

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
12 agosto 2015

Il presente supplemento è un'integrazione al prospetto di base del 23 marzo 2015 e deve essere letto unitamente allo stesso.

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). 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.

AVVISO 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 alla 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. 05 agosto 2015 con la pubblicazione della relazione di gestione infrannuale 2015 non certificata unitamente al bilancio semestrale della Berlin Hyp AG per il periodo chiuso il 30 giugno 2015,**
- 2. 29 luglio 2015 con modifiche riguardanti il Supervisory Board e**
- 3. giugno 2015 con il cambiamento della metodologia di rating delle obbligazioni fondiarie pubbliche della Berlin Hyp da Aa1 ad Aaa da parte di Moody's Investors Service, Ltd. (Moody's).**

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

I. Relazione di gestione infrannuale 2015 al 30 giugno 2015

Il 05 agosto 2015 l'emittente ha pubblicato la sua relazione di gestione infrannuale 2015. Di conseguenza, il prospetto (inclusi i documenti allegati per riferimento) dovranno essere modificati come segue:

1. Sintesi

1.1. La tabella sotto "Esposizione sintetica dello stato patrimoniale" in "Importanti informazioni finanziarie storiche selezionate" a pagina 3 del prospetto nell'Elemento B 12 della sintesi deve essere sostituita dalla seguente tabella:

“									
Attivo in mln €	31.12.2013	30.6.2014 **	31.12.2014	30.06.2015 **	Passivo in mln €	31.12.2013	30.6.2014 **	31.12.2014	30.06.2015 **
Crediti verso istituti di credito	2.261	1.720	891	669	Debiti verso istituti di credito	11.466	9.132	8.286	8.045
Crediti verso clienti	20.806	21.308	20.645	20.885	Debiti verso clienti	7.591	7.422	7.046	6.336
Titoli obbligazionari e altri titoli a tasso fisso	9.637	8.656	8.325	7.418	Debiti cartolarizzati	12,476	13,811	12,644	12,933
Altre attività*	663*	677*	567*	589*	Debiti postergati	351	466	466	446
					Fondo per rischi bancari generali	33	33	83	83
					Accantonamenti	112	132	138	154
					Altre passività	507	534	829	628
					Capitale proprio	831	831	936	936
Totale attivo	33.367	32.361	30.428	29.561	Totale passivo	33.367	32.361	30,428	29,561

* Informazione non certificata risultante da informazioni finanziarie storiche

** Le informazioni in questa colonna risultano dalla relazione di gestione infrannuale non certificata

“

1.2. Nella "Esposizione sintetica del conto economico" dopo la tabella "Esposizione sintetica del conto economico" deve essere inserita la seguente tabella a pagina 4:

"Esposizione sintetica infrannuale del conto economico"

in mln €	01.01.2014 – 30.06.2014*	01.01.2015 – 30.06.2015*	Variazione in %*
Margine d'interesse	108,6	125,7	15,7
Margine di commissioni	10,5	13,3	26,7
Spese per il personale	31,4	39,1	24,5
Altre spese amministrative	24,9	21,8	-12,4
Ammortamenti su immobilizzazioni materiali	1,9	1,9	0,0
Altri proventi o spese operativi	-1,6	13,4	-
Accantonamenti per rischi	22,5	31,5	40,0
Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi	36,8	58,1	57,9
Oneri della cessione degli utili	34,4	39,9	16,0
Utile d'esercizio	0,0	0,0	-

* Le informazioni in questa colonna risultano dalla relazione di gestione infrannuale non certificata“

1.3. La sezione in "Variazioni sostanziali della situazione finanziaria o commerciale" a pagina 4 del prospetto nell'Elemento B.12 della sintesi deve essere sostituita da quanto segue:

"Non pertinente: Dal 30 giugno 2015 non si sono verificate variazioni sostanziali nella situazione finanziaria della Berlin Hyp AG."

1.4. Nella versione tedesca della Sintesi (sintesi del prospetto) a pagina 25 la tabella in B. 12 "Kurzdarstellung Bilanz" deve essere sostituita da quanto segue:

“									
Aktiva in Mio. €	31.12.2013	30.6.2014 **	31.12.2014	30.06.2015 **	Passiva in Mio. €	31.12.2013	30.6.2014 **	31.12.2014	30.06.2015 **
Forderungen an Kreditinstitute	2,261	1,720	891	669	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11,466	9,132	8,286	8,045
Forderungen an Kunden	20,806	21,308	20,645	20,885	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7,591	7,422	7,046	6,336
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	9,637	8,656	8,325	7,418	Verbriefte Verbindlichkeiten	12,476	13,811	12,644	12,933
Übrige Aktiva*	663*	677*	567*	589*	Nachrangige Verbindlichkeiten	351	466	466	446
					Fonds für allgemeine Bankrisiken	33	33	83	83
					Rückstellungen	112	132	138	154
					Übrige Passiva	507	534	829	628
					Eigenkapital	831	831	936	936
Summe der Aktiva	33,367	32,361	30,428	29,561	Summe der Passiva	33,367	32,361	30,428	29,561

* ungeprüfte, aus historischen Finanzinformationen abgeleitete Informationen

** Informationen in dieser Spalte stammen aus dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht „

1.5. Nella versione tedesca della Sintesi (sintesi del prospetto) a pagina 25 la seguente tabella deve essere aggiunta dopo la tabella "Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung" in B.12:

“Halbjahres-Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.2014 – 30.06.2014*	01.01.2015 – 30.06.2015*	Veränderung in %*
Zinsüberschuss	108,6	125,7	15,7
Provisionsüberschuss	10,5	13,3	26,7
Personalaufwendungen	31,4	39,1	24,5
Andere Verwaltungsaufwendungen	24,9	21,8	-12,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	1,9	1,9	0,0
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	-1,6	13,4	-
Risikovorsorge	22,5	31,5	40,0
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	36,8	58,1	57,9
Aufwendungen aus Gewinnabführung	34,4	39,9	16,0
Überschuss	0,0	0,0	-

* Informationen in dieser Spalte stammen aus dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht „

1.6. Nella versione tedesca della Sintesi (Zusammenfassung des Prospekts) in B.12 la sezione "Wesentliche Veränderung der bei Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin" a pagina 26 deve essere sostituita da quanto segue:

„ Entfällt. Seit dem 30. Juni 2015 ist keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage der Berlin Hyp eingetreten.“

1.7 Il testo della sezione 6.10.6 "Variazione sostanziale della situazione finanziaria della Berlin Hyp" a pagina 73 del prospetto deve essere sostituito da quanto segue:

"Dal 30 giugno 2015 non si sono verificate variazioni sostanziali nella situazione finanziaria della Berlin Hyp (chiusura dell'ultimo esercizio finanziario per cui l'informazione finanziaria è stata pubblicata)."

II. Modifiche riguardanti il Consiglio di Vigilanza

Il testo della sezione "6.8.2 Consiglio di Vigilanza", pagine 67 e 68 del Prospetto deve essere sostituito da quanto segue:

"In seguito al successo del riposizionamento della Berlin Hyp, in data 29 luglio 2015 l'assemblea degli azionisti (Hauptversammlung) ha modificato la composizione del Consiglio di Vigilanza. Il numero di membri del Consiglio di Vigilanza è stato aumentato da 12 a 15. Dieci membri devono essere eletti dall'assemblea degli azionisti e cinque devono essere eletti dai dipendenti.

Dr. Hans Jörg Duppré, Dr. Michael Ermrich, Dr. h.c. Axel Berger e Thomas Veit non sono più membri del Consiglio di Vigilanza.

Attualmente il Consiglio di Vigilanza è composto dai seguenti membri:

Nome	Attività principale al 29 luglio 2015
Georg Fahrenschohn* (Presidente)	Presidente di Deutsche Sparkassen- und Giroverband e.V.
René Wulff (Vice-Presidente)	Dipendente bancario (rappresentante dei dipendenti)
Joachim Fechteler	Dipendente bancario (rappresentante dei dipendenti)
Gerhard Grandke	CEO di Sparkassen- und Giroverband Hessen-Thüringen
Artur Grzesiek	Presidente del CdA di Sparkasse KölnBonn
Dr. Harald Langenfeld	Presidente del CdA di Stadt- und Kreissparkasse Leipzig
Siegmar Müller	Presidente del CdA di Sparkasse Germersheim-Kandel
Thomas Mang*	Presidente di Sparkassenverband Niedersachsen
Carsten Nowy	Dipendente bancario (rappresentante dei dipendenti)
Jana Pabst	Dipendente bancario (rappresentante dei dipendenti)
Reinhard Sager	Presidente dell'Associazione dei distretti tedeschi (Deutscher Landkreistag) Consigliere del distretto Ostholstein
Helmut Schleweis*	Presidente del CdA di Sparkasse Heidelberg
Peter Schneider	Presidente dell'Associazione delle Casse di risparmio Baden-Württemberg
Walter Strohmaier	Presidente del CdA di Sparkasse Niederbayern-Mitte

Il quinto membro dei rappresentanti dei dipendenti sarà eletto dai dipendenti a tempo debito.

L'elezione dei membri del consiglio di vigilanza da parte dell'assemblea degli azionisti avrà la durata di cinque anni ai sensi del § 102 comma 1 della Legge tedesca sulle Società per azioni.

In deroga alla presente disposizione, i membri contraddistinti da * saranno eletti fino al termine della loro carica da una delibera dell'assemblea degli azionisti.

Indirizzo del Consiglio d'Amministrazione e del Consiglio di Vigilanza

Il consiglio d'amministrazione e il consiglio di vigilanza possono essere contattati presso la sede legale della Berlin Hyp in Budapester Strasse 1, 10787 Berlino, Repubblica Federale di Germania."

III. Modifiche dei rating 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 6 del prospetto il paragrafo racchiuso tra parentesi riguardante le obbligazioni fondiarie pubbliche deve essere sostituito da quanto segue:

"[- Le obbligazioni fondiarie pubbliche della Berlin Hyp sono state giudicate di rating AA+ da Fitch Inc. Fitch Ratings Ltd. ("**Fitch**") e Aaa da Moody's Investor Service, Ltd. ("**Moody's**"). I titoli obbligazionari con rating AA sono ritenuti di qualità creditizia molto elevata e presentano un'attesa di rischio di inadempienza molto basso. L'aggiunta "+" indica lo stato relativo positivo del rating nella classe di rating. I titoli obbligazionari con rating Aaa sono ritenuti di qualità creditizia più elevata e sono soggetti al rischio di credito minimo.]"

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 28 del prospetto il paragrafo racchiuso tra parentesi riguardante le obbligazioni fondiarie pubbliche deve essere sostituito da quanto segue:

„[-Die Öffentlichen Pfandbriefe der Berlin Hyp tragen ein Rating von AA+ von Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. („**Fitch**“) und Aaa von Moody's Investors Service, Ltd. („**Moody's**“). Verbindlichkeiten, die ein Rating von AA tragen, werden mit sehr hoher Kreditqualität beurteilt und deuten die Erwartung eines sehr geringen Ausfallrisikos an. Das Vorzeichen "+" deutet den positiven relativen Status innerhalb der Rating-Kategorie an. Verbindlichkeiten, die ein Rating von Aaa tragen, sind von höchster Qualität und bergen ein minimales Kreditrisiko.]“

3. Il terzo paragrafo della Sezione 3.1.2 "**Rating**" a pagina 49 deve essere sostituito da quanto segue:

"Alle obbligazioni fondiarie pubbliche della Berlin Hyp sono stati assegnati i rating AA+ di Fitch e Aaa di Moody's. I titoli obbligazionari con rating AA sono ritenuti di qualità creditizia molto elevata e presentano un'attesa di rischio di inadempienza molto basso. L'aggiunta "+" indica lo stato relativo positivo del rating nella classe di rating. I titoli obbligazionari con rating Aaa sono ritenuti di qualità creditizia più elevata e sono soggetti al rischio di credito minimo."

IV. Nota integrativa al prospetto

La relazione di gestione infrannuale 2015 non certificata unitamente al bilancio semestrale della Berlin Hyp AG per il periodo chiuso il 30 giugno 2015 viene presentato nelle seguenti pagine e verrà aggiunto in "**13. Allegato**" e dovrà essere trattato come integrazione e parte integrante del prospetto.

Le cifre comparative del 30 giugno 2014 e 31 dicembre 2014 risultano dalla relazione annuale certificata del 2014, che è acclusa al Prospetto di base del 23 marzo 2015 e dalla relazione infrannuale non certificata al 30 giugno 2014, che è acclusa al secondo supplemento del 07 agosto 2014 del Prospetto di base 2014.

Translation of the Half-Year Financial Report into Italian - Non-committal version (versione non vincolante)

Relazione di gestione infrannuale

Qui di seguito si illustra la Relazione di gestione infrannuale non certificata unitamente al Bilancio semestrale della Berlin Hyp AG per il periodo fino al 30 giugno 2015. Le cifre di riferimento indicate (30 giugno 2014 e 31 dicembre 2014) sono estratte dalla relazione annuale certificata del 2014, inserita nel prospetto di base del 23 marzo 2015.

Dati salienti della Berlin Hyp

	01.01.2015 – 30.06.2015	01.01.2014 – 30.06.2014
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Mio. €)	58,1	36,8
Cost-Income-Ratio (%)	41,2	49,5
Neugeschäft		
	01.01.2015 – 30.06.2015	01.01.2014 – 30.06.2014
Immobilienfinanzierungsgeschäft (Mio. €)	2.224	1.841
	30.06.2015	31.12.2014
Bilanzsumme (Mio. €)	29.561	30.428
Ausgewiesenes Eigenkapital (Mio. €)	936	936
	01.01.2015 – 30.06.2015	01.01.2014 – 30.06.2014
Durchschnittliche Mitarbeiterkapazitäten	522	435

Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi (mln €)		
Cost-income ratio (%)		
Nuove operazioni		
Operazioni di finanziamento immobiliare (mln €)		
Totale di bilancio (mln €)		
Patrimonio netto (mln €)		
Capacità di personale medie		

Situazione generale dell'economia globale e settoriale

La ripresa congiunturale nell'area euro è ulteriormente proseguita nel primo semestre 2015 in linea con le previsioni della nostra relazione sulla gestione al 31 dicembre 2014, ma senza attestarsi a valori significativamente superiori a quelli del periodo di raffronto del 2014. Nonostante una fase di ripresa negli ultimi mesi, il prezzo del petrolio rimane ancora a un livello molto basso e lo stesso dicasi per l'euro. Entrambi questi fattori si sono ripercossi positivamente sulla congiuntura. In questo semestre la situazione sul mercato del lavoro è migliorata, ma il tasso di disoccupazione si mantiene ancora a livelli molto elevati. Nel conflitto tra Russia e Ucraina non si sono allentate le tensioni geopolitiche. Altri fattori che hanno pesato sulla congiuntura sono state le battute d'arresto delle riforme in taluni paesi dell'Eurozona e anche l'aggravarsi della crisi greca.

La tendenziale ripresa congiunturale perdurante in Germania viene sostenuta dalle spese per i consumi privati. Il robusto aumento dei consumi è dovuto in particolare alla buona situazione sul mercato del lavoro (tasso di disoccupazione in giugno 2015 pari al 6,2% rispetto al 6,5% dell'esercizio precedente), all'andamento positivo dei redditi reali e alla politica dei tassi bassi che non invoglia al risparmio. L'indice Ifo sul clima di fiducia delle imprese tedesche, dopo l'inversione di tendenza nel quarto trimestre 2014, ha continuato a volare anche se alla fine si è registrata una piccola battuta d'arresto. L'andamento del settore edile si è mantenuto positivo. Storicamente l'attività edilizia è a un livello molto alto che viene sostenuto dalla buona situazione reddituale delle famiglie, dai bassi livelli dei tassi e dai crescenti investimenti pubblici. Nel primo trimestre 2015 le importazioni hanno dimostrato una crescita maggiore rispetto alle esportazioni. Per il secondo trimestre si nota un esiguo contributo alla crescita della congiuntura con un leggero aumento delle esportazioni.

Sui mercati dei capitali si discute ancora sul momento di un probabile rialzo dei tassi da parte della FED, che nei due primi trimestri dell'anno in corso ancora non ha avuto luogo. Decisivo per un'inversione di marcia dei tassi negli USA, oltre ai dati sul mercato del lavoro, è soprattutto l'andamento della congiuntura, su cui attualmente pesa il forte dollaro e il conseguente calo delle esportazioni.

Per quanto riguarda l'area euro non si parla ancora di un'inversione di tendenza dei tassi. Il tasso d'inflazione scivolato in territorio negativo verso la fine dell'anno nell'area euro e la debole elargizione di crediti delle banche hanno indotto la BCE ad acquistare anche titoli di Stato nell'ambito del "programma ampliato di acquisto di attività finanziarie" a partire da marzo. Da questo momento verranno acquistati ogni mese titoli emessi a fronte di operazioni di cartolarizzazione, obbligazioni garantite e titoli di Stato per un totale di circa € 60 mld. A fronte di un tasso di riferimento attorno allo 0%, con questa ulteriore espansione della politica monetaria la BCE vuole correggere verso l'alto in modo sostenibile l'inflazione attualmente allo 0,2% (a giugno 2015) e stimolare la concessione di crediti da parte delle banche a imprese e famiglie. Si vedrà nel corso dell'anno se questi effetti attesi si realizzeranno.

Il livello dei tassi molto basso spinto dall'espansiva politica monetaria si riflette anche nei tassi d'interesse del mercato interbancario. Nel segmento breve l'EURIBOR ha registrato a partire da maggio valori negativi nella media mensile addirittura nella durata di tre mesi (-0,01%). Dopo aver toccato i minimi in aprile, i rendimenti dei titoli di Stato si sono infine ripresi attestandosi però a un livello storicamente molto basso. Il rialzo può essere ricondotto tra l'altro anche a una previsione corretta al ribasso della durata del programma di acquisto della BCE, alla rafforzata ripresa congiunturale e alle maggiori attese di inflazione.

Dopo il loro fortissimo andamento nel primo trimestre, i mercati azionari in Europa, e in particolare in Germania, sono tornati a scendere dai loro livelli massimi. La crisi greca ha provocato in particolare un'elevata volatilità nel movimento al ribasso instauratosi da metà aprile.

Vista la situazione dei tassi sempre bassi e dei requisiti normativi più rigidi sia quantitativamente che qualitativamente, il comparto finanziario naviga ancora in un contesto molto difficile. Le misure attuative dei pacchetti di Basilea CRD I - IV e CRR, gli emendamenti dei MaRisk (requisiti minimi di risk management), ma anche le conseguenze della ristrutturazione e dell'allestimento dei meccanismi gestionali per le banche (tra cui la tassa europea sulle banche, la tutela dei depositi, i risanamenti) sono solo alcuni esempi di un crescente impegno di risorse in termini di personale e denaro, che vengono a mancare nell'attività operativa degli istituti.

L'autorità austriaca di vigilanza sui mercati finanziari ha emesso, in virtù dei poteri attribuiti dalla legge, una moratoria dei pagamenti valida fino al 31 maggio 2016 nei confronti dei creditori della Heta Asset

Resolution AG, che interessa anche la Berlin Hyp. Il rimborso completo dei debiti da parte della Heta Asset Resolution AG e le conseguenze sull'obbligo di garanzia del Land Carinzia sono ancora indefiniti.

Come nel 2014, anche negli ultimi sei mesi il mercato immobiliare in Germania si è contraddistinto per la crescente attività degli investitori. I volumi delle transazioni nel mercato degli immobili commerciali è cresciuto nel primo semestre 2015 di circa il 42% rispetto allo stesso periodo del 2014 portandosi a € 24 mld, mentre sul mercato immobiliare residenziale si è registrata addirittura una crescita delle transazioni del 125% a € 16,9 mld. A questi aumenti straordinari dei volumi delle transazioni fa da contraltare un'offerta limitata, che ha fatto ulteriormente salire i prezzi degli immobili e calare i rendimenti. In particolare la contrazione dell'offerta nel settore core è stata all'origine di una maggiore propensione al rischio degli investitori. Come fattore trainante di questa ripresa costante si possono citare il basso livello dei tassi e la minore appetibilità di altri segmenti d'investimento (come i titoli di Stato), ma anche il cambiamento demografico e geostrutturale. Un altro fattore è la quota in costante crescita degli investitori stranieri, che nel mercato degli immobili commerciali contribuiscono per quasi il 60% al volume totale delle transazioni.

Andamento degli affari

Tenendo conto della difficile situazione complessiva, come la fase di tassi bassi, la volatilità sui mercati finanziari e dei capitali, la crisi dell'euro, la moratoria dei pagamenti disposta dall'autorità austriaca di vigilanza sui mercati finanziari per la Heta Asset Resolution AG, l'ulteriore inasprimento dei requisiti normativi e il mercato impegnativo per i finanziamenti di immobili commerciali, la Banca può dirsi soddisfatta dell'andamento degli affari nel primo semestre.

Nonostante la concorrenza immancabilmente serrata, la Berlin Hyp ha rafforzato la propria posizione come uno dei fornitori leader di finanziamenti immobiliari in Germania. Il volume di nuove operazioni nel primo semestre 2015 ammonta a € 2,2 mld incluse le proroghe realizzate.

Confidiamo di poter proseguire questa tendenza nello sviluppo delle nuove operazioni nel corso dell'anno. Come già annunciato nella relazione sulle prospettive 2014, in termini di rischio e profitto prevediamo per il 2015 un volume di nuove operazioni alto, anche se presumibilmente inferiore all'ottimo livello del 2014.

Nonostante il contesto ancora difficile dei bassi tassi con una curva strutturale dei tassi piatta e margini in calo nelle nuove operazioni sono stati soprattutto i minori oneri di rifinanziamento a migliorare il margine d'interesse. Anche gli effetti straordinari di rimborsi anticipati di prestiti hanno avuto effetti positivi.

Sull'andamento degli affari hanno pesato le sfide in linea con le attese illustrate nelle previsioni della relazione sulla gestione del 2014. L'integrazione della Berlin Hyp nel Gruppo finanziario delle Casse di risparmio è stata sostenuta attivamente. Oltre alle offerte consolidate, come i crediti consortili e le note di debito immobiliare ImmoSchuldschein, è stata ulteriormente ampliata la gamma di prodotti per casse di risparmio.

La Berlin Hyp è una società controllata della Landesbank Berlin Holding dal 1° gennaio 2015. Gli adeguamenti strutturali e la ristrutturazione della vecchia divisione congiunta del finanziamento immobiliare del Gruppo sono terminati. Il trasferimento dei portafogli di mutui ipotecari tra la Berlin Hyp e la Berliner Sparkasse è stato portato a termine. Soprattutto l'incremento dei collaboratori dovuto al completamento della ristrutturazione ha fatto salire le spese amministrative in linea con le attese.

Il risultato nel periodo in esame è influenzato in misura determinante da operazioni di valutazione per la Heta Asset Resolution AG a causa della moratoria dei pagamenti decisa dall'autorità austriaca di vigilanza sui mercati finanziari. Gli accantonamenti per rischi sono conseguentemente cresciuti rispetto allo stesso

periodo dell'esercizio precedente. L'aumento è stato però limitato dall'andamento ancora positivo del contesto economico.

La tassa europea sulle banche che si applica a partire dal 2015 è stata ipotizzata con un multiplo dei contributi nazionali pari finora a circa € 6,7 mln.

Situazione reddituale

La situazione reddituale nel primo semestre 2015 è caratterizzata da un aumento del margine di interessi e commissioni e degli altri proventi e oneri netti. Le spese amministrative sono cresciute in controtendenza in linea con le attese. Il risultato operativo prima degli accantonamenti per rischi è salito da € 59,3 mln a € 89,6 mln.

Negli accantonamenti per rischi sono stati considerati gli oneri relativi alla Heta Asset Resolution AG per un importo di € 25,3 mln. Inoltre è stata registrata già al 30 giugno 2015 con il valore annuo atteso una tassa europea sulle banche nettamente maggiore rispetto all'esercizio precedente.

Il risultato prima delle imposte di € 39,9 mln si dimostra quindi superiore di € 5,7 mln rispetto a quello del 2014 nonostante gli oneri dovuti alla Heta Asset Resolution AG e alla tassa sulle banche materialmente aumentata.

Margine d'interesse aumentato

Il margine di interessi e commissioni è migliorato da € 119,1 mln a € 139,0 mln rispetto al 2014. Il margine d'interesse è salito di € 17,1 mln a € 125,7 mln. Questo incremento è dovuto sostanzialmente ai margini stabili nel core business, a un'ulteriore riduzione delle spese di rifinanziamento e ad effetti straordinari, come ad esempio le penali per estinzione anticipata.

Il margine di commissioni ammonta a € 13,3 mln e pertanto supera di € 2,8 mln il positivo valore dell'esercizio precedente ed è caratterizzato da buone nuove operazioni.

Costi operativi influenzati da misure straordinarie

I costi operativi sono composte dalle spese per il personale, dalle altre spese amministrative e dagli ammortamenti su immobilizzazioni materiali e su beni immateriali e con € 62,8 mln superano di € 4,6 mln il valore dell'esercizio precedente in linea con le attese.

Le spese per il personale sono aumentate in seguito all'assunzione programmata di dipendenti del Gruppo nonché agli adeguamenti di parametri e tassi d'interesse negli impegni per oneri previdenziali da € 31,4 mln a € 39,1 mln.

Le altre spese amministrative comprendono per la prima volta, oltre alle spese per l'attrezzatura informatica e ai costi di consulenze e avvocati, le spese per le ripartizioni fra le società del Gruppo delle spese amministrative di holding dell'istituto capogruppo ai sensi della vigilanza. L'eliminazione delle spese sostenute nel 2014 nell'ambito del progetto di ristrutturazione conduce a una flessione delle altre spese amministrative di € 3,1 mln a € 21,8 mln. Gli ammortamenti su immobilizzazioni materiali e su beni immateriali sono rimasti pressoché invariati.

Altri proventi e oneri netti

La Banca evidenzia una voce per altri proventi e oneri netti per un importo di € 13,4 mln (2014: € -1,6 mln), che comprende sostanzialmente i ricavi dall'utilizzo di riserve. Gli oneri per la capitalizzazione progressiva

del fondo pensioni e le tasse per l'accordo di dettaglio concluso con il Land Berlino nel 2001 hanno pesato negativamente sulla situazione.

Accantonamenti per rischi aumentati

Nel primo semestre la Banca ha registrato accantonamenti per rischi per un importo totale di € 31,5 mln (2014: € 22,5 mln) tenendo conto della formazione delle riserve di cui al § 340f del Codice commerciale tedesco (HGB).

Gli accantonamenti per rischi contengono sostanzialmente le operazioni di valutazione sul 50% dei valori nominali dei titoli della Heta Asset Resolution AG a causa della moratoria dei pagamenti dell'autorità austriaca di vigilanza sui mercati finanziari. A questi si contrapponevano in particolare il quadro economico generale ancora buono e la gestione attiva del rischio della Banca, che hanno condotto a una copertura del rischio per le operazioni di credito pari a € 6,8 mln (2014: € 19,8 mln), tenendo conto del § 340f del Codice commerciale tedesco (HGB).

Dalla valutazione della consistenza titoli, tenendo conto delle riserve di cui al § 340f del Codice commerciale tedesco, risultano oneri per un importo di € 24,7 mln rispetto a € 2,7 mln dello stesso periodo dell'esercizio precedente, che contengono valutazioni al valore minimo soprattutto di titoli della Heta Asset Resolution AG.

Risultato di attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni in pari

Il risultato delle attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni è determinato sostanzialmente da apprezzamenti e ammonta a € 0,7 mln (2014: € 1,8 mln).

Fondo di ristrutturazione (tassa sulle banche)

Gli oneri annui attesi per la tassa europea sulle banche e nettamente superiori al contributo del 2014 sono stati completamente evidenziati con € 17,7 mln già nel primo semestre. Di conseguenza, rispetto al 2014 questi oneri sono cresciuti di € 14,5 mln.

Oneri straordinari al livello dell'esercizio precedente

Al 30 giugno 2015 gli oneri straordinari ammontavano 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

La Banca presenta un risultato prima delle imposte di € 39,9 mln e pertanto supera il valore dell'esercizio precedente di € 34,2 mln in seguito agli interventi di ristrutturazione. Insieme all'aumento del risultato prima delle imposte è salita anche la redditività del capitale proprio sul capitale di bilancio medio ai sensi del Codice commerciale tedesco, e precisamente dal 7,6% al 31 dicembre 2014 al 7,8%. È in corso un contratto di trasferimento profitti e perdite con la Landesbank Berlin Holding.

Cost-income ratio in calo

Il cost-income ratio è migliorato in linea con le attese. Rispetto ai costi operativi leggermente aumentati, il margine di interessi e commissioni e gli altri proventi e oneri netti sono cresciuti in misura più che proporzionale. 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 diminuito come previsto dal 49,5% (in base ai valori dell'esercizio precedente) al 41,2%.

Situazione patrimoniale

Il totale di bilancio si è ridotto nei primi sei mesi di € 0,9 mld a € 29,6 mld.

La Banca ha però leggermente aumentato le consistenze dei crediti nel settore dei mutui ipotecari di € 0,3 mld a € 18,0 mld (31 dicembre 2014: € 17,7 mld). Agli aumenti dovuti alle nuove operazioni e al trasferimento dei portafogli concluso tra la Berlin Hyp e la Berliner Sparkasse si contrapponevano consistenti decrementi straordinari dovuti a estinzioni anticipate.

Le consistenze di titoli obbligazionari a reddito fisso è diminuito in seguito a scadenze e vendite da € 8,3 mld a € 7,4 mld.

Sul fronte del passivo i debiti verso istituti di credito sono diminuiti di € 0,2 mld a € 8,0 mld. I debiti verso clienti si sono ridotti di € 0,7 mld a € 6,3 mld. L'ammontare dei debiti cartolarizzati è leggermente aumentato di € 0,3 mld a € 12,9 mld con nuove emissioni. Le consistenze dei debiti postergati sono rimaste pressoché invariate a € 0,4 mld.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto della Berlin Hyp in chiusura di semestre è rimasto invariato a € 935,9 mln e contiene un avanzo portato a nuovo di € 2,2 mln. Inoltre sono disponibili € 83,0 mln sotto forma di una riserva ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco e di un capitale subordinato imputabile ai sensi della normativa sulla vigilanza pari a € 346,8 mln. Il capitale subordinato con un valore nominale di € 446,1 mln (2014: € 466,1 mln) soddisfa sostanzialmente i requisiti normativi. L'importo di imputazione in costante calo può essere compensato tramite emissioni programmate.

Rispetto alle posizioni di rischio ai sensi della normativa sulla solvibilità, la quota del capitale di base al 30 giugno 2015 ammontava al 12,5% e il patrimonio di vigilanza complessivo al 16,8% (2014: 9,8% e 14,4%).

Nonostante l'ulteriore inasprimento dei requisiti del CRR l'andamento delle quote di capitale va ricondotto da un lato al pareggio di capitale realizzato nel 2014 degli effetti negativi derivanti dal trasferimento dei portafogli dovuto alla riorganizzazione della partecipazione della Berlin Hyp in seno al Gruppo. Dall'altro lato, a causa dell'elevata disponibilità di liquidità sul mercato e del basso livello dei tassi, si registrano decrementi straordinari nelle consistenze e quindi nelle posizioni di rischio. I requisiti normativi di CRR/CRD IV che si inaspriranno ulteriormente nei prossimi anni verranno fronteggiati dalle operazioni di capitale prese in considerazione nella programmazione di medio termine.

Nuovi mutui

Le nuove operazioni di finanziamento immobiliare ammontano nel primo semestre 2015 a circa € 2,2 mld (2014: € 1,8 mld) incluse le proroghe di impegni realizzate. Rispetto al primo semestre 2014 i margini delle nuove operazioni concluse sono però diminuiti con una gestione del rischio invariata della Banca. La forte concorrenza tra istituti di credito sta ancora crescendo e farà sensibilmente salire in futuro la pressione sui margini. Tutto questo verrà sempre più rafforzato dall'elevata liquidità sul mercato e dal suo utilizzo nell'ambito dei progetti di finanziamento.

L'80% dei nuovi finanziamenti (senza proroghe) riguarda immobili nel territorio nazionale, distribuiti per il 65% nei vecchi Länder e per il 15% a Berlino e nei nuovi Länder. Il 20% riguarda finanziamenti di immobili situati all'estero.

La maggior parte delle nuove operazioni riguarda il gruppo di clientela degli investitori con una quota del 75%, mentre un ulteriore 16% è stato realizzato con imprese del settore residenziale. Il restante 9% riguarda immobiliare/sviluppatori.

Situazione finanziaria

Nel mercato obbligazionario europeo il primo semestre è stato condizionato da diversi fattori. Il programma di acquisto di obbligazioni della BCE ha ravvivato decisamente il mercato sia per la sua entità che per il suo effetto. Dopo che i rendimenti delle obbligazioni di prima qualità dei paesi core dell'Eurozona erano inizialmente scesi intorno a quota zero e dopo l'ulteriore riduzione della differenza di rendimento tra le obbligazioni dei singoli paesi, a partire da metà maggio i rendimenti dei titoli di Stato europei sono nuovamente risaliti. Finora non si nota tuttavia un trend di lungo termine. Sono aumentati anche i rendimenti dei titoli obbligazionari bancari non garantiti, mentre gli spread sono tornati ad allargarsi per la prima volta dopo molto tempo. I Covered Bond invece hanno beneficiato ancora del programma di acquisto della BCE.

L'inesauribile dibattito sulla permanenza della Grecia nell'Eurozona e la situazione che si modifica quasi quotidianamente delle trattative tra il paese ellenico e i suoi finanziatori ha sostenuto l'elevata volatilità sui mercati nel primo semestre 2015.

L'accesso al mercato è rimasto intatto per la Berlin Hyp in qualsiasi momento per tutti i prodotti. 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. Per tutto il primo semestre 2015 la Berlin Hyp ha emesso titoli e prestiti obbligazionari per circa € 1,5 mld a condizioni molto vantaggiose, di cui € 503 mln in obbligazioni ipotecarie e € 988 mln in emissioni non garantite.

La Banca ha richiamato l'attenzione del mercato dei capitali con due transazioni in formato benchmark: dapprima ha emesso in gennaio un'obbligazione Senior Unsecured. Questo bond decennale con un volume di € 750 mln è stato collocato con successo sul mercato con un reoffer spread di 55 punti base oltre il tasso midswap e una cedola dell'1,25%.

Nell'aprile 2015 la Berlin Hyp è stata la prima banca ad emettere un Grüner Pfandbrief. Si tratta di un'obbligazione ipotecaria ai sensi della legge sulle obbligazioni fondiari, che soddisfa anche standard trasparenti e sostenibili. L'importo pari al ricavato dell'emissione viene utilizzato per finanziare green building commerciali e per futuri finanziamenti di nuovi green building. L'obbligazione ipotecaria settennale, dotata di una cedola dello 0,125%, è stata collocata sul mercato con un reoffer spread al tasso midswap meno 16 punti base. Con un order book pari a quasi € 2,0 mld l'obbligazione ha registrato una domanda che ha superato di 4 volte l'emissione. Va sottolineato il grande interesse degli investitori sostenibili, che si sono aggiudicati circa il 48% dell'emissione.

Le tre grandi agenzie di rating Fitch, Moody's e S&P avevano verificato i rating degli emittenti e dei Covered Bond delle banche europee in seguito all'emanazione della BRRD (Bank Recovery and Resolution Directive) da parte del Parlamento Europeo nell'aprile 2014. Fitch e Moody's, che assegnano il rating alla Berlin Hyp, hanno ritirato gli outlook – spesso negativi – assegnati a molte banche in questo contesto per i rating emittente nel periodo di riferimento. Fitch classifica i titoli obbligazionari non garantiti della Berlin Hyp ancora con A+, lasciando ancora l'outlook stabile.

Moody's ha confermato il giudizio A2 Senior Unsecured Rating della Banca nonostante il precedente outlook negativo. Possibili modifiche nel diritto fallimentare tedesco lasciano però l'outlook del rating emittente di Moody's ancora su "negativo". Nel segmento garantito una modifica della metodologia di

rating di Moody's ha fatto innalzare il rating delle obbligazioni fondiarie pubbliche della Berlin Hyp da Aa1 ad Aaa, mentre Fitch lascia invariato il loro rating ad AA+. I rating delle obbligazioni ipotecarie della Banca vengono lasciati invariati da Fitch ad AA+ e da Moody's ad Aaa. Tutti i rating di queste obbligazioni presentano un outlook stabile.

Indicatori finanziari e non finanziari della performance

Indicatori finanziari della performance

La Berlin Hyp ha definito i seguenti indicatori finanziari della performance per la gestione delle sue attività operative:

- > Trasferimento profitti e perdite alla Landesbank Berlin Holding (dal 1° gennaio 2015)
- > Margine di interessi e commissioni
- > Cost-income ratio: rapporto tra le spese amministrative e il margine di interessi e provvigioni più gli altri proventi e oneri netti
- > Redditività del capitale: quoziente del "Risultato prima dell'imposta sul reddito e cessione degli utili" e il capitale proprio medio a bilancio più la posta straordinaria per rischi generali bancari ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB)
- > Coefficiente del patrimonio di base: rapporto tra i mezzi propri ai sensi dell'autorità di vigilanza e le attività di rischio con obbligo di imputazione

Inoltre vengono adottati altri parametri finanziari nella gestione. Ad esempio grandezze che non devono ancora essere obbligatoriamente rispettate, come il leverage ratio e il liquidity coverage ratio, che prossimamente assumeranno un'importanza maggiore.

Indicatori non finanziari della performance

La Banca si basa inoltre su una serie di indicatori non finanziari della performance, che possono essere suddivisi nel seguente modo:

- > Mercato: nuove operazioni, portafoglio target, attività del Gruppo
- > Dipendenti: organigramma, motivazione, leadership e sviluppo
- > Ambiente/società: consumo energetico, emissioni di CO₂ e progetti sociali in base alle direttive per il reporting della sostenibilità della Global Reporting Initiative (GRI)

Nel primo semestre 2015 la Berlin Hyp ha aumentato i volumi delle nuove operazioni rispetto al primo semestre del 2014. Per scopi di gestione è significativo anche il portafoglio target, in cui si opera la distinzione tra tipi di immobili, gruppi di clientela, regioni finanziabili e categorie di rischio. I valori target a tal fine definiti, che sono in sintonia con la nostra strategia di rischio prudenziale, sono stati complessivamente rispettati nel primo semestre del 2015. Nell'attività del Gruppo la Berlin Hyp ha collocato un ImmoSchuldschein nel primo semestre 2015 e realizzato altre attività congiunte con le casse di risparmio. Complessivamente partecipano a queste offerte 24 casse di risparmio. La domanda dell'ImmoSchuldschein ha superato l'offerta come nel 2014. In conseguenza del rafforzamento della strategia del Gruppo è aumentato il numero delle attività congiunte.

Gli indicatori non finanziari della performance "Collaboratori" e "Ambiente/società" non sono soggetti a una rilevanza di gestione primaria.

Nel settore del personale, in futuro un reporting HR completo faciliterà le analisi dalle quali si potranno ricavare obiettivi e sviluppare interventi.

Per quanto riguarda la percezione della nostra responsabilità sociale si rimanda alla relazione sulla sostenibilità nella relazione annuale del 31 dicembre 2014. Il management della Berlin Hyp tiene conto

nella sua gestione aziendale anche di questi punti di vista e ha realizzato gli obiettivi prefissati come da programma.

Relazione postuma

Dopo la fine del periodo di riferimento non sono intervenuti eventi di particolare importanza che potrebbero aver richiesto un'esposizione diversa della situazione reddituale, finanziaria e patrimoniale della Banca.

Relazione su opportunità, prospettive e rischi

Relazione su opportunità e prospettive

Dopo il primo semestre, nel secondo semestre dell'anno non notiamo scostamenti significativi rispetto alla previsione per il 2015 della nostra relazione sulla gestione del 31 dicembre 2014.

La Berlin Hyp si trova ancora in un contesto di forte concorrenza. Dopo un primo semestre soddisfacente, le nuove operazioni nel secondo semestre dovrebbero crescere ulteriormente, pur se con una politica di rischio ancora restrittiva il volume non potrà presumibilmente replicare l'ottimo secondo semestre 2014.

L'ampliamento della gamma di prodotti impostata miratamente sul fabbisogno delle casse di risparmio continuerà a sostenere l'attività del Gruppo. Le strutture di vendita verranno adeguate alle esigenze dei clienti e verrà aumentata la presenza nelle regioni core della Germania. Inoltre verrà ampliata l'offerta degli ImmoSchuldschein della Berlin Hyp. Nel secondo semestre verrà introdotto un nuovo prodotto per casse di risparmio per la standardizzazione di appropriate operazioni consortili.

Le condizioni generali restano ancora difficili. Oltre alla fase di tassi sempre bassi, sul mercato del finanziamento di immobili si fa sentire soprattutto la concorrenza. La pressione sui margini è ulteriormente aumentata. Le consistenze di mutui ipotecari potranno crescere solo molto lentamente, dato che alle buone conclusioni di nuove operazioni fanno da contrappeso in particolare gli elevati rimborsi straordinari.

I crescenti requisiti normativi e l'ulteriore perfezionamento dei processi commerciali, delle misure procedurali e della dotazione tecnica che lo sostengono rappresentano grandi sfide.

I potenziali aggiuntivi risultanti dal posizionamento della Berlin Hyp, unitamente alla solida strategia di rifinanziamento, sono una buona base per la prosecuzione dell'attività positiva della Berlin Hyp.

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. Il risultato prima della cessione degli utili nel 2015 risulterà leggermente superiore all'esercizio precedente.

Rapporto sui rischi

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 della relazione sulla gestione 2014.

Nel primo semestre 2015 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 2015 è leggermente diminuita rispetto al 31 dicembre 2014. Le operazioni ipotecarie, però, registrano un lieve aumento dovuto al trasferimento dei portafogli dalla Berliner Sparkasse alla Berlin Hyp. La ripartizione dell'esposizione creditizia complessiva per classi di rischio è rimasta pressoché costante, in particolare è rimasta alta la quota delle ottime classi di rischio 1-3.

Nel primo trimestre è stata modificata la procedura per la misurazione delle concentrazioni dei rischi di credito. I limiti della concentrazione vengono stabiliti per tutto il Gruppo in relazione alla massa di copertura del rischio.

Nel secondo trimestre è stato modificato il parametro del rischio di credito centrale della Berlin Hyp dall'onere del rischio alla perdita inattesa (99,9%) del modello del rischio di credito.

Il Value at Risk nel rischio di prezzo di mercato è sensibilmente cresciuto a causa del forte aumento della volatilità sui mercati dei capitali alla fine del secondo trimestre.

La gestione del rischio di liquidità riveste sempre un'importanza elevata. Al 30 giugno 2015 il coefficiente di liquidità in base alla normativa sulla liquidità (LiqV) era 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).

Estratto dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2015

Attivo	30.06.2015 <i>in mln €</i>	31.12.2014 <i>in mln €</i> <i>0%</i>	Variazione <i>in mln €</i>	Variazione <i>in mln €</i>
Crediti verso istituti di credito	669	891	-222	-24,9
<i>Mutui ipotecari</i>	0	0	0	-
<i>Mutui comunali</i>	426	493	-67	-13,6
<i>Altri crediti</i>	243	398	-155	-38,9
Crediti verso clienti	20.885	20.645	240	1,2
<i>Mutui ipotecari</i>	17.987	17.721	266	1,5
<i>Mutui comunali</i>	2.880	2.908	-28	-1,0
<i>Altri crediti</i>	18	16	2	12,5
Titoli obbligazionari	7.418	8.325	-907	-10,9
Immobilizzazioni materiali e immateriali	63	64	-1	-1,6
Altre attività	526	503	23	4,6
Totale attivo	29.561	30.428	-867	-2,8

Passivo	30.06.2015 in mln €	31.12.2014 in mln € %	Variazione in mln €	Variazione in mln €
Debiti verso istituti di credito	8.045	8.286	-241	-2,9
<i>Obbligazioni ipotecarie nominative</i>	375	330	45	13,6
<i>Obbligazioni fondiari nominative pubbliche</i>	304	274	30	10,9
<i>Altri debiti</i>	7.366	7.682	-316	-4,1
Debiti verso clienti	6.336	7.046	-710	-10,1
<i>Obbligazioni ipotecarie nominative</i>	2.568	2.667	-99	-3,7
<i>Obbligazioni fondiari nominative pubbliche</i>	1.322	1.383	-61	-4,4
<i>Altri debiti</i>	2.446	2.996	-550	-18,4
Debiti cartolarizzati	12.933	12.644	289	2,3
<i>Obbligazioni ipotecarie</i>	7.579	7.231	348	4,8
<i>Obbligazioni fondiari pubbliche</i>	1.615	1.650	-35	-2,1
<i>Altri titoli obbligazionari</i>	3.739	3.763	-24	-0,6
Accantonamenti	154	138	16	11,6
Debiti postergati	446	466	-20	-4,3
Fondo per rischi bancari generali	83	83	0	0,0
Altre passività	628	829	-201	-24,2
Patrimonio netto	936	936	0	0,0
<i>di cui: utile di bilancio</i>	2	2		
Totale passivo	29.561	30.428	-867	-2,8

Conto economico dal 1 gennaio al 30 giugno 2015

	01.01.2015 – 30.06.2015	01.01.2014 – 30.06.2014	Variazione	Variazione
	<i>in mln €</i>	<i>in mln € %</i>	<i>in mln €</i>	
Margine d'interesse	125,7	108,6	17,1	15,7
Margine di commissioni	13,3	10,5	2,8	26,7
Spese amministrative	62,8	58,2	4,6	7,9
<i>Spese per il personale</i>	39,1	31,4	7,7	24,5
<i>Altre spese amministrative</i>	21,8	24,9	-3,1	-12,4
<i>Ammortamenti e rettifiche di valore su immobilizzazioni</i>	1,9	1,9	0,0	0,0
<i>Altri proventi o spese operativi</i>	13,4	-1,6	15,0	-
Risultato d'esercizio prima degli accantonamenti per rischi	89,6	59,3	30,3	51,1
<i>Accantonamenti per rischi</i>	31,5	22,5	9,0	40,0
Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi	58,1	36,8	21,3	57,9
<i>Risultato di attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni</i>	0,7	1,8	-1,1	-61,1
<i>Tassa sulle banche</i>	17,7	3,2	14,5	-
<i>Allocazione nel fondo per rischi bancari</i>	0,0	0,0	0,0	-
<i>Oneri straordinari</i>	1,1	1,1	0,0	0,0
<i>Altre imposte</i>	0,1	0,1	0,0	0,0
Utile prima della imposte e della cessione degli utili	39,9	34,2	5,7	16,7
<i>Imposte sul reddito</i>	0,0	-0,2	0,2	-
<i>Oneri della cessione degli utili</i>	39,9	34,4	5,5	16,0
Avanzo	0,0	0,0	0,0	-

Prospetto del patrimonio netto

<i>in mln €</i>	Capitale sottoscritto	Riserva da capitale	Riserve da utili	Utile di bilancio	Totale Patrimonio netto
Situazione al 31.12.2014	753,4	158,3	22,0	2,2	935,9
<i>Aumenti di capitale</i>	0	0	0	0	0
<i>Pagamenti dei dividendi</i>	0	0	0	0	0
<i>Altre variazioni – ai sensi del § 272 comma 2 n. 4 HGB</i>	0	0	0	0	0
Situazione al 30.06.2015	753,4	158,3	22,0	2,2	935,9

Nota integrativa sintetica

Informazioni generali

Il bilancio semestrale della Berlin Hyp viene redatto secondo le disposizioni del Codice commerciale tedesco (HGB), le disposizioni integrative della Legge sulle società per azioni (AktG) e in osservanza della Legge sulle obbligazioni fondiari (PfandBG) nonché del regolamento sulle scritture contabili degli istituti di credito (RechKredV).

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono suddivisi conformemente a quest'ultimo regolamento (RechKredV) e sono stati integrati con le voci previste per le banche di credito fondiario.

La Berlin Hyp detiene quote di una società affiliata, la cui influenza sull'esposizione della situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale della Berlin Hyp non è sostanziale. Non sussiste alcun obbligo giuridico all'esposizione di un bilancio consolidato ai sensi del § 290 unitamente al § 315a HGB.

Il bilancio semestrale, come negli esercizi precedenti, non è stato sottoposto ad alcuna verifica ai sensi del § 317 HGB o a un esame di revisione.

Spiegazioni sul conto economico

Criteri di redazione e delle valutazioni di bilancio

Per la redazione del bilancio semestrale sintetico sono stati applicati senza variazioni i principi contabili e i metodi di valutazione applicati alla redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014. La tassa sulle banche è stata già differita al presunto valore annuale al 30 giugno 2015. Alla data di riferimento dell'esercizio precedente il differimento era stato calcolato al 50% del valore annuo.

Con effetto economico al 31 dicembre 2014, ore 24:00/1° gennaio 2015, ore 0:00 la Berlin Hyp è diventata una società affiliata della Landesbank Berlin Holding AG, Berlino, ed è inserita nel bilancio consolidato della Erwerbgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG, Neuhardenberg (perimetro di consolidamento minimo e massimo ai sensi del § 285 n. 14 HGB). La Banca è collegata alla Landesbank Berlin Holding AG, Berlino dal 1° gennaio 2015 tramite un contratto di trasferimento profitti e perdite.

Margine d'interesse

	01.01.2015 – 30.06.2015	01.01.2014 – 30.06.2014	Variazione	Variazione
	in mln €	in mln € %	in mln €	
Proventi da interessi di				
<i>Mutui ipotecari</i>	241,3	258,0	-16,7	-6,5
<i>Mutui comunali</i>	5,8	14,8	-9,0	-60,8
<i>Altri crediti</i>	3,5	3,0	0,5	16,7
<i>Titoli a reddito fisso e crediti iscritti nel libro del debito</i>	40,2	53,2	-13,0	-24,4
	290,8	329,0	-38,2	-11,6
Proventi da				
<i>Partecipazioni e imprese controllate</i>	0,0	0,0	0,0	-
	0,0	0,0	0,0	-
Interessi passivi per				
<i>Depositi e obbligazioni fondiari nominative</i>	100,5	136,4	-35,9	-26,3
<i>Debiti cartolarizzati</i>	58,0	77,6	-19,6	-25,3
<i>Debiti subordinati e diritti di godimento</i>	6,6	6,4	0,2	3,1
	165,1	220,4	-55,3	-25,1
Margine d'interesse	125,7	108,6	17,1	15,7

Spese amministrative	01.01.2015 –	01.01.2014 –	Variazione	Variazione
	30.06.2015	30.06.2014	in mln €	%
	in mln €	in mln €		
Spese per il personale				
Salari e stipendi	27,7	22,1	5,6	25,3
Contributi previdenziali ed assicurativi	11,4	9,3	2,1	22,6
	39,1	31,4	7,7	24,5
Altre spese amministrative				
Spese materiali per il personale	1,0	0,9	0,1	11,1
Spese per fabbricati e locali	1,5	1,8	-0,3	-16,7
Attrezzature industriali e commerciali	0,4	0,3	0,1	33,3
Attrezzatura informatica	6,7	9,3	-2,6	-28,0
Pubblicità e marketing	0,7	0,8	-0,1	-12,5
Spese operative	1,0	1,3	-0,3	-23,1
Spese per consulenze, verifiche, contributi	6,5	9,2	-2,7	-29,3
Compensazione di prestazioni infragruppo	4,0	1,3	2,7	-
	21,8	24,9	-3,1	-12,4
Ammortamenti e rettifiche di valore su immobilizzazioni	1,9	1,9	0,0	0,0
Spese amministrative	62,8	58,2	4,6	7,9

Accantonamenti per rischi	01.01.2015 –	01.01.2014 –	Variazione	Variazione
	30.06.2015	30.06.2014	in mln €	%
	in mln €	in mln €		
Accantonamento per rischi di credito	6,8	19,8	-13,0	-65,7
Risultato titoli	24,7	2,7	22,0	-
Accantonamenti per rischi	31,5	22,5	9,0	40,0

Oneri straordinari	01.01.2015 –	01.01.2014 –	Variazione	Variazione
	30.06.2015	30.06.2014	in mln €	%
	in mln €	in mln €		
Oneri per riserve per trattamenti di quiescenza risultanti	1,1	1,1	0,0	0,0
Oneri straordinari	1,1	1,1	0,0	0,0

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.

Informazioni sullo stato patrimoniale

I titoli per un volume nominale di € 2.174,9 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 fondiarie emesse dalla Banca. Il valore contabile dei titoli, che eccede il valore da attribuire per un importo di € 137,1 mln, ammonta a € 140,8 mln. A tal fine si è tenuto conto dei risultati della valutazione di swap su tassi d'interesse.

Crediti e debiti verso imprese collegate e imprese partecipate

	30.06.2015 in mln €	31.12.2014 in mln € %	Variazione in mln €	Variazione
Crediti verso istituti di credito	12	66	-54	-82,3
Altre attività	0	1	-1	-100,0
Debiti verso istituti di credito	1.340	1.327	12	0,9
Debiti verso clienti	1	1	0	0,0
Altri debiti	36	69	-32	-46,9
Debiti postergati	100	100	0	0,0

Derivati in mln €

	Importo nominale / Durata residua			Totale nominale	Totale dei valori di mercato negativi	Totale dei valori di mercato positivi
	fino a 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni			
Operazioni riferite a tassi						
Swap su tassi d'interesse	4.070	19.250	13.270	36.590	-1.196	1.275
Swaption	476	633	0	1.109	-10	0
Caps	0	249	0	249	-1	1
	4.546	20.132	13.270	37.948	-1.207	1.277
Operazioni riferite a valute						
Swap su interessi su valute	89	381	0	470	-92	0
	89	381	0	470	-92	0
Totale	4.635	20.513	13.270	38.418	-1.299	1.277

Le operazioni concluse servono prevalentemente alla copertura di rischi di variazione dei tassi 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 2015 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. Tutti i derivati con istituti di credito – tranne le operazioni con la Landesbank Berlin – sono garantiti da contratti collateral.

Statistica del personale

Zahl der Mitarbeiter Durchschnitt vom 01.01.2015 – 30.06.2015	Männlich	Weiblich	Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	258	176	434
Teilzeitbeschäftigte	11	111	122
Gesamt	269	287	556

Numero di dipendenti Media dal 01.01.2015 al 30.06.2015	maschili	femminili	totale
A tempo pieno			
Part time			
Totale			

Dati ai sensi del § 28 della Legge sulle obbligazioni fondiariae

I dati che devono essere pubblicati ogni trimestre ai sensi del § 28 della Legge sulle obbligazioni fondiariae sono pubblicati sulla homepage della Banca: 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 2015

Jan Bettink Gero Bergmann Roman Berninger