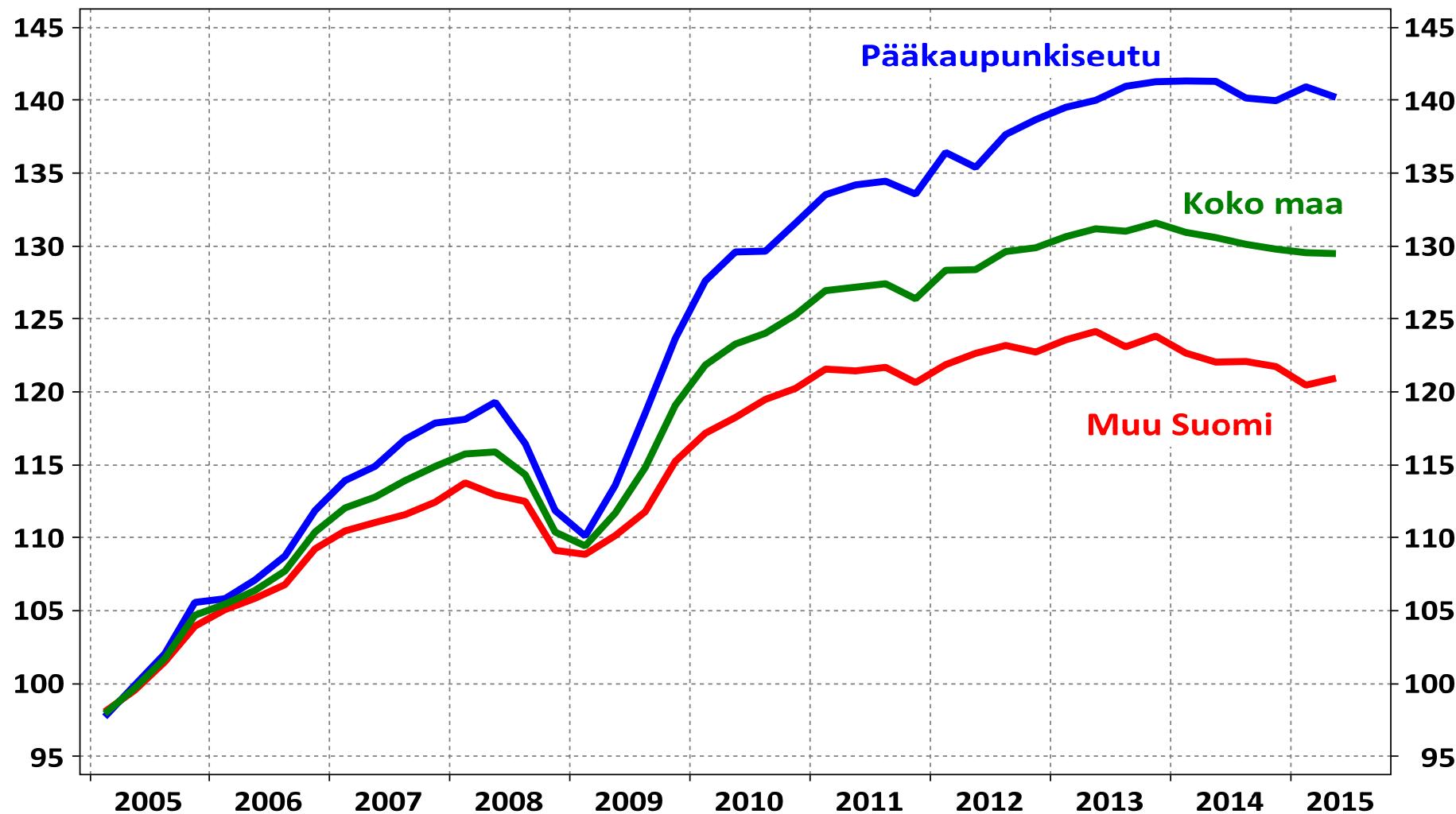
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Takana vain kausivaihtelu



HYPO

2005 = 100, vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat, kausitasoitettu



Source: Macrobond

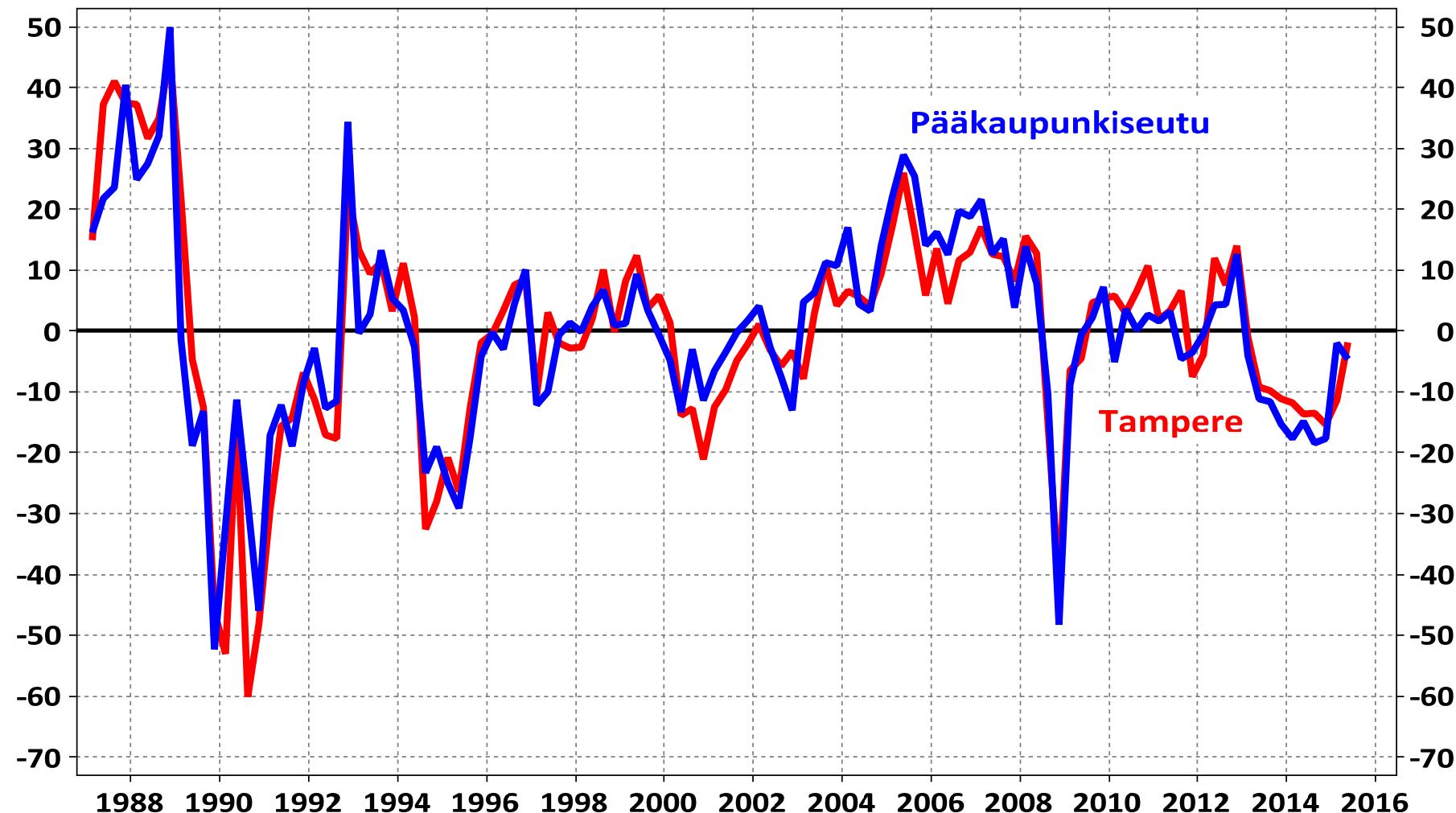
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Kauppamääät aidossa nousussa



HYPO

%, vanhojen vapaarahoitteisten kerrostalokauppojen määän poikkeama



Source: Macrobond

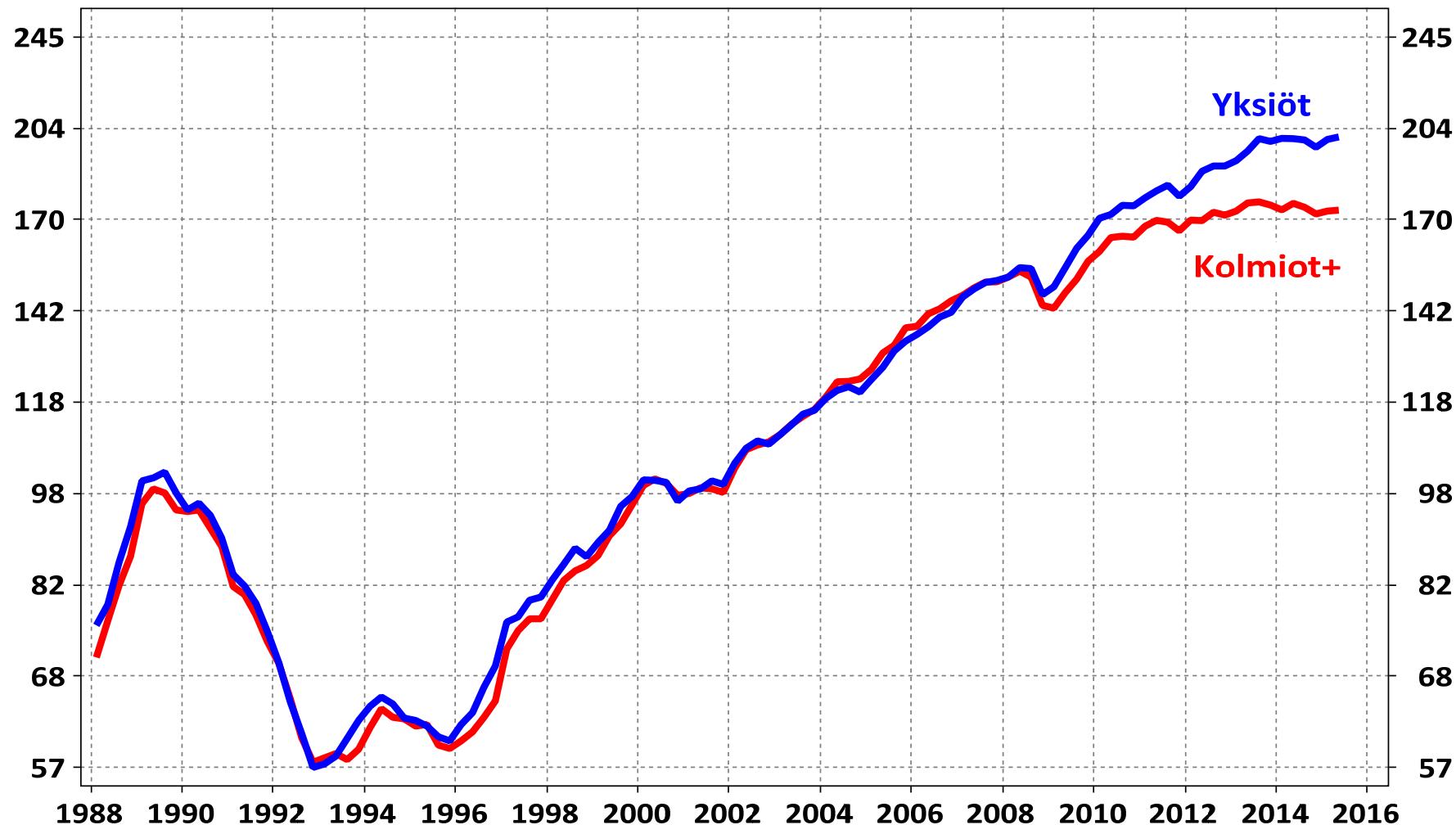
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.



HYPO

Yksiöiden hinnat omilla teillään

2000 = 100, hintaindeksi, kerrostalot



Source: Macrobond

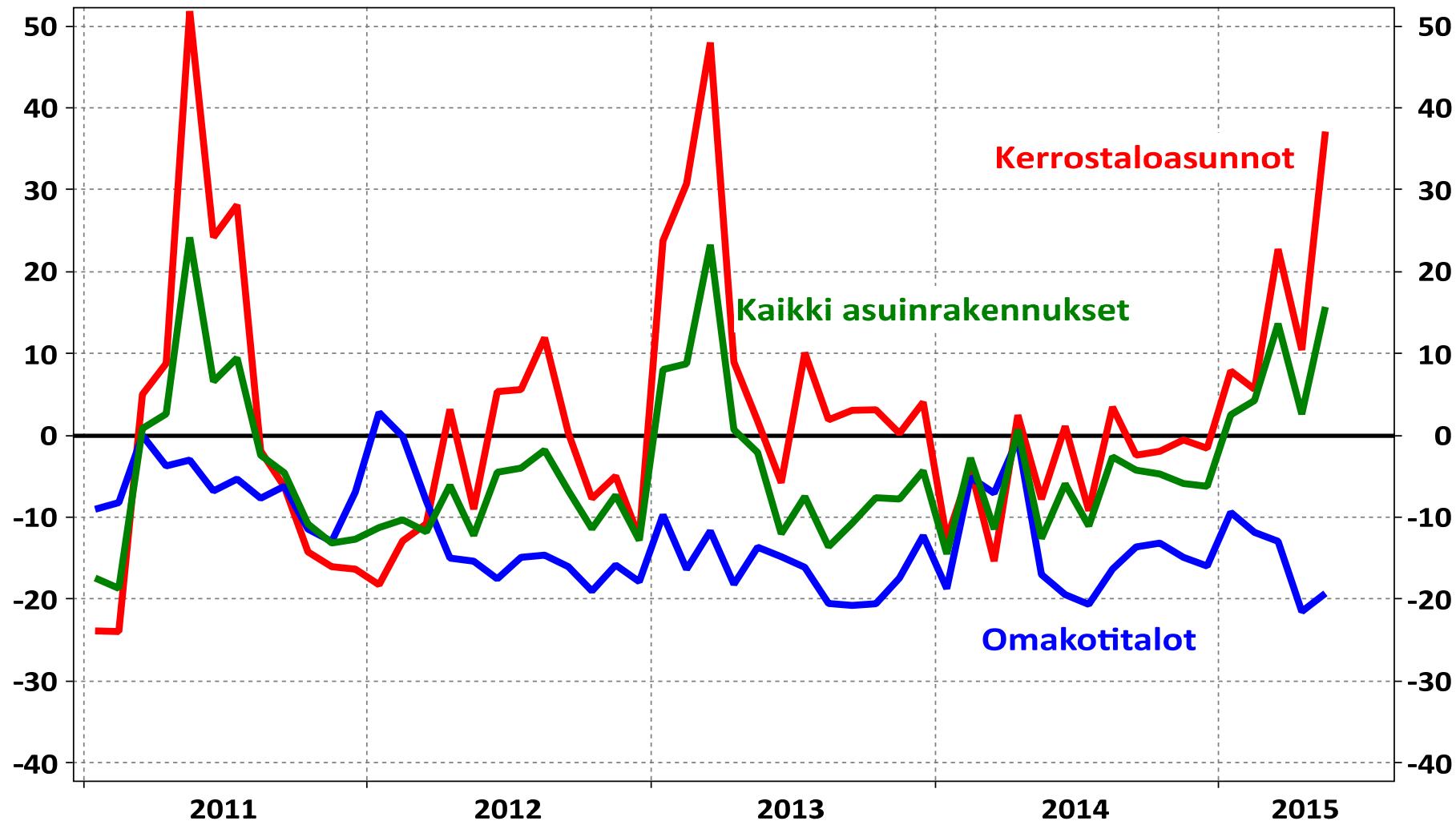
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Uudisrakentaminen yrittää sopeutua



HYPO

% vuosimuutos 3kk liukuva keskiarvo, aloitetut rakennukset



Source: Macrobond

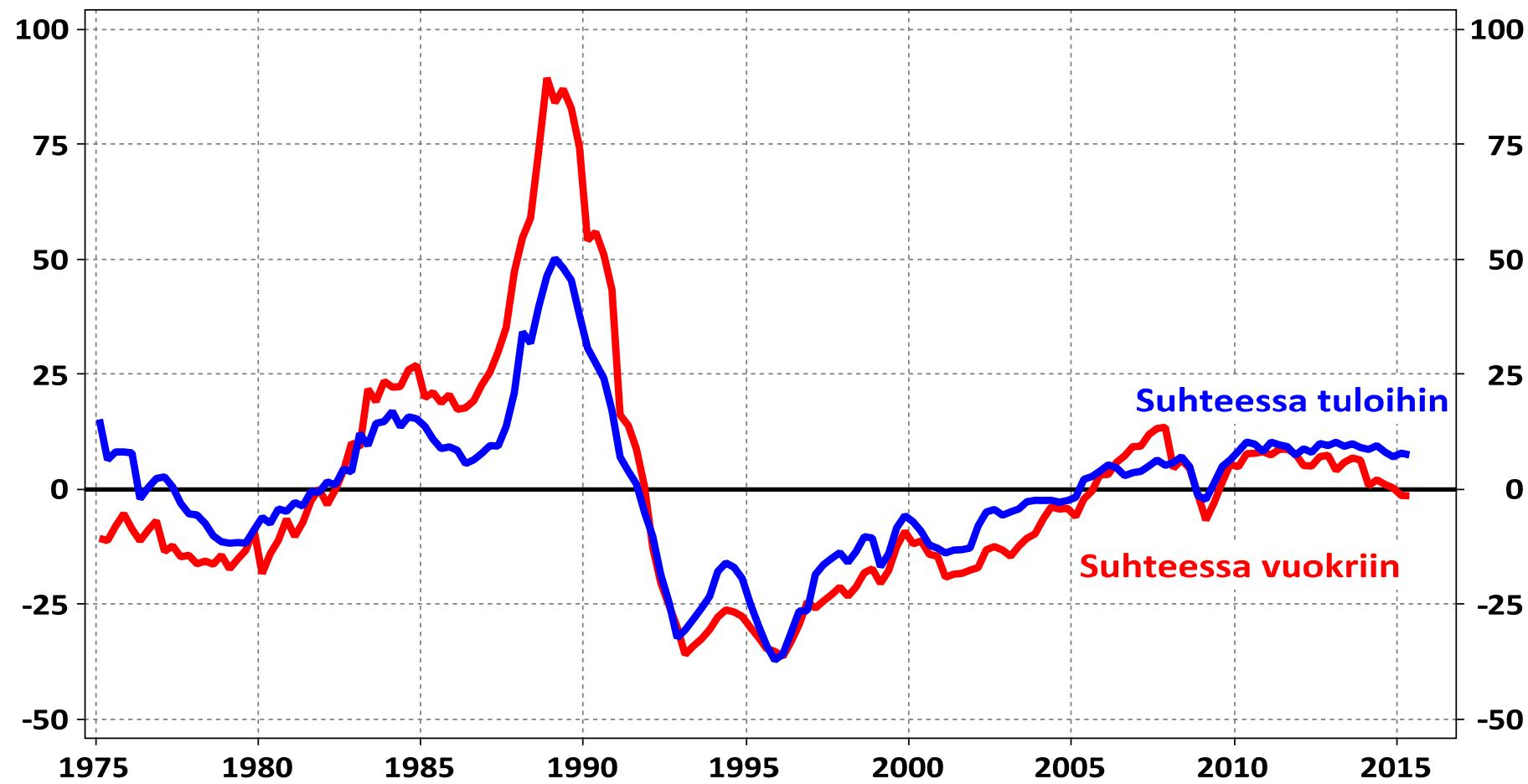
SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Ei kuplaa edes pk-seudulla



HYPO

% vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla suhteessa alueen kotitalouksien nettotuloihin tai alueen vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokriin. Lähde: Tilastokeskus ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen laskelmat



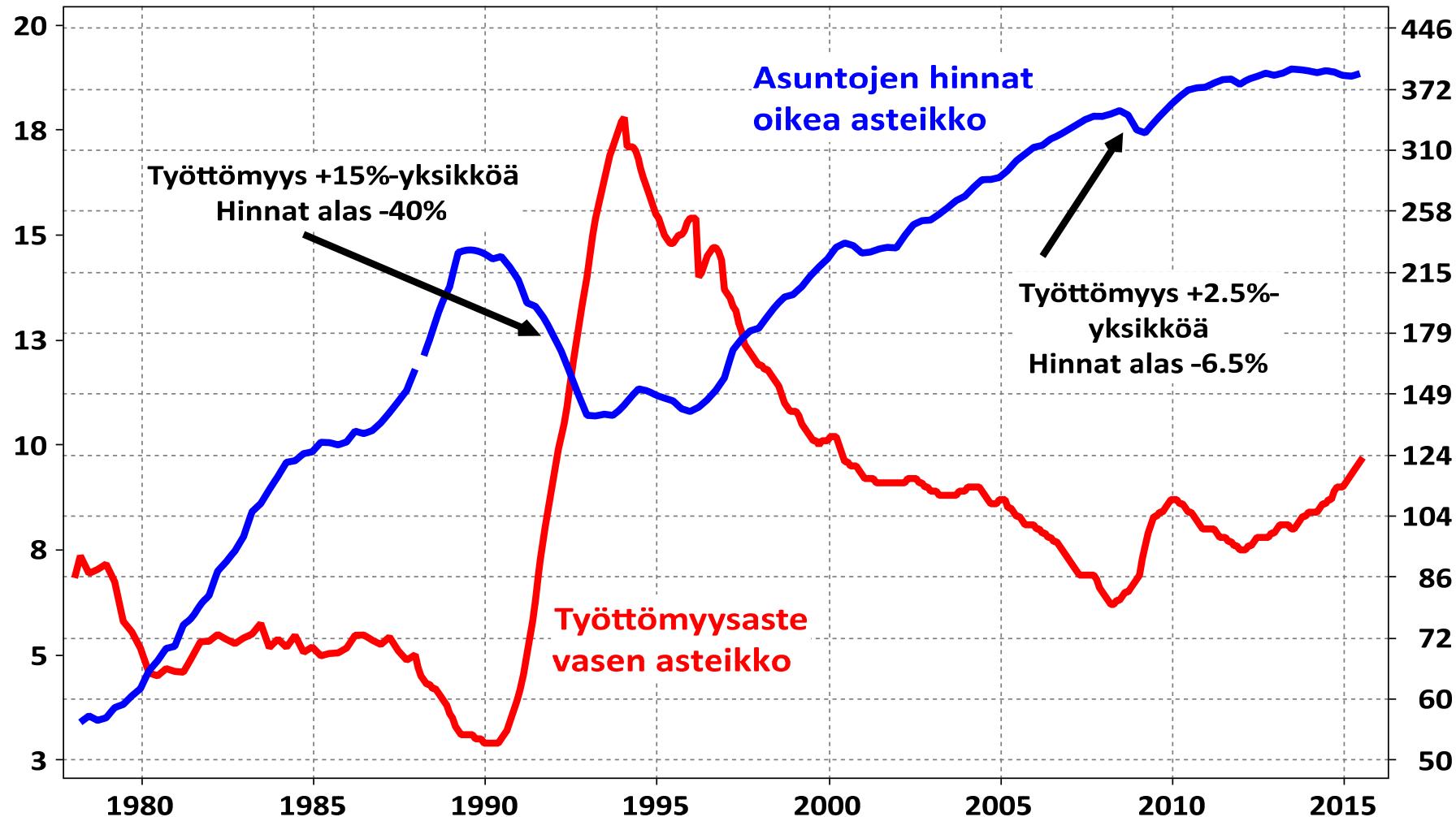
Source: Macrobond

SECURE WAY FOR BETTER LIVING.

Työttömyys iskee asuntokauppaan



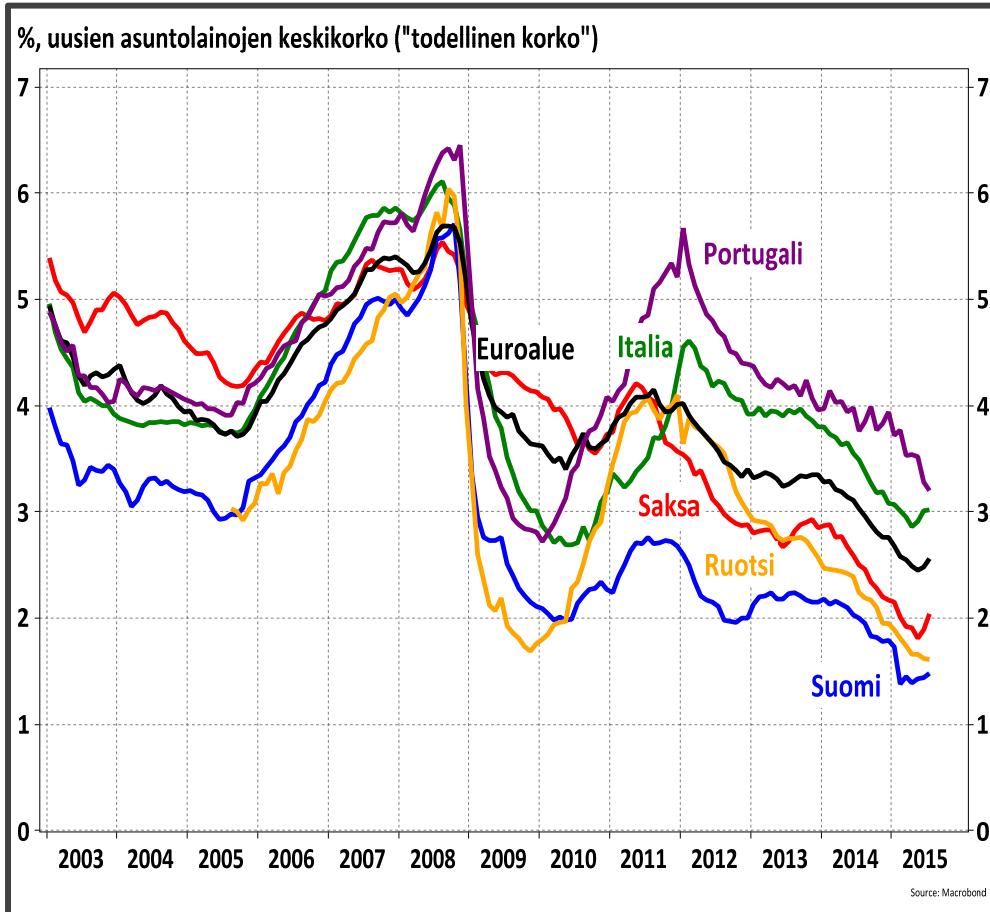
1983 = 100, Kerros- ja rivitaloasunnot, työttömyysaste



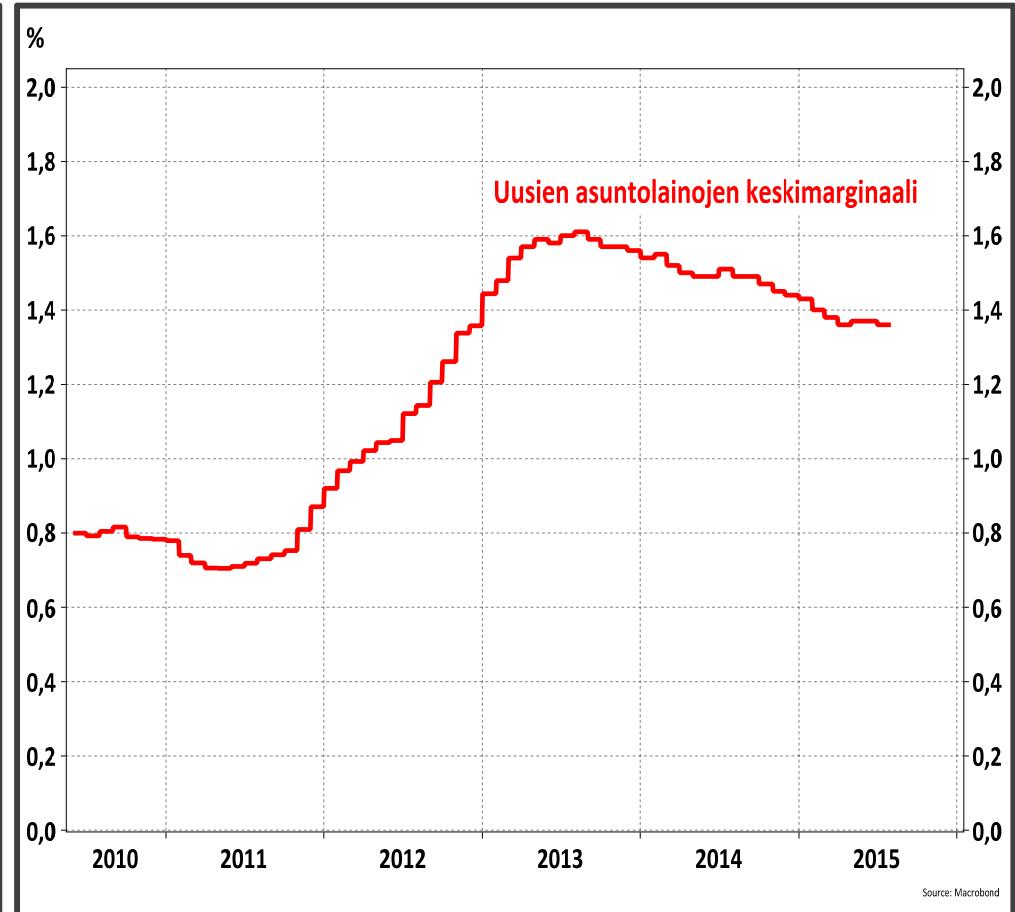
Korot laskussa



Suomessa laina halpaa



Marginaalit laskeneet



Vastuunrajoitus



HYPO

Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suosituksset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakkoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käytämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suosituksksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.