

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
16 novembre 2017

Il presente supplemento è un'integrazione al prospetto di base del 10 aprile 2017 e deve essere letto unitamente allo stesso e al supplemento del 21 agosto 2017.

Berlin Hyp

Berlin Hyp AG
Berlino, Repubblica Federale di Germania

€ 25.000.000.000
Programma di offerta
(il "Programma")

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

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

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

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

COMUNICAZIONE IMPORTANTE

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

Il presente supplemento viene distribuito unitamente al prospetto di base.

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

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

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

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

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

Non è necessario che la disdetta contenga motivazioni, ma deve essere presentata in forma scritta al destinatario competente per ricevere tale comunicazione: Berlin Hyp AG, Legal Department 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

13 novembre 2017 con la pubblicazione della relazione di gestione infrannuale 2017 non certificata per il periodo chiuso il 30 settembre 2017.

I. Relazione di gestione infrannuale 2017 non certificata al 30 settembre 2017

In data 13 novembre 2017 l'Emittente ha pubblicato la sua relazione di gestione infrannuale non certificata al 30 settembre 2017. Di conseguenza, il prospetto (compresi i documenti inclusi mediante riferimento) sarà modificato come segue:

1. Sintesi

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

"

Attivo in mln €	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2015	Passivo in mln €	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2015
		*				*	
Crediti verso istituti di credito	551	785	673	Debiti verso istituti di credito	4.814	5.571	6.297
Crediti verso clienti	19.370	19.851	20.610	Debiti verso clienti	5.476	6.140	6.349
Titoli obbligazionari e altri titoli a tasso fisso	5.782	4.619	6.485	Debiti cartolarizzati	13.615	12.399	13.383
Immobilizzazioni immateriali	10	10	7	Accantonamenti	163	165	145
Immobilizzazioni materiali	58	57	59	Debiti postergati	454	453	443
Altre immobilizzazioni	337	271	398	Fondo per rischi bancari generali	153	183	103
				Capitale proprio	936	936	936
Totale attivo	26.354	26.558	28.544	Totale passivo	26.354	26.558	28.544

* Le informazioni in questa colonna risultano dalla relazione di gestione infrannuale non certificata al 30 settembre 2017

"

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 Mio. €	01.01.2017 – 30.09.2017*	01.01.2016 – 30.09.2016*	Variazione in %*
Margine d'interesse	211,9	199,3	6,3
Margine di commissioni	29,1	28,6	1,7
Spese per il personale	49,8	45,9	8,5
Altre spese amministrative**	43,9	46,0	-4,6
Ammortamento, deprezzamenti e adeguamenti del valore su immobilizzazioni immateriali e materiali	3,6	2,9	24,1
Altri proventi o spese amministrativi	-2,9	-18,5	-84,3
Accantonamenti per rischi	39,7	40,2	-1,2
Risultato operativo dopo gli accantonamenti per rischi	101,1	74,4	35,9
Oneri della cessione degli utili	73,8	47,0	57,0
Utile d'esercizio	0,0	0,0	-

* Le informazioni in questa colonna risultano dalla relazione di gestione infrannuale non certificata al 30 settembre 2017

** 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 settembre 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	30.09.2017*	31.12.2015	Passiva in Mio. €	31.12.2016	30.09.2017*	31.12.2015
Forderungen an Kreditinstitute	551	785	673	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	4.814	5.571	6.297
Forderungen an Kunden	19.370	19.851	20.610	Verbindlichkeiten ggü. Kunden	5.476	6.140	6.349
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	5.782	4.619	6.485	Verbriefte Verbindlichkeiten	13.615	12.399	13.383
Immaterielle Anlagewerte	10	10	7	Rückstellungen	163	165	145
Sachanlagen	58	57	59	Nachrangige Verbindlichkeiten	454	453	443
Sonstige Vermögensgegenstände	337	271	398	Fonds für allgemeine Bankrisiken	153	183	103
				Eigenkapital	936	936	936
Summe der Aktiva	26.354	26.558	28.544	Summe der Passiva	26.354	26.558	28.544

* Informationen in dieser Spalte stammen aus der ungeprüften Zwischenmitteilung zum 30. September 2017

"

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:

"Quartals-Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.2017 – 30.09.2017*	01.01.2016 – 30.09.2016*	Veränderung in %*
Zinsüberschuss	211,9	199,3	6,3
Provisionsüberschuss	29,1	28,6	1,7
Personalaufwendungen	49,8	45,9	8,5
Andere Verwaltungsaufwendungen***	43,9	46,0	-4,6
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,6	2,9	24,1
Sonstiger betrieblicher Ertrag / Aufwand	-2,9	-18,5	-84,3
Risikovorsorge	39,7	40,2	-1,2
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	101,1	74,4	35,9
Aufwendungen aus Gewinnabführung	73,8	47,0	57,0
Überschuss	0,0	0,0	-

* Informationen in dieser Spalte stammen aus der ungeprüften Zwischenmitteilung zum 30. September 2017

** Anpassung des Vorjahreswertes aufgrund der Umgliederung der Bankenabgabe in die "Anderen Verwaltungsaufwendungen" per 31.12.2016 (zuvor separater Posten „Bankenabgabe“ nach dem „Betriebsergebnis“)

"

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. September 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 settembre 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. Nota integrativa al prospetto

Un estratto della relazione di gestione infrannuale del 2017 non certificata per il periodo chiuso il 30 settembre 2017, presentato solo in forma abbreviata nella Relazione sulle previsioni, è presentato nelle seguenti pagine e verrà aggiunto nell'"Allegato 13"; esso dovrà essere considerato inserito e parte integrante del prospetto.

"Estratto dalla relazione di gestione infrannuale al 30 settembre 2017

Key figures of the Berlin Hyp

Excerpt from the Balance Sheet <i>in € m</i>	30.09.2017	31.12.2016
Claims against banking institutions	785	551
Claims against customers	19,851	19,370
Of which:		
a) Mortgage loans	19,014	18,125
b) Public-sector loans	761	1,228
Liabilities to banking institutions	5,571	4,814
Liabilities to customers	6,140	5,476
Of which:		
a) Registered mortgage Pfandbriefe	2,395	2,374
b) Registered public Pfandbriefe	690	1,030
Securitized liabilities	12,399	13,615
Of which:		
a) Mortgage Pfandbriefe	7,877	8,040
b) Public Pfandbriefe	713	1,640
Reported equity	936	936
Balance sheet total	26,558	26,354

Excerpt from the Profit and Loss Account <i>in € m</i>	01.01.–30.09.2017	01.01.–30.09.2016
Net interest income	211.9	199.3
Net commission income	29.1	28.6
Staff expenditure	49.8	45.9
Other operating expenditure ²	43.9	46.0
Of which expenditure for bank levy	10.1	10.9
Depreciation on tangible assets	3.6	2.9
Operating expenditure	97.3	94.8
Risk provisioning	39.7	40.2
Operating result	101.1	74.4
Income from financial investments	3.2	2.7
Provision for general banking risks	30.0	30.0
Profit transfer	73.8	47.0
Net income for the year	0.0	0.0
Cost-income ratio after the bank levy in %	40.9	45.3
Return on equity in %	12.6	9.9

Business Development <i>in € m</i>	01.01.–30.09.2017	01.01.–30.09.2016
New lending	4,077	3,639
Of which:		
Residential loans	1,269	684
Commercial loans	2,808	2,955
Extensions (capital employed ≥ 1 year)	1,062	503
NPL ¹	407	554

Sustainability	2016	2015
oekom research	B- (Prime)	C (Prime)

Others	30.09.2017	31.12.2016
Number of employees (as at the reporting date)	582	585

Regulatory law key figures ³ <i>in € m</i>	30.09.2017	31.12.2016
Common equity tier 1 capital (CET1)	1,075	1,076
Additional tier 1 capital (AT1)	0	0
Tier 1 capital (T1)	1,075	1,076
Tier 2 capital (T2)	280	318
Own funds (Total capital)	1,355	1,395
Risk weighted assets (RWA)	8,524	7,972
CET1 capital ratio in %	12.6	13.5
T1 capital ratio in %	12.6	13.5
Total capital ratio in %	15.9	17.5
Leverage ratio in %	3.9	3.9

¹ NPL portfolio will be apportioned from 2017 onwards pursuant to the EBA Guidelines on the basis of rating scores (previously: risk class); previous-year comparative figures were adjusted.

² The bank levy was reclassified to "Other operating expenditure" as at 31.12.2016; pro-rata comparative figures were adjusted.

³ Previous year figures after adoption

"Relazione della Gestione infrannuale

La ripresa dell'economia globale è proseguita nonostante la grande varietà di rischi politici ed economici. Le incertezze derivanti dai cambi di amministrazioni negli Stati Uniti sono diminuite alla luce delle difficoltà di attuare le promesse elettorali e i nuovi rischi geopolitici dovuti alle nascenti tensioni con la Corea del Nord finora non hanno sortito effetti sensibili a livello economico.

La crescita economica nell'area euro è stata estremamente dinamica soprattutto nella prima metà dell'anno, ma stando agli indicatori è rimasta stabile a un livello elevato nel terzo trimestre. I consumi e le spese statali in espansione nonché l'aumento stabile degli investimenti sono stati i fattori trainanti di questo andamento. Dopo la votazione a favore dell'UE nei Paesi Bassi e in Francia, le incertezze economiche hanno già iniziato ad affievolirsi durante la prima metà dell'anno. Anche il risultato delle elezioni parlamentari a sorpresa nel Regno Unito hanno reso meno probabile una Brexit dura e hanno ulteriormente migliorato la situazione nell'area euro, almeno provvisoriamente.

Anche la Germania ha registrato un andamento economico positivo. Oltre ai consumi domestici e agli investimenti come principale locomotiva di questa tendenza, anche le esportazioni nette consolidate hanno fornito un decisivo supporto alla costante ripresa.¹

La Banca Centrale Europea (BCE) ha proseguito la sua politica monetaria espansiva. Sebbene la BCE abbia leggermente ridotto l'obiettivo del programma di acquisto di obbligazioni e da marzo 2017 non abbia lanciato ulteriori aste su tassi di lungo termine, ciò non può essere interpretato come primo passo verso un'inversione di tendenza nella politica dei tassi d'interesse, dato che non si sono ancora visti segni di mutamento in tale direzione. Le condizioni del mercato in questa fase di bassi tassi d'interesse, unitamente all'irrigidimento costante dei requisiti normativi, hanno avuto ancora impatti negativi sul settore bancario e intensificato la competizione tra le banche.

I fondamentali economici tedeschi, che godono tuttora di un ottimo stato di salute, e la costante pressione a investire da parte degli investitori hanno fornito un contributo decisivo per raggiungere i livelli eccezionalmente alti dell'attività sul mercato immobiliare commerciale tedesco.

Il volume di transazioni per gli immobili commerciali in Germania ha così sfiorato quota € 38,6 miliardi nei primi nove mesi dell'anno. Questo risultato rappresenta un incremento di circa il 18% rispetto al precedente anno, ed è il secondo miglior risultato trimestrale dopo il 2007. Gli investitori esteri, in particolare, continuano a ritenere il mercato immobiliare commerciale tedesco particolarmente interessante. La quota sul volume totale degli investimenti immobiliari commerciali attribuibile agli investitori esteri è aumentata nei primi tre trimestri dell'anno dal 38% del 2016 al 49% del 2017.

Rispetto ai rispettivi tipi di destinazione d'uso, gli immobili ad uso ufficio hanno dominato il segmento commerciale tedesco nei primi nove mesi del 2017, raggiungendo un volume di investimenti di quasi € 19 miliardi (2016: € 14,9 miliardi), ovvero il 49% del volume totale (2016: 46%). Alle spalle di questo segmento si sono piazzati le superfici di vendita con un volume di circa € 9 miliardi (2016: € 8,1 miliardi), pari a una quota del 23% circa (2016: 25%). L'importanza degli immobili destinati a magazzini e logistica è aumentata considerevolmente nei primi tre trimestri del 2017. Con una crescita del 103%, questo segmento è più che raddoppiato rispetto all'anno precedente grazie, tra le altre cose, all'elevato volume di transazioni del portafoglio. Circa il 15% (circa € 5,8 miliardi) del volume di investimenti totale può essere attribuito a questo segmento. Il restante volume è diviso tra gli immobili con destinazioni speciali, soprattutto alberghi, che hanno totalizzato più del 7%.

Molte transazioni attualmente perfezionate inducono a ritenere che sarà un quarto trimestre robusto con elevati fatturati – effettivamente, il volume di transazioni per l'intero anno potrebbe superare € 50 miliardi. Tuttavia la concorrenza resta aspra nel mercato dei finanziamenti immobiliari insieme ai margini calanti derivanti da nuove attività. La Berlin Hyp si lascia pertanto alle spalle una performance ancor più soddisfacente per il 2017, tenendo conto che ha irrobustito ulteriormente la propria posizione e proseguito ancora il proprio sviluppo positivo sostenibile.

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. Ci aspettiamo un esercizio finanziario in linea con il programma con ricavi prima della cessione degli utili cresciuti sostanzialmente rispetto al 2016.

Nuove operazioni

Le nuove operazioni nell'attività finanziaria immobiliare hanno totalizzato € 4.077 milioni nei primi tre trimestri (2016: € 3.639 milioni). Malgrado il contesto estremamente competitivo, il volume delle nuove operazioni unitamente alle proroghe a lungo termine hanno raggiunto un valore di € 5.139 milioni (2016: € 4.142 milioni).

Il gruppo di clientela degli investitori ha fatto la parte del leone nelle nuove operazioni con il 74%. Delle transazioni totali, il 22% sono state concluse con sviluppatori/costruttori, mentre il 4% con società immobiliari residenziali. La classe di investimento degli immobili commerciali ha registrato il 69% dei contratti di finanziamento, mentre il 31% delle nuove operazioni va attribuito agli immobili residenziali.

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

L'attività del Gruppo ha totalizzato circa € 844 milioni alla data di riferimento del 30 settembre 2017 (2016: € 1.181 milioni). Questo importo va imputato in gran parte alle attività congiunte con le casse di risparmio, mentre la transazione di un ImmoSchuldschein nel terzo trimestre garantito da un portafoglio commerciale ha fruttato € 121 milioni (2016: € 225 milioni tramite due transazioni con Immo-Schuldschein).

Il numero di casse di risparmio partecipanti al finanziamento della Berlin Hyp tramite ImmoSchuldschein ora ammonta a 94 tra tutte le associazioni membro. Berlin Hyp è già partner di 114 casse di risparmio tramite contratti di finanziamento congiunto e pertanto è stata in grado di espandere le proprie connessioni all'interno del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio.

La transazione pilota del nuovo prodotto ImmoAval è stata interamente collocata in agosto 2017, con il coinvolgimento di quattro casse di risparmio per un importo totale di garanzia di € 10 milioni. In futuro, ImmoAval completerà il portafoglio di prodotti della Berlin Hyp allo scopo di soddisfare le diverse richieste delle casse di risparmio.

Sviluppo commerciale da gennaio a settembre 2017

Nel suo outlook per il 2017, la Berlin Hyp prevedeva una lieve crescita dei ricavi prima della cessione degli utili e un livello adeguato di riserve ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB) per rafforzare i requisiti di capitale di legge.

Sullo sfondo di tassi d'interesse costantemente bassi, di una concorrenza inasprita nel mercato dei finanziamenti immobiliari commerciali e di requisiti normativi sempre più stringenti, i primi tre trimestri del 2017 si sono rivelati un successo clamoroso. I ricavi prima della cessione degli utili hanno totalizzato € 73,8 milioni, superando notevolmente la cifra dell'anno precedente.

La Berlin Hyp resta uno dei finanziatori leader nel settore immobiliare commerciale in Germania. Facendo seguito a un aumento sostanziale rispetto al 2016, il volume di nuovi contratti di prestito conclusi si è attestato a € 4.077 milioni, e la Berlin Hyp è stata in grado di velocizzare la sua integrazione all'interno del Gruppo finanziario delle Casse di risparmio.

Essendo parte del processo orientato al futuro "berlinhyp21" lanciato nel 2016, la Banca si è concentrata ancora sulle sfide del settore. Oltre all'ottimizzazione dell'ambiente informatico, che è consistita principalmente nel basare il sistema bancario centrale su SAP, la Banca ha anche proseguito i propri sforzi sull'implementazione della strategia di digitalizzazione attraverso networking e automazione intelligente dei processi di front-office e back-office.

Nel settembre 2017, il research dell'agenzia di rating di sostenibilità oekom ha indicato la Berlin Hyp quale leader del settore nel suo rating aziendale. In tal modo conferma l'impegno superiore alla media della Berlin Hyp nella gestione della sostenibilità, premia i prodotti di investimento della Banca (green bond) e riconosce le sue pratiche commerciali responsabili verso le persone e l'ambiente. Con il suo rating B, la Berlin Hyp vanta il punteggio più alto finora conseguito nel gruppo del Financials/Mortgage & Public Sector. Questo rating significa sia il "prime status" che l'inclusione nella categoria "good".

Situazione reddituale

Il margine di interessi e commissioni è aumentato di € 13,1 milioni a € 241,0 milioni.

Il margine d'interesse netto è aumentato di € 12,6 milioni a € 211,9 milioni rispetto al 2016. Questo aumento è dovuto in primo luogo all'incremento del portafoglio ipotecario medio e al calo delle spese di rifinanziamento. Le penali riscosse per estinzioni anticipate sono state compensate da corrispondenti contromisure per attenuarne il peso in futuro. Il livello sempre basso dei tassi d'interesse unitamente a una curva piatta dei rendimenti resta impegnativo.

Rispetto all'anno precedente il margine di commissioni è salito di € 0,5 milioni a € 29,1 milioni e beneficia ancora delle nuove attività positive.

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 valutazione nel calcolo degli obblighi pensionistici effettuata nell'anno precedente, questo dato si attesta a € 97,3 milioni e supera quello del 2016 – rettificato per la tassa europea sulle banche – di € 94,8 milioni. Escludendo questo effetto, le spese amministrative sono sostanzialmente diminuite.

L'aumento programmato delle spese per il personale di € 3,9 milioni a € 49,8 milioni è dovuto alla rivalutazione di obblighi pensionistici. Il conseguente minore importo differito è diminuito per un margine significativo rispetto all'anno precedente. Depurate di questo effetto, le spese per il personale sono diminuite.

Con € 43,9 milioni, le altre spese amministrative sono risultate inferiori al livello del 2016 pari a € 46,0 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.

L'altro risultato operativo è migliorato di € 15,6 milioni a € -2,9 milioni. Nell'anno precedente, l'allocatione una tantum della differenza BilMoG finora non trattenuta alle riserve per pensionamento aveva provocato un saldo fortemente negativo.

Il risultato operativo prima degli accantonamenti per rischi è salito considerevolmente di € 26,2 milioni a € 140,8 milioni.

Gli accantonamenti per rischi della banca alla data di riferimento del bilancio si sono attestati a € 39,7 milioni, leggermente inferiori al 2016 (€ 40,2 milioni). Questo importo comprende l'ulteriore allocatione di riserve ai sensi del § 340f del Codice commerciale tedesco (HGB).

Gli accantonamenti per rischi nelle operazioni creditizie hanno beneficiato di condizioni sottostanti 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 € 63,5 milioni (2016: € 36,9 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 € 23,8 milioni a fronte di spese per € 3,3 milioni nell'anno precedente. Questo ricavo è principalmente il risultato di dismissioni.

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

L'utile d'esercizio da investimenti è stato ampiamente determinato da cessioni e apprezzamenti di titoli di investimento attestandosi a € 3,2 milioni (2016: € 2,7 milioni).

Il risultato d'esercizio dopo gli accantonamenti per rischi è aumentato da € 74,4 milioni a € 101,1 milioni.

La Banca ha inoltre aggiunto € 30,0 milioni (2016: € 30,0 milioni) al suo fondo per rischi bancari generali ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB) per assicurarsi di essere sufficientemente preparata alle future richieste di capitale proprio delle banche in costante crescita. Il fondo ammonta ora a € 183,0 milioni.

I risultati operativi prima della cessione degli utili ammontavano a € 73,8 milioni (2016: € 47,0 milioni), superando le previsioni.

Il cost-income ratio dopo la tassa sulle banche, che esprime il rapporto tra costi operativi, margine di interessi e commissioni incluso altro reddito operativo, ammontava al 40,9% al 30 settembre 2017 (2016: 40,1%).

La redditività del capitale proprio è salita dal 9,9% al 12,6% grazie allo sviluppo positivo della situazione reddituale.

Capitalizzazione

Il patrimonio netto conseguito dalla Berlin Hyp al 30 settembre 2017 si è attestato a € 935,9 milioni e comprende un avanzo portato a nuovo di € 2,2 milioni. Inoltre sono disponibili € 153,0 milioni sotto forma di riserva derivante dal bilancio dell'anno precedente ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB) e di un capitale subordinato imputabile ai sensi della normativa sulla vigilanza pari a € 232,4 milioni.

Rispetto alle posizioni di rischio ai sensi della normativa sulla solvibilità (SolvV), la quota del capitale di base al 30 settembre 2017 ammontava al 12,6% e il patrimonio di vigilanza complessivo al 15,9% (2016: 12,6% e 16,2%). Nonostante le posizioni di rischio più elevate, la quota del capitale di base è dovuta a un aumento adeguato nella riserva ai sensi del § 340g del Codice commerciale tedesco (HGB), mentre la riduzione del capitale complessivo è il risultato del minore requisito di capitale subordinato negli ultimi cinque anni del termine rimanente ai sensi del regolamento sui requisiti patrimoniali (CRR).

Il capitale subordinato con un valore nominale di € 443,2 milioni (2016: € 443,2 milioni) soddisfa sostanzialmente i requisiti del regolamento sui requisiti patrimoniali (CRR).

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

Totale di bilancio

Il totale di bilancio è aumentato di € 0,2 miliardi a € 26,6 miliardi rispetto alla fine del 2016. Il portafoglio ipotecario è cresciuto di € 19,0 miliardi sulla scia di sviluppi altamente favorevoli nelle nuove operazioni (31 dicembre 2016: € 18,1 miliardi). Il calo dei titoli obbligazionari a tasso fisso da € 5,8 miliardi a € 4,6 miliardi è risultato in linea con la strategia della Banca e deriva da scadenze e vendite. Sul fronte del passivo, i debiti verso istituti di credito sono aumentati di € 0,8 miliardi a € 5,6 miliardi e i debiti verso clienti di € 0,7 miliardi a € 6,1 miliardi dall'inizio dell'anno. Viceversa, i debiti cartolarizzati sono diminuiti da € 13,6 miliardi a € 12,4 miliardi.

Rifinanziamento

Nell'Eurozona, il terzo trimestre 2017 è stato caratterizzato anche da un basso livello generale dei tassi di interesse, che hanno ancora beneficiato della politica monetaria distensiva praticata dalla BCE, soprattutto il proseguimento dei programmi di acquisto di titoli (APP).

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. Differenze più significative tra singole giurisdizioni ed emittenti sono ricomparse alla fine del terzo trimestre 2017. I Pfandbriefe tedeschi hanno riconfermato il loro status di prodotti di punta e presentato gli spread più bassi sia nel mercato primario che in quello secondario. Molti investitori sul mercato delle obbligazioni bancarie non garantite sembrano ignorare ancora la potenziale partecipazione alle perdite delle obbligazioni non-prefenziali in caso di bail-in. Anche se la diversificazione dei titoli era molto più marcata rispetto ai covered bond, la totalità di questa classe di asset ha continuato ad essere richiesta a causa della mancanza di considerazione del programma di acquisto per obbligazioni senior non garantite e il conseguente lungo periodo di premi di rischio relativamente interessanti. Il livello elevato della domanda ha riguardato anche gli emittenti di paesi dove i prodotti senior non preferenziali erano già stati introdotti. Di conseguenza, dalla loro introduzione in Francia alla fine dell'anno passato, è stato possibile collocare sul mercato ogni nuova obbligazione in questa classe di asset con uno spread di emissione inferiore rispetto a tutti quelli precedenti.

L'accesso al mercato è rimasto intatto per la Berlin Hyp in qualsiasi momento. La Banca ha continuato a beneficiare della sua reputazione di emittente affidabile e solido conquistata nel corso di molti anni e

dell'integrazione nel Gruppo finanziario delle Casse di risparmio. Nella prima metà del 2017 la Banca ha emesso due Pfandbriefe ipotecari in formato benchmark. Una di queste due obbligazioni è stata emessa come Pfandbrief verde per rifinanziare i prestiti per edifici ad efficienza energetica e sostenibili.

Un covered bond sindacato di € 250 milioni con una scadenza di più di sei anni si è aggiunto nel terzo trimestre ed è stato emesso con successo con un reoffer spread (mid-swap) di -14 punti base. In totale, la Banca ha emesso strumenti di debito di oltre € 1.431 milioni sul mercato dei capitali nei primi nove mesi del 2017. I Pfandbriefe ipotecari hanno totalizzato una quota di € 1.275 milioni di questo importo e gli strumenti senior non garantiti una quota di € 156 milioni.

Il coinvolgimento della Banca sul mercato dei green bond ha frattanto iniziato ad attirare una maggiore attenzione e riconoscimenti. Con tre obbligazioni in circolazione nel formato benchmark sul mercato, la Berlin Hyp è il maggiore emittente di green bond in Europa tra le banche commerciali. Ai GlobalCapital Sustainable and Responsible Capital Markets Awards di quest'anno, la Berlin Hyp è stata insignita con numerose onorificenze, tra cui la premiazione come miglior banca emittente di green bond e miglior emittente di green bond reporting.

Alla luce dello stabile aumento del patrimonio della Banca negli anni recenti e degli elevati livelli di redditività, Moody's ha innalzato i rating della Berlin Hyp alla fine di luglio, elevando di un punto il rating emittente da A2 a A1, e di due punti l'Adjusted Baseline Credit Assessment (BCA rettificato) da baa2 a a3. Anche il rating delle obbligazioni subordinate è stato aumentato di due punti da baa3 a baa1. Moody's ha lasciato invariato il rating massimo Aaa ai Pfandbriefe ipotecari e pubblici della Berlin Hyp. Il rating bancario della Berlin Hyp di Fitch resta invariato a A+, con un viability rating di bbb. Tutti i rating presentano un outlook stabile.

Prospettive

La performance di quest'anno è stata finora eccezionalmente favorevole. Nonostante la persistente fase di bassi tassi d'interesse e requisiti normativi che continuano a vincolare risorse, la Berlin Hyp ha corroborato la sua posizione di leader tedesco del finanziamento immobiliare in un contesto competitivo impegnativo. Le nuove operazioni, che presentano uno sviluppo estremamente positivo, sono state il fattore trainante dell'eccellente performance della Banca.

Le condizioni quadro generali permangono difficili. Le elezioni a favore dell'UE in Francia e nei Paesi Bassi hanno rassicurato i mercati, ma rimangono incertezze sia riguardo alle tensioni politiche in Polonia, che allo stato delle relazioni tedesco-turche e alle incognite riguardo alla Brexit e alla nuova amministrazione USA.

La politica di bassi tassi assicura una pressione sugli investimenti in costante crescita e quindi un momentum costante nei mercati immobiliari residenziali e commerciali tedeschi. Considerando i parametri sottostanti (basso sviluppo dei prezzi dei beni di consumo), non si prevedono variazioni nemmeno nella politica monetaria espansiva della BCE. La pressione della concorrenza nel mercato dei finanziamenti immobiliari resta alta. La pressione sui margini va di pari passo con una crescente propensione al rischio degli investitori. La Berlin Hyp continuerà a mantenere la sua politica di rischio prudenziale come priorità elevata nel futuro.

Come mezzo per coltivare lo sviluppo dell'attività di S-Group, la Banca ha continuato ad espandere la propria offerta di prodotti nel passato e adeguato le strutture di vendita in modo decentralizzato. La transazione pilota per il nuovo prodotto ImmoAval è giunta a una conclusione positiva nel terzo trimestre. I programmi per il quarto trimestre comprendono l'emissione di un altro ImmoSchuldschein.

La prosecuzione del processo orientato al futuro "berlinhyp21" assicurerà che la Berlin Hyp possa rimanere ben attrezzata per le sfide future. Il miglioramento dei sistemi informatici e l'implementazione della nuova strategia di digitalizzazione sono di particolare importanza in questo processo. Oltre ai processi di connessione e automatizzazione, l'attenzione sarà concentrata sulla partecipazione a modelli operativi orientati al futuro. In ottobre è iniziata la partnership strategica con BrickVest, una piattaforma online leader per gli investimenti immobiliari commerciali con sede a Londra e Berlino. Inoltre, la Banca testerà metodi di lavoro più snelli ed efficienti e li integrerà nell'offerta formativa come parte del processo orientato al futuro "berlinhyp21".

Berlino, novembre 2017

Il Consiglio d'Amministrazione"

Excerpt from the Balance Sheet

as at 30 September 2017

Assets in €m	30.09.2017	31.12.2016	Change	Change %
Cash reserves	760	9	751	-
Claims against banking institutions	785	551	234	42.5
Mortgage loans	0	0	0	-
Public-sector loans	129	263	-134	-51.0
Other receivables	656	288	368	-
Claims against customers	19,851	19,370	481	2.5
Mortgage loans	19,014	18,125	889	4.9
Public-sector loans	761	1,228	-467	-38.0
Other receivables	76	17	59	-
Debentures	4,619	5,782	-1,163	-20.1
Intangible investment assets	10	10	0	0.0
Tangible assets	57	58	-1	-1.7
Other assets	271	337	-66	-19.6
Prepaid expenses	205	237	-32	-13.5
Total assets	26,558	26,354	204	0.8

Estratto dallo stato patrimoniale

al 30 settembre 2017

Attivo in mln €	30.09.2017	31.12.2016	Variazione	Variazione %
Riserve liquide				
Crediti verso istituti di credito				
Mutui ipotecari				
Mutui comunali				
Altri crediti				
Crediti verso clienti				
Mutui ipotecari				
Mutui comunali				
Altri crediti				
Titoli obbligazionari				

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni materiali

Altre attività

Spese prepagate

Totale attivo

Liabilities in € m	30.09.2017	31.12.2016	Change	Change %
Liabilities to banking institutions	5,571	4,814	757	15.7
Registered Mortgage Pfandbriefe	246	355	-109	-30.7
Registered Public Pfandbriefe	244	280	-36	-12.9
Other liabilities	5,081	4,179	902	21.6
Liabilities to customers	6,140	5,476	664	12.1
Registered Mortgage Pfandbriefe	2,395	2,374	21	0.9
Registered Public Pfandbriefe	690	1,030	-340	-33.0
Other liabilities	3,055	2,072	983	47.4
Securitised liabilities	12,399	13,615	-1,216	-8.9
Registered Mortgage Pfandbriefe	7,877	8,040	-163	-2.0
Registered Public Pfandbriefe	713	1,640	-927	-56.5
Other liabilities	3,809	3,935	-126	-3.2
Other liabilities	525	526	-1	-0.2
Deferred income	186	217	-31	-14.3
Reserves	165	163	2	1.2
Subordinated liabilities	453	454	-1	-0.2
Fund for general bank risks	183	153	30	19.6
Equity capital	936	936	0	0.0
Of which: balance sheet profit	2	2	0	0
Total liabilities	26,558	26,354	204	0.8
Contingent liabilities				
Liabilities from guarantees and warranty contracts	161	130	31	23.8
Other obligations				
Irrevocable loan commitments	2,198	1,895	303	16.0

Passivo
in mln €

30.09.2017

31.12.2016

Variazione

Variazione
%

Debiti verso istituti di credito

Obbligazioni ipotecarie nominative

Obbligazioni fondiari nominative pubbliche

Altri debiti

Debiti verso clienti

Obbligazioni ipotecarie nominative

Obbligazioni fondiari nominative pubbliche

Altri debiti

Debiti cartolarizzati

Obbligazioni ipotecarie nominative

Obbligazioni fondiari nominative pubbliche

Altri debiti

Altri debiti

Ricavi differiti

Accantonamenti

Debiti postergati

Fondo per rischi bancari generali

Patrimonio netto

di cui: utile di bilancio

Totale passivo

Passività potenziali

Passività da garanzie e contratti di garanzia

Altre passività

Impegni di prestito irrevocabili

Profit and Loss Account

from 1 January to 30 September 2017

Expenditure in € m	01.01. – 30.09. 2017	01.01. – 30.09. 2016	Change	Change %
Net interest income	211.9	199.3	12.6	6.3
Net commission income	29.1	28.6	0.5	1.7
Operating expenditure	97.3	94.8	2.5	2.6
Staff expenditure	49.8	45.9	3.9	8.5
Other operating expenditure ¹	43.9	46.0	-2.1	-4.6
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	3.6	2.9	0.7	24.1
Other operating earnings / expenditure	-2.9	-18.5	15.6	-84.3
Operating result before risk provisioning	140.8	114.6	26.2	22.9
Risk provisioning	39.7	40.2	-0.5	-1.2
Operating result after risk provisioning	101.1	74.4	26.7	35.9
Financial investment result	3.2	2.7	0.5	18.5
Contribution to the fund for general bank risks	30.0	30.0	0.0	0.0
Other taxes	0.2	0.2	0.0	0.0
Profit before income tax and profit transfer	74.1	46.9	27.2	58.0
Income tax	0.3	-0.1	0.4	-
Expenditure from profit transfer	73.8	47.0	26.8	57.0
Net income	0.0	0.0	0.0	-

¹ 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 settembre 2017

Spese in mln €	01.01 – 30.09 2017	01.01 – 30.09 2016	Variazione	Variazione %
Margine d'interesse				
Margine di commissioni				
Spese amministrative				
Spese per il personale				
Altre spese amministrative ¹				
di cui: spese per la tassa sulle banche				
Ammortamenti e rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e immobilizzazioni materiali				
Altri proventi o spese amministrativi				

Risultato operativo prima degli accantonamenti per rischi

Accantonamenti per rischi

Risultato operativo dopo gli accantonamenti per rischi

Risultato di attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni

Allocazione nel fondo per rischi bancari generali

Altre imposte

Utile prima della imposte e della cessione degli utili

Imposte sul reddito

Oneri della cessione degli utili

Avanzo

¹ 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 il "Risultato operativo")

Explanations of the Profit and Loss Account

Net interest income <i>in € m</i>	01.01.–30.09. 2017	01.01.–30.09. 2016	Change	Change %
Interest earnings from				
Mortgage loans	277.5	300.4	-22.9	-7.6
Public-sector loans	2.0	3.7	-1.7	-45.9
Other receivables	-0.5	-0.1	-0.4	-
Fixed-income securities and book-entry securities	11.1	36.0	-24.9	-69.2
	290.1	340.0	-49.9	-14.7
Interest expenditure for				
Deposits and registered Pfandbriefe	48.9	77.8	-28.9	-37.1
Securitised liabilities	20.4	53.7	-33.3	-62.0
Subordinated liabilities	8.9	9.2	-0.3	-3.3
	78.2	140.7	-62.5	-44.4
Net interest income	211.9	199.3	12.6	6.3
Operating expenditure				
Staff expenditure				
Wages and salaries	37.1	38.2	-1.1	-2.9
Social security contributions / retirement pensions	12.7	7.7	5.0	64.9
	49.8	45.9	3.9	8.5
Other operating expenditure				
Bank levy	10.1	10.9	-0.8	-7.3
Staff-related material costs	2.1	1.9	0.2	10.5
Building and premises costs	2.6	2.6	0.0	0.0
Operating and business equipment	0.6	0.5	0.1	20.0
IT expenditure	12.4	11.9	0.5	4.2
Advertising and marketing	1.5	1.4	0.1	7.1
Business operation costs	1.5	1.3	0.2	15.4
Consultants / audits / subscriptions	8.2	10.6	-2.4	-22.6
Group payment set-off	4.9	4.9	0.0	0.0
	43.9	46.0	-2.1	-4.6
Amortisation on and depreciation of and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	3.6	2.9	0.7	24.1
Operating expenditure	97.3	94.8	2.5	2.6
Risk provisioning				
Risk provisioning for loan business	63.5	36.9	26.6	72.1
Securities results	-23.8	3.3	-27.1	-
Risk provisioning	39.7	40.2	-0.5	-1.2

Spiegazioni sul conto economico

Margine d'interesse in mln €	01.01–30.09 2017	01.01–30.09 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

Spese amministrative

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

Accantonamenti per rischi

Accantonamento per rischi di credito

Risultato titoli

Accantonamenti per rischi

Berlino, 16 novembre 2017

Berlin Hyp AG