

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  
21 agosto 2017

Il presente supplemento è un'integrazione al prospetto di base del 10 aprile 2017 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/fuer-kapitalmarktinvestoren/basisprospekt](http://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 GO2, 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. 10 agosto 2017 con la pubblicazione della relazione di gestione infrannuale 2017 non certificata unitamente al bilancio semestrale della Berlin Hyp AG per il periodo chiuso il 30 giugno 2017,**
- 2. 28 luglio 2017 quando Moody's Investors Service, Ltd. (Moody's) ha modificato il deposit rating, il senior unsecured rating e subordinated debt rating di Berlin Hyp**
- 3. 1 luglio 2017 con modifiche riguardanti il Consiglio d'Amministrazione.**

## I. Relazione di gestione infrannuale 2017 al 30 giugno 2017

Il 10 agosto 2017 l'emittente ha pubblicato la sua relazione di gestione infrannuale 2017. 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 €	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2015	30.06.2016	Passivo in mln €	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2015	30.06.2016
		*		**			*		**
Crediti verso istituti di credito	551	746	673	585	Debiti verso istituti di credito	4.814	5.342	6.297	6.910
Crediti verso clienti	19.370	19.226	20.610	20.872	Debiti verso clienti	5.476	5.687	6.349	5.699
Titoli obbligazionari e altri titoli a tasso fisso	5.782	5.201	6.485	6.395	Debiti cartolarizzati	13.615	12.370	13.383	13.701
Immobilizzazioni immateriali	10	10	7	8	Accantonamenti	163	161	145	135
Immobilizzazioni materiali	58	57	59	58	Debiti postergati	454	451	443	443
Altre immobilizzazioni	337	325	398	508	Fondo per rischi bancari generali	153	173	103	133
					Capitale proprio	936	936	936	936
<b>Totale attivo</b>	<b>26.354</b>	<b>25.828</b>	<b>28.544</b>	<b>28.716</b>	<b>Totale passivo</b>	<b>26.354</b>	<b>25.828</b>	<b>28.544</b>	<b>28.716</b>

\* Le informazioni in questa colonna risultano dalla relazione di gestione infrannuale non certificata 2017

\*\* Le informazioni in questa colonna risultano dalla relazione di gestione infrannuale non certificata 2016

“

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 €	01.01.2017 — 30.06.2017*	01.01.2016 — 30.06.2016**	Variazione in %*
Margine d'interesse	136,7	132,0	3,6
Margine di commissioni	17,9	19,3	-7,3
Spese per il personale	33,0	25,7	28,4
Altre spese amministrative***	32,7	32,6	0,3
Ammortamento, deprezzamenti e adeguamenti del valore su immobilizzazioni immateriali e materiali	2,4	2,0	20,0
Altri proventi o spese operativi	-1,6	-0,1	-
Accantonamenti per rischi	22,3	32,1	-30,5
Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi	62,6	58,8	6,5
Oneri della cessione degli utili	44,2	31,5	40,3
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>

\* Le informazioni in questa colonna risultano dalla relazione di gestione infrannuale non certificata 2017

\*\* Le informazioni in questa colonna risultano dalla relazione di gestione infrannuale non certificata 2016

\*\*\* Rettifica del dato dell'anno precedente come risultato della riclassificazione della tassa sulle banche come "Altre spese amministrative" (precedentemente esposta separatamente come "Tassa sulle banche" dopo i "Risultati operativi")

“

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 2017 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 22 la tabella in B.12 "Kurzdarstellung Bilanz" deve essere sostituita da quanto segue:

“

Aktiva in Mio. €	31.12.2016	30.06.2017 *	31.12.2015	30.06.2016 **	Passiva in Mio. €	31.12.2016	30.06.2017 *	31.12.2015	30.06.2016 **
Forderungen an Kreditinstitute	551	746	673	585	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	4.814	5.342	6.297	6.910
Forderungen an Kunden	19.370	19.226	20.610	20.872	Verbindlichkeiten ggü. Kunden	5.476	5.687	6.349	5.699
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	5.782	5.201	6.485	6.395	Verbriefte Verbindlichkeiten	13.615	12.370	13.383	13.701
Immaterielle Anlagewerte	10	10	7	8	Rückstellungen	163	161	145	135
Sachanlagen	58	57	59	58	Nachrangige Verbindlichkeiten	454	451	443	443
Sonstige Vermögensgegenstände	337	325	398	508	Fonds für allgemeine Bankrisiken	153	173	103	133
					Eigenkapital	936	936	936	936
Summe der Aktiva	26.354	25.828	28.544	28.716	Summe der Passiva	26.354	25.828	28.544	28.716

\* Informationen in dieser Spalte stammen aus dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht 2017

\*\* Informationen in dieser Spalte stammen aus dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht 2016

”

1.5. Nella versione tedesca della Sintesi (Zusammenfassung des Prospekts) a pagina 22 la seguente tabella deve essere aggiunta dopo la tabella "Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung" in B.12:

“Halbjahres-Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.2017 — 30.06.2017*	01.01.2016 — 30.06.2016**	Veränderung in %*
Zinsüberschuss	136,7	132,0	3,6
Provisionsüberschuss	17,9	19,3	-7,3
Personalaufwendungen	33,0	25,7	28,4
Andere Verwaltungsaufwendungen***	32,7	32,6	0,3
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	2,4	2,0	20,0
Sonstiger betrieblicher Ertrag / Aufwand	-1,6	-0,1	-
Risikovorsorge	22,3	32,1	-30,5
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	62,6	58,8	6,5
Aufwendungen aus Gewinnabführung	44,2	31,5	40,3
<b>Überschuss</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>

\* Informationen in dieser Spalte stammen aus dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht 2017

\*\* Informationen in dieser Spalte stammen aus dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht 2016

\*\*\* Umgliederung der Bankenabgabe in die "Anderen Verwaltungsaufwendungen" erfolgte per 31.12.2016; anteilige Vergleichszahlen wurden angepasst

”

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 23 deve essere sostituita da quanto segue:

„Entfällt. Seit dem 30. Juni 2017 ist keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage der Berlin Hyp eingetreten.“

- 1.7 Il testo al punto 6.10.6 "Variazione sostanziale della situazione finanziaria della Berlin Hyp" a pagina 69 del prospetto deve essere sostituito da quanto segue:

"Dal 30 giugno 2017 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 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 5 del prospetto il primo paragrafo deve essere sostituito come segue:

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

Nel 2014 l'emittente ha ottenuto per la prima volta i rating di Moody's Investors Service Ltd. ("**Moody's**"). Recentemente Moody's assegna un long-term rating A1, un deposit rating Aa2 e uno short-term rating Prime-1. Inoltre, Moody's assegna un senior unsecured rating A1 e un subordinated debt rating Baa1. L'outlook del long-term senior debt rating A1 è stabile. Le obbligazioni con rating "A" sono ritenute di grado medio-superiore e sono soggette a un rischio di credito basso. Le obbligazioni con rating "Aa" sono ritenute di qualità elevata e sono soggette a un rischio di credito molto basso. Le obbligazioni con rating "Baa" sono ritenute di medio grado e sono soggette a un rischio di credito moderato e come tali possono possedere determinate caratteristiche speculative. L'aggiunta "1" indica che l'obbligazione si attesta al livello superiore della sua classe di rating generica, mentre l'aggiunta "2" indica una posizione centrale all'interno della categoria di rating generica. Gli emittenti con rating Prime-1 dispongono di una capacità eccezionale di rimborsare i loro titoli obbligazionari a breve termine."

2. Nell'elemento B 17 della Sintesi del prospetto (versione tedesca) - Sezione B – Rating allestiti su incarico dell'emittente o in collaborazione con lo stesso nella procedura di rating per l'Emittente o i suoi titoli di debito, a pagina 24 del prospetto il primo paragrafo deve essere sostituito come segue:

„Die Emittentin hat für ihre langfristigen unbesicherten Verbindlichkeiten von Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. ("**Fitch**") das Rating A+ erhalten und für ihre kurzfristigen Verbindlichkeiten das Rating F1+. Das langfristige Rating "A" bedeutet eine hohe Kreditqualität und die Fähigkeit zur Einhaltung finanzieller Verpflichtungen wird als hoch beurteilt. Das Vorzeichen "+" deutet den positiven relativen Status innerhalb der Rating-Kategorien an. Das kurzfristige Rating "F1+" bedeutet die höchste kurzfristige Kreditqualität. Das "+" deutet eine außergewöhnlich hohe Kreditqualität an.

Im Jahr 2014 erhielt die Emittentin erstmals Emittentenratings von Moody's Investors Service, Ltd. ("**Moody's**"). Derzeit vergibt Moody's ein Langfrist-Rating A1, ein Deposit Rating Aa2 und ein Kurzfrist-Rating Prime-1. Zusätzlich vergibt Moody's ein Rating für langfristige vorrangige unbesicherte Verbindlichkeiten von A1 und ein Rating für nachrangige Verbindlichkeiten von Baa1. Der Ausblick für das Langfrist-Rating A1 für vorrangige Verbindlichkeiten ist stabil. Mit "A" beurteilte Verbindlichkeiten werden der oberen Mittelklasse zugerechnet und bergen ein geringes Kreditrisiko. Mit "Aa" beurteilte Verbindlichkeiten sind von hoher Qualität und bergen ein sehr geringes Kreditrisiko. Mit einem Rating von „Baa“ beurteilte Verbindlichkeiten sind von mittlerer Qualität. Sie bergen ein moderates Kreditrisiko und weisen mitunter spekulative Elemente auf. Der Zusatz "1" bedeutet eine Einordnung in das obere Drittel der jeweiligen Ratingklasse und der Zusatz "2" bedeutet eine Einordnung in das mittlere Drittel der jeweiligen Ratingklasse. Emittenten, die mit Prime-1 bewertet werden, verfügen in herausragender Weise über die Fähigkeit, ihre kurzfristigen Schuldverschreibungen zurückzuzahlen.“

3. Il primo e secondo paragrafo della Sezione 3.1.2 "**Rating**" a pagina 43 devono essere sostituiti da quanto segue:

"L'agenzia di rating Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. ("**Fitch**"), ha annunciato per la prima volta nel maggio 2008 la sua valutazione creditizia per la Berlin Hyp. Recentemente la Banca ha ottenuto il rating di lungo termine A+ per i debiti non garantiti e il rating di breve termine F1+. Il rating di lungo termine "A" significa una qualità creditizia elevata e che la capacità di mantenere gli impegni finanziari viene ritenuta elevata. Il segno "+" indica lo stato relativo positivo all'interno delle categorie principali. Il rating di breve termine "F1+" indica la massima qualità creditizia di breve termine. Esso indica la massima capacità intrinseca per il pagamento regolare di impegno finanziari. Il segno "+" indica una qualità creditizia straordinariamente elevata. Il viability rating (VR) è stato fissato il 13 febbraio 2017 a bbb dopo che Fitch lo ha rivisto al rialzo dal precedente bbb-. Il viability rating cerca di stabilire come una banca verrebbe giudicata se fosse completamente indipendente e non potesse affidarsi ad alcun supporto esterno.

Nel 2014 l'emittente ha ottenuto per la prima volta i rating di Moody's Investors Service Ltd. ("**Moody's**"). Recentemente Moody's assegna un long-term rating A1, un deposit rating Aa2 e uno short-term rating Prime-1. Inoltre, Moody's assegna un a Baseline Credit Assessment (BCA) Ba1. Inoltre Moody's assegna un senior unsecured rating provvisorio A1 e un subordinated debt rating provvisorio Baa1. L'outlook del long-term senior debt rating A1 è stabile. Le obbligazioni con rating "A" sono ritenute di grado medio-superiore e sono soggette a un rischio di credito basso. Le obbligazioni con rating "Aa" sono ritenute di qualità elevata e sono soggette a un rischio di credito molto basso. Le obbligazioni con rating "Baa" sono ritenute di medio grado e sono soggette a un rischio di credito moderato e come tali possono possedere determinate caratteristiche speculative. L'aggiunta "1" indica che l'obbligazione si attesta al livello superiore della sua classe di rating generica, mentre l'aggiunta "2" indica una posizione centrale all'interno della categoria di rating generica. Gli emittenti con rating Prime-1 dispongono di una capacità eccezionale di rimborsare i loro titoli obbligazionari a breve termine.

I Baseline Credit Assessment (BCA) sono valutazioni della solidità intrinseca indipendente dell'emittente, in assenza di qualsiasi sostegno straordinario da parte di società affiliate o governi. Gli emittenti con rating Ba sono ritenuti in possesso della solidità finanziaria intrinseca o indipendente e sono soggetti a un rischio di credito sostanziale in assenza di qualsiasi sostegno straordinario da parte di società affiliate o governi. L'aggiunta "1" indica che l'obbligazione si attesta al livello superiore della sua classe di valutazione. Il subordinated debt rating (P)Baa1 è il rating di riferimento degli strumenti postergati e incorpora il giudizio di Moody's per la presenza di supporto di società affiliate e infrasettoriale da banche tedesche del settore pubblico che probabilmente verrà messo a disposizione come going concern. Gli emittenti con rating "Baa" sono ritenuti in possesso di una solidità intrinseca o indipendente di livello medio e pertanto soggetti a un rischio di credito moderato e come tali possono presentare determinati elementi di credito speculativi in assenza di qualsiasi possibilità di supporto straordinario da parte di società affiliate o governi. L'aggiunta "1" indica una classificazione di livello superiore nella classe di rating."

### **III. Modifiche del Consiglio d'Amministrazione**

Il secondo paragrafo della Sezione 6.8.1 "**Consiglio d'Amministrazione**" a pagina 61 deve essere sostituito da quanto segue:

"Principali attività in Berlin Hyp alla data del prospetto di base:

Sascha Klaus (Back Office Real Estate Financing and Capital Market, Corporate Strategy, Internal Audit, Risk Management, Governance and Legal, Valuation, Corporate Communication and Marketing)

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

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

#### **IV. Nota integrativa al prospetto**

Un estratto della relazione di gestione infrannuale del 2017 non certificata unitamente al bilancio semestrale della Berlin Hyp AG per il periodo chiuso il 30 giugno 2017, presentato solo in forma abbreviata nella Relazione su opportunità e prospettive, è presentato nelle seguenti pagine e verrà aggiunto nell'"Allegato 13"; esso dovrà essere considerato inserito e parte integrante del prospetto.

Le cifre a confronto del 30 giugno 2016 e 31 dicembre 2016 sono estratte dalla relazione infrannuale non certificata del 30 giugno 2016, inclusa nel supplemento del 16 agosto 2016 al prospetto di base del 2016 e dalla relazione annuale certificata del 2016, inclusa nel prospetto di base del 10 aprile 2017.

#### **"Estratto dalla Relazione finanziaria infrannuale del 2017**

##### **Relazione della Gestione infrannuale**

##### **Relazione economica**

##### **Situazione generale dell'economia globale e settoriale**

##### **Sviluppo macroeconomico**

Lo sviluppo espansivo dell'economia globale è proseguito invariato nel semestre passato in linea con le attese. Neppure il trend al rialzo è stato interessato dall'incertezza sulla politica economica negli USA e dalle tensioni geopolitiche in altre parti del mondo.

Lo sviluppo economico ha presentato un andamento positivo anche nell'Eurozona, in linea con le nostre previsioni. Nonostante l'impatto negativo del forte aumento dei prezzi al consumo all'inizio dell'anno, i consumi privati si sono confermati come il principale motore della ripresa economica, in gran parte grazie all'ulteriore miglioramento sul mercato del lavoro. La produzione e l'attività d'investimento sono cresciute considerevolmente, fornendo un apprezzabile contributo alla crescita economica. Inoltre, il risultato delle elezioni in Francia e nei Paesi Bassi ha lievemente migliorato la situazione di incertezza politica riguardo alla coesione dell'Unione europea. Il referendum sull'uscita della Gran Bretagna dall'UE ha sollevato incertezze, ma non ha ancora avuto un impatto sensibile sulla crescita nel primo semestre del 2017. In giugno 2017 sono iniziati i negoziati della Brexit tra la Gran Bretagna e gli altri Stati membri dell'UE.

Il trend positivo in Germania ha confermato le nostre previsioni al 31 dicembre 2016. L'elevato sfruttamento delle capacità, in particolare nel settore edile, e il crescente impulso in termini di investimenti aziendali sono stati determinanti per lo sviluppo economico espansivo in Germania nel primo semestre 2017. La spinta alla crescita economica dovuta ai consumi privati è rimasta ancora a un livello elevato, anche se più basso degli anni precedenti malgrado la crescita costante dell'occupazione. I motivi vanno ricercati nelle perdite di potere d'acquisto del reddito disponibile dovute alla crescente inflazione.

Fonti delle condizioni quadro macroeconomiche: DIW, IfW.

##### **Sviluppo industriale specifico**

Non si scorge all'orizzonte alcun rimbalzo dei tassi d'interesse per il mercato di capitali europeo. Il tasso di riferimento è rimasto allo 0,00 % da marzo 2016. Per la BCE, le decisioni future di rialzare i tassi dipendono dal raggiungimento dell'obiettivo di inflazione a medio termine poco inferiore al 2 %. In effetti, l'EUROSTAT ha registrato un'inflazione del 2 % in aprile. Tuttavia, con la spinta prevista di prezzi per l'energia in forte aumento che non si è concretizzata, il tasso di inflazione è ridisceso all'1,4 % in maggio. La BCE ritiene pertanto che l'aumento dei prezzi non sia ancora sostenibile e pertanto ci si può attendere per il momento un proseguimento della sua politica monetaria espansiva. Numerosi interventi non convenzionali di politica monetaria sono stati ammorbiditi nel periodo di riferimento. In marzo 2017 è stata lanciata l'operazione finale mirata di rifinanziamento a lungo termine (TLTRO II). Inoltre, da aprile il volume target mensile delle attività di acquisto di obbligazioni della BCE è stato ridotto da € 80 miliardi a € 60 miliardi nell'ambito dell'obiettivo del programma di acquisto di asset.

Sebbene il tema dominante sui mercati dei capitali dell'Eurozona fossero i tassi ancora bassi o addirittura negativi a fronte dello scenario della politica espansiva della BCE, i rendimenti sui Bund decennali si sono risollepati dai minimi attestandosi in una fascia compresa tra lo 0,15 e 0,50 % nel periodo di riferimento. La curva dello swap dell'euro ha presentato una tendenza simile. La maggior parte degli swap con una scadenza di quattro anni o più hanno fruttato rendimenti positivi.

Nel frattempo la Federal Reserve statunitense è per il momento l'unica banca centrale che sta gradualmente e attivamente irrigidendo la sua politica monetaria, allo scopo di rafforzare il debole dollaro USA. In marzo e giugno 2017, la Fed ha rialzato i tassi di riferimento dello 0,25 % all'1.00 % e poi di nuovo all'1,25 %, annunciando anche piani di riduzione del suo bilancio che attualmente ammonta a circa \$ 4.5 bilioni.

Nel primo semestre 2017 la maggior parte dei mercati azionari globali erano in buono stato di salute. In Europa, i risultati elettorali a favore dell'Europa nei Paesi Bassi e in Francia hanno fugato i principali timori degli investitori, mentre i mercati azionari negli USA hanno beneficiato del programma economico del nuovo presidente Trump. Tuttavia, resta da vedere come i suoi piani verranno realizzati.

A parte i bassi tassi d'interesse e l'incertezza sul mercato di capitali, gli istituti di credito devono far fronte a vari altri ostacoli. I requisiti imposti dalle autorità regolamentari relativi alla vigilanza sugli istituti di credito diventano sempre più rigidi. L'ultima ondata di requisiti include le revisioni di CRR e CRD, per i quali la Commissione europea ha già presentato bozze, la prevista modifica di MaRisk, i maggiori requisiti normativi nelle proposte di Basilea IV, la cui forma finale è ancora in fase di discussione, e requisiti riguardanti l'allestimento di un meccanismo unico di vigilanza (SSM) in Europa. Le misure associate esercitano un impatto crescente sulle risorse sia umane che monetarie.

Il mercato immobiliare tedesco nel primo semestre del 2017 si presentava molto stabile e continua a registrare elevati volumi di transazioni. Questa tendenza è stata sostenuta soprattutto da investitori internazionali, che investono maggiormente in immobili commerciali e residenziali tedeschi. Visti i solidi fondamenti economici e la stabile situazione politica, la Germania è ancora considerata un rifugio sicuro, soprattutto a fronte dello scenario di incertezza in molti altri mercati europei e internazionali. Inoltre, la Germania presenta anche un alto livello di trasparenza del mercato, lo stesso motivo per cui anche gli investitori nazionali si concentrano sul loro mercato domestico.

Le favorevoli condizioni in Germania hanno generato un volume di transazioni per gli immobili commerciali di € 25,8 miliardi alla fine del primo semestre 2017 (anno precedente: € 17,9 miliardi), pari a un incremento del 45 % rispetto allo stesso periodo del 2016. Il livello estremamente alto della propensione agli investimenti prevista da Berlin Hyp per il 2017 si è già materializzato nel primo semestre dell'anno. Inoltre, i dati del mercato mostrano come l'attuale crescente propensione al rischio degli investitori, dovuta alla mancanza di offerta nel segmento core e l'incessante pressione per la ricerca di rendimento, spingerà gli investitori a puntare ancora la loro attenzione su immobili in centri chiave regionali e città B e C nonché su immobili con elevato fabbisogno di gestione. Coerentemente, la domanda elevata di immobili – dovuta in parte alla politica a tasso zero seguita dalla Banca centrale europea e alla risultante scarsità di investimenti alternativi – si riflette anche nella flessione dei rendimenti netti iniziali, in particolare nel segmento degli uffici, ma anche nel segmento commerciale. Anche il mercato degli investimenti residenziali è molto attivo: tra gennaio e giugno 2017, il volume di transazioni si è attestato a ridosso di € 5,9 miliardi (2016: € 4,8 miliardi), in rialzo del 22 % circa rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Inoltre, una sentenza della Corte federale di giustizia del 4 luglio 2017, che permette ai clienti bancari aziendali di esigere la restituzione di commissioni amministrative sostenute dal 2014 alle condizioni specificate in tale sentenza, avrà un impatto negativo sulle situazioni degli utili delle banche. L'entità della portata di tali richieste sulla banca non è ancora chiaro, dato che ogni contratto dovrà essere valutato singolarmente.

Fonte per i dati del mercato immobiliare: CBRE.

## **Andamento degli affari**

In considerazione del contesto impegnativo dovuto agli attuali bassi tassi d'interesse, la forte concorrenza nel mercato del finanziamento degli immobili commerciali e i requisiti normativi più stringenti, il primo semestre 2017 si è rivelato un successo clamoroso. I ricavi prima del trasferimento degli utili ammontavano a € 44,2 milioni, in aumento rispetto al dato del 2016 anche tenendo conto dell'aggiunta della posta straordinaria ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB).

La banca ha confermato il suo ruolo leader nel finanziamento degli immobili commerciali. Nel primo semestre 2017 il volume di nuove operazioni concluse, comprese le proroghe di impegni realizzate (capitale impiegato  $\geq$  1 anno), ammontava a circa € 3,1 miliardi. Come descritto nella relazione prospettica al 31 dicembre 2016, ci attendiamo che il volume di nuove operazioni nel 2017 non riuscirà a equiparare il livello estremamente alto registrato nell'anno precedente. Oltre alla forte concorrenza nel segmento del

finanziamento di immobili commerciali, anche l'ulteriore aumento della pressione sui margini dovuta all'attuale politica monetaria della BCE è risultato impegnativo.

Berlin Hyp ha proseguito l'integrazione nel Gruppo finanziario delle Casse di risparmio come da programma e ha ampliato considerevolmente l'attività del suo Gruppo. Il volume dell'attività del Gruppo ha raggiunto circa € 650 milioni nei primi sei mesi dell'anno. La gamma di prodotti affermati come syndicate financing, ImmoSchuldschein, ImmoKonsortial e stime immobiliari, è stata adeguata ai requisiti delle casse di risparmio, mentre anche i nuovi prodotti ImmoAval e ImmoRisikoDialog sono stati aggiunti alla gamma di attività del Gruppo.

Nel primo semestre 2017, la strategia berlinhyp 21 lanciata l'anno scorso è stata nuovamente indirizzata sulle sfide future che la banca deve affrontare. Oltre all'ottimizzazione dell'ambiente del sistema IT, che è consistita principalmente nel basare il sistema bancario centrale su SAP, la Banca ha anche concentrato i suoi sforzi sull'implementazione della strategia di digitalizzazione attraverso networking e automazione intelligente dei processi di front e back-office.

### **Situazione reddituale**

L'elemento di base in termini di reddito della Berlin Hyp nel primo semestre 2017 è stato il trend positivo del margine di interessi e commissioni. Le spese amministrative sono aumentate in linea con le previsioni a causa dell'effetto una tantum nell'anno precedente dovuto alla rivalutazione di obblighi pensionistici. Queste spese comprendono anche la tassa UE sulle banche interamente maturata. In considerazione del lieve deterioramento in altri proventi, il risultato operativo prima degli accantonamenti per rischi è diminuito rispetto all'anno precedente a € 84,9 milioni (2016: € 90,9 milioni).

L'accantonamento per il rischio necessario è diminuito rispetto al 2016.

Berlin Hyp ha capitalizzato in funzione del soddisfacente trend dei risultati reddituali al fine di rafforzare ulteriormente la sua riserva di capitale, aggiungendo € 20,0 milioni (2016: € 30,0 milioni) al fondo per rischi bancari generali ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB) nel primo semestre 2017. L'utile ante imposte si è attestato a € 44,4 milioni, un livello sensibilmente superiore al dato del 2016 pari a € 31,4 milioni.

### **Margine di interessi e commissioni in rialzo**

Il margine di interessi e commissioni è aumentato da € 151,3 milioni a € 154,6 milioni rispetto al 2016.

Questo aumento è il risultato di un rialzo del margine d'interesse di € 4,7 milioni a € 136,7 milioni in seguito a una flessione delle spese di rifinanziamento e ad un lieve aumento del portafoglio ipotecario medio. La pressione invariata sui margini si rivela ancora impegnativa. Anche gli effetti positivi straordinari, quali la riscossione delle penali per estinzioni anticipate, sono stati neutralizzati da contromisure per ridurre l'onere in periodi futuri.

Con € 17,9 milioni, il margine di commissioni è risultato inferiore al dato estremamente positivo dell'anno precedente di € 19,3 milioni e ha beneficiato del volume positivo delle nuove operazioni.

### **Spese amministrative giù dopo gli effetti una tantum**

Le spese amministrative sono ripartite in spese per il personale, altre spese amministrative e ammortamenti su immobilizzazioni materiali e su beni immateriali. A causa dell'effetto una tantum dovuto all'estensione a dieci anni del periodo di sconto nel calcolo degli obblighi pensionistici effettuata nell'anno precedente, questo dato si attesta a € 68,1 milioni e supera quello del 2016 — rettificato per la tassa europea sulle banche — di € 60,3 milioni. Depurate di questo effetto, le spese amministrative sono diminuite.

L'aumento programmato delle spese per il personale di € 7,3 milioni a € 33,0 milioni è dovuto alla rivalutazione di obblighi pensionistici. Il conseguente importo differito è diminuito per un margine significativo rispetto all'anno precedente. Depurate di questo effetto, le spese per il personale sono diminuite.

Le altre spese amministrative sono rimaste invariate rispetto all'anno precedente a € 32,7 milioni (2016: € 32,6 milioni), anche dopo la riclassificazione della tassa europea sulle banche. Oltre al contributo alla

tassa europea sulle banche, queste spese comprendono anche spese legali e di consulenza, 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 lievemente aumentati da € 2,0 milioni a € 2,4 milioni.

#### **Lieve calo degli altri risultati operativi**

La Banca ha registrato altri proventi per € -1,6 milioni, rispetto a € -0,1 milioni dell'anno precedente. Questa cifra comprendeva principalmente gli oneri per la capitalizzazione progressiva del fondo pensioni e tasse per l'accordo di dettaglio concluso con il Land Berlino nel 2001.

#### **Netta diminuzione negli accantonamenti per rischi**

Gli accantonamenti per rischi della Banca sono diminuiti rispetto all'anno precedente nel primo semestre 2017 a un totale di € 22,3 milioni (2016: € 32,1 milioni).

Gli accantonamenti per rischi nelle operazioni creditizie hanno beneficiato di condizioni quadro economicamente solide e della strategia di gestione attiva del rischio della Banca. Con la costituzione di riserve aggiuntive, gli accantonamenti per rischi nelle operazioni creditizie sono aumentate di altri € 40,1 milioni (2016: € 28,0 milioni). La Banca ha costituito riserve per un importo che attualmente considera sufficiente per rischi legali riguardanti le commissioni amministrative per crediti risultati dalla sentenza della Corte federale di giustizia del 4 luglio 2017.

Gli accantonamenti per rischi per titoli nella riserva di liquidità hanno registrato un ricavo di € 17,8 milioni a fronte di spese per € 4,1 milioni nell'anno precedente. Questo ricavo è il risultato di dismissioni.

La Banca ha considerato adeguatamente tutti i rischi riconoscibili e potenziali con la formazione di rettifiche di valore.

#### **Risultato positivo delle immobilizzazioni**

Il risultato delle attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni è determinato sostanzialmente da apprezzamenti e utili realizzati da cessioni, per un totale di € 1,9 milioni (2016: € 2,7 milioni).

#### **Aggiunta al fondo per rischi bancari generali**

Conformemente al § 340g del Codice Commerciale tedesco (HGB), la Banca ha aggiunto al fondo per rischi bancari generali altri € 20,0 milioni (2016: € 30,0 milioni) nel primo semestre 2017, per continuare a soddisfare i requisiti di capitale proprio più elevati per istituti bancari. Il fondo ammonta ora a € 173,0 milioni.

#### **Aumento degli utili ante imposte**

La Banca ha registrato utili ante imposte per € 44,4 milioni, pari a un aumento di € 13,0 milioni.

#### **Situazione patrimoniale**

Il totale di bilancio ha conseguito € 25,8 miliardi al 30 giugno 2017, pari a una riduzione di € 0,5 miliardi rispetto alla fine del 2016.

La Banca è stata in grado di aumentare marginalmente il suo portafoglio ipotecario, che ora si attesta a € 18,2 miliardi (31 dicembre 2016: € 18,1 miliardi). Aggiunte a nuove operazioni sono state compensate da sostanziali deflussi straordinari dovuti a rimborsi anticipati.

Il portafoglio dei titoli obbligazionari a tasso fisso è stato ridotto e ora si attesta a € 5,2 miliardi (31 dicembre 2016: € 5,8 miliardi).

Sul lato del passivo, i debiti verso istituti di credito sono saliti di € 0,5 miliardi a € 5,3 miliardi rispetto alla fine del 2016. I debiti verso clienti sono aumentati di € 0,2 miliardi a € 5,7 miliardi. I debiti cartolarizzati sono diminuiti di € 1,2 miliardi a € 12,4 miliardi, mentre il volume dei debiti postergati è rimasto invariato a € 0,5 miliardi.

## **Prospetto del patrimonio netto**

Il patrimonio netto della Berlin Hyp in chiusura di semestre è rimasto invariato a € 935,9 milioni e comprende un avanzo portato a nuovo di € 2,2 milioni. Inoltre sono disponibili € 153,0 milioni sotto forma di una riserva ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB) e di un capitale subordinato imputabile ai sensi della normativa sulla vigilanza pari a € 244,0 milioni. Il capitale subordinato con un valore nominale di € 443,2 milioni (2016: € 443,2 milioni) soddisfa i requisiti normativi.

Rispetto alle posizioni di rischio ai sensi della normativa sulla solvibilità (SolvV, la quota del capitale di base al 30 giugno 2017 ammontava al 14,0 % e il patrimonio di vigilanza complessivo al 17,8 % (2016: 12,7 % e 16,4 %).

L'aumento dei coefficienti di capitale è parzialmente dovuto alla maggiore capitalizzazione tramite aggiunte alla riserva ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB). Ulteriori fattori nella riduzione delle posizioni di rischio sono stati le sostanziali vendite impreviste nel portafoglio dovute alla diffusa disponibilità di liquidità sul mercato e ai bassi tassi d'interesse.

Nei prossimi anni sono in programma ulteriori requisiti normativi più rigidi come CRR II e Basilea IV, che a loro volta influiranno notevolmente sulla Berlin Hyp. La Banca ha in programma di mitigare questi aumenti di requisiti di capitale con la costituzione di accantonamenti corrispondenti.

## **Nuove operazioni**

Nel primo semestre 2017 le nuove operazioni di finanziamento immobiliare, comprese le proroghe di impegni realizzate (capitale impiegato  $\geq$  1 anno), sono ammontate a circa € 3,1 miliardi (2016: € 2,9 miliardi). Rispetto al primo semestre 2016, i margini delle nuove operazioni sono rimasti ampiamente invariati, praticamente in assenza di modifiche nella gestione del rischio della Banca e con un aumento della quota di contratti di finanziamento con margini maggiori con sviluppatori immobiliari e imprese di costruzione. La concorrenza è rimasta accesa tra i finanziatori e il mercato ha offerto ancora un elevato volume di liquidità, mantenendo la pressione sui margini.

Il 74 % dei nuovi finanziamenti (senza proroghe) riguarda immobili nel territorio nazionale, distribuiti per il 25 % nei vecchi Länder e per il 49 % a Berlino e nei nuovi Länder. Il 26 % riguarda finanziamenti di immobili situati all'estero.

La maggior parte delle nuove operazioni riguarda il gruppo di clientela degli investitori con una quota del 77 %, mentre un ulteriore 5 % è stato realizzato con imprese del settore residenziale. Il restante 18 % è imputabile a sviluppatori immobiliari e imprese di costruzione.

## **Attività del Gruppo**

La gamma di prodotti affermati, come syndicate financing, ImmoSchuldschein, ImmoKonsortial e stime immobiliari, è stata nuovamente adeguata ai requisiti delle casse di risparmio e si è conseguentemente ampliata. Oltre al nuovo prodotto ImmoAval, abbiamo lanciato anche ImmoRisikoDialog, che punta ad offrire alle casse di risparmio l'accesso al nostro mondo di esperienze di consulenti di Risk Management nella gestione di prestiti immobiliari ad alto rischio e nel controllo dell'esposizione immobiliare.

Il volume dell'attività del Gruppo ha raggiunto circa € 650 milioni nei primi sei mesi dell'anno.

## **Situazione finanziaria**

Il mercato europeo delle obbligazioni bancarie presenta una situazione differenziata nei primi sei mesi dell'anno, anche se quasi tutte le classi di asset hanno beneficiato del contesto dei tassi generalmente bassi e della prosecuzione del programma di acquisto di obbligazioni da parte della BCE. Lo stesso valeva per le obbligazioni senior non garantite malgrado il dibattito in corso sul bail-in e nonostante non facciano parte del programma di acquisto di asset. Un'occhiata agli spread sulle obbligazioni bancarie non garantite in circolazione presenta una varietà di nomi più spiccata tra gli investitori. Dopo l'introduzione delle obbligazioni bancarie non-preferenziali in Francia alla fine del 2016, lo spread di emissione su tutte le nuove emissioni in questa classe di asset è stato ridotto dagli emittenti.

I premi di rischio sui covered bond dei paesi dell'Eurozona hanno terminato il loro trend di convergenza sul lungo termine, almeno per il momento. Ora sono presenti significative differenze aggiuntive tra singole

giurisdizioni ed emittenti alla fine del primo semestre 2017. I Pfandbriefe tedeschi hanno sottolineato il loro status di prodotti di punta e offrono gli spread più bassi sia nel mercato primario che in quello secondario. 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. La Banca ha emesso due Pfandbriefe ipotecari in formato benchmark nel primo semestre dell'anno con un volume totale di € 1,0 miliardi.

Il primo Pfandbrief è stato emesso in febbraio ed è stato collocato con successo sul mercato con un reoffer spread di -10 punti base sul mid-swap. Il Pfandbrief presentava un volume di € 500 milioni con scadenza a otto anni e una cedola dello 0,375 %. Con il 39 %, la quota di investitori internazionali in questo Pfandbrief era particolarmente elevata. Quasi metà degli investimenti nel bond era dovuto a banche. Il 20 % era dovuto a casse di risparmio (quota del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio: 25 %). In giugno è stato emesso un secondo Grüner Pfandbrief – il terzo green bond emesso da Berlin Hyp in formato benchmark. L'obbligazione aveva una scadenza di oltre sei anni e viene usato per rifinanziare prestiti per immobili commerciali ad alta efficienza energetica e sostenibilità. Il reoffer spread per l'obbligazione da € 500 milioni è stato fissato a -14 punti base sul mid-swap; la cedola è fissata allo 0,125 %. Il livello di investimento degli investitori internazionali è stato il più alto registrato per un Pfandbrief di Berlin Hyp. Il 47 % del green bond è stato collocato al di fuori della Germania. Le banche centrali e le istituzioni pubbliche sono state il maggiore gruppo di investitori, con una quota del 43 %. Le casse di risparmio formavano una quota del 5 % dell'investimento (quota del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio: 12 %). Da sottolineare il fatto che il 45 % degli investitori nell'emissione erano investitori di SRI (socially responsible investment - investimento socialmente responsabile).

Berlin Hyp ha prestatato anche € 1,0 miliardi della tranche finale di TLTRO II (operazioni di rifinanziamento mirate a lungo termine).

I rating dell'emittente Berlin Hyp sono rimasti stabili nel periodo di riferimento, con Moody's che ha assegnato ancora una volta all'uncovered bond Berlin Hyp un rating A2 con outlook positivo e Fitch che ha ancora assegnato al senior unsecured bond il rating A+ con outlook stabile. Inoltre, Fitch ha rivisto al rialzo il viability rating da bbb- a bbb in febbraio.

Anche i rating di Moody's per i Pfandbriefe ipotecari e i Pfandbriefe pubblici di Berlin Hyp sono rimasti invariati ad Aaa con 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:

- Cessione degli utili a Landesbank Berlin Holding AG
- 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, più la variazione della posta straordinaria per rischi generali bancari ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB) e il capitale proprio medio a bilancio più la posta straordinaria per rischi generali bancari ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB).
- Common equity Tier 1 ratio: rapporto tra il capitale ordinario che soddisfa i requisiti normativi e le attività ponderate per il rischio
- Volume delle nuove operazioni

Nel sistema di gestione sono inclusi anche altri coefficienti finanziari, quali il coefficiente di leva finanziaria e il requisito minimo per debiti con obbligo di imputazione. La conformità a questi coefficienti non è ancora obbligatoria, ma è probabile che in futuro essi diventino sempre più importanti.

I ricavi prima del trasferimento degli utili sono risultati di € 44,2 milioni al 30 giugno 2017, sensibilmente superiori al dato dell'anno precedente di € 31,5 milioni. Considerando le spese per l'aggiunta di € 20,0 milioni al fondo per i rischi generali bancari ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB), il risultato è estremamente soddisfacente.

Il margine di interessi e commissioni è leggermente aumentato da € 151,3 milioni a € 154,6 milioni rispetto al 2016. Ciò è dovuto principalmente a una flessione delle spese di rifinanziamento e una crescita del portafoglio medio ipotecario mentre i margini dell'attività core sono rimasti stabili.

Il cost-income ratio è aumentato dal 39,9% al 44,5 % al 30 giugno 2017. Il dato che mostra il confronto con l'anno precedente contiene già la rettifica delle spese per la tasa europea sulle banche. L'aumento è dovuto principalmente a effetti straordinari nel calcolo degli obblighi pensionistici nel 2016 e alla conseguente flessione delle spese operative nonostante il leggero rialzo del margine di interessi e commissioni.

La redditività del capitale è aumentata dall'11,8 % al 12,4 % grazie al rialzo dei ricavi prima del trasferimento degli utili.

Il common equity Tier 1 ratio è rimasto al 14,0 % al 30 giugno 2017 (2016: 12,7 %).

Il volume di nuove operazioni di Berlin Hyp (comprese le proroghe a lungo termine) si è attestato a € 3,1 miliardi nel primo semestre 2017, oltre il primo semestre 2016 (€ 2,9 miliardi).

#### **Indicatori non finanziari della performance**

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

- Mercato: portafoglio target, attività del Gruppo
- Dipendenti: organigramma, motivazione, leadership e sviluppo
- Sostenibilità: green bond, green financing, rating di sostenibilità e compliance

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 2017. I mercati sono soggetti ad analisi e valutazioni qualitative e quantitative tramite studi regolari del research interno.

Nell'attività del Gruppo con le casse di risparmio, il volume totale dell'attività ammonta a circa € 650 milioni. Le transazioni con ImmoSchuldschein sono attualmente in fase di preparazione. Oltre alle offerte già affermate rivolte specialmente alle casse di risparmio, come il syndicate financing, ImmoSchuldschein, ImmoKonsortial e le stime immobiliari, la gamma di prodotti di Berlin Hyp è stata sistematicamente ampliata. I prodotti ImmoAval e ImmoRisikoDialog sono stati lanciati ufficialmente nel primo semestre 2017. Quest'ultimo prodotto attinge al mondo di esperienze offerto dai consulenti del Risk Management nella gestione di prestiti immobiliari ad alto rischio per aiutare le casse di risparmio nella ristrutturazione e nel controllo della loro esposizione immobiliare.

Come molte altre società, Berlin Hyp deve affrontare le problematiche del cambiamento demografico e della mancanza di competenze. Sullo sfondo di questo scenario, la Banca ha intensificato le assunzioni e la promozione della nuova generazione di talenti nel corso degli ultimi anni. Nel primo semestre 2017, Berlin Hyp ha puntato i suoi riflettori sul reclutamento di giovani collaboratori di talento, in particolare su apprendisti e studenti in programmi di studio duale, oltre ad altre attività. Oltre a fornire programmi di formazione interessanti e personalizzati, anche conferire a Berlin Hyp un forte posizionamento come interessante datore di lavoro rappresenta un fattore importante per coprire il fabbisogno della Banca di competenze per il futuro. Essere presenti in fiere per la carriera dei giovani, come Horizon – la giornata dello studio duale presso la Berlin School of Economics and Law – o Connecticum, nel primo semestre dell'anno è un primo passo importante in questa direzione. Includere gli attuali apprendisti nelle visite a questo tipo di fiere è una componente essenziale di Berlin Hyp, che facilita il dialogo diretto su un piano di parità tra il talento attuale e quello potenziale e supporta l'obiettivo dichiarato della Banca di presentarsi come un datore di lavoro allettante. Oltre ai programmi di formazione che Berlin Hyp fornisce agli

apprendisti e agli studenti in corsi di studio duale, la Banca offre anche posti di lavoro per studenti. Il numero di apprendisti e posti lavoro è stato aumentato con particolare attenzione per assicurare un ricambio di lungo termine di nuovi talenti in Berlin Hyp.

Oltre al reclutamento della nuova generazione di collaboratori, Berlin Hyp si è concentrata anche nella promozione di giovani talenti nel primo semestre 2017. Il programma di qualificazione a livello top per giovani professionisti, sviluppato nel 2016 e comprendente un programma di mentoring in collaborazione con IMMOEBS e.V. e un corso di studio in economia immobiliare presso l'International Real Estate Business School (IREBS), ha accolto il primo gruppo di studenti. Entrambe queste attività sono state lanciate con successo nella primavera 2017.

Il processo di cambiamento avviato da Berlin Hyp nel 2016 prosegue spedito e punta ad espandere le competenze metodologiche dei collaboratori ai vari livelli gerarchici, ma in particolare nell'apprendimento di metodi di lavoro snelli ed efficienti. Un corso allestito nel 2016 con il supporto esterno per formare manager e collaboratori selezionati su come ospitare incontri con maggiore snellezza ed efficienza è stato implementato con successo nel primo semestre 2017. Hanno partecipato complessivamente 25 collaboratori e manager in due classi e i partecipanti hanno già sviluppato e realizzato le loro prime idee e modalità per moltiplicare i metodi appresi in tutta la Banca. I punti centrale dovranno assicurare nei prossimi mesi che questi collaboratori e manager si inseriscano nella cultura della Banca e garantire l'ulteriore integrazione di metodi di lavoro snelli ed efficienti nella Banca.

Berlin Hyp ha lanciato il progetto Strategic Resources Planning nel primo semestre 2017 sullo sfondo della crescente automazione dei processi nel nostro mondo digitale e degli sviluppi demografici. Questo progetto punta a sviluppare il concetto futuro per la Banca e comprende i progetti di digitalizzazione di Berlin Hyp e i conseguenti cambiamenti per i profili dei requisiti. I risultati di questo progetto saranno inclusi in una strategia di gestione attiva dello staff intesa a fornire corsi di formazione e qualificazione a collaboratori selezionati.

Il management di Berlin Hyp prende in considerazione i seguenti indicatori nella sua gestione della Banca: green bond, green financing, rating di sostenibilità e compliance. Una parte integrante della strategia aziendale prevede che i due obiettivi strategici di Berlin Hyp siano supportati dallo sviluppo di prodotti sostenibili (come i green bond) e dalla promozione del finanziamento di edifici sostenibili nonché tramite la sostenibilità globale, il sistema di gestione ambientale e l'incentivazione della responsabilità sociale aziendale tra i collaboratori.

Berlin Hyp ha relazionato in dettaglio sulla sua strategia di sostenibilità, scopi, aree di attività e interventi nella sua relazione sulla sostenibilità, pubblicata nel maggio 2017, e negli indicatori della performance di sostenibilità pubblicati in marzo in conformità agli standard della Global Reporting Initiative (GRI). L'impegno della Banca a favore della sostenibilità è stato anche attestato positivamente dalle agenzie di rating indipendenti oekom research AG e Sustainalytics. Nel rating di Sustainalytics nel 2016, Berlin Hyp è stata in grado di migliorare significativamente il suo risultato positivo dell'anno precedente a 76 punti su 100. Sustainalytics ha classificato anche Berlin Hyp come "outperformer" per la prima volta, inserendo la Banca tra il primo 9 % nel suo settore.

La posizione di Berlin Hyp come società sostenibile è importante anche per il management e i collaboratori del futuro.

## **Relazione su opportunità, prospettive e rischi**

### **Relazione su opportunità e prospettive**

Sono in corso i seguenti cambiamenti nella situazione sottostante.

Nei primi sei mesi della sua nomina, il nuovo governo statunitense ha segnalato l'intenzione di seguire una politica economica di tipo protezionistico. La conseguente strategia di politica commerciale è un fattore di incertezza e può ostacolare lo sviluppo economico globale, ma anche portare a un significativo consolidamento di altri partner commerciali.

Il risultato delle elezioni in Francia e nei Paesi Bassi ha fatto placare qualche timore nell'Eurozona sul breve termine. Tuttavia, l'incertezza continua a circondare i negoziati sulla Brexit recentemente avviati. Inoltre si moltiplicano anche i segnali che le prossime elezioni italiane saranno anticipate.

La Federal Reserve dovrebbe continuare ad aumentare gradualmente il suo tasso di riferimento e ridurre il totale di bilancio tagliando le sue attività di acquisto di titoli obbligazionari. La BCE dal canto suo non mostra segnali di ritiro della sua politica monetaria espansiva. Un aumento del tasso di rifinanziamento è atteso solo per l'anno prossimo al più presto. La BCE non sembra neppure intenzionata a ridurre l'obiettivo del suo programma di acquisto di obbligazioni nel prossimo futuro.

Un impulso significativo nel mercato tedesco degli investimenti immobiliari residenziali e commerciali ha permesso alla previsione di livelli estremamente alti di attività d'investimento di Berlin Hyp nel 2017 di concretizzarsi nel primo semestre dell'anno. Il volume di transazioni è aumentato sensibilmente a metà 2017.

Viceversa, altre condizioni sottostanti sono rimaste problematiche. La fase di bassi tassi costanti e il contesto competitivo sono ancora i fattori trainanti che influenzano il mercato dei finanziamenti immobiliari. La pressione sui margini continuerà a lasciare la sua impronta e il volume di prestiti ipotecari sarà in grado di aumentare solo moderatamente nel tempo. Le transazioni di nuove attività estremamente positive continuano ad essere compensate da elevati rimborsi non pianificati.

La recente sentenza del 4 luglio 2017 della Corte federale di giustizia ha dichiarato invalide le commissioni amministrative standardizzate per clienti bancari aziendali per la legge tedesca. Sono in corso indagini dettagliate per capire quali contratti di prestito conclusi dalla Banca con clienti aziendali sono interessati da questa sentenza. La Banca prevede di adeguare conseguentemente i futuri contratti e i loro termini e condizioni.

L'ampliamento della gamma di prodotti impostata miratamente sul fabbisogno delle casse di risparmio continuerà a sostenere l'attività del Gruppo. La gamma di ImmoSchuldscheine offerta da Berlin Hyp sarà ulteriormente ampliata. Sono stati sviluppati anche nuovi prodotti e varianti, come ImmoAval e ImmoRisikoDialog, e l'elaborazione dei loro lanci è già stata avviata. Lo sviluppo dell'attività del Gruppo è supportato da strutture di vendita incentrate sul cliente e dalla presenza della Banca nelle regioni core della Germania.

I crescenti requisiti normativi e l'ulteriore perfezionamento dei processi commerciali, delle misure procedurali e della dotazione tecnica che lo sostengono rappresentano grandi sfide. Lo sviluppo di Berlin Hyp segue una specifica strategia orientata al futuro. L'architettura informatica della Banca è basata sistematicamente su un ulteriore sviluppo standardizzato in banca SAP allo scopo di soddisfare i futuri requisiti di flessibilità, sicurezza, qualità e disponibilità di dati e relazioni. I processi sono stati snelliti e digitalizzati su questa base e in tal modo resi più efficienti per permettere alla Banca di rispondere alle esigenze dei clienti con una maggiore velocità. Inoltre, la Banca sta anche lavorando intensamente sulla generazione di nuove idee di business tramite formati adeguati.

I potenziali aggiuntivi risultanti da queste idee e dal posizionamento della Berlin Hyp sul mercato, unitamente alla solida strategia di rifinanziamento, sono una buona base per la prosecuzione dell'attività positiva della Berlin Hyp. Le attività di rifinanziamento sono sostenute dal rinnovato impegno nel rifinanziamento di edifici verdi e dal corrispondente ampliamento del gruppo di investitori potenziali.

Fonti per le informazioni sulla situazione globale dell'economia: DIW, IfW

## **Rapporto sui rischi**

Per la descrizione della politica dei rischi, dei modelli e della 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 2016.

Nel primo semestre 2017 la Banca disponeva di sufficienti margini di manovra nella sopportabilità del rischio, sia secondo le norme interne che ai sensi della vigilanza.

L'esposizione creditizia complessiva è rimasta sostanzialmente stabile nel primo semestre 2017 rispetto al 31 dicembre 2016. In termini di spread dell'esposizione complessiva dei prestiti in base alla categoria di rischio, la quota di categorie di rischio ottimo da 1 a 3 è leggermente aumentata a detrimento della categoria di rischio buono da 4 a 7.

Il coefficiente di leva finanziario prospettico è attualmente 4,0 %.

Il value-at-risk espresso come rischio dei prezzi di mercato è stato notevolmente inferiore ai limiti applicabili e a livelli pre-allarme per tutto il primo semestre 2017.

La gestione del rischio di liquidità riveste sempre un'importanza elevata. Al 30 giugno 2017 il coefficiente di liquidità in base alla normativa sulla liquidità (LiqV) era nettamente superiore al valore di 1,0 previsto da tale normativa. Anche il coefficiente di copertura della liquidità aggiuntivo (LCR) al 30 giugno 2017 era nettamente superiore al requisito minimo attuale del 80 %. 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).

Questa relazione ha già rilevato i potenziali rischi legali relativi alla sentenza della Corte federale di giustizia del 4 luglio 2017 sulle commissioni amministrative nei contratti di prestito. La Banca ha creato adeguati accantonamenti per questi rischi.

## Excerpt from the Balance Sheet

as to 30 June 2017

Assets in € m	30.06.2017	31.12.2016	Change	Change %
Cash reserves	48	9	39	-
Claims against banking institutions	746	551	195	35.4
Mortgage loans	0	0	0	-
Public-sector loans	165	263	-98	-37.3
Other receivables	581	288	293	-
Claims against customers	19,226	19,370	-144	-0.7
Mortgage loans	18,215	18,125	90	0.5
Public-sector loans	941	1,228	-287	-23.4
Other receivables	70	17	53	-
Debentures	5,201	5,782	-581	-10.0
Intangible investment assets	10	10	0	0.0
Tangible assets	57	58	-1	-1.7
Other assets	325	337	-12	-3.6
Prepaid expenses	215	237	-22	-9.3
<b>Total assets</b>	<b>25,828</b>	<b>26,354</b>	<b>-526</b>	<b>-2.0</b>

Liabilities in € m	30.06.2017	31.12.2016	Change	Change %
<b>Liabilities to banking institutions</b>	<b>5,342</b>	<b>4,814</b>	<b>528</b>	<b>11.0</b>
Registered Mortgage Pfandbriefe	331	355	-24	-6.8
Registered Public Pfandbriefe	236	280	-44	-15.7
Other liabilities	4,775	4,179	596	14.3
<b>Liabilities to customers</b>	<b>5,687</b>	<b>5,476</b>	<b>211</b>	<b>3.9</b>
Registered Mortgage Pfandbriefe	2,418	2,374	44	1.9
Registered Public Pfandbriefe	691	1,030	-339	-32.9
Other liabilities	2,578	2,072	506	24.4
<b>Securitised liabilities</b>	<b>12,370</b>	<b>13,615</b>	<b>-1,245</b>	<b>-9.1</b>
Registered Mortgage Pfandbriefe	7,862	8,040	-178	-2.2
Registered Public Pfandbriefe	706	1,640	-934	-57.0
Other liabilities	3,802	3,935	-133	-3.4
<b>Other liabilities</b>	<b>512</b>	<b>526</b>	<b>-14</b>	<b>-2.7</b>
<b>Deferred income</b>	<b>196</b>	<b>217</b>	<b>-21</b>	<b>-9.7</b>
<b>Reserves</b>	<b>161</b>	<b>163</b>	<b>-2</b>	<b>-1.2</b>
<b>Subordinated liabilities</b>	<b>451</b>	<b>454</b>	<b>-3</b>	<b>-0.7</b>
<b>Fund for general bank risks</b>	<b>173</b>	<b>153</b>	<b>20</b>	<b>13.1</b>
<b>Equity capital</b>	<b>936</b>	<b>936</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>
Of which: balance sheet profit	2	2	0	0
<b>Total liabilities</b>	<b>25,828</b>	<b>26,354</b>	<b>-526</b>	<b>-2.0</b>
<b>Contingent liabilities</b>				
Liabilities from guarantees and warranty contracts	165	130	35	26.9
<b>Other obligations</b>				
Irrevocable loan commitments	1,806	1,895	-89	-4.7

## Estratto dallo stato patrimoniale

al 30 giugno 2017

Attivo in mln €	30.06.2017	31.12.2016	Variazione	Variazione %
<b>Riserve liquide</b>				
<b>Crediti verso istituti di credito</b>				
Mutui ipotecari				
Mutui comunali				
Altri crediti				
<b>Crediti verso clienti</b>				
Mutui ipotecari				
Mutui comunali				
Altri crediti				
<b>Titoli obbligazionari</b>				
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>				
<b>Immobilizzazioni materiali</b>				

---

Altre attività

---

Spese prepagate

---

Totale attivo

---

<b>Passivo in mln €</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
<b>Debiti verso istituti di credito</b>				
<i>Obbligazioni ipotecarie nominative</i>				
<i>Obbligazioni fondiari nominative pubbliche</i>				
<i>Altri debiti</i>				
<b>Debiti verso clienti</b>				
<i>Obbligazioni ipotecarie nominative</i>				
<i>Obbligazioni fondiari nominative pubbliche</i>				
<i>Altri debiti</i>				
<b>Debiti cartolarizzati</b>				
<i>Obbligazioni ipotecarie nominative</i>				
<i>Obbligazioni fondiari nominative pubbliche</i>				
<i>Altri debiti</i>				
<b>Altri debiti</b>				
<b>Ricavi differiti</b>				
<b>Accantonamenti</b>				
<b>Debiti postergati</b>				
<b>Fondo per rischi bancari generali</b>				
<b>Patrimonio netto</b>				
<i>di cui: utile di bilancio</i>				
<b>Totale passivo</b>				
<b>Passività potenziali</b>				
<i>Passività da garanzie e contratti di garanzia</i>				
<b>Altre passività</b>				
<i>Impegni di prestito irrevocabili</i>				

# Profit and Loss Account

from 1 January to 30 June 2017

Expenditure in € m	01.01. – 30.06. 2017	01.01. – 30.06. 2016	Change	Change %
Net interest income	136.7	132.0	4.7	3.6
Net commission income	17.9	19.3	-1.4	-7.3
Operating expenditure	68.1	60.3	7.8	12.9
Staff expenditure	33.0	25.7	7.3	28.4
Other operating expenditure <sup>1</sup>	32.7	32.6	0.1	0.3
Of which expenditure for bank levy	10.1	10.9	-0.8	-7.3
Amortisation on and depreciation of and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	2.4	2.0	0.4	20.0
Other operating earnings / expenditure	-1.6	-0.1	-1.5	-
Operating result before risk provisioning	84.9	90.9	-6.0	-6.6
Risk provisioning	22.3	32.1	-9.8	-30.5
Operating result after risk provisioning	62.6	58.8	3.8	6.5
Financial investment result	1.9	2.7	-0.8	-29.6
Contribution to the fund for general bank risks	20.0	30.0	-10.0	-33.3
Other taxes	0.1	0.1	0.0	0.0
Profit before income tax and profit transfer	44.4	31.4	13.0	41.4
Income tax	0.2	-0.1	0.3	-
Expenditure from profit transfer	44.2	31.5	12.7	40.3
Net income	0.0	0.0	0.0	-

<sup>1</sup> Adjustment of the previous-year figure as a result of the reclassification of the bank levy to "Other operating expenditure" (had previously been reported separately as "Bank levy" after the "Operating result")

## Conto economico

dal 1 gennaio al 30 giugno 2017

Spese in mln €	01.01. – 30.06. 2017	01.01. – 30.06. 2016	Variazione	Variazione %
<b>Margine d'interesse</b>				
<b>Margine di commissioni</b>				
<b>Spese amministrative</b>				
Spese per il personale				
Altre spese amministrative <sup>1</sup>				
di cui: spese per la tassa sulle banche				
Ammortamenti e rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e immobilizzazioni materiali				
Altri proventi o spese operativi				
<b>Risultato d'esercizio prima degli accantonamenti per rischi</b>				

---

Accantonamenti per rischi

---

**Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi**

---

Risultato di attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni

---

Allocazione nel fondo per rischi bancari

---

Altre imposte

---

**Utile prima della imposte e della cessione degli utili**

---

Imposte sul reddito

---

Oneri della cessione degli utili

---

**Avanzo**

---

<sup>1</sup> Rettifica del dato dell'anno precedente come risultato della riclassificazione della tassa sulle banche "Altre spese amministrative" (precedentemente esposta separatamente come "Tassa sulle banche" dopo i "Risultati operativi")

## Statement of Changes in Equity

<i>in € m</i>	Subscribed capital	Capital reserve	Profit reserves	Balance sheet profit	Total equity capital
As at 31.12.2016	753.4	158.3	22.0	2.2	935.9
Capital increases	0	0	0	0	0
Dividend payments	0	0	0	0	0
Other changes pursuant to Section 272 (2) No. 4 German Commercial Code (HGB)	0	0	0	0	0
As at 30.06.2017	753.4	158.3	22.0	2.2	935.9

## Prospetto di variazioni del patrimonio netto

<i>in mln €</i>	Capitale sottoscritto	Riserva da capitale	Riserve da utili	Utile di bilancio	Totale Patrimonio netto
<b>Situazione al 31.12.2016</b>					
<i>Aumenti di capitale</i>					
<i>Pagamenti dei dividendi</i>					
<i>Altre variazioni – ai sensi del § 272 comma 2 n. 4 HGB</i>					
<b>Situazione al 30.06.2017</b>					

## Nota integrativa sintetica

### Informazioni generali

Il bilancio semestrale della Berlin Hyp è stato 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. La Berlin Hyp AG non è obbligata per legge a presentare bilanci annuali consolidati conformemente agli International Financial Reporting Standard (IFRS) ai sensi del § 290 unitamente al § 315a del Codice commerciale tedesco (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.

### Criteri di redazione e delle valutazioni di bilancio

Per la redazione della relazione infrannuale sintetica sono stati applicati senza variazioni essenziali i principi contabili e i metodi di valutazione applicati alla redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016. Ogni modifica è spiegata qui di seguito.

La Berlin Hyp AG è una società affiliata della Landesbank Berlin Holding AG ed è inserita nel bilancio consolidato della Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG, Neuhardenberg/Germania (holding e perimetro di consolidamento minimo e massimo ai sensi del § 285 n. 14 e n. 14a del Codice commerciale tedesco (HGB)). La Banca è collegata alla Landesbank Berlin Holding AG, Berlino dal 1° gennaio 2015 tramite un contratto di trasferimento profitti e perdite.

I proventi da interessi di transazioni di bilancio generate da Berlin Hyp nel primo semestre 2017 risultanti dall'attuale contesto di tassi negativi sono compresi negli interessi attivi per € 1,1 milioni (2016: € 0,9 milioni) e interessi passivi per € 6,3 milioni (2016: € 7,7 milioni).

### Spiegazioni sul conto economico

Net interest income in € m	01.01.–30.06. 2017	01.01.–30.06. 2016	Change	Change %
<b>Interest earnings from</b>				
Mortgage loans	192.6	206.2	-13.6	-6.6
Public-sector loans	1.5	2.6	-1.1	-42.3
Other receivables	-0.3	0.1	-0.4	-
Fixed-income securities and book-entry securities	8.0	27.1	-19.1	-70.5
	<b>201.8</b>	<b>236.0</b>	<b>-34.2</b>	<b>-14.5</b>
<b>Interest expenditure for</b>				
Deposits and registered Pfandbriefe	42.8	59.1	-16.3	-27.6
Securitised liabilities	16.4	38.7	-22.3	-57.6
Subordinated liabilities	5.9	6.2	-0.3	-4.8
	<b>65.1</b>	<b>104.0</b>	<b>-38.9</b>	<b>-37.4</b>
<b>Net interest income</b>	<b>136.7</b>	<b>132.0</b>	<b>4.7</b>	<b>3.6</b>

Margine d'interesse in mln €	01.01.–30.06. 2017	01.01.–30.06. 2016	Variazione	Variazione %
---------------------------------	-----------------------	-----------------------	------------	-----------------

#### Proventi da interessi di

Mutui ipotecari

Mutui comunali

---

Altri crediti

---

Titoli a reddito fisso e crediti iscritti nel libro del debito

---

### Interessi passivi per

---

Depositi e obbligazioni fondiarie nominative

---

Debiti cartolarizzati

---

Debiti subordinati

---

### Margine d'interesse

Operating expenditure in € m	01.01. – 30.06. 2017	01.01. – 30.06. 2016	Change	Change %
<b>Staff expenditure</b>				
Wages and salaries	25.1	26.1	-1.0	-3.8
Social security contributions / retirement pensions	7.9	-0.4	8.3	-
	<b>33.0</b>	<b>25.7</b>	<b>7.3</b>	<b>28.4</b>
<b>Other operating expenditure</b>				
Bank levy	10.1	10.9	-0.8	-7.3
Staff-related material costs	1.4	1.3	0.1	7.7
Building and premises costs	1.8	1.7	0.1	5.9
Operating and business equipment	0.4	0.3	0.1	33.3
IT expenditure	8.2	5.7	2.5	43.9
Advertising and marketing	1.1	1.0	0.1	10.0
Business operation costs	1.0	0.9	0.1	11.1
Consultants / audits / subscriptions	5.4	6.7	-1.3	-19.4
Group payment set-off	3.3	4.1	-0.8	-19.5
	<b>32.7</b>	<b>32.6</b>	<b>0.1</b>	<b>0.3</b>
Amortisation on and depreciation of and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	2.4	2.0	0.4	20.0
<b>Operating expenditure</b>	<b>68.1</b>	<b>60.3</b>	<b>7.8</b>	<b>12.9</b>

### Spese amministrative

in mln €

01.01.-30.06.  
2017

01.01.-30.06 –  
2016

Variazione

Variazione  
%

---

### Spese per il personale

---

Salari e stipendi

---

Contributi previdenziali ed assicurativi

---

### Altre spese amministrative

---

Tassa sulle banche

---

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

Le spese connesse con la tassa europea sulle banche sono state registrate alla voce "Altre spese amministrative" dal 31 dicembre 2016. I dati dell'anno precedente sono stati rettificati per ottenere una migliore comparabilità.

Risk provisioning in € m	01.01.–30.06. 2017	01.01.–30.06. 2016	Change	Change %
Risk provisioning for loan business	40.1	28.0	12.1	43.2
Securities results	-17.8	4.1	-21.9	-
Risk provisioning	22.3	32.1	-9.8	-30.5

Accantonamenti per rischi in mln €	01.01.–30.06. 2017	01.01.–30.06. 2016	Variazione	Variazione %
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	------------	-----------------

Accantonamento per rischi di credito

Risultato titoli

Accantonamenti per rischi

### Informazioni sullo stato patrimoniale

I titoli per un volume nominale di € 678,0 milioni 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 € 88,0 milioni, ammonta a € 90,8 milioni. A tal fine si è tenuto conto dei risultati della valutazione di swap su tassi d'interesse.

Claims from and Liabilities to Affiliated Enterprises and Related Companies in € m	30.06.2017	31.12.2016	Change	Change %
<b>Affiliated enterprises</b>				
Claims against banking institutions	4	7	-3	-42.9
Claims against customers	0	0	0	-
Other assets	0	1	-1	-
Prepaid expenses and prepaid income	1	0	1	-
Liabilities to banking institutions	25	193	-168	-87.0
Liabilities to customers	1	0	1	-
Other liabilities	47	79	-32	-40.5
Subordinated liabilities	100	100	0	-

Crediti e debiti verso imprese collegate e imprese partecipate in mln €	30.06.2017	31.12.2017	Variazione	Variazione %
--	------------	------------	------------	-----------------

#### Imprese collegate

Crediti verso istituti di credito

Crediti verso clienti

Altre attività

Spese e redditi prepagati

Debiti verso istituti di credito

Debiti verso clienti

Altri debiti

Debiti postergati

Derivatives as at 30 June 2017 in € m	Nominal amount / Remaining term			Total nominal value	Total negative values	Total positive values
	up to 1 year	between 1 and 5 years	more than 5 years			
<b>Interest-related transactions</b>						
Interest rate swaps	5,834	14,825	20,022	40,681	-848	1,188
FRA sales	2,000	0	0	2,000	0	0
Swaptions	7,596	1,500	0	9,096	-6	1
Caps	70	2,005	318	2,393	-3	3
Floors	0	1,475	251	1,726	-2	1
Collar caps	0	7	51	58	0	0
Collar floors	0	7	51	58	-3	3
	<b>15,500</b>	<b>19,819</b>	<b>20,693</b>	<b>56,012</b>	<b>-862</b>	<b>1,196</b>
<b>Currency-related transactions</b>						
Interest and currency swaps	194	134	67	395	0	32
	<b>194</b>	<b>134</b>	<b>67</b>	<b>395</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
<b>Total</b>	<b>15,694</b>	<b>19,953</b>	<b>20,760</b>	<b>56,407</b>	<b>-862</b>	<b>1,228</b>

**Derivati  
al 30 giugno 2017**  
in mln €

**Importo nominale / Durata residua**

	<i>fino a 1 anno</i>	<i>da 1 a 5 anni</i>	<i>oltre 5 anni</i>	<i>Totale nominale</i>	<i>Totale dei valori di mercato negativi</i>	<i>Totale dei valori di mercato positivi</i>
<b>Operazioni riferite a tassi</b>						
Swap su tassi d'interesse						
Vendite FRA						
Swaption						
Caps						
Floors						
Collar caps						
Collar floors						
<b>Operazioni riferite a valute</b>						
Swap su interessi su valute						

**Totale**

Le transazioni commerciali concluse servono perlopiù a coprire il tasso di cambio e il rischio di credito di transazioni sottostanti nel bilancio. I valori di mercato degli strumenti finanziari derivati sono stati iscritti in base al tasso valido al 30 giugno 2017 senza tenere conto di ratei e risconti di interessi. Ai valori di mercato dei derivati si contrappongono effetti di valutazione dell'attività iscritta a bilancio non valutata al valore di mercato. Tutti i derivati - tranne i derivati di clienti e operazioni con la Landesbank Berlin - sono garantiti da contratti collaterali. Non sono stati utilizzati contratti collaterali in transazioni con LBB a seguito dell'affiliazione al Gruppo. In caso di derivati di clienti, i gravami di immobili costituiti in pegno in relazione con prestiti sottostanti si applicano anche come garanzia per la transazione derivata.

## Statistica del personale

Number of Staff <i>Average of 01.01. – 30.06.2017</i>	Male	Female	2017 Total
Full-time staff	274	174	448
Part-time staff	19	114	133
School-leaver trainees / BA students	2	1	3
Total	295	289	584

Numero di dipendenti <i>Media dal 01.01. al 30.06.2017</i>	maschili	femminili	Totale 2017
A tempo pieno			
Part time			
Apprendisti diplomati / studenti universitari			
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 sul sito web della Banca: [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

### Dichiarazione dei rappresentanti legali

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

Berlino, agosto 2017

Sascha Klaus

Gero Bergmann

Roman Berninger“

### Firme

Berlin Hyp AG

Berlino, 21 agosto 2017

Bernhard Loh

Renate Freifrau von Ketteler