

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 della 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
17 novembre 2016

Il presente supplemento è un'integrazione al prospetto di base del 30 marzo 2016 e deve essere letto unitamente allo stesso e al supplemento del 16 agosto 2016.

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/fuer-kapitalmarktinvestoren/basisprospekt). 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 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.

Non è necessario che la disdetta contenga motivazioni, ma deve essere presentata in forma scritta al destinatario competente per ricevere tale comunicazione: Berlin Hyp AG, Legal Department UE2, Budapester Str. 1, D-10787 Berlin, Germany. È sufficiente che la disdetta sia inviata entro i termini stabiliti.

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

- 1. 1 ottobre 2016 con modifiche riguardanti il Consiglio d'Amministrazione e**
- 2. 21 giugno 2016 con una modifica riguardante il Consiglio di Vigilanza e**
- 3. 7 novembre 2016 con la pubblicazione della relazione di gestione infrannuale 2016 non certificata per il periodo chiuso il 30 settembre 2016.**

I. Modifiche riguardanti il Consiglio d'Amministrazione

Il testo del punto 6.8.1 "Consiglio d'Amministrazione", pagine 64 e 65 del prospetto deve essere sostituito da quanto segue:

"Conformemente allo statuto della Berlin Hyp, il Consiglio d'Amministrazione è composto da almeno tre membri. Attualmente fanno parte del Consiglio d'Amministrazione le seguenti persone:

Sascha Klaus (Presidente)
Gero Bergmann
Roman Berninger

L'Amministratore delegato Dr. Michael Schieble fa anche parte del nostro management.

Attività principali all'interno della Berlin Hyp al 7 novembre 2016:

Sascha Klaus (Back Office Real Estate Financing and Capital Market, Human Resources, Internal Audit, Risk Management, Corporate Development, Valuation, Corporate Communication and Marketing)

Gero Bergmann (Treasury, S-Group and Domestic Business, Sales Management, International Key Accounts and Syndication)

Roman Berninger (Banking Operations, Finance, Organisation/IT, Risk Controlling)

Attività principali all'esterno della Berlin Hyp al 7 novembre 2016:

Sascha Klaus:

- membro del Consiglio d'Amministrazione di Landesbank Berlin Holding AG

Gero Bergmann:

- nessun mandato di cui è richiesta la divulgazione.

Roman Berninger:

- membro del Consiglio d'Amministrazione di Landesbank Berlin Holding AG.

La Berlin Hyp è rappresentata da almeno due membri del Consiglio d'Amministrazione."

II. Modifica riguardante il Consiglio di Vigilanza

Al punto "6.8.2 Consiglio di Vigilanza" a pagina 65 del prospetto nella riga "Renè Wulff dipendente bancario (rappresentante dei dipendenti)" le parole tra parentesi "(Presidente vicario)" devono essere eliminate e aggiunte alla riga "Jana Pabst dipendente bancaria (rappresentante dei dipendenti)".

III. Relazione di gestione infrannuale 2016 non certificata al 30 settembre 2016

In data 7 novembre 2016 l'Emittente ha pubblicato la sua relazione di gestione infrannuale non certificata al 30 settembre 2016. Di conseguenza, il prospetto (compresi i documenti inclusi mediante riferimento) sarà modificato 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 €	31.12.2014	30.09.2015 **	31.12.2015	30.09.2016 **	Passivo in mln €	31.12.2014	30.09.2015 **	31.12.2015	30.09.2016 **
Crediti verso istituti di credito	891	653	673	1.034	Debiti verso istituti di credito	8.286	7.755	6.297	5.463
Crediti verso clienti	20.645	20.873	20.610	20.060	Debiti verso clienti	7.046	6.184	6.349	5.636
Titoli obbligazionari e altri titoli a tasso fisso	8.325	7.089	6.485	5.865	Debiti cartolarizzati	12.644	12.842	13.383	14.164
Altre attività*	567	527	776	804***	Debiti postergati	466	446	443	443
					Fondo per rischi bancari generali	83	83	103	133
					Accantonamenti	138	161	145	160
					Altre passività*	829	735	888	828****
					Capitale proprio	936	936	936	936
Totale attivo	30.428	29.561	28.544	27.763	Totale passivo	30.428	29.142	28.544	27.763

* Informazione non certificata risultante da informazioni finanziarie storiche

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

*** La voce "Altre attività" è usata nelle nostre relazioni finanziarie per raggruppare le cifre dello stato patrimoniale che non influenzano il risultato economico della Berlin Hyp AG.

Questa cifra è composta dalle seguenti cifre dello stato patrimoniale che derivano dal nostro sistema contabile SAP-FI:

Riserve liquide	15 mln €
Immobilizzazioni immateriali	9 mln €
Immobilizzazioni materiali	58 mln €
Altre immobilizzazioni di cui: collaterali	462 mln € 432 mln €
Ratei e risconti di cui: da attività di emissione e prestito	260 mln € 259 mln €
Totale	804 mln €

**** La voce "Altre passività" è usata nelle relazioni finanziarie per raggruppare le cifre dello stato patrimoniale che non influenzano il risultato economico della Berlin Hyp AG.

Questa cifra è composta dalle seguenti cifre dello stato patrimoniale che derivano dal nostro sistema contabile SAP-FI:

Altre passività di cui: collaterali	599 mln € 523 mln €
Ratei e risconti di cui: da attività di emissione e prestito	229 mln € 229 mln €
Totale	828 mln €

“

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 €	01.01.2016 — 30.09.2016*	01.01.2015 — 30.09.2015*	Variazione in %*
Margine d'interesse	199,3	184,6	8,0
Margine di commissioni	28,6	21,6	32,4
Spese per il personale	45,9	56,4	-18,6
Altre spese amministrative	35,1	31,4	11,8
Ammortamenti su immobilizzazioni materiali	2,9	3,0	-3,3
Altri proventi o spese operativi	-18,5	10,4	-
Accantonamenti per rischi	40,2	48,1	-16,4
Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi	85,3	77,7	9,8
Oneri della cessione degli utili	47,0	61,3	-23,3
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 settembre 2016 non si sono verificate variazioni sostanziali nella situazione finanziaria della Berlin Hyp AG."

1.4. Nella versione tedesca della Sintesi (Zusammenfassung des Prospekts) a pagina 23 la tabella in B.12 "Kurzdarstellung Bilanz" deve essere sostituita da quanto segue:

“

Aktiva in Mio. €	31.12.2014	30.09.2015 **	31.12.2015	30.09.2016 **	Passiva in Mio. €	31.12.2014	30.09.2015 **	31.12.2015	30.09.2016 **
Forderungen an Kreditinstitute	891	653	673	1.034	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.286	7.755	6.297	5.463
Forderungen an Kunden	20.645	20.873	20.610	20.060	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.046	6.184	6.349	5.636
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	8.325	7.089	6.485	5.865	Verbriefte Verbindlichkeiten	12.644	12.842	13.383	14.164
Übrige Aktiva*	567	527	776	804***	Nachrangige Verbindlichkeiten	466	446	443	443
					Fonds für allgemeine Bankrisiken	83	83	103	133
					Rückstellungen	138	161	145	160
					Übrige Passiva*	829	735	888	828****
					Eigenkapital	936	936	936	936
Summe der Aktiva	30.428	29.142	28.544	27.763	Summe der Passiva	30.428	29.142	28.544	27.763

* ungeprüfte, aus historischen Finanzinformationen abgeleitete Informationen

** Informationen in dieser Spalte stammen aus der ungeprüften Zwischenmitteilung

*** Die Kennzahl „Übrige Aktiva“ wird genutzt, um in den Geschäftsberichten und Zwischenmitteilungen die Posten aus der Bilanz zusammenzufassen, die auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Berlin Hyp AG keinen Einfluss haben. Diese Zahl setzt aus den folgenden Bilanzkennziffern, die aus unserem SAP-FI Buchungssystem stammen, zusammen:

Barreserve	15 Mio. €
Immaterielle Anlagewerte	9 Mio. €
Sachanlagen	58 Mio. €
Sonstige Vermögensgegenstände	462 Mio. €
davon Collaterals	432 Mio. €
Rechnungsabgrenzungsposten	260 Mio. €
davon aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	259 Mio. €
Summe	804 Mio. €

**** Die Kennzahl „Übrige Passiva“ wird genutzt, um in den Geschäftsberichten und Zwischenmitteilungen die Posten aus der Bilanz zusammenzufassen, die auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Berlin Hyp AG keinen Einfluss haben. Diese Zahl setzt aus den folgenden Bilanzkennziffern, die aus unserem SAP-FI Buchungssystem stammen, zusammen:

Sonstige Verbindlichkeiten	599 Mio. €
davon Collaterals	523 Mio. €
Rechnungsabgrenzungsposten	229 Mio. €
davon aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	229 Mio. €
Summe	828 Mio. €

”

1.5. Nella versione tedesca della Sintesi (Zusammenfassung des Prospekts) a pagina 23 la seguente tabella deve essere aggiunta dopo la tabella "Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung" in B.12:

"Quartals-Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.2016 — 30.09.2016*	01.01.2015 — 30.09.2015*	Veränderung in %*
Zinsüberschuss	199,3	184,6	8,0
Provisionsüberschuss	28,6	21,6	32,4
Personalaufwendungen	45,9	56,4	-18,6
Andere Verwaltungsaufwendungen	35,1	31,4	11,8
Abschreibungen auf Sachanlagen	2,9	3,0	-3,3
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	-18,5	10,4	-
Risikovorsorge	40,2	48,1	-16,4
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	85,3	77,7	9,8
Aufwendungen aus Gewinnabführung	47,0	61,3	-23,3
Überschuss	0,0	0,0	-

* Informationen in dieser Spalte stammen aus der ungeprüften Zwischenmitteilung "

1.6. Nella versione tedesca della Sintesi (Zusammenfassung des Prospekts) in B.12 la sezione "Wesentliche Veränderung der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin" a pagina 24 deve essere sostituita da quanto segue:

1.7 Il testo al punto 6.10.6 "Variazione sostanziale della situazione finanziaria della Berlin Hyp" a pagina 71 del prospetto deve essere sostituito da quanto segue:

"Dal 30 settembre 2016 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)."

IV. Nota integrativa al prospetto

Un estratto della relazione di gestione infrannuale 2016 non certificata per il periodo chiuso il 30 settembre 2016 aggiunto in fondo all'"**Allegato 13**"; esso dovrà essere considerato inserito e parte integrante del prospetto.

Le cifre comparative del 31 dicembre 2015 risultano dalla relazione annuale certificata del 2015, che è acclusa al prospetto di base 2016 e dalla relazione infrannuale non certificata al 30 settembre 2015, che è acclusa al secondo supplemento del 12 novembre 2015 del prospetto di base 2015.

"Relazione di gestione infrannuale al 30 settembre 2016

Dati salienti della Berlin Hyp AG

Excerpt from the Balance Sheet € m			Excerpt from the Profit and Loss Account in € m		
	30.09.2016	31.12.2015		01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Claims against banking institutions	1,034	673	Net interest income	199.3	184.6
Claims against customers	20,060	20,610	Net commission income	28.6	21.6
Of which:			Staff expenditure	45.9	56.4
a) Mortgage loans	18,143	17,898	Other operating expenditure	35.1	31.4
b) Public-sector loans	1,898	2,652	Depreciations on tangible assets	2.9	3.0
Liabilities to banking institutions	5,463	6,297	Operating expenditure	83.9	90.8
Liabilities to customers	5,636	6,349	Risk provisioning	40.2	48.1
Of which:			Operating result*	85.3	77.7
a) Registered mortgage Pfandbriefe	2,412	2,479	Income from financial investments	2.7	1.8
b) Registered public Pfandbriefe	1,175	1,246	Bank levy	10.9	17.7
Securitised liabilities	14,164	13,383	Provision for general banking risks	30.0	0.0
Of which:			Profit transfer	47.0	61.3
a) Mortgage Pfandbriefe	8,442	7,926	Net income for the year	0.0	0.0
b) Public Pfandbriefe	1,622	1,650	Cost-income ratio in %	40.1	41.6
Reported equity	936	936	Return on equity in %	9.9	8.1
Balance sheet total	27,763	28,544			

* the previous year's figures have been adjusted accordingly for the discontinuation of the "extraordinary result" from 2016

Business Development € m			Regulatory law key figures € m*		
	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015		30.09.2016	31.12.2015
New loan commitments	3,639	3,265	Hard core capital (CET1)	1,005	1,007
New lending	3,639	3,265	Additional core capital (AT1)	0	0
Of which: Residential loans	684	546	Core capital (T1)	1,005	1,007
Commercial loans	2,955	2,719	Supplementary capital (T2)	279	316
Public-sector loans	0	0	Equity/total capital (Total Capital)	1,285	1,323
Extensions (capital employed ≥ 1 year)	503	747	RWA	7,952	7,598
Non-performing loans	419	489	Hard core capital ratio (CET1-ratio) in %	12.6	13.3
			Core capital ratio (T1 ratio) in %	12.6	13.3
			Total capital ratio in %	16.2	17.4
			Leverage Ratio in %	3.5	3.5

* previous year figures after adoption

Other		
	30.09.2016	31.12.2015
Number of employees (as at the reporting date)	588	576

Estratto dallo stato patrimoniale in mln €	30.09.2016	31.12.2015	Estratto dal conto economico in mln €		
Crediti verso istituti di credito			Margine d'interesse		
Crediti verso clienti			Margine di commissioni		
Di cui:			Spese per il personale		
a) mutui ipotecari			Altre spese amministrative		
b) mutui comunali			Ammortamenti su immobilizzazioni materiali		
Debiti verso istituti di credito			Spese amministrative		
Debiti verso clienti			Accantonamenti per rischi		
Di cui:			Risultato d'esercizio*		
a) obbligazioni ipotecarie nominative			Utile da investimenti finanziari		
b) obbligazioni fondiarie nominative pubbliche			Tassa sulle banche		
Debiti cartolarizzati			Accantonamenti per rischi bancari generali		
Di cui:			Cessione degli utili		
a) obbligazioni ipotecarie			Utile netto d'esercizio		
b) obbligazioni fondiarie pubbliche			Cost-income ratio in %		
Patrimonio netto dichiarato			Redditività del capitale proprio in %		
Totale di bilancio			* con la soppressione del "Risultato straordinario" a partire dal 2016 le cifre dell'anno precedente sono		

			state adattate di conseguenza		
Andamento degli affari in mln €			Normativa sulla vigilanza - dati salienti in mln €* Capitale CET1		
Nuovi mutui			Capitale aggiuntivo AT1		
Nuove operazioni creditizie			Patrimonio di base (T1)		
Di cui: mutui residenziali			Capitale supplementare (T2)		
prestiti commerciali			Capitale proprio/capitale totale (capitale totale)		
Mutui comunali			RWA		
Estensioni (capitale impiegato ≥ 1 anno)			Hard core capital ratio (CET1 ratio) in %		
Crediti deteriorati (Non-performing loans)			Coefficiente del patrimonio di base (T1 ratio) in %		
Altro			Coefficiente patrimoniale totale in %		
Numero di dipendenti (alla data di riferimento)			Leverage Ratio in %		
			* cifre dell'anno precedente dopo l'approvazione		

Condizioni quadro

Nel terzo trimestre dell'anno in rassegna, l'attività della Berlin Hyp era ancora interessata da una serie di incertezze.

Nonostante la ripresa dell'economia globale sia stata lenta ma stabile, la dinamica della crescita economica nell'Eurozona è risultata più modesta. L'espansione della produzione si è manifestata solo con un leggero aumento delle esportazioni, mentre i consumi hanno registrato soltanto un lievissimo aumento. Gli effetti della Brexit devono ancora farsi sentire sullo sviluppo economico, ma gli imminenti negoziati con il Regno Unito concernenti l'uscita dall'UE restano avvolti dall'incertezza e dal nervosismo. In Germania, la crescita della produzione si è leggermente irrobustita. I consumi privati e la spesa pubblica hanno fatto registrare marcati aumenti, dovuti prevalentemente alla crescita dell'occupazione e a maggiori spese del governo stanziare per i rifugiati.

La politica dei tassi e gli interventi sul capitale della Banca Centrale Europea (BCE) restano orientati all'espansione. Modifiche a questa politica sono improbabili. La volatilità sui mercati finanziari resta elevata. Queste condizioni del mercato e i requisiti normativi più stringenti nel settore bancario stanno avendo un impatto negativo sulla Banca.

Gli investitori sul mercato delle superfici commerciali sono estremamente attivi in considerazione della situazione macroeconomica illustrata sopra, ma dispongono anche di molta liquidità.

I volumi delle transazioni nel mercato delle superfici commerciali in Germania sono aumentati considerevolmente nel terzo trimestre, attestandosi attorno a € 32,7 mld dopo i primi nove mesi dell'anno. Sebbene rappresenti un calo del 14% rispetto all'anno precedente, il volume totale delle transazioni dovrebbe ammontare complessivamente a € 50 mld per tutto l'anno. Il 2016 diventerebbe quindi l'anno con il terzo volume più alto in assoluto, dopo il 2007 e il 2015. Gli investitori erano interessati in modo particolare a grandi transazioni, che accumulate sui nove mesi, ammontavano a circa il 44% del volume delle transazioni. 38 proprietà e portafogli in totale hanno superato quota EUR 100 mln in termini di volume.

Circa il 40% del volume delle transazioni è dovuto a immobili adibiti a ufficio (circa € 13,1 mld), seguiti dagli immobili retail, che hanno totalizzato il 25% (€ 8,1 mld). Il volume restante si divide tra superfici di magazzino e di logistica (a ridosso del 10%), alberghi (a ridosso del 9%) e proprietà immobiliare a uso misto (circa il 7%). Il 10% finale va ascritto prevalentemente a immobili speciali, come case di cura e case per anziani.

La fiducia sul mercato immobiliare tedesco resta elevata lungo tutte le classi di asset. Gli investitori esteri continuano a considerare la Germania come un paese idoneo per gli investimenti e hanno mantenuto le attività d'investimento a un livello elevato, contribuendo in termini di volume delle transazioni con oltre il 40% del mercato.

L'attività di finanziamento degli immobili commerciali è ancora afflitta da un'aspra concorrenza, caratterizzata da un alto livello di rimborsi e una maggiore pressione sui margini tra competitor. Se si guarda alla performance della Berlin Hyp dall'inizio dell'anno ad oggi, si può affermare con piacere che siamo riusciti a rafforzare la nostra posizione e a proseguire nel nostro sviluppo positivo e sostenibile.

Nuove operazioni

L'attività di finanziamento di nuove proprietà immobiliare ha totalizzato € 3,639 mln nei primi tre trimestri dell'anno (anno precedente: € 3,265 mln). Nonostante il contesto concorrenziale estremamente attivo, il volume delle nuove operazioni unitamente alle proroghe di lungo termine è soddisfacentemente salito a € 4,142 mln (€ 4,012 mln).

Il gruppo di clientela degli investitori ha fatto la parte del leone nelle nuove operazioni con il 78%. L'11% delle transazioni sono state concluse sia con costruttori/sviluppatori che con società immobiliari. La classe di investimento degli immobili commerciali ha registrato l'81% dei contratti di finanziamento, mentre il 19% delle nuove operazioni va attribuito agli immobili residenziali.

La Berlin Hyp come partner del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio

L'attività del Gruppo ha conseguito circa € 1,181 mln alla data di riferimento del 30 settembre 2016. € 956 mln circa di questo importo è da attribuirsi alle operazioni di sindacato con casse di risparmio e € 225 mln a due transazioni ImmoSchuldschein.

Nel terzo trimestre, la Berlin Hyp ha emesso per la prima volta con successo un portafoglio retail a livello tedesco come ImmoSchuldschein per casse di risparmio tedesche. Il numero di casse di risparmio partecipanti al finanziamento della Berlin Hyp tramite ImmoSchuldscheine è salito a 89 tra tutte le associazioni membro. La portata del prodotto ImmoSchuldschein all'interno del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio dovrà essere ampliato tramite un ulteriore portafoglio retail che viene attualmente commercializzato.

L'attività del Gruppo è nuovamente cresciuta su base annua, mentre la Berlin Hyp si è ulteriormente integrata come parte dello stesso.

Performance da gennaio a settembre 2016

Nonostante il perdurare di bassi tassi d'interesse, la forte concorrenza nel finanziamento degli immobili commerciali e i requisiti normativi più stringenti, i primi tre trimestri del 2016 sono stati nel complesso positivi. La politica commerciale sostenibile della Banca si è nuovamente ripagata. La Berlin Hyp resta uno dei finanziatori leader nel settore immobiliare commerciale in Germania.

All'inizio dell'anno è stata lanciata una strategia per incrementare ulteriormente la competitività della Berlin Hyp e metterla in grado di fronteggiare le sfide future. Oltre alla ristrutturazione delle procedure operative, la strategia si è concentrata per far fronte allo sviluppo della digitalizzazione del mercato e al costante innalzamento dei requisiti normativi.

In termini previsionali per l'esercizio 2016, anno per il quale la Banca aveva pronosticato un significativo calo del risultato d'esercizio prima della cessione degli utili rispetto al 2015, la Berlin Hyp si dice soddisfatta dei risultati ottenuti finora. Allo scopo di incrementare la riserva di capitale per il prossimo aumento previsto dai requisiti normativi, la Banca ha colto l'opportunità fornita dal positivo risultato degli affari per innalzare il suo fondo per i rischi bancari generali conformemente all'art. 340g del Codice commerciale tedesco (HGB).

Situazione reddituale

Il margine di interessi e commissioni è aumentato di € 21,7 mln rispetto all'anno precedente attestandosi a € 227,9 mln.

Il margine di interessi è salito di € 14,7 mln su base annua a € 199,3 mln. Il calo delle spese di rifinanziamento e l'aumento del portafoglio ipotecario medio ha avuto effetti positivi sull'attività malgrado l'impegnativo contesto di tassi bassi e la piatta curva dei rendimenti. Le penali per estinzioni anticipate sono state compensate da corrispondenti contromisure per attenuarne il peso in futuro.

Il margine di commissioni era attestato a € 28,6 mln ed è salito di € 7,0 mln su base annua sulla scia di nuove operazioni solide nonostante la forte concorrenza.

Le spese amministrative comprendono le spese per il personale, altre spese amministrative e ammortamenti su immobilizzazioni materiali e su beni immateriali per un totale di € 83,9 mln, in calo rispetto agli € 90,8 mln dell'anno precedente.

Le spese per il personale sono diminuite significativamente di € 10,5 mln a € 45,9 mln in seguito all'estensione del periodo di valutazione per il calcolo degli obblighi pensionistici a 10 anni e al conseguente calo dell'importo differito.

Le altre spese amministrative ammontano a € 35,1 mln, con un aumento di € 3,7 mln su base annua. Oltre alle spese legali e di consulenza, le altre spese amministrative comprendono anche le spese per l'attrezzatura informatica e spese per le ripartizioni fra le società del Gruppo delle spese amministrative consolidate relative all'istituto capogruppo ai sensi della vigilanza. Gli ammortamenti su immobilizzazioni materiali e su beni immateriali sono rimasti pressoché invariati.

Gli altri risultati operativi erano attestati a € -18,5 mln, sostanzialmente inferiori ai € 10,4 mln dell'anno precedente. Oltre agli importi per gli obblighi pensionistici, questo calo è dovuto al risultato di ricavi dallo scioglimento di riserve nell'anno precedente.

Il risultato d'esercizio prima degli accantonamenti per rischi ammontava a € 125,5 mln, praticamente invariato rispetto all'anno precedente (€ 125,8 mln). Nei primi tre trimestri dell'esercizio 2016 la Banca ha registrato accantonamenti per rischi per un importo totale di € 40,2 mln tenendo conto della formazione delle riserve di cui al § 340f del Codice commerciale tedesco (HGB).

Ciò equivale a una riduzione su base annua di € 7,9 mln.

Gli accantonamenti per rischi nelle operazioni creditizie hanno beneficiato di condizioni quadro economicamente solide e della strategia di gestione attiva del rischio della Banca. Malgrado la formazione di riserve ai sensi del § 340f del Codice commerciale tedesco (HGB), gli accantonamenti per rischi per le operazioni creditizie per un importo di € 36,9 mln sono risultati inferiori alle attese (€ 21,1 mln).

L'accantonamento per rischi per titoli nella riserva di liquidità era pari a € 3,3 mln, in calo rispetto ai € 27,0 mln del 2015. Esso conteneva perlopiù valutazioni al valore minimo.

La Banca ha considerato adeguatamente tutti i rischi riconoscibili e potenziali con il riconoscimento di adeguamenti del valore.

L'utile d'esercizio da investimenti è stato penalizzato principalmente da cessioni e apprezzamenti di titoli di investimento attestandosi a € 2,7 mln (€ 1,8 mln).

Gli oneri annui per la tassa europea sulle banche sono già stati interamente contabilizzati con l'importo di € 10,9 mln indicato nell'avviso per il 2016 dell'istituto federale per la stabilizzazione del mercato finanziario (FMSA). Si tratta di una riduzione di € 6,8 mln di oneri rispetto alla cifra rilevata nell'anno precedente.

Il risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi è aumentato da € 77,7 mln a € 85,3 mln.

La Banca ha inoltre aggiunto € 30,0 mln (anno precedente: € 0,0 mln) al suo fondo per rischi bancari generali ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB) per assicurarsi di essere sufficientemente preparata alle future richieste di capitale proprio delle banche in costante crescita. Il fondo ammonta ora a € 133,0 mln.

Il risultato d'esercizio prima della cessione degli utili ammontava a € 47,0 mln (anno precedente: € 61,3 mln) in linea con le previsioni.

Il cost-income ratio prima della tassa sulle banche, che esprime il rapporto tra le spese amministrative e il margine di interessi e commissioni incluso altro reddito operativo, ammontava al 40,1% al 30 settembre 2016 (anno precedente: 41,6%).

La redditività del capitale proprio è salita dall'8,1% al 9,9% grazie allo sviluppo positivo della situazione reddituale.

Capitalizzazione

Il patrimonio netto conseguito dalla Berlin Hyp al 30 settembre 2016 è salito a € 935,9 mln e comprende un avanzo portato a nuovo di € 2,2 mln. Inoltre sono disponibili € 103,0 mln sotto forma di riserva derivante dal bilancio 2015 ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB) e di un capitale subordinato imputabile ai sensi della normativa sulla vigilanza pari a € 284,4 mln.

Rispetto alle posizioni di rischio ai sensi della normativa sulla solvibilità (SolvV), la quota del capitale di base al 30 settembre 2016 ammontava al 12,6% e il patrimonio di vigilanza complessivo al 16,2% (2015: 12,6 % e 16,8 %). La quota del capitale di base invariata è dovuta a consistenti voci di rischio, mentre la riduzione del capitale complessivo è il risultato del minore requisito di capitale subordinato negli ultimi cinque anni del termine rimanente ai sensi del Regolamento in materia di vigilanza prudenziale per gli istituti bancari (CRR).

Il capitale subordinato con un valore nominale di € 443,2 mln (2015: € 466,2 mln) soddisfa sostanzialmente i requisiti del Regolamento in materia di vigilanza prudenziale per gli istituti bancari (CRR).

I fabbisogni di capitale della Berlin Hyp aumenteranno nei prossimi anni a causa dei requisiti più stringenti di Basilea IV. La Banca ha tenuto conto di idonee misure sul capitale nelle sue previsioni per reagire ai requisiti normativi previsti.

Totale di bilancio

Il totale di bilancio è stato di € 27,8 mld alla data di riferimento, in calo rispetto al risultato alla fine del 2015 (€ 28,5 mld). Il portafoglio ipotecario è aumentato marginalmente a € 18,1 mld (31 dicembre 2015: € 17,9 mld). Deflussi straordinari dovuti a rimborsi anticipati hanno fatto da contrappeso ai contributi di nuove operazioni.

Il calo dei titoli obbligazionari a reddito fisso da € 6,5 mld a € 5,9 mld è il risultato di scadenze e vendite dall'inizio dell'anno. Sul fronte del passivo, i debiti verso istituti di credito sono diminuiti da € 6,3 mld a € 5,5 mld e i debiti verso clienti da € 6,3 mld a € 5,6 mld dall'inizio dell'anno. Viceversa, i debiti cartolarizzati sono saliti da € 13,4 mld a € 14,2 mld.

Rifinanziamento

I rendimenti dell'Eurozona sono estremamente bassi in tutte le classi di asset sul mercato a reddito fisso. Ciò è dovuto ai bassi tassi d'interesse e agli spread di credito generalmente molto ristretti. Il trend degli spread convergenti è proseguito sul mercato dei covered bond. Le obbligazioni dei mercati core europei sono negoziati a un livello quasi identico. Il mercato delle obbligazioni bancarie non garantite presenta un quadro molto più variegato. Sebbene la maggioranza dei premi di rischio potrebbe essere estremamente bassa, alcuni finanziatori hanno implementato deduzioni importanti nel periodo di riferimento a causa di eventi creditizi, facendo allargare lo spread nel segmento investment grade in misura maggiore rispetto all'anno scorso.

L'accesso al mercato è rimasto intatto per la Berlin Hyp in qualsiasi momento. 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. Nella prima metà dell'anno la Banca ha emesso due Pfandbriefe ipotecari in formato benchmark, ciascuno con un volume di € 500 mln, con scadenza rispettivamente di sette e tre anni. Nel terzo trimestre è stato inoltre emesso il primo Green Senior Unsecured Bond della Berlin Hyp in formato benchmark. Questa obbligazione settennale con un volume di € 500 mln ha una cedola dello 0,5% ed è stata emessa con un reoffer spread midswap di +52 punti base. La Berlin Hyp sta usando i proventi di questa emissione per finanziare prestiti di edifici ecologici, in particolare quelli ad alta efficienza energetica. La Banca punta inoltre a investire un importo pari ai proventi nel finanziamento di nuovi edifici ecologici nel corso della validità del bond. L'agenzia per rating di sostenibilità oekom research ha premiato il programma obbligazionario della Berlin Hyp, con cui è stato emesso il Green Bond, con un rating di sostenibilità positivo in un secondo parere. La Banca è riuscita ad attirare 35 nuovi investitori tramite l'emissione del bond.

Con l'emissione del primo Pfandbrief verde in aprile 2015 e del Green Senior Unsecured Bond questo settembre, la Berlin Hyp è diventata il primo finanziatore a emettere Green Bonds in più di una classe di asset.

In giugno e settembre 2016, la Banca ha investito nella prima e seconda tranche di operazioni di rifinanziamento mirate a lungo termine (TLTRO II) per un importo di € 500 mln ciascuna.

I rating della Berlin Hyp sono rimasti invariati nel periodo di riferimento. Tuttavia, Moody's ha innalzato l'outlook negativo sul rating emittente A2 della Banca in un outlook positivo. Il senior unsecured rating di Fitch è rimasto invariato ad A+ con un outlook stabile.

I rating emessi da Moody's e Fitch per i Mortgage Pfandbriefe e Public Pfandbriefe della Berlin Hyp sono anch'essi rimasti invariati al 30 settembre rispettivamente ad Aaa e AA+ con un outlook stabile.

Berlino, novembre 2016

Il Consiglio d'Amministrazione"

Estratto dallo stato patrimoniale al 30 novembre 2016

Assets	30.09.2016 € m	31.12.2015 € m	Change € m	Change %
Claims against banking institutions	1,034	673	361	53.6
Mortgage loans	0	0	0	-
Public-sector loans	265	383	-118	-30.8
Other receivables	769	290	479	-
Claims against customers	20,060	20,610	-550	-2.7
Mortgage loans	18,143	17,898	245	1.4
Public-sector loans	1,898	2,652	-754	-28.4
Other receivables	19	60	-41	-68.3
Debentures	5,865	6,485	-620	-9.6
Tangible assets and intangible investment assets	67	66	1	1.5
Remaining assets	737	710	27	3.8
Total assets	27,763	28,544	-781	-2.7

Attivo	30.09.2016 in mln €	31.12.2015 in mln €	Variazione in mln €	Variazione %
Crediti verso istituti di credito				
Mutui ipotecari				
Mutui comunali				
Altri crediti				
Crediti verso clienti				
Mutui ipotecari				
Mutui comunali				
Altri crediti				

Titoli obbligazionari

Immobilizzazioni materiali e immateriali

Altre attività

Totale attivo

Liabilities	30.09.2016 € m	31.12.2015 € m	Change € m	Change %
Liabilities to banking institutions	5,463	6,297	-834	-13.2
Registered Mortgage Pfandbriefe	350	356	-6	-1.7
Registered Public Pfandbriefe	336	378	-42	-11.1
Other liabilities	4,777	5,563	-786	-14.1
Liabilities to customers	5,636	6,349	-713	-11.2
Registered Mortgage Pfandbriefe	2,412	2,479	-67	-2.7
Registered Public Pfandbriefe	1,175	1,246	-71	-5.7
Other liabilities	2,049	2,624	-575	-21.9
Securitised liabilities	14,164	13,383	781	5.8
Mortgage Pfandbriefe	8,442	7,926	516	6.5
Public Pfandbriefe	1,622	1,650	-28	-1.7
Other debentures	4,100	3,807	293	7.7
Reserves	160	145	15	10.3
Subordinated liabilities	443	443	0	0.0
Fund for general bank risks	133	103	30	29.1
Remaining liabilities	828	888	-60	-6.8
Equity capital	936	936	0	0.0
of which: balance sheet profit	2	2	0	0.0
Total liabilities	27,763	28,544	-781	-2.7

Passivo	30.09.2016 in mln €	31.12.2015 in mln €	Variazione in mln €	Variazione %
Debiti verso istituti di credito				
Obbligazioni ipotecarie nominative				
Obbligazioni fondiari nominative pubbliche				
Altri debiti				
Debiti verso clienti				
Obbligazioni ipotecarie nominative				
Obbligazioni fondiari nominative pubbliche				
Altri debiti				

Debiti cartolarizzati

Obbligazioni ipotecarie

Obbligazioni fondiari pubbliche

Altri titoli obbligazionari

Accantonamenti

Debiti postergati

Fondo per rischi bancari generali

Altre passività

Patrimonio netto

di cui: utile di bilancio

Totale passivo

Conto economico dal 1 gennaio al 30 settembre 2016

	01.01.2016 – 30.09.2016 € m	01.01.2015 – 30.09.2015 € m	Change € m	Change %
Net interest income	199.3	184.6	14.7	8.0
Net commission income	28.6	21.6	7.0	32.4
Operating expenditure	83.9	90.8	-6.9	-7.6
Staff expenditure	45.9	56.4	-10.5	-18.6
Other operating expenditure	35.1	31.4	3.7	11.8
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	2.9	3.0	-0.1	-3.3
Other operating earnings and expenditure*	-18.5	10.4	-28.9	-
Operating result before risk provisioning	125.5	125.8	-0.3	-0.2
Risk provisioning	40.2	48.1	-7.9	-16.4
Operating result after risk provisioning	85.3	77.7	7.6	9.8
Financial investment result	2.7	1.8	0.9	50.0
Bank levy	10.9	17.7	-6.8	-38.4
Contribution to the fund for general bank risks	30.0	0.0	30.0	-
Other taxes	0.2	0.1	0.1	-
Profit before income tax and profit transfer	46.9	61.7	-14.8	-24.0
Income tax	-0.1	0.4	-0.5	-
Expenditure from profit transfer	47.0	61.3	-14.3	-23.3
Net income	0.0	0.0	0.0	-

	01.01.2016 – 30.09.2016 <i>in mln €</i>	01.01.2015 – 30.09.2015 <i>in mln €</i>	Variazione <i>in mln €</i>	Variazione %
Margine d'interesse				
Margine di commissioni				
Spese amministrative				
<i>Spese per il personale</i>				
<i>Altre spese amministrative</i>				
<i>Ammortamenti e rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e immobilizzazioni materiali</i>				
<i>Altri proventi o spese operativi</i>				
Risultato d'esercizio prima degli accantonamenti per rischi				
<i>Accantonamenti per rischi</i>				
Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi				
<i>Risultato di attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni</i>				
<i>Tassa sulle banche</i>				
<i>Allocazione nel fondo per rischi bancari</i>				
<i>Altre imposte</i>				
Utile prima della imposte e della cessione degli utili				
<i>Imposte sul reddito</i>				

Oneri della cessione degli utili

Avanzo

Spiegazioni sul conto economico

Net interest income	01.01.2016 – 30.09.2016 € m	01.01.2015 – 30.09.2015 € m	Change € m	Change %
Interest earnings from				
Mortgage loans	300.4	361.7	-61.3	-16.9
Public-sector loans	3.7	8.2	-4.5	-54.9
Other receivables	-0.1	5.7	-5.8	-
Fixed-income securities and book-entry securities	36.0	59.0	-23.0	-39.0
	340.0	434.6	-94.6	-21.8
Earnings from				
Participations and affiliated enterprises	0.0	0.0	0.0	-
	0.0	0.0	0.0	-
Interest expenditure for				
Deposits and registered Pfandbriefe	77.8	155.1	-77.3	-49.8
Securitised liabilities	53.7	85.0	-31.3	-36.8
Subordinated liabilities and profit-sharing rights	9.2	9.9	-0.7	-7.1
	140.7	250.0	-109.3	-43.7
Net interest income	199.3	184.6	14.7	8.0
Operating expenditure				
Staff expenditure				
Wages and salaries	38.2	39.2	-1.0	-2.6
Social security contributions / retirement pensions	7.7	17.2	-9.5	-55.2
	45.9	56.4	-10.5	-18.6
Other operating expenditure				
Staff-related material costs	1.9	1.5	0.4	26.7
Building and premises costs	2.6	2.3	0.3	13.0
Operating and business equipment	0.5	0.5	0.0	0.0
IT expenditure	11.9	9.6	2.3	24.0
Advertising and marketing	1.4	1.2	0.2	16.7
Business operation costs	1.3	1.6	-0.3	-18.8
Consultants / audits / subscriptions	10.6	8.8	1.8	20.5
Group payment set-off	4.9	5.9	-1.0	-16.9
	35.1	31.4	3.7	11.8
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	2.9	3.0	-0.1	-3.3
Operating expenditure	83.9	90.8	-6.9	-7.6
Risk provisioning				
Risk provisioning for loan business	36.9	21.1	15.8	74.9
Securities results	3.3	27.0	-23.7	-87.8
Risk provisioning	40.2	48.1	-7.9	-16.4

Margine d'interesse

	01.01.2016 – 30.09.2016 in mln €	01.01.2015 – 30.09.2015 in mln €	Variazione in mln €	Variazione %
Proventi da interessi di				
Mutui ipotecari				
Mutui comunali				
Altri crediti				
Titoli a reddito fisso e crediti iscritti nel libro del debito				
Proventi da				
Partecipazioni e imprese controllate				

Interessi passivi per

Depositi e obbligazioni fondiarie nominative

Debiti cartolarizzati

Debiti subordinati e diritti di godimento

Margine d'interesse**Spese amministrative**

Spese per il personale

Salari e stipendi

Contributi previdenziali ed assicurativi

Altre spese amministrative

Spese materiali per il personale

Spese per fabbricati e locali

Attrezzature industriali e commerciali

Attrezzatura informatica

Pubblicità e marketing

Spese operative

Spese per consulenze, verifiche, contributi

Compensazione di prestazioni infragruppo

**Ammortamenti e rettifiche di valore su immobilizzazioni
immateriali e immobilizzazioni materiali****Spese amministrative****Accantonamenti per rischi**

Accantonamento per rischi di credito

Risultato titoli

Accantonamenti per rischi**Firme**

Berlin Hyp AG

Berlino, 17 novembre 2016

Renate Freifrau von Ketteler

Matthias Ille