

Presseinformation

Hypo Real Estate Group steigert 2004 das Ergebnis kräftig und zahlt erstmals Dividende

- **Internationaler Immobilienfinanzierer hat strategische und wirtschaftliche Ziele voll erreicht und teilweise übertroffen**
- **Konzernergebnis vor Steuern plus 42 % auf 221 Mio. Euro**
- **Bereinigter Jahresüberschuss plus 45 % auf 168 Mio. Euro**
- **Hauptversammlung wird Dividende von 0,35 Euro je Aktie vorgeschlagen**
- **2005 sollen erstmals Konzernkapitalkosten verdient werden**

München, 15. März 2005: Die im MDAX notierte Hypo Real Estate Holding AG hat ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2004 verzeichnet, in dem die strategischen und wirtschaftlichen Ziele vollumfänglich erreicht und teilweise sogar übertroffen wurden. Das Neugeschäft (Immobilienfinanzierung) des Konzerns erreichte ein Volumen von insgesamt 12,6 Mrd. Euro. Der international agierende Finanzierer großvolumiger gewerblicher Immobilien konnte so das Konzernergebnis erheblich steigern und plant erstmals die Zahlung einer Dividende. Für das Jahr 2005 ist der Vorstand optimistisch, auf Basis einer weiteren kräftigen Ertragssteigerung wie angekündigt erstmals die Kapitalkosten des Konzerns zu verdienen.

Ergebnisentwicklung Konzern

- Das Konzernergebnis vor Steuern stieg 2004 von 156 Mio. Euro im Vorjahr um 42 % auf 221 Mio. Euro und lag damit am oberen Ende des prognostizierten Zielkorridors von 205 bis 225 Mio. Euro. Dies gelang trotz zusätzlicher Aufwendungen von 15 Mio. Euro aus Verkäufen von Immobilienfinanzierungsportfolien im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland.

- Der ausgewiesene Jahresüberschuss im Konzern beläuft sich auf 271 Mio. Euro (Vorjahr: 116 Mio. Euro) und entspricht einer Eigenkapitalrentabilität nach Steuern von 6,5%. Darin enthalten ist ein positiver Effekt aus latenten Steuern auf aktivierte Verlustvorträge in Höhe von 103 Mio. Euro, von denen 80 Mio. Euro aus der Hypo Real Estate Bank AG stammen. Bereinigt um diesen positiven Effekt erhöhte sich der Jahresüberschuss um 45 % auf 168 Mio. Euro.
- Die Eigenkapitalrentabilität nach Steuern – bereinigt um die latenten Steuern auf aktivierte Verlustvorträge – erreichte 4,0 % (Vorjahr: 2,8 %) und lag damit am oberen Ende des Zielkorridors von 3,5 bis 4 %.
- Die operativen Erträge des Konzerns (Summe aus Zinsüberschuss, Provisionsüberschuss, Handelsergebnis und Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen) beliefen sich im Jahr 2004 auf 788 Mio. Euro (Vorjahr: 738 Mio. Euro).
- Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge betrug 276 Mio. Euro (Vorjahr: 252 Mio. Euro) und lag damit am unteren Ende der Erwartungen. Sie wird - in diesem Jahr letztmalig - als Nettogröße nach Verrechnung des Risikoschirms der HVB AG zugunsten der Hypo Real Estate Bank AG in Höhe von 130 Mio. Euro ausgewiesen. Im Vorjahr konnte noch ein Risikoschirm in Höhe von 460 Mio. Euro verrechnet werden. Ohne Berücksichtigung des Risikoschirms reduzierte sich die Zuführung damit um 306 Mio. Euro.
- Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich um 21 % von 260 Mio. Euro auf 315 Mio. Euro. Der Anstieg resultierte in erster Linie aus den Kosten für die internationale Expansion – einschließlich des Basiseffekts aus dem Ende 2003 übernommenen US-Geschäft - und dem Ausbau des Bereichs „Capital Markets“.

4. Quartal 2004

- Im 4. Quartal 2004 konnte der Konzern das Ergebnis vor Steuern deutlich von zeitanteilig 39 Mio. Euro im Vorjahr (1/4 von 2003) auf

66 Mio. Euro steigern. Der bereinigte Quartalsüberschuss – ohne Berücksichtigung der latenten Steuern auf aktivierte Verlustvorträge – betrug 48 Mio. Euro nach zeitanteilig 29 Mio. Euro im Vorjahr.

- Die operativen Erträge beliefen sich von Oktober bis Dezember 2004 auf 187 Mio. Euro (¼ von 2003: 184 Mio. Euro). Darin ist auch die Belastung der Umstellung der Vereinnahmung eines Teils der Provisionseinnahmen der Hypo Real Estate Bank International verarbeitet.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung am 20. Mai 2005 vor, für das Geschäftsjahr 2004 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie zu zahlen. Damit kommen 47 Mio. Euro zur Ausschüttung; dies sind rund 28% des um die latenten Steuern auf aktivierte Verlustvorträge bereinigten Konzerngewinns. Der Vorstand bekräftigt das Ziel, auf mittlere Sicht die Ausschüttungsquote auf bis zu 50 % zu heben.

Bilanzentwicklung Konzern

- Die Bilanzsumme des Hypo Real Estate Konzerns per 31. Dezember 2004 lag mit 148,1 Mrd. Euro um 4,7 Mrd. Euro unter dem Niveau zum gleichen Stichtag 2003.
- Das Kreditvolumen sank um 14,6 Mrd. Euro auf 99,1 Mrd. Euro. Zuwächse der Kredite und Darlehen in den Geschäftsfeldern Hypo Real Estate International (+2,9 Mrd. Euro) und WürttHyp (+1,1 Mrd. Euro) stand ein Rückgang im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland von 14,2 Mrd. Euro in Folge des planmäßigen Abschmelzens des Inlandsportfolios und der Portfolioverkäufe gegenüber.
- Die Risikoaktiva reduzierten sich um 3,0 Mrd. Euro auf 51,0 Mrd. Euro. Sie liegen damit unterhalb des Planwertes, da das Inlandsportfolio und damit die Risikoaktiva im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland deutlich schneller als geplant abgebaut werden konnten.

- Mit einer Kernkapitalquote von 8,3 % (31. Dezember 2003: 7,6 %) und einer Eigenmittelquote von 11,7 % (31. Dezember 2003: 11,5 %) wies der Konzern zum Bilanzstichtag erneut eine sehr komfortable Kapitalausstattung aus.

Ausblick Gesamtjahr 2005

Für das Geschäftsjahr 2005 geht der Vorstand davon aus, dass die Hypo Real Estate Group einen Konzerngewinn vor Steuern in der Bandbreite von 400 bis 425 Mio. Euro erreichen kann. Damit würde der Konzern – wie bereits im September vergangenen Jahres angekündigt – 2005 erstmals seine Kapitalkosten (7,5 bis 8,0 % nach Steuern) verdienen.

Georg Funke, Vorstandsvorsitzender der Hypo Real Estate Holding AG:

„Die Hypo Real Estate Group ist in ihrem ersten vollen Geschäftsjahr nach der Abspaltung von der HypoVereinsbank weiter vorangekommen als zunächst geplant. Wir haben im Jahr 2004 bei allen wichtigen strategischen Aufgaben große Fortschritte gemacht, die Ertragslage im Rahmen unserer ehrgeizigen Planung deutlich verbessert und eine sehr positive Performance an der Börse gezeigt. Nach dem erfolgreichen Aufbau des internationalen Geschäfts und der vorzeitigen Beendigung der Restrukturierung in Deutschland hat für unser Unternehmen ein neuer Lebensabschnitt begonnen. Unsere wichtigsten Aufgaben für dieses Jahr lauten: weitere Expansion im Ausland, zügiger Aufbau des Neugeschäfts in Deutschland, Schärfung unseres Profils als lösungsorientierter Anbieter von Immobilien-Transaktionsbanking und stärkeres Zusammenspiel unserer drei Geschäftsfelder.“

Informationen zu den Geschäftsfeldern

Hypo Real Estate International

- Das Neugeschäftsvolumen im Immobilienfinanzierungsgeschäft von 9,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,7 Mrd. Euro) spiegelt die deutlich stärkere Vertriebskraft in allen etablierten Märkten und die Expansion in neue Märkte (u.a. Japan) wider.

- Das gute Neugeschäft und die seit Jahresbeginn in die Erfolgsrechnung einfließenden Erträge aus dem US-Immobilienfinanzierungsportfolio führten zum Anstieg der operativen Erträge von 193 Mio. Euro auf 362 Mio. Euro. Davon entfielen bereits 35 % (Vorjahr: 28 %) auf den Provisionsüberschuss, was den investmentbankähnlichen Charakter des Geschäftsmodells der Hypo Real Estate Group unterstreicht.
- Der Vorsteuergewinn stieg von 87 Mio. Euro auf 195 Mio. Euro und wurde damit mehr als verdoppelt.
- Das von der Hypo Real Estate Bank International Anfang 2004 aufgelegte Medium-Term-Note-(MTN)-Programm ist vom Kapitalmarkt sehr positiv aufgenommen worden. Insgesamt wurden 2004 im Rahmen dieses Programms Schuldverschreibungen in Höhe von 3,9 Mrd. Euro emittiert. Damit konnte die Refinanzierung an das stark wachsende Aktivgeschäft angepasst werden.

Württembergische Hypothekenbank

- Die Württembergische Hypothekenbank (WürttHyp) konnte 2004 mit 2,5 Mrd. Euro das höchste Neugeschäftsvolumen (Immobilienfinanzierung) ihrer Geschichte akquirieren (Vorjahr: 2,1 Mrd. Euro). Wie bereits in den Vorjahren wurde es fast ausschließlich in den europäischen Zielmärkten generiert. Der Auslandsanteil des Immobilienfinanzierungsportfolios betrug Ende 2004 nunmehr 62 % nach 55 % ein Jahr zuvor.
- Bei operativen Erträgen von 102 Mio. Euro, die leicht unter dem Vorjahresniveau lagen (104 Mio. Euro), weist die WürttHyp einen um 6 Mio. Euro auf 60 Mio. Euro gestiegenen Vorsteuergewinn aus und unterstrich damit erneut ihre solide Ertragskraft.

Hypo Real Estate Deutschland

- Im Mittelpunkt stand im Jahr 2004 der Verkauf eines Portfolios gesunder und problembehafteter Immobilienfinanzierungen mit einem Volumen von 3,6 Mrd. Euro an einen institutionellen Investor. Durch diese in der Branche wegweisende Transaktion – die größte dieser Art weltweit – konnte das Geschäftsfeld im Herbst die Restrukturierung früher als geplant abschließen und nach zweijähriger Abstinenz das Neugeschäft wieder aufnehmen. Auf diesen Erfolg konnte die Hypo Real Estate Bank AG aufbauen und im Oktober 2004 ein weiteres Portfolio über rund 394 Mio. Euro verkaufen.
- Die operativen Erträge gingen im vergangenen Jahr erwartungsgemäß als Folge dieser Verkäufe und des gezielten Abschmelzens nicht-profitablen oder nicht-strategischen Geschäfts deutlich zurück; sie sanken von 436 Mio. Euro auf 327 Mio. Euro.
- Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge betrug 220 Mio. Euro. Sie wird wie bereits erwähnt als Nettogröße nach Verrechnung des Risikoschirms der HVB AG zugunsten der Hypo Real Estate Bank AG in Höhe von 130 Mio. Euro ausgewiesen. Im Vorjahr, in dem sich die Risikoabschirmung noch auf 460 Mio. Euro belief, lag die Kreditrisikovorsorge bei 190 Mio. Euro. Ohne Berücksichtigung des Risikoschirms reduzierte sich die Zuführung im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland somit um 300 Mio. Euro.
- Der Vorsteuerverlust des Geschäftsfeldes lag mit 9 Mio. Euro (Vorjahr: 11 Mio. Euro) im Rahmen der Planungen. Darin enthalten sind zusätzliche Aufwendungen aus Portfolioverkäufen von 15 Mio. Euro.

Ansprechpartner für die Presse:

Oliver Gruß

Fon: +49 (0) 89 203007 781

Fax: +49 (0) 89 203007 772

E-Mail: oliver.gruss@hyporealestate.com

Hypo Real Estate Group (IFRS)

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

Erträge / Aufwendungen in Mio. €				
	2004	2003	Veränderung in Mio €	Veränderung in %
Zinsüberschuss	683	674	+9	+1,3
Kreditrisikovorsorge	276	252	+24	+9,5
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	407	422	-15	-3,6
Provisionsüberschuss	94	45	+49	>+100,0
Handelsergebnis	11	-	+11	>+100,0
Verwaltungsaufwand	315	260	+55	+21,2
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-	19	-19	-100,0
Operatives Ergebnis	197	226	-29	-12,8
Finanzanlageergebnis	47	-1	+48	>+100,0
Saldo übrige Erträge/ Aufwendungen	-23	-69	+46	+66,7
Ergebnis vor Steuern	221	156	+65	+41,7
Ertragsteuern	-50	40	-90	>-100,0
darunter:				
Latente Steuern auf aktivierte Verlustvorträge	-103	-	-103	>-100,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	271	116	+155	>+100,0
zuzurechnen:				
Anteilseignern (Konzerngewinn/-verlust)	270	115	+155	>+100,0
Minderheitsanteilen	1	1	-	-
	271	116	+155	>+100,0

Hypo Real Estate Group

Erfolgszahlen nach Geschäftsfeldern

Erträge / Aufwendungen in Mio. €					
	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsolidierung	HREG
Zinsüberschuss					
2004	224	108	354	-3	683
2003	137	110	420	7	674
Kreditrisikovorsorge					
2004	33	23	220	-	276
2003	37	25	190	-	252
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge					
2004	191	85	134	-3	407
2003	100	85	230	7	422
Provisionsüberschuss					
2004	126	-6	-25	-1	94
2003	55	-4	-6	-	45
Handelsergebnis					
2004	11	-	-	-	11
2003	-	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand					
2004	136	33	126	20	315
2003	64	31	152	13	260
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen					
2004	1	-	-2	1	-
2003	1	-2	22	-2	19
Operatives Ergebnis					
2004	193	46	-19	-23	197
2003	92	48	94	-8	226
Finanzanlageergebnis					
2004	3	14	31	-1	47
2003	-5	6	-2	-	-1
Saldo übrige Erträge/ Aufwendungen					
2004	-1	-	-21	-1	-23
2003	-	-	-103	34	-69
darunter: Restrukturierungs- aufwendungen					
2004	-	-	21	-	21
2003	-	-	86	-	86
Ergebnis vor Steuern					
2004	195	60	-9	-25	221
2003	87	54	-11	26	156
Ertragsteuern ¹⁾					
2004	47	1	1	4	53
2003	30	2	5	3	40
Jahresüberschuss/-fehlbetrag¹⁾					
2004	148	59	-10	-29	168
2003	57	52	-16	23	116

1) ohne Berücksichtigung der latenten Steuern auf aktivierte Verlustvorträge

Hypo Real Estate Group

Quartalsübersicht

Hypo Real Estate Group					
Erträge / Aufwendungen in Mio. €	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1/4 von 2003 ²⁾
Zinsüberschuss	166	180	161	176	168
Kreditrisikovorsorge	71	75	75	55	63
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	95	105	86	121	105
Provisionsüberschuss	24	25	35	10	11
Handelsergebnis	-	2	3	6	-
Verwaltungsaufwand	72	77	80	86	65
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1	1	3	-5	5
Operatives Ergebnis	48	56	47	46	56
Finanzanlageergebnis	11	4	-1	33	-
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-4	-1	-5	-13	-17
Ergebnis vor Steuern	55	59	41	66	39
Ertragsteuern ¹⁾	14	16	5	18	10
Jahresüberschuss/fehlbetrag¹⁾	41	43	36	48	29
Kennzahlen	31.3.2004	30.06.2004	30.09.2004	31.12.2004	31.12.2003
Kreditvolumen (in Mrd. €)	107,4	105,5	106,2	99,1	113,7
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	51,9	51,8	52,5	51,0	54,0
Kernkapitalquote nach BIZ ²⁾ (in %)	7,9	7,9	7,8	8,3	7,6

Hypo Real Estate International					
Erträge / Aufwendungen in Mio. €	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1/4 von 2003 ²⁾
Zinsüberschuss	50	61	53	60	34
Kreditrisikovorsorge	11	16	15	-9	9
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	39	45	38	69	25
Provisionsüberschuss	32	30	41	23	14
Handelsergebnis	-	2	3	6	-
Verwaltungsaufwand	26	32	38	40	16
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1	-	2	-2	-
Operatives Ergebnis	46	45	46	56	23
Finanzanlageergebnis	-	3	-2	2	-1
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-	-	-	-1	-
Ergebnis vor Steuern	46	48	44	57	22
Ertragsteuern ¹⁾	13	9	10	15	8
Jahresüberschuss/fehlbetrag¹⁾	33	39	34	42	14
Kennzahlen	31.3.2004	30.06.2004	30.09.2004	31.12.2004	31.12.2003
Kreditvolumen (in Mrd. €)	15,9	15,9	18,2	17,8	17,8
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	14,1	15,1	16,8	17,3	14,5
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	10,3	9,6	8,7	9,2	8,9

1) ohne Berücksichtigung der latenten Steuern auf aktivierte Verlustvorträge

2) Da die Hypo Real Estate Holding AG erst mit Eintragung ins Handelsregister am 29. September 2003 entstanden ist und eine Vielzahl von Umstrukturierungsmaßnahmen im Jahr 2003 erfolgt sind, werden zur besseren Vergleichbarkeit als Vorjahreswerte die zeitanteiligen Werte aus dem testierten Konzern-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 herangezogen.

Hypo Real Estate Group Quartalsübersicht ff.

Württembergische Hypothekbank					
Erträge / Aufwendungen in Mio. €	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1/4 von 2003 ²⁾
Zinsüberschuss	26	28	28	26	27
Kreditrisikovorsorge	5	4	5	9	6
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	21	24	23	17	21
Provisionsüberschuss	-4	-1	1	-2	-1
Handelsergebnis	-	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand	8	7	9	9	8
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-	-	1	-1	-
Operatives Ergebnis	9	16	16	5	12
Finanzanlageergebnis	7	-	-2	9	1
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-	-	-	-	-
Ergebnis vor Steuern	16	16	14	14	13
Ertragsteuern	-	-	-	1	-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	16	16	14	13	13
Kennzahlen	31.3.2004	30.06.2004	30.09.2004	31.12.2004	31.12.2003
Kreditvolumen (in Mrd. €)	19,1	19,0	19,5	20,5	19,5
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	8,8	9,2	9,4	10,1	9,4
Kernkapitalquote nach BIZ ¹⁾ (in %)	7,4	7,0	7,5	7,1	6,9

Hypo Real Estate Deutschland					
Erträge / Aufwendungen in Mio. €	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1/4 von 2003 ²⁾
Zinsüberschuss	91	91	82	90	105
Kreditrisikovorsorge	55	55	55	55	48
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge	36	36	27	35	57
Provisionsüberschuss	-4	-4	-7	-10	-2
Handelsergebnis	-	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand	33	34	28	31	38
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-	1	-	-3	6
Operatives Ergebnis	-1	-1	-8	-9	23
Finanzanlageergebnis	4	2	3	22	-
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-4	-1	-5	-11	-26
Ergebnis vor Steuern	-1	-	-10	2	-3
Ertragsteuern ¹⁾	-	6	-7	2	1
Jahresüberschuss/-fehlbetrag¹⁾	-1	-6	-3	-	-4
Kennzahlen	31.3.2004	30.06.2004	30.09.2004	31.12.2004	31.12.2003
Kreditvolumen (in Mrd. €)	73,5	71,5	69,2	62,2	76,5
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	29,3	27,8	26,9	24,2	30,6
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,2	7,6	7,7	8,4	7,4

1) ohne Berücksichtigung der latenten Steuern auf aktivierte Verlustvorräte

2) Da die Hypo Real Estate Holding AG erst mit Eintragung ins Handelsregister am 29. September 2003 entstanden ist und eine Vielzahl von Umstrukturierungsmaßnahmen im Jahr 2003 erfolgt sind, werden zur besseren Vergleichbarkeit als Vorjahreswerte die zeitanteiligen Werte aus dem testierten Konzern-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 herangezogen.

Hypo Real Estate Group Kennziffern nach Geschäftsfeldern

in %	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
Cost-Income-Ratio (auf der Basis der operativen Erträge)				
2004	37,6	32,4	38,5	40,0
2003	33,2	29,8	34,9	35,2
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern ¹⁾				
2004	10,1	9,0	-0,5	4,0
2003	4,3	8,2	-0,7	2,8

1) ohne Berücksichtigung der latenten Steuern auf aktivierte Verlustvorträge

Bestandszahlen

Bilanzsumme (in Mio. €)	HREG
31.12.2004	148.128
31.12.2003	152.877

Kreditvolumen (in Mio. €)	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsolidierung	HREG
31.12.2004	17.811	20.518	62.197	-1.414	99.112
31.12.2003	17.777	19.460	76.489	-	113.726

Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen nach BIZ	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)				
31.12.2004	17,3	10,1	24,2	51,0
31.12.2003	14,5	9,4	30,6	54,0
Kernkapitalquote nach BIZ ¹⁾ (in %)				
31.12.2004	9,2	7,1	8,4	8,3
31.12.2003	8,9	6,9	7,4	7,6

1) nach festgestellten Jahresabschlüssen

Hinweis für die Redaktionen:

Der Geschäftsbericht 2004 der Hypo Real Estate Group ist heute ab ca. 7.00 Uhr im Internet auf der Website www.hyporealestate.com verfügbar.

Die Bilanzpressekonferenz der Hypo Real Estate Group findet heute, 10 Uhr, in den Räumen der Hypo Real Estate Holding AG, Unsöldstraße 2, 80538 München, statt.