

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

Supplemento al prospetto di base
16 agosto 2016

Il presente supplemento è un'integrazione al prospetto di base del 30 marzo 2016 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). 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.

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

- 1. 08 agosto 2016 con la pubblicazione della relazione di gestione infrannuale 2016 non certificata unitamente al bilancio semestrale della Berlin Hyp AG per il periodo chiuso il 30 giugno 2016,**
- 2. 19 luglio 2016 con modifiche riguardanti il Consiglio d'Amministrazione e**
- 3. 25 maggio 2016 con una modifica riguardante il Consiglio di Vigilanza.**

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

I. Relazione di gestione infrannuale 2016 al 30 giugno 2016

L'8 agosto 2016 l'emittente ha pubblicato la sua relazione di gestione infrannuale 2016. Di conseguenza, il prospetto (inclusi i documenti allegati per riferimento) dovrà essere 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	30.06.2015 **	31.12.2015	30.06.2016 **	Passivo in mln €	31.12.2014	30.06.2015 **	31.12.2015	30.06.2016 **
Crediti verso istituti di credito	891	669	673	585	Debiti verso istituti di credito	8.286	8.045	6.297	6.910
Crediti verso clienti	20.645	20.885	20.610	20.872	Debiti verso clienti	7.046	6.336	6.349	5.699
Titoli obbligazionari e altri titoli a tasso fisso	8.325	7.418	6.485	6.395	Debiti cartolarizzati	12.644	12.933	13.383	13.701
Altre attività*	567*	589*	776*	864*	Debiti postergati	466	446	443	443
					Fondo per rischi bancari generali	83	83	103	133
					Accantonamenti	138	154	145	135
					Altre passività	829	628	888	759
					Capitale proprio	936	936	936	936
Totale attivo	30.428	29.561	28.544	28.716	Totale passivo	30.428	29.561	28.544	28.716

* Informazione non certificata risultante da informazioni finanziarie storiche

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

“

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

"Esposizione sintetica infrannuale del conto economico"

in mln €	01.01.2015 – 30.06.2015*	01.01.2016 – 30.06.2016*	Variazione in %*
Margine d'interesse	125,7	132,0	5,0
Margine di commissioni	13,3	19,3	45,1
Spese per il personale	39,1	25,7	-34,3
Altre spese amministrative	21,8	21,7	-0,5
Ammortamenti su immobilizzazioni materiali	1,9	2,0	5,3
Altri proventi o spese operativi	13,4	-0,1	-
Accantonamenti per rischi	31,5	32,1	1,9
Risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi	58,1	69,7	20,0
Oneri della cessione degli utili	39,9	31,5	-21,1
Utile d'esercizio	0,0	0,0	-

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

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

"Non pertinente: Dal 30 giugno 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	30.06.2015 **	31.12.2015	30.06.2016 **	Passiva in Mio. €	31.12.2014	30.06.2015 **	31.12.2015	30.06.2016 **
Forderungen an Kreditinstitute	891	669	673	585	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.286	8.045	6.297	6.910
Forderungen an Kunden	20.645	20.885	20.610	20.872	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.046	6.336	6.349	5.699
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	8.325	7.418	6.485	6.395	Verbriefte Verbindlichkeiten	12.644	12.933	13.383	13.701
Übrige Aktiva*	567*	589*	776*	864*	Nachrangige Verbindlichkeiten	466	446	443	443
					Fonds für allgemeine Bankrisiken	83	83	103	133
					Rückstellungen	138	154	145	135
					Übrige Passiva	829	628	888	759
					Eigenkapital	936	936	936	936
Summe der Aktiva	30.428	29.561	28.544	28.716	Summe der Passiva	30.428	29.561	28.544	28.716

* ungeprüfte, aus historischen Finanzinformationen abgeleitete Informationen

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

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:

"Halbjahres-Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.2015 – 30.06.2015*	01.01.2016 – 30.06.2016*	Veränderung in %*
Zinsüberschuss	125,7	132,0	5,0
Provisionsüberschuss	13,3	19,3	45,1
Personalaufwendungen	39,1	25,7	-34,3
Andere Verwaltungsaufwendungen	21,8	21,7	-0,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	1,9	2,0	5,3
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	13,4	-0,1	-
Risikovorsorge	31,5	32,1	1,9
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	58,1	69,7	20,0
Aufwendungen aus Gewinnabführung	39,9	31,5	-21,1
Überschuss	0,0	0,0	-

* Informationen in dieser Spalte stammen aus dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht „

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

„ Entfällt. Seit dem 30. Juni 2016 ist keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage der Berlin Hyp eingetreten.“

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

"Dal 30 giugno 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)."

II. Modifica riguardante il Consiglio d'Amministrazione

Alla fine della sezione 6.8.1. deve essere aggiunto un nuovo paragrafo come segue:

"Il Consiglio di Vigilanza della Berlin Hyp ha nominato Sascha Klaus nel Consiglio d'Amministrazione nella riunione del 19 luglio 2016 quale successore dell'attuale Presidente del Consiglio di Amministrazione Jan Bettink. Sascha Klaus diventerà membro del Consiglio di Amministrazione il 1° settembre 2016 succedendo a Jan Bettink quale Presidente il 1° ottobre 2016."

III. Modifica riguardante il Consiglio di Vigilanza

Nella sezione "6.8.2 Consiglio di Vigilanza" a pagina 65 del prospetto la riga "Carsten Nowy dipendente bancario (rappresentante dei dipendenti)" deve essere sostituita da "Andrea Schlenzig dipendente bancario (rappresentante dei dipendenti)".

IV. Nota integrativa al prospetto

Un estratto della relazione di gestione infrannuale non certificata unitamente al bilancio semestrale della Berlin Hyp AG per il periodo chiuso il 30 giugno 2016, 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 2015 e 31 dicembre 2015 sono estratte dalla relazione infrannuale non certificata del 30 giugno 2015, inclusa nel supplemento del 12 agosto 2015 al prospetto di base del 2015 e dalla relazione annuale certificata del 2015, inclusa nel prospetto di base del 30 marzo 2016.

Relazione della Gestione infrannuale

Relazione economica

Situazione generale dell'economia globale e settoriale

Nel primo semestre 2016 il clima dell'economia globale è stato dominato da incertezze politiche ed economiche, come già detto nella Relazione della Gestione del 31 dicembre 2015. Tra queste, l'instabilità politica in Siria e nel Medio Oriente, la crisi in atto dei rifugiati e le politiche ancora basate su bassi tassi d'interesse come reazione alla crisi del debito sovrano. Tra gli altri fattori negativi, la crisi del settore bancario italiano e il risultato, per molti del tutto inatteso, del referendum relativo all'Unione Europea nel Regno Unito, nel quale la maggioranza dei cittadini britannici si è espressa a favore di un'uscita dall'UE e ha conferito il mandato per il processo di "Brexit".

Nonostante quest'incertezza, nel primo trimestre 2016 i tassi di crescita del prodotto interno lordo, sia nell'Eurozona che in Germania, hanno nettamente superato quelli del 2015, per poi subire una certa flessione nel secondo trimestre, secondo le cifre preliminari. Il propulsore di questa crescita sono stati soprattutto i consumi privati, sostenuti dal miglioramento del mercato dell'occupazione e da bassi tassi d'interesse. Nel complesso tuttavia la succitata incertezza ha frenato lo sviluppo economico.

Il prezzo del petrolio ha avuto una notevole ripresa nel primo semestre 2016, ma è ancora inferiore alla media degli ultimi cinque anni. Leggero rialzo dei prezzi dei beni di consumo, basato prevalentemente sul prezzo del petrolio. Il target di inflazione della Banca Centrale Europea (BCE) è tuttavia ancora lontano, sia nell'Eurozona che in Germania.

Fonte per la situazione globale dell'economia: Istituto tedesco per la ricerca economica (DIW).

Non si scorge all'orizzonte alcun rimbalzo dei tassi d'interesse per il mercato di capitali europeo. A marzo 2016 la BCE ha reagito alla modesta inflazione nell'Eurozona e alla bassa crescita dell'economia tagliando il tasso di riferimento a un minimo storico dello 0,0%. Nelle sue indicazioni prospettiche ("Forward Guidance") la BCE ha chiaramente dichiarato che non avrebbe rialzato i tassi di riferimento prima della conclusione del suo programma di acquisto di attività finanziarie (APP). In aggiunta, non ha neanche escluso ulteriori interventi di politica monetaria.

A marzo il Consiglio della BCE ha anche approvato altre quattro operazioni di rifinanziamento a lungo termine (TLTRO II). Tutte le operazioni di finanziamento hanno una durata di quattro anni e saranno offerte alle banche ogni tre mesi, a partire da giugno 2016. L'interesse sulle operazioni di finanziamento quadriennale si basa sulle politiche creditizie proprie delle banche, e può scendere fino al -0,4%. L'obiettivo di questi TLTRO è incentivare le banche a concedere prestiti all'economia reale e spingere nuovamente il tasso d'inflazione nella fascia target della BCE, intorno al 2%. Inoltre la BCE ha aggiunto un altro programma di acquisti di titoli del settore privato al suo programma di acquisti di asset (APP), iniziato nel 2014 con l'acquisto di obbligazioni garantite e ampliato nel 2015 includendo obbligazioni di emittenti pubblici. Ad aprile 2016 il volume complessivo degli acquisti mensili di attività nell'ambito dell'APP è aumentato da € 60 mld a € 80 mld. A seguito della politica accomodante della banca centrale, nei mercati di capitali continuano a dominare tassi d'interesse bassi o negativi. Alla fine del periodo di riferimento erano negativi anche i rendimenti dei Bund tedeschi a 10 anni, così come ampi segmenti sulla curva del rendimento dell'area euro.

Nel primo semestre 2016 i mercati azionari globali sono stati volatili. All'inizio dell'anno, preoccupazioni per l'andamento dell'economia cinese e il calo a sempre nuovi minimi storici del prezzo del petrolio hanno pesato sui mercati, mentre il referendum sulla Brexit e timori persistenti per la crescita dell'economia negli Stati Membri periferici dell'Eurozona hanno avuto lo stesso effetto verso la fine del periodo.

Negli Stati Uniti, all'inizio dell'anno il quadro dell'economia era alquanto diverso. Dopo il primo rialzo dei tassi di riferimento dallo 0,25% allo 0,5% a dicembre 2015, si è contato sempre più su un nuovo imminente intervento sui tassi da parte della banca centrale statunitense, la Federal Reserve. L'economia statunitense era robusta e di conseguenza anche la disoccupazione era a bassi livelli. Con l'avanzare del 2016 tuttavia la situazione si è gradualmente trasformata, e alla fine è stata determinante la decisione del Regno Unito di uscire dall'UE. Regna ancora l'incertezza su ulteriori rialzi dei tassi negli Stati Uniti.

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 dagli organi regolamentari relativi alla vigilanza sugli istituti di credito diventano sempre più rigidi. L'implementazione della Direttiva sui requisiti patrimoniali del sistema bancario (CRD IV) e del Regolamento in materia di vigilanza prudenziale per gli istituti bancari (CRR), gli aggiornamenti dei Requisiti minimi per la gestione del rischio (MaRisk) e l'istituzione del Meccanismo di

vigilanza unico (SSM) in Europa non sono che qualche esempio. Le misure associate esercitano un impatto crescente sulle risorse sia umane che monetarie.

Nel primo semestre 2016 l'attività degli investitori nel mercato immobiliare tedesco è notevolmente diminuita rispetto all'anno precedente. Il volume delle transazioni resta comunque nella media decennale. Il contesto degli interessi zero, che spinge un numero crescente di investitori verso la classe delle attività immobiliari, e la situazione economica stabile in Germania continuano ad essere tra i fattori determinanti. La scarsità attuale dell'offerta, in combinazione con la domanda elevata, ha fatto nuovamente salire i prezzi nei primi due trimestri.

Nel mercato degli immobili commerciali a scopo d'investimento nel primo semestre 2016 il volume delle transazioni è sceso circa del 26% rispetto allo stesso periodo del 2015, attestandosi a € 17,9 mld (2015: € 24,2 mld). Nel mercato residenziale il calo del 73% del volume di transazioni, passate da € 16,6 mld nel 2015 a € 4,5 mld nel 2016, è stato anche più consistente. Va tuttavia ricordato che le combinazioni di attività e le acquisizioni di grandi società immobiliari erano attribuite al periodo del 2015. Se non si tiene conto di questi effetti, il calo ammonta a circa un quarto e rientra quindi in una fascia simile al calo complessivo del mercato immobiliare commerciale a scopo d'investimento. Le cause specifiche della flessione sono state una scarsità di offerta e una concorrenza sempre più aggressiva per investimenti interessanti. Indipendentemente da questo, il volume delle transazioni resta a un livello elevato, come già descritto in precedenza.

Fonte per i dati del mercato immobiliare: CBRE.

Andamento degli affari

Nelle previsioni per l'esercizio finanziario 2016, la Berlin Hyp si era basata sul presupposto che, a seguito della problematica situazione sottostante, il risultato prima della cessione degli utili sarebbe stato notevolmente inferiore a quello del 2015. Considerando questo scenario, in retrospettiva la Berlin Hyp può essere estremamente soddisfatta del primo semestre 2016. Nonostante la fase corrente di bassi interessi, la volatilità elevata nei mercati finanziari e i requisiti normativi sempre più rigidi, la Banca ha rinsaldato con successo la sua posizione tra i finanziatori leader nel settore immobiliare in Germania, in un contesto di concorrenza molto aggressiva. Nel primo semestre 2016 il volume di nuove operazioni, comprese le proroghe di impegni realizzate (capitale impiegato \geq 1 anno), ammontava a circa € 2,9 mld.

Considerando il progresso delle attività del Gruppo con casse di risparmio tedesche, siamo convinti di poter mantenere questa tendenza fino alla fine dell'esercizio. Come dichiarato nella relazione prospettica del 2015, secondo le nostre previsioni il volume di nuove operazioni nel 2016 dovrebbe corrispondere alle cifre robuste del 2015, anche per quanto concerne il rischio; è questo l'obiettivo al quale continuiamo a puntare per il futuro.

Dopo la conclusione con successo della strategia di ristrutturazione perseguita negli ultimi anni, all'inizio del 2016 la Berlin Hyp ha dato il via a un ampio processo di modernizzazione, mirato ad affrontare le crescenti sfide future. A parte la ristrutturazione dei flussi di lavoro, questo processo intende principalmente preparare per l'introduzione della digitalizzazione e dei requisiti normativi sempre più rigidi. Tra le aree particolari al centro dell'attenzione, vi sono l'ottimizzazione del processo di concessione dei prestiti e la gestione di contenuti imprenditoriali nel portafoglio di prodotti. La Berlin Hyp ha condotto uno studio preliminare sulle misure tecniche necessarie per assicurare che a partire dall'ultima parte del 2018 si possano generare con maggiore efficacia ed efficienza relazioni con i dati complessivi del rischio e di alta qualità in linea con le nuove normative dei requisiti minimi per la gestione del rischio (MaRisk) e del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria (BCBS 239). Questo progetto ha preso il via all'inizio di luglio.

Situazione reddituale

Nel primo semestre 2016 la Berlin Hyp ha registrato un aumento del margine di interessi e commissioni e un calo delle spese amministrative. Nonostante un calo rispetto al 2015 degli altri proventi e oneri netti, il risultato operativo prima degli accantonamenti per i rischi è salito notevolmente, passando da € 89,6 mln a € 101,8 mln.

L'accantonamento per il rischio necessario è rimasto praticamente invariato rispetto al 2015.

La tassa europea sulle banche, già prevista per l'importo annuale completo al 30 giugno 2016 conformemente alla domanda di pagamento, ammontava a € 10,9 mln, un importo molto inferiore a € 17,7 mln del 2015.

I risultati positivi dei ricavi complessivi sono stati utilizzati per irrobustire il capitale proprio della Banca, con un'aggiunta di € 30,0 mln al fondo per i rischi bancari generali ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB). Di conseguenza, il risultato prima delle imposte è stato di € 31,4 mln, inferiore a € 39,9 mln del 2015.

Margine d'interesse aumentato

Il margine di interessi e commissioni è salito rispetto al 2015 da € 139,0 mln a € 151,3 mln.

Il margine di interessi è salito a € 132,0 mln, con un rialzo di € 6,3 mln rispetto al 2015. Quest'aumento è stato dovuto principalmente a un incremento di mutui ipotecari e un ulteriore calo degli oneri di rifinanziamento. La pressione sui margini ha fatto da contrappeso a quest'effetto. Anche effetti positivi straordinari, quali la riscossione delle penali per estinzioni anticipate, sono stati ampiamente cancellati da contromisure per ridurre l'onere in periodi futuri.

Il margine di commissioni è stato di € 19,3 mln, con un aumento di circa € 6,0 mln rispetto al solido risultato del 2015. Ciò è stato dovuto alla conclusione estremamente positiva di nuove operazioni.

Spese amministrative risultanti da misure straordinarie

Le spese amministrative per un importo di € 49,4 mln, significativamente inferiore a € 62,8 mln del 2015, comprendevano spese per il personale, altre spese amministrative e ammortamenti su immobilizzazioni materiali e su beni immateriali.

Le spese per il personale pari a € 25,7 mln hanno segnato un calo significativo di € 13,4 mln rispetto al 2015, a seguito dall'estensione a 10 anni del periodo di valutazione per il calcolo degli obblighi pensionistici e del conseguente calo dell'ammontare differito.

Altre spese amministrative per un importo di € 21,7 mln sono leggermente diminuite rispetto al 2015 (2015: € 21,8 mln) e comprendevano costi di consulenze e avvocati, spese per l'attrezzatura informatica e spese per le ripartizioni fra le società del Gruppo delle spese amministrative di holding dell'istituto capogruppo ai sensi della vigilanza. Gli ammortamenti su immobilizzazioni materiali e su beni immateriali sono rimasti pressoché invariati.

Altri risultati operativi

La Banca ha dichiarato altri proventi e oneri netti per un importo di € -0,1 mln (2015: € 13,4 mln). Questa cifra comprendeva principalmente gli oneri per la capitalizzazione progressiva del fondo pensioni, tasse per l'accordo di dettaglio concluso con il Land Berlino nel 2001 e la rivalutazione di accantonamenti pensionistici nell'ambito della prima adozione della Legge per la modernizzazione della contabilità (BilMoG), che nell'esercizio precedente erano state registrate negli oneri straordinari. Il calo è stato il risultato della liquidazione di riserve generate nel 2015.

Accantonamento per il rischio stabile

Nel primo semestre la Banca ha registrato accantonamenti per rischi per un importo totale di € 32,1 mln (2015: € 31,5 mln) tenendo conto della formazione delle riserve di cui al § 340f del Codice commerciale tedesco (HGB).

L'accantonamento per i rischi per le operazioni ipotecarie è stato sostenuto da favorevoli condizioni economiche sottostanti e dalla strategia di gestione attiva del rischio della Banca. Nonostante la formazione di riserve ai sensi del § 340f del Codice commerciale tedesco (HGB), l'accantonamento per rischi per le operazioni ipotecarie è stato appena superiore agli € 28,0 mln previsti (2015: € 6,8 mln).

L'accantonamento per rischi totale per titoli nella riserva di liquidità era pari a € 4,1 mln, inferiore a € 24,7 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.

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 € 2,7 mln (2015: € 0,7 mln).

Fondo di ristrutturazione (tassa sulle banche)

Gli oneri annui per la tassa europea sulle banche dovuta per il 2016 sono stati calcolati completamente nel primo semestre con la domanda di pagamento di € 10,9 mln presentata dall'istituto federale per la stabilizzazione del mercato finanziario (FMSA). Ciò corrisponde a un calo di € 6,8 mln rispetto alla stima del 2015.

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 € 30,0 mln (2015: € 0 mln) nel primo semestre 2016, per continuare a soddisfare i requisiti di capitale proprio più elevati per istituti di credito. Nel fondo attualmente vi sono € 133,0 mln.

Risultato prima delle imposte inferiore

Conformemente ai suoi piani, la Banca ha dichiarato un risultato prima delle imposte di € 31,4 mln, inferiore alla solida cifra di € 39,9 mln del 2015. Inoltre ha potuto aggiungere € 30,0 mln al fondo per i rischi bancari generali.

Situazione patrimoniale

Il totale di bilancio è stato di € 28,7 mld al 30 giugno 2016. Il risultato rappresenta un moderato incremento di € 0,2 mld rispetto alla fine del 2015.

Ancora una volta, la Banca ha leggermente aumentato le consistenze dei crediti nel settore dei mutui ipotecari di € 0,3 mld, a € 18,2 mld (31 dicembre 2015: € 17,9 mld). Decrementi imprevisti dovuti a estinzioni anticipate hanno fatto da contrappeso ai contributi di nuove operazioni.

Il portafoglio di titoli obbligazionari a reddito fisso è rimasto praticamente stabile a € 6,4 mld (31 dicembre 2015: € 6,5 mld).

Sul fronte del passivo i debiti verso istituti di credito sono aumentati di € 0,6 mld a € 6,9 mld. I debiti verso clienti sono invece diminuiti di € 0,7 mld a € 5,7 mld. L'ammontare dei debiti cartolarizzati è leggermente aumentato di € 0,3 mld a € 13,7 mld con nuove emissioni. Le consistenze dei debiti postergati sono rimaste invariate a € 0,4 mld.

Prospetto del patrimonio netto

Il patrimonio netto della Berlin Hyp in chiusura di semestre è rimasto invariato a € 935,9 mln e comprende un avanzo portato a nuovo di € 2,2 mln. Inoltre sono disponibili € 103,0 mln 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 € 296,0 mln. Il capitale subordinato con un valore nominale di € 443,2 mln (2015: €446,1 mln) 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 2016 ammontava al 12,7% e il patrimonio di vigilanza complessivo al 16,4% (2015: 12,5% e 16,8%).

Un ulteriore irrigidimento dei requisiti CRR ha svolto un ruolo importante nello sviluppo delle quote di capitale, così come elevati decrementi straordinari nel portafoglio, e pertanto in posizioni di rischio, causati da livelli elevati di liquidità del mercato e bassi tassi d'interesse.

Nel prossimi anni sono in programma requisiti normativi più rigidi (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 2016 le nuove operazioni di finanziamento immobiliare, comprese le proroghe di impegni realizzate (capitale impiegato \geq 1 anno), sono ammontate a € 2,9 mld (2015: € 2,2 mld). Rispetto al primo semestre 2015 i margini delle nuove operazioni concluse sono però diminuiti drasticamente, nonostante la gestione del rischio della Banca fosse rimasta invariata. La forte concorrenza tra istituti di credito sta ancora crescendo e farà sensibilmente salire in futuro la pressione sui margini. Tutto questo continuerà ad essere rafforzato dall'elevata liquidità sul mercato e dal suo utilizzo nell'ambito dei progetti di finanziamento.

Il 72% dei nuovi finanziamenti (senza proroghe) riguarda immobili nel territorio nazionale, distribuiti per il 50% nei vecchi Länder e per il 22% a Berlino e nei nuovi Länder. Il 28 % riguarda finanziamenti di immobili situati all'estero.

La maggior parte delle nuove operazioni riguarda il gruppo di clientela degli investitori con una quota del 78%, mentre un ulteriore 15% è stato realizzato con imprese del settore residenziale. Il restante 7% riguarda immobilizeristi/sviluppatori.

Situazione finanziaria

Il primo semestre 2016 è stato caratterizzato inizialmente da un ulteriore calo dei rendimenti nel mercato obbligazionario europeo. Tra i titoli che hanno beneficiato del contesto di bassi interessi, bassi premi di rischio e ampliamento del programma di acquisti di obbligazioni da parte della BCE che ora comprende obbligazioni societarie, le obbligazioni senior non cartolarizzate, che hanno continuato a essere richieste nel periodo di riferimento nonostante il persistente dibattito sul salvataggio. I premi di rischio nel segmento garantito di paesi membri dell'Eurozona hanno mantenuto per lunghi periodi del primo semestre la tendenza a una convergenza degli spread di credito. Questa classe di attività ha goduto di una domanda vivace tra gli investitori nel periodo di riferimento, che si è rispecchiato in order book dove la domanda ha

superato, a volte notevolmente, l'emissione. Le emissioni globali di Covered Bond nel formato benchmark hanno toccato € 91,25 mld, il massimo per un semestre dalla prima metà del 2011.

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. Complessivamente nel primo semestre 2016 la Banca ha emesso Pfandbriefe ipotecarie per un volume totale di circa € 1,5 mld. Tra queste erano comprese due transazioni in formato benchmark. La prima emissione a febbraio ha totalizzato € 500 mln, e aveva una durata di sette anni e una cedola dello 0,25%. L'emissione ha avuto successo, con un reoffer spread (midswap) di meno 1 punto base. Quasi un terzo dell'emissione è stato acquistato da investitori esteri. Gli istituti di credito sono stati il gruppo di investitori principale; le casse di risparmio hanno contato per il 5% (quota del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio: 29%) del volume totale. A marzo l'emissione della prima obbligazione fondiaria con rendimento negativo ha causato scalpore nel mercato dei capitali. L'obbligazione a tre anni, con un volume totale di € 500 mln, aveva un tasso d'interesse nominale dello 0,00% e un rendimento dell'emissione di meno 0,16%. Le sottoscrizioni hanno superato l'offerta quasi di un fattore tre, e l'emissione è stata offerta a investitori a midswap più 1 punto base. Un'ampia quota dell'obbligazione, il 29%, ha potuto essere collocata all'estero. Gli istituti bancari sono stati il gruppo di investitori principale; le casse di risparmio hanno contato per il 2% (quota del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio: 33 %).

Il 29 giugno la Banca ha investito € 500 mln in tranche del primo TLTRO II, in sostituzione dell'investimento nel primo TLTRO. Nel periodo di riferimento non è stato necessario emettere titoli obbligazionari non garantiti.

Il rating dell'emittente Berlin Hyp è rimasto stabile nel periodo di riferimento; Moody's ha mantenuto il rating A2 dei titoli non garantiti della Berlin Hyp ma lasciando l'outlook "negativo". A febbraio Fitch ha confermato il rating Senior Unsecured A+ con outlook stabile.

Fitch e Moody's hanno mantenuto anche i rating AA+/Aaa per le Pfandbriefe ipotecarie della Berlin Hyp con outlook stabile. Nel periodo di riferimento i rating AA+ e Aaa (Fitch/Moody's) delle Pfandbriefe ipotecarie pubbliche sono rimasti invariati.

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).
- Coefficiente del patrimonio di base: rapporto tra i mezzi propri ai sensi dell'autorità di vigilanza e le attività di rischio con obbligo di imputazione

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.

Il margine per il periodo prima della cessione degli utili al 30 giugno 2016 è stato di € 31,5 mln, decisamente inferiore agli € 39,9 mln del 2015. Considerando le spese per l'aggiunta di € 30,0 mln 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 salito rispetto al 2015 da € 139,0 mln a € 151,3 mln. Tra i fattori fondamentali, in questo caso, i margini stabili nel core business, una riduzione delle spese di rifinanziamento e nuove operazioni positive.

Il cost-income ratio è migliorato al 32,7% al 30 giugno 2016 (2015: 41,2 %). Ciò nonostante la netta riduzione di altri proventi e oneri netti, a causa dell'aumento del margine di interessi e commissioni e calo delle spese amministrative.

La redditività del capitale proprio è salita all'11,8% (2015: 7,8%) grazie allo sviluppo positivo della situazione reddituale.

Il common equity Tier 1 ratio era 12,7 % al 30 giugno 2016 (2015: 12,5%).

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: nuove operazioni, portafoglio target, attività del Gruppo
- Dipendenti: organigramma, motivazione, leadership e sviluppo
- Ambiente/società: consumo delle risorse, emissioni di CO₂ e responsabilità sociale

Nel primo semestre 2016 la Berlin Hyp ha aumentato i volumi delle nuove operazioni rispetto al primo semestre del 2015. 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 2016.

Nell'attività del Gruppo la Berlin Hyp ha collocato con successo un Immoschuldschein nel primo semestre 2016. Complessivamente hanno partecipato a quest'offerta 23 casse di risparmio. Il numero di Casse di risparmio che utilizzano l'ImmoSchuldschein è salito a 83. Un'altra operazione, che per la prima volta interessa un portafoglio commerciale, è attualmente in fase di commercializzazione. Le attività congiunte con Casse di risparmio hanno totalizzato circa € 0,9 mld.

Nel settore del personale, è stato messo in atto un ampio sistema di reporting HR, che riferisce con cadenza semestrale. I dati raccolti in questo contesto, che comprendono informazioni sulla struttura del personale (compreso un confronto specifico per il dipartimento delle cifre attuali e target) e sullo sviluppo demografico della forza lavorativa, sono discussi con il Consiglio di Amministrazione e vengono evidenziate tutte le azioni necessarie. Inoltre tutti i capi divisione ricevono i dati rilevanti per l'area di cui sono responsabili, in modo da poter investigare sulle necessità e adottare le misure necessarie.

Nel primo trimestre di quest'anno sono stati presentati ai dipendenti in un'assemblea straordinaria i risultati di un sondaggio effettuato tra il personale a dicembre scorso. Quest'evento ha segnato anche l'inizio di un processo mirato a ricevere e sviluppare stimoli forniti dal sondaggio tra i clienti e il personale.

Il finanziamento di green building e il loro rifinanziamento mediante green bond sono una pietra miliare della gestione della sostenibilità da parte della Banca. I quattro premi assegnati alla Banca nel suo lavoro pionieristico in questo campo sottolineano la sua importanza in quest'area.

Per ulteriori dettagli sulla nostra percezione della nostra responsabilità sociale si rimanda alle dichiarazioni redatte conformemente al reporting G4 sulla sostenibilità della Global Reporting Initiative (GRI), Core option, nella relazione sulla sostenibilità della Berlin Hyp 2015 (www.berlinhyp.de/unternehmen/nachhaltigkeit). Il management della Berlin Hyp tiene conto nella sua gestione aziendale anche di questi punti di vista e ha realizzato gli obiettivi prefissati come da programma.

Relazione su opportunità, prospettive e rischi

Relazione su opportunità e prospettive

Dopo il primo semestre, nel secondo semestre dell'anno non notiamo scostamenti significativi rispetto alla previsione per il 2016 della nostra relazione sulla gestione del 31 dicembre 2015. Sono in corso i seguenti cambiamenti nella situazione sottostante.

Non sono ancora chiare tutte le implicazioni della Brexit sul futuro politico ed economico dell'UE. Riteniamo pertanto che i mercati finanziari continueranno a essere estremamente volatili. L'uscita del Regno Unito dall'UE sarebbe anche un freno per la crescita del prodotto interno lordo nell'Eurozona.

È prevedibile che il calo delle attività commerciali risultante dalla Brexit colpirebbe soprattutto le esportazioni. Quest'effetto sarebbe amplificato anche dalla svalutazione della sterlina sull'euro. A tale

riguardo sarebbero particolarmente colpiti i paesi con economie strettamente legate al Regno Unito, quali Irlanda e Belgio.

In Germania probabilmente la prospettiva di una Brexit colpirebbe soprattutto l'industria automobilistica. In previsione dei tempi lunghi per la negoziazione dell'uscita dall'Unione e l'incertezza sulle condizioni di qualsiasi trattato, è da prevedere che le società manterrebbero in attesa gli investimenti. Anche il settore assicurativo e bancario sarebbero sulla linea di fuoco di quest'incertezza, come hanno già rispecchiato i forti cali di prezzo delle relative azioni, non appena è stato reso ufficiale il risultato del referendum. Per il momento non sono ancora chiare tutte le implicazioni di una Brexit. Si prevede comunque che la decisione renderà la concorrenza ancora più aggressiva e influirà sulla ripartizione globale delle operazioni finanziarie. Ciò potrebbe essere benefico per il mercato interno di immobili per uffici.

Si può tuttavia presupporre per la fine del 2016 si riuscirà appena a realizzare la crescita del PIL prevista per l'intero anno per l'Eurozona e la Germania nella Relazione della Gestione del 2015. Dopo il 2016, il referendum sulla Brexit potrebbe avere conseguenze sul mercato dell'occupazione. Gli effetti negativi sul PIL dovrebbero diventare maggiori dopo il 2017, rispetto al periodo di previsione attuale.

Fonte per le informazioni sulla situazione globale dell'economia: DIW.

Considerando i parametri contestuali (scarso rialzo dei prezzi al consumo), è prevedibile che la politica fiscale della BCE resti accomodante nel 2016.

Anche altre situazioni sottostanti restano problematiche; nel mercato dei finanziamenti immobiliari, si fanno sentire soprattutto la fase di tassi sempre bassi e la concorrenza. La pressione sui margini sta aumentando. Le consistenze di mutui ipotecari potranno crescere solo moderatamente, dato che alle ottime conclusioni di nuove operazioni fanno da contrappeso gli elevati rimborsi straordinari.

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

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

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

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 2015.

Nel primo semestre 2016 la Banca disponeva di sufficienti margini di manovra nella sopportabilità del rischio, sia secondo le norme interne che ai sensi della vigilanza.

La Berlin Hyp ha analizzato le conseguenze per la Banca di una possibile uscita del Regno Unito dall'UE prima e dopo il referendum. La sua esposizione alla clientela britannica è gestibile, sia per le operazioni ipotecarie che per quelle nel mercato di capitali. I rischi diretti sono ritenuti sotto controllo sulla base di stress test.

In Italia varie banche hanno grossi problemi riguardo a non-performing loan. La Berlin Hyp non partecipa a operazioni ipotecarie o nel mercato dei capitali in Italia.

L'esposizione creditizia complessiva è aumentata nel primo semestre 2016 rispetto al 31 dicembre 2015.

La ripartizione dell'esposizione creditizia complessiva per classi di rischio è rimasta pressoché costante, in particolare è rimasta alta la quota delle ottime classi di rischio 1-3.

Il coefficiente di leva finanziario prospettico è attualmente 3%.

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 2016.

La gestione del rischio di liquidità riveste sempre un'importanza elevata. Al 30 giugno 2016 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 2016 era nettamente superiore al requisito minimo attuale del 70%. Il rischio di liquidità economico inoltre viene monitorato quotidianamente sulla scorta di scenari di stress. L'imputazione del rischio operativo nel modello di sopportabilità del rischio si svolge tramite un modello interno basato su un approccio AMA (Advanced Measurement Approach).

Estratto dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2016

Assets	30.06.2016 € m	31.12.2015 € m	Change € m	Change %
Claims against banking institutions	585	673	-88	-13.1
Mortgage loans	0	0	0	-
Public-sector loans	265	383	-118	-30.8
Other receivables	320	290	30	10.3
Claims against customers	20,872	20,610	262	1.3
Mortgage loans	18,169	17,898	271	1.5
Public-sector loans	2,641	2,652	-11	-0.4
Other receivables	62	60	2	3.3
Debentures	6,395	6,485	-90	-1.4
Tangible assets and intangible investment assets	66	66	0	0.0
Remaining assets	798	710	88	12.4
Total assets	28,716	28,544	172	0.6

Attivo	30.06.2016 <i>in mln €</i>	31.12.2015 <i>in mln €</i>	Variazione <i>in mln €</i>	Variazione %
Crediti verso istituti di credito				
<i>Mutui ipotecari</i>				
<i>Mutui comunali</i>				
<i>Altri crediti</i>				
Crediti verso clienti				
<i>Mutui ipotecari</i>				

Mutui comunali
Altri crediti

Titoli obbligazionari

Immobilizzazioni materiali e immateriali

Altre attività

Totale attivo

Liabilities	30.06.2016 € m	31.12.2015 € m	Change € m	Change %
Liabilities to banking institutions	6,910	6,297	613	9.7
Registered Mortgage Pfandbriefe	280	356	-76	-21.3
Registered Public Pfandbriefe	331	378	-47	-12.4
Other liabilities	6,299	5,563	736	13.2
Liabilities to customers	5,699	6,349	-650	-10.2
Registered Mortgage Pfandbriefe	2,504	2,479	25	1.0
Registered Public Pfandbriefe	1,224	1,246	-22	-1.8
Other liabilities	1,971	2,624	-653	-24.9
Securitised liabilities	13,701	13,383	318	2.4
Mortgage Pfandbriefe	8,499	7,926	573	7.2
Public Pfandbriefe	1,605	1,650	-45	-2.7
Other debentures	3,597	3,807	-210	-5.5
Reserves	135	145	-10	-6.9
Subordinated liabilities	443	443	0	0.0
Fund for general bank risks	133	103	30	29.1
Remaining liabilities	759	888	-129	-14.5
Equity capital	936	936	0	0.0
Of which: balance sheet profit	2	2		
Total liabilities	28,716	28,544	172	0.6

Passivo	30.06.2016	31.12.2015	Variazione	Variazione
	<i>in mln €</i>	<i>in mln €</i>	<i>in mln €</i>	<i>%</i>
Debiti verso istituti di credito				
<i>Obbligazioni ipotecarie nominative</i>				
<i>Obbligazioni fondiari nominative pubbliche</i>				
<i>Altri debiti</i>				
Debiti verso clienti				
<i>Obbligazioni ipotecarie nominative</i>				
<i>Obbligazioni fondiari nominative pubbliche</i>				
<i>Altri debiti</i>				
Debiti cartolarizzati				
<i>Obbligazioni ipotecarie</i>				
<i>Obbligazioni fondiari pubbliche</i>				
<i>Altri titoli obbligazionari</i>				
Accantonamenti				
Debiti postergati				
Fondo per rischi bancari generali				
Altre passività				
Patrimonio netto				
<i>di cui: utile di bilancio</i>				
Totale passivo				

Conto economico dal 1 gennaio al 30 giugno 2016

	01.01.2016 – 30.06.2016 € m	01.01.2015 – 30.06.2015 € m	Change € m	Change %
Net interest income	132.0	125.7	6.3	5.0
Net commission income	19.3	13.3	6.0	45.1
Operating expenditure	49.4	62.8	-13.4	-21.3
Staff expenditure	25.7	39.1	-13.4	-34.3
Other operating expenditure	21.7	21.8	-0.1	-0.5
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	2.0	1.9	0.1	5.3
Other operating earnings / expenditure	-0.1	13.4	-13.5	-
Operating result before risk provisioning	101.8	89.6	12.2	13.6
Risk provisioning	32.1	31.5	0.6	1.9
Operating result after risk provisioning	69.7	58.1	11.6	20.0
Financial investment result	2.7	0.7	2.0	-
Bank levy	10.9	17.7	-6.8	-38.4
Contribution to the fund for general bank risks	30.0	0.0	30.0	-
Extraordinary expenditure	0.0*)	1.1	-1.1	-100.0
Other taxes	0.1	0.1	0.0	0.0
Profit before income tax and profit transfer	31.4	39.9	-8.5	-21.3
Income tax	-0.1	0.0	-0.1	-
Expenditure from profit transfer	31.5	39.9	-8.4	-21.1
Net income	0.0	0.0	0.0	-

* Entry of expenditure for the change to pension reserves resulting from the German Accounting Law Modernisation Act (BilMoG) under the item "Other operating earnings and expenditure" from 2016

	01.01.2015 – 30.06.2015 <i>in mln €</i>	01.01.2014 – 30.06.2014 <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>Oneri straordinari</i>				
<i>Altre imposte</i>				

Utile prima della imposte e della cessione degli utili

Imposte sul reddito

Oneri della cessione degli utili

Avanzo

* Inserimento delle spese per la modifica agli accantonamenti pensionistici secondo la Legge tedesca per la modernizzazione della contabilità (BilMoG) sotto la voce "Altri proventi o spese operativi" del 2016

Prospetto di variazioni del patrimonio netto

€ m	Subscribed capital	Capital reserve	Profit reserves	Balance sheet profit	Total equity capital
As at 31.12.2015	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 30.06.2016	753.4	158.3	22.0	2.2	935.9

in mln €	Capitale sottoscritto	Riserva da capitale	Riserve da utili	Utile di bilancio	Totale Patrimonio netto
Situazione al 31.12.2015					
<i>Aumenti di capitale</i>					
<i>Pagamenti dei dividendi</i>					
<i>Altre variazioni – ai sensi del § 272 comma 2 n. 4 HGB</i>					
Situazione al 30.06.2016					

Nota integrativa sintetica**Informazioni generali**

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

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

La Berlin Hyp detiene quote di una società affiliata, la cui influenza sull'esposizione della situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale della Berlin Hyp non è sostanziale. La Berlin Hyp 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 i principi contabili e i metodi di valutazione applicati alla redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015.

La Berlin Hyp è una società affiliata della Landesbank Berlin Holding AG, Berlino, 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 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.

Net interest income	01.01.2016 – 30.06.2016 € m	01.01.2015 – 30.06.2015 € m	Change € m	Change %
Interest earnings from				
Mortgage loans	206.2	241.3	-35.1	-14.5
Public-sector loans	2.6	5.8	-3.2	-55.2
Other receivables	0.1	3.5	-3.4	-97.1
Fixed-income securities and book-entry securities	27.1	40.2	-13.1	-32.6
	236.0	290.8	-54.8	-18.8
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	59.1	100.5	-41.4	-41.2
Securitised liabilities	38.7	58.0	-19.3	-33.3
Subordinated liabilities and profit-sharing rights	6.2	6.6	-0.4	-6.1
	104.0	165.1	-61.1	-37.0
Net interest income	132.0	125.7	6.3	5.0

Margine d'interesse

	01.01.2016 – 30.06.2016 in mln €	01.01.2015 – 30.06.2015 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

Operating expenditure	01.01.2016 – 30.06.2016 € m	01.01.2015 – 30.06.2015 € m	Change € m	Change %
Staff expenditure				
Wages and salaries	26.1	27.7	-1.6	-5.8
Social security contributions / retirement pensions	-0.4	11.4	-11.8	-
	25.7	39.1	-13.4	-34.3
Other operating expenditure				
Staff-related material costs	1.3	1.0	0.3	30.0
Building and premises costs	1.7	1.5	0.2	13.3
Operating and business equipment	0.3	0.4	-0.1	-25.0
IT expenditure	5.7	6.7	-1.0	-14.9
Advertising and marketing	1.0	0.7	0.3	42.9
Business operation costs	0.9	1.0	-0.1	-10.0
Consultants / audits / subscriptions	6.7	6.5	0.2	3.1
Group payment set-off	4.1	4.0	0.1	2.5
	21.7	21.8	-0.1	-0.5
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	2.0	1.9	0.1	5.3
Operating expenditure	49.4	62.8	-13.4	-21.3

Spese amministrative

	01.01.2016 – 30.06.2016 in mln €	01.01.2015 – 30.06.2015 in mln €	Variazione in mln €	Variazione %
--	--	--	------------------------	-----------------

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

Risk provisioning	01.01.2016 – 30.06.2016 € m	01.01.2015 – 30.06.2015 € m	Change € m	Change %
Risk provisioning for loan business	28.0	6.8	21.2	-
Securities results	4.1	24.7	-20.6	-83.4
Risk provisioning	32.1	31.5	0.6	1.9

Accantonamenti per rischi

	01.01.2016 – 30.06.2016 in mln €	01.01.2015 – 30.06.2015 in mln €	Variazione in mln €	Variazione %
--	--	--	------------------------	-----------------

Accantonamento per rischi di credito

Risultato titoli

Accantonamenti per rischi

Informazioni sullo stato patrimoniale

I titoli per un volume nominale di € 1.205,5 mln vengono valutati come attivo fisso, in quanto non sono impiegati come riserva di liquidità e sono destinati in parte per la copertura delle obbligazioni fondiarie emesse dalla Banca. Il valore contabile dei titoli, che eccede il valore da attribuire per un importo di € 110,0 mln, ammonta a € 115,8 mln. 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	30.06.2016 € m	31.12.2015 € m	Change € m	Change %
Claims against banking institutions	46	22	24	109.1
Other assets	0	0	0	-
Prepaid expenses and prepaid income	1	0	1	-
Liabilities to banking institutions	1,011	1,064	-53	-5.0
Liabilities to customers	1	1	0	0.0
Other liabilities	36	94	-58	-61.7
Subordinated liabilities	100	100	0	0,0

Crediti e debiti verso imprese collegate e imprese partecipate

	30.06.2016 in mln €	31.12.2015 in mln €	Variazione in mln €	Variazione %
Crediti verso istituti di credito				
Altre attività				
Spese e redditi prepagati				
Debiti verso istituti di credito				
Debiti verso clienti				
Altri debiti				
Debiti postergati				

Derivatives in € m	Nominal amount / Remaining term			Total nominal value	Total negative values	Sum positive values
	up to 1 year	between 1 and 5 years	more than 5 years			
Interest-related transactions						
FRA sales	0	500	0	500	0	0
Interest rate swaps	9,581	14,976	17,603	42,160	-1,514	1,841
Swaptions	1,133	0	200	1,333	-8	0
Caps	176	1,228	307	1,711	-6	6
	10,889	16,704	18,110	45,703	-1,528	1,847
Currency-related transactions						
Interest and currency swaps	144	312	0	456	-2	14
	144	312	0	456	-2	14
Total	11,034	17,016	18,110	46,160	-1,530	1,861

Derivati in mln €

Importo nominale / Durata residua

fino a 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale nominale	Totale dei valori di mercato negativi	Totale dei valori di mercato positivi

Operazioni riferite a tassi

Vendite FRA

Swap su tassi d'interesse

Swaption

Caps

Operazioni riferite a valute

Swap su interessi su valute

Totale

Le operazioni concluse servono prevalentemente alla copertura di rischi di variazione dei tassi di operazioni di base di bilancio. I valori di mercato degli strumenti finanziari derivati sono stati iscritti in base al tasso valido al 30 giugno 2016 senza tenere conto di ratei e risconti di interessi. Ai valori di mercato dei derivati si contrappongono i vantaggi di valutazione dell'attività iscritta a bilancio non valutata al valore di mercato. Tutti i derivati - tranne i derivati di clienti e operazioni con la Landesbank Berlin - sono garantiti da contratti collaterali.

Statistica del personale

Number of Staff	Male	Female	Total
Average 01.01.- 30.06.2016			
Full-time staff	271	182	453
Part-time staff	19	111	130
Total	290	293	583

Numero di dipendenti	maschili	femminili	totale
Media dal 01.01.2016 al 30.06.2016			
A tempo pieno			
Part time			
Totale			

Relazione postuma

"Il Consiglio di Vigilanza della Berlin Hyp ha nominato Sascha Klaus nel Consiglio d'Amministrazione nella riunione del 18 luglio 2016 quale successore dell'attuale Presidente del Consiglio di Amministrazione Jan Bettink. Sascha Klaus diventerà membro del Consiglio di Amministrazione il 1° settembre 2016 succedendo a Jan Bettink quale Presidente il 1° ottobre 2016."

Dati ai sensi del § 28 della Legge sulle obbligazioni fondiari

I dati che devono essere pubblicati ogni trimestre ai sensi del § 28 della Legge sulle obbligazioni fondiari sono pubblicati sulla homepage della Banca: www.berlinhyp.de

Dichiarazione dei rappresentanti legali

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

Berlino, agosto 2016

Jan Bettink

Gero Bergmann

Roman Berninger

Firme

Berlin Hyp AG

Berlino, 16 agosto 2016

Xandra Graneist

Matthias Ille