

Q3

Zwischenbericht zum 30. September 2004

## FINANCIAL HIGHLIGHTS

<b>Erfolgszahlen</b>		<b>1.1. – 30.9.2004</b>	<b>¾ von 2003</b>
Ergebnis vor Steuern	Mio. €	155	117
Konzerngewinn	Mio. €	119	86
Ergebnis je Aktie	€	0,89	0,64
<b>Kennziffern</b>		<b>1.1. – 30.9.2004</b>	<b>2003</b>
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern <sup>1)</sup>	%	3,9	2,8
Cost-Income-Ratio (gemessen an den operativen Erträgen)	%	38,1	35,2
<b>Bestandszahlen</b>		<b>30.9.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Bilanzsumme	Mrd. €	151,4	152,9
Bilanzielles Eigenkapital (ohne Neubewertungsrücklage)	Mrd. €	4,3	4,2
<b>Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen nach BIZ</b>		<b>30.9.2004</b>	<b>31.12.2003<sup>2)</sup></b>
Kernkapital	Mrd. €	4,1	4,1
Eigenmittel	Mrd. €	6,0	6,2
Risikoaktiva	Mrd. €	52,5	54,0
Kernkapitalquote	%	7,8	7,6
Eigenmittelquote	%	11,3	11,5
<b>Personal</b>		<b>30.9.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Mitarbeiter		1.417	1.461
<b>Portfoliozahlen</b>		<b>30.9.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Volumen internationale Immobilienfinanzierungen	Mrd. €	26,0	24,2
Volumen deutsche Immobilienfinanzierungen	Mrd. €	37,8	39,4
Volumen Staatsfinanzierungen	Mrd. €	69,3	73,9

1) Auf das Jahr hochgerechnet.

2) Nach festgestellten Jahresabschlüssen.

## RATINGS

per 18. Oktober 2004

<b>Hypo Real Estate Bank International puc</b>	<b>Moody's</b>	<b>S&amp;P</b>	<b>Fitch Ratings</b>
Langfristig/Kurzfristig/Ausblick	A3/P-2/positive	A-/A-2/stable	–
<b>Württembergische Hypothekenbank AG</b>	<b>Moody's</b>	<b>S&amp;P</b>	<b>Fitch Ratings</b>
Langfristig/Kurzfristig/Ausblick	A3 <sup>1)</sup> /P-2 <sup>1)</sup> /positive	A-/A-2/stable	–
<b>Hypo Real Estate Bank AG</b>	<b>Moody's</b>	<b>S&amp;P</b>	<b>Fitch Ratings</b>
Langfristig/Kurzfristig/Ausblick	Baa1/P-2 <sup>2)</sup> /positive	BBB/A-3/stable	BBB/F-3/positive

1) Unter Beobachtung für eine mögliche Anhebung.

2) Ausblick stable (abweichend vom allgemeinen Ausblick).

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

<b>02</b>	<b>Vorwort des Vorstandsvorsitzenden</b>
<b>05</b>	<b>Die Aktie</b>
<b>07</b>	<b>Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern</b>
07	Hypo Real Estate International
10	Württembergische Hypothekenbank
13	Hypo Real Estate Deutschland
<b>17</b>	<b>Geschäftsentwicklung im Konzern</b>
17	Erfolgsentwicklung
18	Bilanzentwicklung
19	Ereignisse nach dem 30. September 2004
19	Ergebnisausblick
<b>20</b>	<b>Ergebnisse</b>
20	Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2004
21	Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Juli bis 30. September 2004
22	Bilanz zum 30. September 2004
23	Entwicklung des Eigenkapitals
23	Kapitalflussrechnung
<b>24</b>	<b>Erläuterungen (Notes)</b>
24	IFRS-Grundlagen
24	Ergänzung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
24	Konsolidierungskreis
25	Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung
33	Angaben zur Bilanz
35	Sonstige Angaben
35	Bericht des Vorsitzenden des Aufsichtsrats
<b>36</b>	<b>Quartalsübersicht</b>
<b>38</b>	<b>Adressen und Ansprechpartner</b>

## Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

für die Hypo Real Estate Group hat im dritten Quartal dieses Jahres eine neue Zeitrechnung begonnen. Durch den Mitte September vereinbarten Verkauf eines 3,6 Mrd. € großen Portfolios deutscher Immobilienfinanzierungen an einen institutionellen Investor konnten wir die Restrukturierung des Geschäftsfeldes Hypo Real Estate Deutschland deutlich früher als geplant abschließen. Zugleich hat die Hypo Real Estate Bank AG das Neugeschäft in Deutschland, auf das rund zwei Jahre lang bewusst verzichtet worden war, wieder aufgenommen. Dies sind Meilensteine, die die positive Geschäftsentwicklung unseres Konzerns in den kommenden Jahren noch einmal deutlich verstärken werden.

Der Portfolioverkauf ist nach unserer Kenntnis die größte Transaktion dieser Art, die jemals weltweit durchgeführt wurde. Sie hat damit in unserer Branche Maßstäbe gesetzt, und zwar nicht nur hinsichtlich Größe, sondern auch hinsichtlich Qualität und Geschwindigkeit: Von der Aufnahme der Gespräche mit potenziellen Investoren bis zum Abschluss der hochkomplexen Verkaufsvereinbarung, die 4.200 Darlehen umfasst, vergingen nur knapp neun Monate. Der Kapitalmarkt hat die Transaktion positiv gewürdigt, wie die Entwicklung der Aktie der Hypo Real Estate Holding AG und die Verbesserungen der Ausblicke für unsere Gruppengesellschaften durch führende Rating-Agenturen beweisen.

Von dem verkauften Gesamtvolumen von 3,6 Mrd. € entfallen etwa 18 % auf so genannte performing loans, also gesunde Kredite, bei denen die Kunden ihren Zins- und Tilgungsverpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen sind. Dass wir uns außer von problembehafteten Ausleihungen auch von diesen Kunden getrennt haben, entspricht der Strategie des Geschäftsfeldes Hypo Real Estate Deutschland, sukzessive auch Finanzierungen abzuschmelzen, die nicht den hohen Risiko- und Renditeanforderungen unserer Gruppe entsprechen oder die wir nicht als strategisch erachten.

Durch den Portfolioverkauf, der bis Ende dieses Jahres vollzogen werden soll, verfügen wir mit einem Schlag über eine der besten Portfolioqualitäten unter den Immobilienfinanzierern in Deutschland. Durch die Transaktion wird das Volumen leistungsgestörter Finanzierungen (non-performing loans) um fast 75 % reduziert. Nur rund 2 % des verbleibenden Portfolios gehören nun noch in diese Kategorie. Ungeachtet des Abschlusses der Restrukturierung ist die Optimierung des deutschen Finanzierungsportfolios eine bleibende Aufgabe. Dass wir diese ernst nehmen, zeigt der weitere Verkauf von gesunden und leistungsgestörten Krediten im Gesamtvolumen von knapp 400 Mio. €, den die Hypo Real Estate Bank AG im Oktober vereinbart hat.

Die Hypo Real Estate Bank AG wird künftig innerhalb unserer Gruppe die Funktion des Kompetenzzentrums für Deutschland übernehmen und dabei die erprobten und erfolgreichen Geschäftsmodelle der Hypo Real Estate International und der Württembergischen Hypothekbank miteinander verbinden. Wir werden uns in Deutschland auf professionelle gewerbliche Immobilientransaktionen in ausgewählten Regionen konzentrieren und unsere Produktpalette um Kapitalmarktprodukte und um das Immobilien-Investmentbanking erweitern.

Der vorzeitige Abschluss der Restrukturierung des Deutschland-Geschäfts und der Start des Neugeschäfts werden schon im kommenden Jahr erheblich positiven Einfluss auf die Ergebnis- und Renditeentwicklung des Geschäftsfeldes Hypo Real Estate Deutschland und damit auch auf die Hypo Real Estate Group insgesamt haben. Wir gehen derzeit davon aus, dass wir im Gesamtkonzern bereits 2005 erstmals unsere Kapitalkosten verdienen werden, die durch den Portfolioverkauf auf 7,5 bis 8 % nach Steuern gesunken sind. Damit würden wir dieses wichtige Ziel zwei Jahre früher erreichen, als wir ursprünglich geplant hatten. Unser Ziel für 2007 ist eine Eigenkapitalrendite nach Steuern von 10 bis 11 %. Als Folge dieser Entwicklungen wollen wir Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, künftig nicht nur durch Wertsteigerungen der Aktie, sondern auch durch angemessene Ausschüttungen am Unternehmenserfolg teilhaben lassen. Bereits für das Jahr 2004 hält der Vorstand eine Dividendenzahlung für denkbar.

Nach den ersten neun Monaten des Jahres 2004 befindet sich die Geschäftsentwicklung der Hypo Real Estate Group weiterhin im Rahmen der Planung. Der Vorsteuergewinn im Konzern beläuft sich auf 155 Mio. €, das ist ein Zuwachs von 33 % gegenüber dem zeitanteiligen Vorjahreswert. Bereinigt um den im Vorjahr angefallenen Sonderertrag („lucky-buy“) aus dem Kauf von Minderheitenanteilen an der früheren WestHyp, beläuft sich die Ergebnissteigerung im Konzern auf 70 %. Dies wurde möglich trotz geringerer Risikoabschirmung durch die HVB AG.

Das Geschäftsfeld Hypo Real Estate International hat den Gewinn vor Steuern in den ersten neun Monaten im Vergleich zum zeitanteiligen Vorjahr auf 138 Mio. € mehr als verdoppelt. Motoren dieser positiven Entwicklung sind unverändert das anziehende Neugeschäft und die einfließenden Ergebnisbeiträge aus dem Ende 2003 übernommenen US-Immobilienfinanzierungs-Portfolio. Das Immobilienfinanzierungs-Neugeschäft hat im dritten Quartal rund 2,4 Mrd. € und kumuliert für die ersten drei Quartale rund 6,1 Mrd. € erreicht. Wir sind auf gutem Wege, beim Neugeschäft unser Jahresziel zu erreichen.

Die Hypo Real Estate Bank International hat im dritten Quartal ihre zweite Benchmark-Anleihe mit einem Volumen von 1,25 Mrd. € gegeben. Die Nachfrage der Investoren war so stark, dass die Bücher vorzeitig geschlossen werden konnten. Die

positive Resonanz des Kapitalmarktes sehen wir als großen Vertrauensbeweis in das Geschäftsmodell der Hypo Real Estate Bank International. Insgesamt wurden im Rahmen des laufenden, 10 Mrd. € schweren Medium-Term-Note-Programms bis zum 30. September 2004 Anleihen von rund 3,5 Mrd. € platziert. Damit hielt die Refinanzierungsseite mit der Ausweitung unseres Aktivgeschäftes Schritt.

Das Geschäftsfeld Württembergische Hypothekenbank hat auch im dritten Quartal seine solide Ertragskraft unter Beweis gestellt und die ersten neun Monate mit einem Ergebnis vor Steuern von 46 Mio. € abgeschlossen, das 12 % über dem zeitanteiligen Vorjahreswert lag.

Das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland weist für den Zeitraum Januar bis September 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. Diese Sonderaufwendungen können sich, wie bereits kommuniziert, im Jahr 2004 insgesamt auf bis zu 20 Mio. € belaufen. Die Entwicklung der operativen Erträge und der Risikovorsorge des Geschäftsfeldes ist erwartungsgemäß und spiegelt das sukzessive Abschmelzen des Kreditportfolios wider.

Mit Blick auf das Gesamtjahr 2004 bewegt sich der Hypo Real Estate Konzern trotz des Mehraufwands für den Portfolioverkauf im Zielkorridor für das Vorsteuerergebnis. Wir rechnen unverändert mit einem Gewinn vor Steuern in der Spanne von 205 bis 225 Mio. € und mit einem Anstieg der Eigenkapitalrendite nach Steuern auf 3,5 bis 4,0 %.

Am 29. September 2004 hat die Hypo Real Estate Group ihr erstes Lebensjahr vollendet. Gegründet mit der Abspaltung der gewerblichen Immobilienfinanzierungsaktivitäten der HVB Group, war seinerzeit ein neuer Konzern entstanden, der sich mit einem Schlag in der Selbstständigkeit bewähren musste – und bewährt hat!

Wir haben in den ersten zwölf Monaten ein gutes Stück des Weges zu unseren mittelfristigen strategischen Zielen zurückgelegt. Die Wiederaufnahme des Neugeschäfts in Deutschland, der weitere Ausbau unserer internationalen Aktivitäten und die Schärfung unseres Profils auf der Refinanzierungsseite sind Herausforderungen, die wir mit unverändert großem Engagement angehen werden. Wir freuen uns, wenn Sie uns dabei weiterhin Ihr Vertrauen schenken.

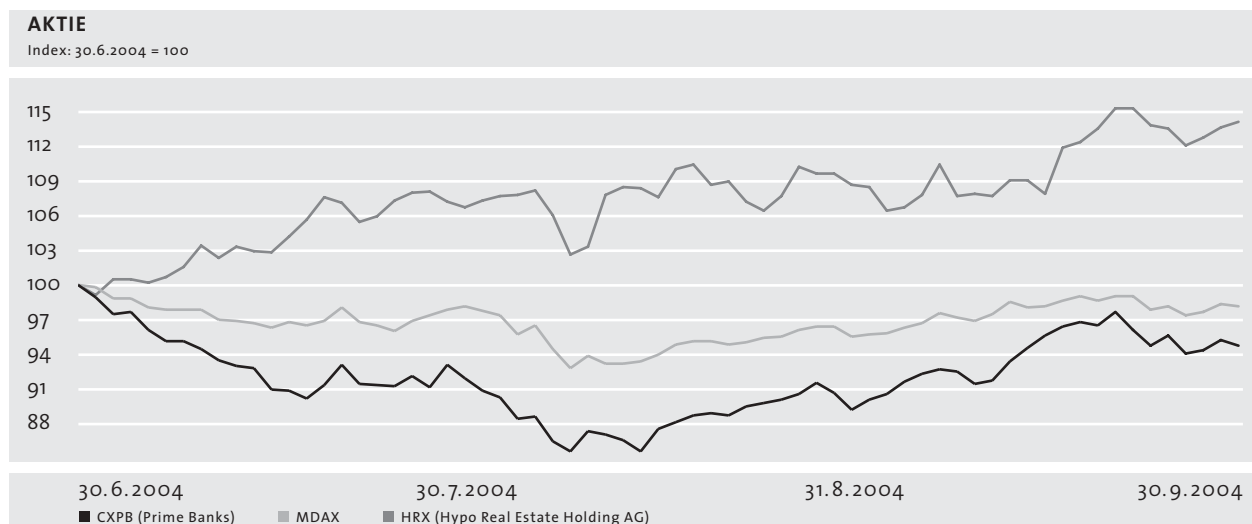
Mit freundlichen Grüßen



Georg Funke  
Vorsitzender des Vorstands

Die seit Anfang des Jahres andauernde Phase der Konsolidierung der Aktienmärkte fand auch im Verlauf des dritten Quartals insbesondere im Zusammenhang mit den anhaltend hohen Rohölpreisen und der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung ihre Fortführung. Von Juli bis September wiesen die internationalen

Vergleichsindizes Dow Jones Industrial und Euro STOXX 50 einen Rückgang um 3,4 % bzw. 0,7 % auf. Nicht besser schnitten die deutschen Indizes DAX und MDAX mit einem Minus von 3,9 % beziehungsweise 1,9% ab. Der für die Aktie wichtige Vergleichsindex Prime Banks verbuchte einen noch deutlicheren Rückgang um 5,4 %.



Die Hypo Real Estate Aktie konnte sich auch in diesem Marktumfeld weiterhin deutlich besser entwickeln als der Gesamtmarkt. Mit einem Wertzuwachs von 14,5 % schnitt sie knapp 20 Prozentpunkte besser ab als die Benchmark Prime Banks. Im Vergleich zum MDAX und zum DAX konnte sie

sich 16,4 beziehungsweise 18,4 Prozentpunkte besser entwickeln. Dabei trug insbesondere die Ankündigung des Portfolioverkaufs am 16. September zur vergleichsweise guten Wertentwicklung der Aktie bei.

**ECKDATEN ZUR HYPO REAL ESTATE HOLDING-AKTIE PER 30.9.2004**

Anzahl börsennotierter Aktien	Stück	130.433.775
Durchschnittliche Anzahl börsennotierter Aktien in Q3	Stück	130.433.775
Marktkapitalisierung zum 30.9.2004	Mio. €	3.700
Anzahl der Stammaktien zum 30.9.2004	Stück	130.433.775
Anzahl der Vorzugsaktien zum 30.9.2004	Stück	3.638.400
Ergebnis je Aktie	€	0,89
Höchster Börsenkurs Q3 <sup>1)</sup>	€	27,90
Tiefster Börsenkurs Q3 <sup>1)</sup>	€	23,90
Erstnotiz am 6.10.2003	€	11,25
Quartalschlusskurs <sup>1)</sup>	€	27,60
Wertpapierkennnummer Stammaktien		802 770
ISIN Stammaktien		DE 000 802 770 7
Bekannte Aktionäre mit mehr als 5% Anteil		Brandes Investment Partners 9,09%

<sup>1)</sup> Xetra-Schlusskurse der Börse Frankfurt am Main.

An die planmäßige Ergebnisentwicklung im ersten Halbjahr des laufenden Jahres konnte die Hypo Real Estate Group auch im dritten Quartal anschließen. Das Vorsteuerergebnis der ersten neun Monate liegt erneut in allen drei Geschäftsfeldern im Plan.

Der Planungskorridor für das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland wurde dabei im Zuge des Verkaufs eines Immobilienfinanzierungsportfolios in Höhe von 3,6 Mrd. € bei der Hypo Real

Estate Bank AG im September dieses Jahres und des damit erforderlichen zusätzlichen Aufwands von bis zu 20 Mio. € angepasst. Der Vorstand rechnet für das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland für das Jahr 2004 nun mit einem Vorsteuerergebnis von 0 bis –20 Mio. €, statt wie bisher 0 bis –5 Mio. €. Auf das Ergebnisziel für den Konzern (Ergebnis vor Steuern: 205 bis 225 Mio. €) hat dies keine Auswirkungen.

In Mio. €	1.1.–30.9.2004	Planwerte ¾ von 2004
<b>Hypo Real Estate International</b>		
Ergebnis vor Steuern	138	131 bis 139
<b>Württembergische Hypothekbank</b>		
Ergebnis vor Steuern	46	41 bis 45
<b>Hypo Real Estate Deutschland</b>		
Ergebnis vor Steuern	–11	–15 bis 0

## Hypo Real Estate International

Das Geschäftsfeld Hypo Real Estate International konnte seine erfreuliche Entwicklung weiter fortsetzen. So wurden im dritten Quartal einige bedeutende Geschäftsabschlüsse verzeichnet. Die mittlerweile offiziell eröffnete Hypo Real Estate Capital Japan Corporation in Tokyo, eine 100 %ige Tochter der Hypo Real Estate Bank International, konnte bereits kurz nach ihrer Eröffnung eine Mezzanine-Finanzierung in Höhe von 56 Mrd. Yen (ca. 430 Mio. €) zur Finanzierung von zwei Bürogebäuden in Tokyo für den internationalen Investor Lone Star Group abschließen. Auch die Niederlas-

sung in Hong Kong wurde im 3. Quartal offiziell eröffnet. Auf der Passivseite konnten ebenfalls weitere Erfolge erzielt werden: So gelang es mit einer zweiten Benchmark-Emission im Rahmen des Medium-Term-Note-Programmes erneut 1,25 Mrd. € am Kapitalmarkt zu platzieren, die dort auf sehr rege Nachfrage stieß.

Die insgesamt gute Entwicklung der Hypo Real Estate Group sorgte auch bei der Hypo Real Estate Bank International für eine Verbesserung der Ratingsituation. Der Ausblick für das Rating von Standard & Poor's wurde von negativ auf stabil angehoben. Seit Oktober hat sich auch bei Moody's der Ausblick von stabil auf positiv verbessert.

**ERGEBNISENTWICKLUNG** Im Geschäftsfeld Hypo Real Estate International stieg das Vorsteuerergebnis gegenüber dem zeitanteiligen Vorjahr von 65 Mio. € auf 138 Mio. €. Nach Ansatz der für 2004 erwarteten Steuerquote ergibt sich ein Ergebnis nach Steuern von 106 Mio. €, nach 43 Mio. € im zeitanteiligen Vorjahr. Die Eigenkapitalrentabilität des Geschäftsfeldes in Höhe von 9,8 % nach Steuern hat sich damit gegenüber 2003 (4,3 %) mehr als verdoppelt.

In der Ergebnisentwicklung spiegeln sich vor allem die seit Jahresbeginn in die Erfolgsrechnung einfließenden Erträge aus dem US-Immobilienfinanzierungsportfolio und das Neugeschäft wider. So stiegen die operativen Erträge im Jahres-

verlauf sukzessive auf 275 Mio. € an (<sup>3</sup>/<sub>4</sub> von 2003: 145 Mio. €), wobei der Zinsüberschuss um 61 Mio. € auf 164 Mio. € und der Provisionsüberschuss um 62 Mio. € auf 103 Mio. € gesteigert werden konnte.

Einzelwertberichtigungen fielen auch im dritten Quartal nicht an. Zum 30. September 2004 wurde eine portfoliobasierte Wertberichtigung in Höhe von 42 Mio. € berücksichtigt.

Der stetig angestiegene Verwaltungsaufwand von 96 Mio. € (<sup>3</sup>/<sub>4</sub> von 2003: 48 Mio. €) resultiert vorwiegend aus der Einbeziehung des US-Geschäfts, dem Aufbau des Geschäftsbereiches „Capital Markets“ sowie der internationalen Expansion. Die Cost-Income-Ratio liegt bei 34,9 %. (siehe Tabelle „Key Financials“)

<b>KEY FINANCIALS</b>		
<b>Erfolgszahlen</b> (in Mio. €)	<b>1.1. – 30.9.2004</b>	<b>¾ von 2003</b>
Operative Erträge	275	145
Kreditrisikovorsorge	42	28
Verwaltungsaufwand	96	48
Finanzanlageergebnis	1	-4
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-	-
Ergebnis vor Steuern	138	65
Ergebnis nach Steuern	106	43
<b>Kennziffern</b> (in %)	<b>1.1. – 30.9.2004</b>	<b>2003</b>
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern <sup>1)</sup>	9,8	4,3
Cost-Income-Ratio (gemessen an den operativen Erträgen)	34,9	33,2
<b>Kennzahlen</b>	<b>30.9.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Kreditvolumen (in Mrd. €)	18,2	17,8
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	16,8	14,5
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	8,7	8,9 <sup>2)</sup>
Mitarbeiter	502	344
<sup>1)</sup> Auf das Jahr hochgerechnet. <sup>2)</sup> Nach festgestellten Jahresabschlüssen.		

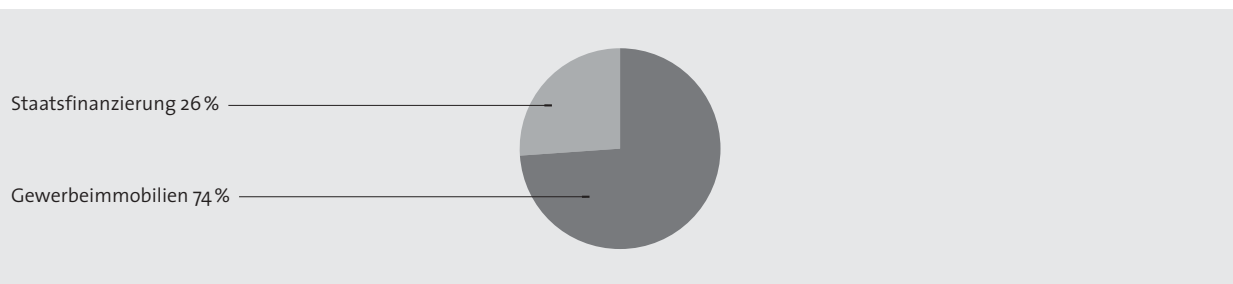
**PORTFOLIOENTWICKLUNG** Das Kreditportfolio, das gegenüber dem dokumentären Kreditvolumen in den nachfolgenden Darstellungen zusätzlich auch Kreditzusagen enthält, betrug zum 30. September 2004 22,6 Mrd. €. Enthalten sind auch 0,8 Mrd. € US-Geschäft und 1,0 Mrd. € Großbritannien-Geschäft, das in der Württembergischen Hypothekenbank gebucht, aber von der Hypo Real Estate Bank International garantiert wird. Es entfielen rund 16,7 Mrd. € (74 %) auf Immobilienfinanzierungen und 5,9 Mrd. € (26 %) auf Kommunalschuldverschreibungen, die von der Hypo

Pfandbrief Bank International (HPBI) gehalten werden (siehe auch die folgenden Abbildungen).

Das gesamte Neugeschäftsvolumen der Immobilienfinanzierungen mit professionellen Investoren und Developern für neun Monate belief sich auf 6,1 Mrd. € und liegt damit im Plankorridor. Durch die Ausdehnung der Aktivitäten nach Asien gelang es, das Portfolio noch breiter regional zu diversifizieren. In der Portfolioaufteilung nach beliebigen Objektarten dominieren Bürogebäude und Einzelhandelsobjekte.

#### AUFTEILUNG DES KREDITPORTFOLIOS

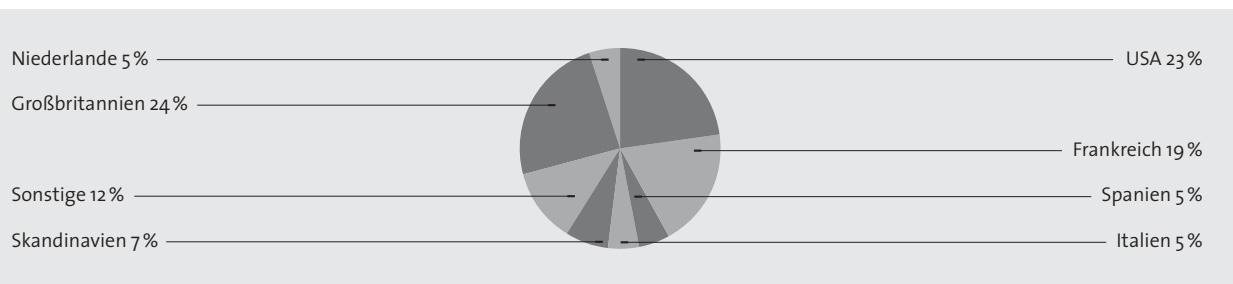
Stand 30. September 2004



100 % = 22,6 Mrd. €.

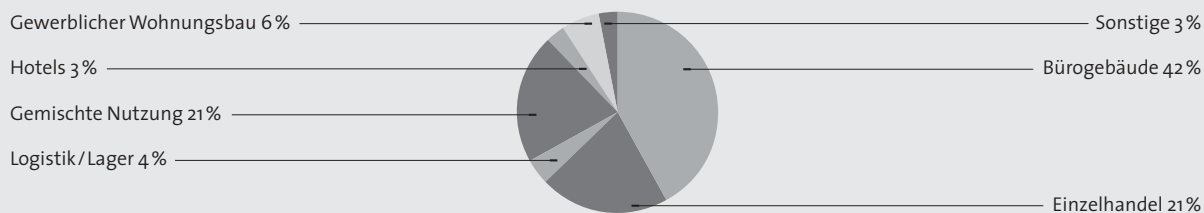
#### AUFTEILUNG DES IMMOBILIENFINANZIERUNGSPORTFOLIOS NACH REGIONEN

Stand 30. September 2004



## AUFTEILUNG DES IMMOBILIENFINANZIERUNGSPORTFOLIOS NACH OBJEKTEN

Stand 30. September 2004



### Württembergische Hypothekenbank

Die Geschäftsentwicklung der Württembergischen Hypothekenbank in den ersten drei Quartalen 2004 war erfreulich. Im Hypothekenneugeschäft konnte das bis dato höchste Volumen zum 30. September eines Jahres zugesagt werden. Dieses Neugeschäft wurde fast ausschließlich im europäischen Ausland und den USA abgeschlossen. Ein Drittel davon wurde von der Hypo Real Estate Bank International übertragen. Auch bei der Württembergischen Hypothekenbank hat sich aufgrund der guten Entwicklung in der Group der Ausblick für die Ratings verbessert. Standard & Poor's hat den Ausblick von negativ auf stabil angehoben. Moody's setzte das Rating „under review“ für eine mögliche Anhebung, der Ausblick hat sich von stabil auf positiv verbessert.

**ERGEBNISENTWICKLUNG** Das Vorsteuerergebnis der Württembergischen Hypothekenbank beläuft sich auf 46 Mio. € und stieg damit gegenüber

dem zeitanteiligen Vorjahr um 12,2%. Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages mit der Hypo Real Estate Holding AG fallen im Geschäftsfeld keine Ertragsteuern an, sodass sich die Eigenkapitalrentabilität nach Steuern im Vorjahresvergleich von 8,2% auf 9,5% verbesserte.

Im Berichtszeitraum konnten die operativen Erträge sukzessive gesteigert werden und liegen nun bei insgesamt 79 Mio. € (<sup>3</sup>/<sub>4</sub> von 2003: 78 Mio. €).

Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge in Höhe von 14 Mio. € spiegelt zeitanteilig die Erwartung für dieses Jahr wider. So mussten in den ersten neun Monaten 5 Mio. € weniger in die Kreditrisikovorsorge eingestellt werden als im zeitanteiligen Vorjahr.

Der Verwaltungsaufwand von 24 Mio. € ist nahezu unverändert (<sup>3</sup>/<sub>4</sub> von 2003: 23 Mio. €). Die Cost-Income-Ratio liegt bei 30,4%.

Aus Finanzanlagen wurde wie im zeitanteiligen Vorjahr ein Ergebnis in Höhe von 5 Mio. € erzielt. (siehe Tabelle „Key Financials“)

<b>KEY FINANCIALS</b>		
<b>Erfolgszahlen</b> (in Mio. €)	<b>1.1. – 30.9.2004</b>	<b>3/4 von 2003</b>
Operative Erträge	79	78
Kreditrisikovorsorge	14	19
Verwaltungsaufwand	24	23
Finanzanlageergebnis	5	5
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	–	–
Ergebnis vor Steuern	46	41
Ergebnis nach Steuern	46	39
<b>Kennziffern</b> (in %)	<b>1.1. – 30.9.2004</b>	<b>2003</b>
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern <sup>1)</sup>	9,5	8,2
Cost-Income-Ratio (gemessen an den operativen Erträgen)	30,4	29,8
<b>Kennzahlen</b>	<b>30.9.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Kreditvolumen (in Mrd. €)	19,5	19,5
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	9,4	9,4
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,5	6,9 <sup>2)</sup>
Mitarbeiter	173	182
1) Auf das Jahr hochgerechnet. 2) Nach festgestellten Jahresabschlüssen.		

**PORTFOLIOENTWICKLUNG** Das Kreditportfolio, das gegenüber dem dokumentären Kreditvolumen in der nachfolgenden Kommentierung zusätzlich auch Kreditzusagen enthält, betrug zum 30. September 2004 26,9 Mrd. € und erhöhte sich nach Fälligkeiten gegenüber 31. Dezember 2003 um 2,2 Mrd. €. Rund 11,9 Mrd. € (44 %) entfallen auf Immobilienfinanzierungen und 15,0 Mrd. € (56 %) auf das Kommunalgeschäft inklusive Anleihen und Schuldverschreibungen. Erstmals weisen wir die Portfoliotransfers von der Hypo Real Estate Bank International wegen des dort verbleibenden Kredit-

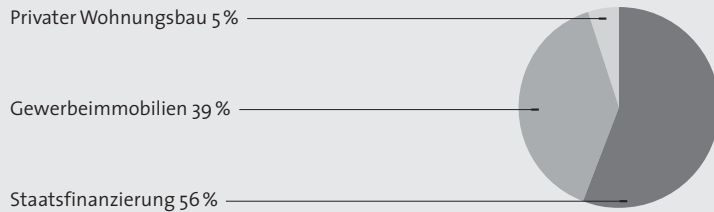
risikos hier nicht mehr aus. Das gesamte Immobilien-Neugeschäftsvolumen für neun Monate belief sich auf 2,9 Mrd. € inklusive Portfoliotransfers und wurde fast ausschließlich in den ausländischen Zielmärkten Westeuropas und den USA generiert. Der Auslandsanteil des Kreditportfolios beträgt nunmehr 60 % nach 55 % zum Jahresende 2003 und verteilt sich regional maßgeblich auf Großbritannien, Frankreich, USA, Niederlande und Schweden (siehe folgende Abbildungen). Die Kreditausreichungen an Privatkunden und das Kommunaldarlehensgeschäft wurden strategiekonform zurückgefahren. Im Vorgriff

auf planmäßige Fälligkeiten im Deckungsstock und zur Optimierung der Liquiditätsposition wurden im Berichtszeitraum öffentliche Anleihen in Höhe von

3,2 Mrd. € gekauft. Bei der Aufteilung des Portfolios nach beliebigen Objektarten dominieren Bürogebäude und Einzelhandelsobjekte mit rund 88 %.

### AUFTEILUNG DES KREDITPORTFOLIOS

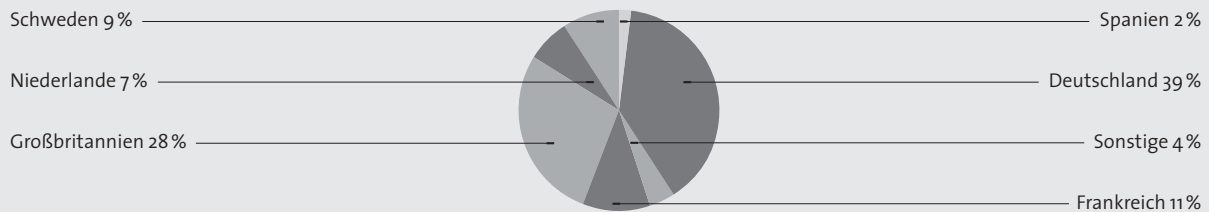
Stand 30. September 2004



Der kommerzielle Wohnungsbau ist nunmehr im Anteil der Gewerbeimmobilien enthalten.  
100 % = 26,9 Mrd. €.

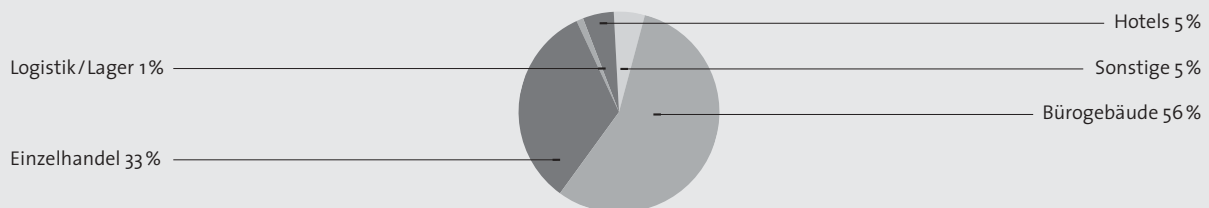
### AUFTEILUNG DES IMMOBILIENFINANZIERUNGSPORTFOLIOS NACH REGIONEN

Stand 30. September 2004



### AUFTEILUNG DES IMMOBILIENFINANZIERUNGSPORTFOLIOS NACH OBJEKTEN

Stand 30. September 2004



## Hypo Real Estate Deutschland

Die Hypo Real Estate Bank AG konnte mit dem Verkauf der größtenteils leistungsgestörten Kreditportfolien ihre Restrukturierung abschließen. Nach diesen intensiven Restrukturierungsbemühungen wird sie nun in Deutschland mit der Akquisition von Neugeschäft beginnen. Als Kompetenzzentrum für den deutschen Markt konzentriert sie sich auf professionelle Immobilieninvestoren, Wohnungsbau-gesellschaften, Bauträger sowie Immobilienfonds in ausgewählten Ballungsräumen Deutschlands. Die Produktpalette wird neben der klassischen Immobilienfinanzierung um das Immobilieninvestmentbanking erweitert. Die Ausblicke für die Ratings der Hypo Real Estate Bank AG wurden angehoben. Standard & Poor's hob den Ausblick von negativ auf stabil. Moody's und Fitch verbesserten den Ausblick von stabil auf positiv.

**ERGEBNISENTWICKLUNG** Das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland weist ein Vorsteuerergebnis von –11 Mio. € aus. Das von der Hypo Real Estate Bank AG verkaufte Portfolio ist aufgrund der Vorschriften der IFRS in den Zahlen zum 30. September 2004 noch enthalten, sodass das Ergebnis somit teilweise die Aufwendungen aus dem Portfolioverkauf beinhaltet. Die Eigenkapitalrentabilität nach Steuern liegt bei –0,6 %.

Die operativen Erträge waren im Zuge der sukzessiven Portfolioabschmelzung erwartungsgemäß rückläufig und gingen von 327 Mio. € auf 250 Mio. € zurück. Der Zinsüberschuss sank dabei auf 264 Mio. €, wobei im Vorjahreswert (315 Mio. €) die zeitanteilige Dividende der FGH Bank in Höhe von rund 25 Mio. € enthalten ist. Der negative Provisionsüberschuss von –15 Mio. € (<sup>3</sup>/<sub>4</sub> von 2003: –4 Mio. €) ist durch Aufwendungen aus Ausplatzierungstransaktionen belastet.

Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge beträgt 165 Mio. € und wird als Nettogröße nach Verrechnung des Risikoschirms der HVB AG zugunsten der Hypo Real Estate Bank AG in Höhe von zeitanteilig 97,5 Mio. € (2004: 130 Mio. €) ausgewiesen. Im zeitanteiligen Vorjahr hatte sich die Risikoabschirmung noch auf 345 Mio. € belaufen, die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge unter Verrechnung des Risikoschirms auf 142 Mio. €. Ohne Berücksichtigung des Risikoschirms reduzierte sich die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland somit um rund 225 Mio. €.

Der Verwaltungsaufwand verringerte sich im Zuge der Restrukturierungen gegenüber dem zeitanteilig Vorjahr um 19 Mio. € auf 95 Mio. €. Im dritten Quartal wirkte sich dabei erstmals der Personalabbau auf den Verwaltungsaufwand aus. Die Cost-Income-Ratio liegt bei 38,0 %.

Aus dem Verkauf von Wertpapieren wurde ein Finanzanlageergebnis in Höhe von 9 Mio. € erzielt. Im Vorjahreswert (–2 Mio. €) ist die Abschreibung auf die FGH Bank in Höhe von zeitanteilig rund 25 Mio. € enthalten.

Die übrigen Erträge/Aufwendungen saldieren sich auf –10 Mio. € und beinhalten in gleicher

Höhe Restrukturierungsaufwendungen. Im zeitanteiligen Vorjahr belief sich der Saldo übriger Erträge/Aufwendungen noch auf –77 Mio. € und enthielt Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 65 Mio. €. (siehe Tabelle „Key Financials“)

<b>KEY FINANCIALS</b>		
<b>Erfolgszahlen</b> (in Mio. €)	<b>1.1.– 30.9.2004</b>	<b>3/4 von 2003</b>
Operative Erträge	250	327
Kreditrisikovorsorge	165	142
Verwaltungsaufwand	95	114
Finanzanlageergebnis	9	–2
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	–10	–77
Ergebnis vor Steuern	–11	–8
Ergebnis nach Steuern	–10	–12
<b>Kennziffern</b> (in %)	<b>1.1.– 30.9.2004</b>	<b>2003</b>
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern <sup>1)</sup>	–0,6	–0,7
Cost-Income-Ratio (gemessen an den operativen Erträgen)	38,0	34,9
<b>Kennzahlen</b>	<b>30.9.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Kreditvolumen (in Mrd. €)	69,2	76,5
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	26,9	30,6
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,7	7,4 <sup>2)</sup>
Mitarbeiter	698	904
1) Auf das Jahr hochgerechnet.		
2) Nach festgestellten Jahresabschlüssen.		

**PORTFOLIOENTWICKLUNG** Das Kreditportfolio betrug zum 30. September 2004 83,6 Mrd. €. Davon entfielen anteilmäßig 35,2 Mrd. € (42 %) auf Immobilienfinanzierungen und 48,4 Mrd. € (58 %) auf das Kommunalgeschäft inklusive Anleihen und Schuldverschreibungen. Das Kommunalgeschäftsportfolio sank gegenüber dem 31. Dezember 2003 um 6 Mrd. € und das Portfolio der Immobilienfinanzierungen durch weiterhin restriktive Neugeschäftspolitik sowie die Auswahl bei Prolongationen nach strengen Risiko- und Renditegesichtspunkten um ca. 3,3 Mrd. Vor allem im Bereich des privaten Wohnungsbaus konnte der strategiekonforme Abbau des Darlehensbestandes um weitere 1,9 Mrd. € fortgesetzt werden.

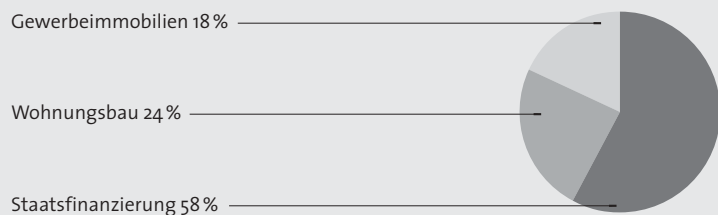
Die regionale Aufteilung ergibt einen Portfolio-Anteil von 93 % in Deutschland und 7 % im

europäischen Ausland, maßgeblich in den Niederlanden, Großbritannien und Frankreich. In der Portfolioaufteilung nach beliebigen Objektarten dominieren Bürogebäude und Einzelhandelsobjekte mit rund 76 % (siehe Abbildungen unten).

Noch nicht enthalten ist der Verkauf des deutschen Immobilienfinanzierungsportfolios im Gesamtvolumen von rund 3,2 Mrd. € (ohne Zinsen, 3,6 Mrd. € mit Zinsen), das größtenteils aus leistungsgestörten Finanzierungen besteht. Dieses wird bis zum Jahresende im Wege einer Ausgliederung übertragen. Nach Berücksichtigung des Verkaufs beläuft sich das Kreditportfolio auf 80,4 Mrd. €. Davon entfallen anteilmäßig 32 Mrd. € auf Immobilienfinanzierungen.

#### AUFTEILUNG DES KREDITPORTFOLIOS

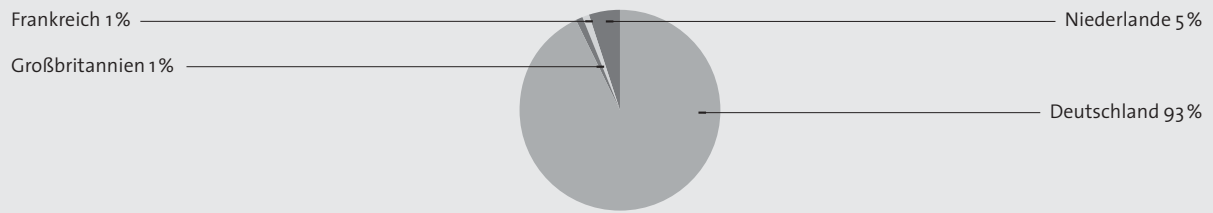
Stand 30. September 2004



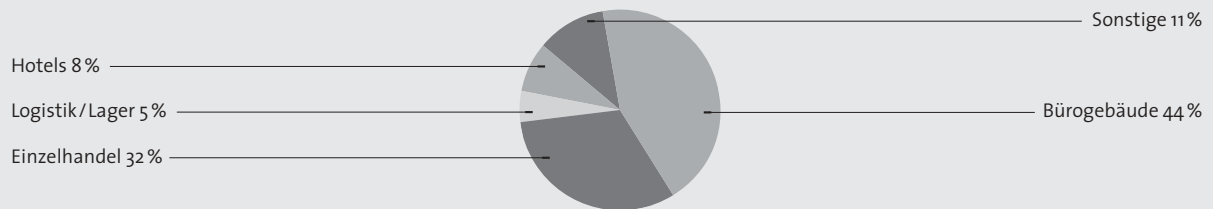
100 % = 83,6 Mrd. €.

**AUFTEILUNG DES IMMOBILIENFINANZIERUNGSPORTFOLIOS NACH REGIONEN**

Stand 30. September 2004

**AUFTEILUNG DES IMMOBILIENFINANZIERUNGSPORTFOLIOS NACH OBJEKTEN**

Stand 30. September 2004



**Erfolgsentwicklung** Das Vorsteuerergebnis für den Konzern beläuft sich für die ersten neun Monate dieses Jahres auf 155 Mio. €. Es liegt damit trotz des angepassten Ergebnisziels für das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland innerhalb des zeitanteiligen Planungskorridors für das Jahr 2004 (Ergebnis vor Steuern: 205 bis 225 Mio. €). Auch das damit verbundene Renditeziel von 3,5 bis 4 % Eigen-

kapitalrentabilität nach Steuern wurde mit 3,9 % erreicht.

Die operativen Erträge und der Verwaltungsaufwand entwickelten sich erwartungsgemäß. Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge im Konzern entspricht der Erwartung, berücksichtigt man einen höheren Bedarf im Zuge des Portfolioverkaufs.

## ERFOLGSZAHLEN

in Mio. €

	1.1. – 30.9.2004	Planwerte 3/4 von 2004
Operative Erträge	601	593 bis 604
Kreditrisikovorsorge	221	214 bis 206
Verwaltungsaufwand	229	233 bis 225
Ergebnis vor Steuern	155	154 bis 169

## KENNZIFFERN

In %

	1.1. – 30.9.2004	Planwerte 2004
Cost-Income-Ratio (gemessen an den operativen Erträgen)	38,1	37,2 bis 39,2
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern <sup>1)</sup>	3,9	3,5 bis 4,0

<sup>1)</sup> Auf das Jahr hochgerechnet.

**OPERATIVE ERTRÄGE** Die operativen Erträge stiegen gegenüber dem zeitanteiligen Vorjahr in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres von 554 Mio. € auf 601 Mio. €. Die Ergebnisbeiträge aus dem seit Jahresbeginn in die Erfolgsrechnung einfließenden US-Immobilienfinanzierungsportfolio und dem internationalen Neugeschäft glichen dabei die rückläufige Ertragsentwicklung im Zuge der planmäßigen Abschmelzung des Inlandsportfolios mehr als aus. Der Zinsüberschuss von 507 Mio. €

liegt auf Vorjahresniveau (<sup>3</sup>/<sub>4</sub> von 2003: 506 Mio. €), wobei der Vergleichswert die zeitanteilige Dividende der FGH Bank in Höhe von rund 25 Mio. € enthält. Im Zuge der Abschmelzung des Inlandsportfolios ging der Zinsüberschuss vor allem im dritten Quartal zurück. Der vom internationalen Geschäft getriebene Provisionsüberschuss legte im dritten Quartal weiter zu und stieg insgesamt von 34 Mio. € auf 84 Mio. €. Der Saldo sonstiger betrieblicher Erträge/Aufwendungen in Höhe von 5 Mio. €

ist um 9 Mio. € geringer als im zeitanteiligen Vorjahr, in dem Gewinne aus der Veräußerung nicht mehr betriebsnotwendiger Immobilien erzielt wurden.

**KREDITRISIKOVORSORGE** Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge beträgt 221 Mio. €. Sie wird als Nettogröße nach Verrechnung des Risikoschirms der HVB AG zugunsten der Hypo Real Estate Bank AG in Höhe von zeitanteilig 97,5 Mio. € (2004: 130 Mio. €) ausgewiesen und ist damit um 32 Mio. € höher als im zeitanteiligen Vorjahr (189 Mio. €), in dem noch ein Risikoschirm in Höhe von 345 Mio. € verrechnet werden konnte. Ohne Berücksichtigung des Risikoschirms reduzierte sich die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge um rund 216 Mio. €.

**VERWALTUNGS-AUFWAND** Der Verwaltungsaufwand stieg um 17,4 % auf 229 Mio. €. Zwar konnten im Zuge der Restrukturierung im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland 19 Mio. € eingespart werden, demgegenüber standen jedoch ein um 48 Mio. € gestiegener Aufwand im Geschäftsfeld Hypo Real Estate International sowie Aufwendungen der Hypo Real Estate Holding AG als Obergesellschaft des Konzerns.

**FINANZANLAGEERGEBNIS** Aus Finanzanlagen wurde ein Ergebnis in Höhe von 14 Mio. € erzielt, das größtenteils im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland generiert wurde. Im Vergleichswert des Vorjahres (–1 Mio. €) ist die zeitanteilige Abschreibung auf die FGH Bank von rund 25 Mio. € enthalten.

**SALDO ÜBRIGE ERTRÄGE/AUFWENDUNGEN** Der Saldo übriger Erträge/Aufwendungen von –10 Mio. € beinhaltet Aufwendungen aus der Restrukturierung der Hypo Real Estate Bank AG in gleicher Höhe. Im zeitanteiligen Vorjahr (Saldo

übriger Erträge/Aufwendungen: –52 Mio. €) beliefen sich die Restrukturierungsaufwendungen noch auf 65 Mio. €. Ihnen stand ein positiver Effekt aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages („lucky buy“) WestHyp in Höhe von rund 26 Mio. € gegenüber.

**ERGEBNIS VOR STEUERN** Das Vorsteuerergebnis beläuft sich auf 155 Mio. € und konnte um 32,5 %, bereinigt um den „lucky buy“ WestHyp um 70,3 % gesteigert werden.

**KONZERNGEWINN** Ertragsteuern wurden in Höhe der erwarteten Steuerquote für das Jahr 2004 mit 35 Mio. € angesetzt, sodass sich ein Ergebnis nach Steuern von 120 Mio. € ergibt. Dies entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 3,9 % (2003: 2,8 %). Nach Fremddanteilen (–1 Mio. €) beläuft sich der Konzerngewinn somit auf 119 Mio. €. Bereinigt man den Vergleichswert des Vorjahres (86 Mio. €) um den „lucky buy“ WestHyp, konnte der Konzerngewinn nahezu verdoppelt werden.

**Bilanzentwicklung** Zum 30. September 2004 beläuft sich die Bilanzsumme auf 151,4 Mrd. € und hat sich seit Jahresbeginn nur leicht um 0,9 % reduziert. Der Bestand an Immobilienfinanzierungen stieg um 1,8 Mrd. € auf 53,8 Mrd. €, der Kommunaldarlehensbestand sank um 4,5 Mrd. € auf 41,4 Mrd. €.

Das Kreditvolumen ging insgesamt um 7,5 Mrd. € auf 106,2 Mrd. € zurück, was aus der Abschmelzung des Inlandsportfolios resultiert. So wurde im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland ein Kreditvolumen in Höhe von 7,3 Mrd. € abgebaut (der Portfolioverkauf in Höhe von 3,6 Mrd. € bei der Hypo Real Estate Bank AG ist darin noch nicht enthalten). Im Geschäftsfeld Hypo Real Estate International dagegen stieg das Kreditvolumen um 0,4 Mrd. € auf 18,2 Mrd. €. Kredite und

Darlehen konnten dabei deutlich gesteigert werden, die Eventualverbindlichkeiten verringerten sich konsolidierungsbedingt um die Garantien der Hypo Real Estate Bank International zugunsten der Hypo Real Estate Capital Corp.

Die Risikoaktiva reduzierten sich im Jahresverlauf insgesamt um 1,5 Mrd. € auf 52,5 Mrd. €. 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. Im Geschäftsfeld Hypo Real Estate International stiegen die Risikoaktiva im dritten Quartal durch höheres Neugeschäft an.

<b>RISIKOAKTIVA NACH BIZ</b>		
<small>In Mrd. €</small>		
	<b>30.9.2004</b>	<b>Planwert 2004</b>
Risikoaktiva	52,5	58

Die Eigenkapitalausstattung der Hypo Real Estate Group insgesamt sowie der einzelnen Geschäftsfelder ist weiterhin solide. So beträgt das Kernkapital unverändert 4,1 Mrd. €. Die Kernkapitalquote stieg von 7,6 % auf 7,8 %, die Eigenmittelquote ging von 11,5 % auf 11,3 % leicht zurück.

**Ereignisse nach dem 30. September 2004** Ende Oktober verkaufte die Hypo Real Estate Bank AG ein weiteres Immobilienfinanzierungsportfolio in Höhe von 394 Mio. €. Auf das Ergebnisziel für das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland sowie des Konzerns für das Jahr 2004 hat dies keine Auswirkungen.

**Ergebnisausblick** Die Ergebnisentwicklung zum Abschluss des dritten Quartals hat die Erwartungen des Vorstands in vollem Umfang bestätigt. Zum einen hat das internationale Neugeschäft zugelegt. Andererseits konnte die Hypo Real Estate

Bank AG mit dem Portfolioverkauf in Höhe von 3,6 Mrd. € im September die Restrukturierung des Inlandsgeschäfts deutlich früher als geplant abschließen. Die Bank hat das Neugeschäft in Deutschland wieder aufgenommen und wird zukünftig das Kompetenzzentrum des Konzerns für Deutschland sein. Sie wird dabei die erfolgreichen Geschäftsmodelle der Hypo Real Estate Bank International und der Württembergischen Hypothekbank verbinden. Da mit dem Portfolioverkauf ein zusätzlicher Aufwand von bis zu 20 Mio. € erforderlich sein wird, rechnet der Vorstand für das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland für das Jahr 2004 nun mit einem Vorsteuerergebnis von 0 bis –20 Mio. €, statt wie bisher 0 bis –5 Mio. €. Auf das Ergebnisziel für den Konzern hat der Portfolioverkauf keine Auswirkungen. Hier geht der Vorstand der Hypo Real Estate Holding AG für 2004 unverändert von einem Anstieg des Vorsteuergewinns auf 205 bis 225 Mio. € bei einer Eigenkapitalrentabilität nach Steuern von 3,5 bis 4 % aus.

# Ergebnisse

## Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2004

<b>ERTRÄGE/AUFWENDUNGEN</b>					
In Mio. €					
	Notes	1.1.–30.9. 2004	¾ von 2003	Veränderung	
				in Mio. €	in %
Zinserträge	4	6.123	6.554	-431	-6,6
Zinsaufwendungen	4	5.616	6.048	-432	-7,1
<b>Zinsüberschuss</b>	4	<b>507</b>	<b>506</b>	<b>+1</b>	<b>+0,2</b>
Kreditrisikoversorge	5	221	189	+32	+16,9
<b>Zinsüberschuss nach Kreditrisikoversorge</b>		<b>286</b>	<b>317</b>	<b>-31</b>	<b>-9,8</b>
Provisionserträge		131	83	+48	+57,8
Provisionsaufwendungen		47	49	-2	-4,1
<b>Provisionsüberschuss</b>	6	<b>84</b>	<b>34</b>	<b>+50</b>	<b>&gt;+100</b>
Handelsergebnis		5	-	+5	>+100
Verwaltungsaufwand	7	229	195	+34	+17,4
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	8	5	14	-9	-64,3
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>151</b>	<b>170</b>	<b>-19</b>	<b>-11,2</b>
Finanzanlageergebnis	10	14	-1	+15	>+100
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	11	-10	-52	+42	+80,8
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern</b>		<b>155</b>	<b>117</b>	<b>+38</b>	<b>+32,5</b>
Ertragsteuern	12	35	30	+5	+16,7
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>120</b>	<b>87</b>	<b>+33</b>	<b>+37,9</b>
Fremdanteile am Ergebnis		-1	-1	-	-
<b>Konzerngewinn</b>		<b>119</b>	<b>86</b>	<b>+33</b>	<b>+38,4</b>

<b>ERGEBNIS JE AKTIE</b>			
In €			
	Notes	1.1.–30.9. 2004	¾ von 2003
Ergebnis je Aktie (bereinigt um Goodwillabschreibungen)	13	0,89	0,64
Ergebnis je Aktie	13	0,89	0,64

## Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Juli bis 30. September 2004

<b>ERTRÄGE/AUFWENDUNGEN</b>				
In Mio. €				
	<b>1.7.–30.9. 2004</b>	<b>¼ von 2003</b>	<b>Veränderung in Mio. €</b>	<b>Veränderung in %</b>
Zinserträge	2.096	2.184	-88	-4,0
Zinsaufwendungen	1.935	2.016	-81	-4,0
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>161</b>	<b>168</b>	<b>-7</b>	<b>-4,2</b>
Kreditrisikovorsorge	75	63	+12	+19,0
<b>Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge</b>	<b>86</b>	<b>105</b>	<b>-19</b>	<b>-18,1</b>
Provisionserträge	55	27	+28	>+100
Provisionsaufwendungen	20	16	+4	+25,0
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>35</b>	<b>11</b>	<b>+24</b>	<b>&gt;+100</b>
Handelsergebnis	3	-	+3	>+100
Verwaltungsaufwand	80	65	+15	+23,1
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	3	5	-2	-40,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>47</b>	<b>56</b>	<b>-9</b>	<b>-16,1</b>
Finanzanlageergebnis	-1	-	-1	>-100
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-5	-17	+12	+70,6
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>+2</b>	<b>+5,1</b>
Ertragsteuern	5	10	-5	-50,0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>+7</b>	<b>+24,1</b>
Fremdanteile am Ergebnis	-	-	-	-
<b>Konzerngewinn</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>+7</b>	<b>+24,1</b>

## Bilanz zum 30. September 2004

<b>AKTIVA</b>					
In Mio. €					
	Notes	30.9.2004	31.12.2003	Veränderung	
				in Mio. €	in %
Barreserve		130	489	-359	-73,4
Handelsaktiva	1	952	-	+952	>+100
Forderungen an Kreditinstitute		22.862	24.981	-2.119	-8,5
Forderungen an Kunden		83.387	85.505	-2.118	-2,5
Wertberichtigungen auf Forderungen	15	-2.193	-1.896	-297	-15,7
Finanzanlagen	16	37.407	36.471	+936	+2,6
Sachanlagen		17	29	-12	-41,4
Immaterielle Vermögenswerte		23	13	+10	+76,9
Sonstige Aktiva		6.156	5.029	+1.127	+22,4
Steueransprüche		2.687	2.256	+431	+19,1
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>151.428</b>	<b>152.877</b>	<b>-1.449</b>	<b>-0,9</b>
<b>PASSIVA</b>					
In Mio. €					
	Notes	30.9.2004	31.12.2003	Veränderung	
				in Mio. €	in %
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	17	21.479	19.351	+2.128	+11,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kunden	18	8.175	7.844	+331	+4,2
Verbriefte Verbindlichkeiten	19	103.801	110.153	-6.352	-5,8
Handelspassiva	2	947	-	+947	>+100
Rückstellungen	20	199	210	-11	-5,2
Sonstige Passiva		9.997	8.786	+1.211	+13,8
Steuerverpflichtungen		1.697	1.273	+424	+33,3
Nachrangkapital	21	2.309	2.476	-167	-6,7
Anteile in Fremdbesitz		14	14	-	-
Eigenkapital		2.810	2.770	+40	+1,4
Gezeichnetes Kapital		402	402	-	-
Kapitalrücklage		3.310	3.310	-	-
Gewinnrücklagen		433	358	+75	+20,9
Neubewertungsrücklage		-1.491	-1.415	-76	-5,4
AfS-Rücklage		134	48	+86	>+100
Cashflow-Hedge-Rücklage		-1.625	-1.463	-162	-11,1
Gewinnvortrag		37	-	+37	>+100
Konzerngewinn		119	115	+4	+3,5
<b>Summe der Passiva</b>		<b>151.428</b>	<b>152.877</b>	<b>-1.449</b>	<b>-0,9</b>

## Entwicklung des Eigenkapitals

In Mio. €		
	2004	2003
<b>Eigenkapital zum 1.1.</b>	<b>2.770</b>	<b>2.994</b>
Veränderungen		
Gezeichnetes Kapital	–	–
Kapitalrücklage	–	–
Gewinnrücklagen	75	–10
Neubewertungsrücklage	–76	–329
AfS-Rücklage	86	–32
Cashflow-Hedge-Rücklage	–162	–297
Gewinnvortrag	37	–
Konzerngewinn	4	115
<b>Eigenkapital zum 30.9.2004 / 31.12.2003</b>	<b>2.810</b>	<b>2.770</b>

Die ordentliche Hauptversammlung am 4. Juni 2004 hat beschlossen, den Bilanzgewinn 2003 der Hypo Real Estate Holding AG auf neue Rechnung vorzutragen.

## Kapitalflussrechnung

In Mio. €		
	2004	2003
<b>Zahlungsmittelbestand zum 1.1.</b>	<b>489</b>	<b>79</b>
+/- Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	658	–3.275
+/- Cashflow aus Investitionstätigkeit	–809	3.189
+/- Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–54	337
+/- Effekte aus Wechselkursänderungen	–154	159
<b>Zahlungsmittelbestand zum 30.9.2004 / 31.12.2003</b>	<b>130</b>	<b>489</b>

## Erläuterungen (Notes)

**IFRS-Grundlagen** Der Konzernabschluss 2003 der Hypo Real Estate Holding AG wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) als befreiender Konzernabschluss gemäß § 292 a HGB erstellt.

Der vorliegende Zwischenbericht erfüllt die Anforderungen des IAS 34 sowie die Vorgaben des vom Deutschen Standardisierungsrat (DRS) verabschiedeten Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 6 (DRS 6) zur Zwischenberichterstattung.

Die Hypo Real Estate Holding AG ist, nach Durchführung wesentlicher Umstrukturierungen im Rahmen der Abspaltung von der HVB AG, mit Eintragung ins Handelsregister am 29. September 2003 entstanden. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden in diesem Zwischenbericht als Vorjahreswerte die zeitanteiligen Werte aus dem testierten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2003 herangezogen.

Der Segmentberichterstattung liegt die gleiche Segmentstruktur wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2003 zugrunde.

**Ergänzung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** Die im Konzernabschluss 2003 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum 30. September 2004 wie folgt ergänzt:

Durch die Einführung eines neuen Handelssystems bei einer Gesellschaft konnte der angewandte Bewertungsansatz verbessert werden. Der neue Bewertungsansatz führt zu einer besseren Information über die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage. Die aus der Änderung des Bewertungsansatzes resultierende Anpassung wird entsprechend der Benchmark-Methode nach IAS 8.49 als Anpassung des Eröffnungsbilanzwertes der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2004 dargestellt. Die Änderung hatte keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

**1 Handelsaktiva** In den Handelsaktiva sind Wertpapiere des Handelsbestandes sowie positive Marktwerte von Handelsderivaten und Derivaten zur Sicherung von Fremdwährungsrisiken aus Finanzinstrumenten, die nicht AfS-Wertpapiere sind, enthalten.

Innerhalb der Handelsaktiva werden Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen

sowie Schuldtitel öffentlicher Stellen, soweit sie Handelszwecken dienen, unter den sonstigen Handelsaktiva ausgewiesen.

Handelsaktiva werden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Bei nicht börsengehandelten derivativen Finanzgeschäften liegen der Ermittlung des Bilanzwertes interne Preismodelle auf Basis von Barwertkalkülen bzw. Optionspreismodellen zugrunde. Bewertungs- und Realisierungsgewinne und -verluste aus Handelsaktiva werden in der Gewinn- und -Verlust-Rechnung im Handelsergebnis ausgewiesen.

**2 Handelspassiva** In den Handelspassiva sind Handelsderivate und Derivate zur Sicherung von Fremdwährungsrisiken aus Finanzinstrumenten, die nicht AfS-Bestände sind, enthalten. Daneben werden hier vom Handel emittierte Optionsscheine und Zertifikate ausgewiesen.

Innerhalb der Handelspassiva werden Short-Positionen in Namensschuldverschreibungen sowie Schuldtiteln öffentlicher Stellen, soweit sie Handelszwecken dienen, unter den sonstigen Handelspassiva ausgewiesen.

**Konsolidierungskreis** In den Konsolidierungskreis wurden bis zum 30. September 2004 folgende Gesellschaften neu aufgenommen:

- | Hypo Real Estate Capital Corp., New York (Teilkonzern mit insgesamt 6 Gesellschaften)
- | Hypo Real Estate Capital Iberia S.L., Madrid
- | Hypo Real Estate Capital Italia S.p.A., Mailand
- | Hypo Real Estate Capital Japan Corp., Tokio
- | Hypo Real Estate Capital S.A., Paris

Aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden ist die

- | WestHyp Immobilien Management GmbH & Co. KG, Dortmund.

Der Konsolidierungskreis, der nach Materiality-Kriterien festgelegt wurde, schließt nunmehr 22 vollkonsolidierte Unternehmen ein.

## Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

### 3 Segmentberichterstattung

ERFOLGSRECHNUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN					
In Mio. €					
	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsolidierung	HREG
Zinsüberschuss					
1.1.–30.9.2004	164	82	264	–3	507
¾ von 2003	103	83	315	5	506
Kreditrisikovorsorge					
1.1.–30.9.2004	42	14	165	–	221
¾ von 2003	28	19	142	–	189
<b>Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge</b>					
<b>1.1.–30.9.2004</b>	<b>122</b>	<b>68</b>	<b>99</b>	<b>–3</b>	<b>286</b>
<b>¾ von 2003</b>	<b>75</b>	<b>64</b>	<b>173</b>	<b>5</b>	<b>317</b>
Provisionsüberschuss					
1.1.–30.9.2004	103	–4	–15	–	84
¾ von 2003	41	–3	–4	–	34
Handelsergebnis					
1.1.–30.9.2004	5	–	–	–	5
¾ von 2003	–	–	–	–	–
Verwaltungsaufwand					
1.1.–30.9.2004	96	24	95	14	229
¾ von 2003	48	23	114	10	195
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen					
1.1.–30.9.2004	3	1	1	–	5
¾ von 2003	1	–2	16	–1	14
<b>Betriebsergebnis</b>					
<b>1.1.–30.9.2004</b>	<b>137</b>	<b>41</b>	<b>–10</b>	<b>–17</b>	<b>151</b>
<b>¾ von 2003</b>	<b>69</b>	<b>36</b>	<b>71</b>	<b>–6</b>	<b>170</b>

**ERFOLGSRECHNUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN** Fortsetzung

In Mio. €

	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsoli- dierung	HREG
<b>Finanzanlageergebnis</b>					
1.1.–30.9.2004	1	5	9	-1	14
¾ von 2003	-4	5	-2	-	-1
<b>Saldo übrige Erträge/Aufwendungen</b>					
1.1.–30.9.2004	-	-	-10	-	-10
¾ von 2003	-	-	-77	25	-52
darunter:					
Restrukturierungsaufwendungen					
1.1.–30.9.2004	-	-	10	-	10
¾ von 2003	-	-	65	-	65
darunter:					
Zuführungen zu Restrukturierungsrückstellungen					
1.1.–30.9.2004	-	-	5	-	5
¾ von 2003	-	-	25	-	25
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern</b>					
<b>1.1.–30.9.2004</b>	<b>138</b>	<b>46</b>	<b>-11</b>	<b>-18</b>	<b>155</b>
<b>¾ von 2003</b>	<b>65</b>	<b>41</b>	<b>-8</b>	<b>19</b>	<b>117</b>
<b>Ertragsteuern</b>					
1.1.–30.9.2004	32	-	-1	4	35
¾ von 2003	22	2	4	2	30
<b>Ergebnis nach Steuern</b>					
<b>1.1.–30.9.2004</b>	<b>106</b>	<b>46</b>	<b>-10</b>	<b>-22</b>	<b>120</b>
<b>¾ von 2003</b>	<b>43</b>	<b>39</b>	<b>-12</b>	<b>17</b>	<b>87</b>

### KENNZIFFERN NACH GESCHÄFTSFELDERN

In %

	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
<b>Cost-Income-Ratio</b> (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
<b>Eigenkapitalrentabilität nach Steuern</b> (bereinigt um Goodwillabschreibungen)				
1.1.–30.9.2004	9,8	9,5	-0,6	3,9
2003	4,3	8,2	-0,7	2,8
<b>Eigenkapitalrentabilität nach Steuern</b>				
1.1.–30.9.2004	9,8	9,5	-0,6	3,9
2003	4,3	8,2	-0,7	2,8

### BESTANDSZAHLEN NACH GESCHÄFTSFELDERN

In Mio. €

	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsoli- dierung	HREG
<b>Kreditvolumen</b>					
<b>Kredite und Darlehen an Kreditinstitute</b>					
30.9.2004	2.390	3.102	13.866	46	19.404
31.12.2003	1.829	2.604	14.783	-	19.216
<b>Kredite und Darlehen an Kunden</b>					
30.9.2004	10.236	16.404	55.257	-	81.897
31.12.2003	7.090	16.829	61.586	-	85.505
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>					
30.9.2004	5.581	22	93	-813	4.883
31.12.2003	8.858	27	120	-	9.005
<b>Kreditvolumen insgesamt</b>					
<b>30.9.2004</b>	<b>18.207</b>	<b>19.528</b>	<b>69.216</b>	<b>-767</b>	<b>106.184</b>
<b>31.12.2003</b>	<b>17.777</b>	<b>19.460</b>	<b>76.489</b>	<b>-</b>	<b>113.726</b>
<b>Risikovorsorgebestand</b>					
30.9.2004	79	304	1.816	-	2.199
31.12.2003	37	291	1.574	-	1.902
<b>Zinslose Kredite</b>					
30.9.2004	-	307	2.973	-	3.280
31.12.2003	-	325	2.568	-	2.893

**BANKAUFSICHTSRECHTLICHE KENNZAHLEN NACH GESCHÄFTSFELDERN (AUF HGB-BASIS)**

	HREI	WürtlHyp	HRED	HREG
<b>Eigenmittel<sup>1)</sup></b> (in Mio. €)				
Kernkapital				
30.9.2004	1.457	704	2.064	4.097
31.12.2003 <sup>2)</sup>	1.300	646	2.262	4.122
Ergänzungskapital				
30.9.2004	786	338	966	1.899
31.12.2003 <sup>2)</sup>	834	340	1.142	2.126
<b>Eigenkapital</b>				
30.9.2004	2.243	1.042	3.030	5.996
31.12.2003 <sup>2)</sup>	2.134	986	3.404	6.248
Dritttrangmittel				
30.9.2004	–	–	–	–
31.12.2003 <sup>2)</sup>	–	–	–	–
<b>Eigenmittel insgesamt</b>				
<b>30.9.2004</b>	<b>2.243</b>	<b>1.042</b>	<b>3.030</b>	<b>5.996</b>
<b>31.12.2003<sup>2)</sup></b>	<b>2.134</b>	<b>986</b>	<b>3.404</b>	<b>6.248</b>
<b>Gewichtete Risikoaktiva</b> (in Mrd. €)				
Bilanzaktiva				
30.9.2004	12,2	9,2	26,5	47,3
31.12.2003	8,4	9,2	30,1	47,1
Außerbilanzielle Geschäfte				
30.9.2004	4,6	0,2	0,4	5,2
31.12.2003	6,1	0,2	0,5	6,9
<b>Gewichtete Risikoaktiva insgesamt</b>				
<b>30.9.2004</b>	<b>16,8</b>	<b>9,4</b>	<b>26,9</b>	<b>52,5</b>
<b>31.12.2003</b>	<b>14,5</b>	<b>9,4</b>	<b>30,6</b>	<b>54,0</b>

1) Konsolidiert gemäß § 10a KWG.

2) Nach festgestellten Jahresabschlüssen.

**BANKAUFSICHTSRECHTLICHE KENNZAHLEN NACH GESCHÄFTSFELDERN (AUF HGB-BASIS)** Fortsetzung

	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
<b>Marktrisikopositionen</b> (in Mio. €)				
Währungsrisiken				
30.9.2004	15	2	2	19
31.12.2003	6	1	1	8
Zinsrisiken				
30.9.2004	34	–	–	34
31.12.2003	–	–	–	–
<b>Marktrisikopositionen insgesamt</b>				
<b>30.9.2004</b>	<b>49</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>53</b>
<b>31.12.2003</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
<b>Kapitalquoten</b> (in %)				
Kernkapitalquote				
30.9.2004	8,7	7,5	7,7	7,8
31.12.2003 <sup>1)</sup>	8,9	6,9	7,4	7,6
Eigenkapitalquote				
30.9.2004	13,4	11,1	11,3	11,4
31.12.2003 <sup>1)</sup>	14,7	10,5	11,1	11,6
Eigenmittelquote				
30.9.2004	12,9	11,1	11,3	11,3
31.12.2003 <sup>1)</sup>	14,6	10,5	11,1	11,5

1) Nach festgestellten Jahresabschlüssen.

#### 4 Zinsüberschuss

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
<b>Zinserträge aus</b>	<b>6.123</b>	<b>6.554</b>
Kredit- und Geldmarktgeschäften	4.981	5.242
festverzinslichen Wert- papieren und Schuld- buchforderungen	1.129	1.277
Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	–	6
Beteiligungen	13	26
Immobilien des Finanz- anlagebestandes	–	3
<b>Zinsaufwendungen für</b>	<b>5.616</b>	<b>6.048</b>
Verbindlichkeiten	2.501	2.381
verbriefte Verbindlichkeiten	3.013	3.580
Nachrangkapital	102	85
Sonstiges	–	2
<b>Insgesamt</b>	<b>507</b>	<b>506</b>

#### ZINSSPANNEN

In %		
	30.9.2004	31.12.2003
auf Basis der durchschnitt- lichen Risikoaktiva nach BIZ	1,29	1,25
auf Basis des durchschnitt- lichen Geschäftsvolumens	0,45	0,44

#### 5 Kreditrisikovorsorge

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
Zuführungen	246	213
Wertberichtigungen auf Forderungen	244	211
Rückstellungen im Kreditgeschäft	2	2
Auflösungen	–24	–23
Wertberichtigungen auf Forderungen	–24	–22
Rückstellungen im Kreditgeschäft	–	–1
Eingänge auf abge- schriebene Forderungen	–1	–1
<b>Insgesamt</b>	<b>221</b>	<b>189</b>

Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge in Höhe von 221 Mio. € wird zum 30. September 2004 als Nettogröße nach Verrechnung des Risikoschirms der HVB AG zugunsten der Hypo Real Estate Bank AG für das Geschäftsjahr 2004 in Höhe von zeitanteilig 97,5 Mio. € ausgewiesen.

#### 6 Provisionsüberschuss

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
Wertpapier- und Depotgeschäft	–3	16
Außenhandelsgeschäft / Zahlungsverkehr	–	–1
Kreditgeschäft	56	17
Sonstiges Dienst- leistungsgeschäft	31	2
<b>Insgesamt</b>	<b>84</b>	<b>34</b>

## 7 Verwaltungsaufwand

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
<b>Personalaufwand</b>	<b>140</b>	<b>101</b>
Löhne und Gehälter	113	76
Soziale Abgaben	14	13
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	13	12
<b>Andere Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>79</b>	<b>80</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>10</b>	<b>14</b>
auf Sachanlagen	5	4
auf Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte ohne Geschäfts- oder Firmenwerte	5	10
<b>Insgesamt</b>	<b>229</b>	<b>195</b>

## 8 Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
Sonstige betriebliche Erträge	13	35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	21
<b>Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen</b>	<b>5</b>	<b>14</b>

## 9 Operative Erträge

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
Zinsüberschuss	507	506
Provisionsüberschuss	84	34
Handelsergebnis	5	–
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	5	14
<b>Insgesamt</b>	<b>601</b>	<b>554</b>

## 10 Finanzanlageergebnis

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
Erträge aus Finanzanlagen	53	188
Aufwendungen aus Finanzanlagen	39	189
<b>Insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>–1</b>

## 11 Saldo übrige Erträge/Aufwendungen

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
<b>Übrige Erträge</b>	–	<b>26</b>
<b>Übrige Aufwendungen</b>	<b>10</b>	<b>78</b>
darunter:		
Sonstige Steuern	–	1
Restrukturierungs- aufwendungen	10	65
darunter:		
Zuführungen zu Restrukturierungs- rückstellungen	5	25
<b>Saldo übrige Erträge/Aufwendungen</b>	<b>– 10</b>	<b>– 52</b>

Im Zuge der Restrukturierung des Geschäftsfeldes Hypo Real Estate Deutschland fielen in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 10 Mio. € an, die sich in laufende Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 5 Mio. € und Zuführungen zu Restrukturierungsrückstellungen nach IAS 37 in Höhe von 5 Mio. € aufteilen. Im Jahr 2004 nicht mehr in den übrigen Erträgen/Aufwendungen enthalten ist der Ertrag aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages („lucky buy“) WestHyp, der sich im Vorjahr zeitanteilig auf rund 26 Mio. € belief.

**12 Ertragsteuern** Ertragsteuern wurden in Höhe der erwarteten Steuerquote für das Jahr 2004 angesetzt.

In Mio. €		
	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
Tatsächliche Steuern	41	27
Latente Steuern	–6	3
<b>Insgesamt</b>	<b>35</b>	<b>30</b>

## 13 Ergebnis je Aktie

	1.1.–30.9.2004	¾ von 2003
Ergebnis nach Steuern ohne Fremdanteile in Mio. €	119	86
Ergebnis nach Steuern ohne Fremdanteile und vor Ab- schreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte in Mio. €	119	86
Durchschnittliche Anzahl der Aktien	134.072.175	134.072.175
<b>Ergebnis je Aktie (bereinigt um Goodwill- abschreibungen) in €</b>	<b>0,89</b>	<b>0,64</b>
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>0,89</b>	<b>0,64</b>

## Angaben zur Bilanz

### 14 Kreditvolumen

In Mio. €		
	30.9.2004	31.12.2003
Kredite und Darlehen an Kreditinstitute	19.404	19.216
Kredite und Darlehen an Kunden	81.897	85.505
Eventualverbindlichkeiten	4.883	9.005
<b>Insgesamt</b>	<b>106.184</b>	<b>113.726</b>

### 15 Wertberichtigungen auf Forderungen

In Mio. €		
	2004	2003
<b>Bestand zum 1.1.</b>	<b>1.896</b>	<b>1.475</b>
Erfolgswirksame Veränderungen	220	252
+ Bruttozuführungen	244	281
– Auflösungen	– 24	– 29
Erfolgsneutrale Veränderungen	77	169
– Inanspruchnahme von bestehenden Wertbe- richtigungen	– 109	– 371
+/- Auswirkungen aus Währungsumrechnungen und andere nicht erfolgs- wirksame Veränderungen	186	540
<b>Bestand zum 30.9.2004/31.12.2003</b>	<b>2.193</b>	<b>1.896</b>

### 16 Finanzanlagen

In Mio. €		
	30.9.2004	31.12.2003
HtM-Finanzanlagen	13.973	16.379
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	13.973	16.379
AfS-Finanzanlagen	23.405	20.055
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	191	242
Beteiligungen	5	6
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	23.209	19.807
Als Finanzinvestition gehaltene Grundstücke und Gebäude	29	37
<b>Insgesamt</b>	<b>37.407</b>	<b>36.471</b>

### 17 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach Fristen

In Mio. €		
	30.9.2004	31.12.2003
Täglich fällig	917	770
Befristet	20.562	18.581
<b>Insgesamt</b>	<b>21.479</b>	<b>19.351</b>

## 18 Verbindlichkeiten gegenüber Kunden nach Fristen

In Mio. €		
	30.9.2004	31.12.2003
Täglich fällig	206	325
Befristet	7.969	7.519
<b>Insgesamt</b>	<b>8.175</b>	<b>7.844</b>

## 19 Verbriefte Verbindlichkeiten nach Fristen

In Mio. €		
	30.9.2004	31.12.2003
Befristet mit Restlaufzeit		
bis 3 Monate	8.337	6.294
über 3 Monate bis 1 Jahr	18.204	17.556
über 1 Jahr bis 5 Jahre	54.725	61.844
über 5 Jahre	22.535	24.459
<b>Insgesamt</b>	<b>103.801</b>	<b>110.153</b>

## 20 Rückstellungen

In Mio. €		
	30.9.2004	31.12.2003
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	146	140
Restrukturierungsrückstellungen (nach IAS 37)	22	35
Rückstellungen im Kreditgeschäft	6	6
Sonstige Rückstellungen	25	29
darunter:		
Langfristige Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern	7	7
<b>Insgesamt</b>	<b>199</b>	<b>210</b>

## 21 Nachrangkapital

In Mio. €		
	30.9.2004	31.12.2003
Nachrangige Verbindlichkeiten	1.610	1.727
Genussrechtskapital	699	749
<b>Insgesamt</b>	<b>2.309</b>	<b>2.476</b>

**22 Eigene Aktien** Weder die Hypo Real Estate Holding AG selbst noch von dieser abhängige oder in deren Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen halten Aktien der Hypo Real Estate Holding AG.

## Sonstige Angaben

### 23 Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen

In Mio. €		
	30.9.2004	31.12.2003
<b>Eventualverbindlichkeiten<sup>1)</sup></b>	<b>4.883</b>	<b>9.005</b>
Aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	4.883	9.005
Kreditbürgschaften	114	–
Erfüllungsgarantien und Gewährleistungen	4.740	9.005
Handelsbezogene Bürgschaften (Akkreditive)	29	–
<b>Andere Verpflichtungen</b>	<b>4.083</b>	<b>2.597</b>
Unwiderrufliche Kreditzusagen	3.408	2.571
Buchkredite	227	36
Avalkredite	113	–
Hypotheken- und Kommunaldarlehen	3.068	2.535
Sonstige Verpflichtungen	675	26
<b>Insgesamt</b>	<b>8.966</b>	<b>11.602</b>

<sup>1)</sup> Den Eventualverbindlichkeiten stehen grundsätzlich Eventualforderungen in der gleichen Höhe gegenüber.

Die Eventualverbindlichkeiten aus Erfüllungsgarantien und Gewährleistungen beinhalten Garantieverpflichtungen der Hypo Real Estate Bank International gegenüber der HVB AG, die im Rahmen der synthetischen Übertragung des Immobilienfinanzierungsportfolios „Westeuropa“ abgegeben wurden. Im Jahr 2004 wurde die Hypo Real Estate Capital Corp. neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen,

sodass sich zum 30. September 2004 die Eventualverbindlichkeiten konsolidierungsbedingt um die Garantien der Hypo Real Estate Bank International zugunsten der Hypo Real Estate Capital Corp. reduzierten.

München, den 10. November 2004

Hypo Real Estate Holding Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Funke    Berger    Dr. Eisele    Dr. Fell    Lamby

**Bericht des Vorsitzenden des Aufsichtsrats** Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde durch den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats über die Ergebnisse der Ausschusssitzung vom 9. November 2004 unterrichtet. In dieser Sitzung ist der Zwischenbericht zum 30. September 2004 sowie der Bericht des Abschlussprüfers über die prüferische Durchsicht vorgelegt und durch den Vorstand erläutert worden. Dabei wurden die Geschäftsentwicklung, die Ergebnissituation und die finanzielle Lage des Unternehmens erörtert. Der Prüfungsausschuss hat dem Zwischenbericht zugestimmt.

München, den 10. November 2004

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Kurt F. Viermetz

# Quartalsübersicht

HYPO REAL ESTATE GROUP			
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal
<b>Erfolgszahlen</b> (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
<b>Kennzahlen</b>			
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
Mitarbeiter	1.449	1.463	1.461

HYPO REAL ESTATE INTERNATIONAL			
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal
<b>Erfolgszahlen</b> (in Mio. €)			
Operative Erträge	83	93	99
Kreditrisikovorsorge	11	16	15
Verwaltungsaufwand	26	32	38
Finanzanlageergebnis	-	3	-2
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-	-	-
Ergebnis vor Steuern	46	48	44
Ergebnis nach Steuern	33	39	34
<b>Kennzahlen</b>			
Kreditvolumen (in Mrd. €)	15,9	15,9	18,2
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	14,1	15,1	16,8
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	10,3	9,6	8,7
Mitarbeiter	417	464	502

**WÜRTEMBERGISCHE HYPOTHEKENBANK**

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal
<b>Erfolgszahlen</b> (in Mio. €)			
Operative Erträge	22	27	30
Kreditrisikovorsorge	5	4	5
Verwaltungsaufwand	8	7	9
Finanzanlageergebnis	7	–	–2
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	–	–	–
Ergebnis vor Steuern	16	16	14
Ergebnis nach Steuern	16	16	14
<b>Kennzahlen</b>			
Kreditvolumen (in Mrd. €)	19,1	19,0	19,5
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	8,8	9,2	9,4
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,4	7,0	7,5
Mitarbeiter	174	174	173

**HYPO REAL ESTATE DEUTSCHLAND**

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal
<b>Erfolgszahlen</b> (in Mio. €)			
Operative Erträge	87	88	75
Kreditrisikovorsorge	55	55	55
Verwaltungsaufwand	33	34	28
Finanzanlageergebnis	4	2	3
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	–4	–1	–5
Ergebnis vor Steuern	–1	0	–10
Ergebnis nach Steuern	–1	–6	–3
<b>Kennzahlen</b>			
Kreditvolumen (in Mrd. €)	73,5	71,5	69,2
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	29,3	27,8	26,9
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,2	7,6	7,7
Mitarbeiter	814	784	698

## Adressen und Ansprechpartner

### Hypo Real Estate Holding AG

Unsöldstraße 2  
80538 München  
Telefon +49 (0) 89 20 30 07-0  
Telefax +49 (0) 89 20 30 07-772  
Ansprechpartner: Herr Ulrich Kern (IR)  
irinfo@hyporealestate.com  
Herr Falk Willing  
info@hyporealestate.com

### Hypo Real Estate Bank International

3 Harbourmaster Place  
IFSC Dublin 1  
Irland  
Telefon +353 1 611 6000  
Telefax +353 1 611 6105  
Ansprechpartner: Frau Carol Tancock  
marketing@hypointernational.com  
treasury@hypointernational.com

### Standort Amsterdam

Hypo Real Estate Bank International  
Niederlassung Amsterdam  
Amstelplein 1 („Rembrandt Toren“)  
1096 HA Amsterdam  
Niederlande  
Telefon +31 20 46 27 800  
Telefax +31 20 46 27 801  
Ansprechpartner: Herr Armin Graßhoff  
amsterdam@hypointernational.com

### Standort Hong Kong

Hypo Real Estate Bank International  
Niederlassung Hong Kong  
Suites 802-805  
Two International Finance Centre  
No. 8 Finance Street  
Central Hong Kong  
Telefon +852 3413-83 00  
Telefax +852 3413-85 00  
Ansprechpartner: Herr Dr. Gerhard Hinterhäuser  
hongkong@hypointernational.com

### Standort Lissabon

Hypo Real Estate Bank International  
Niederlassung Portugal  
Avenida da Liberdade, 110  
1269-046 Lissabon  
Portugal  
Telefon +351 21 340 46 65  
Telefax +351 21 340 45 76  
Ansprechpartner: Herr Robert Gericke  
lisbon@hypointernational.com

### Standort London

Hypo Real Estate Capital Ltd.  
110 Cannon Street  
London EC4N 6EW  
GB  
Telefon +44 207 743-77 43  
Telefax +44 207 743-77 00  
Ansprechpartner: Herr Harin Thaker  
london@hypointernational.com

### Standort Luxemburg

Hypo Pfandbrief Bank International S.A.  
4, rue Alphonse Weicker  
2721 Luxemburg  
Luxemburg  
Telefon +352 26 41-47 00  
Telefax +352 26 41-47 99  
Ansprechpartner: Herr Martin Schulte  
luxembourg@hypointernational.com

### Standort Madrid

Hypo Real Estate Capital Iberia S.L.  
Paseo de Recoletos, 3  
28004 Madrid  
Spanien  
Telefon +34 91 59 50-400  
Telefax +34 91 53 29-748  
Ansprechpartner: Herr Markus Beran  
madrid@hypointernational.com

**Standort Mailand**

Hypo Real Estate Capital Italia S.p.A.  
 Corso Vittorio Emanuele II, 37B  
 20122 Mailand  
 Italien  
 Telefon +39 02 76 383-1  
 Telefax +39 02 76 383-870  
 Ansprechpartner: Herr Jobst Lehmann  
 milan@hypointernational.com

**Standort München**

Hypo Real Estate Bank International  
 Niederlassung München für Mittel- und Osteuropa  
 Unsöldstraße 2  
 80538 München  
 Deutschland  
 Telefon +49 (0) 89 25 55 20-0  
 Telefax +49 (0) 89 25 55 20-209  
 Ansprechpartner: Herr Dr. Walter Hampel  
 munich@hypointernational.com

**Standort New York**

Hypo Real Estate Capital Corporation  
 622 Third Avenue  
 New York, NY 10017-6707  
 USA  
 Telefon +1 212 671-63 00  
 Telefax +1 212 671-64 02  
 Ansprechpartner: Herr Evan Denner  
 newyork@hypointernational.com

**Standort Paris**

Hypo Real Estate Capital France S.A.  
 38, avenue de l'Opéra  
 75002 Paris  
 Frankreich  
 Telefon +33 1 53 05 74-00  
 Telefon +33 1 53 05 74-09  
 Ansprechpartner: Herr Michel Koch  
 paris@hypointernational.com

**Standort Stockholm**

Hypo Real Estate Bank International  
 Niederlassung Skandinavien  
 Regeringsgatan 38  
 11156 Stockholm  
 Schweden  
 Telefon +46 8 53 48 00-70  
 Telefax +46 8 21 44 17  
 Ansprechpartner:  
 Herr Constantin Graf zu Stolberg  
 stockholm@hypointernational.com

**Standort Tokio**

Hypo Real Estate Capital Japan Corporation  
 Otemachi 1st Square West Tower 18F  
 1-5-1 Otemachi, Chiyoda-ku  
 Tokio 100-0004  
 Japan  
 Telefon +81 3 52 88-58 60  
 Telefax +81 3 32 01-51 32  
 Ansprechpartner:  
 Herr Dr. Leonard Meyer zu Brickwedde  
 tokyo@hypointernational.com

**Hypo Real Estate Bank AG (Deutschland)**

Von-der-Tann-Straße 2  
 80539 München  
 Telefon +49 (0) 89 28 80-0  
 Telefax +49 (0) 89 28 80-12 100  
 Ansprechpartner: Herr Josef Neumeier  
 info@hyporealestate.de

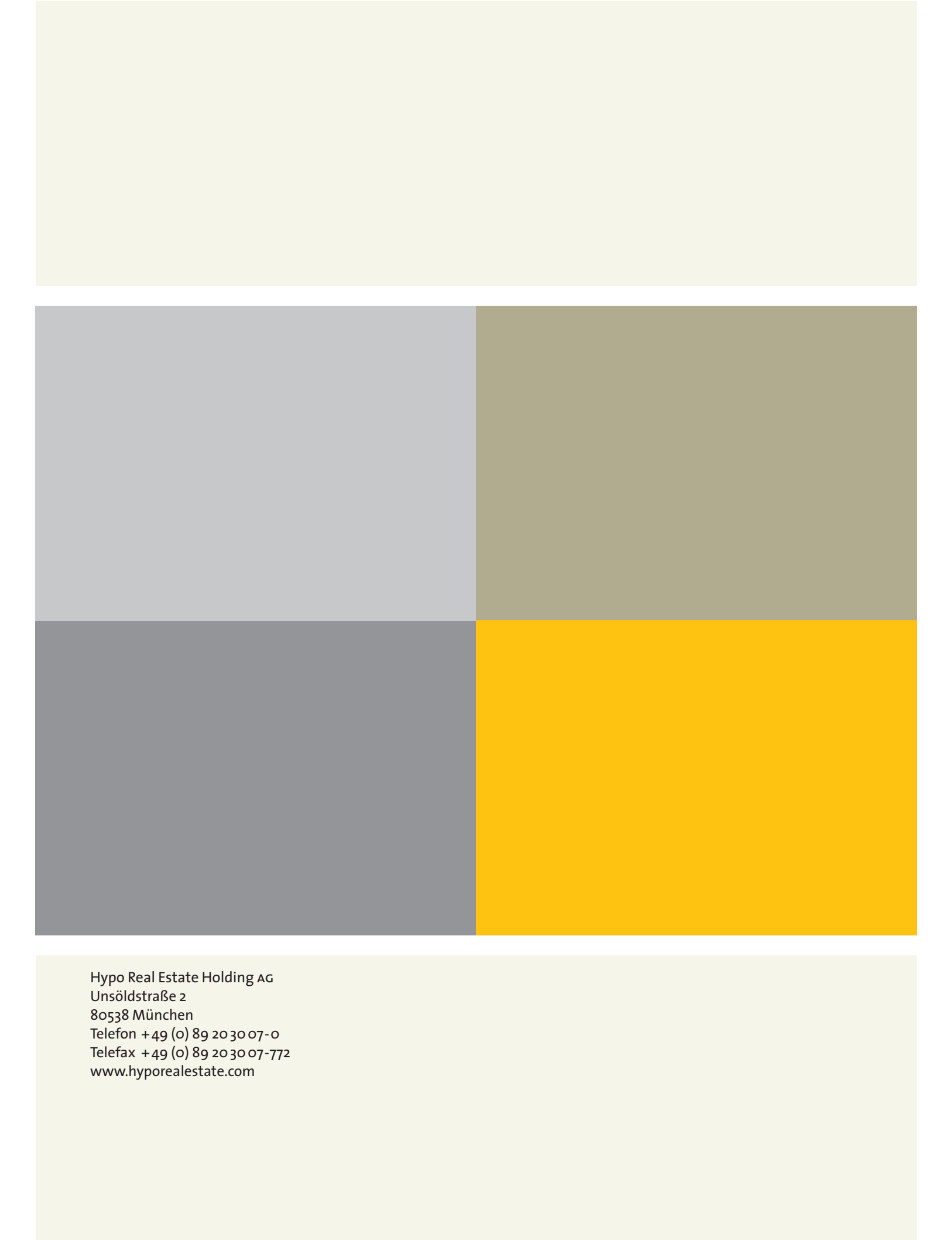
**Württembergische Hypothekenbank AG**

Büchsenstraße 26  
 70174 Stuttgart  
 Telefon +49 (0) 711 20 96-0  
 Telefax +49 (0) 711 20 96-345  
 Ansprechpartner: Herr Ronald Vetter  
 welcome@wuertt-hyp.de

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Bericht enthält vorausschauende Aussagen in Form von Absichten, Annahmen, Erwartungen oder Vorhersagen. Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die der Geschäftsleitung der Hypo Real Estate Holding AG derzeit zur Verfügung stehen. Vorausschauende Aussagen beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie gemacht werden. Wir übernehmen keine Verpflichtung, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse weiterzuentwickeln. Vorausschauende Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Eine Vielzahl wichtiger Faktoren kann dazu beitragen, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von vorausschauenden Aussagen abweichen. Solche Faktoren sind etwa die Verfassung der Finanzmärkte in Deutschland, Europa und den USA, der mögliche Ausfall von Kreditnehmern oder Kontrahenten von Handelsgeschäften, die Verlässlichkeit unserer Grundsätze, Verfahren und Methoden zum Risikomanagement sowie sonstige mit unserer Geschäftstätigkeit verbundene Risiken.





Hypo Real Estate Holding AG  
Unsöldstraße 2  
80538 München  
Telefon +49 (0) 89 20 30 07-0  
Telefax +49 (0) 89 20 30 07-772  
[www.hyporealestate.com](http://www.hyporealestate.com)