

## 2. Translation of the Summary into Italian

*La seguente sezione contiene una sintesi delle principali caratteristiche e dei principali rischi dell'emittente e dei titoli che vengono emessi nel Programma. La sintesi è da intendersi come introduzione al prospetto di base. Gli investitori dovrebbero prendere ogni decisione d'investimento nei titoli in questione basandosi sulla verifica integrale del prospetto di base, compresi eventuali documenti inseriti mediante rimandi, eventuali supplementi e le condizioni definitive per ogni tranche di titoli obbligazionari ("**Condizioni definitive**"). Nel caso in cui dinnanzi a un tribunale si facciano valere dei diritti sulla scorta di informazioni contenute nel prospetto di base, negli eventuali supplementi e nelle condizioni definitive, l'investitore che si presenta in qualità di attore potrebbe essere tenuto, in applicazione delle norme di legge dei singoli Stati dello Spazio Economico Europeo, a sostenere le spese per la traduzione nella lingua del tribunale del prospetto di base, di eventuali documenti inseriti tramite rimando, di eventuali supplementi e delle condizioni definitive prima dell'inizio del processo. L'emittente, che si è assunto la responsabilità della sintesi compresa una traduzione della stessa, o ne ha incaricato l'esecuzione, può essere ritenuto responsabile, ma solo nel caso in cui la sintesi sia ingannevole, non corretta o contraddittoria, se viene letta insieme ad altre parti del prospetto di base.*

*La seguente sintesi non costituisce una descrizione completa, ma fa parte del prospetto di base e in relazione con tale prospetto deve essere letta nella sua interezza nonché, per quanto riguarda le condizioni di emissione di singole tranche di titoli obbligazionari, assieme alle condizioni definitive determinanti.*

### 2.1 Sintesi dei fattori di rischio

#### 2.1.1 Fattori di rischio concernenti Berlin Hyp

La Banca parte dal presupposto della funzionalità dei mercati monetari e dei capitali. Le prospettive congiunturali per l'orizzonte programmatico a medio termine sono moderatamente ottimistiche, ma le ripercussioni della crisi finanziaria sul mercato del lavoro in Germania sono ancora molto incerte. Malgrado le prime tendenze di ripresa la congiuntura mondiale si è indebolita, soprattutto per quanto riguarda gli Stati Uniti. I mercati finanziari sono ancora molto fragili, per cui anche eventi relativamente minori possono avere conseguenze importanti. Inoltre non è ancora possibile dare una valutazione definitiva degli effetti sul contesto economico dei deficit pubblici sensibilmente aumentati.

Questi cattivi dati complessivi peseranno ancora sul mercato immobiliare, che tradizionalmente segue il ciclo congiunturale con un leggero ritardo. Il clima del settore immobiliare si è raffreddato e inizialmente si prevede un ristagno dei volumi delle transazioni a un livello basso. Un'inversione di tendenza sui mercati immobiliari non è attesa prima di uno o due anni.

Si notano i primi segnali che nel 2010 la Banca Centrale Europea ("**BCE**") tornerà a ridurre la liquidità immessa sul mercato, in particolare tramite operazioni sul mercato aperto. In un'ottica di breve periodo non si vedono ancora tendenze di rialzo dei tassi. Nel 2010 non ci attendiamo significativi aumenti dei tassi di riferimento. Se la tendenza di ripresa dell'economia dovesse persistere e consolidarsi non si escludono primi rialzi dei tassi verso la fine del 2010.

Nonostante l'impostazione improntata alla cautela della Berlin Hyp sui settori "core" in abbinamento con un portafoglio titoli a basso rischio, la Banca non è riuscita a sottrarsi del tutto alle turbolenze connesse con la crisi dei mercati finanziari.

La Berlin Hyp è esposta a diversi rischi nell'ambito della sua attività.

I rischi più importanti sono:

### **Rischio di rating**

Un rating su titoli non costituisce una raccomandazione ad acquistare, vendere o mantenere tali titoli e può essere sospeso, declassato o revocato in qualsiasi momento dall'agenzia di rating. La sospensione, riduzione o revoca del rating attribuito ai titoli obbligazionari potrebbe avere conseguenze negative sul prezzo di mercato di tali titoli.

### **Rischi di mercato e d'impresa**

Il successo dell'attività della Berlin Hyp dipende dal contesto economico e dalle condizioni complessive, in particolare quelle del mercato immobiliare. Inoltre potrebbe essere esposta a una maggiore concorrenza con conseguenze svantaggiose sulla sua situazione finanziaria.

### **Rischio di controparte**

La Berlin Hyp è esposta al rischio di controparte. Il rischio di controparte è il rischio di una perdita o di un utile mancato a causa dell'inadempienza della controparte. Questo rischio contiene inoltre il pericolo della perdita di valore di garanzie cedute alla banca. Sebbene i rischi di insolvenza e le garanzie sottostanti ai crediti vengano periodicamente verificati, si possono verificare perdite in seguito a eventi imprevedibili o a circostanze fino a quel momento ignote.

### **Rischio del prezzo di mercato**

In quanto banca di credito fondiario, la Berlin Hyp assume rischi del prezzo di mercato perlopiù in forma di rischi di variazione dei tassi di interesse. I rischi di variazione dei tassi sono composti da due componenti: il rischio generale descrive le variazioni di valore in seguito a movimenti generali di mercato, mentre il rischio specifico ha cause riferite all'emittente. Il rischio di variazione dei tassi viene gestito sostanzialmente tramite swap, swaption, titoli e prestiti comunali. La Banca non sostiene rischi di variazione dei corsi azionari.

Non si può escludere che si verifichino circostanze o sviluppi che non siano stati o non vengano sufficientemente anticipati nello studio dei modelli di rischio che formano la base della gestione dei rischi. In tal caso si potrebbero verificare perdite impreviste.

### **Rischio di liquidità**

La Banca definisce come rischio di liquidità il rischio che gli obblighi di pagamento presenti e futuri non possano essere soddisfatti completamente o tempestivamente. Inoltre, nella sua valutazione la Banca tiene conto del fatto che in caso di crisi di liquidità possa risultare impossibile acquisire i mezzi per il rifinanziamento alle condizioni attese o che le posizioni sul mercato possano non essere vendute nelle quantità programmate.

### **Rischio operativo, in particolare rischio giuridico**

La Berlin Hyp definisce il rischio operativo ai sensi della normativa sulla congrua dotazione di mezzi propri di istituti, gruppi di istituzioni e gruppi di holding finanziarie (Solvabilitätsverordnung (**SolvV**) - normativa sulla solvibilità) come il rischio di perdite risultanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi interni oppure da eventi di origine esterna. I rischi operativi possono verificarsi in seguito a lungaggini o errori nei processi operativi, nei progetti o nei controlli ed essere causati da strutture organizzative, tecnologia, collaboratori o eventi esterni come ad esempio una variazione delle condizioni generali giuridiche. In tal modo, i processi ancora in corso possono generare svantaggi finanziari. Le condizioni quadro stabilite dalla legislazione sulla vigilanza bancaria possono subire modifiche e la mancata osservanza di disposizioni relative alla vigilanza può comportare la somministrazione di misure coercitive e altri svantaggi.

La Berlin Hyp dipende in forte misura da complessi sistemi informatici, la cui funzionalità può essere pregiudicata da circostanze interne ed esterne.

Le misure adottate per la protezione dei dati e la garanzia della riservatezza potrebbero dimostrarsi insufficienti.

La Berlin Hyp è esposta agli usuali rischi di personale, in particolare ai rischi di qualificazione, fluttuazione, disponibilità e motivazione.

Gli azionisti di minoranza potrebbero far ritardare o impedire delibere dell'assemblea generale importanti per l'attività commerciale.

### **Rischio di potenziali conflitti d'interessi**

Con titoli indicizzati o altri titoli strutturati, l'emittente e i distributori o imprese con questi collegate possono concludere operazioni riferite al valore sottostante di questi titoli, che possono generare conflitti d'interesse e avere ripercussioni negative sul valore sottostante di questi titoli.

### **2.1.2 Fattori di rischio concernenti i titoli**

#### **Titoli obbligazionari (Schuldverschreibungen) come investimento non appropriato**

I titoli obbligazionari sono strumenti finanziari complessi, nei quali i potenziali investitori dovrebbero investire solo se in possesso della necessaria expertise (diretta o tramite loro consulenti finanziari) per stimare la loro performance nelle mutevoli condizioni, le loro conseguenti variazioni di valore e le conseguenze di tale investimento sul loro portafoglio complessivo.

#### **Rischio di liquidità**

Non esiste alcuna certezza che si possa creare un mercato secondario liquido per i titoli obbligazionari o che, anche nell'ipotesi in cui si crei, tale mercato si mantenga in essere. In un mercato illiquido si potrebbe verificare l'eventualità che un investitore non sia in grado di vendere in qualsiasi momento i suoi titoli obbligazionari ai prezzi di mercato. La possibilità di vendere i titoli obbligazionari può inoltre essere limitata da motivi specifici dei vari paesi.

#### **Rischio del prezzo di mercato**

Il creditore di titoli obbligazionari è esposto al rischio di andamenti svantaggiosi dei prezzi di mercato dei suoi titoli, il quale può tramutarsi in realtà se vende i suoi titoli obbligazionari prima della scadenza.

#### **Rischio di rimborso anticipato**

Nella misura in cui all'emittente venga concesso il diritto di rimborsare i titoli obbligazionari prima della scadenza o qualora i titoli obbligazionari vengano rimborsati prima della scadenza a causa del verificarsi di un evento descritto nelle condizioni di prestito, il creditore di tali titoli obbligazionari è esposto al rischio che, in seguito al rimborso anticipato, il suo investimento presenti un rendimento inferiore a quello previsto. Inoltre sussiste la possibilità che il creditore dei titoli obbligazionari possa effettuare un reinvestimento solo a condizioni peggiori rispetto all'investimento originale.

#### **Modifica delle condizioni di emissione**

Nel caso dei titoli obbligazionari (ad esclusione delle obbligazioni fondiari), ai quali in base alle condizioni di emissione si applica la legge tedesca sui titoli obbligazionari (Schuldverschreibungsgesetz) entrata in vigore il 5 agosto 2009, un creditore, che si opponga a una delibera approvata dalla maggioranza dei creditori in base alle condizioni di emissione relativa a modifiche delle condizioni di emissione nei termini della summenzionata

legge sui titoli obbligazionari, si espone al rischio di perdere contro la sua volontà i diritti nei confronti dell'emittente. In caso di nomina di un rappresentante comune di tutti i creditori, un singolo creditore può perdere interamente o parzialmente la possibilità di far valere e vedere affermati i propri diritti nei confronti dell'emittente indipendentemente dagli altri creditori.

#### **Titoli obbligazionari a tasso fisso**

Il creditore di titoli obbligazionari a tasso fisso è esposto al rischio che il corso di tali titoli crolli in seguito a variazioni del tasso d'interesse di mercato corrente.

#### **Titoli obbligazionari a tasso variabile**

Il creditore di titoli obbligazionari a tasso variabile è esposto al rischio di un livello dei tassi oscillante e a proventi da interessi incerti. Un livello dei tassi oscillante rende impossibile predeterminare il rendimento di titoli obbligazionari a tasso variabile. I titoli obbligazionari a tasso variabile possono essere provvisti di moltiplicatori o di altri fattori di leverage nonché di limiti massimi o minimi degli interessi o di una combinazione di queste caratteristiche o di caratteristiche simili. Il corso di questi titoli obbligazionari tende a una volatilità maggiore rispetto agli usuali titoli obbligazionari a tasso variabile. Il rendimento di un titolo obbligazionario dotato di limite massimo degli interessi, può risultare molto inferiore rispetto a titoli obbligazionari simili senza limite massimo.

#### **Titoli obbligazionari con tasso da fisso a variabile**

Il creditore di titoli obbligazionari con tasso da fisso a variabile è esposto al rischio che a) lo spread dei titoli obbligazionari con tasso da fisso a variabile possa essere inferiore rispetto allo spread prevalente di titoli obbligazionari a tasso variabile equiparabili con lo stesso tasso di riferimento, quando l'emittente passa dal tasso d'interesse fisso a quello variabile oppure b) il tasso d'interesse fisso possa essere inferiore rispetto al tasso d'interesse prevalente dei titoli obbligazionari dell'emittente, quando l'emittente passa dal tasso d'interesse variabile a quello fisso.

#### **Titoli obbligazionari a tasso variabile di tipo inverse/reverse floater**

Il creditore di titoli obbligazionari a tasso variabile di tipo inverse/reverse floater è esposto al rischio che a) i proventi da interessi di tali titoli obbligazionari vengano meno se il tasso di riferimento sale o viceversa e b) il prezzo di mercato di tali titoli obbligazionari sia soggetto in genere a maggiori oscillazioni rispetto al prezzo di mercato di titoli obbligazionari usuali a tasso variabile basati sullo stesso tasso di riferimento (e con condizioni altrimenti equiparabili).

#### **Titoli obbligazionari CMS linked**

Le condizioni di emissione dei titoli obbligazionari possono prevedere una remunerazione variabile, dipendente dal differenziale tra i tassi swap con diverse durate oppure diverse date di determinazione. Gli investitori che acquistano titoli obbligazionari CMS linked possono attendersi che la curva dei tassi nel corso della durata di tali titoli (i) non subisca un appiattimento o che tale appiattimento sia solo moderato oppure (ii), a seconda della struttura dei titoli obbligazionari CMS linked, non si impenni. Nel caso in cui il mercato non si evolva secondo le attese degli investitori, e, qualora il differenziale tra i tassi swap con diverse condizioni si riduca più del previsto, il tasso d'interesse relativo ai titoli obbligazionari CMS linked scenderà al di sotto del suo livello al momento dell'acquisto o sarà addirittura pari a zero. In questo caso il prezzo dei titoli obbligazionari CMS linked si ridurrà nel corso della loro durata.

Nel caso di titoli obbligazionari CMS linked, la cui remunerazione dipende dal differenziale tra tassi swap in date diverse di determinazione, gli investitori si possono attendere che il tasso del CMS scenda o salga in funzione della struttura dei titoli obbligazionari. Nel caso in cui il mercato non si evolva secondo le attese degli investitori, il tasso d'interesse risulterà inferiore alle loro attese.

### **Titoli obbligazionari postergati**

I debiti dell'emittente nel caso di titoli obbligazionari postergati costituiscono debiti non garantiti e postergati. In caso di liquidazione o di insolvenza dell'emittente oppure di un procedimento di concordato stragiudiziale o di un altro procedimento contro l'emittente finalizzato ad evitare il fallimento, i debiti derivanti dai titoli obbligazionari seguono di grado i crediti di terzi creditori dell'emittente derivanti da debiti non postergati, di modo che i pagamenti sui titoli obbligazionari non vengono effettuati finché i crediti di tali creditori dell'emittente derivanti da impegni non postergati non siano interamente soddisfatti.

### **Titoli obbligazionari zero coupon**

Il creditore di titoli obbligazionari zero coupon è esposto al rischio che il corso di tali titoli crolli in seguito a variazioni del tasso d'interesse di mercato corrente. I corsi dei titoli obbligazionari zero coupon sono più volatili dei corsi dei titoli obbligazionari a tasso fisso e reagiscono in misura più forte alle variazioni del tasso di mercato rispetto ai titoli obbligazionari a tasso fisso con durata simile.

## **2.2 Sintesi concernente Berlin Hyp**

### **2.2.1 Storia e andamento commerciale**

#### **Denominazione giuridica e commerciale**

La denominazione giuridica dell'emittente è Berlin-Hannoversche Hypothekenbank Aktiengesellschaft, mentre Berlin Hyp viene utilizzato come nome commerciale.

#### **Registrazione**

Berlino (Tribunale Charlottenburg), HRB 56530

#### **Data di costituzione**

1871

#### **Sede, indirizzo, numero di telefono**

Berlino, Budapester Str. 1, 10787 Berlino, tel. +49 (0) 30 25 999-0

#### **Forma giuridica, ordinamento giuridico**

La Berlin Hyp è una Società per Azioni registrata, costituita in base al diritto tedesco ed è autorizzata a gestire operazioni ai sensi della Legge tedesca sulle obbligazioni fondiarie (Pfandbriefgesetz). La Berlin Hyp è assoggettata alla vigilanza della Deutsche Bundesbank e dell'Istituto federale per la vigilanza sui servizi finanziari (BaFin).

#### **Capitale azionario, azioni**

Il capitale sottoscritto della Banca ammonta a € 658.303.860,74 ed è composto da 257.506.088 azioni individuali.

#### **Valutazione della solvibilità**

Il totale delle posizioni con obbligo di imputazione ai sensi della normativa sulla solvibilità (SolvV) è aumentato rispetto all'anno precedente. Al 31 dicembre 2009 ammontava a € 9,1 miliardi ed era coperto da un capitale proprio di rischio di € 1,3 miliardi. Ciò corrisponde a una quota di capitale proprio del 13,3%, mentre la quota minima è dell'8,0% delle attività di rischio.

Oltre agli strumenti della gestione interna, il rischio di liquidità a breve termine della Berlin Hyp viene limitato dalle disposizioni dell'autorità di vigilanza. La normativa sulla liquidità (Liquiditätsverordnung) prescrive alla Berlin Hyp di mantenere il quoziente di liquidità 1 nella

fascia di durata I. Nel 2009 la Berlin Hyp ha sempre rispettato le disposizioni della normativa sulla liquidità.

## **2.2.2 Panoramica commerciale**

### **Attività centrale**

La Berlin Hyp concentra la sua attività nella concessione di mutui ipotecari prevalentemente commerciali, di mutui al settore pubblico oppure mutui con garanzia pubblica e loro rifinanziamento tramite obbligazioni ipotecarie (Hypothekendarlehen) e fondiarie pubbliche (Pfandbriefe) e titoli obbligazionari non garantiti.

### **Mercati principali**

La Berlin Hyp si concentra nelle operazioni ipotecarie sul mercato tedesco e in misura minore su quello europeo, dove oltre all'unità di vendita sulla piazza di Berlino possiede quattro filiali in Germania e rappresentanze a Londra, Praga, Varsavia e Schiphol. Anche nel settore dei mutui al settore pubblico, la centralità è data alla Germania. La Berlin Hyp acquista e vende inoltre titoli di debito di Paesi, regioni e istituzioni europee.

## **2.2.3 Struttura organizzativa**

La Berlin Hyp possiede con la Berlin Hyp Immobilien GmbH una società collegata attiva. La Berlin Hyp Immobilien GmbH acquista e amministra immobili. L'oggetto sociale è inoltre l'intermediazione della conclusione di contratti relativi a terreni, diritti equivalenti a terreni, immobili commerciali, immobili residenziali o mutui o la dimostrazione della possibilità alla conclusione di tali contratti e tutte le operazioni ad essi collegati.

## **2.2.4 Informazioni tendenziali**

### **Dichiarazione di "Nessuna variazione negativa sostanziale"**

Dal 31 dicembre 2009 non si riscontrano variazioni negative sostanziali nelle previsioni della Berlin Hyp (data dell'ultimo bilancio d'esercizio disponibile e verificato).

## **2.2.5 Management e organi di sorveglianza**

### **Management e organi di sorveglianza**

Gli organi della Berlin Hyp sono il consiglio di amministrazione, il consiglio di sorveglianza e l'assemblea generale.

### **Consiglio di amministrazione**

Il consiglio di amministrazione è attualmente composto da tre persone. Il presidente del consiglio di amministrazione è Jan Bettink.

### **Consiglio di sorveglianza**

Come da statuto, il consiglio di sorveglianza è composto da nove membri, sei dei quali eletti dall'assemblea generale e tre dai dipendenti.

Il presidente del consiglio di sorveglianza è Dr. Thomas Veit.

## **Indirizzo del consiglio di amministrazione e del consiglio di sorveglianza**

Berlin-Hannoversche Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Budapester Str. 1, 10787 Berlino, Repubblica Federale di Germania.

### **Assemblea generale**

L'assemblea generale ordinaria viene convocata dal consiglio di amministrazione o dal consiglio di sorveglianza.

### **Conflitti d'interesse**

Non esistono conflitti d'interesse potenziali tra gli obblighi nei confronti della Berlin Hyp da parte dei membri del consiglio di amministrazione nonché del consiglio di sorveglianza e dei loro interessi privati o altri obblighi.

### **Principali azionisti**

Il pacchetto di maggioranza della Berlin Hyp del 91,6% appartiene alla Landesbank Berlin AG, il cui pacchetto di maggioranza appartiene a sua volta alla Landesbank Berlin Holding AG, la cui maggioranza è detenuta dalla Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co KG. La Nord/LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale detiene l'8,1% delle azioni.

## **2.2.6 Informazioni finanziarie sulla situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale**

### **Informazioni finanziarie storiche**

La seguente tabella rappresenta sinteticamente lo stato patrimoniale della Berlin Hyp AG, ricavato dalle chiusure annuali certificate della Berlin Hyp AG per gli esercizi chiusi al 31 dicembre del 2008 e del 2009:

<b>Attivo in milioni di €</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Passivo in milioni di €</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Crediti verso istituti di credito	4.991	7.024	Debiti verso istituti di credito	11.191	9.230
Crediti verso clienti	23.201	23.228	Debiti verso clienti	7.952	8.066
Titoli obbligazionari e altri titoli a tasso fisso	12.776	10.836	Debiti garantiti	20.499	22.648
Altre attività	323*	398*	Debiti postergati	391	344
			Capitale di titoli di godimento	200	200
			Altre passività	269*	278*
			Capitale proprio	789	720
<b>Totale di bilancio</b>	<b>41.291</b>	<b>41.486</b>	<b>Totale di bilancio</b>	<b>41.291</b>	<b>41.486</b>
* deriva da informazioni finanziarie storiche					

La seguente tabella rappresenta sinteticamente il conto economico della Berlin Hyp AG, ricavato dalle chiusure annuali certificate della stessa società per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 e 2009:

In milioni di €	2009	2008	Variazione
Proventi da interessi	1.224,2	2.110,2	-42,0%
Interessi passivi	1.010,4	1.896,0	-46,7%
Margine di interessi	214,0	214,4	-0,2%
Margine di commissioni	7,8	12,8	-39,1%
<b>Margine di interessi e commissioni</b>	<b>221,8</b>	<b>227,2</b>	<b>-2,4%</b>
Spese amministrative generali			
a) Spese per il personale	41,2	38,2	7,9%
b) Altre spese amministrative	30,3	28,8	5,2%
c) Ammortamenti su immobilizzazioni materiali	5,1	7,3	-30,1%
<b>Costi operativi</b>	<b>76,6</b>	<b>74,3</b>	<b>3,1%</b>
Saldo degli altri proventi o spese operativi	-3,9	-1,9	-
Prevenzione dei rischi	-62,8	-93,5	-32,8%
<b>Risultato d'esercizio dopo la prevenzione dei rischi</b>	<b>78,5</b>	<b>57,5</b>	<b>36,5%</b>
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>58,9</b>	<b>44,7</b>	<b>31,8%</b>

La seguente tabella rappresenta la capitalizzazione della Berlin Hyp AG, ricavata dalle chiusure annuali certificate della stessa società per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 e 2009:

in milioni di €	31.12.2009	31.12.2008
<b>Debiti verso istituti di credito</b>	<b>11.191</b>	<b>9.230</b>
Obbligazioni ipotecarie nominative emesse	229	188
Obbligazioni fondiari nom. pubbliche emesse	122	98
Altri debiti	10.839	8.944
<b>Debiti verso clienti</b>	<b>7.952</b>	<b>8.066</b>
Obbligazioni ipotecarie nominative emesse	2.757	2.447
Obbligazioni fondiari nom. pubbliche emesse	2.070	2.326
Altri debiti	3.124	3.293

<b>Debiti garantiti</b>	<b>20.499</b>	<b>22.648</b>
Obbligazioni ipotecarie emesse	7.239	7.046
Obbligazioni fondiari pubbliche emesse	10.938	13.341
Altri titoli obbligazionari emessi	2.320	2.261
Ratei e risconti	118	119
Debiti postergati	391	344
Capitale di titoli di godimento	200	200
<b>Capitale proprio</b>	<b>789</b>	<b>720</b>
Capitale sottoscritto	658	573
Riserva da capitale	50	47
Riserve sul risultato		
a) Riserva legale	20	20
b) altre riserve sul risultato	0	0
Utile di bilancio incluso avanzo dell'esercizio in corso	60	79
Debiti fiduciari	9	9
Altri debiti	29	33
Accantonamenti	114	117
<b>Totale passivo</b>	<b>41.291</b>	<b>41486</b>
Passività contingenziali	63	70
Concessioni di credito irrevocabili	603	946

Non si riscontrano variazioni negative sostanziali nella capitalizzazione della Berlin Hyp AG dal 31 dicembre 2009.

## **Andamento economico e previsioni**

### ***Andamento economico atteso***

#### *Mercato ancora difficile*

Le pianificazioni della Berlin Hyp si basano su previsioni macroeconomiche relative all'andamento dell'economia, del mercato del lavoro e dei tassi. A tal riguardo la Banca parte dal presupposto della funzionalità dei mercati monetari e dei capitali. Le prospettive congiunturali per l'orizzonte programmatico a medio termine sono moderatamente ottimistiche, ma le ripercussioni della crisi finanziaria sul mercato del lavoro in Germania sono ancora molto incerte. Malgrado le prime tendenze di ripresa la congiuntura mondiale si è indebolita, soprattutto per quanto riguarda gli Stati Uniti. I mercati finanziari sono ancora molto fragili, per cui anche eventi relativamente minori possono avere conseguenze importanti. Inoltre non è ancora possibile dare una valutazione definitiva degli effetti sul contesto economico dei deficit pubblici sensibilmente aumentati.

Questi cattivi dati complessivi peseranno ancora sul mercato immobiliare, che tradizionalmente segue il ciclo congiunturale con un leggero ritardo. Il clima del settore immobiliare si è raffreddato e inizialmente si prevede ristagno dei volumi delle transazioni a un livello basso. Un'inversione di tendenza sui mercati immobiliari non è attesa prima di uno o due anni.

Si notano i primi segnali che nel 2010 la BCE tornerà a ridurre la liquidità immessa sul mercato, in particolare tramite operazioni sul mercato aperto. In un'ottica di breve periodo non si vedono ancora tendenze di rialzo dei tassi. Nel 2010 non ci attendiamo significativi aumenti dei tassi di riferimento. Se la tendenza di ripresa dell'economia dovesse persistere e consolidarsi non si escludono primi rialzi dei tassi verso la fine del 2010.

#### *Nessun cambiamento: la qualità prima della quantità*

Per il basso livello dei tassi si può prevedere un rinnovato maggiore interesse verso gli investimenti immobiliari, anche in considerazione del fatto che la pressione sugli investimenti è ancora invariata e che scarseggiano alternative ad alto rendimento. I reparti commerciali saranno ulteriormente rafforzati con nuove assunzioni soprattutto nelle rappresentanze all'estero. Insieme alla Landesbank Berlin AG verrà aperto a Parigi un ufficio commerciale all'inizio del 2010 per sviluppare anche questo mercato centrale. Il potenziamento delle attività nei mercati esteri si svolgerà sempre all'insegna dell'oculatazza e del rispetto di una politica creditizia attenta al rischio.

Nel contesto della crisi finanziaria e delle sue possibili conseguenze sui beneficiari del credito, l'efficienza dell'attuale processo di vigilanza sul credito acquista una rilevanza decisiva. Allo stesso modo viene ricercato il miglioramento della struttura del portafoglio.

Per quanto riguarda la raccolta di mutui comunali, l'attenzione è sempre puntata su tranche voluminose (Stati, Länder e Regioni) in regioni selezionate. Dal punto di vista della redditività è prevista una riduzione delle consistenze a medio termine in linea con la strategia.

L'impegno in operazioni in titoli è tuttora caratterizzato da una politica degli investimenti restrittiva, che prevede nuovi acquisti nell'ambito di criteri rigidamente definiti e solo con emittenti con buona solvibilità.

#### *Risultati operativi soddisfacenti*

Con le operazioni di finanziamento immobiliare programmate e a causa di quote di proroga relativamente alte si prevede un progressivo aumento del margine d'interesse e di intermediazione nel core business. Rimborsi straordinari di mutui ipotecari possono influenzare la consistenza a bilancio e quindi anche il margine d'interesse. L'intensificazione delle attività all'estero genera una diversificazione della struttura del rischio dei portafogli. Ulteriori obiettivi sono la leadership dei costi e l'alta soddisfazione dei clienti tra i finanziatori di immobili equiparabili. Nonostante i maggiori oneri per i progetti iniziati o programmati (p.es. in seguito alle modifiche della statistica del bilancio, all'ordinamento per il grande credito e il credito milionario, alla legge di modernizzazione del bilancio e a nuovi requisiti minimi di risk management), il Cost/Income Ratio dovrà essere mantenuto a un livello basso.

Il margine d'interesse dovrà essere ulteriormente sostenuto con l'utilizzo degli effetti positivi del mix di rifinanziamento potenziato, cui contribuiscono anche i rating esterni assegnati da agenzie di rating (Moody's e FITCH).

Nel 2010 la Banca dispone di una buona dotazione di liquidità anche grazie alle positive attività di funding.

Inoltre la Banca proseguirà la propria oculata gestione dei rischi per preservare la qualità del portafoglio di credito. In seguito alle modeste prospettive del mercato immobiliare nei

prossimi uno o due anni, riduzioni dei costi del rischio nelle operazioni creditizie sono previste solo nel corso del tempo. Nelle operazioni in titoli non si prevedono insolvenze, dato che alla data di chiusura dell'esercizio erano presenti solo emittenti con solvibilità da buona a ottima. Conformemente alla strategia d'investimento anche in futuro saranno ammessi all'acquisto esclusivamente emittenti di questo tipo. Non vengono acquistati titoli strutturati. Si presuppone ancora una natura transitoria delle attuali flessioni del valore, che nel corso dell'esercizio si sono sensibilmente ridotte.

La Berlin Hyp rivolgerà anche nei prossimi anni una particolare attenzione all'idoneità della dotazione di capitale adeguata alla crescita programmata. Anche le iniziative dei legislatori segnalano una maggiore necessità di capitali per gli istituti di credito per il futuro. La Berlin Hyp ha reagito già nel 2009 aumentando il capitale di base e quello subordinato. In questo quadro, oltre al reperimento di capitale, al centro delle attività viene posto anche l'orientamento strategico delle attività di raccolta e l'ottimizzazione del capitale vincolato nelle attività di portafoglio. Per gli attesi requisiti più rigidi della vigilanza la programmazione a medio termine prevede ulteriori rafforzamenti del capitale di base in sincronia con la pianificazione della nuova raccolta. Il Consiglio di amministrazione conta ancora su un'assistenza positiva da parte dell'azionista di maggioranza.

La Berlin Hyp si è preparata al meglio per le sfide impegnative degli anni successivi, come hanno dimostrato anche le esperienze della crisi finanziaria. I seguenti fattori formano una buona base a tal riguardo:

- appartenenza al forte gruppo aziendale,
- collaboratori competenti e dinamici sul fronte della vendita, un sistema peritale professionale e una collaborazione ben oliata tra le sedi domestiche ed estere
- un settore del credito ben strutturato e velocemente operativo,
- un positivo management di tassi e rifinanziamento,
- sistemi di gestione del rischio moderni ed efficaci,
- un'infrastruttura chiaramente organizzata e moderna con collaboratori motivati e altamente qualificati.

La Berlin Hyp prosegue invariata nel suo corso solido e quindi il suo buon posizionamento sul mercato viene rafforzato e ulteriormente consolidato. La crisi finanziaria mondiale ha pesantemente colpito l'economia reale nel 2009. Malgrado gli indicatori della fiducia sempre più positivi, dare un pronostico valido è possibile solo molto limitatamente anche alla luce della fragilità dei mercati finanziari. Sempre ammesso che la situazione sui mercati monetari, dei capitali e creditizi torni a stabilizzarsi e a tranquillizzarsi, la Banca, grazie alla sua strategia di basso rischio e all'impostazione prudentiale, ritiene di riuscire a conseguire risultati ancora soddisfacenti e superiori al risultato del 2009 nei prossimi due anni.

#### **Società di revisione di legge, verifica delle informazioni finanziarie storiche**

La società di revisione prevista per legge della Berlin Hyp è la PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Lise-Meitner-Str. 1, 10598 Berlino, Repubblica Federale di Germania, che ha certificato i bilanci degli esercizi 2008 e 2009 della Berlin Hyp AG, apponendo su ciascuno il visto di approvazione illimitato.

### **Cause e arbitrati**

Per mutui disdetti a fondi, la Banca ha attualmente in corso numerosi processi di recupero crediti. Queste cause devono essere intentate perché i soci dei fondi con forma giuridica di GbR (società semplice) oppure OHG (società in nome collettivo) rispondono personalmente nei confronti della Banca del rimborso di mutui in base alla loro quota di partecipazione alla società, ma si rifiutano di pagare.

La Corte federale di giustizia (BGH) ha confermato in diverse sentenze la responsabilità personale dei soci ai sensi degli artt. 128 e 130 HGB (Codice commerciale tedesco) per i contratti di prestito stipulati tra la Banca e le società di gestione. Sostanzialmente restano ancora da chiarire le questioni relative all'ammontare della quota di responsabilità e fino a che punto i ricavi della realizzazione del debito fondiario vadano imputati alla responsabilità personale dei soci.

I processi terminati nel 2009 hanno avuto un esito quasi esclusivamente a favore della Banca. Per quanto riguarda i processi ancora in corso, la Banca ritiene di vincerli. Nonostante ciò, per il rischio generale relativo ai processi sono stati costituiti accantonamenti per un importo sufficiente. Oltre a questi non risultano intentati processi che si ripercuotono o che recentemente si sono ripercossi in maniera sensibile sulla situazione finanziaria della Berlin Hyp.

### **Variazioni sostanziali nella situazione finanziaria dell'emittente**

Non si riscontrano variazioni sostanziali nella situazione finanziaria della Berlin Hyp dal 31 dicembre 2009 (data dell'ultimo periodo di riferimento di cui sono state pubblicate informazioni finanziarie).

## **2.3 Sintesi concernente i titoli**

**Emittente:** Berlin-Hannoversche Hypothekbank Aktiengesellschaft

**Arranger:** UniCredit Bank AG

**Distributore:** UniCredit Bank AG

**Ufficio emittente:** Berlin-Hannoversche Hypothekbank Aktiengesellschaft

### **Valuta stabilita**

Fatto salvo il rispetto di tutte le restrizioni applicabili per legge o regolamento nonché requisiti delle corrispondenti banche centrali, i titoli obbligazionari possono essere emessi in Euro o in qualsiasi altra valuta o unità monetaria concordata dall'emittente e dal distributore (la "**Valuta stabilita**").

### **Durate**

Le durate dei titoli obbligazionari vengono concordate di volta in volta tra l'emittente e il distributore e indicate nelle condizioni definitive, in ogni caso con riserva di durate minime o massime che siano ammesse o necessarie da parte delle autorità di vigilanza competenti o in base a leggi o disposizioni valide per l'emittente o per la valuta stabilita.

### **Forma dei titoli obbligazionari**

I titoli obbligazionari possono essere emessi solo come titoli al portatore. Questi titoli possono essere emessi sotto forma di classic global note o new global note.

### **Obbligazioni fondiari**

Le obbligazioni fondiari possono essere emesse come obbligazioni ipotecarie o obbligazioni fondiari pubbliche. Le obbligazioni ipotecarie e le obbligazioni fondiari pubbliche generano

obblighi di regresso dell'emittente. Esse sono garantite o "coperte" da una massa di copertura costituita da crediti ipotecari (nel caso delle obbligazioni ipotecarie) o crediti pubblici (nel caso delle obbligazioni fondiarie pubbliche). La sufficiente copertura viene monitorata da una società fiduciaria indipendente.

### **Descrizione dei titoli obbligazionari**

I titoli obbligazionari possono essere a tasso fisso o variabile o a tasso zero, con rimborso del capitale a un importo fisso o implementando una formula come indicato nelle condizioni definitive applicabili.

### **Titoli obbligazionari a tasso fisso**

I titoli obbligazionari a tasso fisso garantiscono un provento da interessi fisso per tutta la durata dei titoli obbligazionari. Nel caso dei titoli obbligazionari, in cui sia presente un tasso fisso, il tasso matura sulla base concordata tra l'emittente e i distributori e come indicato nelle condizioni definitive applicabili.

### **Titoli obbligazionari a tasso variabile**

Sui titoli obbligazionari a tasso variabile vengono calcolati tassi d'interesse (adeguati con un eventuale margine):

- che corrispondono al tasso d'interesse variabile di una transazione di swap di interessi nella valuta stabilita, regolata da un contratto che includa le definizioni 2000 ISDA o le definizioni 2006 ISDA (pubblicate di volta in volta dalla International Swaps and Derivatives Association, Inc. nella versione vigente o modificata alla data della prima tranche dei titoli obbligazionari della relativa serie),
- che si basano su un tasso di riferimento pubblicato su una schermata concordata di un servizio di pubblicazione dei corsi, oppure
- sulla scorta della base indicata nelle condizioni definitive applicabili.

Un eventuale margine riferito a tale tasso d'interesse variabile viene indicato per ogni serie di titoli obbligazionari a tasso variabile nelle condizioni definitive. Il periodo di calcolo degli interessi per titoli obbligazionari a tasso variabile comprende uno, due, tre, sei oppure dodici mese/i o uno o più altri periodi concordati tra l'emittente e il/i distributore/i, come stabilito nelle condizioni definitive applicabili.

### **Titoli obbligazionari con tasso da fisso a variabile**

I titoli obbligazionari possono essere remunerati con un tasso d'interesse che può essere modificato dall'emittente a sua scelta da fisso a variabile o da variabile a fisso.

### **Inverse/reverse floater**

Gli inverse/reverse floater vengono remunerati con un tasso d'interesse determinato dal differenziale tra un tasso d'interesse fisso e uno variabile, come l'EURIBOR o il LIBOR.

### **Titoli obbligazionari a tasso variabile CMS**

I titoli obbligazionari a tasso variabile CMS vengono remunerati con un tasso d'interesse variabile calcolato in base a determinati tassi swap. La remunerazione può anche risultare dal calcolo del differenziale tra due tassi di riferimento del mercato dei capitali (obbligazione Spread). Il tasso d'interesse può inoltre essere dotato di una leva (obbligazione Leveraged Constant Maturity Swap Spread). Per i dettagli si rimanda alle condizioni definitive.

### **Titoli obbligazionari zero coupon**

I titoli obbligazionari zero coupon vengono offerti e venduti con uno sconto sul loro importo capitale o sulla scorta degli interessi accumulati, in ogni caso senza pagamenti periodici di interessi.

### **Titoli obbligazionari rateali**

I titoli obbligazionari rateali sono titoli obbligazionari in cui il pagamento del capitale è rateizzato. Il pagamento delle rate ha luogo in misura di quanto concordato tra l'emittente e i distributori e secondo quanto stabilito nelle condizioni definitive applicabili.

### **Altre disposizioni concernenti i titoli obbligazionari a tasso variabile**

Per i titoli obbligazionari a tasso variabile si può stabilire un tasso d'interesse massimo (cap), un tasso d'interesse minimo (floor) o entrambi.

Gli interessi su titoli obbligazionari a tasso variabile maturano in relazione ad ogni periodo di conteggio degli interessi concordato prima dell'emissione di tali titoli tra l'emittente e i distributori nei giorni di pagamento degli interessi indicati nelle condizioni definitive applicabili o concordati secondo tali condizioni e vanno calcolati in base a quanto previsto nelle condizioni definitive applicabili.

### **Rimborso dei titoli obbligazionari (tranne le obbligazioni fondiarie)**

Nelle condizioni definitive viene stabilito che i titoli obbligazionari (tranne le obbligazioni fondiarie) non sono rimborsabili prima della loro durata stabilita (salvo per motivi fiscali o al verificarsi di un motivo di disdetta) oppure che i titoli obbligazionari sono revocabili (rimborsabili) a scelta dell'emittente e/o dei creditori nel rispetto di un termine stabilito nelle condizioni definitive applicabili nei confronti dei creditori o dell'emittente, e precisamente alla/e data/e antecedente/i la scadenza indicata e al/i prezzo/i stabiliti nelle condizioni definitive applicabili. I titoli obbligazionari, il cui ricavato di emissione viene incassato dall'emittente nel Regno Unito e che devono essere rimborsati entro un anno dalla data della loro emissione, prevederanno (a) un valore di rimborso non inferiore a £ 100.000 (o il suo controvalore espresso parzialmente o interamente in una valuta diversa dalla sterlina inglese), e (b) che nessuna parte di un tale titolo obbligazionario possa essere ceduta, a meno che il valore di rimborso di tale parte non sia di almeno £ 100.000 (o suo controvalore).

### **Tassazione**

Gli importi pagabili di capitale e interessi sui titoli obbligazionari devono essere pagati senza trattenute o detrazioni di imposte vigenti o future o altre tasse di qualsiasi altro tipo, che vengano pretese da o nella Repubblica Federale di Germania o per loro conto o da o per conto di una loro suddivisione politica o un'autorità fiscale di o in questo paese, salvo che tale trattenuta o detrazione non sia prevista dalla legge. In questo caso (tranne per le obbligazioni fondiarie) l'emittente verserà gli importi aggiuntivi nell'ammontare necessario per garantire che gli importi ottenuti dai creditori, tenendo conto di tale trattenuta o detrazione, corrispondano agli importi che i creditori avrebbero ricevuto senza tale trattenuta o detrazione, fatte salve le eccezioni indicate nelle condizioni di emissione dei titoli obbligazionari. Nel caso delle obbligazioni fondiarie, l'emittente non dovrà versare alcuno di questi importi aggiuntivi.

### **Rimborso anticipato dei titoli obbligazionari (tranne le obbligazioni fondiarie) per motivi fiscali**

Il rimborso anticipato dei titoli obbligazionari (escluse le obbligazioni fondiarie) per motivi fiscali è ammissibile nel caso in cui, in conseguenza di una variazione o integrazione delle leggi o normative tedesche (compresa una variazione o integrazione dell'applicazione o dell'interpretazione ufficiale di tali leggi o normative), l'emittente sia tenuto al pagamento di importi aggiuntivi sui titoli obbligazionari, come esposto in dettaglio nelle condizioni di emissione dei titoli obbligazionari.

### **Status dei titoli obbligazionari (escluse obbligazioni fondiarie)**

I titoli obbligazionari non postergati (escluse obbligazioni fondiarie) rappresentano debiti non garantiti non postergati dell'emittente e sono dello stesso grado tra loro e tra tutti gli altri debiti non garantiti e non postergati dell'emittente.

I titoli obbligazionari postergati formano debiti non garantiti e postergati dell'emittente, che sono dello stesso grado tra loro e tra tutti gli altri debiti postergati dell'emittente. In caso di risoluzione, liquidazione o insolvenza dell'emittente, tali debiti sono postergati rispetto ai crediti di tutti i creditori non postergati dell'emittente.

### **Status delle obbligazioni fondiarie**

Le obbligazioni fondiarie costituiscono debiti non postergati dell'emittente, che sono dello stesso grado tra loro e (i) che sono dello stesso grado tra tutti gli altri debiti dell'emittente di obbligazioni fondiarie pubbliche nel caso delle obbligazioni fondiarie pubbliche e (ii) che sono dello stesso grado tra tutti gli altri debiti dell'emittente derivanti dalle obbligazioni ipotecarie nel caso delle obbligazioni ipotecarie. Le obbligazioni fondiarie vengono garantite da una separata massa di garanzia di crediti ipotecari (nel caso di obbligazioni ipotecarie) o di crediti pubblici (in caso di obbligazioni fondiarie pubbliche).

### **Debito negativo**

Le condizioni di emissione dei titoli obbligazionari non prevedono debiti negativi.

### **Motivi di disdetta e inadempienza indiretta**

Le condizioni di emissione dei titoli obbligazionari non postergati (eccetto obbligazioni fondiarie) contengono motivi di disdetta che autorizzano i creditori a richiedere il rimborso immediato dei titoli. Le condizioni di emissione dei titoli obbligazionari postergati e delle obbligazioni fondiarie non contengono motivi di disdetta che autorizzano i creditori a richiedere il rimborso immediato.

Non è prevista la clausola di inadempienza indiretta.

### **Rating**

I titoli obbligazionari emessi nell'ambito del presente Programma possono prevedere un rating o nessun rating. Le agenzie di rating sono Fitch e/o Moody's.

### **Collocamento**

I titoli obbligazionari possono essere collocati in forma di offerta pubblica o collocamento privato e in ogni caso su base consortile o non consortile. Il tipo di collocamento di ogni tranche viene indicato nelle condizioni definitive applicabili.

### **Ammissione in borsa**

Per i titoli obbligazionari, che vengono emessi nell'ambito del Programma, è stata presentata una richiesta di ammissione in borsa e alla negoziazione ufficiale di borsa e per il mercato regolamentato della Borsa di Berlino. Il Programma prevede che i titoli obbligazionari possano essere ammessi su altre borse (comprese quelle di altri Stati contraenti dello Spazio Economico Europeo) e che vengano emessi titoli obbligazionari che non sono ammessi su alcuna Borsa.

### **Delibere dei creditori**

Nel caso dei titoli obbligazionari (ad esclusione delle obbligazioni fondiarie), ai quali in base alle condizioni di emissione si applica la legge tedesca sui titoli obbligazionari (Schuldverschreibungsgesetz), tali disposizioni danno diritto ai creditori di qualsiasi serie di modificare con l'emittente tramite delibera le condizioni di emissione di questa serie nonché di approvare ulteriori delibere in relazione con i titoli obbligazionari delle diverse serie, come ad esempio la nomina o la destituzione di un rappresentante comune dei creditori. In linea con le condizioni di emissione, per le delibere relative a modifiche sostanziali delle condizioni delle obbligazioni è necessaria la maggioranza qualificata dei voti pari ad almeno il 75% dei diritti di voto che partecipano alla votazione.

**Legge applicabile**

Diritto tedesco.

**Foro competente**

Il foro competente non esclusivo per tutti i procedimenti giudiziari in relazione con i titoli obbligazionari è Berlino. La competenza del succitato tribunale è esclusiva, nella misura in cui si tratti di cause che vengono intentate da soggetti commerciali, persone giuridiche di diritto pubblico, fondi di diritto pubblico e persone senza foro competente generico nella Repubblica Federale di Germania.