

Il presente documento costituisce un supplemento ai sensi dell'art. 16 della Legge tedesca sui prospetti per valori mobiliari (Wertpapierprospektgesetz) (il "**supplemento**") a due prospetti di base di Berlin Hyp AG: (i) il prospetto di base relativo a strumenti finanziari diversi dai titoli di capitale con il significato di cui all'art. 22, comma 6(4) del Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004, nella versione modificata (il "**Regolamento della Commissione**") e (ii) il prospetto di base relativo a Pfandbriefe (strumenti finanziari diversi dai titoli di capitale nel significato di cui all'art. 22, comma 6(3) del Regolamento) (collettivamente il "**prospetto di base**" o il "prospetto")

Supplemento al prospetto di base  
Datato 07 agosto 2014

Il presente supplemento è un'integrazione al prospetto di base del 21 marzo 2014 e deve essere letto unitamente allo stesso e al supplemento del 07 aprile 2014.

# Berlin Hyp

---

**Berlin Hyp AG**  
**Berlino, Repubblica Federale di Germania**

**€ 25.000.000.000**  
**Programma di offerta**  
(il "**Programma**")

La Berlin Hyp AG ("**Berlin Hyp**", "**Berlin Hyp AG**", la "**Banca**" o l'"**Emittente**" ha richiesto all'Autorità federale di vigilanza sui servizi finanziari (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*) (la "**BaFin**") nella sua veste di autorità competente ai sensi della Legge tedesca sui prospetti di valori mobiliari (*Wertpapierprospektgesetz*) (la "**WpPG**") di (i) approvare il presente supplemento e (ii) rilasciare alle autorità competenti nel Granducato di Lussemburgo, nel Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord, nella Repubblica d'Irlanda, nella Repubblica Italiana e nella Repubblica Austriaca un certificato di tale approvazione che attesti che il supplemento è stato redatto in conformità con la WpPG che recepisce la Direttiva Prospetto dell'UE nella legge tedesca (la "**notificazione**"). L'approvazione da parte della BaFin costituisce la decisione positiva in merito alla richiesta dell'Emittente relativa all'esame della completezza del supplemento, ivi incluse la coerenza e la comprensibilità delle informazioni fornite. L'Emittente può richiedere alla BaFin di rilasciare una notificazione alle autorità competenti in altri Stati membri all'interno dello Spazio Economico Europeo.

Il presente supplemento verrà pubblicato con le stesse modalità del prospetto di base in formato elettronico sul sito web dell'Emittente ([www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)). Il supplemento è valido per tutta la durata di validità del prospetto.

## **DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 5(4) DELLA LEGGE TEDESCA SUI PROSPETTI DI VALORI MOBILIARI (WERTPAPIERPROSPEKTGESETZ – WpPG)**

La Berlin Hyp AG, con la sua sede legale a Berlino, è l'unica responsabile delle informazioni fornite nel presente supplemento. Con la presente l'Emittente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, le informazioni contenute nel presente supplemento sono veritiere e che non sono state omesse circostanze rilevanti.

### **COMUNICAZIONE IMPORTANTE**

I concetti definiti o i significati altrimenti attribuiti nel prospetto di base hanno lo stesso significato se usati nel presente supplemento. Tutti i riferimenti alla Berlin-Hannoversche Hypothekenbank Aktiengesellschaft presenti nel prospetto (così integrato) devono essere letti e interpretati come riferiti a Berlin Hyp AG.

Il presente supplemento viene distribuito unitamente al prospetto di base.

L'Emittente conferma agli operatori che il prospetto di base (così integrato) contiene tutte le informazioni rilevanti nell'ambito del programma nonché dell'emissione e dell'offerta dei relativi strumenti finanziari e che le informazioni contenute sono accurate in tutti gli aspetti rilevanti e non sono fuorvianti; che tutte le opinioni e intenzioni espresse sono rilasciate in buona fede e basate su supposizioni ragionevoli; che non sussistono fatti, la cui omissione renderebbe fuorviante qualsiasi dichiarazione, sia basata su fatti che su opinioni, nel prospetto di base (così integrato) sotto qualsiasi aspetto rilevante; e che sono stati svolti tutti i controlli ragionevoli per accertare tutti i fatti e verificare l'accuratezza di tutte le dichiarazioni presenti.

Non sono state autorizzate persone al rilascio di informazioni non contenute nel prospetto di base o nel presente supplemento, o non coerenti con gli stessi, o di qualsiasi altra informazione fornita nell'ambito del programma e, qualora venissero fornite, tali informazioni non devono essere considerate come autorizzate dall'Emittente.

Il presente supplemento e il prospetto di base devono essere letti solo congiuntamente e insieme costituiscono due prospetti ai fini della Direttiva Prospetto e, per un'emissione particolare di una tranche di strumenti finanziari, devono essere letti unitamente a tutti i Final Terms (condizioni definitive) applicabili.

Fatto salvo quanto pubblicato nel presente supplemento e nel prospetto di base, non sono subentrati nuovi fattori significativi, errori o imprecisioni rilevanti relativamente alle informazioni contenute nel prospetto di base dalla sua pubblicazione.

**Gli investitori che hanno già deciso di acquistare o sottoscrivere gli strumenti finanziari prima della pubblicazione del supplemento hanno il diritto, esercitabile entro due giorni lavorativi dalla pubblicazione del supplemento, di disdire la loro accettazione nel caso in cui un nuovo fattore o un'imprecisione si verifichi prima della chiusura definitiva dell'offerta di tali strumenti al pubblico e della loro consegna, ai sensi dell'art. 16, comma 3 della Legge tedesca sui prospetti di valori mobiliari.**

**Tali nuovi fattori ai sensi dell'art. 16, comma 1 della Legge tedesca sui prospetti di valori mobiliari si sono verificati il**

- 1. 07 agosto 2014 con la pubblicazione della Relazione di gestione infrannuale non certificata unitamente al Bilancio infrannuale della Berlin Hyp AG per il periodo chiuso il 30 giugno 2014,**
- 2. 30 giugno 2014 e 01 agosto 2014 con modifiche riguardanti i Cover Assets Trustees e**
- 3. 29 maggio 2014 con la pubblicazione delle variazioni in negativo delle previsioni sul rating bancario di lungo termine di Moody's Investors Service, Ltd. ("Moody's").**

**Le revoke devono essere inviate alla Berlin Hyp AG, Budapester Str. 1, D-10787 Berlino.**

## Translation of the Interim Management Report into Italian - Non-committal version (versione non vincolante)

### I. Relazione di gestione infrannuale

Qui di seguito si illustra la Relazione di gestione infrannuale non certificata unitamente al Bilancio infrannuale della Berlin Hyp AG per il periodo fino al 30 giugno 2014. Le cifre di riferimento menzionate (6/12 del 2013, 30 giugno 2013 e 31 dicembre 2013) risultano dalla relazione del bilancio certificato 2013, che si può ricavare dal prospetto di base del 21 marzo 2014, e dalla relazione infrannuale non certificata del 30 giugno 2013, che si può ricavare dal secondo supplemento del 12 agosto 2013 al prospetto di base 2013.

#### Dati salienti della Berlin Hyp

|   | <b>01.01. – 30.06.2014</b> | <b>01.01. – 30.06.2013</b> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi (milioni di €) | 36,8                       | 53,3                       |
| Cost/income ratio (%)   | 49,5                       | 39,5                       |
| <b>Nuove operazioni</b>   | <b>01.01. – 30.06.2014</b> | <b>01.01. – 30.06.2013</b> |
| Operazioni di finanziamento immobiliare (mln €)                         | 1.841                      | 939                        |
|   | <b>30.06.2014</b>          | <b>31.12.2013</b>          |
| Somma di bilancio (mln €)   | 32.361                     | 33.367                     |
| Capitale proprio iscritto a bilancio (mln €)                            | 831                        | 831                        |
|   | <b>01.01. – 30.06.2014</b> | <b>01.01. – 30.06.2013</b> |
| Numero medio dipendenti   | 491                        | 389                        |

#### Condizioni generali

A livello congiunturale l'economia mondiale sta ancora proseguendo sul percorso di crescita intrapreso l'anno scorso. Se da un lato nei paesi emergenti la crescita sta progressivamente rallentando a causa dei capitali che avevano iniziato a defluire già nel secondo semestre 2013 e della riduzione del potenziale di crescita, dall'altro lato il trend di ripresa viene sostenuto dai grandi paesi industrializzati. Segnali positivi provengono, nonostante il rigido inverno, in particolare dagli Stati Uniti grazie all'indebolimento della politica di consolidamento e alla certezza nella pianificazione raggiunta nell'ambito della politica interna (accordo sul tetto del debito) nonché all'andamento positivo sul mercato del lavoro. Finora l'economia mondiale non ha risentito dei focolai delle crisi geopolitiche ad esempio in Ucraina e in Iraq.

Nell'area euro i tassi di crescita sono positivi, come del resto lo erano anche l'anno scorso. Tuttavia quella attuale è una crescita complessivamente contenuta, sostenuta soprattutto da Germania, Spagna e Belgio. In Polonia la congiuntura si è già rimessa robustamente in marcia e le previsioni per i prossimi anni sono decisamente positive. In Italia e Francia, però, si registra una stagnazione, mentre nei Paesi Bassi e Portogallo addirittura una retrocessione del prodotto interno lordo. La ripresa congiunturale nell'area euro nel suo complesso avanza solo lentamente ed è ben lungi dall'essere consolidata.

Grazie a un inverno mite in Germania, la crescita tedesca ha inaugurato il nuovo anno in forte ripresa. Anche se in seguito alla concentrazione di inizio dell'anno dovuta al tempo meteorologico il secondo trimestre è risultato più debole, la tendenza per il 2014 resta molto positiva. Gli investimenti in costruzioni e beni strumentali e i maggiori esborsi statali (p.es. pacchetto pensionistico, assegni familiari, aumento dell'importo minimo esente dall'imposta sul reddito) contribuiscono tanto quanto l'incremento dei consumi privati. Questi ultimi hanno beneficiato di una ripresa ininterrotta sul mercato del lavoro e di un calo del tasso di risparmio a causa della politica dei tassi bassi.

Gli Stati Uniti hanno iniziato a ridurre le misure di quantitative easing. La FED ridurrà gradualmente gli acquisti di titoli fino ad azzerarli in autunno e per il 2015 si parla addirittura di un rialzo dei tassi. Le temute reazioni volatili sul mercato dei capitali invece non si sono viste. La BCE, al contrario, prosegue ulteriormente nella sua politica monetaria espansiva, come ipotizzato nella relazione sulle prospettive del 31 dicembre 2013. L'inflazione bassa e in ulteriore calo e l'elargizione del credito a rilento - soprattutto nei paesi meridionali dell'UE - hanno indotto la BCE il 5 giugno 2014 a tagliare i tassi allo 0,15% e a introdurre, per la prima volta nella storia, il tasso negativo del -0,1 per i depositi overnight. Inoltre è stata sospesa la sterilizzazione del programma di acquisto di obbligazioni SMP e introdotto un programma di rifinanziamento di crediti mirati di lungo termine (TLTRO). Per gli istituti di credito non si prevede pertanto nemmeno per il 2014 un allentamento della pressione nella fascia dei tassi bassi, che continuerà a penalizzare la loro situazione reddituale. In mancanza di alternative d'investimento e di una maggiore propensione al rischio degli investitori, gli indici azionari sono saliti a nuovi massimi, mentre si sono nuovamente ridotti gli spread tra i titoli di Stato dell'Europa core e gli Stati periferici. Dopo l'approvazione della Bank Resolution and Recovery Directive (BRRD) da parte del Parlamento europeo in aprile, le agenzie di rating hanno assegnato un outlook negativo ai rating di numerose banche europee. La direttiva regola i futuri meccanismi di bail-in.

A livello normativo l'attenzione degli istituti finanziari è ancora puntata sul Comprehensive Assessment della BCE. In ottobre 2014 sono attesi i risultati delle ricerche di valutazione dei rischi, dell'esame dei bilanci e degli stress test, che tengono vincolate elevate capacità negli istituti interessati, prima che la BCE assuma le funzioni di vigilanza nell'ambito del meccanismo di vigilanza unitario (Single Supervisory Mechanism). Inoltre le banche proseguiranno l'implementazione delle disposizioni normative degli ultimi tre mesi, come ad esempio il Capital Requirements Regulation (CRR) e la Capital Requirements Directive IV (CRD IV) nonché il quarto emendamento MaRisk.

La tendenza al rialzo dei prezzi degli immobili in Germania sta proseguendo anche nel 2014. Le cause sono da ricondurre all'ininterrotta fase di tassi bassi, che comporta al contempo sia costi di rifinanziamento vantaggiosi, che la mancanza di alternative d'investimento a causa dei ridotti rendimenti dei titoli di Stato e dei titoli del mercato monetario, nonché una maggiore allocazione di capitale verso l'Europa "core". Anche fattori macroeconomici, come la congiuntura, i consumi e il livello dell'occupazione, hanno effetti vantaggiosi. Sia gli investitori che i risparmiatori privati sono quindi fortemente interessati alla classe di asset degli immobili, cui si contrappone tuttavia un'offerta limitata.

Negli ultimi tempi si sono moltiplicati pertanto gli avvertimenti della Bundesbank e della BCE in merito a un surriscaldamento del mercato e alla formazione di una bolla speculativa. Questi avvertimenti vanno tuttavia ridimensionati: se da un lato è vero che l'eccesso di domanda in città/regioni demograficamente vantaggiose e per immobili di prima scelta e la tendenza degli investitori a optare per zone di serie B in cambio di un profilo di rischio-rendimento leggermente più elevato, spingono a un rialzo dei prezzi costante seppur lievemente ridotto rispetto al 2013, dall'altro lato questa analisi isolata dei prezzi non permette di dedurre la formazione di una bolla speculativa. Infatti, a differenza degli Stati Uniti o della Spagna di prima dello scoppio delle loro crisi immobiliari, i finanziatori immobiliari tedeschi richiedono garanzie elevate e un impiego congruo del capitale proprio. Inoltre, i crediti vengono concordati con lunghi periodi vincolati a tasso fisso soprattutto con gli investitori privati. Per quanto riguarda gli immobili residenziali, uno studio ha dimostrato ad esempio che il livello dei prezzi per questo tipo di immobili, che finora registrava i tassi di crescita più forti, è tuttora inferiore al livello degli anni '90 rapportato al reddito annuo pro capite. A causa delle loro eccedenze di liquidità alcuni investitori finanziano le transazioni addirittura al 100%. Le ricerche dimostrano inoltre che non si tratta di un fenomeno capillare. Fattori economici e demografici sostenibili nonché la situazione dell'offerta sono quindi i propulsori del perdurante movimento al rialzo.

Nel 2013 i rendimenti complessivi (inclusi aumenti di valore) nel mercato immobiliare tedesco dovrebbero aver raggiunto il livello massimo in tutti i segmenti, ma nei prossimi anni si prevede un

calo tendenziale. Mentre gli immobili residenziali come asset class dovranno cedere il loro posto di spicco e anche gli immobili per uffici registreranno forti flessioni dei rendimenti, per gli immobili industriali si profila solo una flessione moderata, ma sufficiente in prospettiva per riposizionarli al vertice. Questa tendenza è stata confermata anche da uno studio della Berlin Hyp del 2013, che metteva in luce il segmento degli immobili industriali, e in particolare degli immobili logistici. Non sorprende pertanto il raddoppio dei volumi delle transazioni degli immobili logistici nel primo trimestre 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Complessivamente il cash-flow degli investimenti assumerà sempre più importanza con il raggiungimento di livelli dei prezzi sempre più elevati e con i conseguenti minori potenziali di aumenti di capitale. Alla luce di quanto sopra, negli ultimi tempi gli operatori hanno iniziato a spostare sempre più il loro focus. Anche posizioni interessanti con lunghi contratti di locazione, e quindi anche buoni redditi e ben quantificabili esternamente al ristretto segmento core, continuano a godere di un elevato interesse da parte degli investitori.

### **Andamento degli affari**

Il primo semestre 2014 ha registrato ancora un buon livello reddituale. Tenendo conto della complicata situazione generale – basti pensare alla fase persistente di bassi tassi, alla situazione normativa in continuo cambiamento, alle spese sostenute in seguito all'Asset Quality Review della BCE e all'ulteriore ristrutturazione della Berlin Hyp come partner del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio – la Banca si ritiene soddisfatta dell'andamento commerciale dei primi sei mesi.

Malgrado l'aspra competizione sul mercato dei finanziamenti, la Berlin Hyp ha consolidato la sua posizione tra gli operatori leader nei finanziamenti di immobili. Il volume di nuove operazioni nel primo semestre 2014 ammonta a € 1.841 mln incluse le proroghe realizzate. Confidiamo di poter proseguire questa tendenza nello sviluppo delle nuove operazioni nel corso dell'anno. Tuttavia, considerando l'ottimo sviluppo delle nuove operazioni nel secondo semestre 2013, raggiungere il livello dell'esercizio precedente rimane ancora un obiettivo molto ambizioso.

Nonostante i tassi ancora bassi con un curva strutturale piatta, i margini stabili dell'attività core e le ridotte spese di rifinanziamento hanno migliorato il margine d'interesse.

Sull'andamento degli affari hanno pesato anche le sfide illustrate nelle previsioni della relazione sulla gestione del 2013. Tali sfide consistevano nel riposizionamento progressivo e consolidante della Berlin Hyp come partner del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio per i finanziamenti di immobili commerciali, inclusi l'ulteriore sviluppo e l'introduzione di nuovi prodotti.

Inoltre è stato coerentemente portato avanti il processo di autonomia della Berlin Hyp in seno al Gruppo Landesbank Berlin. Oltre agli adeguamenti strutturali ormai ampiamente conclusi, il trasferimento dei portafogli svoltosi nel 2014 come pianificato tra la Berlin Hyp e la Landesbank Berlin ha fatto salire il volume dei mutui ipotecari. Gli oneri – soprattutto quelli dovuti a un netto aumento di dipendenti del Gruppo e per i progetti già avviati nel 2013 – sono stati registrati nei costi operativi. Il cost-income ratio è sensibilmente aumentato in linea con le attese.

Anche gli accantonamenti per rischi sono aumentati secondo le previsioni rispetto al basso livello dello stesso periodo dell'anno precedente. L'aumento è stato però limitato dall'andamento ancora positivo del contesto economico.

### **Situazione reddituale**

#### **Margine d'interesse aumentato**

Il margine di interessi e commissioni è salito rispetto all'anno precedente da € 97,4 mln a € 119,1 mln.

Il margine d'interesse è aumentato rispetto al valore dell'anno precedente di € 20,7 mln a € 108,6 mln. Questo incremento va ricondotto ai maggiori proventi da interessi in seguito all'ampliamento delle operazioni di finanziamento immobiliare e alle minori spese di rifinanziamento.

Il margine di commissioni di € 10,5 mln è leggermente superiore al livello dell'anno precedente (2013: € 9,5 mln).

### **Costi operativi influenzati da misure straordinarie**

I costi operativi si compongono delle spese per il personale, dalle altre spese amministrative e dagli ammortamenti su immobilizzazioni materiali e ammortamenti di beni immateriali e sono complessivamente aumentati di € 20,2 mln a € 58,2 mln rispetto al valore di riferimento dell'esercizio precedente.

Le spese per il personale sono salite da € 21,1 mln a € 31,4 mln. Questo risultato deriva in misura uguale dalla crescita dei dipendenti del Gruppo e da adeguamenti di parametri e tassi d'interesse negli impegni per oneri previdenziali.

Le altre spese amministrative sono cresciute di € 10,1 mln a € 24,9 mln. Questo aumento atteso riguarda in particolare le spese per attrezzature informatiche e di competenze di consulenza. Nel corso del processo di autonomia della Berlin Hyp e dell'ampliamento della gamma di prodotti, queste spese per progetti già avviati nell'esercizio precedente includono in gran parte effetti straordinari.

### **Altri proventi e oneri netti**

Per i primi sei mesi la Banca evidenzia una voce per altri proventi e oneri netti per un importo di € -1,6 mln (2013: € -1,0 mln). Questa voce comprende sostanzialmente i costi per la capitalizzazione progressiva del fondo pensioni, il risultato della valutazione di valute estere e gli oneri per l'accordo di dettaglio concluso con il Land Berlino nel 2001. La smobilizzazione di riserve ha effetti contrari.

### **Cost-income ratio aumentato**

Il cost-income ratio è peggiorato in linea con le attese. Rispetto ai costi operativi decisamente aumentati, il margine di interessi e commissioni e gli altri proventi e oneri netti sono cresciuti solo di poco. Di conseguenza il cost-income ratio, che mette in relazione i costi operativi e il margine di interessi e commissioni compresi gli altri proventi e oneri netti, è aumentato come previsto del 39,5% (rispetto ai valori dell'esercizio precedente) al 49,5%. Con la conclusione del progetto di ristrutturazione della Berlin Hyp e in particolare del trasferimento dei portafogli di credito, il primo semestre 2015 sarà ancora oberato da spese, ma il cost-income ratio del 2015 dovrebbe migliorare. In prospettiva prevediamo per il 2016 un'ulteriore riduzione del cost-income ratio.

### **Accantonamenti per rischi aumentati**

Nel primo semestre la Banca ha registrato accantonamenti per rischi per un importo totale di € 22,5 mln (2013: 5,1 mln) tenendo conto della formazione delle riserve di cui all'art. 340f del Codice commerciale tedesco (HGB). Gli accantonamenti per rischi sono cresciuti in linea con le attese. Il buon quadro economico generale unitamente alla gestione attiva del rischio hanno avuto un effetto di contenimento. L'adduzione a riserve della copertura del rischio per le operazioni di credito, tenendo conto delle riserve di cui all'art. 340f del Codice commerciale tedesco, ammonta a € 19,8 mln (2013: scioglimento € 6,7 mln). Dalla valutazione della consistenza titoli, tenendo conto delle riserve di cui all'art. 340f del Codice commerciale tedesco, risultano oneri per un importo di € 2,7 mln rispetto a € 11,8 mln dello stesso periodo dell'anno precedente. Qui si riflettono sostanzialmente le oscillazioni temporanee dovute ai tassi di valori di mercato dei titoli obbligazionari categorizzati come riserva di liquidità.

### **Risultato di attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni in pari**

Il risultato delle attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni per un importo di € 1,8 mln (2013: € 2,4 mln) è determinato sostanzialmente da rivalutazioni, come nell'esercizio precedente.

### **Fondo di ristrutturazione (tassa sulle banche)**

Per l'adduzione al fondo di ristrutturazione per istituti di credito (tassa sulle banche) nei primi sei mesi sono stati impiegati € 3,2 mln (2013: € 3,3 mln).

### **Oneri straordinari al livello dell'esercizio precedente**

Al 30 giugno 2014 gli oneri straordinari ammontano a € 1,1 mln analogamente all'esercizio precedente. Questo risultato è dovuto esclusivamente alla rideterminazione del valore del fondo pensioni nel quadro della prima applicazione della Legge sulla modernizzazione del bilancio. L'effetto della prima applicazione viene distribuito a livello di costo lungo più anni e registrato negli oneri straordinari.

### **Risultato prima delle imposte in calo**

La Banca presenta un risultato prima delle imposte di € 34,2 mln (2013: € 51,2 mln) e pertanto leggermente superiore al risultato d'esercizio pro quota, atteso in calo a causa della ristrutturazione

del Gruppo. Insieme alla flessione del risultato prima delle imposte è diminuita anche la redditività del capitale proprio sul capitale di bilancio medio ai sensi del Codice commerciale tedesco, e precisamente dal 13,8% al 31 dicembre 2013 al 7,9%. È in corso un contratto di trasferimento profitti e perdite con la Landesbank Berlin AG, Berlino.

### **Situazione patrimoniale**

Il totale di bilancio si è ridotto nei primi sei mesi di € 1,0 mld a € 32,4 mld. La Banca ha però aumentato le consistenze dei crediti nel settore dei mutui ipotecari di € 0,6 mld portandole a € 18,2 mld (31 dicembre 2013: € 17,6 mld). Oltre alle nuove operazioni questo aumento va ricondotto al trasferimento dei portafogli iniziato tra la Berlin Hyp e Landesbank Berlin AG.

Le consistenze di titoli obbligazionari a reddito fisso è diminuito in seguito a scadenze e vendite da € 9,6 mld a € 8,7 mld.

Sul fronte del passivo i debiti verso istituti di credito nel periodo di riferimento sono diminuiti di € 2,3 mld a € 9,1 mld. L'entità delle obbligazioni garantite è aumentata di € 1,3 mld a € 13,8 mld grazie a nuove emissioni. Le consistenze dei debiti postergati sono aumentate di € 0,1 mld a 0,5 mld.

### **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto della Berlin Hyp in chiusura di semestre è rimasto invariato a € 830,9 mln e contiene un avanzo portato a nuovo di € 2,2 mln. Inoltre sono disponibili € 33,0 mln sotto forma di una riserva ai sensi dell'art. 340g del Codice commerciale tedesco e di un capitale subordinato imputabile ai sensi della normativa sulla vigilanza pari a € 404,9 mln. Rispetto alle posizioni di rischio ai sensi della normativa sulla solvibilità, la quota del capitale di base al 30 giugno 2014 ammontava al 9,8% e il coefficiente del capitale totale al 14,4% (2013: 10,3% e 13,6%).

Questo andamento è dovuto in particolare all'inasprimento dei requisiti dei mezzi propri e alla copertura di posizioni di rischio – risultante dal Capital Requirements Regulation (CRR) in vigore dal 01.01.2014 – nonché alla riduzione della riserva ai sensi dell'art. 340g del Codice commerciale tedesco. Il capitale subordinato con un valore nominale di € 466,1 mln (2013: € 350,7 mln) soddisfa i requisiti del CRR ed è stato rafforzato con emissioni per un importo di € 152,5 mln nel 1° semestre 2014. Ciò ha consentito di compensare il minore importo di imputazione con l'entrata in vigore del CRR di € 42,1 mln e di rafforzare la quota di capitale totale.

Per poter soddisfare nei prossimi anni le normative più severe di CRR/CRD IV aumenta il fabbisogno di capitale della Berlin Hyp. In concomitanza con gli effetti negativi del trasferimento dei portafogli e della riorganizzazione della partecipazione della Berlin Hyp in seno al Gruppo, tale aumento dovrà essere compensato con corrispondenti operazioni di capitale, di cui è già stato tenuto conto nella programmazione di medio termine.

### **Nuovi mutui**

Nel primo semestre 2014 il volume di nuovi mutui nell'attività di finanziamento di immobili incluse le proroghe di impegni realizzate ammonta a € 1.841 mln (2013: € 939 mln). La Banca è riuscita finora a realizzare margini stabili sulle nuove operazioni nonostante il mercato molto competitivo. Si notano tuttavia già segnali di una pressione generalizzata sui margini dovuta alla competizione per i finanziamenti. Oltre alla liquidità elevata sul mercato e a un ridotto volume dei finanziamenti si registra anche un ritorno degli istituti di credito stranieri.

Il 77% dei nuovi finanziamenti riguarda immobili nel territorio nazionale, distribuiti per il 63% nei vecchi Länder e per il 14% a Berlino e nei nuovi Länder. Il 23% riguarda finanziamenti di immobili situati all'estero.

La maggior parte delle nuove operazioni riguarda il gruppo di clientela degli investitori con una quota dell'87%, mentre un ulteriore 11% è stato realizzato con immobilizzatori/sviluppatori. Il restante 2% riguarda imprese del settore residenziale.

### **Rifinanziamento**

Nel primo semestre 2014, sui mercati dei titoli obbligazionari bancari garantiti e non garantiti è proseguita la riduzione delle differenze tra le condizioni di rifinanziamento per diversi emittenti di vari Stati membri dell'UE favorita da diverse misure stabilizzanti della BCE. I motivi vanno ricercati nei tassi generalmente ancora molto bassi accompagnati da una crescente fame di rendimenti e una minore avversione al rischio degli investitori. Sia l'indebitamento pubblico ancora elevato di molti Stati

membri dell'UE o la loro crescita economica ancora debole, che i risultati attesi per l'autunno di quest'anno degli stress test della BCE per 128 banche europee o la corresponsabilità prevista dalla Bank Recovery and Resolution Directive (BRRD) per creditori bancari non garantiti sembrano attualmente esercitare un influsso solo limitato sulla propensione agli acquisti degli investitori.

Per la Berlin Hyp l'accesso al mercato è rimasto sempre disponibile. La Banca ha continuato a beneficiare della sua reputazione di emittente affidabile e solido conquistata nel corso di molti anni e dell'integrazione nel Gruppo finanziario delle Casse di risparmio. Nel gennaio 2014 la Banca ha lanciato un'emissione obbligazionaria senior unsecured benchmark. Il bond quinquennale con un volume di € 750 mln, che è stato collocato con successo sul mercato con un reoffer spread di 53 punti base sopra il tasso midswap, ha registrato una domanda che ha superato di 2,8 volte l'emissione e ha riscosso successo in particolare tra le casse di risparmio che si sono aggiudicate quasi il 60% dell'emissione. Nel primo semestre 2014 la Berlin Hyp ha già emesso due obbligazioni ipotecarie nel formato benchmark. Anche per queste obbligazioni, con durate di cinque e sette anni e con volumi di € 750 mln e € 500 mln, la domanda ha nettamente superato l'offerta. I reoffer spread di un punto base sopra il tasso midswap per l'obbligazione fondiaria quinquennale e di cinque punti base sopra il tasso midswap per quella settennale rappresentano condizioni di rifinanziamento molto vantaggiose e testimoniano la bontà del posizionamento della Berlin Hyp nel mercato internazionale dei Covered Bond.

Complessivamente la Berlin Hyp ha emesso nel primo semestre 2014 titoli e prestiti obbligazionari per circa € 3,3 mld, di cui € 1,5 mld in obbligazioni ipotecarie e € 1,6 mld in emissioni non garantite. Inoltre la Banca ha rafforzato la sua quota di capitale complessiva con l'emissione di strumenti Tier 2 per € 153 mln, che sono stati venduti a buone condizioni come collocamenti privati.

Dopo l'approvazione della BRRD da parte del Parlamento europeo nell'aprile 2014, le agenzie di rating hanno assegnato un outlook negativo a numerose banche europee in previsione della minore probabilità di sostegni alle banche da parte dello Stato. Per questi rating verrà successivamente preso in esame un declassamento. Le agenzie si baseranno per le loro decisioni soprattutto sull'implementazione della direttiva nelle varie legislature nazionali. Moody's ha pertanto assegnato un outlook negativo ai rating emittente di 82 banche europee, tra cui l'A2 per la Berlin Hyp. Anche Fitch ha inserito numerose banche europee nella lista delle verifiche di un possibile declassamento, ma ha lasciato invariato l'outlook stabile per l'A+ della Berlin Hyp.

Nel periodo di riferimento Moody's ha declassato le obbligazioni ipotecarie della Banca da Aa1 a Aaa, mentre restano invariate per Fitch ad AA+. L'outlook resta stabile. Moody's ha lasciato invariato il rating Aa1 alle obbligazioni fondiarie pubbliche. In seguito a una rettifica del metodo di assegnazione dei rating, a inizio di luglio Fitch ha migliorato il rating da AA- ad AA+. Anche in questo caso l'outlook resta stabile da parte di entrambe le agenzie.

### **Relazione su rischi e opportunità**

Per la descrizione dei modelli e la valutazione delle opportunità e dei rischi principali e dell'andamento presumibile della Banca, si rimanda a quanto esposto nel rapporto sui rischi del bilancio d'esercizio 2013.

Nel primo semestre 2014 la Banca disponeva di sufficienti margini di manovra nella sopportabilità del rischio, che viene inoltre esaminata costantemente in scenari di stress allargati per tipi di rischio.

L'esposizione creditizia complessiva nel primo semestre 2014 è rimasta pressoché costante rispetto al 31 dicembre 2013, mentre le operazioni ipotecarie sono salite del 4% circa. Questo aumento è dovuto principalmente al trasferimento dei portafogli dalla Berliner Sparkasse alla Berlin Hyp. La struttura del rischio di inadempienza della controparte (distribuzione dell'esposizione creditizia complessiva per classi di rischio) è rimasta pressoché costante, come si deduce dalla quota costante delle ottime classi di rischio 1-3.

Nel secondo trimestre 2014 è stato ulteriormente sviluppato il modello di portafoglio creditizio utilizzato per determinare il rischio di credito. In particolare è stato tenuto conto dei rischi di migrazione dei rating, che possono condurre a potenziali variazioni del valore attuale di posizioni delle operazioni di credito. Con questa modifica, nel 2014 è aumentato il parametro di rischio "onere del rischio" da € 405 mln al 31 dicembre 2013 a € 473 mln al 30 giugno 2014.

L'esposizione creditizia nei paesi PIIGS riguarda esclusivamente la Spagna, dove l'esposizione per paese al 30 giugno 2014 ammonta a € 122 mln, con un calo di € 58 mln rispetto al 31 dicembre 2013. Di questi, € 119 mln (31 dicembre 2013: € 177 mln) riguardano il portafoglio titoli e mutui comunali e € 3 mln i mutui ipotecari (31 dicembre 2013: € 3 mln). Il portafoglio titoli e mutui comunali è suddiviso tra € 57 mln in Covered Bonds e € 62 mln in rischio sovrano. La quota delle classi di rischio 1 e 3 ammonta al 53%.

Il Value at Risk nel rischio di prezzo di mercato al 30 giugno 2014 è diminuito soltanto di € 1 mln a € 13 mln, corrispondente al VaR medio del primo semestre 2014 che si aggira anch'esso attorno a € 13 mln.

La gestione del rischio di liquidità riveste sempre un'importanza elevata. I dibattiti nel quadro delle disposizioni più rigide dell'autorità di vigilanza vengono costantemente seguiti con attenzione. Al 30 giugno 2014 il coefficiente di liquidità in base alla normativa sulla liquidità (LiqV) era di 1,42 e quindi nettamente superiore al valore di 1,0 previsto da tale normativa. Il rischio di liquidità economico inoltre viene monitorato quotidianamente sulla scorta di scenari di stress.

L'imputazione del rischio operativo nel modello di sopportabilità del rischio si svolge tramite un modello interno basato su un approccio AMA (Advanced Measurement Approach).

### **Relazione sulle prospettive/previsione**

Dopo il primo semestre, a livello di economia complessiva non notiamo scostamenti significativi rispetto alla previsione per il 2014 della nostra relazione sulla gestione del 31 dicembre 2013 nel secondo semestre dell'anno.

La Berlin Hyp opera ancora in un contesto di forte competizione sul mercato del finanziamento di immobili. Dopo un primo semestre, le nuove operazioni nel secondo semestre dovrebbero crescere ulteriormente pur se presumibilmente non sarà possibile replicare l'ottimo secondo semestre 2013. Mantenere il livello dell'esercizio precedente resterà ancora un obiettivo molto ambizioso.

La situazione nel suo complesso resta difficile e le sfide sono rappresentate dalla fase di tassi ancora bassi e dai crescenti requisiti normativi. Sulla scorta dell'attuale Comprehensive Assessment la BCE assumerà nel novembre 2014 la vigilanza sul Gruppo Landesbank Berlin, di cui fa parte la Berlin Hyp. La Berlin Hyp attualmente non è in grado di esprimersi in merito ai risultati del Comprehensive Assessment con relativo stress test.

L'introduzione di nuovi prodotti e l'ulteriore affermazione della Berlin Hyp come partner del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio proseguirà e darà slancio alla nostra attività anche oltre il 2014. I progetti messi a punto a tale scopo verranno conclusi con i contenuti sostanziali. Anche gli adeguamenti risultanti dal processo di autonomia della Berlin Hyp nel Gruppo saranno ampiamente conclusi. Oltre al trasferimento dei portafogli questo riguarda anche le misure strutturali connesse con questa ristrutturazione e l'assorbimento di personale di altre società del Gruppo. In base alle ipotesi, eventuali onerosità nei costi operativi avranno un peso maggiore nel 2014 sul nostro cost-income ratio rispetto all'esercizio precedente. Lo stesso dicasi per la redditività del capitale proprio. La posizione della Berlin Hyp accanto alla Landesbank Berlin, e alla Berliner Sparkasse, prevista per fine 2014/inizio 2015 rafforzerà ulteriormente la riorganizzazione strutturale della Banca all'interno del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio.

Il potenziale risultato dal riposizionamento della Berlin Hyp, unitamente a una solida strategia di rifinanziamento, e l'attuazione positiva della nuova impostazione strutturale che fa seguito alla riorganizzazione nonché l'integrazione lungimirante di dipendenti del Gruppo rappresentano una buona base per il successo della prosecuzione dell'attività della Banca.

In considerazione di queste condizioni e circostanze complessive non raggiungeremo, come già annunciato, l'ottimo risultato dell'esercizio precedente. Salvo che non si verifichino distorsioni impreviste sui mercati, che il risultato del rischio corrisponda alle nostre previsioni e che possiamo proseguire l'evoluzione dell'attività con i nostri clienti, prevediamo che l'esercizio restante si sviluppi come previsto.

Estratto dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2014

| <b>Attivo</b>                                   | <b>30.06.2014<br/>mln €</b> | <b>31.12.2013<br/>mln €</b> | <b>Variazione</b> |              |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
|   |                             |                             | <b>mln €</b>      | <b>%</b>     |
| <b>Crediti verso istituti di credito</b>        | <b>1.720</b>                | <b>2.261</b>                | <b>-541</b>       | <b>-23,9</b> |
| Mutui ipotecari                                 | 0                           | 0                           | 0                 | -            |
| Mutui comunali                                  | 517                         | 540                         | -23               | -4,3         |
| Altri crediti                                   | 1.203                       | 1.721                       | -518              | -30,1        |
| <b>Crediti verso clienti</b>                    | <b>21.308</b>               | <b>20.806</b>               | <b>502</b>        | <b>2,4</b>   |
| Mutui ipotecari                                 | 18.191                      | 17.584                      | 607               | 3,5          |
| Mutui comunali                                  | 3.109                       | 3.204                       | -95               | -3,0         |
| Altri crediti                                   | 8                           | 18                          | -10               | -55,6        |
| <b>Titoli obbligazionari</b>                    | <b>8.656</b>                | <b>9.637</b>                | <b>-981</b>       | <b>-10,2</b> |
| <b>Immobilizzazioni materiali e immateriali</b> | <b>66</b>                   | <b>67</b>                   | <b>-1</b>         | <b>-1,5</b>  |
| <b>Altre attività</b>                           | <b>611</b>                  | <b>596</b>                  | <b>15</b>         | <b>2,5</b>   |
| <b>Totale attivo</b>                            | <b>32.361</b>               | <b>33.367</b>               | <b>-1.006</b>     | <b>-3,0</b>  |

| Passivo                                    | 30.06.2014    | 31.12.2013    | Variazione    |              |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|
|  |               |               |               | %            |
|  | mln €         | mln €         | mln €         |              |
| <b>Crediti verso istituti di credito</b>   | <b>9.132</b>  | <b>11.466</b> | <b>-2.334</b> | <b>-20,4</b> |
| Obbligazioni ipotecarie nominative         | 336           | 310           | 26            | 8,4          |
| Obbligazioni fondiari nominative pubbliche | 284           | 250           | 34            | 13,6         |
| Altri debiti                               | 8.512         | 10.906        | -2394         | -22,0        |
| <b>Debiti verso clienti</b>                | <b>7.422</b>  | <b>7.591</b>  | <b>-169</b>   | <b>-2,2</b>  |
| Obbligazioni ipotecarie nominative         | 2.772         | 3.086         | -314          | -10,2        |
| Obbligazioni fondiari nominative pubbliche | 1.369         | 1.426         | -57           | -4,0         |
| Altri debiti                               | 3.281         | 3.079         | 202           | 6,6          |
| <b>Debiti cartolarizzati</b>               | <b>13.811</b> | <b>12.476</b> | <b>1.335</b>  | <b>10,7</b>  |
| Obbligazioni ipotecarie                    | 8.548         | 7.211         | 1.335         | 18,5         |
| Obbligazioni fondiari pubbliche            | 1.741         | 3.029         | -1.288        | -42,5        |
| Altri titoli obbligazionari                | 3.522         | 2.236         | 1.286         | 57,5         |
| <b>Accantonamenti</b>                      | <b>132</b>    | <b>112</b>    | <b>20</b>     | <b>17,9</b>  |
| <b>Debiti postergati</b>                   | <b>466</b>    | <b>351</b>    | <b>115</b>    | <b>32,8</b>  |
| <b>Fondo per rischi bancari generali</b>   | <b>33</b>     | <b>33</b>     | <b>0</b>      | <b>0,0</b>   |
| <b>Altre passività</b>                     | <b>534</b>    | <b>507</b>    | <b>27</b>     | <b>5,3</b>   |
| <b>Patrimonio netto</b>                    | <b>831</b>    | <b>831</b>    | <b>0</b>      | <b>0,0</b>   |
| di cui: utile di bilancio                  | 2             | 2             |               |              |
|  |               |               |               |              |
|  |               |               |               |              |
| <b>Totale passivo</b>                      | <b>32.361</b> | <b>33.367</b> | <b>-1.006</b> | <b>-3,0</b>  |

Conto economico dal 1 gennaio al 30 giugno 2014

|  | 01.01. –<br>30.06.2014<br>mln € | 01.01. –<br>30.06.2013<br>mln € | Variazione   |              |
|--|---------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|
|  |                                 |                                 | mln €        | %            |
| <b>Margine d'interesse</b>   | <b>108,6</b>                    | <b>87,9</b>                     | <b>20,7</b>  | <b>23,5</b>  |
| <b>Margine di commissioni</b>  | <b>10,5</b>                     | <b>9,5</b>                      | <b>1,0</b>   | <b>10,5</b>  |
| <b>Costi operativi</b>   | <b>58,2</b>                     | <b>38,0</b>                     | <b>20,2</b>  | <b>53,2</b>  |
| Spese per il personale   | 31,4                            | 21,1                            | 10,3         | 48,8         |
| Altre spese amministrative   | 24,9                            | 14,8                            | 10,1         | 68,2         |
| Ammortamenti e rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e immobilizzazioni materiali | 1,9                             | 2,1                             | -0,2         | -9,5         |
| Altri proventi e oneri di gestione   | -1,6                            | -1,0                            | -0,6         | 60,0         |
| <b>Risultato d'esercizio prima degli accantonamenti per rischi</b>                               | <b>59,3</b>                     | <b>58,4</b>                     | <b>0,9</b>   | <b>1,5</b>   |
| Accantonamenti per rischi  | 22,5                            | 5,1                             | 17,4         | -            |
| <b>Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi</b>                                  | <b>36,8</b>                     | <b>53,3</b>                     | <b>-16,5</b> | <b>-31,0</b> |
| Risultato di attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni                             | 1,8                             | 2,4                             | -0,6         | -25,0        |
| Tassa sulle banche   | 3,2                             | 3,3                             | -0,1         | -3,0         |
| Allocazione nel fondo per rischi bancari   | 0,0                             | 0,0                             | 0,0          | -            |
| Oneri straordinari   | 1,1                             | 1,1                             | 0,0          | 0,0          |
| Altre imposte  | 0,1                             | 0,1                             | 0,0          | 0,0          |
| <b>Utile prima delle imposte e della cessione degli utili</b>                                    | <b>34,2</b>                     | <b>51,2</b>                     | <b>-17,0</b> | <b>-33,2</b> |
| Imposte sul reddito  | -0,2                            | 0,0                             | -0,2         | -            |
| Oneri della cessione degli utili   | 34,4                            | 51,2                            | -16,8        | -32,8        |
| <b>Avanzo</b>  | <b>0,0</b>                      | <b>0,0</b>                      | <b>0,0</b>   | <b>-</b>     |

## Prospetto del patrimonio netto

| Migliaia €              | Capitale sottoscritto | Riserva di capitale | Utili portati a nuovo | Utile di bilancio | Totale patrimonio netto |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Al 31.12.2013</b>    | <b>753.389</b>        | <b>53.316</b>       | <b>22.023</b>         | <b>2.175</b>      | <b>830.903</b>          |
| Aumenti di capitale     | 0                     | 0                   | 0                     | 0                 | 0                       |
| Pagamenti dei dividendi | 0                     | 0                   | 0                     | 0                 | 0                       |
| Altre variazioni        | 0                     | 0                   | 0                     | 0                 | 0                       |
| <b>Al 30.06.2014</b>    | <b>753.389</b>        | <b>53.316</b>       | <b>22.023</b>         | <b>2.175</b>      | <b>830.903</b>          |

## Nota integrativa sintetica

### Informazioni generali

La Berlin Hyp AG non è soggetta ad alcun obbligo di legge di redazione di un bilancio consolidato secondo gli International Financial Reporting Standards (IFRS) ai sensi dell'art. 290 abbinato all'art. 315a del Codice commerciale tedesco (HGB), in quanto la Berlin Hyp AG detiene soltanto quote di una controllata il cui coinvolgimento non influisce minimamente, sotto l'aspetto della rilevanza, sulla descrizione della situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale della stessa.

La relazione finanziaria semestrale, come negli esercizi precedenti, non è stata sottoposta ad alcuna verifica ai sensi dell'art. 317 HGB o a un esame di revisione.

### Criteri di redazione e delle valutazioni di bilancio

La relazione finanziaria semestrale viene redatta secondo le disposizioni del Codice commerciale tedesco, le disposizioni integrative della Legge sulle società per azioni e in osservanza della Legge sulle obbligazioni fondiari (Pfandbriefgesetz) nonché del regolamento sulle scritture contabili degli istituti di credito (RechKredV). Si osservano gli standard di contabilità del Comitato tedesco DRSC. Per la redazione del bilancio infrannuale sintetico sono stati applicati senza variazioni i principi contabili e i metodi di valutazione applicati alla redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013.

I titoli per un volume nominale di € 2.971,5 mln vengono valutati come attivo fisso, in quanto non sono impiegati come riserva di liquidità e sono destinati in parte per la copertura delle obbligazioni fondiari emesse dalla Banca. Il valore contabile dei titoli, che eccede il valore da attribuire per un importo di € 746,7 mln, ammonta a € 754,5 mln. A tal fine si è tenuto conto dei risultati della valutazione degli swap su tassi d'interesse attribuiti ai titoli.

Dal 1° novembre 2010 la Banca è collegata alla Landesbank Berlin Aktiengesellschaft, Berlino, tramite un contratto di trasferimento profitti e perdite e dal 31 agosto 2012 tramite un contratto di controllo.

La nuova ripartizione del portafoglio immobiliare nell'ambito della ristrutturazione del Gruppo di imprese Landesbank Berlin e la relativa cessione di portafogli creditizi sono proseguite nel 2014. I risultati del trasferimento dei portafogli verranno accompagnati da corrispondenti misure relative agli strumenti di fissazione dei tassi d'interesse e pertanto ampiamente compensati nel margine di interesse.

| Margine d'interesse   | 01.01. -     | 01.01. -     | Variazione   |             |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|
|   | 30.06.2014   | 30.06.2013   | mln €        | %           |
|   | mln €        | mln €        |              |             |
| <b>Ricavi da interessi su</b>   |              |              |              |             |
| Mutui ipotecari   | 258,0        | 244,5        | 13,5         | 5,5         |
| Mutui comunali  | 14,8         | 17,6         | -2,8         | -15,9       |
| Altri crediti   | 3,0          | 2,7          | 0,3          | 11,1        |
| Titoli a reddito fisso e crediti iscritti nel libro del debito pubblico | 53,2         | 60,6         | -7,4         | -12,2       |
|   | <b>329,0</b> | <b>325,4</b> | <b>3,6</b>   | <b>1,1</b>  |
| <b>Ricavi da</b>  |              |              |              |             |
| Partecipazioni e imprese collegate                                      | 0,0          | 0,0          | 0,0          | -           |
|   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>-</b>    |
| <b>Interessi passivi per</b>  |              |              |              |             |
| Depositi e obbligazioni fondiari nominative                             | 136,4        | 137,3        | -0,9         | -0,7        |
| Debiti cartolarizzati   | 77,6         | 94,7         | -17,1        | -18,1       |
| Debiti subordinati e diritti di godimento                               | 6,4          | 5,5          | 0,9          | 16,4        |
|   | <b>220,4</b> | <b>237,5</b> | <b>-17,1</b> | <b>-7,2</b> |
| <b>Margine d'interesse</b>  | <b>108,6</b> | <b>87,9</b>  | <b>20,7</b>  | <b>23,5</b> |

| Costi operativi  | 01.01. -<br>30.06.2014<br>mln € | 01.01. -<br>30.06.2013<br>mln € | Variazione  |             |
|--|---------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|
|  |                                 |                                 | mln €       | %           |
| <b>Spese per il personale</b>  |                                 |                                 |             |             |
| Salari e stipendi  | 22,1                            | 16,5                            | 5,6         | 33,9        |
| Contributi previdenziali ed assicurativi   | 9,3                             | 4,6                             | 4,7         | -           |
|  | <b>31,4</b>                     | <b>21,1</b>                     | <b>10,3</b> | <b>48,8</b> |
| <b>Altre spese amministrative</b>  |                                 |                                 |             |             |
| Costi di materiale relativi ai dipendenti  | 0,9                             | 0,6                             | 0,3         | 50,0        |
| Spese per fabbricati e locali  | 1,8                             | 1,7                             | 0,1         | 5,9         |
| Attrezzature industriali e commerciali   | 0,3                             | 0,3                             | 0,0         | 0,0         |
| Attrezzatura informatica   | 9,3                             | 4,1                             | 5,2         | -           |
| Pubblicità e marketing   | 0,8                             | 0,4                             | 0,4         | 100,0       |
| Spese operative  | 1,3                             | 1,3                             | 0,0         | 0,0         |
| Consulenze, verifiche, contributi  | 9,2                             | 5,5                             | 3,7         | 67,3        |
| Conteggio del risultato del Gruppo   | 1,3                             | 0,9                             | 0,4         | 44,4        |
|  | <b>24,9</b>                     | <b>14,8</b>                     | <b>10,1</b> | <b>68,2</b> |
| <b>Ammortamenti e rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali</b> | <b>1,9</b>                      | <b>2,1</b>                      | <b>-0,2</b> | <b>-9,5</b> |
| <b>Costi operativi</b>   | <b>58,2</b>                     | <b>38,0</b>                     | <b>20,2</b> | <b>53,2</b> |

Connessi con la ristrutturazione strategica della Berlin Hyp sono in particolare l'ampliamento della gamma di prodotti e servizi e l'aumento delle risorse umane (prevalentemente trasferimento di dipendenti infragruppo). Conseguentemente, le spese amministrative nel primo semestre 2014 sono aumentate rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente di € 20,2 mln a complessivamente € 58,2 mln.

| Accantonamenti per rischi            | 01.01. -<br>30.06.2014<br>mln € | 01.01. -<br>30.06.2013<br>mln € | Variazione  |          |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|----------|
|                                      |                                 |                                 | mln €       | %        |
| Accantonamento per rischi di credito | 19,8                            | -6,7                            | 26,5        | -        |
| Risultato titoli                     | 2,7                             | 11,8                            | -9,1        | -77,1    |
| <b>Accantonamenti per rischi</b>     | <b>22,5</b>                     | <b>5,1</b>                      | <b>17,4</b> | <b>-</b> |

Tra gli oneri straordinari si evidenziano effetti derivanti dall'attuazione della modernizzazione del Codice commerciale tedesco tramite la Legge sulla modernizzazione del bilancio (BilMoG). La detrazione dell'importo della transizione per la valutazione modificata degli obblighi dei trattamenti di quiescenza ammonta a € 1,1 mln.

I valori di mercato dei derivati vengono calcolati in base alla curva dei tassi swap specifici al tenore e congrui con la durata tenendo conto dei rischi di controparte. Tutti i derivati – tranne le operazioni con la Landesbank Berlin – sono garantiti da contratti collateral.

| Derivati<br>in mln €                | Importo nominale / Vita residua |                  |                 |                    |  |  |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|--|--|
|                                     | fino a<br>1<br>anno             | da 1 a<br>5 anni | oltre<br>5 anni | Totale<br>nominale | Totale<br>valori di<br>mercato<br>neg. | Totale<br>valori di<br>mercato<br>pos. |
| <b>Operazioni riferite a tassi</b>  |                                 |                  |                 |                    |  |  |
| Swap su tassi d'interesse           | 4.325                           | 20.102           | 10.136          | 34.563             | -1.379                                 | 1.309                                  |
| Vendite FRA                         | 3.000                           | 0                | 0               | 3.000              | 0                                      | 0                                      |
| Acquisti FRA                        | 3.000                           | 0                | 0               | 3.000              | 0                                      | 0                                      |
| Swaptions                           | 609                             | 99               | 0               | 708                | -47                                    | 0                                      |
|                                     | <b>10.934</b>                   | <b>20.201</b>    | <b>10.136</b>   | <b>41.271</b>      | <b>-1.426</b>                          | <b>1.309</b>                           |
| <b>Operazioni riferite a valute</b> |                                 |                  |                 |                    |  |  |
| Swap su interessi su valute         | 185                             | 507              | 0               | 692                | -52                                    | 0                                      |
|                                     | <b>185</b>                      | <b>507</b>       | <b>0</b>        | <b>692</b>         | <b>-52</b>                             | <b>0</b>                               |
| <b>Totale</b>                       | <b>11.119</b>                   | <b>20.708</b>    | <b>10.136</b>   | <b>41.963</b>      | <b>-1.478</b>                          | <b>1.309</b>                           |

Le operazioni concluse servono prevalentemente alla copertura di rischi di tasso e cambio di operazioni di base di bilancio. I valori di mercato degli strumenti finanziari derivati sono stati iscritti in base al tasso valido al 30 giugno 2014 senza tenere conto di ratei e risconti di interessi. Ai valori di mercato dei derivati si contrappongono i vantaggi di valutazione dell'attività iscritta a bilancio non valutata al valore di mercato.

| Numero di dipendenti<br>(media dal 01.01. al 30.06.2014) | Uomini     | Donne      | Totale     |
|--|------------|------------|------------|
| Impiegati a tempo pieno                                  | 221        | 166        | 387        |
| Impiegati part-time                                      | 8          | 96         | 104        |
| <b>Totale</b>  | <b>229</b> | <b>262</b> | <b>491</b> |

| <b>Crediti e debiti verso imprese collegate e imprese partecipate</b> | <b>30.06.2014<br/>mln €</b> | <b>31.12.2013<br/>mln €</b> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Imprese collegate</b>  |                             |                             |
| Crediti verso istituti di credito                                     | 376                         | 1.343                       |
| Crediti verso clienti   | 1                           | 1                           |
| Altre attività  | 0                           | 1                           |
| Debiti verso istituti di credito                                      | 1.900                       | 2.827                       |
| Debiti verso clienti  | 0                           | 1                           |
| Debiti cartolarizzati   | 15                          | 15                          |
| Altre passività   | 36                          | 120                         |
| Debiti postergati   | 100                         | 100                         |

#### **Dati ai sensi dell'art. 28 della Legge sulle obbligazioni fondiarie**

I dati che devono essere pubblicati ogni trimestre ai sensi dell'art. 28 della Legge sulle obbligazioni fondiarie sono pubblicati sulla homepage della Banca: [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de).

#### **Dichiarazione dei rappresentanti legali**

"Noi sottoscritti dichiariamo secondo scienza e coscienza che il bilancio infrannuale della società fornisce un quadro fedele alla situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale dell'impresa ai sensi dei principi contabili da applicare al bilancio infrannuale e che l'andamento operativo comprensivo del risultato operativo e la situazione dell'impresa sono descritti nel rapporto di gestione infrannuale in modo tale da fornire un quadro fedele alle condizioni reali e che contiene la descrizione di opportunità e rischi principali dell'andamento presumibile dell'impresa per l'esercizio restante".

Berlino, agosto 2014

Jan Bettink Gero Bergmann Roman Berninger

## II. Modifiche riguardanti Cover Assets Trustees Pagina 61, 6.8.4 Cover Assets Trustees

da sostituire con il seguente:

"Le seguenti persone sono state nominate per agire in qualità di cover assets trustees (*fiduciari* registro delle garanzie) con ampie responsabilità di sorveglianza in merito al rispetto delle disposizione della Legge sulle obbligazioni ipotecarie da parte della Banca e in particolare in merito alla validità degli asset che garantiscono o "coprono" le obbligazioni ipotecarie in circolazione:

Christian Ax (anche amministratore del registro di rifinanziamento)

Philip Warner (membro; anche amministratore del registro di rifinanziamento)

Wolfgang Rips (membro dal 01.08.2014)

Josef Baiz (membro fino al 30.06.2014)."

## III. Modifiche delle prospettive di Moody's Investors Service, Ltd. (Moody's)

1. Nell'elemento B 17 della Sintesi del prospetto (versione inglese) - Sezione B – Rating allestiti su incarico dell'Emittente o in collaborazione con lo stesso nella procedura di rating per l'Emittente o i suoi titoli di debito, a pagina 9 del prospetto il primo paragrafo deve essere sostituito come segue:

"Per i suoi debiti non garantiti di lungo termine l'Emittente ha ottenuto da Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. ("**Fitch**") il rating A+ e il rating F1+ per i debiti di breve termine. Il rating di lungo termine "A" significa una qualità creditizia elevata e che la capacità di mantenere gli impegni finanziari viene ritenuta elevata. Il segno "+" indica lo stato relativo positivo all'interno delle categorie principali. Il rating di breve termine "F1+" indica la massima qualità creditizia di breve termine. Il segno "+" indica una qualità creditizia straordinariamente elevata.

Il 31 marzo 2014 l'Emittente ha ottenuto per la prima volta i rating emittente di Moody's Investor Service Ltd. ("**Moody's**"): il rating di lungo termine A2 e il rating di breve termine Prime-1 per depositi in valuta globale locale (GLC) ed estera. Inoltre Moody's ha emesso un rating provvisorio (P)A2 per titoli obbligazionari antergrati non garantiti, un rating (P)Ba1 per titoli obbligazionari postergati e un rating di breve termine (P)Prime-1. I titoli obbligazionari con rating "A" sono ritenuti di qualità creditizia di livello medio-superiore e presentano un basso rischio di credito. L'aggiunta "2" significa una classificazione di livello medio nella classe di rating. I titoli obbligazionari giudicati con rating Ba presentano elementi speculativi e un rischio di credito elevato. L'aggiunta "1" indica una classificazione di livello superiore nella classe di rating. Gli emittenti con rating Prime-1 dispongono di una capacità eccezionale di rimborsare i loro titoli obbligazionari a breve termine."

2. Nell'elemento B 17 della Sintesi del prospetto (versione tedesca) - Sezione B – Rating allestiti su incarico dell'emittente o in collaborazione con lo stesso nella procedura di rating per l'Emittente o i suoi titoli di debito, a pagina 26 del prospetto il primo paragrafo deve essere sostituito come segue:

"Per i suoi debiti non garantiti di lungo termine l'Emittente ha ottenuto da Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. ("**Fitch**") il rating A+ e il rating F1+ per i debiti di breve termine. Il rating di lungo termine "A" significa una qualità creditizia elevata e che la capacità di mantenere gli impegni finanziari viene ritenuta elevata. Il segno "+" indica lo stato relativo positivo all'interno delle categorie di rating. Il rating di breve termine "F1+" indica la massima qualità creditizia di breve termine. Il segno "+" indica un qualità creditizia straordinariamente elevata.

Il 31 marzo 2014 l'Emittente ha ottenuto per la prima volta i rating emittente di Moody's Investors Service Ltd. ("**Moody's**"): il rating di lungo termine A2 e il rating di breve termine Prime-1 per depositi in valuta nazionale ed estera. Inoltre Moody's ha emesso un rating provvisorio (P)A2 per titoli obbligazionari di lungo termine antergrati non garantiti, un rating (P)Ba1 per titoli obbligazionari postergati e un rating di breve termine (P)Prime-1. I titoli obbligazionari con rating "A" sono ritenuti di qualità creditizia medio-superiore e presentano un basso rischio di credito. L'aggiunta "2" significa una classificazione di livello medio nella classe di rating. I titoli obbligazionari giudicati con un rating Ba presentano elementi speculativi e un rischio di credito elevato. L'aggiunta "1" indica una classificazione di livello superiore nella classe di rating. Gli emittenti con rating Prime-1 dispongono di una capacità eccezionale di rimborsare i loro titoli obbligazionari a breve termine."

3. A pagina 43 del prospetto, nella sezione 3.1.2 Rating, il primo paragrafo deve essere sostituito come segue:

"L'agenzia di rating Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. ("**Fitch**"), ha annunciato per la prima volta nel maggio 2008 la sua valutazione creditizia per la Berlin Hyp. Recentemente la Banca ha ottenuto il rating di lungo termine A+ per i debiti non garantiti e il rating di breve termine F1+. Il rating di lungo termine "A" significa una qualità creditizia elevata e che la capacità di mantenere gli impegni finanziari viene ritenuta elevata. Il segno "+" indica lo stato relativo positivo all'interno delle categorie principali. Il rating di breve termine "F1+" indica la massima qualità creditizia di breve termine. Esso indica la massima capacità intrinseca per il pagamento regolare di impegno finanziari. Il segno "+" indica una qualità creditizia straordinariamente elevata. Il viability rating è stato rivisto a bbb-. Il viability rating cerca di stabilire come una banca verrebbe giudicata se fosse completamente indipendente e non potesse affidarsi ad alcun supporto esterno.

Il 31 marzo 2014 l'Emittente ha ottenuto per la prima volta i rating emittente di Moody's Investors Service Ltd. ("**Moody's**"): il rating di lungo termine A2 e il rating di breve termine Prime-1 per depositi in valuta globale locale (GLC) ed estera. Inoltre, Moody's ha assegnato un Bank Financial Strength Rating (BFSR) D, equivalente al Baseline Credit Assessment (BCA) ba2. Inoltre Moody's ha emesso un rating provvisorio (P)A2 per titoli obbligazionari antergati non garantiti, un rating (P)Ba1 per titoli obbligazionari postergati e un rating per il breve termine (P)Prime-1. I titoli obbligazionari con rating "A" sono ritenuti di qualità creditizia di livello medio-superiore e presentano un basso rischio di credito. L'aggiunta "2" significa una classificazione di livello medio nella classe di rating. I titoli obbligazionari con rating Ba presentano elementi speculativi e un rischio di credito elevato. L'aggiunta "1" indica una classificazione di livello superiore nella classe di rating. Gli emittenti con rating Prime-1 dispongono di una capacità eccezionale di rimborsare i loro titoli obbligazionari a breve termine.

I Baseline Credit Assessment (BCA) sono valutazioni della solidità intrinseca indipendente dell'emittente, in assenza di qualsiasi sostegno straordinario da parte di società affiliate o governi. Gli emittenti con rating ba sono ritenuti in possesso di una solidità speculativa finanziaria intrinseca o indipendente e sono soggetti a un rischio di credito sostanziale in assenza di qualsiasi sostegno straordinario da parte di società affiliate o governi. L'aggiunta "2" indica una classificazione di livello medio in questa classe di rating. Il rating (P)Ba1 per i titoli obbligazionari postergati è leggermente inferiore a quello degli emittenti con BCA rettificato baa3. Il rating rettificato BCA baa3 è il rating di riferimento degli strumenti postergati e incorpora il giudizio di Moody's per la presenza di supporto di società affiliate e infrasettoriale da banche tedesche del settore pubblico che probabilmente verrà messo a disposizione come going concern. Gli emittenti con rating baa sono ritenuti in possesso di una solidità intrinseca o indipendente di livello medio e pertanto soggetti a un rischio di credito moderato e come tali possono presentare determinati elementi di credito speculativi in assenza di qualsiasi possibilità di supporto straordinario da parte di società affiliate o governi. L'aggiunta "3" indica una classificazione di livello inferiore in questa classe di rating."

## Firme

Berlin Hyp AG

Berlino, 07 agosto 2014

Andreas Gründel

Xandra Graneist