

Presseinformation

Hypo Real Estate Group nach drei Quartalen mit unverändert positivem Ergebnistrend

- **Immobilienfinanzierer weist für erste neun Monate 2004 Konzerngewinn vor Steuern von 155 Mio. Euro aus**
- **Operative Geschäftsentwicklung voll im Plan**
- **Wegweisender Portfolioverkauf und vorzeitiger Abschluss der Restrukturierung in Deutschland markieren Highlights**
- **Ausblick für Gesamtjahr 2004 bekräftigt**

München, 10. November 2004: Der Konzern der im MDax notierten Hypo Real Estate Holding AG hat in den ersten neun Monaten eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung verzeichnet und erhebliche strategische Fortschritte erreicht. Die operative Ergebnisentwicklung bewegt sich voll innerhalb der anspruchsvollen Planung. Für das Gesamtjahr bestätigt der Vorstand die bisherigen Prognosen.

Ergebnisentwicklung Konzern

Der international agierende Finanzierer gewerblicher Immobilien weist für den Zeitraum Januar bis September ein Konzernergebnis vor Steuern von 155 Mio. Euro aus. Dies ist ein Anstieg von 33 % gegenüber dem zeitanteiligen Wert des Vorjahres (117 Mio. Euro). Bereinigt um einen im Vorjahr angefallenen Sonderertrag („lucky buy“) aus dem Kauf von Minderheitenanteilen an der früheren WestHyp errechnet sich eine Steigerung von 70 %. Das Konzernergebnis nach Steuern der ersten neun Monate erhöhte sich von zeitanteilig 87 Mio. Euro im Vorjahr um 38 % auf 120 Mio. Euro. Die Eigenkapitalrentabilität nach Steuern stieg von 2,8 % auf 3,9 %. Nach Fremddanteilen (minus 1 Mio. Euro) ergibt sich ein Konzerngewinn von 119 Mio. Euro (3/4 von 2003: 86 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie für den Zeitraum Januar bis September beläuft sich auf 0,89 Euro (3/4 von 2003: 0,64 Euro).

Die gesamten operativen Erträge im Konzern entwickelten sich in den ersten neun Monaten mit 601 Mio. Euro erwartungsgemäß. Gegenüber dem zeitanteiligen Vorjahreswert (554 Mio. Euro) beträgt die Steigerung 8 %. Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge beläuft sich auf 221 Mio. Euro. Sie wird als Nettogröße nach Verrechnung des zeitanteiligen Risikoschirms der HVB AG zugunsten der Hypo Real Estate Bank AG in Höhe von 97,5 Mio. Euro (2004: 130 Mio. Euro) ausgewiesen und ist damit um 32 Mio. Euro höher als im zeitanteiligen Vorjahr (189 Mio. Euro), in dem noch ein Risikoschirm von 345 Mio. Euro verrechnet werden konnte. Ohne Berücksichtigung des Risikoschirms reduzierte sich die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge um rund 216 Mio. Euro. Der Verwaltungsaufwand stieg um 17 % von 195 Mio. Euro auf 229 Mio. Euro, in erster Linie als Folge des Ausbaus der internationalen Aktivitäten.

Separat für das dritte Quartal 2004 weist die Hypo Real Estate Group einen Vorsteuergewinn im Konzern von 41 Mio. Euro aus (1/4 von 2003: 39 Mio. Euro). Darin eingerechnet ist bereits ein Teil der angekündigten Sonderaufwendungen von insgesamt bis zu 20 Mio. Euro, die aus dem im September vereinbarten Verkauf eines Portfolios deutscher Immobilienfinanzierungen im Volumen von 3,6 Mrd. Euro bei der Hypo Real Estate Bank AG resultieren. Nach Steuern weist der Konzern einen Quartalsgewinn von 36 Mio. Euro aus, ein Zuwachs von 24 % gegenüber dem zeitanteiligen Wert des Jahres 2003 (29 Mio. Euro).

Bilanzentwicklung Konzern

Die Konzern-Bilanzsumme der Hypo Real Estate Group belief sich per 30. September 2004 auf 151,4 Mrd. Euro und lag damit leicht unter dem Niveau zum 31. Dezember 2003 (152,9 Mrd. Euro). Der nicht zum Kerngeschäft zählende Kommunaldarlehensbestand konnte in diesem Zeitraum um 4,5 Mrd. Euro abgebaut werden, während der Bestand an Immobilienfinanzierungen um 1,8 Mrd. Euro stieg. Das Kreditvolumen ging um 7,5 Mrd. Euro oder 7 % auf 106,2 Mrd. Euro zurück. Bilanzuell noch

nicht berücksichtigt ist dabei der im September angekündigte Portfolioverkauf der Hypo Real Estate Bank AG.

Die Kernkapitalquote per 30. September 2004 belief sich auf 7,8 % nach 7,6 % per 31. Dezember 2003. Die Eigenmittelquote lag mit 11,3 % leicht unter dem Niveau zum Jahresende 2003 (11,5%).

Ausblick Gesamtjahr 2004

Trotz der Sonderaufwendungen für den Portfolioverkauf vom September bestätigt der Vorstand für das Gesamtjahr 2004 für den Konzern die bisherigen Prognosen im vollen Umfang: Der Konzerngewinn vor Steuern soll sich in einer Spanne von 205 bis 225 Mio. Euro bewegen (2003: 156 Mio. Euro), verbunden mit einer Eigenkapitalrentabilität nach Steuern von 3,5 bis 4 % (2003: 2,8 %).

Georg Funke, Vorstandsvorsitzender der Hypo Real Estate Holding AG:

„Das Highlight der vergangenen Monate war zweifellos der Verkauf des 3,6 Mrd. Euro schweren Immobilienfinanzierungsportfolios im September. Diese für unsere Branche wegweisende Transaktion ermöglicht nicht nur den vorzeitigen Abschluss der Restrukturierung des Geschäftsfeldes Deutschland, verbunden mit der Wiederaufnahme von Neugeschäft im Inland. Sie führt dazu, dass wir unsere Renditeziele im Konzern deutlich schneller erreichen können als wir beim Start der Hypo Real Estate Group vor einem Jahr geplant haben. Für unseren Konzern hat somit im dritten Quartal eine neue Zeitrechnung begonnen.“

Informationen zu den Geschäftsfeldern

Hypo Real Estate International

Das Geschäftsfeld Hypo Real Estate International konnte von Januar bis September den Vorsteuergewinn von zeitanteilig 65 Mio. Euro im Vorjahr auf 138 Mio. Euro mehr als verdoppeln. Das Immobilien-Neugeschäft des Geschäftsfeldes erreichte rund 6,1 Mrd. Euro per 30. September 2004. Hauptfaktoren der positiven Ertragsentwicklung waren die Ergebnisbeiträge

des Ende 2003 akquirierten US-Immobilienfinanzierungsportfolios und das gute Neugeschäft. Die operativen Erträge wuchsen in den ersten neun Monaten von zeitanteilig 145 Mio. Euro im Vorjahr um 90 % auf 275 Mio. Euro. Erfreulich ist, dass sich der Anteil des Provisionsüberschusses von 28 % auf 37 % erhöht hat. Einzelwertberichtigungen fielen auch im dritten Quartal nicht an. Zum 30. September 2004 wurde eine portfoliobasierte Wertberichtigung in Höhe von 42 Mio. Euro berücksichtigt.

Württembergische Hypothekenbank

Das Geschäftsfeld Württembergische Hypothekenbank konnte den Vorsteuerertrag der ersten neun Monate bei einer gewohnt soliden operativen Entwicklung von 41 Mio. Euro im zeitanteiligen Vorjahr um 12 % auf 46 Mio. Euro erhöhen. Die operativen Erträge lagen mit 79 Mio. Euro leicht über dem zeitanteiligen Vorjahreswert (78 Mio. Euro); die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge in Höhe von 14 Mio. Euro ist um 5 Mio. Euro niedriger als im zeitanteiligen Vorjahr.

Hypo Real Estate Deutschland

Die Hypo Real Estate Bank AG hat am 16. September 2004 ein deutsches Immobilienfinanzierungsportfolio mit rund 4.200 Darlehen im Gesamtvolumen von 3,6 Mrd. Euro an die Investmentgesellschaft Lone Star verkauft. Es umfasst sowohl gesunde Finanzierungen, die ordnungsgemäß bedient wurden, die aber zu einem großen Teil unter Beobachtung standen („sog. Watchlist“), als auch problembehaftete Kredite (sub-performing loans) und leistungsgestörte Finanzierungen (non-performing loans). Der Verkauf ist nach Kenntnis der Hypo Real Estate Group die weltweit größte jemals durchgeführte Transaktion dieser Art.

Das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland konnte durch den Portfolioverkauf die Restrukturierung früher als geplant abschließen und das Neugeschäft wieder aufnehmen. Dabei fungiert die Hypo Real Estate Bank AG innerhalb der Hypo Real Estate Group als Kompetenzzentrum für den deutschen Markt.

Das Geschäftsfeld weist einen Vorsteuerverlust von 11 Mio. Euro aus, der jedoch fast ausschließlich auf die Berücksichtigung eines Teils der Sonderaufwendungen im Zusammenhang mit dem Portfolioverkauf im September zurückzuführen ist. Das Ergebnis nach Steuern beträgt für die ersten neun Monate minus 10 Mio. Euro (3/4 von 2003: minus 12 Mio. Euro). Die operativen Erträge beliefen sich von Januar bis September auf 250 Mio. Euro. Der Rückgang gegenüber dem zeitanteiligen Vorjahreswert (327 Mio. Euro) ist Folge des gezielten Abschmelzens von nicht ausreichend profitablen oder nicht-strategischen Finanzierungen. Im Vorjahreswert war zudem die Dividende der FGH Bank (zeitanteilig rund 25 Mio. Euro), die die Gruppe im Oktober 2003 verkauft hatte, enthalten. Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge (nach Verrechnung des HVB-Risikoschirms) erhöhte sich um 23 Mio. Euro auf 165 Mio. Euro. Ohne Berücksichtigung der Risikoabschirmung, die die HVB AG letztmalig für das Jahr 2004 gewährt, konnte die Risikovorsorge des Geschäftsfeldes im Vergleich zum zeitanteiligen Vorjahr um rund 225 Mio. Euro reduziert werden.

Ansprechpartner für die Presse:

Oliver Grub

Fon: +49 (0)89 203007 781

Fax: +49 (0)89 203007 772

E-Mail: oliver.gruss@hyporealestate.com

Hypo Real Estate Group ⁽¹⁾

Erfolgszahlen(IFRS)

in Mio. €	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsolidierung	HREG
Zinsüberschuss					
1.1.-30.9.2004	164	82	264	-3	507
3/4 von 2003	103	83	315	5	506
Kreditrisikovorsorge					
1.1.-30.9.2004	42	14	165	-	221
3/4 von 2003	28	19	142	-	189
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge					
1.1.-30.9.2004	122	68	99	-3	286
3/4 von 2003	75	64	173	5	317
Provisionsüberschuss					
1.1.-30.9.2004	103	-4	-15	-	84
3/4 von 2003	41	-3	-4	-	34
Handelsergebnis					
1.1.-30.9.2004	5	-	-	-	5
3/4 von 2003	-	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand					
1.1.-30.9.2004	96	24	95	14	229
3/4 von 2003	48	23	114	10	195
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen					
1.1.-30.9.2004	3	1	1	-	5
3/4 von 2003	1	-2	16	-1	14
Betriebsergebnis					
1.1.-30.9.2004	137	41	-10	-17	151
3/4 von 2003	69	36	71	-6	170
Finanzanlageergebnis					
1.1.-30.9.2004	1	5	9	-1	14
3/4 von 2003	-4	5	-2	-	-1
Saldo übrige Erträge/ Aufwendungen					
1.1.-30.9.2004	-	-	-10	-	-10
3/4 von 2003	-	-	-77	25	-52
darunter:					
Restrukturierungs- Aufwendungen					
1.1.-30.9.2004	-	-	10	-	10
3/4 von 2003	-	-	65	-	65
darunter:					
Zuführungen zu Restrukturierungsrück- stellungen					
1.1.-30.9.2004	-	-	5	-	5
3/4 von 2003	-	-	25	-	25
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern					
1.1.-30.9.2004	138	46	-11	-18	155
3/4 von 2003	65	41	-8	19	117
Ertragsteuern					
1.1.-30.9.2004	32	-	-1	4	35
3/4 von 2003	22	2	4	2	30
Ergebnis nach Steuern					
1.1.-30.9.2004	106	46	-10	-22	120
3/4 von 2003	43	39	-12	17	87
Fremdanteile am Ergebnis					
1.1.-30.9.2004					-1
3/4 von 2003					-1

Konzerngewinn					
1.1.-30.9.2004					119
3/4 von 2003					86

Kennziffern

in %	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
Cost-Income-Ratio (auf der Basis der operativen Erträge)				
1.1.-30.9.2004	34,9	30,4	38,0	38,1
2003	33,2	29,8	34,9	35,2
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern				
1.1.-30.9.2004	9,8	9,5	-0,6	3,9
2003	4,3	8,2	-0,7	2,8

Bestandszahlen

Bilanzsumme (in Mio. €)	HREG
30.9.2004	151.428
31.12.2003	152.877

Kreditvolumen (in Mio. €)	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsolidierung	HREG
30.9.2004	18.207	19.528	69.216	-767	106.184
31.12.2003	17.777	19.460	76.489	-	113.726

Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen nach BIZ	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)				
30.9.2004	16,8	9,4	26,9	52,5
31.12.2003	14,5	9,4	30,6	54,0
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)				
30.9.2004	8,7	7,5	7,7	7,8
31.12.2003 ⁽²⁾	8,9	6,9	7,4	7,6

⁽¹⁾ 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, wurden in diesem Zwischenbericht zur besseren Vergleichbarkeit als Vorjahreswerte die zeitanteiligen Werte aus dem testierten Konzern-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 herangezogen.

⁽²⁾ nach festgestellten Jahresabschlüssen

Quartalsvergleich

Hypo Real Estate Group	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal
Erfolgszahlen (in Mio. €)			
Operative Erträge	191	208	202
Kreditrisikovorsorge	71	75	75
Verwaltungsaufwand	72	77	80
Finanzanlageergebnis	11	4	-1
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-4	-1	-5
Ergebnis vor Steuern	55	59	41
Ergebnis nach Steuern	41	43	36
Kennzahlen			
Kreditvolumen (in Mrd. €)	107,4	105,5	106,2
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	51,9	51,8	52,5
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,9	7,9	7,8

Weitere Informationen:

Der Zwischenbericht zum 30.9.2004 der Hypo Real Estate Group ist heute ab ca. 8.30 Uhr im Internet auf der Website www.hyporealestate.com verfügbar.

Hinweis für die Redaktionen:

Anbei teilen wir Ihnen unseren Finanzkalender für das Jahr 2005 mit.

Termine 2005	
15. März 2005	Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2004; Bilanzpressekonferenz
11. Mai 2005	Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten Quartals 2005
20. Mai 2005	Jahreshauptversammlung
10. August 2005	Veröffentlichung der Ergebnisse des zweiten Quartals 2005
10. November 2005	Veröffentlichung der Ergebnisse des dritten Quartals 2005