

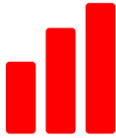
Partnerschaft ist unser Fundament

Berlin Hyp

Für **Audio** bitte unter
+49 30 2325 31503
einwählen

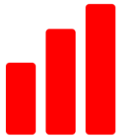
Investoren Call – Halbjahresfinanzbericht
Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands

13. August 2020



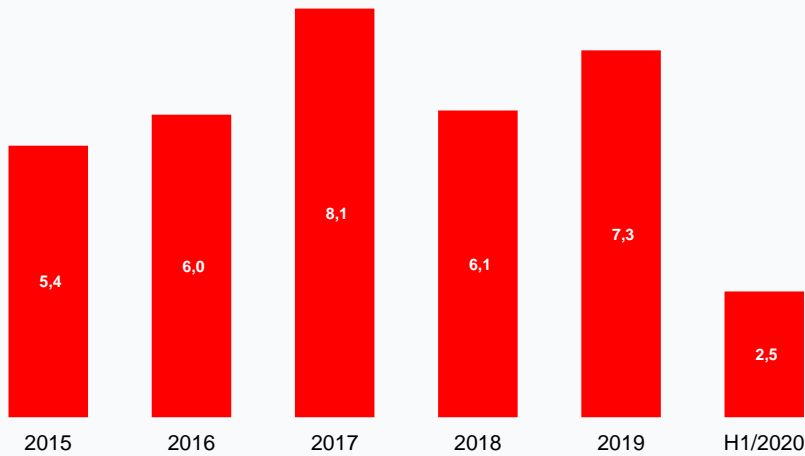
Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. Euro	H1/2020	H1/2019	Δ Veränderung	
Zins- und Provisionsüberschuss	178,5	163,8	14,7	↑
Zinsüberschuss	167,8	155,4	12,4	
Provisionsüberschuss	10,7	8,4	2,3	
Verwaltungsaufwand	86,8	86,1	0,8	→
Personalaufwand	35,1	45,9	-10,8	
Andere Verwaltungsaufwendung	39,6	37,0	2,6	
davon Aufwand für Bankenabgabe	13,4	12,0	1,4	
Abschreibung und Wertberichtigung auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	12,1	3,2	8,9	!
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	0,7	-2,4	3,1	
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	92,4	75,3	17,1	↑
Risikovorsorge	65,4	-5,4	70,8	!
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	27,0	80,7	-53,7	
Finanzanlageergebnis	-1,1	0,5	-1,6	
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	20,0	55,0	-35,0	!
Sonstige Steuern	0,1	0,0	0,1	
Ergebnis vor Ertragsteuern	5,8	26,2	-20,4	↓
Ertragsteuern	0,1	0,3	-0,2	
Aufwand aus Gewinnabführung	5,7	25,9	-20,2	
Überschuss	0,0	0,0	0,0	

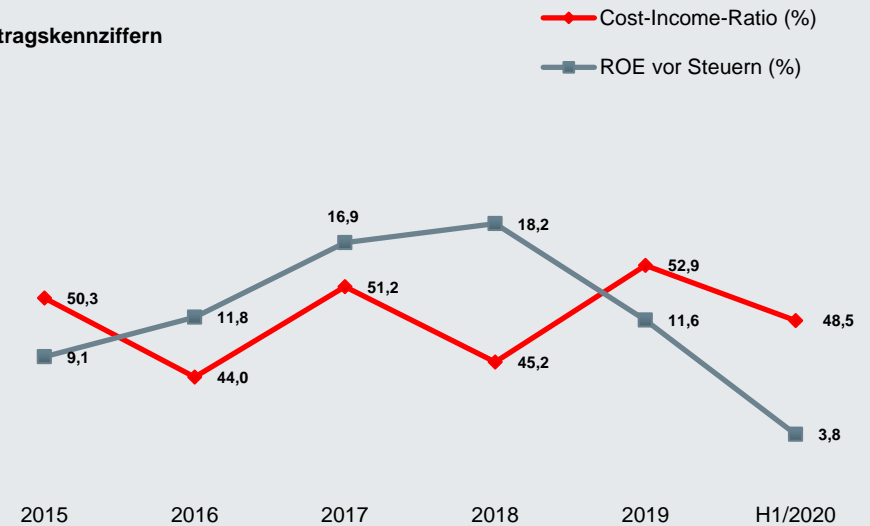


Geschäftszahlen und Entwicklung

Entwicklung Neugeschäft
in Mrd. €, inkl. langfristiger Prolongationen (>= 1J)

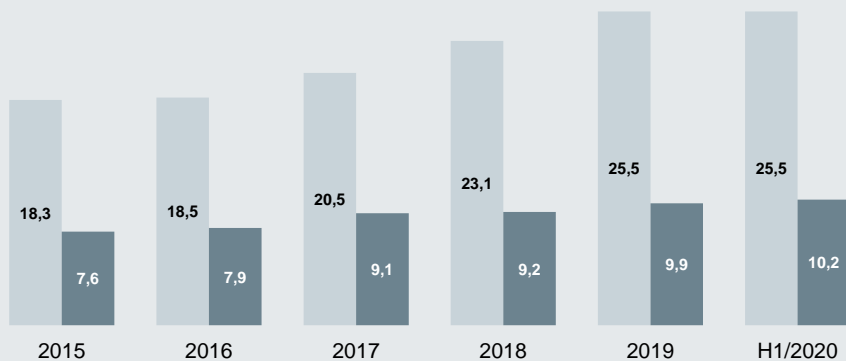


Ertragskennziffern



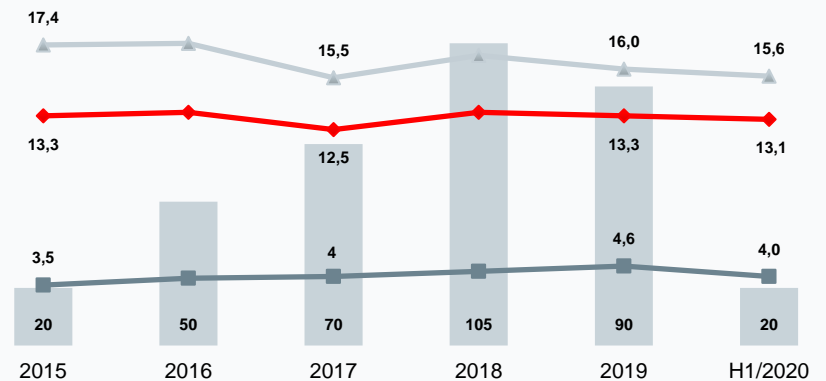
Entwicklung Darlehensportfolio, RWA
in Mrd. €, inkl. unwiderruflicher Kreditzusagen

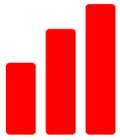
■ Entwicklung Darlehensportfolio (inkl. unwiderruflicher Kreditzusagen)
■ RWA



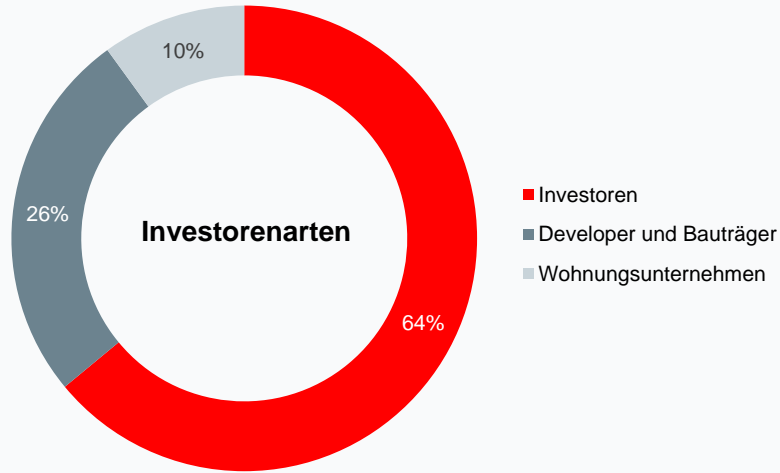
Eigenkapital

■ Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken (€ mn)
▲ Gesamtkapitalquote (%)
◆ CET 1 -Ratio (%)
■ Leverage Ratio (%)

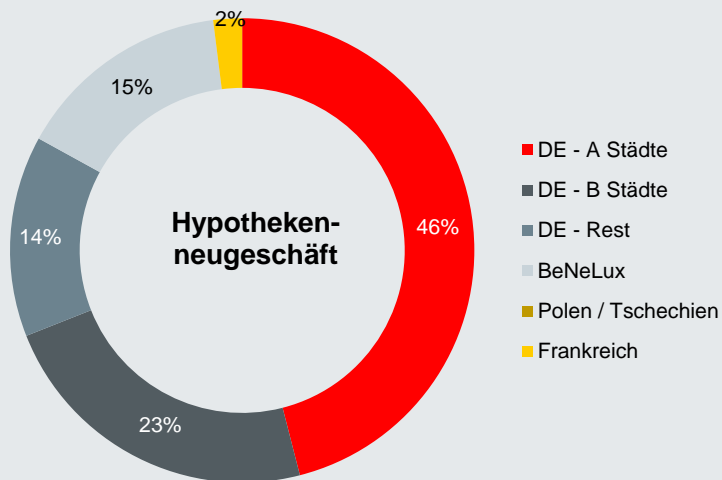
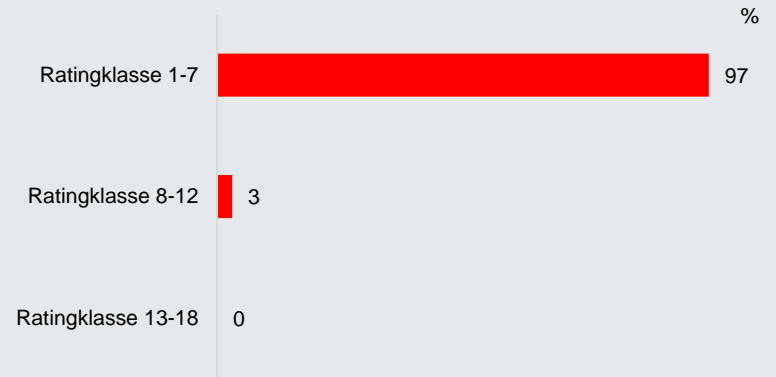




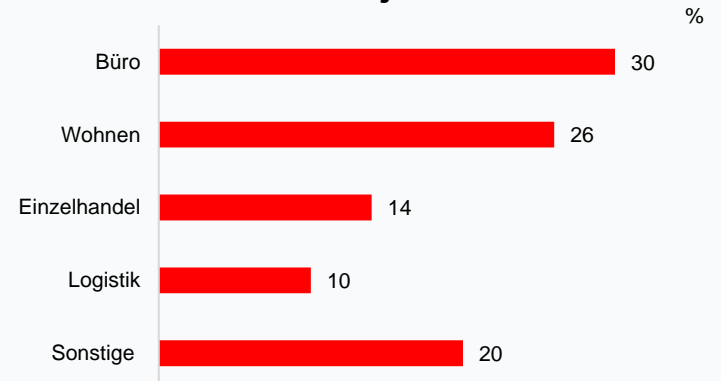
Neugeschäft

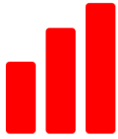


Ratingklassen



Objektarten

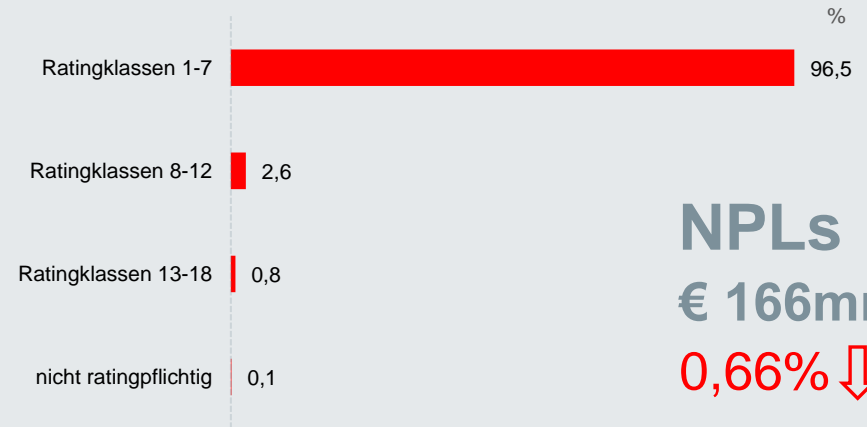




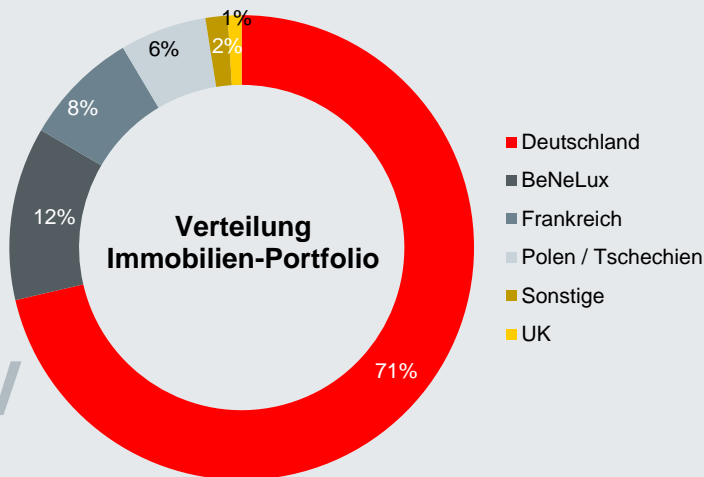
Darlehensportfolio

- Gegenwärtige Krise wirkt sich hauptsächlich auf Hotels und Einzelhandelsimmobilien aus
- Enge Überwachung und Stresstests des Kreditportfolios
- Beteiligung am vdp-Tilgungsmoratorium sowie bilaterale Vereinbarungen mit Kunden
- Vereinbarte Stundungen: € ~326 Mio. Kreditvolumen
- Überführung von Engagements in die Sanierung/Abwicklung bislang nicht erforderlich

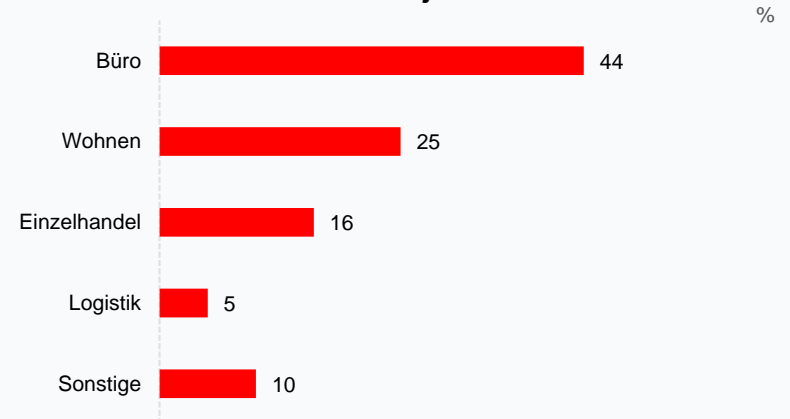
Ratingklassen



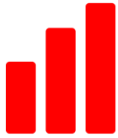
NPLs
€ 166mn
0,66% ↓



Objektarten

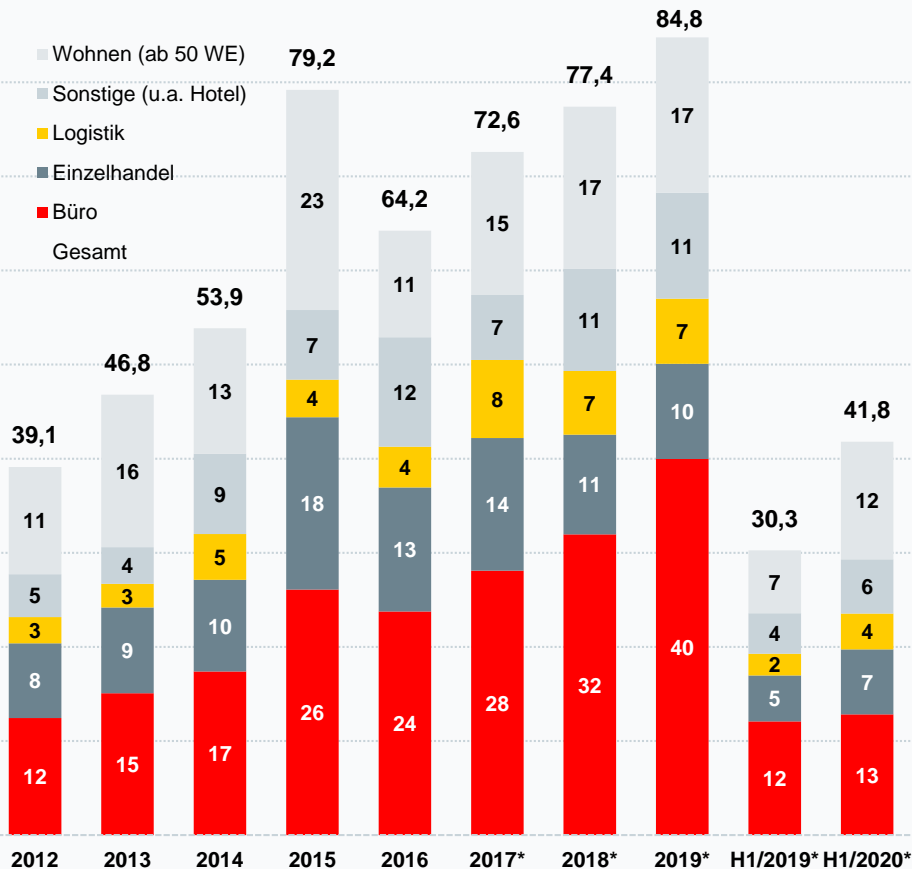


Ø LTV
54,6% ↓



Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt H1/2020 (I)

Transaktionsvolumen in Deutschland (in Mrd. EUR)

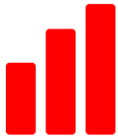


Quelle: RIWIS / bulwiengesa, Berlin Hyp Research, CBRE ab 2017, BNPPRE, RCA

1. Halbjahr 2020

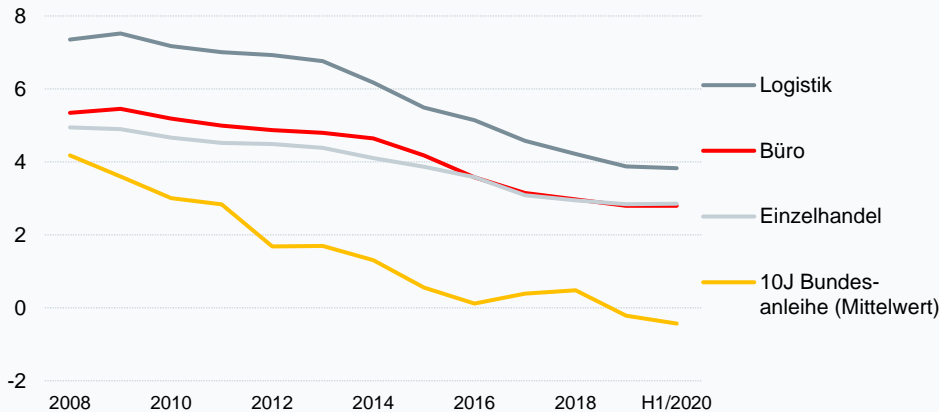
- Das laufende Jahr startete mit einem transaktionsstarken ersten Quartal, das maßgeblich durch Firmenbeteiligungen, wie die von Aroundtown an TLG, geprägt wurde.
- Durch Corona-bedingt verschobene oder abgesagte Deals war das zweite Quartal von starken Transaktionseinbrüchen gezeichnet.
- Dennoch konnte im ersten Halbjahr ein Zuwachs beim Transaktionsvolumen von 24% auf insgesamt 41,8 Mrd. EUR realisiert werden.

Quelle: CBRE, *Anteile Gewerbe-Investmentvolumen (exkl. Wohnen)



Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt H1/2020 (II)

Ø Spitzen-Nettoanfangsrenditen in deutschen A-Städten (NAR, gewichteter Durchschnitt nach Einwohnern, in %)

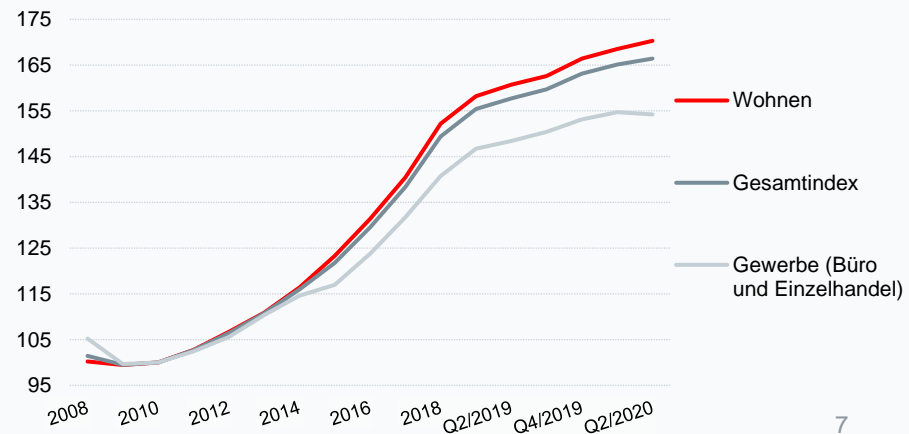


Quelle: Berlin Hyp Research, RIWIS/bulwiengesa, Macrobond

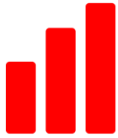
- Bei allen Segmenten Anfangsrenditen nahezu stabil auf Vorjahresniveau
- Insgesamt tendenziell anziehende Renditen
- Aktuell Zunahme der Renditespreads aufgrund sinkender 10-Jahre-Bundesanleihe

- Preisindex von Gewerbeimmobilien sinkt erstmals seit 2009, Wohnen weiter steigend
- Corona Pandemie verstärkt strukturellen Wandel im Einzelhandel und damit Preisrückgänge

vdp-Immobilienpreisindex (2010=100)



Quelle: Berlin Hyp Research, vdp



Einschätzung zur kurz-/ mittelfristigen Wertentwicklung

Mittelfristige Marktwertentwicklung

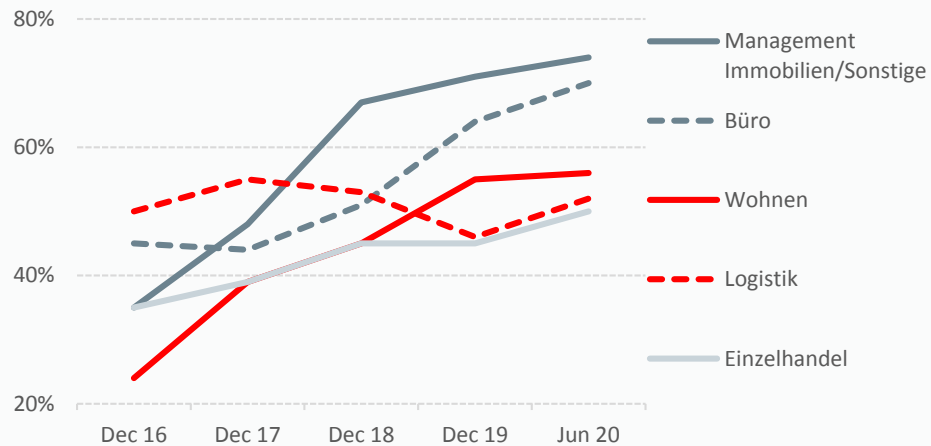
	Wohnen	± 0%		Stabil bis geringer Rückgang aufgrund weniger Liquidität im Markt
	Büro	- 10%		Geringere Liquidität im Markt & größeres Angebot. Zukünftige Treiber: Flächeneffizienz, Hygienevorschriften und neue Arbeitswelten
	Shopping – Non Food	-25%		Deutlicher Einbruch durch Lockdown; beschleunigt Strukturwandel (regional)
	Shopping – Food	± 0%		Stabil. Eher positive Effekte durch COVID-19
	Logistik	± 0%		Stabil da weitgehend unabhängig von COVID-19, eher positive Effekte durch Lockdown und Digitalisierung
	Hotel	-25%		Starker Rückgang durch Überangebot, andauernde Reisezurückhaltung, virtuelle Meetings etc.



Abweichung des Marktwertes vom Hypothekenbeleihungswert nach Anlageklassen

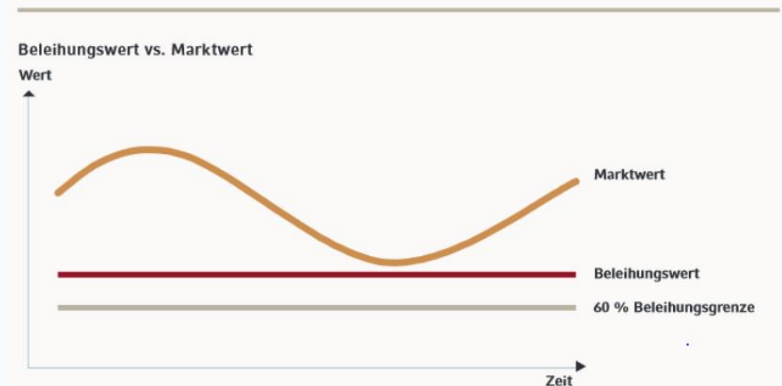
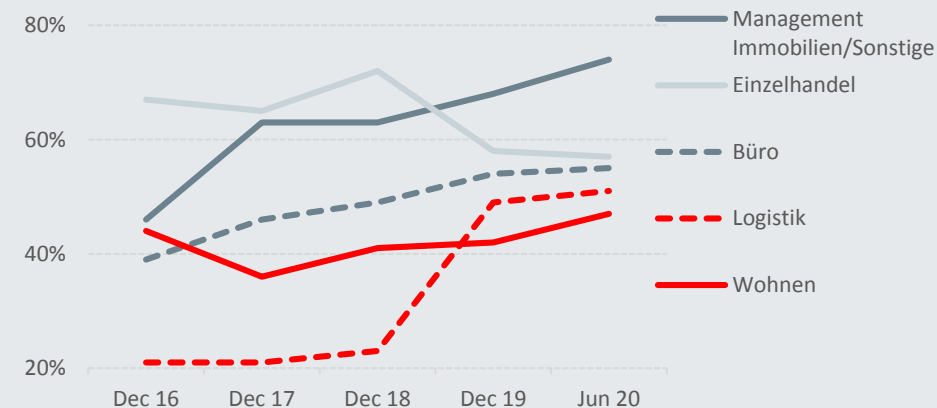


Deutschland



- Die Grafiken auf der linken Seite zeigen, um wie viel Prozent der Marktwert des nationalen und internationalen Portfolios der Berlin Hyp den Beleihungswert (MLV) übersteigt
- Der Beleihungswert ist ein konservativer Wert einer Immobilie, von dem erwartet werden kann, dass er zu jedem Zeitpunkt während der Laufzeit des Darlehens realisiert wird, unabhängig von vorübergehenden Schwankungen des Immobilienwerts.
- Nach dem Pfandbriefgesetz sind nur 60% des Beleihungswertes für den Deckungsstock geeignet.

Ausland





Aktuelle Ratings

MOODY'S

FitchRatings

	Rating	Ausblick/ Watch	Rating	Ausblick/ Watch
Hypothekenspfandbriefe	Aaa	Stabil	-	-
Senior Preferred	Aa2	Stabil	AA-	Negativ
Senior Non-Preferred	A2	-	A+	Negativ
Short Term	P-1	-	F1+	Stabil
Viability / Adj. BCA	a3	-	bbb	Stabil

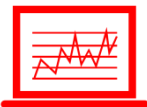
Letzte Ratingaktionen

April 2020: Fitch hebt das Senior Preferred-Rating der Berlin Hyp um einen Notch an und bestätigt das Senior Non-Preferred-Rating. Der Status Under Criteria Observation (UCO) aus dem Vormonat wurde entfernt.

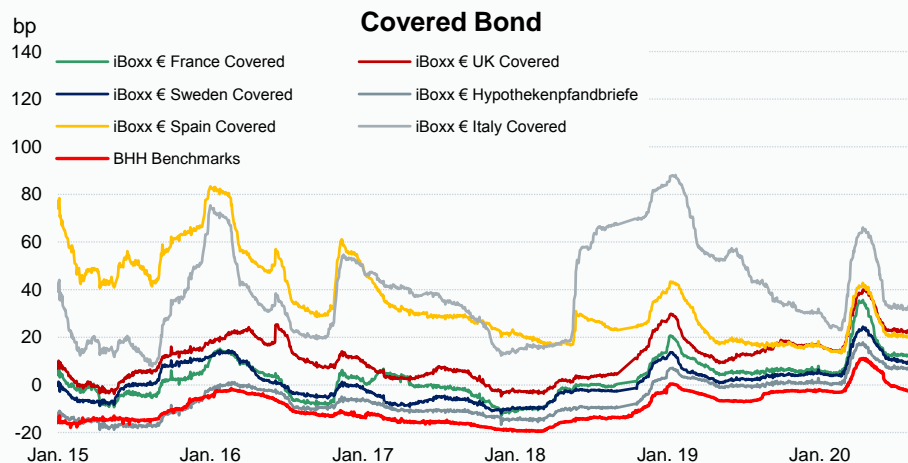
März 2020: Vor dem Hintergrund der weltweiten Coronapandemie ändert Fitch den Ausblick für das IDR der Berlin Hyp von stabil auf negativ. Betroffen davon sind die Ratings für Senior Preferred und Senior Non-Preferred Anleihen. Hintergrund ist die Vergabe eines negativen Ausblicks für das IDR der Sparkassen-Finanzgruppe, des Supportgebers der Berlin Hyp.

März 2020: Am 4. März setzt Fitch u.a. das Rating für Senior Preferred Anleihen der Berlin Hyp auf UCO (Under Criteria Observation) für ein mögliches Upgrade. Hintergrund hierfür sind Änderungen in Fitchs Ratingmethodologie für Banken.

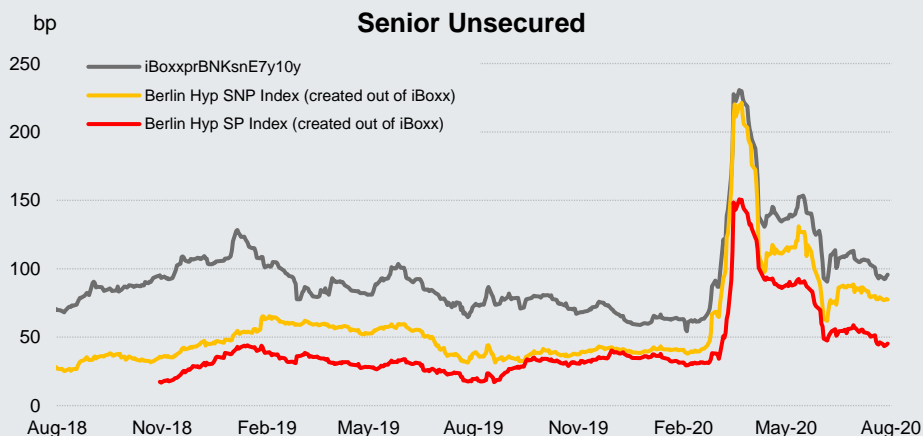
Januar 2020: Fitch bestätigt die Ratings der Berlin Hyp und belässt den Ausblick auf stabil.



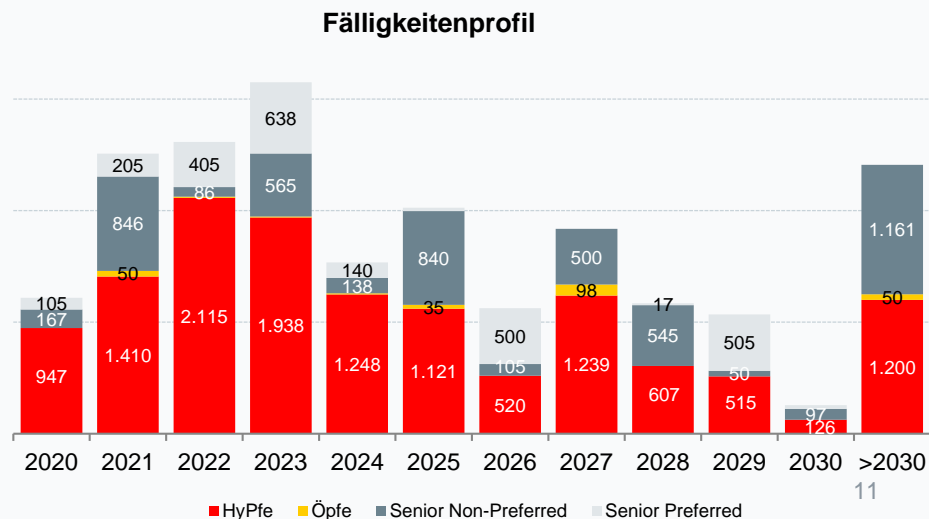
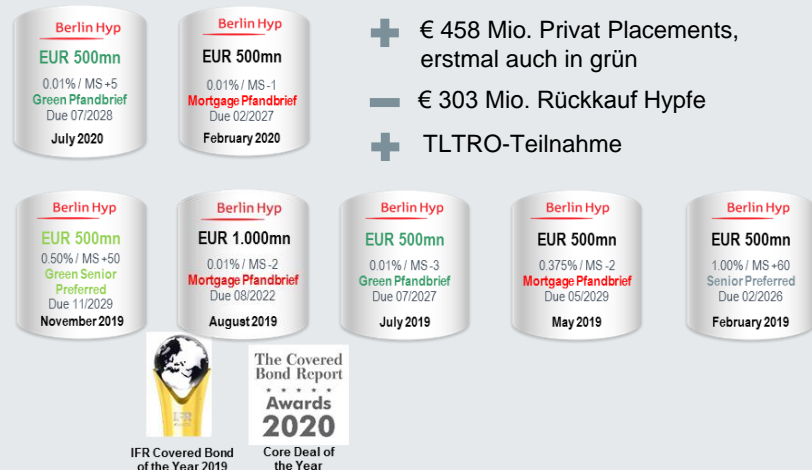
Funding & Spreadentwicklung



Spreads Berlin Hyp vs. Covered Bonds (bp/mid swaps); Quelle: LBBW Credit Research, iBoxx, 4. August 2020



I-Spreads Berlin Hyp vs. Comparables (bp); Quelle: Commerzbank, 3. August 2020





Neue Nachhaltigkeitsagenda

1. Commitment zum Pariser Klimaabkommen und zum Klimapfad der Bundesrepublik

- Nachhaltige Entwicklung auf ökologischer, ökonomischer und sozialer Ebene anhand der Ziele des Pariser Klimaabkommen und des Klimapfads der Bundesrepublik Deutschland
- **Ziel:** Klimaneutral bis 2050; u.a. Reduzierung der CO₂-Emissionen um 40% zwischen 2020 und 2030 (analog Klimapfad)

2.

1/3 Green Buildings im Finanzierungsportfolio bis 2025

- **Noch stärkere Berücksichtigung der Energieeffizienz** bei künftigen Kreditentscheidungen
- Bedeutung des grünen Neugeschäfts nimmt weiter zu
- **Ziel:** 1/3 aller Finanzierungen im Darlehensportfolio der Berlin Hyp grün bis 2025

3.

Portfolio-Transparenz bis 2023

- Systematische Ermittlung von Energiewerten, CO₂-Emissionen und Klimarisiken
- **Ausbau der Datengrundlage** auf Portfolioebene durch Einholung, Analyse und Erfassung der **Energieausweise für alle von uns finanzierten Investitionen**
- **Ziel:** Transparenz über das gesamte Portfolio erreichen

4.

Neues Nachhaltigkeitsprodukt: der Transformationskredit

- Incentivierung und Finanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen





Ausblick zweites Halbjahr 2020

Prognose 2020	ggü. Vorjahr
Neugeschäft	
Zinsüberschuss	
Risikovorsorge	
§340g Reserven	
Eigenkapitalrentabilität	

Funding

Hypotheken- pfandbriefe	
Senior Unsecured	Nach aktuellem Stand kein Bedarf in Benchmark-Size
Privat Placements	

Immobilienmarkt

- Für das anstehende Halbjahr wird insgesamt wegen der Corona-Pandemie mit einem deutlich abnehmenden Transaktionsvolumen gerechnet
- Assetklassen Hotel und Shopping weiter im Fokus
- Resilienz sowie struktureller Wandel im Büro- und Shoppingsegment als zentrale Themen
- Menschen legen Wert auf Austausch und Begegnung. Immobilien bieten diesen Raum. Virtuelle Wege bieten zunehmend Alternativen, sind jedoch kein Ersatz für den persönlichen Kontakt oder das „echte Erlebnis“



Ihre Ansprechpartner bei der Berlin Hyp



Bodo Winkler
Head of
Funding & Investor Relations

Tel.: +49 30 2599 9521
bodo.winkler@berlinhyp.de



Felix Zillmann
Funding & Investor Relations

Tel.: +49 30 2599 9529
felix.zillmann@berlinhyp.de

Weitere Informationen der Berlin Hyp finden Sie im Internet unter www.berlinhyp.de, u.a.:

- Geschäftsberichte
- Zwischenberichte
- **Green Bonds**
- Nachhaltigkeitsberichte
- Deckungsstockberichte gem. § 28 PfandBG/HTT
- Basisprospekt



Disclaimer

Diese Präsentation wurde von der Berlin Hyp AG (im Folgenden genannt: "Berlin Hyp") ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Sie ist nicht als Anlageberatung zu verstehen. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der vorherigen Zustimmung der Berlin Hyp. Die in dieser Präsentation dargelegten Fakten und Informationen entsprechen nach bestem Wissen dem Stand ihrer Erhebung und unterliegen Änderungen in der Zukunft. Weder die Berlin Hyp noch ihre Vorstandsmitglieder, leitenden Mitarbeiter, Angestellten, Berater oder andere Personen geben irgendeine Zusicherung oder Gewährleistung, und zwar weder explizit noch implizit, mit Bezug auf die Genauigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen. Jegliche Haftung seitens der Berlin Hyp, ihrer Vorstandsmitglieder, leitenden Mitarbeiter, Angestellten, Berater oder anderer Personen für Verluste, die gleich in welcher Weise direkt oder indirekt aus der Verwendung dieser Präsentation oder ihres Inhalts oder in anderer Weise im Zusammenhang hiermit entstehen, wird ausgeschlossen.

Es wurde jede angemessene Sorgfalt darauf verwendet sicherzustellen, dass die in dieser Präsentation dargelegten Fakten im Zeitpunkt ihrer Erhebung korrekt und die hierin enthaltenen Meinungen fair und angemessen sind. Das vorliegende Dokument enthält jedoch ausgewählte Informationen und ist lediglich als eine Einführung in und Übersicht über die geschäftlichen Aktivitäten der Berlin Hyp bestimmt. In diesem Dokument ausgedrückte Meinungen können sich jederzeit ändern und weder die Berlin Hyp noch irgendeine andere Person ist verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen zu berichtigen, zu aktualisieren bzw. auf dem neuesten Stand zu erhalten oder Sie hierüber zu informieren. Ein wesentlicher Anteil der in diesem Dokument enthaltenen Informationen, einschließlich Marktdaten und Informationen über Trends, basieren auf Schätzungen oder Erwartungen der Berlin Hyp und es gibt keine Garantie dafür, dass sich diese Schätzungen oder Erwartungen in der Zukunft als richtig erweisen werden.

Diese Präsentation kann zukunftsorientierte Aussagen enthalten, die unsere gegenwärtige Einschätzung im Hinblick auf künftige Entwicklungen wiedergeben. Diese Aussagen können durch Wörter wie "Erwartung" oder "Ziel" oder "Prognose" und ähnliche Ausdrücke oder durch ihren Kontext als solche identifiziert werden. Diese Aussagen werden auf der Grundlage aktuellen Wissens und aktueller Annahmen jeweils zum Zeitpunkt ihrer Erhebung gemacht. Sie bergen Risiken und Ungewissheiten unter Einschluss, ohne diesbezügliche Eingrenzung, von Veränderungen der Zinshöhen oder der Devisenkurse. Wenn sich diese Risiken verwirklichen bzw. wenn sich diese Ungewissheiten konkretisieren, oder wenn sich das Wissen oder die Annahmen, die unseren zukunftsbezogenen Aussagen zugrunde liegen, als unzutreffend erweisen, könnten die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse, die zukünftige Performance oder in der Zukunft eintretende Ereignisse von den in diesen Aussagen beschriebenen abweichen. Es besteht keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen zu aktualisieren bzw. Sie hierüber zu informieren.

Dieses Dokument ist kein Angebot für den Verkauf von Wertpapieren. Wertpapiere der Berlin Hyp dürfen in den Vereinigten Staaten nicht angeboten oder verkauft werden, da sie dort nicht registriert oder nicht von der Registrierungspflicht kraft des U.S. Securities Act von 1933 in seiner aktuellen Fassung befreit sind.