

**Hypo Treuhand Holding AG
Dortmund**

**Geschäftsbericht
Geschäftsjahr 2008**

***Consolidated financial statements
Fiscal year 2008***





Inhaltsverzeichnis Table of contents	Seite Page
Bericht der Geschäftsleitung (<i>Report from the board of directors</i>)	6
Bericht des Aufsichtsrates (<i>Report from the supervisory board</i>)	8
Hauptversammlung (<i>General meeting</i>).....	12
Konzernlagebericht der Hypo Treuhand Holding AG (<i>Group status report of Hypo Treuhand Holding AG</i>).....	13
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) <i>Consolidated profit and loss statement (IFRS)</i> 1. Januar - 31. Dezember 2007.....	35
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007 (IFRS) (<i>Consolidated balance sheet as of 31 December 2007 (IFRS)</i>)	36
Entwicklung des Konzerneigenkapitals (IFRS) (<i>Development of group equity (IFRS)</i>).....	38
Konzern - Kapitalflussrechnung (IFRS) (<i>Consolidated statement of cash flows (IFRS)</i>)	39
Anlagespiegel 1. Januar bis 31. Dezember 2007 (<i>Fixed-asset movement schedule</i>)	41
Verbindlichkeitspiegel (<i>Liabilities ageing report</i>).....	42
Anhang (Notes).....	43
1. Allgemeine Angaben <i>General information</i>	43
2. Konsolidierungsgrundsätze <i>Consolidation precepts</i>	47
3. Funktionale Währung und Präsentationswährung <i>Functional and presentation currency</i>	50
4. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung <i>Cash transactions in foreign currency</i>	50
5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (<i>Accounting policies</i>).....	51
5.1. Immaterielle Vermögenswerte <i>Intangible assets</i>	51
5.2. Investment properties	52
5.3. Sachanlagen <i>Tangible assets</i>	55
5.4. Derivative Finanzinstrumente <i>Derivative financial instruments</i>	56
5.5. Latente Steuern <i>Deferred taxes</i>	57
5.6. Unfertige Leistungen <i>Incomplete payments</i>	59
5.7. Forderungen <i>Receivables</i>	59

**Inhaltsverzeichnis**
Table of contents**Seite**
Page

5.8.	Liquide Mittel <i>Cash and cash equivalents</i>	60
5.9.	Grundkapital <i>Share capital</i>	60
5.10.	Rückstellungen <i>Provisions</i>	60
5.11.	Kreditverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Nebenkosten- vorauszahlungen und sonstige Passiva <i>Loans, liabilities arising from prepayment of ancillary costs and other liabilities</i>	61
5.12.	Währungsumrechnung <i>Currency conversion</i>	61
6.	Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung (<i>Explanations regarding consolidated profit and loss statement</i>).....	63
6.1.	Umsatzerlöse <i>Revenues</i>	63
6.2.	Unrealisierte Marktwertänderungen <i>Investment Properties Unrealized changes in market</i>	64
6.3.	Bestandsveränderung unfertige Leistungen <i>Inrease or decrease in unfinished services</i>	65
6.4.	Sonstige betriebliche Erträge <i>other operating income</i>	65
6.5.	Bezogene Leistungen <i>Services received</i>	65
6.6.	Personalaufwand <i>Staff costs</i>	66
6.7.	Sonstiger betrieblicher Aufwand <i>Other operational expenditure</i>	66
6.8.	Finanzergebnis <i>Financial result</i>	67
6.9.	Steueraufwand <i>Tax expenses</i>	67
6.10.	Gewinn- und Verlustanteile der Minderheitsgesellschafter <i>Profit and loss shares of the minority partners</i>	68
6.11.	Ergebnis je Aktie <i>Earnings per share</i>	68
7.	Erläuterungen zur Konzernbilanz (<i>Explanations concerning the consolidated balance sheet</i>).....	69
7.1.	Immaterielle Vermögensgegenstände <i>Intangible assets</i>	69
7.2.	Investment Properties.....	70
7.3.	Sachanlagen <i>Tangible assets</i>	70
7.4.	Finanzanlagen <i>Financial assets</i>	71
7.5.	Derivative Finanzinstrumente <i>Derivative financial instruments</i>	71
7.6.	Langfristige sonstige Vermögenswerte <i>Other non-current assets</i>	72
7.7.	Aktive latente Steuern <i>deferred taxes</i>	72

**Inhaltsverzeichnis**
Table of contents**Seite**
Page

7.8. Vorräte <i>Inventories</i>	72
7.9. Zur Veräußerung bestimmte Investment Properties <i>Investment properties hold for sale</i>	72
7.10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>Trade receivables</i>	73
7.11. Kurzfristige sonstige Vermögenswerte <i>Other current assets</i>	73
7.12. Liquide Mittel <i>Cash position</i>	74
7.13. Eigenkapital <i>Equity</i>	74
7.14. Anleihen <i>Bonds</i>	75
7.15. Langfristige Finanzverbindlichkeiten <i>Non-current financial liabilities</i>	76
7.16. Latente Steuern <i>Deferred taxes</i>	78
7.17. Langfristige sonstige Verbindlichkeiten <i>Other non-current liabilities</i>	79
7.18. Derivative Finanzinstrumente <i>derivate financial instruments</i>	80
7.19. Kurzfristige Rückstellungen <i>Current provisions</i>	80
7.20. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten <i>Current financial liabilities</i>	80
7.21. Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten <i>Other Current financial liabilities</i>	80
7.22. Nebenkostenvorauszahlungen <i>Prepayments of ancillary costs</i>	80
7.23. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Trade payables</i>	81
7.24. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten <i>Other current liabilities</i>	81
8. Angaben zur Kapitalflussrechnung (<i>Data concerning the statement of cash flows</i>)	82
8.1. Finanzmittelfonds <i>Cash based changes in funds</i>	82
8.2. Ergebnis aus Marktwertänderungen Investment Properties <i>Result from changes in market values of investment properties</i>	82
8.3. Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge <i>other non-cash income and expenses</i>	82
8.4. Zunahme/Abnahme der sonstigen Aktiva des betrieblichen Bereichs <i>Increase/decrease of the other assets in the operational area</i>	82

**Inhaltsverzeichnis**
Table of contents**Seite**
Page

8.5.	Zunahme/Abnahme der sonstigen Passiva des betrieblichen Bereichs <i>Increase/decrease of the other liabilities in the operational area</i>	83
8.6.	Erwerb von Tochterunternehmen <i>Acquisition of subsidiars</i>	83
8.7.	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten <i>cash proceeds from loans</i>	85
9.	Segmentberichterstattung (<i>Segment reporting</i>)	86
10.	Sonstige Erläuterungen (<i>Other explanations</i>)	89
10.1.	Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung <i>Estimates and evaluations of the accounting</i>	89
10.2.	Finanzrisikomanagment <i>Financials risk managment</i>	91
10.3.	Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten <i>Additional information on financial instruments</i>	96
10.4.	Kapitalmanagement <i>Capital managment</i>	97
10.5.	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen <i>Contingency liabilities and other financial liabilities</i>	99
10.6.	Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen <i>Transactions with affiliated companies and persons</i>	102
10.7.	Anteilsbesitz <i>Joint share property</i>	104
10.8.	Mitarbeiterzahlen <i>Employee numbers</i>	104
10.9.	Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Vorstand <i>Total remuneration of the supervisory board and the board of directors</i>	104
10.10.	Honorare an den Abschlussprüfer <i>Remuneration of the financial auditors</i>	105
10.11.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag <i>Events following the effective date of the balance sheet</i>	105
10.12.	Informationen zu den Organen <i>Information concerning the organisational units</i>	106
10.13.	Inanspruchnahme § 264 Absatz 3 oder § 264 b HGB.....	106
10.14.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks <i>auditor's report</i>	106



Bericht der Geschäftsleitung ***(Report from the board of directors)***

Bericht der Geschäftsleitung *Report from the board of directors*

The board of directors leads the group in the interests of the shareholders and with the awareness of its responsibility towards staff, the company, the financing banks and the environment. It is our prime goal to use the resources entrusted to us optimally to increase the value of the company for the benefit of the shareholders and the general public.

The consolidated annual financial statement for the fiscal year ending on the 31st December 2008 includes Hypo Treuhand Holding AG and companies controlled by them.

The Hypo Treuhand Holding AG annual financial statement was compiled by company management which are responsible for the content and objectivity of the information contained within it. This also applies to the status report which is in agreement with the consolidated financial statement. In my judgement the chosen accounting principles are appropriate. The consolidated financial statements accurately reflect the financial and earnings position of the company group according to the board of directors' judgement and duly represent the group's cash flow.

Even in this fiscal year the group were able to generate a positive group profit. The positive annual

Der Vorstand führt den Konzern im Interesse der Aktionäre und im Bewusstsein seiner Verantwortung gegenüber Mitarbeitern, der Gesellschaft, den finanzierenden Banken und der Umwelt. Oberstes Ziel ist es, die uns anvertrauten Ressourcen optimal einzusetzen um zum Wohle der Aktionäre und der Allgemeinheit den Unternehmenswert zu steigern.

Der konsolidierte Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr umfasst die Hypo Treuhand Holding AG und die von ihr beherrschten Gesellschaften.

Der Jahresabschluss der Hypo Treuhand Holding AG wurde von der Unternehmensleitung aufgestellt, die für Inhalt und Objektivität der dort vermittelten Informationen verantwortlich ist. Dies gilt analog für den mit dem Konzernabschluss in Übereinstimmung stehenden Lagebericht. Die gewählten Rechnungslegungsgrundsätze sind nach meiner Auffassung zweckmäßig. Der Geschäftsbericht vermittelt nach der Auffassung des Vorstandes ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Unternehmensgruppe und bildet die Cashflow Entwicklung des Konzerns ordnungsgemäß ab.

Der Konzern konnte auch in diesem Geschäftsjahr einen positiven Konzernüberschuss erwirt-



return also results from the subsequent valuation of the real estate portfolio to fair value, pursuant to IAS 40.33.

In view of the economic basic conditions the board of directors look back with satisfaction at the company's development during the reporting period.

We also anticipate being able to report a positive annual profit for the fiscal year 2009. This should not hide the fact though that these returns cannot be projected into the future unreservedly against the market trend.

schaften. Das positive Jahresergebnis resultiert auch aus der - im Rahmen von IAS 40.33 - erfolgten Folgebewertung des Immobilien Portfolios zum beizulegenden Zeitwert.

Angesicht der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen blickt die Geschäftsleitung zufrieden auf die Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum zurück.

Auch für das Geschäftsjahr 2009 erwarten wir einen positiven Jahresüberschuss ausweisen zu können. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich diese Ergebnisse nicht gegen den Markttrend uneingeschränkt in die Zukunft projizieren lassen.

Dortmund 23st April 2009

Stefan Bußfeld
Vorstand
Chairman of the board



Bericht des Aufsichtsrates ***(Report from the supervisory board)***

Bericht des Aufsichtsrates *Report from the supervisory board*

The supervisory board regularly monitored the work of the board of directors during the fiscal year 2008 and acted as advisor. The basis for this was the detailed written and verbal reports compiled by the board of directors. The Chair of the supervisory board also regularly exchanged information with the board of directors. Thus the supervisory board was always comprehensively provided with up-to-date information about intended business policies, company planning including financial, investment and human resources planning, the profitability of the company and progress of business as well as the status of the company and the entire group. At no time was there a need to complain about the board of directors' actions.

In the course of compiling this report we were continuously informed in detail in writing and verbally about the financial status of the company, the progress of the businesses, risk management, the development of subsidiaries and sub-subsidiaries and the liquidity status of the group.

All significant business incidents were discussed in detail in advance of the decision and agreed amicably. No use was made of the Einsichts- und Prüfungsrecht [Right to inspection] according to § 111 Paragraph 2 Clauses 1 and 2 AktG [German Companies Act],

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2008 regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands. Außerdem stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem regelmäßigen Informationsaustausch mit dem Vorstand. So war der Aufsichtsrat stets umfassend, zeitnah informiert über die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung einschließlich Finanz-, Investitions- und Personalplanung, die Rentabilität der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte sowie die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt. Es gab zu keinem Zeitpunkt einen Anlass die Tätigkeit des Vorstandes zu beanstanden.

Im Rahmen dieser Berichtserstattungen wurden wir über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte, des Risikomanagements, der Entwicklung der Tochter- und Einzelgesellschaften und der Liquiditätssituation des Konzerns ausführlich und fortlaufend schriftlich und mündlich unterrichtet.

Alle bedeutenden Geschäftsvorfälle wurden im Vorfeld der Entscheidung ausführlich erörtert und einvernehmlich entschieden. Von dem Einsichts- und Prüfungsrecht gem. § 111 Abs. 2 Satz 1 und 2 AktG wurde kein



as there were no issues demanding clarification.

With the decision dated 13th June 2008 Thomas Faaborg and Andreas Aulik were asked – at own request - to stand down as members of the supervisory board and were replaced by Mr Niels Sørensen and Mr Samuel Bonström.

We thank the resigning members of the supervisory board for their loyal collaboration.

The board of directors of the parent company compiled the consolidated financial statements for Hypo Treuhand Holding AG for 2008.

The consolidated financial statements have been compiled in compliance with the International Financial Reporting Standards (IFRS).

According to the exemption rules of § 315a HGB [German Commercial Code], we did not prepare consolidated financial statements according to HGB.

The Hypo Treuhand Holding AG consolidated financial statement and group status reports were compiled according to the principles of the International Financial Reporting Standards (IFRS).

The auditors, Ruhrtalrevision GmbH, auditing company, Schwerte have checked the Hypo Treuhand Holding AG annual financial statement, the status report and the group status report. The auditor explains the auditing

Gebrauch gemacht, da keine klärungsbedürftigen Sachverhalte vorlagen.

Mit Beschluss vom 13.06.2008 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Faaborg und Andreas Aulik - auf eigenen Wunsch - aus dem Aufsichtsrat abberufen und durch Herrn Niels Sørensen und Herrn Samuel Bonström ersetzt.

Wir bedanken uns für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei den ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedern.

Der Vorstand der Muttergesellschaft hat den Konzernabschluss der Hypo Treuhand Holding AG für das Jahr 2008 aufgestellt.

Der Konzernabschluss ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt worden.

Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB Verzichtet.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der Hypo Treuhand Holding AG wurden nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Abschlussprüfer, die Ruhrtalrevision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schwerte, hat den Jahresabschluss der Hypo Treuhand Holding AG, den Konzernabschluss, den Lagebericht und den Konzernlagebericht ge-



standards in his auditing reports. The result is that Hypo Treuhand Holding AG has adhered to the International Financial Reporting Standards. The annual and consolidated financial statements have received the unqualified auditor's certificate. The annual financial statement and status report, consolidated financial statement and group status report as well as the auditor's reports have been made available to the members of the supervisory board. The statement documentation was discussed in detail in the supervisory board's balance meeting.

We have checked the annual financial statement, the status report and the proposal for use of the balance profit as well as the consolidated financial statement and the group status report. There were no objections. Therefore we agree with the result of the annual audit. We endorse the annual financial statement and the consolidated financial statement compiled by the board of directors. We are in agreement with the status reports and in particular the judgement on the further development of the company.

We believe the accounting and valuation policies to be reasonable. In our opinion, the consolidated financial statements provide a profile corresponding to the actual conditions of the asset, financial and revenue situation of the group.

prüft. In seinen hierzu verfassten Prüfungsberichten erläutert der Abschlussprüfer die Prüfungsgrundsätze. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Hypo Treuhand Holding AG die Regeln des International Financial Reporting Standards eingehalten hat. Der Jahres- und Konzernabschluss haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten. Jahresabschluss und Lagebericht, Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegen. Die Abschlussunterlagen wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats ausführlich besprochen.

Den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht haben wir geprüft. Es bestanden keine Einwände. Wir stimmen daher dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss billigen wir. Mit den Lageberichten und insbesondere der Beurteilung zur weiteren Entwicklung des Unternehmens sind wir einverstanden.

Wir halten die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für angemessen. Der Konzernabschluss vermittelt unserer Meinung nach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.



The annual financial statement and the consolidated financial statement are thus arbitrated according to § 172 AktG [German Companies Act]

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sind damit gemäß § 172 AktG festgestellt

The supervisory board supports the proposal of the board of directors to carry forward the entire annual profit.

Den Vorschlag des Vorstandes, den gesamten Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Finally, the supervisory board thanks the board of directors and employees for their successful work.

Der Aufsichtsrat dankt abschließend dem Vorstand und den Mitarbeitern für Ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit.

Dortmund 23st April 2009

Aufsichtsrat
*Chairman of the
supervisory board*

Dan Valter Eriksson
Vorsitzender
Chairman of the supervisory
board

Anne Benjert

Niels Sörensen

Samuel Boström

Jesper Ericsson

Carl Magnus Lundqvist



Hauptversammlung (General meeting)

Versammlungsleiter
Meeting chairman

The duly convened general meeting was held on Thursday 23st April 2009. The consolidated financial statements were duly presented to the shareholders at this company annual general meeting and approved by them.

The actions of the board of directors and supervisory board were approved in their entirety and unanimously at this annual general meeting.

Dortmund 23st April 2009

Die ordentlich einberufene Hauptversammlung wurde am Donnerstag den 23. April 2009 abgehalten. Der Geschäftsbericht wurde auf dieser ordentlichen Jahreshauptversammlung der Gesellschaft den Aktionären vorgelegt und von diesen genehmigt.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde auf dieser Jahreshauptversammlung vollumfänglich und einstimmig Entlastung erteilt.

Dan Valter Eriksson



Konzernlagebericht der Hypo Treuhand Holding AG ***(Group status report of Hypo Treuhand Holding AG)***

Gesamt- wirtschaftliche Rahmenbedingungen ***Core macroeconomic conditions***

The fiscal year was shaped by the worsening financial and economic crisis due to the subprime crisis which already began in the previous year. The financial crisis spread to other areas and led to a weakening of the economic situation. Investors proved to be increasingly risk averse and there was a significant loss in values on the stock markets.

The growth of the German economy was significantly weaker than in both previous years. According to initial calculations from the Federal Office for Statistics the gross domestic product (GDP) adjusted for inflation was 1.3% higher than the previous year. In 2007 the GDP rose by 2.5% and in 2006 by 3.0%. The gross domestic product for the 4th quarter of 2008 sank by approx. 2% compared to the previous quarter. Economic research institutes are anticipating a further drop in the domestic product of at least 2%. The business climate index was also troubled again at the end of 2008 and the employment trend for 2009 is being estimated negatively.

Bedingt durch die bereits im Vorjahr ausgelöste Subprime Krise wurde das Berichtsjahr von der sich verschärfenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Die Finanzkrise weitete sich auch auf andere Bereiche aus und führte zu einer gesamtwirtschaftlichen Konjunkturabschwächung. Anleger zeigten sich zunehmenden Risikoscheu und es kam zu einem erheblichen Wertverfall an den Aktienmärkten.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,3% höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5% und 2006 um 3,0% gestiegen. Das Bruttoinlandsprodukt ist für das vierte Quartal 2008 um ca. 2% im Vergleich vom Vorquartal gesunken. Für das Folgejahr rechnen einige Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem weiteren Rückgang des Inlandsproduktes von mindestens 2%. Auch der Geschäftsklimaindex hat sich zum Jahresende 2008 noch einmal eingetrübt und die Beschäftigungsentwicklung für 2009 wird negativ beurteilt.



Immobilienmarkt
Real estate market

The German real estate market also could not completely escape the general trend. According to a study by Jones Lang Lasalle the transaction volume in commercially used property dropped during the reporting period by 64% compared to 2007. The last quarter especially lay way behind the expectations of investors. Alongside the financial problems of many investors the economic weakening of rental markets was also noticeable.

Der deutsche Immobilienmarkt konnte sich dem allgemeinen Trend nicht gänzlich entziehen. Nach einer Studie von Jones Lang Lasalle reduzierte sich das Transaktionsvolumen in gewerblich genutzten Immobilien im Berichtszeitraum um 64% gegenüber 2007. Gerade das letzte Quartal lag weit hinter den Erwartungen der Investoren zurück. Neben dem Finanzierungsproblem vieler Investoren wurde zusätzlich die konjunkturelle Abschwächung der Vermietungsmärkte spürbar.

The continuous development on the real estate markets is also dependent on the provision of commercial real estate loans from commercial banks. The leverage investors who were dominant in the market in the past were far more reserved in the market during the reporting period and investors with sufficient equity of their own are more selective and are waiting until the market value has dropped to a level which is attractive to them.

Die weitergehende Entwicklung auf den Immobilienmärkten ist auch von der Gewährung gewerblicher Immobilienkrediten durch die Geschäftsbanken abhängig. Die in der Vergangenheit marktdominanten leverage Investoren sind im Berichtszeitraum zurückhaltender am Markt aufgetreten und die eigenkapitalstarken Investoren sind wählerischer und warten bis der Marktpreis auf ein für sie attraktives Niveau gesunken ist.

For 2009 the board of directors is expecting a transaction volume at the previous year's level in accordance with Jones Lang Lasalle (JLL).

Für das Jahr 2009 erwartet die Geschäftsleitung in Übereinstimmung mit Jones Lang Lasalle (JLL) ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau.

At the end of the day the real estate markets will still not be able to escape the global poor economic development in 2009.

In letzter Konsequenz werden sich die Immobilienmärkte in 2009 weiterhin der allgemein schlechten wirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen können.

Unternehmensstrategie
Group strategy

Just like others in this sector Hypo Treuhand Holding AG felt the difficult economic basic conditions.

Wie auch die übrige Branche spürte die Hypo Treuhand Holding Group die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingun-



However as a result of a good portfolio structure, an active optimisation of rents and long-term conservative financing the board of directors and supervisory board see themselves as being fundamentally better positioned than some competitors.

During the reporting period the group operated no differently in the commercial and residential real estate sectors. The commercial holdings prevail with investment volumes and profits. The residential sector essentially serves to optimise risks and add to the mixture of the portfolio.

This conservative strategy established in 2006 will continue in future to contribute to the stabilisation of rental income and lower volatility of value.

In the previous year a binding notarial purchase / transfer offer was submitted by a subsidiary - with contractually effective rental agreement regulations - for the limited partnership PANTA Vierundsechzigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg (association of ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG). This agreement was modified during the reporting period with regards to duration, service and payment conditions. As of now PANTA GmbH & Co.KG has the valid right to withdraw until the middle of 2009. If this right is used then compensation payments will be due.

gen.

Aufgrund der guten Portfoliostruktur, einer aktiven Mietoptimierung und der langfristig konservativen Finanzierung sehen sich Vorstand und Aufsichtsrat jedoch grundsätzlich besser positioniert als einige Mitbewerber.

Der Konzern hat im Berichtszeitraum unverändert in den Segmenten Gewerbe- und Wohnimmobilien agiert. Vom Investitionsvolumen und der Rendite überwiegt der gewerbliche Anteil. Das Segment Wohnen dient im Wesentlichen der Risikooptimierung und der Portfoliobeimischung.

Diese im Jahr 2006 begründete konservative Strategie wird künftig auch zur Stabilisierung der Mieterträge und geringerer Wertvolatilität beitragen.

Im Vorjahr wurde von einer Einzelgesellschaft ein bindendes notarielles Kauf-/ Übertragungsangebot - mit schuldrechtlich wirksamen mietvertraglichen Regelungen – gegenüber der Kommanditgesellschaft PANTA Vierundsechzigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg (Verbund der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG) abgegeben. Diese Vereinbarung wurde im Berichtszeitraum hinsichtlich Laufzeit, Leistungs- und Zahlungsbedingungen modifiziert. Die PANTA GmbH & Co.KG verfügt nunmehr über eine bis Mitte 2009 gültiges Rücktrittrechts. Wird von diesem Recht gebrauch gemacht, werden Kompensationszahlungen fällig.



tinues to balance their real estate holdings ("Investment Properties" IFRS) according to the market value method (so-called fair value), so any subsequent valuations of properties will be a direct part of the group's return. Fair value determines the amount according to the general definitions of IAS 40.6 for which an asset can be exchanged between business partners who are competent, willing to enter into a contract and independent of each other.

Independent of the negative basic conditions and against the general depreciation trend of the real estate market, the existing properties were valued higher than in the previous year during the reporting period as a result of expert evidence (DTZ).

In the fiscal year a profit revaluation of a total of 6,513,728 Euros resulted from this, meaning the negative financial return could be overcompensated for and thus a positive group return was achieved.

As soon as the planned shopping centre by ECE Projektmanagement GmbH & CO. KG is actually finished in the next few years this should also have a positive effect on the other Hypo Treuhand Holding AG properties in its direct vicinity.

bilanziert ihre Immobilienbestände („Investment Properties“ IFRS) weiterhin nach der Marktwertmethode (sog. beizulegender Zeitwert), sodass eine etwaige Folgebewertung von Objekten direkter Bestandteil des Konzernergebnisses wird. Der beizulegende Zeitwert stellt nach den allgemeinen Definitionen von IAS 40.6 den Betrag dar, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Unabhängig von den negativen Rahmenbedingungen und gegen den allgemeinen Abwertungs-trend des Immobilienmarktes im Berichtszeitraum konnten für die bestehenden Objekte aufgrund von Sachverständigengutachten (DTZ) gegenüber dem Vorjahr höher bewertet werden.

Im Berichtsjahr ergab sich hieraus eine ergebniswirksame Aufwertung in Höhe von insgesamt EUR 6.513.728 wodurch das negative Finanzergebnis überkompensiert werden konnte und so ein positives Konzernergebnis erzielt wurde.

Sobald das von der ECE Projektmanagement GmbH & CO. KG geplante Einkaufszentrum in den folgenden Jahren tatsächlich realisiert wird, sollte sich dies auch auf die im unmittelbaren Umfeld befindlichen weiteren eigenen Objekte der Hypo Treuhand Holding AG positiven bemerkbar machen.

Projektentwicklung

During the reporting period ex-

Bei zwei Enkelgesellschaften wa-



Project development

traordinary maintenance costs were required for two subsidiaries' properties in Berlin and Wuppertal. The necessary investments for preservation of capital assets and making it fit to rent could not have been completely foreseen and planned to the extent which incurred. The responsible organisations dealing with this could not rule out that in future other larger unexpected maintenance measures will be required, however they hope to detect this risk early through existing risk management and if applicable to be able to keep the additional required financial costs low.

ren im Berichtszeitraum außerordentliche Erhaltungsaufwendungen für Objekte in Berlin und Wuppertal notwendig. Diese zur Substanzerhaltung und Herstellung der Vermietbarkeit notwendigen Investitionen konnten in dem angefallenen Umfang nicht vollumfänglich vorhergesehen und eingeplant werden. Die verantwortlich handelnden Organe können nicht ausschließen, dass auch künftig unerwartete größere Erhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, hoffen jedoch dieses Risiko durch das bestehende Risikomanagement frühzeitig zu entdecken und die hierfür gegebenenfalls zusätzlich erforderlichen finanziellen Mittel gering halten zu können.

Finanzierungsstruktur
Financing structure

Allowing for the long-term investment strategy the necessary financing was covered by the board of directors matched to maturities. The senior and junior financing concluded on the basis of Euribor were safeguarded in their entirety by interest derivatives so no change to interest rate exists for present long-term capital. The fixed interest rate period will end after duration of almost 8 years in November 2016.

Der langfristigen Investitionsstrategie Rechnung tragend, wurde durch den Vorstand die notwendige Finanzierung fristenkonkurrent eingedeckt. Die auf Euribor-Basis abgeschlossenen Senior und Junior Finanzierungen wurden vollumfänglich über Zinsderivate abgesichert, so dass für die vorhandenen langfristigen Finanzmittel keine Zinsänderungsrisiken bestehen. Der fixierte Zinszeitraum endet nach einer Laufzeit von fast 8 Jahren im November 2016.

In December 2006 bonds from Hypo Treuhand Holding AG were placed on the OMX to a total volume of DKK 150,000,000.00. These securities still have a remaining duration of 8 years and have a fixed interest rate of 8%. The risk of the exchange rate between the Euro and the DKK has not been safeguarded by the board of directors as based on

Im Dezember 2006 wurden von der Hypo Treuhand Holding AG Bonds im Gesamtvolumen von DKK 150.000.000,-- an der OMX platziert. Diese Wertpapiere verfügen noch über eine Restlaufzeit von 8 Jahren und sind mit einem festen Zinssatz von 8% festverzinslich. Das Währungskursrisiko zwischen dem Euro und der DKK ist vom Vorstand



the historical range of fluctuation between the two currencies the risk is considered to be small.

nicht abgesichert worden, da aufgrund der historischen Schwankungsbreite des Währungspaares das Währungsrisiko als gering angesehen wurde.

Zinsentwicklung
Development of interest rates

During the reporting period the leading central banks set a monetary incentive to stimulate economic development with the massive reduction of key interest rates. The market interest rate sank significantly as a result of this action, the reduction of time interest and core economic development. The effect for Hypo Treuhand Holding AG can be directly seen from the valuation of interest derivatives which have decreased from EUR 4,621,820 by EUR 7,281,733 to EUR -2,659,913.

Im Berichtszeitraum haben die führenden Notenbanken zur Stimulierung der wirtschaftlichen Entwicklung durch massive Leitzinssenkung einen monetären Impuls gesetzt. Das Marktzinsniveau ist durch diese Maßnahme, der Reduzierung der Zeitzinsen und durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung deutlich gesunken. Die Auswirkung für die Hypo Treuhand Holding AG ist unmittelbar über die Bewertung der Zinsderivate ablesbar, welche sich von EUR 4.621.820 um EUR 7.281.733 auf EUR -2.659.913 reduziert hat.

Organisatorische und rechtliche Struktur des Konzerns
Organisational and legal structure of the group

The group structure of Hypo Treuhand Group in the reporting year consisted of the superordinated Hypo Treuhand Holding AG, Hypo Treuhand Deutschland GmbH acting as an intermediate holding company and German Asset GmbH & Co. KG are at the same level. The actual operative transactions are assumed by the five independent subsidiaries active at the next level. Hypo Treuhand Holding AG is responsible for the business policy, the fundamental operative orientation and the strategic management of the group. In 2006, the activities of Hypo Treuhand Holding Group were bundled and inter-group tasks were centralised in Hypo Treuhand Holding AG in order to attain cost synergies and to further reinforce the operative subsidiaries.

Die Konzernstruktur der Hypo Treuhand Group bestand im Berichtsjahr unverändert aus der übergeordneten Hypo Treuhand Holding AG, einer als Zwischenholding agierenden Hypo Treuhand Deutschland GmbH und einer auf gleicher Ebene stehenden German Asset GmbH & Co. KG. Die eigentlichen operativen Geschäfte übernehmen die auf der nächsten Ebene stehenden fünf eigenständigen Tochtergesellschaften. Die Hypo Treuhand Holding AG verantwortet die Geschäftspolitik, die operative Grundausrichtung und die strategische Steuerung der Gruppe. Im Jahr 2006 wurden in der Hypo Treuhand Holding AG die Aktivitäten der Hypo Treuhand Holding Group gebündelt und konzernübergreifende Aufgaben zentralisiert, um Kostensynergien zu erreichen und die operativen Töchter



ter weiter zu stärken.

By means of this structure, a responsibility and segment-based organisation of the group was achieved. The organisational and legal integration of the subsidiaries is ensured by means of a direct control and profit transfer agreement. This structure also serves to work towards the fiscal optimisation of the group.

Durch diese Struktur wurde eine verantwortungs- und segmentielle Organisation der Gruppe sichergestellt. Die organisatorische und rechtliche Eingliederung der Tochterunternehmen ist über einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sichergestellt. Diese Struktur dient auch dazu, auf eine steuerliche Optimierung des Verbundes hinzuwirken.

Aktionärsstruktur
Shareholder structure

In the reporting period the holder structure was unchanged.

Im Berichtszeitraum hat sich die Eigentümerstruktur nicht verändert.

Ergebnisabführungsvertrag
Result transfer agreement

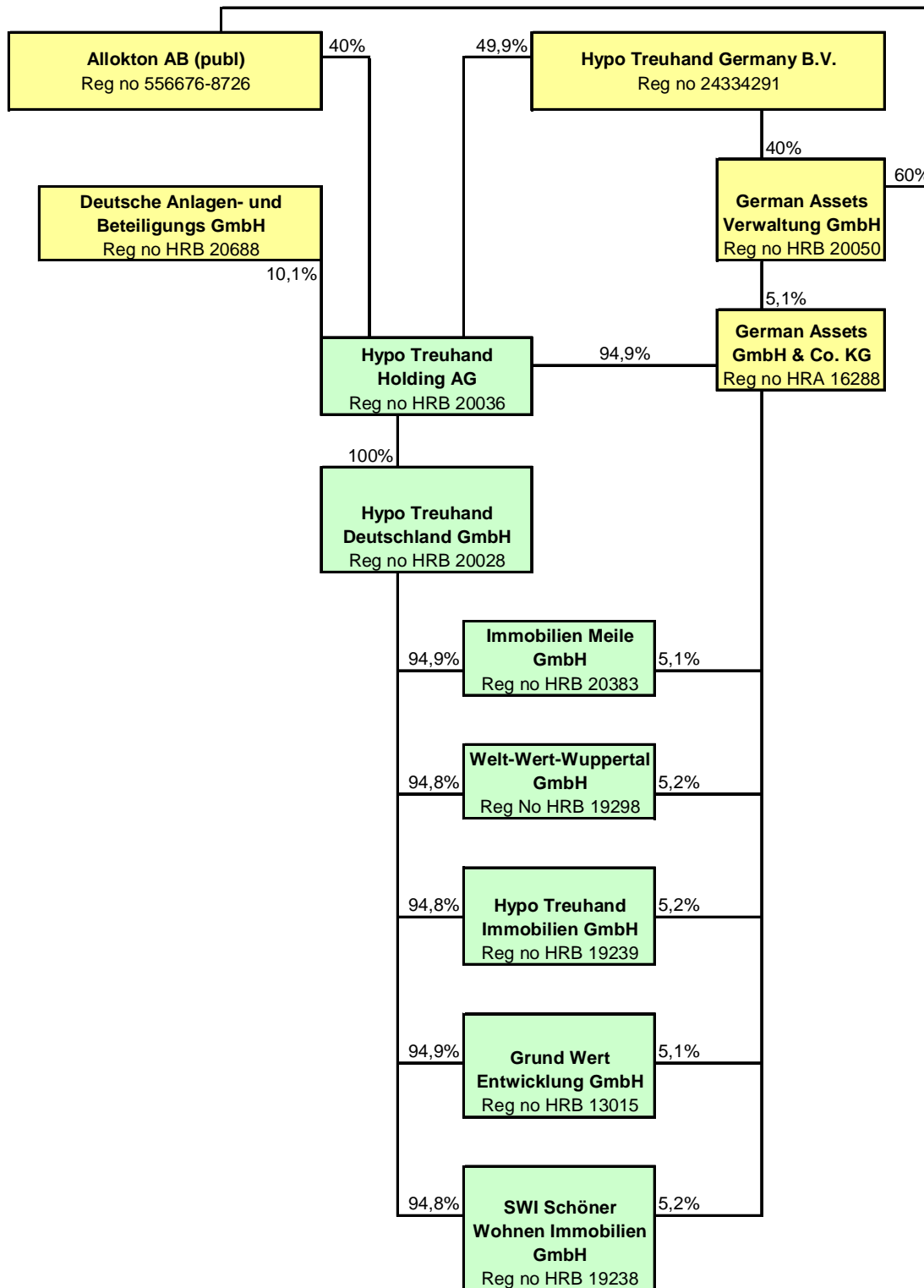
With effect as of 01st December 2006, a control and profit transfer agreement was concluded between the five subsidiaries and Hypo Treuhand Deutschland GmbH as subholding and between this Hypo Treuhand Deutschland GmbH and Hypo Treuhand Holding AG.

Mit Wirkung zum 01. Dezember 2006 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen den fünf Tochterunternehmen und der Hypo Treuhand Deutschland GmbH als Zwischenholding und zwischen dieser Hypo Treuhand Deutschland GmbH und der Hypo Treuhand Holding AG geschlossen.

Konzernstruktur per
31. Dezember 2007
Group structure as of
31 December 2007

The following group structure exists as of 31st December 2008:

Zum 31. Dezember 2008 ergibt sich folgende Konzernstruktur:



**Portfoliostruktur**
Portfolio structure

The real estate portfolio consists of 30 properties with a total area of 80,177 m².

Das Immobilienportfolio besteht aus 30 Objekten, mit einer Gesamtfläche von 80.177 m².

Lage (Location)	Anzahl (Number)	m²	%
Berlin	3	4.559	5,69%
Leipzig	11	12.210	15,23%
Dortmund	10	25.598	31,93%
Essen	1	800	1,00%
Köln	1	1.300	1,62%
Wuppertal	3	32.226	40,19%
Hamburg	1	3.484	4,35%
	30	80.177	100,00%

Lage	Wohnen	Büro	Laden	Sonstige Gewerbe	Gesamt
	<i>Residential</i>	<i>Office</i>	<i>Retail</i>	<i>other commercial</i>	
	m ²	m ³	m ⁴	m ⁵	m ⁶
Berlin	3.146	485	847	81	4.559
Leipzig	10.712	605	514	379	12.210
Dortmund	5.262	5.797	11.176	3.363	25.598
Essen	0	360	440	0	800
Köln	0	0	0	1.300	1.300
Wuppertal	0	16.690	4.755	10.781	32.226
Hamburg	0	3.094	0	390	3.484
	19.120	27.031	17.732	16.294	80.177
<i>% des Immobilienportfolios</i> <i>(% of the real estate portfolio)</i>	23,85%	33,71%	22,12%	20,32%	100,00%

Wesentliche Konzernzahlen
Significant group figures

The following essential group key data according to IFRS exist as of the balance sheet date:

Die wesentlichen Eckdaten des Konzerns nach IFRS stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:



**Wichtige GuV-
Kennzahlen**
*Important key
figures of profit and
loss statement*

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (<i>revenues</i>)	11.362	9.073
Unrealisierte Marktwertänderungen Investment Properties vor Steuern (<i>unrealized change in market value of investment properties before tax</i>)	6.514	5.653
Gesamtleistung (<i>overall performance</i>)	17.438	15.694
EBIT (<i>EBIT</i>)	10.802	9.981
Finanzergebnis (<i>financial result</i>)	-7.244	-6.985
Konzernergebnis (<i>group result</i>)	2.527	2.690

The rise in overall performance results from the increase in changes in non-cash market values of investment properties and a reduction in the vacant property quota. As a result of the simultaneous reduction in the financial result the consolidated result was only slightly reduced.

Der Anstieg der Gesamtleistung resultiert aus der Erhöhung der zahlungsunwirksamen Marktwertveränderung bei den Investment Properties und einer Reduzierung der Leerstandsquote. Aufgrund der gleichzeitigen Minderung des Finanzergebnisses verminderte sich das Konzernergebnis leicht.

Vermögensstruktur
*Assets and liability
structure*

	31.12.2008	31.12.2007
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) <i>Asset structure (long-term/short-term assets)</i>	525%	443%
Anlagenintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) <i>Asset intensity (long-term assets/balance sheet total)</i>	84%	82%
Bilanzsumme in Mio. EUR <i>balance sheet total in m EUR</i>	156	157
Kurzfristiges Vermögen in Mio. EUR <i>Short-term assets in m EUR</i>	25	29
Langfristiges Vermögen in Mio. EUR <i>Long-term assets in m EUR</i>	131	128
Eigenkapital in Mio. EUR <i>Equity in m EUR</i>	10	13
Eigenkapitalquote <i>Equity rate</i>	7%	8%



The balance sheet total decreases from EUR 157 million by EUR 1 million to EUR 156 million. The long-term assets have increased as a result of the revaluation of real estate properties from EUR 128 million by EUR 3 million to EUR 131 million.

In the reporting period equity has decreased by EUR 3 million as the reduction of the interest derivatives made up for the positive overall result.

Die Bilanzsumme vermindert sich von Mio. EUR 157 um Mio. EUR 1 auf Mio. 156. Das langfristige Vermögen hat sich aufgrund der Neubewertung der Immobilienbestände von Mio. EUR 128 um Mio. EUR 3 auf Mio. EUR 131 erhöht.

Das Eigenkapital hat sich im Berichtszeitraum um Mio. EUR 3 reduziert, da die Minderung des Zinsderivates das positive Gesamtergebnis überkompensiert hat.

Kapitalstruktur *Capital structure*

	31.12.2008	31.12.2007
Verschuldung gegenüber Kreditinstituten in Mio. EUR <i>Liabilities due to banks in m EUR</i>	106	108
Anleihen in Mio. EUR <i>Bonds in m EUR</i>	20	20
Verschuldungsgrad gegenüber Kreditinstituten <i>Debt ratio due to banks</i>	69%	69%
Eigenkapital in Mio. EUR <i>Equity in m EUR</i>	10	13
Eigenkapitalquote <i>Equity rate</i>	7%	8%

**Cash Flow**
Cash flow

	2008	2007
	Mio. EUR	Mio. EUR
Konzernergebnis <i>Group result</i>	2,53	2,69
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit <i>Cash flow from operating activity</i>	-2,31	-3,15
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit <i>Cash flow from investments</i>	-0,24	-6,96
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit <i>Cash flow from financing activities</i>	-0,42	1,12
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Jahresende <i>Cash and cash equivalents at the end of the year</i>	1,31	4,29

The equity structure changed on account of the annual profit and the change of financial derivatives.

Die Eigenkapitalstruktur hat sich durch den Jahresüberschuss und die Veränderung der Finanzderivate verändert.

Cash flow during the reporting period resulted essentially from necessary restoration costs.

Die im Berichtszeitraum eingetretenen Mittelabflüsse resultierten im Wesentlichen aus notwendig gewordenen Sanierungsaufwendungen.

Besonderheiten der Rechnungslegung
Special features of accounting

The fiscal year for the five subsidiaries and Hypo Treuhand Deutschland GmbH as intermediate holding ends on the 30th November 2008. The accounting standard IAS 27 prescribes adjustments for the effects of significant business incidents with subsidiaries' accounts which will be consolidated with the consolidated financial statements and which has a different reporting date to the parent company, should these incidents occur between the subsidiary's reporting date and the parent company's reporting date and if no partial intermediate accounts have been compiled.

Die Geschäftsjahre der fünf Tochtergesellschaften und der Hypo Treuhand Deutschland GmbH als Zwischenholding enden zum 30. November 2008. Die Rechnungslegungsnorm IAS 27 schreibt beim Abschluss eines Tochterunternehmens, welches bei der Aufstellung des Konzernabschlusses konsolidiert wird und einem vom Mutterunternehmen abweichenden Stichtag aufweist, Berichtigungen für die Auswirkungen bedeutender Geschäftsvorfälle vor, sollten diese Ereignisse zwischen diesem Stichtag der Tochter und dem Stichtag des Mutterunternehmens eingetreten seien und kein partieller



Zwischenabschluss erstellt worden sein.

In the current reporting period, in December 2008, no business transactions occurred in the sense of IAS 27 that are essential for the overall economic picture of the group; in this context, no partial intermediate financial statements were required.

Im aktuellen Berichtszeitraum sind im Dezember 2008 keine Geschäftsvorfälle im Sinne von IAS 27 angefallen, die wesentlich für das wirtschaftliche Gesamtbild des Konzerns sind; insoweit waren partielle Zwischenabschlüsse nicht erforderlich.

Risikofaktoren
Risk factors

The board of directors determines the business political goals and the capitalisation of the Hypo Treuhand group with the aim of achieving an appropriate balance between profit and risk. The supervisory board regularly monitors the risk profile of the companies.

Der Vorstand legt die geschäftspolitischen Ziele und die Kapitalausstattung der Hypo Treuhand Group mit dem Ziel fest, ein angemessenes Verhältnis von Rendite und Risiko zu erreichen. Der Aufsichtsrat überwacht regelmäßig das Risikoprofil der Gesellschaften.

Current market changes in the company's environment also influence the risk profile of the group. With risk management the board of directors try to recognise opportunities and risks in good time and evaluate the long-term continuity and intensity of trends.

Die aktuellen Marktveränderungen des Geschäftsumfeldes beeinflussen auch das Risikoprofil des Konzerns. Mit dem Risikomanagement versucht die Geschäftsleitung frühzeitig Chancen und Risiken zu erkennen und die langfristige Kontinuität und Intensität von Trends zu bewerten.

The following risk assessments were carefully carried out; however this does not include any claim to completeness.

Die folgenden Risikoeinschätzungen wurden sorgfältig vorgenommen; sie beinhalten hierdurch jedoch nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

The potential risk factors are divided according to type of risk and their sequence does not mean a ranking of the individual risk elements.

Die potentiellen Risikofaktoren sind nach Risikoart aufgeteilt und ihre Reihenfolge bedeutet nicht eine Rangfolge der einzelnen Risikoelemente.

Betriebsrisiko
Operating risk

As a result of negative core economic developments the global level of market risks increased

Aufgrund der negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen hat sich im Berichtszeitraum das



during the reporting period. The significant sources of risk were the risk of rental losses, risk of changes in value with real estate properties, financing risks, interest change risks and unforeseeable maintenance expenses.

During the reporting period the planned rental income was predominantly also collected. As a result of tenants' unplanned insolvencies though special efforts were required to rent out the vacant space again. It cannot be ruled out that in future individual tenants' loss of rent and unplanned re-rentals will be required as a result of economic problems.

The projected development of current group turnover essentially depends on the level of rents and the vacancy quota in the real estate portfolio. Due to accounting according to IAS 40 in future alongside a higher revaluation requirement a devaluation requirement could also arise.

Whilst placing bonds on the Copenhagen stock exchange in 2006 planning figures for rental development, administration costs and restoration costs were communicated in the brochure. As a result of unforeseeable but necessary maintenance costs significantly more outlay was used during the reporting period than was designated in the budget. The board of directors has taken measures to minimise the restoration costs in future.

allgemeine Marktrisikoniveau erhöht. Die wesentlichen Risikoquellen stellen Mietausfallrisiken, Wertänderungsrisiko bei den Immobilienbeständen, Finanzierungsrisiken, Zinsänderungsrisiken und unvorhersehbarer Erhaltungsaufwand dar.

Im Berichtszeitraum wurden die geplanten Mieteinnahmen überwiegend auch vereinnahmt. Aufgrund der unplanmäßigen Insolvenz von Mietern waren jedoch besondere Bemühungen erforderlich um die hierdurch frei werdenden Flächen neu zu vermieten. In Zukunft kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund wirtschaftlicher Probleme einzelner Mieter Mietausfälle und außerplanmäßige Neuvermietungen erforderlich werden.

Die künftige Entwicklung der laufenden Konzernumsätze hängt im Wesentlichen von dem Mietpreisniveau und der Leerstandsquote im Immobilienportfolio ab. Aufgrund der Bilanzierung nach IAS 40 kann künftig neben Höherbewertungsbedarf auch Abwertungsbedarf entstehen.

Im Rahmen der in 2006 vorgenommenen Bondplazierung an der Kopenhagener Börse wurden im Prospekt Planzahlen für Mietentwicklung, Verwaltungsaufwand und Sanierungsaufwendungen kommuniziert. Aufgrund unvorhersehbarer aber notwendiger Erhaltungsaufwendungen mussten im Berichtszeitraum deutlich mehr Aufwendungen getätigt werden, als im den Budget vorgesehen waren. Der Vorstand hat Maßnahmen ergriffen, in



The general administration costs during the reporting period lay above the planned figures and were absorbed into the current costs reduction plan from the board of directors.

künftigen Perioden die Sanierungskosten zu minimieren. Die allgemeinen Verwaltungskosten im Berichtszeitraum liegen über den Planzahlen und wurden in den aktuellen Kostensenkungsplan der Geschäftsleitung aufgenommen.

Branchenrisiken
Sector risk

The financial market crisis has had an effect on potential investors' willingness to assume a risk. The net initial returns expected by these investors have increased during the reporting period so that the general market price level has decreased. In spite of and independent of this market development the existing portfolio has positively developed within the reporting period. The real estate properties re-valued by the experts DTZ during the reporting period led against the general market trend to an increase of 6,513,728 EURO. Against this globally expected acknowledgement of trend the board of directors is hoping in 2009 to be able to carry out another higher revaluation, which will take into account the extensive restoration measures.

Die Finanzmarktkrise hat sich auch auf die Risikobereitschaft potentieller Investoren ausgewirkt. Die von diesen Investoren erwarteten Netto-Anfangsrenditen sind im Berichtszeitraum gestiegen, sodass sich das allgemeine Marktpreisniveau reduziert hat. Trotz und unabhängig von dieser Marktentwicklung hat sich das bestehende Portfolio im Berichtszeitraum positiv entwickelt. Die von den Gutachtern DTZ im Berichtszeitraum neu bewerteten Immobilienbestände führten gegen den allgemeinen Markttrend zu einer Aufwertung von EURO 6.513.728. Gegen diese allgemein erwartete Trendbestätigung hofft die Geschäftsleitung auch für 2009 eine noch teilweise höhere Neubewertung vornehmen zu können, die den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung trägt.

Mietertragsrisiko
Risk of rental income

The projected realisable rent prices could develop negatively as a result of the gloomy economic situation with scheduled or unscheduled renewed rental contracts. Due to the currently agreed rental prices, the location and good general condition of the properties at the moment no significant reduction in terms of necessary renewed rental contracts

Das künftige realisierbare Mietpreisniveau kann sich aufgrund der Konjunkturertrübung bei einer planmäßigen oder außerplanmäßigen Anschlussvermietung negativ entwickeln. Aufgrund des aktuell abgeschlossenen Mietpreisniveaus, der Lage und des guten Allgemeinzustandes der Objekte wird derzeit nicht mit einer erheblichen Minderung



is being anticipated.

It should be noted that the tenant is not automatically entitled with legal effect to an adjustment of the rent in the component used for residential purposes because the cost increases occur on the basis of a rising interest rate or other increases in cost. An adjustment of the rent level is only permissible for commercial lease agreements if corresponding indexing was conducted in the respective lease agreement. As such, automatism does not exist in the scope of German rental and leasing legislation in the absence of an indexing clause.

**Instandhaltungs- und
Modernisierungsaufwendungen**
*Expenditure for
maintenance and
modernisation*

Based on the current status of information the board of directors is assuming at the moment that for the predominant proportion of real estate only upkeep measures will be required in usual terms of maintaining the current level of quality.

On the other hand should unscheduled new rentals due to an unforeseeable change in tenant or larger repair expenditure be required, the planned budget for this could be significantly exceeded.

Betriebskostenrisiko
*Risk of operating
costs*

The operating costs are charged to the individual tenants by means of allocation. Despite the consistent monitoring and controlling of the measurement of operating costs, they tend to conceal, though also to a limited extent, a deferred risk in the form of a lacking capacity for allocation of individual components of

im Rahmen einer notwendigen Anschlussvermietung gerechnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vermieter im wohnwirtschaftlich genutzten Teil keinen automatischen Rechtsanspruch auf Mietanpassung hat, weil Kostensteigerungen aufgrund eines steigenden Zinsniveaus oder sonstigen Kostenerhöhungen stattfinden. Bei gewerblichen Mietverträgen ist eine Anpassung des Mietzinsniveaus nur zulässig, wenn eine entsprechende Indexierung im jeweiligen Mietvertrag vorgenommen wurde. Automatismus gibt es deshalb im deutschen Miet- und Pachtrecht ohne Indexierungsklausel nicht.

Aufgrund des aktuellen Informationsstandes geht die Geschäftsleitung augenblicklich davon aus, dass für den überwiegenden Teil der Immobilien nur Instandhaltungsmaßnahmen im üblichen Rahmen zur Aufrechterhaltung des heutigen Qualitätsniveaus erforderlich werden.

Sollten hingegen außerplanmäßige Neuvermietungen aufgrund eines unvorhersehbarer Mieterwechsels oder größerer Reparaturaufwendungen erforderlich werden, so könnte das hierfür vorgesehene Planbudget deutlich überschritten werden.

Die Betriebskosten werden durch Umlagen an die jeweiligen Mieter weiterbelastet. Trotz der ständigen Überwachung und Kontrolle der Betriebskostenerfassung bergen diese, wenn auch in geringem Umfang, ein latentes Risiko fehlender Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenbestandteile auf die Mieter.



the operating costs to the tenants.

Umweltrisiken
Environmental risks

A latent risk is the contamination of existing plots in the assets according to legal environmental responsibilities. Despite all conceivable efforts to prevent any contamination of plots in terms of acquisition, contaminations which come to light later cannot be completely ruled out.

With the indirect transfer of properties in 2006 according to assigned experts no significant environmental pollution problems were found. Only a small environmental risk was discovered in four properties, whose remediation costs were determined at 10,000 Euros to 80,000 Euros.

Ein latentes Risiko ist die umweltrechtliche Belastung von im Betriebsvermögen vorhandener Grundstücke. Trotz aller erdenklichen Bemühungen etwaige Grundstücksbelastungen im Rahmen des Erwerbes zu vermeiden, können später auftretende Belastungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei der mittelbaren Übernahme der Objekte im Jahr 2006 wurden gemäß der erstellten Gutachten, keine wesentlichen Umweltverschmutzungsprobleme gefunden. Lediglich bei vier Objekten wurde ein geringes Umweltrisiko vorgefunden, deren Beseitigungskosten seinerzeit mit EUR 10.000 bis EUR 80.000 quantifiziert wurden

**Allgemeine
Marktrisiken**
General market risks

A strategic risk is the risk of unexpected disadvantageous changes to company value, which can result from poor management decisions or wide-reaching poor core economic development. This strategic risk is revaluated, analysed and minimised every quarter, in so far as the persons responsible for dealing with this can influence the risk parameters.

The projected value of the existing real estate property is calculated on the basis of the current rental income of the properties, core economic development and certain capitalisation factors. According to a study by Jones Lang Lasalle the standard market net initial returns for real estate de-

Ein strategisches Risiko ist das Risiko einer unerwarteten nachteiligen Veränderung des Unternehmenswertes, welches aus Fehlentscheidungen des Managements oder einer weitergehenden schlechten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung entstehen kann. Dieses strategische Risiko wird jedes Quartal neu bewertet, analysiert und minimiert, soweit die verantwortlich handelnden Personen Einfluß auf die Risikoparameter nehmen können.

Der künftige Wert des vorhandenen Immobilienbestandes wird auf der Grundlage der laufenden Mieteinnahmen der Häuser, der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie bestimmter Kapitalisierungsfaktoren ermittelt. Nach einer Studie von Jones Lang Lasalle sind die von potentiellen In-



manded by potential investors has significantly increased within the last 12 months which implies a reduction in market prices. The board of directors is not anticipating a general turnaround of this trend in 2009.

The requirements of future investors in a real estate portfolio depend on the general development of the interest rate, rate of inflation, current demand for corresponding properties and general fiscal conditions. This can essentially be conducted for this real estate portfolio such that increased yield requirements of future investors could have a negative effect on the valuation of the existing real estate portfolio.

In terms of placing the bonds on the Danish stock exchange a budget was compiled, which generates sufficient liquidity for the duration and for the propositions stated there to be able to discharge all current payment duties. With regards to any deviations from the budget please refer to the comments on operating risks. In the reporting period deviations from the budget occurred again. This was due to unscheduled necessary restoration measures to some properties in the portfolio.

The board of directors constantly update the liquidity plan and liquidity status to current developments.

The short-term liquidity situation

vestoren geforderten marktüblichen Nettoanfangsrenditen für Immobilien innerhalb der letzten 12 Monate deutlich gestiegen, welches eine Reduzierung des Marktpreisniveaus impliziert. Eine allgemeine Trendumkehr erwartet der Vorstand für 2009 noch nicht.

Die Anforderungen künftiger Investoren an ein Immobilienportfolio ist abhängig von der allgemeinen Entwicklung des Zinsniveaus, der Inflation, aktuelle Nachfrage nach entsprechenden Objekten und steuerlichen Rahmenbedingungen. Grundsätzlich kann für dieses Immobilienportfolio ausgeführt werden, dass steigende Renditeanforderungen zukünftiger Investoren eine negative Auswirkung auf die Bewertung des vorhandenen Immobilienbestandes haben könnte.

Im Rahmen der Platzierung der Anleihen an der dänischen Börse wurde ein Budget erarbeitet, das für die Laufzeit und für die dort angegebenen Prämissen genügend Liquidität erwirtschaftet, um den laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Hinsichtlich etwaiger Abweichungen vom Budget wird hier auf die Ausführungen zum Betriebsrisiko verwiesen. Im Berichtszeitraum ist es erneut zu Abweichungen gegenüber dem Budget gekommen. Dies lag an außerplanmäßig aufgetretenen notwendigen Sanierungsmaßnahmen an einigen Liegenschaften im Portfolio. Die Geschäftsleitung passt laufend den Liquiditätsplan und Liquiditätsstatus an die aktuelle Entwicklung an.

Die kurzfristige Liquiditätssituati-

**Kredit- und
Liquiditätsrisiko
Credit and liquidity
risk**



is perceived to be adequate due to already existing and short-term incoming cash and cash equivalents.

The medium-term capital strength is mainly determined by PANTA GmbH & Co.KG's right to withdraw and whether the board of directors is successful in balancing out the negative operative cash flow due to the development and restoration measures up to now with costs savings and rental increases.

The requirement for the reimbursement of the obligations for repayment arising from the bonds and the junior and senior loans is that the management is able to achieve refinancing of preferential mortgages and also secure the repayments of the bonds by 30 November 2016 on the basis of earnings from sales or refinancing allowances.

Zinsrisiken
Interest risks

Senior and Junior loans are safeguarded in the long-term matched to maturities by interest derivatives so no direct risk of change in interest rates exists until 2016.

The general interest rate level has significantly sunk during the reporting period so this insurance derivative has come "out of the money". This interest derivative classified according to IFRS as "cash flow hedge reserve" has a direct effect on equity.

Währungsrisiko
Currency risk

The group has issued 150 million DDK in bonds. The repayment duties resulting from this are not tied to foreign currency.

on wird aufgrund bereits bestehender und kurzfristiger eingehender liquider Mittel als ausreichend angesehen

Die mittelfristige Finanzmittelausstattung wird wesentlich durch das Rücktrittsrecht der PANTA GmbH & Co.KG bestimmt und ob es dem Vorstand gelingt den bisher aufgrund Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen negativen operativen Cashflow durch Kosteneinsparungen und Mietsteigerungen auszugleichen.

Voraussetzung für die Einlösung der Rückzahlungsverpflichtungen aus den Bonds und den Junior and Senior Loans ist es, dass es der Geschäftsleitung gelingt, im Rückzahlungsdatum eine Refinanzierung der erstrangigen Hypotheken zu erreichen und auch die Rückzahlung der Anleihen zum 30. November 2016 aus Veräußerungserlösen oder Refinanzierungszuschüssen sicher zu stellen.

Die Senior und Junior loans sind langfristig fristenkongruent über Zinsderivate abgesichert, so dass bis 2016 kein unmittelbares Zinsänderungsrisiko besteht.

Das allgemeine Zinsniveau ist im Berichtszeitraum deutlich gesunken, sodass dieser Zinsderivat „aus dem Geld“ gekommen ist. Dieser nach IFRS als „cash flow hedge reserve“ zu klassifizierende Zinsderivat wirkt sich unmittelbar im Eigenkapital aus.

Der Konzern hat Anleihen über 150 Mio. dänische Kronen ausgegeben. Die hieraus entstehende Rückzahlungsverpflichtung ist



Politische und steuerliche Risiken
Political and fiscal risks

During the reporting period the pair of currencies has risen to the disadvantage of the Euro.

Political intervention in the existing tenancy rights cannot in essence be ruled out over the long term. However, no efforts are apparent, which suggest an amendment of tenancy rights.

For companies with this structure the fiscal risks exist generally in that the five operative subsidiaries could not be subject to the extended trade tax deductions for property companies according to § 9 GewStG [German Trade Tax Law].

In addition, in the context of the corporate tax reform, the legislator introduced the so called "interest barrier" (§ 4h EStG [German Act on Income Tax]) in addition to § 8a "Outside financing through partners" in 2008.

According to § 4h EStG, the interest expense is immediately deductible to the amount of the interest income of the same year, the net interest expense in excess of this amount, however, only is deductible up to the amount of 30% of the taxable earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation (EBITDA). When this limit is exceeded, the interest expense is not deductible in the year of its arising and will be added again to the profit outside the balance sheet. This restriction does not apply when the company is not part of a group. In this context, the fiscal term of group deviates

nicht währungsgesichert.

Im Berichtszeitraum hat sich das Währungspaar zuungunsten des Euros erhöht.

Ein politischer Eingriff in das bestehende Mietrecht kann grundsätzlich langfristig nicht ausgeschlossen werden. Aktuell sind jedoch keine Bestrebungen erkennbar, welche auf eine Änderung des Mietrechts hindeuten.

Für Gesellschaften dieser Struktur besteht grundsätzlich das steuerrechtliche Risiko, dass die fünf operativ tätigen Tochtergesellschaften nicht dem erweiterten Gewerbesteuerabzug für Grundstücksgesellschaften gem. § 9 GewStG unterliegen könnten.

Darüber hinaus hat der Gesetzgeber im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 die sogenannten „Zinsschranke“ (§ 4h EStG) neben § 8a „Gesellschafter Fremdfinanzierung“ eingeführt.

Die Zinsaufwendungen sind nach § 4h EStG zunächst sofort abziehbar in Höhe des Zinsertrages desselben Jahres, der darüber hinaus gehende Nettozinsaufwand aber nur bis zur Höhe von 30% des steuerpflichtigen Gewinns vor Zinsertrag, Zinsaufwand und Abschreibungen (EBITDA). Bei Überschreiten dieser Grenze ist der Zinsaufwand nicht im Jahr seiner Entstehung abzugsfähig und wird dem Gewinn außerbilanziell wieder hinzugerechnet. Diese Beschränkung greift nicht, wenn der Betrieb nicht Teil eines Konzerns ist. Der steuerrechtliche Konzernbegriff weicht dabei



from the term of group according to German commercial law and IFRS.

Under certain circumstances, interest expenses for long-term loans are re-qualified as hidden distribution of profit or reclassified as not immediately deductible for these tax standards.

The management will also intensively monitor all general legal conditions in future and develop and implement adequate solutions.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Events after the balance sheet date

No important events occurred after the closure of the fiscal year.

Erwartete Ertragslage
Expected profit situation

Despite the poor economic basic conditions the board of directors and supervisory board unanimously assume that as a result of the previous conservative business policies and the ideal structure of the portfolio, the fiscal year 2009 could still as a whole be concluded positively.

For the projected development of the company it is of particular importance whether the limited company PANTA Vierundsechzigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. use their exclusive right to withdraw with a deadline of 30th June 2009. The planned acquisition of two new properties companies as replacement investments (in terms of a share deal) for the released cash and cash equivalents depends on this decision. The board of directors calculate an expected rental in-

von dem Konzernbegriff nach deutschem Handelsrecht und IFRS ab.

Unter bestimmten Voraussetzungen werden bei diesen Steuernormen Zinsaufwendungen für langfristige Kredite in verdeckte Gewinnausschüttungen umqualifiziert oder als nicht sofort abziehbar umklassifiziert.

Die Geschäftsleitung wird auch künftig alle gesetzlichen Rahmenbedingungen intensiv verfolgen und adäquate Lösungen erarbeiten und umsetzen.

Bedeutende Ereignisse haben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht ereignet.

Trotz der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehen Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund der bisherigen konservativen Geschäftspolitik und der optimierten Portfoliostruktur übereinstimmend davon aus, das Geschäftsjahr 2009 insgesamt noch positiv abschließen zu können.

Für die künftige Entwicklung des Konzerns ist es von besonderer Bedeutung, ob die Kommanditgesellschaft PANTA Vierundsechzigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. von Ihrem bis zum 30. Juni 2009 befristeten einseitigen Rücktrittsrecht Gebrauch macht. Von dieser Entscheidung hängt auch der geplante Erwerb zweier neuer Immobiliengesellschaften als Ersatzinvestitionen (im Rahmen eines share deals) für die freiwerdenden liquiden Mittel ab. Mit



come of 1,348,552 Euros per year from these replacement investments. This would relate to a significant increase in the amount of coverage compared to the amount of coverage which up to now has been achieved with the property Westenhellweg 102-106.

The structure and development of equity is also determined by the future development of the interest rate. Should the interest rate continue to go down this will have a negative effect on the valuation of the interest rate swaps and thus on the equity base of the group.

This status report includes forward-looking statements and information. These forecasts are based on the current expectations and premises of the responsible persons. As far as this is concerned, there are external and internal factors and risks the development of which might deviate from the premises taken as a basis for the present statements. Consequently, deviations from the assumptions made herein may have both a positive and negative influence on the business development.

dieser Ersatzinvestition kalkuliert der Vorstand mit Mieteinnahmen von voraussichtlich EURO 1.348.552 per anno. Dies entspräche einer deutlichen Steigerung des Deckungsbeitrages gegenüber dem Deckungsbeitrag, der bisher mit der Liegenschaft Westenhellweg 102-106 erzielt wurde.

Die Struktur und Entwicklung des Eigenkapitals wird auch von der künftigen Zinsentwicklung determiniert. Sollte das Zinsniveau künftig weiterhin sinken, wirkt sich dies über die Bewertung des Zinsswaps negativ und somit auf die Eigenkapitalausstattung der Gruppe aus.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese Prognosen beruhen auf den heutigen Erwartungen und Prämissen der verantwortlich handelnden Personen. Insoweit bestehen externe und interne Faktoren und Risiken, die sich abweichend von den hier zugrunde gelegten Prämissen entwickeln können. Abweichungen von den hier getroffenen Annahmen können sich folglich sowohl positiv als auch negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken.



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) Consolidated profit and loss statement (IFRS) 1. Januar - 31. Dezember 2008

Hypo Treuhand Holding AG	Anm. Comm.	2008	2007
		EUR	EUR
Umsatzerlöse (<i>Revenues</i>)	6.1.	11.361.947	9.073.320
Unrealisierte Marktwertänderungen Investment Properties (<i>Unrealized change in market value investment properties</i>)	6.2.	6.513.728	5.652.586
Bestandsveränderung unfertige Leistungen (<i>Increase/decrease in un-finished services</i>)	6.3.	-437.847	968.230
Gesamtleistung (overall performance)		17.437.828	15.694.136
Sonstige betriebliche Erträge (<i>Other operating Income</i>)	6.4.	114.628	355.085
Bezogene Leistungen (<i>Services received</i>)	6.5.	-5.259.165	-4.322.454
Personalaufwand (<i>Personnel expenses</i>)	6.6	-44.438	-257.215
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Einrichtungen (<i>Depreciation on intangible assets and equipment</i>)		-171.336	-183.848
Sonstige betriebliche Aufwendungen (<i>Other operational expenditure</i>)	6.7.	-1.275.939	-1.304.705
Ergebnis vor Finanzposten und Steuern (Earnings before financial items and taxes)		10.801.578	9.980.999
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (<i>Other interest and similar earnings</i>)	6.8.	102.649	176.892
Zinsaufwendungen (<i>Interest expenditure</i>)	6.8.	-7.346.889	-7.162.021
Finanzergebnis (Financial result)		-7.244.240	-6.985.129
Zinsabschlagsteuer (<i>withholding tax on specific interest income</i>)		0	-235
Latente Steuern (<i>Deferred taxes</i>)	6.9.	-1.030.798	-305.881
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Taxes on income)		-1.030.798	-306.116
Periodenergebnis (Earnings for period)		2.526.540	2.689.754
Davon entfallen auf: (<i>Thereof attributed to:</i>)			
Eigenkapitalgeber der Hypo Treuhand Holding AG (Konzernergebnis) (<i>Equity provider of Hypo Treuhand Holding AG (consolidated earnings)</i>)		2.527.073	2.690.349
Anteile in Fremdbesitz (<i>Shares held by third parties</i>)	6.10.	-533	-595
Gesamtergebnis (Total earnings)		2.526.540	2.689.754
Ergebnis je Aktie (Earnings per share)		50,53	53,80



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008 (IFRS) (Consolidated balance sheet as of 31 December 2008 (IFRS))

Hypo Treuhand Holding AG

	Com m.	31.12.2008	31.12.2007
		EUR	EUR
Aktiva (Assets)			
Langfristige Vermögenswerte (Non-current assets)			
Immaterielle Vermögenswerte <i>(Intangible assets)</i>	7.1.	6.465.500	6.465.500
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <i>(Investment property)</i>	7.2.	122.076.314	115.052.586
Sachanlagen <i>(Tangible assets)</i>	7.3.	636.751	805.828
Langfristige Finanzanlagen <i>(Non-current financial assets)</i>	7.4.	79.931	78.731
Derivative Finanzinstrumente <i>(Derivative financial instrument)</i>	7.5.	0	4.621.820
Langfristige sonstige Vermögenswerte <i>(Other non-current assets)</i>	7.6.	1.175.544	1.322.487
Aktive latente Steuern <i>(deferred taxes)</i>	7.7.	783.743	0
		131.217.783	128.346.952
Kurzfristige Vermögenswerte (Current assets)			
Vorräte <i>(inventories)</i>	7.8.	2.312.383	2.750.230
Zur Veräußerung bestimmte Investment Properties <i>(Investment properties hold for sale)</i>	7.9.	20.090.000	20.600.000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>(Trade receivables)</i>	7.10.	464.528	283.379
Kurzfristige sonstige Vermögenswerte <i>(Other current assets)</i>	7.11.	782.265	1.012.116
Liquide Mittel <i>(Cash position)</i>	7.12.	1.330.654	4.309.524
		24.979.830	28.955.249
Summe Aktiva (Sum assets)		156.197.613	157.302.201



- Consolidated Financial Statements -

- 37 -

	Com m.	31.12.2008	31.12.2007
		EUR	EUR
Passiva (Liabilities)			
Eigenkapital der Aktionäre (shareholders equity)			
Gezeichnetes Kapital (<i>Subscribed capital</i>)	7.13.	50.000	50.000
Kapitalrücklage (<i>Capital provision</i>)	7.13.	6.950.000	6.950.000
Gewinnrücklage (<i>retained earnings</i>)			
Ergebnisvortrag (<i>cumulativ results prior periods brought forward</i>)		2.641.503	-48.846
Periodenergebnis (<i>Comprehensive Income</i>)		2.527.073	2.690.349
		5.168.576	2.641.503
Cash Flow Hedge Reserve (<i>other comperehnsive income</i>)		-1.876.169	3.565.426
		10.292.407	13.206.929
Anteile in Fremdbesitz (<i>Shares held by third parties</i>)		-12.472	-11.939
Summe Eigenkapital (sum eqity)		10.279.935	13.194.990
Langfristige Verbindlichkeiten (Non-current liabilities)			
Anleihen (<i>Bonds</i>)	7.14.	20.132.607	20.111.822
Langfristige sonstige Finanzverbindlichkeiten (<i>Other non-current financial liabilities</i>)	7.15.	106.380.000	107.190.000
Latente Steuern (<i>deferred taxes</i>)	7.16.	5.969.268	5.994.865
Restkaufpreisverbindlichkeit Altgesellschafter (<i>share purchase agreement</i>)	7.15. 8.6.	4.406.641	4.625.113
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten (<i>Other non-current liabilities</i>)	7.17.	168.715	87.919
Derivative Finanzinstrumente (<i>Derivate financial instrument</i>)	7.18.	2.659.913	0
		139.717.144	138.009.718
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Current liabilities)			
Kurzfristige Rückstellungen (<i>Current provisions</i>)	7.19.	361.020	287.669
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (<i>Current financial liabilities</i>)	7.20.	2.608.011	2.128.325
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (<i>Other current financial liabilities</i>)	7.21.	20.361	21.127
Nebenkostenvorauszahlungen (<i>Prepayments of ancilliary costs</i>)	7.22.	2.312.383	2.502.413
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (<i>Trade payables</i>)	7.23.	341.816	731.682
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten (<i>Other current liabilities</i>)	7.24.	556.943	426.276
		6.200.534	6.097.493
Summe Verbindlichkeiten (Sum liabilities)		145.917.678	144.107.211
Summe Passiva (Total liabilities)		156.197.613	157.302.201



Entwicklung des Konzerneigenkapitals (IFRS)
(Development of group equity (IFRS))

	Anm. Com m.	Auf Eigenkapitalgeber der Hypo Treuhand Holding AG entfallende Anteile (Shares attributed to equity provider of Hypo Treuhand Holding AG)					Anteile in Fremdbesitz (Shares held by third parties)	Summe Eigenkapital (Sum equity capital)
		Grund- kapital (share capital)	Kapital- rücklage (capital reserve)	Cash Flow Hedge Reserve (oci*)	Gewinn- rücklagen (retained earnings)	Gesamt (Total)		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am (as of) 31. Dezember 2006		50.000	6.950.000	997.012	-48.845	7.948.167	-11.344	7.936.823
Konzernergebnis (consolidated earnings)					2.690.349	2.690.349		2.690.349
Marktwert Zinsswap (fair value interestswap)				2.568.413		2.568.413		2.568.413
Ausgleichsposten Minderheitsgesellschafter (balancing account minority shareholder)							-595	-595
Stand am (as of) 31. Dezember 2007		50.000	6.950.000	3.565.425	2.641.504	13.206.929	-11.939	13.194.990
Konzernergebnis (comprehensiv income (consolidated earnings))	7.13.				2.527.073	2.527.073		2.527.073
Marktwert Zinsswap (fair value interestswap)	7.5.			-5.441.595		-5.441.595		-5.441.595
Ausgleichsposten Minderheitsgesellschafter (balancing account minority shareholder)	7.13. 6.10.						-533	-533
Stand am (as of) 31. Dezember 2008		50.000	6.950.000	-1.876.170	5.168.577	10.292.407	-12.472	10.279.935

* (other comprehensive income)



Konzern - Kapitalflussrechnung (IFRS) (Consolidated statement of cash flows (IFRS))

Hypo Treuhand Holding AG (in EUR)	Com m.	2008	2007
Jahresergebnis [net result (including minority shares of result)]		2.526.540	2.689.754
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen (Write-downs/write-ups on non-current assets)		171.336	183.848
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen (increase/decrease of accruals and provisions)	7.19.	73.352	175.306
-/+ Gewinn/ -verlust aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (Profit/loss on disposals of equipment)		0	55.609
- Marktwertänderungen Investment Properties (zahlungsunwirksam) (Unrealised changes in market value investment properties)	6.2. 7.2.	-6.513.728	-5.652.586
+ Ratiertliche Auflösung IPO-Aufwendungen (zahlungsunwirksam) (Proportional allotment of IPO-expences - non-cash item)	7.6.	146.943	146.943
+ Ratiertliche Vereinnahmung Disagio (zahlungsunwirksam) (Proportional write-off of Disagio - non cash item)	7.11.	53.990	53.990
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge (other non-cash income and expenses)	8.3.	1.052.285	306.766
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (increase/decrease of inventories)	7.8.	437.847	-968.230
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (increase/decrease of trade receivables)	7.10.	-181.149	450.762
-/+ Zunahme/Abnahme der sonstigen Aktiva des betrieblichen Bereichs (increase/decrease of other assets not related to investing or financing activities)	8.4.	175.861	2.095.174
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (increase/decrease of trade payables)	7.23.	-389.866	-3.841.039
+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Passiva des betrieblichen Bereichs (increase/decrease of other liabilities not related to investing or financing activities)	8.5.	139.374	1.157.244
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (CF from operating activities)		-2.307.215	-3.146.458
- Auszahlungen für den Erwerb von Investment Properties (Purchase of investment properties)		0	0
- Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen (Purchase of equipment)		-2.259	-3.356
+ Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (Proceeds from disposals of equipment)		0	10.000
- Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen (Acquisition of non-current financial assets)		0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens (Proceeds on disposals of non-current financial assets)		0	25.740
- Auszahlungen für Investitionen in konsolidierte Unternehmen (abzüglich abgegebener Zahlungsmittel) (Acquisition of subsidiaries net of cash funds)	8.6.	-240.630	-6.988.083
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (CF from investing activities)		-242.889	-6.955.699



- Consolidated Financial Statements -

- 40 -

Hypo Treuhand Holding AG (in EUR)	Com m.	2008	2007
Übertrag			
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit (CF from operating activities)		-2.307.215	-3.146.458
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (CF from investing activities)		-242.889	-6.955.699
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen (sale of the enterprise's shares)		0	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten, inkl. Vorfälligkeitsentschädigung (cash repayments of loans, including breakeage costs)	8.7.	-810.000	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (cash proceeds from loans)	8.8.	382.000	1.124.284
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen (cash proceeds from issuing bonds)		0	0
+ Einzahlung in die Kapitalrücklage (Capital reserve)		0	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit (CF from financing activities)		-428.000	1.124.284
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente change in cash funds from cash relevant transactions		-2.978.104	-8.977.873
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang cash funds at the beginning of period		4.288.397	13.266.270
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende cash funds at the end of period		1.310.293	4.288.397
davon Liquide Mittel (cash position)	7.12.	1.330.654	4.309.524
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (overdraft)	7.21.	-20.361	-21.127



Anlagespiegel 1. Januar bis 31. Dezember 2008 (Fixed-asset movement schedule)

Hypo Treuhand Holding AG

Gesellschaft subsidiary	Stand 01.01. 2008			Neubewertung IAS 40 new valuation IAS 40	Abschreibungen depreciation	Stand 31.12. 2008	Stand 31.12. 2007
	Buchwert (book value)	Zugang additions	Abgang disposals			Buchwert (book value)	Buchwert (book value)
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände (intangible assets)							
Goodwill	6.465.499	0	0		0	6.465.499	6.465.499
Software							
Immobilien Meile	1	0	0		0	1	1
	6.466.213	0	0		0	6.465.500	6.465.500
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (investment properties)							
Grund-Wert-Entwicklung	30.995.416	0	0	3.174.584	0	34.170.000	30.995.416
Hypo-Treuhand-Immobilien	14.012.987	0	0	437.013	0	14.450.000	14.012.987
Schöner Wohnen	23.105.042	0	0	2.724.958	0	25.830.000	23.105.042
Immobilien Meile	30.736.314	0	0	0	0	30.736.314	30.736.314
Welt-Wert-Wuppertal	16.202.827	0	0	687.173	0	16.890.000	16.202.827
	130.000.000	0	0	7.023.728	0	122.076.314	115.052.586
Sachanlagen (tangible assets)							
Grund-Wert-Entwicklung	48.933	0	0		-6.086	42.847	48.933
Immobilien Meile	756.895	2.259	0		-165.250	593.904	756.895
	1.051.217	2.259	0		-171.336	636.751	805.828
Finanzanlagen (non-current financial assets)							
Wertpapiere (fixed interest security)	78.731	1.200	0		0	79.931	78.731
	78.731	1.200	0		0	79.931	78.731
Gesamtsumme (total)	137.596.161	3.459	0	7.023.728	-171.336	129.258.496	122.402.645

*Investmet properties hold for sale

**Verbindlichkeitspiegel (*Liabilities ageing report*)**

	Ingesamt (total)	Jahr (Up to one year)	1 bis 5 Jahre (1 to 5 year)	über 5 Jahre (Over 5 years)	gesichert (thereof secured)	Sicherung (Type of collateral)
Verbindlichkeiten (<i>Liabilities</i>)	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Anleihen (<i>bonds</i>)	20.132.607			20.132.607	20.132.607	*)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (<i>Other financial liabilities</i>)						
gegenüber Kreditinstituten (<i>vis-a-vis credit institutions</i>)	107.467.096	1.087.096	3.240.000	103.140.000	107.467.096	**)
gegenüber anderen Kreditgebern (<i>vis-a-vis other creditors</i>)	5.947.917	1.541.276		4.406.641	-	
	113.415.013	2.628.372	3.240.000	107.546.641	107.467.096	
Nebenkostenvorauszahlungen (<i>Prepayments of ancillary costs</i>)	2.312.383	2.312.383				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (<i>Trade payables</i>)	341.816	341.816				
Sonstige Verbindlichkeiten (<i>Other liabilities</i>)	725.658	556.943	168.715			
	136.927.477	5.839.514	3.408.715	127.679.248	127.599.703	
Derivative Finanzinstrumente (<i>derivate financial instruments</i>)	2.659.913					
Latente Steuern (<i>deferred taxes</i>)	5.969.268					*) Forderungsverpfändung attachment of debt),
Kurzfristige Rückstellungen (<i>current provisions</i>)	361.020					***) Grundpfandrechte (Mortgages)
	145.917.678					



Anhang (Notes)

1. Allgemeine Angaben *General information*

The Hypo Treuhand Holding AG is the parent company in the group, is based in Westenhellweg 85-89, 44137 Dortmund, Germany and is registered with the registration court Dortmund under the number HRB 20028.

The group is active in the area of asset management, whereupon the corporate purpose of Hypo Treuhand Holding AG constitutes the acquisition and management of other companies including their respective businesses and the performance of services for investment firms.

The company is entitled to all measures and transactions necessary and useful in achievement and realisation of this objective. In particular, it may setup branches domestically or abroad and found, acquire or invest in companies of the same or similar nature, outsource components of their business operations to investment firms including joint venture companies with third parties, sign affiliation agreements, sell interest in companies or limit themselves to the management of investments.

The consolidated financial statements were created in conjunction with the EC ordinance No.

Die Hypo Treuhand Holding AG als oberstes Unternehmen des Konzerns, hat ihren Sitz am Westenhellweg 85-89, 44137 Dortmund, Deutschland, und ist beim Amtsgericht Dortmund unter der Nummer HRB 20028 registriert.

Der Konzern ist im Bereich der Vermögensverwaltung tätig, wobei Gegenstand des Unternehmens bei der Hypo Treuhand Holding AG der Erwerb und die Verwaltung von anderen Unternehmen einschließlich damit zusammenhängender Geschäfte sowie die Erbringung von Dienstleistungen für Beteiligungsunternehmen ist.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die zur Erreichung und Verwirklichung dieses Gegenstandes notwendig und nützlich erscheinen. Sie kann hierzu insbesondere Niederlassungen in In- und Ausland errichten sowie Unternehmen gleicher oder verwandter Art gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen, Teile ihres Geschäftsbetriebs auf Beteiligungsunternehmen einschließlich Gemeinschaftsunternehmen mit Dritten ausgliedern, Beteiligungen an Unternehmen veräußern, Unternehmensverträge abschließen oder sich auf die Verwaltung von Beteiligungen beschränken.

Der Konzernabschluss wurde im Einklang mit der EG-Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen



1606/2002 of the European Parliament and the Council dated 19 July 2002 in compliance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) published by the International Accounting Standards Board (IASB) and rendered effected on 31 December 2007. All IFRS, International Accounting Standards (IAS) to be applied to the short business year from 01 January to 31 December 2007 in a binding manner and the interpretations of the International Financial Reporting Committee (IFRIC) and the Standards Interpretations Committee (SIC) were taken into consideration. Furthermore, the regulations of commercial legislation pursuant to § 315 a Para. 1 HGB [German Commercial Code].

For the fiscal year from 1st January to 31st December 2008, the following new or revised accounting standards (IFRS) and interpretations (IFRIC) became effective:

- IFRIC 11: IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions (2008)
- IFRIC 12: Service Concession Arrangements (2008)
- IFRIC 14: IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements an their Interaction (2008)
-

The new and / or revised standards do not have any essential impact on the group result.

The following standards and interpretations (Status 28th February 2009) became effective

Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 in Übereinstimmung mit dem durch das International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten und zum 31. Dezember 2007 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Sämtliche für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007 verpflichtend anzuwendende IFRS, International Accounting Standards (IAS) sowie die Auslegungen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) und des Standards Interpretations Committee (SIC) wurden berücksichtigt. Ferner liegen dem Konzernabschluss die handelsrechtlichen Vorschriften zugrunde, die nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwenden sind.

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 traten folgende neue oder überarbeitete Rechnungslegungsstandards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) in Kraft:

- IFRIC 11: IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions (2008)
- IFRIC 12: Service Concession Arrangements (2008)
- IFRIC 14: IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements an their Interaction (2008)

Es ergeben sich aus den neuen bzw. überarbeiteten Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis der Gruppe.

Für die folgenden Berichtsperioden traten (Stand 28.2.2009) folgende Standards und Interpreta-



for the following reporting periods (with indication from which fiscal year these changes will be taken into account by Hypo Treuhand Holding Group):

- IAS 1: Presentation of Financial Statements (Amendment), (2009)
- IAS 23 Borrowing Costs (Amendment), (2009)
- IAS 27: Consolidated and Separate Financial Statements (Amendment) (2010)
- IAS 32 Financial Instruments
- IFRS 1 First time adoption
- IFRS 2 Shared-based Payment (2009)
- IFRS 3: Business Combination (Amendment), (2010)
- IFRS 8: Operating Segments (2009)
- IFRIC 13: Customer Loyalty Programmes (2009)
- IFRIC 15 Agreements for Construction of Real Estate (2009)
- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation (2009)
- IFRIC 17 Distribution of Non-cash Assets to Owners (2010)
- Accumulative standard for the amendment of different IFRS (2008) "Improvements to International Financial Reporting Standards. This contains a number of smaller amendments to different IFRS/IAS. The amendments should make the provisions more concrete with regards to content and remedy unintentional inconsistencies which exist. The standards affected by the amendments are named in the following (the fiscal year from which they are compulsory). At the moment the effects of their

tionen in Kraft (mit Angabe ab welchem Geschäftsjahr diese Änderungen durch die Hypo Treuhand Holding Group Berücksichtigung finden):

- IAS 1: Presentation of Financial Statements (Amendment), (2009)
- IAS 23 Borrowing Costs (Amendment), (2009)
- IAS 27: Consolidated and Separate Financial Statements (Amendment) (2010)
- IAS 32 Financial Instruments
- IFRS 1 First time adoption
- IFRS 2 Shared-based Payment (2009)
- IFRS 3: Business Combination (Amendment), (2010)
- IFRS 8: Operating Segments (2009)
- IFRIC 13: Customer Loyalty Programmes (2009)
- IFRIC 15 Agreements for Construction of Real Estate (2009)
- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation (2009)
- IFRIC 17 Distribution of Non-cash Assets to Owners (2010)
- Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS (2008) "Verbesserungen der International Financial Reporting Standards. Dieser enthält eine Vielzahl von kleineren Änderungen an verschiedenen IFRS/IAS. Die Änderungen sollen die Vorschriften inhaltlich konkretisieren und unbeabsichtigt bestehende Inkonsistenzen beseitigen. Die von den Änderungen betroffenen Standards werden im Folgenden genannt (Geschäftsjahr ab dem sie verpflichtend anzuwenden sind).



first use on the Hypo Treuhand Holding Group are being investigated.

- IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations (2010)
- IAS 1: Presentation of Financial Statements (Amendment), (2009)
- IAS 16: Property, Plant and Equipment and consequently IAS 7 Statement of Cash flows (2009)
- IAS 19 Employee Benefits (2009)
- IAS 20 Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance (2009)
- IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements (2009)
- IAS 28 Investments in Associates and corresponding IAS 32 Financial Instruments Presentation and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosure" (2009)
- IAS 38 Intangible Assets (2009)
- IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurements (2009)
- IAS 40 Investment Property (and corresponding amendments to IAS 16) (2009)

The possibility of an early application of standards and interpretations was not made use of. Hypo Treuhand Group assumes that the application of these standards and interpretations will not have any essential impact on the assets, liabilities, financial position and profit and loss.

Die Auswirkungen ihrer erstmaligen Anwendung auf die Hypo Treuhand Holding Group werden derzeit geprüft.

- IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations (2010)
- IAS 1: Presentation of Financial Statements (Amendment), (2009)
- IAS 16: Property, Plant and Equipment und in Folge IAS 7 Statement of Cashflows (2009)
- IAS 19 Employee Benefits (2009)
- IAS 20 Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance (2009)
- IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements (2009)
- IAS 28 Investments in Associates und korrespondierend IAS 32 Financial Instruments Presentation und IFRS 7 Financial Instruments: Disclosure" (2009)
- IAS 38 Intangible Assets (2009)
- IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurements (2009)
- IAS 40 Investment Property (und korrespondierende Änderungen zu IAS 16) (2009)

Von der Möglichkeit Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Hypo Treuhand Group geht davon aus, dass die Anwendung dieser Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.



2. Konsolidierungsgrundsätze
Consolidation precepts

The consolidation circle of Hypo Treuhand Holding AG comprises a total of seven companies as of 31 December 2008.

Der Konsolidierungskreis der Hypo Treuhand Holding AG umfasst zum 31. Dezember 2008 – gegenüber dem Vorjahresstichtag unverändert - insgesamt sieben Unternehmen:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Hypo Treuhand Deutschland GmbH, Dortmund- German Asset GmbH & Co. KG, Dortmund- Schöner Wohnen Immobilien GmbH, Dortmund- Grund-Wert-Entwicklungsgesellschaft mbH, Dortmund- Immobilien Meile GmbH, Dortmund- Welt Wert Wuppertal GmbH, Dortmund- HYPO TREUHAND Immobilien GmbH, Dortmund. | <ul style="list-style-type: none">- Hypo Treuhand Deutschland GmbH, Dortmund- German Asset GmbH & Co. KG, Dortmund- Schöner Wohnen Immobilien GmbH, Dortmund- Grund-Wert-Entwicklungsgesellschaft mbH, Dortmund- Immobilien Meile GmbH, Dortmund- Welt Wert Wuppertal GmbH, Dortmund- HYPO TREUHAND Immobilien GmbH, Dortmund. |
|--|--|

All companies are fully consolidated as subsidiaries of Hypo Treuhand Holding AG since it controls them on the basis of the direct or indirect majority of voting shares (control pursuant to IAS 27) and the controls the financial and operational conditions.

Sämtliche Unternehmen werden als Tochtergesellschaften der Hypo Treuhand Holding AG vollkonsolidiert, da sie diese aufgrund der unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheit der Stimmrechtsanteile beherrscht (Controlle gemäß IAS 27) und die finanziellen und betrieblichen Verhältnisse kontrolliert.

German Asset GmbH & Co. KG, in which Hypo Treuhand Holding holds 94.9 percent of the shares, was founded on 08 November 2006. The founding of the 100-percent subsidiary of Hypo Treuhand Deutschland GmbH took place on 08 November 2006 (Deed No. 184/2006 notary Eberhard Graf, Dortmund). The shares in the Grund-Wert-Entwicklungsgesellschaft mbH and the Immobilien Meile GmbH

Die German Asset GmbH & Co. KG, an der die Hypo Treuhand Holding AG 94,9 Prozent der Anteile hält, wurde am 08. November 2006 gegründet. Die Gründung der 100-prozentigen Tochter, der Hypo Treuhand Deutschland GmbH, erfolgte am 08. November 2006 (UR-Nr. 184/2006 Notar Eberhard Graf, Dortmund). Die Anteile an der Grund-Wert-Entwicklungsgesellschaft mbH und der Immobilien Meile GmbH



are held each at 94.9 percent by Hypo Treuhand Deutschland GmbH and 5.1 of each is held by German Assets GmbH & Co. KG. The shares in the remaining subsidiaries are held by Hypo Treuhand Deutschland GmbH 94.8 and 5.2 percent of each is held by German Asset & Co. KG. They were all acquired in the scope of a share deal on 29 November 2006.

The subsidiaries created their annual reports on their respective effective date of the annual report on 30 November 2008. Occurrences of significance, which took place following the effective date of the annual reports of the subsidiaries and which are of importance with respect to the group's economic situation, were considered in the scope of a partial interim report. The creation of an interim report was abstained from in compliance with IAS 27 on the basis of the relation of the costs of production of these interim reports to the additional information that such an action would furnish (cost-benefit principle).

No events essential to the economic situation of the group as of 31 December occurred after the balance sheet date of the subsidiaries as of 30 November 2008. Therefore no partial interim financial statements were established for the annual financial statements as of 31 December 2008, as well as for the previous year.

werden zu je 94,9 Prozent von der Hypo Treuhand Deutschland GmbH und zu je 5,1 Prozent von der German Asset GmbH & Co. KG gehalten. Die Anteile an den übrigen Tochtergesellschaften werden zu je 94,8 Prozent von der Hypo Treuhand Deutschland GmbH und zu je 5,2 Prozent von der German Asset GmbH & Co. KG gehalten. Sie wurden sämtlich im Rahmen eines share deals am 29. November 2006 erworben.

Die Tochterunternehmen haben ihre Abschlüsse auf ihren Abschlussstichtag zum 30. November 2008 erstellt. Soweit Vorgänge von wesentlicher Bedeutung nach dem Abschlussstichtag der Tochterunternehmen eintreten, die für die wirtschaftliche Lage des Konzerns wesentlich sind, werden diese im Rahmen eines partiellen Zwischenabschlusses berücksichtigt. Auf die Erstellung eines vollumfänglichen Zwischenabschlusses wurde in Übereinstimmung mit IAS 27 aufgrund der Relation der Kosten der Erstellung dieser Zwischenabschlüsse zu den hierdurch zusätzlich entstehenden Informationen (cost-benefit-principle) verzichtet.

Nach dem Bilanzstichtag der Tochterunternehmen zum 30. November 2008 haben sich keine Ereignisse ergeben, die für die wirtschaftliche Lage des Konzerns zum 31. Dezember 2008 wesentlich sind. Auf die Erstellung partieller Zwischenabschlüsse konnte aus diesem Grund für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 – eben-



so wie im Vorjahr - verzichtet werden.

The accounting of the company acquisitions occurs in accordance with the precepts of IFRS 3 corresponding to the acquisition method under complete revaluation of the equity of the company acquired. The effective date of the initial consolidation is the day of the (economic) acquisition of the company.

Die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe erfolgt nach den Grundsätzen des IFRS 3 nach der Erwerbsmethode unter vollständiger Neubewertung des Eigenkapitals des erworbenen Unternehmens. Der Stichtag der Erstkonsolidierung ist der Tag des (wirtschaftlichen) Erwerbs des Unternehmens.

For the consolidation of capital the acquisition costs of an affiliated company were offset with the group share in the entirely revaluated equity at the time of the acquisition. This equity is calculated from the difference between the assets and debts of the company acquired, which are valued with their fair values at the time of acquisition. The differential sum between the greater acquisition costs and the revaluated equity is indicated as goodwill under intangible assets on the consolidated balance sheet.

Bei der Kapitalkonsolidierung werden die Anschaffungskosten eines verbundenen Unternehmens mit dem Konzernanteil an dem vollständig neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Dieses Eigenkapital errechnet sich aus dem Unterschied zwischen Vermögenswerten und Schulden des erworbenen Unternehmens, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt bewertet werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen den höheren Anschaffungskosten und dem Neubewerteten Eigenkapital wird als geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) unter den immateriellen Vermögenswerten in der Konzernbilanz ausgewiesen.

According to IFRS 3, the goodwill may not be amortised according to plan, rather is to be assigned to units generating cash and cash equivalents and to be subject to a valuation at least on one occasion annually. (see accounting policies point 5.1). The units generating cash and cash equivalents represent the companies from the lowest level included in the consolidated financial statements in ac-

Nach IFRS 3 darf der Geschäfts- oder Firmenwert nicht planmäßig abgeschrieben werden, sondern ist den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zuzuordnen und mindestens einmal jährlich einem Werthaltigkeitstest zu unterziehen. (Siehe Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Punkt 5.1.). Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns stellen gemäß der



ording with group controlling (investment property - companies), which are grouped in segments. An amortisation occurs if the book value of the unit generating cash and cash equivalents exceeds the attainable sum (greater amount of value in use and fair value less sales costs). Since the attainable earnings exceed the book value, depreciation did not result on the effective date.

Konzernsteuerung die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der niedrigsten Konzernstufe (Investment Properties - Gesellschaften), die in Segmenten zusammengefasst werden, dar. Eine Abschreibung erfolgt wenn der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit über dem erzielbaren Betrag (höherer Betrag von Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) liegt. Da der erzielbare Ertrag über dem Buchwert liegt kam es nicht zu einer Wertminderung zum Stichtag.

Internal group transactions and items are eliminated in the scope of the consolidation (consolidation of debt, expenditure and earnings as well as elimination of interim reports). Commercial transactions within the group are essentially performed under standard market terms.

Konzerninterne Transaktionen und Posten werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert (Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung). Im Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

3. Funktionale Währung und Präsentationswährung
Functional and presentation currency

The balance sheet items and items of the profit and loss statement of the group companies are recorded in the currency belonging to the primary economic arena, in which the companies are active (functional currency). The consolidated financial statements are created in EUR, which is both the functional and presentation currency of the parent company.

Die Bilanzposten und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Konzernunternehmen werden in der Währung des primären Wirtschaftsumfelds erfasst, in dem die Unternehmen tätig sind (funktionale Währung). Der Konzernabschluss wird in EUR erstellt, der sowohl die funktionale Währung als die Präsentationswährung der Muttergesellschaft ist.

4. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung
Cash transactions in foreign currency

The placement of the bonds to the amount of 150,000,000 occurred in Danish Crowns (DKK). The remuneration for consulting and brokerage commissions incurred in the scope of this placement of bonds in previous years were also

Die Platzierung der Anleihen in Höhe von 150.000.000 erfolgte in dänischen Kronen (DKK). Die im Rahmen dieser Anleihenplatzierung in den Vorjahren entstandenen Beratungshonorare und Vermittlungsprovisionen



invoiced in Danish Crowns (DKK) and converted accordingly to the functional currency.

wurden ebenfalls in dänischen Kronen (DKK) fakturiert und entsprechend in die funktionale Währung umgerechnet.

5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (Accounting policies)

5.1. Immaterielle Vermögenswerte *Intangible assets*

Corresponding to IFRS 3, goodwill acquired is applied at the time of the acquisition together with its acquisition costs. Ordinary amortisations are not permitted since an unlimited useful life is presumed. Instead, the goodwill is to be valued annually or more often (impairment test, IAS 36, insofar indications for impairment are at hand. If the impairment test returns a need for depreciation, extraordinary amortisations must be conducted. The goodwill is applied in the following years together with the acquisition costs less all impairment.

On the basis of the temporal proximity of the acquisition of the subsidiaries and the effective date of the balance sheet, no indication for impairment of the acquired goodwill were at hand on 31 December 2008 (31 December 2007). For further information please refer to our statement in point 7.1.

Intangible assets can be applied pursuant to IAS 38 to amortised acquisition costs less ordinary amortisations or in accordance to the revaluation method at the fair

Entsprechend IFRS 3 wird ein erworbener Geschäfts- oder Firmenwert (goodwill) zum Erwerbszeitpunkt mit seinen Anschaffungskosten angesetzt. Planmäßige Abschreibungen sind nicht zulässig, da eine unbegrenzte Nutzungsdauer unterstellt wird. Stattdessen ist der Geschäfts- oder Firmenwert jährlich oder öfter, sofern Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, auf seine Werthaltigkeit hin zu überprüfen (Impairmenttest, IAS 36). Ergibt der Impairmenttest einen Wertminderungsbedarf, müssen außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen werden. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird in den Folgejahren mit seinen Anschaffungskosten abzüglich aller Wertminderungen angesetzt.

Zum 31. Dezember 2008 (31. Dezember 2007) lagen keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung der erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerte vor.

Zur weiteren Erläuterung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 7.1.

Immaterielle Vermögenswerte können nach IAS 38 zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt werden oder



value. Insofar an intangible asset with limited useful life is concerned they will be applied in accordance with IAS 38 to the acquisition cost model corresponding to the amortised acquisition costs. They comprise all expenditure, which can be directly attributed to the acquisition.

Within the group, exclusively intangible assets with limited usage lifetime were applied to amortised acquisition costs. This concerns software and programme licences, which are amortised linearly corresponding to their standard operational usage lifetime. No intangible assets themselves are created within the group. Extraordinary amortisations pursuant to IAS 36 were not conducted.

5.2. Investment properties

Investment properties are pursuant to IAS 40 properties, which are held for the generation of rental income or for purposes relating to appreciation. This constitutes all properties of the group. At the time of acquisition, the property is entered in the balance sheet with the acquisition resp. cost of conversion including transaction costs. The subsequent valuation on the effective date of the balance sheet occurs at amortised acquisition costs (IAS 40 56 et seqq.) or alternatively, at the fair values (IAS 40 33 et seqq.). If the indication occurs at amortised acquisition costs, then the market value of the properties is to be specified in

nach der Neubewertungsmethode zum Fair Value. Sofern es sich um einen immateriellen Vermögenswert mit begrenzter Nutzungsdauer handelt, werden sie nach IAS 38 dem Anschaffungskostenmodell entsprechend zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Diese beinhalten alle Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind.

Im Konzern wurden ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Es handelt sich um Software und Programmlizenzen, die entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben werden. Im Konzern werden keine immateriellen Vermögenswerte selbst hergestellt. Außerplanmäßige Abschreibungen nach IAS 36 wurden nicht vorgenommen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind nach IAS 40 Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Dies sind die Immobilien des Konzerns. Im Zeitpunkt des Zugangs werden die Immobilien mit den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bilanziert. Die Folgebewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten (IAS 40.56 ff.) oder alternativ zu beizulegenden Zeitwerten (IAS 40.33 ff.). Erfolgt der Ausweis zu fortgeführten Anschaffungskosten so ist der Marktwert



the Annex. An ordinary amortisation does not occur with the subsequent valuation at the fair value. The change of the valuation of the properties is indicated in a separate item on the profit and loss statement recognised in income.

Investment properties intended for sale are stated as short-term assets.

The management considers the risk of refusal of acceptance by the purchaser to be very low on account of the important positive town planning circumstances existing for the purchaser. This is why the property Westenhellweg 102-106 was shown in the balance sheet on 31st December 2007 at the fair value resulting from the notarial agreement.

Hypo Treuhand Group recognises all properties at the fair values applicable as of the effective date of the consolidated balance sheet.

The fair value of the property "Westenhellweg 102-106" is based on an agreement on an irrevocable offer to purchase submitted to a large-scale investor.

With notarial contract of 20 May 2007, Grund- Wert- Entwicklungsgesellschaft mbH submitted an irrevocable offer for the conclusion of a contract for the sale of real property.

der Immobilien im Anhang anzugeben. Eine planmäßige Abschreibung erfolgt bei der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht. Die Veränderung des Wertansatzes der Immobilie wird erfolgswirksam in einem separaten Posten innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Zum Verkauf bestimmte Investment Properties werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Geschäftsleitung schätzt das Risiko des Annahmeverzichts durch den Käufer aufgrund der für den Käufer bestehenden und maßgebenden positiven städtebaulichen Gegebenheiten als äußerst gering ein. Aus diesem Grund wurde das Objekt Westenhellweg 102-106 zum 31. Dezember 2007 mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert, der sich aus der notariellen Vereinbarung ergibt.

Die Hypo Treuhand Group weist sämtliche Immobilien mit den zum Konzernbilanzstichtag beizulegenden Zeitwerten aus.

Dem beizulegenden Zeitwert des Objektes „Westenhellweg 102-106“ liegt eine Vereinbarung über ein unwiderrufliches Kaufangebot an einen Großinvestor zugrunde.

Mit notariellem Vertrag vom 10. Mai 2007 hat die Grund- Wert- Entwicklungsgesellschaft mbH für vorgenanntes Objekt ein unwiderrufliches Angebot zum Abschluss eines Grundstückkaufvertrages getroffen.



Due to outstanding financial and/or legal requirements there was a modification by notarial amendment agreement dated 4th November 2008. In particular the vendor's period of commitment from the previous contract was extended to the 30th June 2009 and the purchase price was reduced taking into account the current market situation.

For the postponement of the purchase price due date to the 30th June 2009 the purchaser pays an additional deferral payment of six percent of the purchase price from 15th December 2008.

If the purchaser does not accept the purchase offer she is obligated to pay compensation to the vendor. The deferral payment in this case is not applicable from the day of withdrawal or waiver.

The contractual agreements additionally affected by the original contract on the transfer of loss of rent were ended on 15th December 2008.

The management assumes that the purchaser will very probably not reject this offer. After closing of the accounts the municipal authority Dortmund has grant the bilduing permit. According to this agreement, the fair value of the property "Westenhellweg 102-106" amounts to EUR 20.1 m as of the balance sheet date (EUR 20.6 as of 31 December 2007). This corresponds to a reduction in

Aufgrund der noch ausstehenden wirtschaftlichen beziehungsweise rechtlichen Voraussetzungen wurden mit notarieller Ergänzungsvereinbarung vom 4. November 2008 modifiziert. Insbesondere wurde die Bindungsfrist des Verkäufers aus vorgeanntem Vertrag bis zum 30. Juni 2009 verlängert und der Kaufpreis unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation reduziert.

Für die Verschiebung der Kaufpreisfälligkeit auf den 30. Juni 2009 zahlt die Käuferin ab dem 15. Dezember 2008 zusätzlich ein Stundungsentgelt in Höhe von sechs Prozent auf den Kaufpreis.

Nimmt die Käuferin das Kaufangebot nicht an, ist sie verpflichtet eine Entschädigung an die Verkäuferin zu leisten. Das Stundungsentgelt entfällt in diesem Fall ab dem Tag des Rücktritts oder Verzichts.

Die mit dem ursprünglichen Vertrag zusätzlich getroffenen schuldrechtlichen Vereinbarungen über die Übernahme von Mietausfällen wurden zum 15. Dezember 2008 beendet.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass auf das Angebot mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht verzichtet wird. Die Baugenehmigung der zuständigen Behörden der Stadt Dortmund wurde nach dem Bilanzstichtag erteilt. Der beizulegende Zeitwert des Objektes „Westenhellweg 102-106“ beträgt danach zum Bilanzstichtag EUR 20,1 Mio. (31. Dezember 2007 EUR 20,6



value by EUR 0.5 m compared to the previous balance sheet date.

The fair values of the remaining properties form the basis of current expert opinion.

Extensive renovation work was started and carried out on the "Casinostrasse" property in Wuppertal during the reporting year and only finished in 2009. According to the board of directors' estimations the successful completion of this work has led to an increase in value of the property.

The board of directors and the supervisory board, however, assume unanimously still that the town planning developments at Westenhellweg 102-106 and its surrounding planned by ECE-subsi-diary will have a positive impact on the performance of the other neighbouring properties of Hypo Treuhand Holding Group.

5.3. Sachanlagen ***Tangible assets***

Pursuant to IAS 16, the tangible assets can be entered in the balance sheet at amortised (reduced by ordinary and if applicable, extraordinary amortisations) acquisition or conversion costs or alternatively, with the fair values on the effective date.

In the consolidated financial reports of Hypo Treuhand Group, the tangible assets - with the exception of the properties held as a financial investment (see point

Mio.). Dies entspricht einer Wertminderung von EUR 0,5 Mio. gegenüber dem Vorjahresstichtag.

Den beizulegenden Zeitwerten der übrigen Objekte liegen aktuelle Sachverständigengutachten zugrunde.

Für das Objekt „Casinostrasse“ in Wuppertal wurden im Berichtsjahr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und begonnen, die erst in 2009 abgeschlossen werden. Nach Einschätzung der Geschäftsleitung ergibt sich mit dem erfolgreichen Abschluss dieser Maßnahmen eine Wertsteigerung des Objektes.

Vorstand und Aufsichtsrat gehen unverändert übereinstimmend davon aus, dass die vom ECE-Verbund geplanten städtebaulichen Entwicklungen am Westenhellweg 102-106 und Umgebung, sich positiv auf die Wertentwicklung der anliegenden weiteren Objekte der Hypo Treuhand Holding Group auswirken wird.

Das Sachanlagevermögen kann nach IAS 16 zu fortgeführten (um planmäßige und gegebenenfalls außerplanmäßige Abschreibungen verminderten) Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder alternativ mit den zum Stichtag beizulegenden Zeitwerten angesetzt werden.

Im Konzernabschluss der Hypo Treuhand Group ist das Sachanlagevermögen - mit Ausnahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vergleiche



**5.4. Derivative
Finanzinstrumen
te
Derivative
financial
instruments**

5.2) - entered in the balance sheet with the acquisition cost model.

The amortisation of operational and business equipment occurred on a linear basis across the group over the economic useful lifetime of 3 to 10 years.

No investment grants existed for considerations for the tangible assets.

The group implemented derivate financial instruments in a targeted manner in the scope of interest management.

Derivative financial instruments are recording on the date of the signing of the agreement and valuated for booking as well as in the scope of the subsequent valuation with its fair value.

The market value of interest swaps is determined by means of discounting the anticipated future cash flows over the residual term of the agreement on the basis of current market interest rates and interest structure curves.

The determination of profit and losses depends whether the derivative was classified as a hedging instrument. The group enters the existing hedging relationships as cash flow hedge in the balance sheet. Upon the beginning of the hedging relationship and ongoing thereafter, it is monitored as to whether the derivatives, which are used in the hedging relationship effectively (highly effective as defined by IAS 39.88) compensate the changes in cash flows of un-

Punkt 5.2.) zum Anschaffungskostenmodell bilanziert.

Die Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen konzerneinheitlich linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren.

Bei den Sachanlagen waren keine Investitionszuschüsse zu berücksichtigen.

Der Konzern setzt gezielt im Rahmen des Zinsmanagements derivative Finanzinstrumente ein.

Derivative Finanzinstrumente werden am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und bei Einbuchung sowie im Rahmen der Folgebewertung mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Marktwert von Zinsswaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen und Zinsstrukturkurven.

Die Erfassung von Gewinnen oder Verlusten hängt davon ab, ob das Derivat als Sicherungsinstrument zugeordnet wurde. Der Konzern bilanziert die bestehenden Sicherungsbeziehungen als Cash Flow Hedge. Bei Beginn der Sicherungsbeziehung und danach fortlaufend wird geprüft, ob die Derivate, die in der Sicherungsbeziehung verwendet werden, effektiv (hoch wirksam im Sinne von IAS 39.88) die Änderungen der Cash Flows des



derlying transactions.

Highly effective and effective constitutes a hedging relationship if a nearly complete compensation occurs resp. if this case be expected with prospective effectiveness. If the significant conditions of hedging and underlying transactions correspond, the effectiveness can be regarded as fulfilled pursuant to IAS 39 AG 108.

Cash flow hedges serve to secure against risks, which could affect the amounts and temporal progression of future cash flows. The hedging instrument is entered in the balance sheet at the market value.

The effective portion of the changes in the fair value of the derivatives, which represent qualified hedges pursuant to IAS 39, is recorded in equity. The ineffective portion of impairment is directly recorded in the profit and loss statement.

5.5. Latente Steuern *Deferred taxes*

Tax deferrals are formed corresponding to IAS 12 in accordance to the temporary concept and also on the basis of being recognised as equity.

The deferred tax assets and liabilities are formed on difference between the valuations in the IFRS balance sheet and the fiscal balance sheet of the companies included as well as on the basis of consolidation measures recognised in income.

Grundgeschäfts kompensieren.

Hoch wirksam und effektiv ist eine Sicherungsbeziehung, wenn ein nahezu vollständiger Ausgleich erfolgt beziehungsweise bei prospektiver Effektivität, wenn dieser erwartet werden kann. Stimmen die wesentlichen Bedingungen von Sicherungs- und Grundgeschäft überein, kann die Effektivität nach IAS 39.AG 108 als erfüllt angesehen werden.

Cash Flow Hedges dienen der Absicherung der Risiken, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken könnten. Das Sicherungsinstrument wird zum Marktwert bilanziert.

Der effektive Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der Derivate, die qualifizierte Hedges gemäß IAS 39 darstellen, wird im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil der Wertänderungen wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Steuerabgrenzungen werden entsprechend IAS 12 nach dem Temporary Concept auch auf erfolgsneutrale Effekte (d.h. erfolgsneutral über das Eigenkapital) gebildet.

Die aktiven und passiven Steuerlatenzen werden auf Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der IFRS-Bilanz und der Steuerbilanz der einbezogenen Unternehmen sowie auf ergebniswirksame Konsolidierungsmaßnahmen gebildet.



Deferred tax assets based on claims to a reduction in the tax load, which result from the anticipated use of existing losses carried forward in the subsequent years with the companies included, were not formed since, on the basis of the profit and loss transfer agreements signed in the reporting year, the realisation of pre-contractual losses carried forward from these partners will likely not be regarded as sufficient in the near future.

The taxation rates to be applied are oriented with the conditions of the periods, in which the deferred taxes will likely take effect. They are considered in amendments to tax legislation, which have been decided upon.

The determination of deferred taxes was based on an income tax burden (corporate tax and solidarity tax) amounting to 15.825%. In the group of companies, only Hypo Treuhand Holding AG, German Asset GmbH & Co. KG and Hypo Treuhand Deutschland GmbH are subject to trade tax. All other consolidated subsidiaries as real-estate companies only managing assets are subject to the extended trade tax cut for real-estate companies according to § 9 no. 1 clause 2 GewStG. This difference was taken into account when determining the deferred taxes.

The taxation rate of Hypo Treuhand Holding AG and of Hypo Treuhand Deutschland GmbH is

Aktive Steuerlatenzen auf Steuerminderungsansprüche, die sich bei den einbezogenen Unternehmen aus der erwarteten Nutzung bei Erwerb bestehender Verlustvorträge in Folgejahren ergeben, wurden nicht gebildet, da aufgrund der abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge die Realisierung vorvertraglicher Verlustvorträge dieser Gesellschaften in absehbarer Zeit als nicht ausreichend wahrscheinlich angesehen wird.

Die anzuwenden Steuersätze richten sich nach den Verhältnissen der Periode, in denen sich die Steuerlatenzen wahrscheinlich auswirken. Bei beschlossenen Steuergesetzänderungen werden diese berücksichtigt.

Der Ermittlung der latenten Steuern wurde eine Ertragsteuerbelastung (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) in Höhe von 15,825% zugrunde gelegt. Im Unternehmensverbund unterliegen nur die Hypo Treuhand Holding AG, die German Asset GmbH & Co. KG und die Hypo Treuhand Deutschland GmbH der Gewerbesteuer. Alle anderen konsolidierten Tochtergesellschaften unterliegen als rein vermögensverwaltende Immobiliengesellschaften der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksgesellschaften gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Diese Differenzierung wurde bei der Ermittlung der latenten Steuern berücksichtigt.

Der zugrunde gelegte Steuersatz der Hypo Treuhand Holding AG und der Hypo Treuhand



calculated in consideration of aforementioned income tax charge amounting 15,825% and a trade tax collection rate of 450% at the level of Hypo Treuhand Holding AG.

Deferred and actual taxes on income are recognised either as equity or income corresponding to the original balance sheet item, which effected in their emergence.

**5.6. Unfertige Leistungen
Incomplete payments**

The incomplete payments are valued pursuant to IAS 2 as acquisition costs resp. at the low presumed sale value excluding taxes.

They constitute pre-payments arising from operating costs not yet settled with the tenants. Costs for owner occupancy and vacancy are not considered. In addition, a reduction in valuation for billing operations of ancillary costs not acknowledged was performed to the extent this can be estimated in a reliable manner.

**5.7. Forderungen
Receivables**

The receivables constitute receivables arising from letting. They are valued in accordance with IAS 39 as amortised acquisition costs. Risk provisions to the amount of the difference between the amount of the receivables and subsequent incoming payment anticipated were formed in terms of individual cases for recognisable risks of loss.

The receivables shall apply as current; insofar their residual term on the effective date amounts to less than two months.

Deutschland GmbH ermittelt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Ertragsteuerbelastung von 15,825 % und einem Gewerbesteuerhebesatz für das Mutterunternehmen von 450%.

Latente und tatsächliche Ertragsteuern werden analog zur ursprünglichen Bilanzposition, die zu ihrer Entstehung geführt hat, erfolgsneutral oder erfolgswirksam behandelt.

Die Unfertigen Leistungen werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungskosten beziehungsweise zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet.

Sie beinhalten Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten. Kosten für Eigennutzung und Leerstand wurden nicht berücksichtigt. Darüber hinaus wurde soweit zuverlässig schätzbar, ein Bewertungsabschlag für nicht anerkannte Nebenkostenabrechnungen vorgenommen.

Die Forderungen beinhalten Forderungen aus Vermietung. Sie werden entsprechend IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Für erkennbare Ausfallrisiken wurde im Einzelfall eine Risikovorsorge in Höhe der Differenz zwischen Forderungsbetrag und erwartetem künftigen Zahlungseingang gebildet.

Die Forderungen gelten als kurzfristig, sofern ihre Restlaufzeit zum Stichtag weniger als zwölf Monate beträgt.



5.8. Liquide Mittel
Cash and cash
equivalents

The entry of current balances at credit institutions and the cash/cash equivalents occurs with using the respective nominal amount.

Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

5.9. Grundkapital
Share capital

The share capital comprises 50,000 bearer shares without a nominal amount each with a face value of 1 EUR.

Das Grundkapital umfasst 50.000 Inhaberaktien ohne Nennbetrag zu je 1 EUR Nennwert.

Transactions directly attributed to the issue of new shares or options are recording as a deduction of equity after taking applicable taxes into consideration.

Transaktionen, die direkt auf die Ausgabe von neuen Aktien oder Optionen zurückzuführen sind, werden nach Berücksichtigung von darauf entfallenden Steuern als Abzug vom Eigenkapital erfasst.

A potential payment of dividends to the shareholders of the company is entered as a liability in the period, in which the payment of dividends was decided upon, in the consolidated financial statement.

Eine eventuelle Dividendenzahlung an die Aktionäre der Gesellschaft wird im Konzernabschluss als Verbindlichkeit in der Periode erfasst, in der die Dividende beschlossen wird.

5.10. Rückstellungen
Provisions

The best possible estimate as per IAS 37 36 et seqq. is applied in assessing the provisions for uncertain liabilities. Non-current provisions, which would essentially be subject to discount, did not exist on the effective date.

Bei der Ermittlung der Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wird die bestmögliche Schätzung nach IAS 37.36 ff angewendet. Langfristige Rückstellungen, die grundsätzlich abzuzinsen wären, bestanden zum Stichtag nicht.

Provisions are formed if the group has a legal or constructive obligation as the result of earlier events; it is generally probable that an outflow of resources of economic use to the group is necessary to process the obligation and a reliable estimate of the magnitude of the obligation is possible.

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern als Folge von früheren Ereignissen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, es überwiegend wahrscheinlich ist, dass ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen für den Konzern notwendig sein wird, um die Verpflichtung abzuwickeln, und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.



**5.11. Kreditverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen und sonstige Passiva
Loans, liabilities arising from prepayment of ancillary costs and other liabilities**

Deferred liabilities pursuant to IAS 37 were entered under other liabilities. This includes upcoming expenses, which are not certain in terms of magnitude or the point in time, but whose uncertainty is less than with the provisions. This concerns liabilities for goods and services received which have neither been paid nor invoiced by the supplier or formally agreed upon. This also covers current liabilities vis-à-vis employees, for example accrued overtime and entitlement to leave. The deferred debts are entered to the amount of the presumed drawing.

Insofar the liabilities listed here on the effective date of the balance sheet are not exactly quantifiable and the prerequisites of IAS 37 for the formation of provisions have been met, then the liabilities are to be entered under provisions.

The liabilities are classified as non-current in accordance with IAS 8 if their repayment is designed as per contract following 12 months, that is exceeding the customary operating circle.

**5.12. Währungsumrechnung
Currency conversion**

All companies included in the group perform accounting in Euros. Transactions in foreign currencies are converted in the individual financial statements of the companies included in the consolidated financial statements

Unter den sonstigen Passiva werden unter anderem abgegrenzte Verbindlichkeiten nach IAS 37 ausgewiesen. Hierunter fallen künftige Ausgaben, die zwar hinsichtlich der Höhe oder des Zeitpunktes unsicher sind, deren Unsicherheit jedoch geringer ist als bei den Rückstellungen. Dabei handelt es sich um Verbindlichkeiten für erhaltene Güter oder Dienstleistungen, die weder bezahlt wurden noch vom Lieferanten in Rechnung gestellt oder formal vereinbart wurden. Hierzu gehören auch kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern, zum Beispiel Gleitzeitguthaben und Urlaubsansprüche. Die abgegrenzten schulden sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt worden.

Sofern die hier aufgezählten Verpflichtungen am Abschlussstichtag noch nicht genau quantifizierbar und die Voraussetzungen des IAS 37 zur Bildung von Rückstellungen erfüllt sind, sind die Verbindlichkeiten unter den Rückstellungen auszuweisen.

Die Verbindlichkeiten sind entsprechend IAS 8 als langfristig klassifiziert, wenn ihre Tilgung vertraglich nach 12 Monaten vorgesehen ist, den gewöhnlichen Geschäftszyklus (Operating Circle) also überschreitet.

Sämtliche in den Konzern einbezogene Unternehmen bilanzieren in Euro. Geschäfte in Fremdwährungen werden in den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften mit den Kursen zum



with the exchange rates on the date of the transaction.

Profits and losses, which result on the basis of settling such business transactions as well as on the basis of converting monetary assets and liabilities to foreign currency with the exchange rate on the effective date of the balance sheet, are entered in the profit and loss statement.

Foreign subsidiaries do not exist. All revenues are generated in Euros.

Hypo Treuhand Holding AG placed bonds on the Copenhagen exchange to the amount of 150,000,000 (DKK). This liability is not currency secured.

Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

Gewinne und Verluste, die sich aus Verrechnung solcher Geschäftsvorfälle sowie aus Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung mit dem Kurs am Bilanzstichtag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ausländische Tochtergesellschaften existieren nicht. Sämtliche Umsatzerlöse werden in Euro generiert.

Die Hypo Treuhand Holding AG hat an der Kopenhagener Börse in Höhe von 150.000,000,- (DKK) Bonds platziert. Diese Verbindlichkeit ist nicht währungsgesichert.



6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung (Explanations regarding consolidated profit and loss statement)

Under application of IAS 27.27, partial interim reports were created for the subsidiaries with a varying effective date of the balance sheet. These comprise all transactions, which are significant in terms of the economic situation of the group.

Unter Anwendung von IAS 27.27 werden für die Tochterunternehmen mit abweichendem Bilanzstichtag partielle Zwischenabschlüsse erstellt, sofern nach dem Bilanzstichtag der Tochterunternehmen Geschäftsvorfälle eintreten, die für die wirtschaftliche Lage des Konzerns von Bedeutung sind.

Between 30 November and 31 December 2008, no business transactions with essential influence on the economic status of the group occurred for the subsidiaries. This is why the establishment of partial interim financial statements was dispensable, as in the previous year.

Zwischen dem 30. November und dem 31. Dezember 2008 haben sich bei den Tochtergesellschaften keine Geschäftsvorfälle mit wesentlichem Einfluss auf die Wirtschaftliche Lage des Konzerns ereignet. Die Erstellung partieller Zwischenabschlüsse war aus diesem – wie im Vorjahr - Grund entbehrlich.

6.1. Umsatzerlöse Revenues

The business activities of the group comprise two business areas (residential segment and commercial segment) and a geographical segment (segment of Germany).

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns erstreckt sich auf zwei Geschäftsbereiche (Wohnsegment und Gewerbesegment) und auf ein geographisches Segment (Deutschlandsegment).

The revenues are comprised as follows:

Die Umsatzerlöse verteilen sich wie folgt:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Wohnsegment (<i>Residential segment</i>)	1.888	1.407
Gewerbesegment (<i>Commercial segment</i>)	9.474	7.666
	11.362	9.073

The earnings from the residential segment essentially include the letting of flats as well as

Die Erlöse des Wohnsegments beinhalten im Wesentlichen die Vermietung von Wohnungen so-



**6.2. Unrealisierte
Marktwertänderun-
gen Investment
Properties
Unrealized
changes in market
value investment
properties**

commercial space to a limited extent (garages, parking spaces etc.). The flats are located in the German cities of Berlin, Dortmund and Leipzig.

The residential component is generated by Schöner Wohnen Immobilien GmbH.

The earnings from the commercial segment essentially concern the letting of commercial units and are generated by the four other operative subsidiaries.

The income from unrealised changes in market value of long-term held investment properties are the basis of current real estate valuation opinion by the experts, DTZ Holdings plc.

Resulting in an increased value of the properties to the value of 7,024 thousand Euros. Please refer to the fixed asset schedule for the breakdown of changes in value to individual subsidiaries.

The changes in market value for the real estate "Westenhellweg 102-106", which is shown under the "investment properties held for sale", is based on the notarial amendment agreement negotiated in 2008 for the irrevocable purchase offer dated 10th May 2007. We refer to our statements in point 5.2.

A market reduction of TEUR 510 resulted from the relevant amendment agreement.

wie in geringem Umfang gewerbliche Flächen (Garagen, Stellplätze usw.). Die Wohnungen sind in den deutschen Städten Berlin, Dortmund und Leipzig gelegen.

Der wohnwirtschaftliche Teil wird von der Schöner Wohnen Immobilien GmbH generiert.

Die Erlöse des Gewerbesegments betreffen im Wesentlichen die Vermietung von Gewerbeeinheiten und werden von den vier anderen operativen Tochtergesellschaften erwirtschaftet.

Den Erträgen aus unrealisierten Marktwertänderungen der langfristig gehaltenen Investment Properties liegen aktuelle Bewertungsgutachten der Immobilien durch die Sachverständigen der DTZ Holdings plc zugrunde.

Aus diesen ergab sich eine Wertsteigerung der Objekte in Höhe von TEUR 7.024. Für die Aufteilung der Wertänderungen auf die einzelnen Tochtergesellschaften verweisen wir auf den Anlage Spiegel.

Die Marktwertänderung der Immobilie „Westenhellweg 102-106“, die unter den „Zur Veräußerung bestimmten Investment Properties“ ausgewiesen ist, basiert auf der in 2008 verhandelten notariellen Ergänzungsvereinbarung zum unwiderruflichen Kaufangebot vom 10. Mai 2007. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Punkt 5.2..

Aus der getroffenen Ergänzungsvereinbarungen ergab sich in 2008 eine Marktwertminderung in Höhe von TEUR 510.



	<p>The unrealised changes in market value of investment properties thus amount to a total of 6,514 million Euros.</p>	<p>Die unrealisierten Marktwertänderungen der Investment Properties betragen somit insgesamt EUR 6.514 Mio.</p>
<p>6.3. Bestandsveränderung unfertige Leistungen <i>Increase or decrease in unfinished services</i></p>	<p>The item comprises the changes in the inventory of incomplete payments from operational costs not yet settled.</p>	<p>Der Posten beinhaltet die Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.</p>
<p>6.4. Sonstige betriebliche Erträge <i>other operating income</i></p>	<p>The other operating income mainly includes settlement payments from received business consultancy (TEUR 50; 2007: TEUR 0), compensatory payment for personnel expenses (TEUR 18; 2007: TEUR 241) as well as insurance recoveries (TEUR 44; 2007: TEUR 54.9).</p> <p>The former owner of the properties companies, the IBP Properties B.V., undertook towards Hypo Treuhand Holding AG to economically assume the main labour costs of the group for the period from 1 January to 31 December 2007. Other operational income resulted in the reporting year to the amount of TEUR 18 December 2007 (2007: TEUR 241) due to the subsidiaries' different balance sheet dates.</p>	<p>Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Vergleichszahlungen aus erhaltenen Beratungsleistungen (TEUR 50; 2007: TEUR 0), Ausgleichszahlungen für Personalaufwand (TEUR 18; 2007: TEUR 241) sowie um Versicherungsentschädigungen (TEUR 44; 2007: TEUR 54,9).</p> <p>Die ehemalige Gesellschafterin der Properties Gesellschaften, die IBP Properties B.V., hat sich gegenüber der Hypo Treuhand Holding AG verpflichtet, die Lohn- und Gehaltskosten des Konzerns für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 im Wesentlichen wirtschaftlich zu tragen. Bedingt durch die abweichenden Bilanzstichtage der Tochterunternehmen, ergab sich im Berichtsjahr ein sonstiger betrieblicher Ertrag in Höhe von TEUR 18 für den Monat Dezember 2007 (2007: TEUR 241).</p>
<p>6.5. Bezogene Leistungen <i>Services received</i></p>	<p>The service received to the amount of TEUR 398 exclusively comprises foreign services hired for residential and commercial properties for the month of December 2006.</p>	<p>Die bezogenen Leistungen beinhalten bezogene Fremdleistungen für die Wohn- und Gewerbeobjekte.</p>



During the period of January 1 to December 31, 2007 investments of approx. TEUR 1.400 (2007: TEUR 1.200) were made. Major parts of the investments were tenant adjustments and maintenance.

Im Berichtszeitraum wurden Aufwendungen für Investitionen in Höhe von ca. TEUR 1.400 (2007: TEUR 1.200) getätigt. Hauptsächlich entfielen diese Investitionen auf Mieterumbauten und Reparaturen.

6.6. Personalaufwand
Staff costs

The staff costs concern expenses for wages and salaries to the amount of TEUR 38,7 (2007: TEUR 243) and social security contributions to the amount of TEUR 5,7 (2007: TEUR 14).

Der Personalaufwand betrifft in Höhe von TEUR 38,7 (2007: TEUR 243) Aufwendungen für Löhne und Gehälter und in Höhe von TEUR 5,7 (2007: TEUR 14) Sozialabgaben.

Hypo Treuhand Holding AG and IBP Properties B.V., as a former partner, agreed that IBP Properties B.V. will assume the main labour costs for the group fiscal year 2007. A claim against IBP Properties B.V. results for the fiscal year 2008 to the amount of TEUR 18 (2007: TEUR 241) due to the subsidiaries' different balance sheet dates. Since the employees continued to work for Hypo Treuhand Holding Group, the resulting income was recognised as other operating income and not set off against the staff costs.

Zwischen der Hypo Treuhand Holding AG und der IBP Properties B.V., als ehemaliger Gesellschafterin, wurde vereinbart, dass die IBP Properties B.V. für das Konzerngeschäftsjahr 2007 die Lohn- und Gehaltskosten im Wesentlichen übernimmt. Bedingt durch die abweichenden Bilanzstichtage der Tochterunternehmen ergibt sich für das Geschäftsjahr 2008 ein Anspruch gegenüber der IBP Properties B.V. in Höhe von TEUR 18 (2007: TEUR 241). Dieser Anspruch betrifft den Monat Dezember 2007. Da die Mitarbeiter weiterhin in der Hypo Treuhand Holding Group beschäftigt waren, wurde der sich hieraus ergebende Ertrag unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen und nicht mit dem Personalaufwand verrechnet.

6.7. Sonstiger betrieblicher Aufwand
Other operational expenditure

The other operational expenditure is comprised as follows:

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzten sich wie folgt zusammen:



- Consolidated Financial Statements -

- 67 -

	2008 TEUR	2007 TEUR
Objektverwaltung (Property management)	263	264
Liegenschaftsaufwand (Property costs)	157	39
Kapitalmarktkosten (Capital market expenses)	147	151
Gutachterkosten (Experts' costs)	107	0
Abschluss- und Prüfungskosten (Costs of financial statements and auditing)	106	99
Einzelwertberichtigungen (specific doubtful accounts)	87	0
Rechts- und Beratungskosten (Legal costs and costs of consulting)	60	162
Nebenkosten des Geldverkehrs (Auxiliary expenses of money transactions)	7	112
Sonstige Aufwendungen unter 60 TEUR (Other expenditure under 60 TEUR)	342	478
	1.276	1.305

Other expenditure essentially includes expenses for administration, for room rental, for non-deductible tax on inputs, for commission, and for advertising and travel expenses.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Verwaltung, für Raummiete, für nicht abziehbare Vorsteuern, für Provisionen und für Werbe- und Reisekosten.

6.8. Finanzergebnis
Financial result

The financial result consists of the following:

Das Finanzergebnis gliedert sich wie folgt:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten (Interest from balances at credit institutes)	103	177
Zinsaufwendungen kurzfristige Verbindlichkeiten (Interest expenditure non-current liabilities)	-9	-1
Zinsaufwendungen langfristige Verbindlichkeiten (Interest expenditure -current liabilities)	-5.573	-5.555
Zinsaufwendungen für ausgegebene Schuldverschreibungen (Interest expenditure for bonds issued)	-1.765	-1.606
	-7.244	-6.985

6.9. Steueraufwand

Tax expenses essentially comprise the deferred tax expenses

Die Aufwendungen für Steuern beinhalten im Wesentlichen den



Tax expenses	for changes in market value of long-term held real estate, as financial investments as well as investment properties held for sale.	latentem Steueraufwand auf die Marktwertänderungen der langfristig als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung bestimmten Investment Properties.
6.10. Gewinn- und Verlustanteile der Minderheitsgesellschaftlicher Profit and loss shares of the minority partners	This concerns the share of the group profit for the short fiscal year from 8 November to 31 December 2006, which German Asset GmbH is entitled to.	Es handelt sich um den Anteil am Konzernergebnis der der German Asset Verwaltung GmbH zusteht.
6.11. Ergebnis je Aktie Earnings per share	The figure to be determined pursuant to IAS 33 specifies the component of the profit generated in a period applies to one share. Here, the group profit is divided by the (weighted) number of shares issued.	Die nach IAS 33 zu ermittelnde Kennzahl gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzernergebnis durch die (gewichtete) Zahl der ausgegebenen Aktien dividiert.

EPS - Ergebnis je Aktie <i>(EPS Earnings per share)</i>	2008 EUR	2007 EUR
Konzernergebnis nach Minderheiten <i>(Consolidated earnings by minorities)</i>	2.527.073	2.690.349
Anzahl der ausgegebenen Aktien <i>(Number of shares issued)</i>	50.000	50.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie <i>(Undiluted earnings per share)</i>	50,53	53,80

A dilution of this figure may occur through so-called potential shares (convertible notes and stock options). Hypo Treuhand Holding AG did not sign any diluting share acquisition agreements. As such, the dilute and undiluted profit per share is congruent.

Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Die Hypo Treuhand Holding AG hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.



7. Erläuterungen zur Konzernbilanz (Explanations concerning the consolidated balance sheet)

The consolidated balance sheet is compiled pursuant to IAS 1 by maturity. All significant balance sheet items are listed separately and are explained accordingly.

Die Bilanz ist entsprechend IAS 1 nach der Fristigkeit aufgestellt. Alle wesentlichen Bilanzpositionen sind separat aufgeführt und werden entsprechend erläutert.

7.1. Immaterielle Vermögensgegenstände Intangible assets

The intangible assets are comprised as follows:

Die immaterielle Vermögensgegenstände setzten sich wie folgt zusammen

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Geschäfts- oder Firmenwerte (<i>Goodwill</i>)	6.465	6.465
	6.465	6.465

The goodwill arising from the consolidation of capital is essentially attributed to the cash generating units, the five group companies from the lowest group level (investment properties -companies), which are pooled in the segments "residential" and "commercial".

Die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung sind im Wesentlichen den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash Generating Units), den fünf Konzerngesellschaften der untersten Konzernstufe (Investment Properties - Gesellschaften) zugeordnet, die in den Segmenten "Wohnen" und "Gewerbe" zusammengefasst werden.

The monitoring by the management occurs on the basis of the operative results, whose primary influential factors constitute the rental status, the rate of vacancy and the cost structures. Operatively sustainable cash flows are extrapolated while utilising a growth rate in order to value the

Die Überwachung durch das Management erfolgt auf der Basis der operativen Ergebnisse, dessen Haupteinflussfaktoren die Entwicklung der Mietstände, der Leerstandsquote und der entsprechenden Kostenstrukturen sind. Zur Überprüfung der Wertehaltigkeit der Geschäfts- oder



goodwill. The calculations are based on the medium-term budget plan passed by management. This comprises a time span of 3 years. The growth rates reflect the long-term forecast for each cash generating unit. This was 1.0% (2007:1.0%). Capital costs are determined on the basis of the same parameters. The discount interest rates are formed on the basis of market data. They are 6% before tax.

Firmenwerte, werden operativ nachhaltige Cashflows unter Nutzung einer Wachstumsrate extrapoliert. Die Berechnungen beruhen auf der vom Management verabschiedeten Mittelfristplanung. Diese umfasst einen Zeitraum von 3 Jahren. Die Wachstumsrate spiegelt die langfristige Erwartung für jede Cash Generating Unit wieder. Sie betrug 1,0 % (2007: 1,0%). Die Kapitalkosten werden auf der Basis der gleichen Parameter ermittelt. Die Diskontierungszinssätze werden auf der Grundlage von Marktdaten entwickelt. Sie betragen 6% vor Steuern.

Regarding the fair values as of 31 December 2008, reference is made to our explanations under item 5.1.

Zu den beizulegenden Zeitwerten zum 31. Dezember 2008 verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 5.1.

7.2. Investment Properties

Investment properties were acquired in the scope of the acquisition of the subsidiaries. The overall market value of the properties amounts to EUR 122.1 m as of the balance sheet date (balance sheet date of the previous year EUR 115.1 m). For the investment properties held for sale please refer to our statements in point 7.9.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) wurden mittelbar im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen erworben. Die Immobilien haben insgesamt einen Marktwert von EUR 122,1 Mio. zum Bilanzstichtag (Vorjahresstichtag EUR 115,1 Mio.). Zu den zum Verkauf bestimmten Investment Properties verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 7.9.

Contractual obligations, maintenance work to be performed did not exist as of 31 December 2008 (31 December 2007).

Vertragliche Verpflichtungen, Instandhaltungen durchzuführen, lagen zum 31. Dezember 2008 (31. Dezember 2007) nicht vor.

A decisive development for each company can be drawn from the investment analysis (fixed assets movement schedule).

Eine dezidierte Entwicklung pro Gesellschaft kann dem Anlage Spiegel entnommen werden.

7.3. Sachanlagen

The tangible assets include, in

Die Sachanlagen beinhalten im



Tangible assets	<p>the scope of the acquisition of subsidiaries, furniture and office equipment specific to the respective company's business.</p> <p>A decisive development for each company can be drawn from the investment analysis (fixed-assets movement schedule).</p>	<p>Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen zugegangene Büroeinrichtungen und sonstige Einrichtungen der betriebs- und Geschäftsausstattung.</p> <p>Die Entwicklung pro Gesellschaft kann dem Anlagespiegel entnommen werden.</p>
7.4. Finanzanlagen Financial assets	<p>The financial assets amounting to TEUR 80 (balance sheet date of the previous year TEUR 79) include fixed rate securities. The shares were invested on a revolving basis after the end of the fixed term according to the management's plan.</p> <p>The financial investments serve to secure the liquidity of earnings on interest.</p>	<p>Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 80 (Vorjahresstichtag TEUR 79) beinhalten festverzinsliche Wertpapiere. Die Anteile wurden entsprechend dem Plan der Geschäftsführung nach Ablauf der festen Laufzeit revolving angelegt.</p> <p>Die Finanzanlagen dienen zur Sicherstellung der Liquidität und der Erzielung von Zinserträgen.</p>
7.5. Derivative Finanz- instrumente Derivative financial instruments	<p>On the previous year, a cash flow hedge with a nominal volume to the amount of TEUR 108.000 and a market value to the amount of TEUR 4,622 existed.</p> <p>The market value of the interest rate swap on the balance sheet date was TEUR -2.660. It is shown on the 31st December 2008 under long-term liabilities.</p> <p>The market value of the interest rate swap upon contractual signing amount to 0.00 EUR. The hedging relationship applies as defined by IAS 39.88 in full scope as effective such that the cash flow hedge is to be rendered as other comprehensive income.</p>	<p>Zum Vorjahresstichtag bestand ein Zinsswap (Cash Flow Hedge) mit einem Nominalvolumen in Höhe von TEUR 108.000 und einem Marktwert in Höhe von TEUR 4.622.</p> <p>Zum Bilanzstichtag beläuft sich der Marktwert des Zinsswaps auf TEUR -2.660. Er ist zum 31. Dezember 2008 unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.</p> <p>Der Marktwert des Zinsswaps bei Vertragsabschluss betrug EUR 0,00. Die Sicherungsbeziehung gilt im Sinne des IAS 39.88 vollumfänglich als effektiv, so dass das Cash Flow Hedge erfolgsneutral im Eigenkapital (other comprehensive income) abzubilden ist.</p>



	<p>The counter-cycle performance based on underlying translations is not included in the market performance of the derivative financial instruments. As such, the market values do not represent the amounts, which the group would attain on the market on the basis of underlying and secure transactions at present if both were realised simultaneously.</p>	<p>Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertentwicklung der derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Die Marktwerte repräsentieren somit nicht die Beträge, die der Konzern aktuell am Markt aus Grund- und Sicherungsgeschäft erzielen würde, wenn beide unmittelbar zusammen realisieren würden.</p>
	<p>Please refer to our introductory explanations under Point 5.4. of this report on the balance sheet for further explanation of the derivative interest swap.</p>	<p>Zur weiteren Erläuterung des derivativen Zinsswaps verweisen wir auf unsere eingehenden Erläuterungen unter Punkt 5.4. dieses Bilanzberichtes.</p>
7.6. Langfristige sonstige Vermögenswerte Other non-current assets	<p>This item constitutes expenditure to the amount of TEUR 1,176 (2007 December 31: TEUR 1,322), which is associated with the issue of bonds by Hypo Treuhand Holding AG. This deferred item is proportionally allocated over the term of the bonds amounting to 10 years.</p>	<p>Der Posten beinhaltet Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.176 (Vorjahresstichtag TEUR 1.322) die im Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen durch die Hypo Treuhand Holding AG stehen. Dieser Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Laufzeit der Schuldverschreibungen von 10 Jahren rätterlich aufgelöst.</p>
7.7. Aktive latente Steuern deferred taxes	<p>The deferred tax assets pertain to liabilities from derivative financial instruments (cash flow hedge) which exist on the balance sheet date.</p>	<p>Die aktiven latenten Steueransprüche betreffen die zum Bilanzstichtag bestehende Verbindlichkeit aus Derivativen Finanzinstrumenten (Cash Flow Hedge).</p>
7.8. Vorräte Inventories	<p>This item comprises incomplete payments arising from operational costs of investment property not yet settled to the amount of 2,312 TEUR (2007 December 31: 2,750 TEUR). The incomplete payments are reduced by the rechargeable costs for vacancies.</p>	<p>Der Posten beinhaltet in Höhe von TEUR 2.312 (Vorjahresstichtag TEUR 2.750) unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die unfertigen Leistungen sind um nicht weiterberechenbare Kosten für Leerstände vermindert.</p>
7.9. Zur	<p>It concerns the property „Westen-</p>	<p>Es handelt sich um das Objekt</p>



- Consolidated Financial Statements -

- 73 -

**Veräußerung
bestimmte
Investment
Properties
Investment
properties hold
for sale**

hellweg 102-106“,Dortmund, for that is existent an irrevocable offer to purchase. The management assumes that the purchaser will very probably not reject this offer.

Please refer to our statements in points 5.2 and 6.2.

„Westenhellweg 102-106“, Dortmund, für das ein unwiderrufliches Kaufangebot besteht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass auf dieses Angebot mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht verzichtet wird.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Punkt 5.2. und 6.2..

**7.10. Forderungen
aus Lieferungen
und Leistungen
Trade
receivables**

Trade receivables consist of the following:

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Forderungen aus Vermietung (Inland), (<i>Receivables arising from letting (domestic)</i>)	586	317
Einzelwertberichtigungen (<i>Individual value adjustments</i>)	-121	-34
	465	283

**7.11. Kurzfristige
sonstige
Vermögenswerte
Other current
assets**

The other current assets consist of the following:

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Disagio (<i>loan discount</i>)	432	486
Ausgleichszahlung Personalaufwand (<i>Settlement payment for staff expenses</i>)	0	241
Kurzfristige Steuererstattungsansprüche (<i>Current claims to tax refunds</i>)	116	51
Darlehensforderungen (<i>Loan receivables</i>)	32	31
Übrige (<i>Remaining</i>)	202	203
	782	1.012



The loan discount to the amount of TEUR 432 (balance sheet date of the previous year TEUR 486) comprises the expenses withheld by HSH Nordbank on the occasion of the payment of the "Junior Loan" amounting to TEUR 23,000.

Das Disagio in Höhe von TEUR 432 (Vorjahresstichtag TEUR 486) beinhaltet die von der HSH Nordbank mit der Auszahlung des „Junior Loans“ in Höhe von TEUR 23.000 einbehaltenen Aufwendungen.

The short-term tax refund claims mainly concern input tax and corporate tax refund claims.

Die kurzfristigen Steuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen Vorsteuererstattungs- und Körperschaftsteuerrückforderungsansprüche.

The claims in respect of a loan concern a short-term, interest-bearing loan to Urbania GmbH.

Bei den Darlehensforderungen handelt es sich um ein kurzfristiges, verzinsliches Darlehen an die Urbania GmbH.

7.12. Liquide Mittel Cash position

The cash position is comprised as follows:

Die Liquiden Mittel setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten (<i>Balances at credit institutions</i>)	1.317	4.271
Kassenbestände (<i>Cash and cash equivalents</i>)	14	38
	1.331	4.309

The cash position is essentially held in current account and money market accounts.

Die liquiden Mittel sind im Wesentlichen auf Kontokorrent- und Geldmarktkonten angelegt.

7.13. Eigenkapital Equity

The share capital to the amount of EUR 50,000 consists of 50,000 bearer shares without a nominal amount (shares without par value) each with a face value of 1 EUR.

Das Grundkapital in Höhe von EUR 50.000 besteht aus 50.000 Inhaberaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu je 1 EUR Nennwert.

Hypo Treuhand Holding AG has the following shareholders as of the effective date of the balance

Die Hypo Treuhand Holding AG hat zum Bilanzstichtag folgende Anteilseigner:



- Consolidated Financial Statements -

- 75 -

sheet:

	31.12.2008		31.12.2007	
	Stückaktien Shares with % par value		Stückaktien Shares with % par value	
Hypo Treuhand Germany B.V., Goudswaard, Niederlande/(Netherlands),	49,9	24.950	49,9	24.950
Allokton AB (publ), Stockholm (Schweden/Sweden)	40,0	20.000	40,0	20.000
Deutsche Anlagen- und Beteiligungs GmbH, Dortmund (Deutschland/Germany)	10,1	5.050	10,1	5.050
31.12.	100,0	50.000	100,0	50.000

The capital reserves to the amount of TEUR 6,950 include a contribution of the partners with the purpose of reinforcing the equity.

Die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 6.950 beinhaltet eine Einzahlung der Gesellschafter mit dem Zweck der Stärkung des Eigenkapitals.

Please refer to point 6.10. concerning the handling of the minority interest of German Asset GmbH.

Zur Behandlung der Minderheitsbeteiligung der German Asset GmbH, Dortmund, verweisen wir auf Punkt 6.10.

7.14. Anleihen Bonds

This item developed as follows:

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Bestand zum 1.1. (as of 1.1)	20.112	20.118
Währungsgewinn/-verlust zum Stichtag (Currency profits/losses on the effective date)	21	-6
Bestand zum 31.12. (as of 31.12)	20.133	20.112

It concerns bonds with a term of 10 years (maturity in November 2016). The bonds feature fixed interest of a nominal 8% p.a. In order to determine the effective expenses for the bonds, additional consideration of the costs

Es handelt sich um Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von 10 Jahren (Laufzeitende im November 2016). Die Anleihen sind mit nominal 8% p.a. festverzinslich. Zur Ermittlung der effektiven Aufwen-



paid in conjunction with the issue of the bonds is required.

dungen für die Anleihen bedarf es einer zusätzlichen Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen gezahlten Kosten.

Please refer to the exchange prospectus issued for the exchange introduction regarding interest and credit risks. Further details concerning the key legal and economic data of the company can be gathered from this prospectus.

Zu den Zins- und Kreditrisiken verweisen wir auf den für die Börseneinführung aufgelegten Börsenprospekt. Aus diesem Prospekt lassen sich weitere Details über die rechtlichen und wirtschaftlichen Eckdaten der Gesellschaft entnehmen.

**7.15. Langfristige
Finanzverbindlichkeiten
Non-current
financial liabilities**

The long-term financial liabilities are comprised as follows:

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (<i>Long-term liabilities vis-a-vis credit institutions</i>)	106.380	107.190
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten (Anteilsübertragung) <i>Remaining long-term financial liabilities - (purchase share agreement)</i>	4.407	4.625
	110.787	111.815

With two loan agreements dated 4 December 2006 between Hypo Treuhand Deutschland GmbH, Grund-Wert-Entwicklungsgesellschaft mbH, Immobilien Meile GmbH, Schöner Wohnen Immobilien GmbH, Welt Wert Wuppertal GmbH and HYPO TREUHAND Immobilien GmbH as the borrower and HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch resp. one of the bank consortiums represented by said party as the lender, the group

Mit zwei Darlehensverträgen vom 4. Dezember 2006, zwischen der Hypo Treuhand Deutschland GmbH, der Grund- Wert- Entwicklungsgesellschaft mbH, der Immobilien Meile GmbH, der Schöner Wohnen Immobilien GmbH, der Welt Wert Wuppertal GmbH und der HYPO TREUHAND Immobilien GmbH als Darlehensnehmer und der HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch beziehungsweise



took out a credit to the amount of TEUR 85,000 (secured senior loan agreement) resp. TEUR 23,000 (secured junior loan agreement).

The loans have a term of 10 years. They are secured with mortgages.

The compounding occurs on a 3-month EURIBOR basis and a margin of 0.92% for the senior loan and 2% for the junior loan. Following a grace period of one year, the junior loan is due for repayment in four equal annual instalments over the residual term. The repayment of the senior loan occurs following a one-year grace period in four equal annual instalments featuring an increasing rate of repayment following every two years of repayment.

In addition to the margin, HSH Nordbank, Copenhagen Branch charges a current processing fee to the amount of 0.07%.

The assumption of the loans essentially occurred to refinance the existing property financing of the subsidiaries. Please refer to Point 7.10. concerning the exit fees applying to this.

The remaining financial liabilities constitute a loan from the bond holders to Hypo Treuhand Deutschland GmbH (vendor loan

einem von dieser vertretenen Bankenkonsortium als Darlehensgeber, hat der Konzern einen Kredit in Höhe von TEUR 85.000 (Secured Senior Loan Agreement) beziehungsweise in Höhe von TEUR 23.000 (Secured Junior Loan Agreement) aufgenommen.

Die Kredite haben eine Laufzeit von 10 Jahren. Sie sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verzinsung erfolgt auf der Basis des 3-Monats EURIBOR und einer Margin von 0,92% für das Senior Loan und 2,0% für das Junior Loan. Nach einer tilgungsfreien Zeit von einem Jahr ist das Junior Loan in vier gleichen Jahresraten über die Restlaufzeit zu tilgen. Die Tilgung des Senior Loan erfolgt nach einem tilgungsfreien Jahr in vier gleichen Jahresraten mit ansteigender Tilgungshöhe nach je zwei Jahren Tilgung.

Zusätzlich zur Margin erhebt die HSH Nordbank, Copenhagen Branch jährlich eine laufende Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,07%.

Die Aufnahme der Kredite erfolgte im Wesentlichen zur Umfinanzierung der in den Tochterunternehmen bestehenden Immobilienfinanzierungen.

Die übrigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten ein im Rahmen des Erwerbs der Tochterunternehmen mit notariellem



TEUR 3,000) provided in the scope of the acquisition of the subsidiaries with the notarial agreement of 29 November 2006 (notary's deed register No. 219/2006). The loan has a term of 10 years not requiring repayment and is compounded at 0.5% p.a. Collateral to secure the loan was not furnished. Furthermore these are long-term purchase price liabilities as a result of the calculation of the final share purchase price (interest 0.5% p.a.). In 2008 a subrogation against the Hypo Treuhand Holding Group took place by assignment of claims from the vendor loan. The amount of the liabilities remains unaffected.

Vertrag vom 29. November 2006 (Urkunden-Rolle Nr. 219/2006) gewährtes Darlehen der Anteilsverkäufer an die Hypo Treuhand Deutschland GmbH (vendor loan TEUR 3.000). Das Darlehen hat eine Laufzeit von 10 tilgungsfreien Jahren und wird mit 0,5% p.a. verzinst. Sicherheiten zur Absicherung des Darlehens wurden nicht gewährt. Darüber hinaus handelt es sich um langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten in Folge der Ermittlung des endgültigen Anteilskaufpreises (Verzinsung 0,5% p.a.).

In 2008 hat durch Abtretung der Forderungen aus Vendor loan ein Gläubigerwechsel gegenüber der Hypo Treuhand Holding Group stattgefunden. Die Höhe der Verbindlichkeit bleibt hiervon unberührt.

Please also refer to the asset/liability ageing report with respect to the terms of the loans.

Zu den Laufzeiten der Darlehen verweisen wir auch auf den Verbindlichkeitspiegel.

7.16. Latente Steuern *Deferred taxes*

The deferred taxes are calculated on the effective date as follows:

Die Latenten Steuern ermitteln sich zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Investment Properties	5.969	4.939
Derivative Finanzinstrumente (Cash Flow Hedge)	0	1.056
	5.969	5.995

Claims to resp. debits arising from deferred taxes are balanced at the level of the individual components and within fiscal units if an enforceable right exists to offset the actual tax claims against the current tax debts and if the

Latente Steueransprüche und -schulden werden auf der Ebene der Einzelgesellschaften und innerhalb fiskalischer Einheiten saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steueransprüche



claims to deferred taxes and debits apply to the same revenue of-fice.

The valuation of the deferred tax debts and tax claims is to consider the fiscal consequences, which result on the basis of the expectation of the company to realise the book value of the assets or to honour the debt (IAS 12.51). The group has not formed any deferred taxes based on the differences at fair value through profit and loss between the fiscally accrued profit and loss and the accrued profit and loss pursuant to IFRS since the group, on the basis of fiscal optimisation, assumes that they will be reimbursed resp. have been honoured.

The differences in profit and loss 2008 and 2007 concern the unrealised changes in market value of investment properties. Furthermore the item concerns the distribution of the bond issuing costs over the term of the bonds.

Claims from deferred taxes to the amount of TEUR 784 exist as of 31st December 2008 due to the changes in market value of derivative financial instruments (cash flow hedge; see point 7.5).

**7.17. Langfristige
sonstige
Verbindlichkeiten**

This concerns exclusively deposits received in conjunction with the letting of the investment

gegen die laufenden Steuerschulden aufzurechnen, und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden dieselbe Steuerbehörde betreffen.

Die Bewertung der latenten Steuerschulden und Steueransprüche hat die steuerlichen Konsequenzen zu berücksichtigen, die aus der Erwartung des Unternehmens resultieren, den Buchwert des Vermögenswertes zu realisieren oder die Schuld zu erfüllen (IAS 12.51). Der Konzern hat auf die ergebniswirksamen Differenzen zwischen dem steuerlichen Periodenergebnis und dem Periodenergebnis nach IFRS keine latenten Steuern gebildet, da er aufgrund der Steueroptimierung nicht davon ausgeht, dass diese erstattet werden beziehungsweise zu erfüllen sind.

Die Ergebnisunterschiede 2008 und 2007 betreffen im Wesentlichen die unrealisierten Marktwertänderungen der Investment Properties. Darüber hinaus handelt es sich um die Verteilung der Bond-Ausgabekosten über die Laufzeit der Anleihen.

Aufgrund der Marktwertänderung der Derivativen Finanzinstrumente (Cash-Flow-Hedge; siehe Punkt 7.5.) bestehen zum 31. Dezember 2008 Ansprüche aus aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 784.

Es handelt sich ausschließlich um erhaltene Kauttionen im Zusammenhang mit der Ver-



Other non-current liabilities	property.	mietung der als Finanzanlage gehaltenen Immobilien.
7.18. Derivative Finanzinstrumente derivate financial instruments	Please refer to our statements in point 7.5.	Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Punkt 7.5.
7.19. Kurzfristige Rückstellungen Current provisions	The current provisions constitute provisions for external costs of creating and auditing the financial statements to the amount of TEUR 106 (2007 December, 31: 99).	Die kurzfristigen Rückstellungen beinhalten in Höhe von TEUR 106 (Vorjahresstichtag TEUR 99) Rückstellungen für externe Kosten der Abschlusserstellung und Prüfung.
7.20. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Current financial liabilities	<p>The item contains in an amount of TEUR 1,087 (31 December 2007: TEUR 1,004) the current liabilities of interests and redemption concerning the Senior Loan and Junior Loan (see item 7.15.) and in an amount of TEUR 1,521 (31 December 2007: TEUR 1,124) short-term partner loans.</p> <p>The short-term partner loans exist towards Hypo Treuhand Germany B.V. to the amount of TEUR 1,047 (31 December 2007: TEUR 1,041) and towards Allokton AB to the amount of TEUR 83 (31 December 2007: TEUR 83). The loan bore an interest of 0.5%.</p>	<p>Der Posten beinhaltet in Höhe von TEUR 1.087 (31. Dezember 2007: TEUR 1.004) die kurzfristigen Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten aus dem Senior Loan und Junior Loan (siehe Punkt 7.15.) und in Höhe von TEUR 1.521 (31. Dezember 2007: TEUR 1.124) kurzfristige Gesellschafterdarlehen.</p> <p>Die kurzfristigen Gesellschafterdarlehen bestehen gegenüber der Hypo Treuhand Germany B.V. in Höhe von TEUR 1.438 (31. Dezember 2007: TEUR 1.041) und gegenüber der Allokton AB in Höhe von TEUR 83 (31. Dezember 2007: TEUR 83). Die Darlehen werden mit 0,5% verzinst.</p>
7.21. Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Other current financial liabilities	These concern current liabilities vis-à-vis credit institutions on the basis of a current account.	Es handelt sich um kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Kontokorrent.
7.22. Nebenkostenvorauszahlungen	This concerns operating costs arising from the letting of prop-	Es handelt sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten



- Consolidated Financial Statements -

- 81 -

Prepayments of ancillary costs	erty, which have not yet been settled.	aus der Vermietung der Immobilien.
7.23. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Trade payables	Trade payables contain liabilities from which trade turnover is generated linked to the scope of the group's usual business activity.	Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten aus dem mit der Erzielung der Umsatzerlöse verbundenen Liefer- und Leistungsverkehr im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gruppe.
7.24. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten Other current liabilities	The other current liabilities are comprised as follows:	Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Anleihezinsen 8% (<i>Interest bond Finance 8%</i>)	134	134
Kreditorische Debitoren (<i>accounts receivable with credit balance</i>)	59	2
Mietvorauszahlungen (<i>rental prepayments</i>)	93	99
Übrige (<i>other</i>)	271	191
	557	426



8. Angaben zur Kapitalflussrechnung (Data concerning the statement of cash flows)

The statement of cash flows details how the cash positions changed in the course of the reporting year through in and outflows of cash as well as the origin and use of cash flows.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die flüssigen Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme.

For this, cash in and outflows from current business activities and those arising from investment and financing activities are differentiated from one another.

Dabei werden Mittelzu- und -abflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

8.1. Finanzmittelfonds *Cash based changes in funds*

The cash and cash equivalents considered in the statement of cash flows corresponds to the cash on the balance sheet (cash/cash equivalents and balances at credit institutions) less bank liabilities on the basis of a current account.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz (Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten) abzüglich der Bankverbindlichkeiten aus Kontokorrent.

8.2. Ergebnis aus Marktwertveränderungen Investment Properties *Result from changes in market values of investment properties*

Reference is made to our statements under item 7.2.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Punkt 6.2. und 7.2.

8.3. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge *Other non-cash income and expenses*

Essentially this is expenditure for deferred taxes.

Es handelt sich im Wesentlichen um den Aufwand für latente Steuern.

8.4. Zunahme/Abnahme der sonstigen Aktiva des

The other assets in the operational area concern the

Die sonstigen Aktiva des betrieblichen Bereichs betreffen



betrieblichen Bereichs <i>Increase/decrease of the other assets in the operational area</i>	other short-term assets (see item 7.11.) except for the non-cash change of the disagio (separate statement).	die sonstigen kurzfristigen Aktiva (siehe Punkt 7.11) mit Ausnahme der zahlungsunwirksamen Veränderung des Disagios (separater Ausweis).
8.5. Zunahme/ Abnahme der sonstigen Passiva des betrieblichen Bereichs <i>Increase / decrease of the other liabilities in the operational area</i>	The other liabilities of the operational area concern the advance payment of the incidental costs of the tenant (item 7.21.), the long-term and the other short-term liabilities (see item 7.17 and 7.22.) as well as interest payments.	Die sonstigen Passiva des betrieblichen Bereichs betreffen die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter (Punkt 7.22.), die langfristigen und die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 7.17. und Punkt 7.24.) sowie die Zinsverbindlichkeiten.
8.6. Erwerb von Tochterunternehmen <i>Acquisition of subsidiars</i>	The acquisition of subsidiaries is entered separately within investment activities pursuant to IAS 7.39. The purchase price recognised as a cash item is to be corrected in the process by the payment received and the payment equivalents. The entries of assets and debts in the scope of the balance sheet, however, are not to be presented in the statement of cash flows. Data concerning the acquisition pursuant to IAS 7.40:	Der Erwerb von Tochterunternehmen wird gemäß IAS 7.39 gesondert innerhalb der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Der zahlungswirksame Kaufpreis ist dabei um die erworbenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu korrigieren. Die Zugänge von bilanziellen Vermögenswerten und Schulden sind hingegen nicht in der Kapitalflussrechnung darzustellen. Angaben zum Erwerb nach IAS 7.40:



- Consolidated Financial Statements -

- 84 -

	Zeitwert Erwerbszeitpunkt <i>Fair value date of acquisition</i> TEUR	Buchwerte vor dem Erwerb <i>Book values prior to the acquisition</i> TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <i>(Investment properties)</i>	130.000	111.297
Übrige langfristige Vermögenswerte <i>(Remaining non-current assets)</i>	1.052	1.052
Vorräte <i>(Reserve)</i>	1.782	1.782
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>(Trade receivables)</i>	387	387
Kurzfristige sonstige Vermögenswerte <i>(Other current assets)</i>	419	419
	133.640	114.937
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>(Financial liabilities vis-à-vis credit institutes)</i>	-62.846	-62.846
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Sonstigen <i>(Financial liabilities vis-à-vis other parties)</i>	-32.881	-32.881
Nebenkostenvorauszahlungen <i>(Prepayments of ancillary costs)</i>	-1.095	-1.095
Übrige Schulden <i>(Remaining debts)</i>	-7.778	-7.778
	-104.600	-104.600
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente <i>(Cash and cash equivalents)</i>	838	838
	29.878	11.175
Kaufpreis <i>(Purchase price)</i>	29.878	
Anschaffungsnebenkosten <i>(Ancillary costs of acquisition)</i>	46	
	29.924	
abzüglich erworbener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente <i>(less cash and cash equivalents received)</i>	-838	
	29.086	
Entwicklung Anschaffungskosten 2006		
Anschaffungskosten <i>(Costs of acquisition)</i>	29.924	
zum Bilanzstichtag bezahlter Kaufpreis (zahlungswirksam) <i>(Purchase price paid on the effective date of the balance sheet (recognised as income))</i>	18.330	
Langfristiges Verkäuferdarlehen <i>(Long-term seller loan)</i>	3.000	
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember 2006 <i>(Short-term purchase price liability as of 31 December 2006)</i>	8.594	
Verbindlichkeit (liability) 31.12.2006	11.594	



- Consolidated Financial Statements -

- 85 -

	2008 TEUR	2007 TEUR
Entwicklung der Anschaffungskosten (acquisition costs)		
Entwicklung kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit		
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit zum 1. Januar (Short-term purchase price liability as of 1 January)	0	8.594
bezahlte kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit (Short-term purchase price liability paid)		-6.988
Zahlungsunwirksame Umwidmung kurzfristig in langfristig (Non-cash reallocation from short-term to long-term)		-1.606
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember (Short-term purchase price liability as of 31 December)	0	0
Entwicklung langfristige Kaufpreisverbindlichkeit		
Langfristiges Verkäuferdarlehen zum 1. Januar (Long-term seller loan as of 1 January)	3.015	3.000
Zinsverbindlichkeit (langfristige Verbindlichkeit) <i>Interest liability (long-term liability)</i>	15	15
Langfristiges Verkäuferdarlehen zum 31. Dezember (Long-term seller loan as of 31 December)	3.030	3.015
Langfristige sonstige Kaufpreisverbindlichkeit zum 1. Januar (other long-term purchase price liability as of 1 January)	1.610	
Zahlungsunwirksame Umwidmung kurzfristig in langfristig (Non-cash reallocation from short-term to long-term)	0	1.606
Zinsverbindlichkeit (langfristige Verbindlichkeit) <i>Interest liability (long-term liability)</i>	6	4
Tilgung Kaufpreisverbindlichkeit (Amortisation of purchase price liability)	-240	0
Langfristige sonstige Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember (other long-term purchase price liability as of 31 December)	1.376	1.610
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember long-term purchase price liability as of 31 December)	4.406	4.625

Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten payments from the amortisation of loans

Payments from the amortisation of loans pertain to annual amortisation of long-term financial liabilities from "Senior and Junior" loans.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten betreffen die jährliche Tilgungsrate der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus dem „Senior-Loan“ und dem „Junior-Loan“.

8.7. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten cash proceeds from loans

These are cash proceeds from Hypo Treuhand Germany B.V. short-term shareholder loans (see point 7.20)

Es handelt sich um die Einzahlungen aus der Aufnahme kurzfristiger Gesellschafterdarlehen der Hypo Treuhand Germany B.V. (Siehe Punkt 7.20.)



9. Segmentberichterstattung (Segment reporting)

The group activities, which in the scope of segment reporting pursuant to IAS 14 "Segment Reporting" are recognised as primary reporting formats and the internal reporting is divided according to the manner in which the yield is generated into the business segments "residential properties" and "other". Other covers companies without operative business in the sense of the group's primary activities.

Die Aktivitäten des Konzerns, die im Rahmen der Segmentberichterstattung gemäß IAS 14 "Segment Reporting" als primäre Berichtsformate angesehen werden und die interne Berichterstattung unterteilen sich nach der Art der Renditeerzielung in die Geschäftssegmente "Wohnimmobilien", "Gewerbeimmobilien" und "Sonstige". Unter Sonstige sind die Gesellschaften ohne operatives Geschäft im Sinne der Hauptaktivitäten des Konzerns erfasst.

A secondary reporting format is omitted due to the activities limited to one region. This division is oriented with internal controlling and reporting and considers the varying risk and earning structures of the business segments.

Ein sekundäres Berichtsformat entfällt wegen der auf eine Region beschränkten Aktivitäten. Diese Aufgliederung orientiert sich an der internen Steuerung und Berichterstattung und berücksichtigt die unterschiedlichen Risiko- und Ertragsstrukturen der Geschäftsfelder.

The earnings from the segment "residential properties" essentially include the letting of flats as well as commercial space to a limited extent (garages, parking spaces etc.).

Die Segmenterlöse "Wohnimmobilien" beinhalten im Wesentlichen die Vermietung von Wohnflächen und in geringem Umfang Gewerbeflächen (Garagen, Parkplätze usw.).

The earnings from the segment "commercial properties" essentially concern earnings arising from the letting of commercial spaces.

Die Erlöse des Segments "Gewerbeimmobilien" betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Vermietung von Gewerbeflächen.



Under consideration of the significant aspects, the subsidiaries can be or are each attributed to one segment or another. As such, the reporting of the residential segment includes the figures of Schöner Wohnen Immobilien GmbH while the commercial segment includes the key data of Grund-Wert-Entwicklungs-GmbH, Welt-Wert-Wuppertal GmbH, Immobilien Meile GmbH and HYPO TREUHAND Immobilien GmbH.

The accounting policies are identical to those of the consolidated financial statements.

The segment "other" contains the key economic data on the basis of the group companies not having a direct stake in the generation of revenues.

Unter Berücksichtigung von Wesentlichkeitsaspekten sind die Tochterunternehmen jeweils dem einen oder dem anderen Segment zuordenbar und zugeordnet. So beinhaltet die Berichterstattung des Wohnsegments die Kennzahlen der Schöner Wohnen Immobilien GmbH, während das Gewerbesegment die wirtschaftlichen Eckdaten der Grund-Wert-Entwicklungs-GmbH, der Welt-Wert-Wuppertal GmbH, der Immobilien Meile GmbH und der HYPO TREUHAND Immobilien GmbH enthält.

Ausweis- und Bewertungsmethoden sind identisch mit denen des Konzernabschlusses.

Das Segment "Sonstige" beinhaltet die wirtschaftlichen Kennzahlen aus den Konzerngesellschaften, die nicht unmittelbar an der Umsatzerzielung beteiligt sind.



	Wohnen (Residential)		Gewerbe (Commercial)		Sonstige (Other)		Gesamt (Total)	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Umsatzerlöse (Earnings)	1.888	1.407	9.474	7.664	0	3	11.362	9.073
Marktwertänderungen IP vor Steuern (unrealised changes in market value IP)	2.725	0	3.789	5.653	0	0	6.514	5.653
Bestandsveränderung (increase/decrease unfinished services)	2	360	-440	608	0	0	-438	968
Segmentergebnis (Segment earnings)	0	0	0	0	-12	-12	-12	-12
hierin enthalten: <i>contained herein:)</i>								
- Bezogene Leistungen - Services received	-943	-856	-4.316	-3.412	0	-55	-5.259	-4.322
- Sonstige betriebliche Aufwendungen - Other operational expenditure	-96	-105	-773	-682	-407	-518	-1.276	-1.305
Wert des Segmentvermögens (Value of segment assets)	26.520	24.256	119.846	116.752	9.832	16.294	156.198	157.302
hierin enthalten: <i>contained herein:)</i>								
- als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert - investment property evaluated with the fair value	25.830	23.105	96.246	91.948	0	0	122.076	115.053
- Zur Veräußerung bestimmte Investment Properties - investment properties hold for sale	0	0	20.090	20.600	0	0	20.090	20.600
Segmentsschulden (Segment debts)	24.167	23.861	88.766	88.946	32.985	31.299	145.918	144.106
Investition in das langfristige Vermögen (Investment in non-current assets)	0	0	0	3	0	0	0	3



10. Sonstige Erläuterungen (Other explanations)

10.1. Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Estimates and evaluations of the accounting

The compilation of the consolidated financial statements in compliance with IFRS requires with various items that assumptions are made and estimates conducted, which affect the magnitude and entry of the financed assets and loans, earnings and expenses as well as any receivables and liabilities. The actual amounts can vary from the assumptions and estimates made. In particular, estimates and assumptions were necessary for

- determining the fair value of investment properties, important valuation parameters are the anticipated cash flow, discounting and capitalisation interest,
- assumptions in impairment tests of future goodwill
- for value adjustments,
- for the approach and measurement of provisions and
- the estimation of the feasibility of deferred tax assets.

In particular, the valuation of the aforementioned properties constitutes statements based on the

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Positionen, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der finanzierten Vermögenswerte und des Fremdkapitals, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei

- der Ermittlung des beizulegenden Wertes der als Finanzinvestition gehaltener Immobilien; wesentliche Bewertungsparameter sind die erwarteten Zahlungsströme, der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins,
- den zukunftsbezogenen Annahmen innerhalb des Werthaltigkeitstests (impairment test) für den Geschäfts- und Firmenwert,
- den Wertberichtigungen,
- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen und
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern.

Insbesondere die Bewertung der vorgenannten Immobilien beruhen auf zukunftsbezogenen



future. It is uncertain and cannot be guaranteed as to whether these expectations will actually be fulfilled.

For the determination of real estate values the board of directors has obtained current valuation opinions from independent expert DTZ and have taken their valuations as a basis.

As long as no market values can be derived from comparable sales, the valuation is carried out using the discounted cash flow method (DCF). With this future cash flow is reduced to the balance sheet date. These estimations contain assumptions relating to the future. As a result of the number of properties and their geographic distribution a statistic offset effect exists with regards to the uncertainty of valuations.

Estimations and assumptions from testing of impairment of the balance sheet goodwill pertain to information in respect of forecasting and discounting future cash flow.

Deferred tax assets are applied so far as the liquidability of future tax benefits is probable. The actual fiscal return situation which emerges over the forthcoming fiscal years and the resulting actual usability of deferred tax assets can differ from the estimation to the time of activation.

Aussagen. Ob diese Erwartungen tatsächlich eintreffen, ist unsicher und kann nicht garantiert werden.

Für die Ermittlung der Immobilienwerte hat der Vorstand aktuelle Bewertungsgutachten des unabhängigen Sachverständigen DTZ eingeholt und ihrer Bewertung zugrunde gelegt.

Sofern keine Marktwerte aus vergleichbaren Verkäufen abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung anhand der Discounted-Cash Flow-Methode (DCF). Hierbei werden zukünftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst. Diese Schätzungen enthalten zukunftsbezogene Annahmen. Aufgrund der Vielzahl der Objekte und ihrer geografischen Verteilung besteht hinsichtlich der Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich ein statistischer Ausgleichseffekt.

Die Schätzungen und Annahmen bei der Prüfung der Werthaltigkeit des bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwertes betreffen die zukunftsbezogenen Angaben hinsichtlich der Prognose und Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme

Die aktiven latenten Steuern werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die in den folgenden Geschäftsjahren tatsächlich eintretende steuerliche Ergebnissituation und die daraus resultierende tatsächliche Nutzbarkeit der aktivierten latenten Steuern, können von der Einschätzung zum Zeitpunkt ihrer Aktivierung abweichen.



Further details about the relevant estimations and evaluations can be found in the comments on individual items of the consolidated accounts. If discretionary decisions have been made by management in the application of accounting policies (e.g. with regards to the probability of sale of assets), these are stated in the comments on accounting policies.

Weitere Angaben zu den getroffenen Schätzungen und Beurteilungen erfolgen bei der Erläuterung der einzelnen Posten des Konzernabschlusses. Sofern bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen waren (z.B. hinsichtlich der Veräußerungswahrscheinlichkeit von Vermögensgegenständen), sind diese bei der Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben.

10.2. Finanzrisikomanagement

Financial risk management

Hypo Treuhand Holding Group is exposed to various financial risks such as credit, liquidity and market price risks. The group's market price risk includes the interest-rate risk, the currency risk and other price risks. The latter mainly concern the risks of variation of the fair value or the future cash flows of financial instruments on account of changes in the market price not related to interest rates or currencies.

Die Hypo Treuhand Holding Group ist verschiedenen Finanzrisiken wie dem Kredit-, Liquiditäts- und Marktpreisrisiken ausgesetzt. Das Marktpreisrisiko des Konzerns umfasst das Zinsrisiko, das Währungsrisiko und andere Preisrisiken. Letztere betreffen insbesondere die Risiken, dass der Fair Value oder die zukünftigen Zahlungsströme von Finanzinstrumenten aufgrund von Marktpreisänderungen schwanken, die nicht zins- oder währungsbedingt sind.

The group risk management is prepared for the unpredictability of the developments on the financial markets and aims at identifying and minimising the potentially negative impacts on the group's financial position early.

Das Konzernrisikomanagement ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten eingestellt und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu erkennen und zu minimieren.

Hypo Treuhand Holding Group identifies, evaluates and hedges the financial risks in close cooperation with the group's operational units. The communication

Die Hypo Treuhand Holding Group identifiziert, bewertet und sichert die finanziellen Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Kon-



of existing risks and of their management is carried out continuously and in close coordination favoured by the clear and simple group and management structure.

The group specifically uses derivative financial instruments for hedging financial risks.

(a) Credit risk

The group's credit risks consists in the fact that a counterparty might not be able to comply with its financial obligations towards Hypo Treuhand Holding Group and that financial losses might occur in the group because of this.

There are no essential credit risks in the group as of the balance sheet date.

Contracts on derivative financial instruments and financial transactions are only concluded with financial institutions having a high credit ranking in order to keep the counterparty credit risk as low as possible.

There are no netting agreements and such agreements are not concluded as a matter of principle so that the maximum credit risk of the financial assets corresponds to their fair values. This is why the credit risk of liquid funds and derivative financial instruments is judged to be low.

Hypo Treuhand Holding Group is exposed to a risk of default from its operational business. This risk

zerns. Die Kommunikation bestehender Risiken und ihres Managements erfolgt, begünstigt durch die klare und einfache Konzern- und Managementstruktur, fortlaufend und in enger Abstimmung.

Zur Absicherung von Finanzrisiken setzt der Konzern gezielt derivative Finanzinstrumente ein.

(a) Kreditrisiko

Das Kreditrisiko des Konzerns besteht darin, dass eine Gegenpartei ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Hypo Treuhand Holding Group nicht einhalten können und es hierdurch zu finanziellen Verlusten im Konzern kommt.

Im Konzern existieren zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Kreditrisiken.

Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten.

Nettingvereinbarungen bestehen nicht und werden grundsätzlich nicht vereinbart, sodass das maximale Kreditrisiko der finanziellen Vermögenswerte deren beizulegenden Zeitwerten entspricht. Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln und den derivativen Finanzinstrumenten wird aus diesem Grund als gering eingeschätzt.

Die Hypo Treuhand Holding Group ist aus ihrem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko



is minimised through the mix of tenants and the tenants' creditworthiness. The outstanding accounts and the creditworthiness of the clients are monitored on an on-going basis. Risks of default are taken into account through specific allowances. Receivables from tenancies are in part hedged through separate bank guarantees or tenant's deposits.

Bad debt losses amounted to TEUR 11 (2007: TEUR 22) in the reporting period. Reference is made to item 7.10. regarding the development of special allowances. The maximum risk of default for the debtors and the other accounts receivables correspond to their book values.

The credit risk of financial assets is considered to be low since the securities are bonds issued by a land. The maximum theoretical risk of default corresponds to the book value.

(b) Liquidity risk

The liquidity risk is monitored in the group by means of a financial planning of several years and short-term liquidity planning in the group. The short-term liquidity overview is updated in a timely manner on the basis of actual data. The planning systems show the entire circle of consolidation.

The prudent liquidity management includes a sufficient reserve of liquid funds.

The short-term liquidity risk is low

ausgesetzt. Dieses Risiko wird durch den Mieter-Mix und die Mieterbonität minimiert. Zahlungsausstände und Bonität der Kunden werden laufend überwacht. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die Forderungen aus Mietverhältnissen sind teilweise über separate Bankgarantien oder Mieterkautionen abgesichert.

Die Forderungsausfälle betragen im Berichtsjahr TEUR 54 (2007: TEUR 22). Zur Entwicklung der Einzelwertberichtigungen verweisen wir auf Punkt 7.10. Das maximale Ausfallrisiko bei den Debitoren und übrigen Forderungen entspricht ihren Buchwerten.

Das Kreditrisiko bei den Finanzanlagen wird als gering betrachtet, da es sich bei den Wertpapieren um Landesanleihen handelt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko entspricht dem Buchwert.

(b) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wird im Konzern mittels mehrjähriger Finanzplanung und einer kurzfristigen Liquiditätsplanung überwacht. Die kurzfristige Liquiditätsübersicht wird auf Basis von Ist-Daten zeitnah aktualisiert. In den Planungssystemen ist der gesamte Konsolidierungskreis abgebildet.

Das vorsichtige Liquiditätsmanagement schließt eine ausreichende Reserve an flüssigen Mitteln ein.

Das kurzfristige Liquiditätsrisiko



on account of liquid funds present in sufficient quantity. On account of deviations from the budget occurred, there is a medium-term liquidity risk as of the balance sheet date that is influenced essentially by the expected inflow of liquidity from the sale of the property Westenhellweg 102-106. Reference is made to our explanations regarding item 5.2. The long-term liquidity risk is closely associated with the obligation of repayment of the issued bonds and borrowed funds (senior and junior loan). It is influenced by the possibilities of refinancing of the first-ranking mortgages.

The loans are secured in full through first-ranking charges on real property towards HSH Nordbank.

Furthermore, there are land charges towards HSH Nordbank to the amount of the bonds issued.

(c) Currency risk

Foreign exchange risks are present when future business transactions, assets and debts in the balance sheet are denominated in a currency that does not correspond to the functional currency of the company. Hypo Treuhand Holding AG uses the euro as functional currency. Except for the bonds issued to the amount of 150 m Danish kroner, all transactions within the group and with its transaction partners are settled in euro.

ist aufgrund ausreichend vorhandener liquider Mittel gering. Aufgrund von eingetretenen Planabweichungen besteht zum Bilanzstichtag ein mittelfristiges Liquiditätsrisiko, welches wesentlich durch den erwarteten Liquiditätszufluss aus dem Verkauf des Objektes Westenhellweg 102-106 beeinflusst wird. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt 5.2. Das langfristige Liquiditätsrisiko steht in einem engen Zusammenhang mit den Rückzahlungsverpflichtungen aus den ausgegebenen Bonds und aufgenommenen Finanzierungen (Senior und Junior Loan). Es wird von der Refinanzierungsmöglichkeit der erst-rangigen Hypotheken beeinflusst. Die Kredite sind vollumfänglich über erstrangige Grundpfandrechte gegenüber der HSH Nordbank besichert. Darüber bestehen gegenüber der HSH Nordbank Grundschulden in Höhe der ausgegebenen Bonds.

(c) Währungsrisiko

Fremdwährungsrisiken bestehen, wenn künftige Geschäftstransaktionen, bilanzierte Vermögenswerte und Schulden auf eine Währung lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entspricht. Die Hypo Treuhand Holding AG verwendet als funktionale Währung den Euro. Mit Ausnahme der ausgegebenen Schuldverschreibungen in Höhe von 150 Mio. dänischen Kronen werden sämtliche Transaktionen innerhalb des Konzerns und zu seinen Transaktionspartnern in Euro abgewickelt.



As a consequence, the currency risk is limited to exchange rate fluctuations between the euro and the Danish krone as of the balance sheet date. The management and the supervisory board consider this risk to be low on account of the stable rate of the two currencies. Exchange loss amounted to TEUR 21 in the year under review (previous year TEUR 6).

(d) Interest-rate risk

Interest-rate risks occur through market-related variations of the interest rates.

This has an influence on the amount of the future interest expenses and the market value of financial instruments.

The interest management of Hypo Treuhand Group aims at minimising the risk of varying future interest expenses.

The senior and junior loans are secured in the long term through interest rate derivatives of congruent maturity. By using interest rate swaps (cash flow hedge), the variable interest rate is converted into a fixed interest so that, in the economic approach, the loans bearing variable interests are converted into items bearing fixed interests. As far as this is concerned, there is no interest rate risk in the group.

The changes in the fair value of such cash flow hedges have an impact on the securing reserves in equity and the fair value of these derivatives.

Das Währungsrisiko beschränkt sich folglich zum Bilanzstichtag auf Währungskursschwankungen zwischen dem Euro und der dänischen Krone. Management und Aufsichtsrat schätzen dieses Risiko aufgrund des stabilen Verhältnisses beider Währungen als gering ein. Im Berichtsjahr betrug der Währungsverlust TEUR 21 (Vorjahr TEUR 6).

(d) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf.

Sie wirken sich auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen und den Marktwert von Finanzinstrumenten aus.

Ziel des Zinsmanagements der Hypo Treuhand Group ist, das Risiko künftiger schwankender Zinsaufwendungen zu minimieren.

Die Senior und Junior Loan sind langfristig fristenkongruent über Zinsderivate abgesichert. Durch die Nutzung von Zinsswaps (Cash Flow Hedge) wird die variable in eine feste Verzinsung umgewandelt, sodass unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise die variabel verzinslichen Ausleihungen in festverzinsliche Positionen umgewandelt werden. Insoweit besteht im Konzern kein Zinsänderungsrisiko.

Die Fair-Value-Änderungen von derartigen Cash-Flow-Hedges haben Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate.



The other liabilities to banks are short-term current account liabilities bearing variable interests. As of the balance sheet date, they amounted to TEUR 20 (balance sheet date of the previous year TEUR 21). On account of the short-term horizon, the interest-rate risk is calculable and is judged to be low.

The other financial liabilities are towards partners and former partners. They bear a fixed interest of an annual interest rate of 0.5%. As far as this is concerned, there is no interest-rate risk.

The financial instruments can be subdivided into primary and derivative financial instruments. Primary financial instruments on the asset side mainly include the long-term financial assets (securities), the accounts receivables and the liquid funds. The financial assets available for disposal are reported at the fair value, the other financial assets at amortised cost.

The primary financial instruments on the liabilities side include mainly the liabilities reported at amortised cost. Regarding the term to maturity as of the balance sheet date, reference is made to the statement of liabilities.

The inventory of primary financial

Bei den übrigen Bankverbindlichkeiten handelt es sich um kurzfristige variabel verzinsten Kontokorrentverbindlichkeiten. Diese betragen zum Bilanzstichtag TEUR 20 (Vorjahresstichtag TEUR 21). Das Zinsänderungsrisiko ist aufgrund des kurzfristigen Horizontes überschaubar und wird als gering eingeschätzt.

Die übrigen Finanzverbindlichkeiten bestehen gegenüber Gesellschaftern und ehemaligen Gesellschaftern. Sie sind fest verzinslich mit einem jährlichen Zinssatz in Höhe von 0,5%. Es besteht insoweit kein Zinsänderungsrisiko.

Die Finanzinstrumente lassen sich in originäre und derivative Finanzinstrumente untergliedern. Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen die langfristigen Finanzanlagen (Wertpapiere), die Forderungen und die flüssigen Mittel. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sind mit dem beizulegenden Zeitwert, die übrigen finanziellen Vermögenswerte mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten. Zu den Restlaufzeiten der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel.

Der Bestand an originären Fi-

10.3. Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten

Additional information on financial instruments



instruments is reported in the balance sheet, the amount of the financial assets corresponds to the maximum risk of default.

To the extent risks of default are visible in the financial assets, these risks are covered by value allowances. As a matter of principle, the fair values are determined using accepted methods of valuation. Regarding valuation and development, reference is made to our explanations under item 5 and 7.

The derivative financial instruments existing as of the balance sheet date include an interest rate swap (cash flow hedge). Regarding valuation, reference is made to our explanations under item 5.4. and item 7.5. as well as the explanations above on the interest-rate risk.

According to value development the interest rate swap is recorded on the previous year's balance sheet date as an asset, under long-term assets; on the 2008 balance sheet date it is recorded on the liabilities side as a long-term debt.

Capital management of Hypo Treuhand Holding Group is mainly aimed at securing the current and future debt repayment capability and the preservation of the financial substance.

An important key figure in this context is the equity ratio that is determined using the balance-sheet total of the consolidated accounts as well as the equity re-

nanzinstrumenten wird in der Bilanz ausgewiesen, die Höhe der finanziellen Vermögenswerte entspricht dem maximalen Ausfallrisiko.

Soweit bei den finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte werden grundsätzlich mit anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Zur Bewertung und Entwicklung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 5 und 7.

Die zum Bilanzstichtag bestehenden derivativen Finanzinstrumente beinhalten einen Zinsswap (Cash-Flow-Hedge). Zur Bewertung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 5.4. und Punkt 7.5. sowie zu vorgenannten Ausführungen zum Zinsänderungsrisiko.

Entsprechend der Wertentwicklung ist der Zinsswap zum Vorjahresstichtag auf der Aktivseite, unter den langfristigen Vermögenswerten; zum Bilanzstichtag 2008 auf der Passivseite als langfristige Schuld bilanziert.

Das Kapitalmanagement der Hypo Treuhand Holding Group ist vorrangig auf die Sicherstellung der gegenwärtigen und zukünftigen Schuldentilgungsfähigkeit und auf die Erhaltung der finanziellen Substanz ausgerichtet.

Eine wesentliche Kennzahl hierfür ist die Eigenkapitalquote, die sich anhand der Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie dem in der Konzernbilanz aus-

10.4. Kapital- management *Capital management*



ported in the consolidated balance sheet.

Equity ratio is used as an important key figure towards investors, analysts and banks.

Capital structures can be controlled by the group by means of retention of earnings, issue of new shares as well as the issue of financial instruments that are qualified as equity according to IFRS. The group strives for a capital structure adapted to the business risk. In this context, Hypo Treuhand Holding Group is subject to the minimum capital requirements for Aktiengesellschaften [stock corporations under German law]. The compliance with the existing requirements is monitored on an on-going basis. The equity ratio is communicated to the board of directors and the supervisory board every three months.

gewiesenen Eigenkapital ermittelt.

Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber Investoren, Analysten und Banken verwendet.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch den Konzern mittels Gewinnthesaurierung, Ausgabe neuer Anteile sowie der Ausgabe von Finanzinstrumenten, die nach IFRS als Eigenkapital qualifiziert werden, erfolgen. Der Konzern strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an. Die Hypo Treuhand Holding Group unterliegt dabei den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung der bestehenden Anforderungen wird laufend überwacht. Die Eigenkapitalquote wird vierteljährlich an den Vorstand und den Aufsichtsrat kommuniziert.

	31.12.2008	31.12.2007	in %
	TEUR	TEUR	
Eigenkapital (<i>Equity</i>)	10.280	13.195	-22,1
Bilanzsumme (<i>Balance-sheet total</i>)	156.198	157.302	-0,7
Eigenkapitalquote nach bilanziellen Buchwerten in % (<i>Equity ratio according to balance-sheet book values in %</i>)	6,6	8,4	-1,8

The reduction in equity results essentially from the changes in market value of the interest rate swap on the balance sheet date. Through this the offset items (cash flow hedge reserves) resulting in neither profit nor loss and admitted in equity decreased by TEUR 5,431. This reduction only is partially compensated for by the increase in unappropriated net income.

Die Verminderung des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertänderung des Zinsswaps zum Bilanzstichtag. Hierdurch hat sich der erfolgsneutrale und im Eigenkapital ausgewiesene Ausgleichsposten (Cash Flow Hedge Reserve) um TEUR 5.431 vermindert. Diese Verminderung wird nur teilweise durch die Erhöhung des Ergebnisvortrages kompensiert.



**10.5. Haftungs-
verhältnisse und
sonstige
finanzielle
Verpflichtungen**

***Contingency
liabilities and
other financial
liabilities***

As of the balance sheet date, there are two collective land charges of the subsidiaries Grund- Wert- Entwicklungsgesellschaft mbH, Welt Wert Wuppertal GmbH, Immobilien Meile GmbH, Schöner Wohnen Immobilien GmbH and HYPO TREUHAND Immobilien GmbH towards HSH Nordbank AG Copenhagen Branch, Copenhagen/Denmark to the amount of TEUR 130,000 and TEUR 20,122, respectively. The creation of the land charge took place with contract of 21 December 2006 in the context of the refunding of the borrowings existing in the subsidiaries. The loans underlying the land charge have a term of 10 years.

The collective land charges and other securities have been agreed as follows:

HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch, has as security agent for the Senior Lender with a loan of EUR 85.000.000 to the PropCos the following rights:

- (i) first priority collective land charge ("Gesamtgrundschulden") over the Properties having in total a nominal amount of EUR 130,000,000, in each case plus 15% p.a. interest plus one-off ancillary claim of 20% of the nominal amount the mortgage together with a submission to immediate forced execution ("Zwangsvollstreckungsunterwerfung")

siert.

Zum Bilanzstichtag bestehen zwei Gesamtgrundschulden der Tochterunternehmen Grund- Wert- Entwicklungsgesellschaft mbH, Welt Wert Wuppertal GmbH, Immobilien Meile GmbH, Schöner Wohnen Immobilien GmbH und der HYPO TREUHAND Immobilien GmbH gegenüber der HSH Nordbank AG Copenhagen Branch, Copenhagen/Dänemark in Höhe von TEUR 130.000 und TEUR 20.122. Die Grundschuldenbestellung erfolgte mit Vertrag vom 21. Dezember 2006 im Rahmen der Umfinanzierung der in den Tochterunternehmen bestehenden Kreditverbindlichkeiten. Die den Grundschulden zugrundeliegenden Kredite haben eine Laufzeit von 10 Jahren.

Die Gesamtgrundschulden und die übrigen Sicherheiten sind wie folgt vereinbart:

Die HSH Nordbank AG, Niederlassung Kopenhagen, verfügt als Sicherheitentreuhänder für den Senior Darlehensgeber in Höhe von EUR 85.000.000 an die immobilienhaltenden Unternehmen (PropCos) über folgende Rechte:

- (i) erstrangige Gesamtgrundschulden bezüglich der Grundstücke über einen Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 130.000.000, bei jedem zzgl. Zinsen i. H. v. 15 % p.a. sowie einen einmaligen zusätzlichen Anspruch in Höhe von 20 % des Nennbetrages der Hypothek mit sofortiger Zwangsvollstreckungsun-



- | | |
|--|---|
| <p>for at least 10% of the nominal amount of each mortgage and the respective security purpose agreements in respect of such land charges;</p> <ul style="list-style-type: none">(ii) first priority in the Global Assignment Agreement;(iii) first priority in the Accounts Pledge Agreement;(iv) first priority in the Share Pledge Agreements;
(v) first priority in the Subordination Letter;(vi) first priority in the Parallel Debt Agreement; and(vii) first priority in the Intercreditor Agreement | <p>terwerfung für mindestens 10 % des Nennbetrages jeder Hypothek und der jeweiligen Sicherheitsvereinbarungen bezüglich dieser Grundschulden;</p> <ul style="list-style-type: none">(ii) erster Rang beim Gesamtabtretungsvertrag;(iii) erster Rang bei der Kontenpfändungsvereinbarung;(iv) erster Rang bei der Verpfändung von Gesellschaftsanteilen(v) erster Rang bei der Rangrücktrittserklärung;(vi) erster Rang bei dem Parallel Debt; und(vii) erster Rang bei dem sogenannten „Intecreditor Agreement“ (vertragliche Vereinbarung zwischen Fremdkapitalgebern, die das Verhältnis der Kreditgebern untereinander regelt) |
|--|---|

HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch, has as security agent for the Junior Lenders with a loan of EUR 23,000,000 to the PropCos the following rights:

- (i) second priority collective land charge (“Gesamtgrundschulden”) over the Properties having in total a nominal amount of EUR 130,000,000 in each case plus 15% p.a. interest plus one-off ancillary claim of 20% of the nominal amount the mortgage together with a submission to immediate forced execution “Zwangsvollstreckungsunterwerfung”) for at least 10% of the nominal amount of each mortgage and the

Die HSH Nordbank AG, Niederlassung Kopenhagen, verfügt als Sicherheitentreuhänder für die Junior Kreditgeber mit einem Darlehen in Höhe von EUR 23.000.000 an die immobilienhaltenden Gesellschaften über folgende Rechte:

- (i) zweitrangige Gesamtgrundschulden bezüglich der Grundstücke über einen Gesamtnennbetrag von EUR 130.000.000 bei jedem zzgl. Zinsen i. H. v. 15 % p.a. sowie einem einmaligen zusätzlichen Anspruch in Höhe von 20 % des Nennbetrages der Hypothek mit sofortiger Zwangsvollstreckungsunterwerfung für mindestens 10 % des Nennbetrages jeder Hypothek und der jeweiligen Si-



- | | |
|--|--|
| <p>respective security purpose agreements in respect of such land charges;</p> <ul style="list-style-type: none">(ii) second priority in the Global Assignment Agreement;(iii) second priority in the Accounts Pledge Agreement;(iv) second priority in the Share Pledge Agreements;(v) second priority in the Subordination Letter;(vi) second priority in the Parallel Debt Agreement; and(vii) second priority in the Intercreditor Agreement. | <p>cherheitsvereinbarungen bezüglich dieser Grundschulden;</p> <ul style="list-style-type: none">(ii) zweiter Rang beim Gesamtabtretungsvertrag;(iii) zweiter Rang bei der Kontenpfändungsvereinbarung;(iv) zweiter Rang bei der Verpfändung von Gesellschaftsanteilen;(v) zweiter Rang bei der Rangrücktrittserklärung;(vi) zweiter Rang bei dem Parallel Debt Agreement; und(vii) zweiter Rang bei dem „Intercreditor Agreement“ (s.o.) |
|--|--|

HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch, as security agent for Hypo Treuhand Holding AG with an Intercreditor loan of EUR 20,121,534 to Hypo Treuhand Germany GmbH has the following rights:

- (i) a collective land charge (“Gesamtgrundschulden”) ranking after the first and second mortgages in the amount of EUR 20,121,534 in each case plus 15% p.a. interest and 20 % plus one-off ancillary payment encumbering each Property which is first ranking except for the first and second ranking land charges created in favour of HSH-Nordbank AG, Copenhagen Branch as security agent for the Senior and Junior Lenders.

The Bondholders with a loan to Hypo Treuhand Holding AG of DKK 150.000.000 has the following rights:

Die HSH Nordbank AG, Kopenhagen verfügt als Sicherheitstreuhänder für die Hypo Treuhand Holding AG mit einem Gläubigerdarlehen in Höhe von EUR 20.121.534 an die Hypo Treuhand Germany GmbH über folgende Rechte:

- (i) Gesamtgrundschulden, die im Rang der ersten und zweiten Hypothek nachstehen in Höhe von EUR 20.121.534 jeweils zzgl. Zinsen i. H. v. 15 % p. a. und einer einmaligen Zusatzzahlung von 20 % zu Lasten jedes Grundstücks ersten Ranges mit Ausnahme der erst- und zweitrangigen Grundschulden zu Gunsten der HSH Nordbank AG, Kopenhagen als Sicherheitstreuhänder für die Kreditgeber des Senior und Junior Darlehen.

Die Inhaber der Bonds mit einem Darlehen (Anleihen) für die Hypo Treuhand Holding AG in Höhe von DKK 150.000.000 verfügen über die folgenden



- (i) first priority in the Holding Share Pledge;
- (ii) first priority pledge in the Bondholders Account and the Bond Proceeds Account;
- (iii) first priority in the Collection Account Pledge;
- (iv) first priority in the Receivables Pledge.

Rechte:

- (i) erster Rang bei der Verpfändung von Gesellschaftsanteilen der Holding;
- (ii) erstrangige Verpfändung der Anleiheninhaberkonten (Bondholders Account) und des Anleiheerlöskontos;
- (iii) erster Rang bei der Verpfändung des Inkassokontos (Receivables Pledge);
- (iv) erster Rang bei der Verpfändung von Forderungen.

10.6. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen
Transactions with affiliated companies and persons

Affiliated persons constitute the supervisory board and the board of directors as well as direct family members of these persons.

Nahestehende Personen sind der Aufsichtsrat und der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen.

The following constitute the circle of affiliated companies:

- Hypo Treuhand Germany B.V. Netherlands,
- Stefan Bußfeld, Berlin
- Allokton AB (publ), Stockholm
- Deutsche Anlagen- und Beteiligungs GmbH, Dortmund
- LV Bußfeld GmbH, Dortmund
- and other companies in which these companies hold interests.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen:

- Hypo Treuhand Germany B.V., Niederlande,
- die Allokton AB (publ), Stockholm
- die Deutsche Anlagen- und Beteiligungs GmbH, Dortmund
- die LV Bußfeld GmbH, Dortmund
- und andere Unternehmen an denen diese beteiligt sind.

There were no executive employees in the fiscal year and in the previous year.

Leitende Angestellte bestanden im Geschäftsjahr und Vorjahr nicht.

A report of dependence was not created on the basis of the existing investment relationships.

Ein Abhängigkeitsbericht wurde aufgrund der bestehenden Beteiligungsverhältnisse nicht erstellt.



The following transactions were performed with affiliated persons resp. companies during the short fiscal year:

The management of the properties Wöhlerstrasse, Torstrasse and Köpenickerstrasse in Berlin is conducted by Liegenschaftsverwaltung Bußfeld GmbH. 4.2% of the annual rent excluding utilities was negotiated as the remuneration for management.

As of the balance sheet date short-term financial liabilities exist against Hypo Treuhand Germany B.V., Netherlands to the amount of TEUR 1,438 (31st December 2007 TEUR 1,041) as well as against Allokton AB to the amount of TEUR 83 (31st December 2007 TEUR 83). The loan has an interest rate of 0.5%.

Mit nahestehenden Personen beziehungsweise Unternehmen wurden folgende Geschäfte getätigt:

Die Objektverwaltung sämtlicher Objekte wird von der LV Bußfeld GmbH durchgeführt. Als Verwaltungshonorar wurden 4,2% der Jahresnettokaltmiete vereinbart.

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Hypo Treuhand Germany B.V., Niederlande in Höhe von TEUR 1.438 (31. Dezember 2007 TEUR 1.041) sowie gegenüber der Allokton AB in Höhe von TEUR 83 (31. Dezember 2007 TEUR 83). Die Darlehen werden mit einem Zinssatz in Höhe von 0,5% verzinst.



10.7. Anteilsbesitz
Joint share
property

Hypo Treuhand Holding AG Firma und Sitz <i>Company and headquarters</i>	Kapitalanteil in % <i>(Capital share in %)</i>		Bilanzsumme <i>(Balance sheet sum)</i> in TEUR		Eigenkapital <i>(Equity)</i> in TEUR		Abweichendes Geschäftsjahr <i>(Deviating fiscal year)</i>
	insgesamt <i>(total)</i> § 16 Abs. 4 AktG	davon mittelbar <i>(thereof indirect)</i>					
			31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	
Hypo Treuhand Deutschland GmbH, Dortmund	100,0%	-	41.387	43.152	10.631	10.631	30.11
German Asset GmbH & Co. KG, Dortmund	94,9%	-	1.541	1.541	-1	-1	-
Hypo Treuhand Immobilien GmbH, Dortmund	99,7%	4,9%	14.493	14.453	1.747	1.747	30.11
Grund-Wert-Entwicklung GmbH, Dortmund	99,7%	4,8%	55.332	52.733	9.153	9.153	30.11
Immobilien Meile GmbH, Dortmund	99,7%	4,8%	32.854	33.006	12.337	12.337	30.11
SWI-Schöner Wohnen Immobilien GmbH, Dortmund	99,7%	4,9%	26.520	24.256	188	188	30.11
Welt Wert Wuppertal GmbH, Dortmund	99,7%	4,9%	17.168	17.358	2.086	2.019	30.11

10.8. Mitarbeiterzahlen
Employee numbers

In the fiscal year, on average 3 (2007: 2) employees worked for the group.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 3 (Vorjahr 2) Arbeitnehmer für den Konzern tätig.

10.9. Gesamtbezüge Aufsichtsrat und Vorstand

Total remuneration of the supervisory board and the board of directors

The specification of the total remuneration of the board of directors will be abstained from since the remuneration of an organisational member can be determined using this data.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands wird verzichtet, da sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Organmitglieds feststellen lassen.

The total remuneration of the supervisory board totalled EUR 0,00 (2007: 0,00).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen EUR 0,00 (2007: EUR 0,00).



The following loans of a member of the management bodies to companies of the group exist:

- vendor loans
31.12.2008 TEUR 0
31.12.2007 TEUR 750
- long-term liabilities for remaining purchase price
31.12.2008 TEUR 401
31.12.2007 TEUR 401
- long-term liabilities for remaining purchase price

The long-term liabilities bear an interest at the rate of 0.5%. The amounts shown above are before interest.

Reference is made to our statements under item 7.15

The reduction of the vendor loans is based on assignment of claims in respect of loans. We refer to point. The amount of the existing company obligations remains unaffected by the subrogation.

There are no other loans made by a management and / or supervisory body to companies of Hypo Treuhand Holding Group.

The members of the supervisory board and the board of directors are specified on point 10.13.

10.10. Honorare an den Abschlussprüfer

Remuneration of the financial auditors

The expenses for the financial auditor for the consolidated financial statements 2008 (2007) amount to (13,000 EUR). No further remuneration was paid to the financial auditor in excess of the aforementioned amount.

10.11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Events

No events of special importance occurred after the effective date.

Es bestehen folgende mittelbare bzw. unmittelbare Darlehen eines Mitglieds der Geschäftsführungsorgane an Gesellschaften des Konzerns:

- Verkäuferdarlehen
31.12.2008 TEUR 0
31.12.2007 TEUR 750
- langfristige Restkaufpreisverbindlichkeit
31.12.2008 TEUR 401
31.12.2007 TEUR 401

Die langfristigen Verbindlichkeiten werden mit 0,5% verzinst. Die oben genannten Beträge sind vor Zinsen.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Punkt 7.15.

Die Verminderung des Verkäuferdarlehens beruht auf einer Abtretung der Darlehensforderung. Wir verweisen auf Punkt. Die bestehende Verpflichtung der Gesellschaft bleibt durch den Gläubigerwechsel in ihrer Höhe unberührt.

Darüber hinaus bestehen keine Darlehen eines Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsorgans an die Gesellschaften der Hypo Treuhand Holding Group.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstands sind unter Punkt 10.12. genannt.

Für die Konzernabschlussprüfung 2008 (2007) betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 13.000 (EUR 13.000). Darüber hinaus wurden keine Honorare an den Abschlussprüfer geleistet.

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag ereignet.



**following the
effective date of
the balance
sheet**

10.12. Informationen zu den Organen Information concerning the organisational units	<p>Member of the board of directors</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Stefan Bußfeld, Berlin <p>Members of the supervisory board</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Dan Valter Eriksson▪ Anne Benjert▪ Niels Sörensen (since 13.06.08)▪ Samuel Boström (since 13.06.08)▪ Jesper Ericsson▪ Carl Magnus Lundqvist▪ Andres Aulik (until 13.06.08)▪ Thomas Faarborg (until 23.10.07)	<p>Mitglied des Vorstands:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Stefan Bußfeld, Berlin <p>Mitglieder des Aufsichtsrats:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Dan Valter Eriksson▪ Anne Benjert▪ Niels Sörensen (seit 13.06.08)▪ Samuel Boström (seit 13.06.08)▪ Jesper Ericsson▪ Carl Magnus Lundqvist▪ Andres Aulik (bis 13.06.08)▪ Thomas Faarborg (bis 13.06.08)
10.13. Inanspruchnahme §264 Absatz 3 oder 264b HGB make us of §264 Absatz 3 oder 264b HGB	<p>All subsidiaries make a full scope use of the relief and exemption rules of § 264 subsection 3 HGB or § 264b HGB for the actual fiscal year, just as in the previous year.</p>	<p>Sämtliche Tochtergesellschaften haben für das aktuelle Geschäftsjahr - wie auch im Vorjahr - vollumfänglich von den Erleichterungs- und Befreiungsvorschriften des § 264 Absatz 3 HGB oder § 264b HGB Gebrauch gemacht.</p>
10.14. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks auditor's report	<p>We have audited the consolidated financial statements prepared by the Hypo Treuhand Holding AG, Dortmund, comprising the balance sheet, the income statement, statement of changes in equity, cash flow statement and the notes to the consolidated financial statements, together with the group management report for the business year from 01.01.2008 to 31.12.2008. The preparation of the consolidated financial statements and the group management report in accordance with IFRSs as adopted by the EU, and the addi-</p>	<p>Wir haben den von der Hypo Treuhand Holding AG, Dortmund aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergän-</p>



tional requirements of German commercial law pursuant to § 315a Abs. 1 HGB and supplementary provisions of the shareholder agreement are the responsibility of the parent company's management. Our responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements and on the group management report based on our audit. In addition we have been instructed to express an opinion as to whether the consolidated financial statements comply with full IFRS.

We conducted our audit of the consolidated financial statements in accordance with § 317 HGB and German generally accepted standards for the audit of financial statements promulgated by the Institut der Wirtschaftsprüfer [Institute of Public Auditors in Germany] (IDW). Those standards require that we plan and perform the audit such that misstatements materially affecting the presentation of the net assets, financial position and results of operations in the consolidated financial statements in accordance with the applicable financial reporting framework and in the group management report are detected with reasonable assurance. Knowledge of the business activities and the economic and legal environment of the Group and expectations as to possible misstatements are taken into account in the determination of audit procedures. The effectiveness of the accounting-related internal control system and the evidence supporting the disclosures in the consolidated financial statements and the group management report are ex-

zend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben. Ergänzend wurden wir beauftragt zu beurteilen, ob der Konzernabschluss auch den IFRS insgesamt entspricht.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbe-



amined primarily on a test basis within the framework of the audit. The audit includes assessing the annual financial statements of those entities included in consolidation, the determination of entities to be included in consolidation, the accounting and consolidation principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements and the group management report. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

Our audit has not led to any reservations.

In our opinion, based on the findings of our audit, the consolidated financial statements comply with IFRSs as adopted by the EU, the additional requirements of German commercial law pursuant to § 315a Abs. 1 HGB and supplementary provisions of the shareholder agreement and full IFRS and give a true and fair view of the net assets, financial position and results of operations of the Group in accordance with these requirements. The group management report is consistent with the consolidated financial statements and as a whole provides a suitable view of the Group's position and suitably presents the opportunities and risks of future development.

zogenen internen Kontrollsystemen sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie den IFRS insgesamt und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutref-



fendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Schwerte 27th March 2009

Ruhrtal-Revision GmbH

Wolfram Pscherer
Wirtschaftsprüfer

Schwerte, 27. März 2009

Ruhrtal-Revision GmbH

Wolfram Pscherer
Wirtschaftsprüfer