

**Hypo Treuhand Holding AG  
Dortmund**

**Geschäftsbericht  
Geschäftsjahr 2011**

***Consolidated financial statements  
Fiscal year 2011***





<b>Inhaltsverzeichnis</b> <b>Table of contents</b>	<b>Seite</b> <b>Page</b>
Bericht der Geschäftsleitung ( <i>Report from the board of directors</i> ) .....	6
Bericht des Aufsichtsrates ( <i>Report from the supervisory board</i> ) .....	11
Hauptversammlung ( <i>General meeting</i> ).....	15
Konzernlagebericht der Hypo Treuhand Holding AG ( <i>Group status report of Hypo Treuhand Holding AG</i> ).....	16
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) <i>Consolidated profit and loss statement (IFRS)</i> 1. Januar - 31. Dezember 2011 ( <i>1<sup>st</sup> January – 31<sup>st</sup> December 2011</i> ).....	49
Konzern-Gesamtergebnisrechnung zum 31. Dezember 2011 (IFRS) (Consolidated Statement of Financial Performance as of 31 <sup>st</sup> December 2011 (IFRS)).....	50
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011 (IFRS) ( <i>Consolidated balance sheet as of 31<sup>st</sup> December 2011 (IFRS)</i> ) .....	51
Entwicklung des Konzerneigenkapitals (IFRS) ( <i>Development of group equity (IFRS)</i> ).....	53
Konzern - Kapitalflussrechnung (IFRS) ( <i>Consolidated statement of cash flows (IFRS)</i> ) .....	54
Anlagespiegel zum 1. Januar bis 31. Dezember 2011 ( <i>Fixed assets movement scedule</i> ).....	56
Verbindlichkeitspiegel ( <i>Liabilities ageing report</i> ).....	57
Anhang (Notes).....	58
1. Allgemeine Angaben <i>General information</i> .....	58
2. Konsolidierungsgrundsätze <i>Consolidation precepts</i> .....	65
3. Funktionale Währung und Präsentations-währung <i>Functional and presentation currency</i> .....	69
4. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung <i>Cash transactions in foreign currency</i> .....	70
5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ( <i>Accounting policies</i> ).....	71
5.1. Immaterielle Vermögenswerte <i>Intangible assets</i> .....	71
5.2. Investment properties.....	72
5.3. Sachanlagen <i>Tangible assets</i> .....	73
5.4. Derivative Finanzinstrumente <i>Derivative financial instruments</i> .....	74
5.5. Latente Steuern <i>Deferred taxes</i> .....	75

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

5.6. Unfertige Leistungen <i>Incomplete payments</i> .....	77
5.7. Forderungen <i>Receivables</i> .....	77
5.8. Liquide Mittel <i>Cash and cash equivalents</i> .....	78
5.9. Grundkapital <i>Share capital</i> .....	78
5.10. Rückstellungen <i>Provisions</i> .....	78
5.11. Kreditverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Nebenkosten- vorauszahlungen und sonstige Passiva <i>Loans, liabilities arising from prepayment of ancillary costs and other liabilities</i> .....	79
5.12. Währungsumrechnung <i>Currency conversion</i> .....	80
6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung ( <i>Explanations regarding consolidated profit and loss statement</i> ).....	81
6.1. Umsatzerlöse <i>Revenues</i> .....	81
6.2. Unrealisierte Marktwertänderungen Investment Properties <i>Unrealized changes in market value investment properties</i> .....	82
6.3. Bestandsveränderung unfertige Leistungen <i>Increase or decrease in unfinished services</i> .....	82
6.4. Sonstige betriebliche Erträge <i>other operating income</i> .....	82
6.5. Bezogene Leistungen <i>Services received</i> .....	83
6.6. Personalaufwand <i>Staff costs</i> .....	83
6.7. Abschreibungen <i>write-offs</i> .....	83
6.8. Sonstiger betrieblicher Aufwand <i>Other operational expenditure</i> .....	83
6.9. Finanzergebnis <i>Financial result</i> .....	84
6.10. Steueraufwand <i>Tax expenses</i> .....	85
6.11. Gewinn- und Verlustanteile der Minderheitsgesellschafter <i>Profit and loss shares of the minority partners</i> .....	86
6.12. Ergebnis je Aktie <i>Earnings per share</i> .....	86
7. Erläuterungen zur Konzernbilanz ( <i>Explanations concerning the consolidated balance sheet</i> ).....	88
7.1. Immaterielle Vermögensgegenstände <i>Intangible assets</i> .....	88
7.2. Investment Properties .....	88
7.3. Sachanlagen <i>Tangible assets</i> .....	89
7.4. Finanzanlagen <i>Financial assets</i> .....	89

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

7.5. Langfristige sonstige Vermögenswerte <i>Other non-current assets</i> .....	89
7.6. Aktive latente Steuern <i>deferred taxes</i> .....	89
7.7. Vorräte <i>Inventories</i> .....	89
7.8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>Trade receivables</i> .....	90
7.9. Kurzfristige sonstige Vermögenswerte <i>Other current assets</i> .....	90
7.10. Liquide Mittel <i>Cash position</i> .....	91
7.11. Eigenkapital <i>Equity</i> .....	91
7.12. Anleihen <i>Bonds</i> .....	92
7.13. Langfristige Finanzverbindlichkeiten <i>Non-current financial liabilities</i> .....	93
7.14. Latente Steuern <i>Deferred taxes</i> .....	97
7.15. Langfristige sonstige Verbindlichkeiten <i>Other non-current liabilities</i> .....	98
7.16. Derivative Finanzinstrumente <i>derivate financial instruments</i> .....	98
7.17. Kurzfristige Rückstellungen <i>Current provisions</i> .....	99
7.18. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten <i>Current financial liabilities</i> .....	99
7.19. Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten <i>Other current financial liabilities</i> .....	100
7.20. Nebenkostenvorauszahlungen <i>Prepayments of ancillary costs</i> .....	100
7.21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Trade payables</i> ....	100
7.22. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten <i>Other current liabilities</i> .....	100
8. Angaben zur Kapitalflussrechnung ( <i>Data concerning the statement of cash flows</i> ) .....	102
8.1. Finanzmittelfonds <i>Cash based changes in funds</i> .....	102
8.2. Ergebnis aus Marktwertveränderungen Investment Properties <i>Result from changes in market values of investment properties</i> .....	102
8.3. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge <i>Other non-cash income and expenses</i> .....	102
8.4. Zunahme/Abnahme der sonstigen Aktiva des betrieblichen Bereichs <i>Increase/decrease of the other assets in the operational area</i> .....	102
8.5. Zunahme/ Abnahme der sonstigen Passiva des betrieblichen Bereichs <i>Increase / decrease of the other liabilities in the operational area</i> .....	103
8.6. Erwerb von Tochterunternehmen <i>Acquisition of subsidiars</i> .....	103

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

8.7. Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten payments from the amortisation of loans .....	106
9. Segmentberichterstattung ( <i>Segment reporting</i> ) .....	107
10. Sonstige Erläuterungen ( <i>Other explanations</i> ) .....	111
10.1. Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung <i>Estimates and evaluations of the accounting</i> .....	111
10.2. Finanzrisikomanagement <i>Financial risk management</i> .....	113
10.3. Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten <i>Additional information on financial instruments</i> .....	119
10.4. Kapitalmanagement <i>Capital management</i> .....	120
10.5. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen <i>Contingency liabilities and other financial liabilities</i> .....	122
10.6. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen <i>Transactions with affiliated companies and persons</i> .....	126
10.7. Anteilsbesitz <i>Joint share property</i> .....	128
10.8. Mitarbeiterzahlen <i>Employee numbers</i> .....	128
10.9. Gesamtbezüge Aufsichtsrat und Vorstand <i>Total remuneration of the supervisory board and the board of directors</i> .....	128
10.10. Honorare an den Abschlussprüfer <i>Remuneration of the financial auditors</i> .....	129
10.11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag <i>Events following the effective date of the balance sheet</i> .....	129
10.12. Informationen zu den Organen <i>Information concerning the organisational units</i> .....	130
10.13. Inanspruchnahme §264 Absatz 3 oder 264b HGB <i>make us of §264 Absatz 3 oder 264b HGB</i> .....	130
10.14. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks <i>auditor's report</i> .....	130



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

### **Bericht der Geschäftsleitung *Report from the board of directors***

In the current financial year, the Board of Directors of Hypo Treuhand Group continued the challenging process of restructuring. The liquidity squeeze already described in the previous year's report led at that time to the use of the contractually agreed "standstill agreement" and the non-payment of due bond interest. In light of these problems, the portfolio was actively developed in the reporting period and liquidity levels were improved overall, although unfortunately payment of due interest for loans in the reporting period remained impossible.

In the fiscal year 2010, the banks took the opportunity to use the utilisation of the "standstill agreement" to declare so-called "cross-default" with regard to Hypo Treuhand Deutschland GmbH and its subsidiaries, with reference to 10.1.4 and 10.1.7 of the financing agreement. Since this time, the Company has been undergoing a comprehensive restructuring process.

The restructuring of the Group was driven forward in the reporting year and partial success has already been achieved.

The efforts of the Board of Directors led to an adjustment to the

Im aktuellen Berichtsjahr hat der Vorstand der Hypo Treuhand Group den anspruchsvollen Restrukturierungsprozess fortgeführt. Der im Vorjahresbericht bereits dargestellte Liquiditätsengpass führte seinerzeit zu einer Nutzung der vertraglich zugesicherten „Stand-Still-Vereinbarung“ und einer Nichtzahlung der fälligen Bondzinsen. Unter Beachtung dieser Probleme wurde das Portfolio im Berichtszeitraum aktiv weiterentwickelt und die Liquiditätsausstattung konnte insgesamt verbessert werden. Wenngleich eine Auszahlung der fälligen Zinsen für die Anleihen im Berichtsjahr leider noch nicht möglich war.

Die Nutzung der „Stand-Still-Vereinbarung“ hatten die Banken im Geschäftsjahr 2010 unter Bezugnahme auf 10.1.4 und 10.1.7 der Finanzierungsvereinbarung zum Anlass genommen, den sogenannten "cross-default" gegenüber der Hypo Treuhand Deutschland GmbH und Ihrer Tochtergesellschaften zu erklären. Seit diesem Zeitpunkt befindet sich die Gesellschaft in einem umfassenden Restrukturierungsprozess.

Die Sanierung der Gruppe wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben und es konnten bereits die ersten Teilerfolge erzielt werden.

Die Bemühungen des Vorstandes führten im Dezember 2011 zu ei-



existing senior and junior loan agreements in December 2011, so that from the end of 2011, an amended financing structure has been in place amending the current agreements. The remaining term of both these loans were reduced to two years in this context.

Furthermore, an agreement was reached with the representatives of the bondholders dated October 30, 2011, which relaxed the previous liquidity situation.

The restructuring and refinancing process continues, and will continue for some time.

The consolidated annual financial statement for the fiscal year ending on the 31<sup>st</sup> December 2011 includes Hypo Treuhand Holding AG and companies controlled by them.

The Hypo Treuhand Holding AG annual financial statement was compiled by the company's executive management who are responsible for the content and objectivity of the information contained. 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.

ner Anpassung der bestehenden Senior und Junior Darlehensverträge, sodass ab Ende 2011 eine geänderte und den aktuellen Verhältnissen angepasste Finanzierungsstruktur besteht. Die verbleibende Restlaufzeit dieser beiden Darlehen wurde in diesem Kontext um zwei Jahre verkürzt.

Mit Datum vom 18. Oktober 2011 wurde darüber hinaus mit den Vertretern der Anleihegläubiger eine Vereinbarung getroffen, welche die bisherige Liquiditätssituation entspannt.

Der Prozess der Restrukturierung und Umfinanzierung dauert an und wird noch weitere Zeit in Anspruch nehmen.

Der vorliegende konsolidierte Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2011 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.

The preparation of the financial statements, including notes and the management report, is based on the going concern principle.

Die Aufstellung des Abschlusses, einschließlich Anhang und des Lageberichtes basiert auf dem Grundsatz der Fortführungsgrundsatz (going concern).

In the Group's total portfolio, the properties in Berlin in the "Residential" segment can be let to new tenants in the short term. In the retail sector, within the "Commercial" segment, there were no market-relevant changes for the Group compared to the previous year. The reletting of office space became difficult in the reporting period. As a result, a suitable new tenant could not be found for the property in Hamburg.

Im Gesamtportfolio der Gruppe konnten die Objekte in Berlin im Segment "Wohnen" kurzfristig anschlussvermietet werden. Im Retail-Bereich innerhalb des Segments "Gewerbe" ergaben sich für die Gruppe im Vergleich zum Vorjahr keine marktrelevanten Veränderungen. Schwierig gestaltete sich im Berichtszeitraum die Neuvermietung von Büroflächen. So konnte für das Objekt in Hamburg kein adäquater Anschlussmieter gefunden werden.

The present portfolio strategy for investing in different regions and market segments continues to be viewed as correct in light of real estate development.

Die bisherige Portfoliostrategie in verschiedene Regionen und Marktsegmente zu investieren wird angesichts der Immobilienentwicklung unverändert als richtig angesehen.

With respect to the significant devaluation of part of the property carried out in the previous year, a devaluation of €1,000 thousand with no impact on income or liquidity was required in the reporting period.

Gegenüber der im Vorjahr vorgenommenen deutlichen Abwertung eines Teiles der Objekte war im Berichtszeitraum eine erfolgs- und liquiditätsneutrale Abwertung von TEURO 1.000 erforderlich.

The income-neutral devaluations of real estate portfolios required in the reporting period and in the previous year, as well as the negative development of swaps have led to a considerable reduction in equity capital. This report provides the necessary information

Die notwendigen erfolgsneutralen Abwertungen der Immobilienbestände im Berichtszeitraum und im Vorjahr sowie die negative Entwicklung der SWAP's haben zu einer erheblichen Reduzierung des Eigenkapitals geführt. Über die absolute Höhe der Verände-



on the absolute change and the quota breakdown.

The accounting and valuation principles adopted were created under the expectation that the restructuring and refinancing measures introduced are again supported by the issuing banks and bond creditors on a long term basis. At the end of 2011, supplementary agreements to the existing loan agreements could be made with all relevant creditors, ensuring the short-term viability of the Company as long as the conditions are fulfilled.

In light of the prevailing economic conditions, the Board of Directors must stress that its own goals cannot be fully achieved.

For the fiscal year 2012, the Board of Directors anticipates a positive development in the real estate market. It is not currently possible to realistically assess to what extent the Group can profit from this.

For the group, the following business year will be marked by upcoming recapitalization efforts. The latter need to be brought to a positive conclusion, simultaneously to the unfavorable operative market conditions and together with all persons affected.

After the compilation of the annual financial statement, no significant changes have occurred.

rung und die quotaler Aufteilung erstattet dieser Bericht die notwendigen Informationen.

Die angenommenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden wiederum mit der Erwartungshaltung erstellt, dass die eingeleiteten Sanierungs- und Refinanzierungsmaßnahmen von den begleitenden Banken und Anleihegläubigern weiterhin langfristig begleitet werden. Mit Ablauf des Jahres 2011 konnten mit allen maßgeblich relevanten Gläubigern ergänzende Vereinbarungen zu den bestehenden Darlehnsverträgen getroffen werden, welche die Überlebensfähigkeit der Gesellschaft kurzfristig sicherstellt solange die Bedingungen eingehalten werden.

Angesicht der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen musste der Vorstand konstatieren, dass die eigenen Ziele nicht vollständig erreicht werden konnten.

Für das Geschäftsjahr 2012 geht der Vorstand von einer positiven Entwicklung des Immobilienmarktes aus. In welchem Umfang der Konzern von profitieren kann, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher einschätzen.

Für den Konzern wird das Jahr 2012 durch die fortgesetzten Sanierungsbemühungen geprägt werden. Wir hoffen, dass gemeinsam mit allen beteiligten Personen die Sanierung zu einem positiven Abschluss gebracht werden kann.

Nach Jahresabschlussstellung haben sich keine signifikanten Änderungen ergeben.



In view of the current situation being experienced by the group and the future developments to be expected, the Board of Directors proposed to clear the annual deficit indicated.

Angesichts der aktuellen Konzernsituation und der zu erwartenden künftigen Entwicklung schlägt der Vorstand vor, den ausgewiesenen Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

It is hereby referred to the further explanations contained in this report.

Auf die weiteren Ausführungen in diesem Bericht wird verwiesen.

Dortmund 30th March 2012

---

Stefan Bußfeld  
Vorstand  
Chairman of the board



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

### **Bericht des Aufsichtsrates** *Report from the super- visory board*

The Supervisory Board was constantly occupied in regularly monitoring and advising of the work of the Board of Directors in the fiscal year 2011. The Chairman of the Supervisory Board maintained a constant exchange of information with the Board of Directors. In this way, the Supervisory Board was kept continually informed on business development.

Already before any decision was taken, the supervisory board was involved in the business planning, including financial, investment and human resource planning. Thanks to the close cooperation between the board of directors and the supervisory board, the control committee was constantly informed about planned investments, the profitability of the company, the progress of the businesses as well as the status of the company and of the group.

The Supervisory Board was regularly involved in discussions with the restructuring experts at Aderhold-Rechtsanwalts-gesellschaft. The regular meetings took place both at the Company's head office and in Düsseldorf.

There was never a reason for criticising the work of the board of directors.

In the course of compiling this re-

In gleichbleibender Besetzung hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2011 regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand in einem regelmäßigen Informationsaustausch mit dem Vorstand. So war der Aufsichtsrat laufend über die Geschäftsentwicklung informiert.

Der Aufsichtsrat wurde bereits vor etwaigen Entscheidungen in die Unternehmensplanung - einschließlich Finanz-, Investitions- und Personalplanung - eingebunden. Aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurde das Kontrollgremium fortlaufend über die geplanten Investments, die Rentabilität der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte sowie die Lage der Gesellschaft und des Konzerns informiert.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig in die Gespräche mit der Sanierungsexperten der Aderhold-Rechtsanwalts-gesellschaft eingebunden. Die regelmäßigen Meetings fanden sowohl am Sitz der Gesellschaft als auch in Düsseldorf statt.

Es gab zu keinem Zeitpunkt einen Anlass die Tätigkeit des Vorstandes zu beanstanden.

Im Rahmen dieser gemeinsamen



port 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], as there were no issues demanding clarification.

Due to the size of the company and the fact that the supervisory board is composed of no more than three members, we have gone without the formation of committees.

The board of directors of the parent company compiled the consolidated financial statements for Hypo Treuhand Holding AG for 2011.

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 accounting and valuation principles which were applied together with the Board of Directors

Termine wurde der Aufsichtsrat über über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte, des Risikomanagements, der Entwicklung der Tochter- und Enkelgesellschaften und der Liquiditätssituation des Konzerns ausführlich und fortlaufend 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 Gebrauch gemacht, da keine klärungsbedürftigen Sachverhalte vorlagen.

Auf Grund der Unternehmensgröße und der Tatsache, dass der Aufsichtsrat nur aus drei Mitgliedern besteht, ist auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet worden.

Der Vorstand der Muttergesellschaft hat den Konzernabschluss der Hypo Treuhand Holding AG für das Jahr 2011 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.

Die gemeinsam mit dem Vorstand angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze



were applied under the positive expectation of improving liquidity together with the restructuring experts and creditors and continuing to actively promote the restructuring.

The external auditor, Märkische Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, has not yet conclusively reviewed the annual report of Hypo Treuhand Holding AG, the consolidated financial statements, the management report and the Group management report at this time.

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 on our part. 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.

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

ze wurden unter der positiven Erwartungshaltung angewendet, die Liquiditätsausstattung gemeinsam mit den Sanierungsexperten und Gläubigern zu verbessern und aktiv die Umstrukturierung weiter voranzutreiben.

Der Abschlussprüfer, die Märkische Revision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss der Hypo Treuhand Holding AG, den Konzernabschluss, den Lagebericht und den Konzernlagebericht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geprüft.

Den untestierten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzverlustes sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht haben wir geprüft. Es bestanden unsererseits keine Einwände. 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.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sind damit gemäß § 172 AktG gebilligt.



The Supervisory Board agrees to the proposal of the Board of Directors to clear the whole annual deficit by means of existing accounts carried forward.

Den Vorschlag des Vorstandes, den gesamten Jahresfehlbetrag mit den bestehenden Vorträgen zu verrechnen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

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

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

Dortmund, 30<sup>th</sup> April 2012

---

Roland Richter  
Vorsitzender  
Chairman of the supervisory  
board

---

Anne Benjert

---

Mikael Glahns



## Hauptversammlung (General meeting)

### **Versammlungsleiter Meeting chairman**

The duly convened general meeting had already been set for and was held on 30 April 2012, even though no audited annual financial statement could be presented. At this general meeting, the preliminary financial statement was presented to the company and the shareholders and approved by them.

Due to delays in the auditing of the previous year's financial statements, the auditors cannot yet begin their audit and certification will not be provided by the due date.

It has been agreed that the audited version of the consolidated financial statements and management report will be made available by way of a circulation to all parties.

The Annual General Meeting unanimously and formally approved the actions of the Board of Directors and the Supervisory Board in their entirety.

Die ordentlich einberufene Hauptversammlung war bereits terminiert und wurde am 30. April 2012 abgehalten, obgleich kein testierter Jahresabschluss vorgelegt werden konnte. Der vorläufige Geschäftsbericht wurde auf dieser ordentlichen Jahreshauptversammlung der Gesellschaft den Aktionären vorgelegt und von diesen genehmigt.

Aufgrund der Verzögerungen im Prüfungsablauf des Vorjahresabschlusses, konnte der Abschlussprüfer seine Prüfungstätigkeit noch nicht aufnehmen und das Testat nicht fristgerecht erteilt werden.

Es wurde vereinbart, dass die testierte Version des Konzernabschlusses und Lageberichtes im Rahmen eines Umlaufverfahrens sämtlichen Beteiligten zur Verfügung gestellt wird.

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

Dortmund 30<sup>rd</sup> April 2012

---

Roland Richter  
Aufsichtsratsvorsitzender



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

### **Geschäfts und Gesamt- wirtschaftliche Rahmenbedingungen Core macroeconomic conditions**

The Hypo Treuhand Holding Group is a real estate group that is operating all over Germany and whose core activities lie in the field of long-term letting and development of residential and commercial real estates. The Group has been active in the German market since 2006.

The Group consists of ten subsidiaries yet to be consolidated. This management report comprises all items on the assets, financial position and financial performance of the Group. All figures are expressed in euros.

The Hypo Treuhand Holding group is managed by the board of directors. A clear management policy within the group ensures that there are obvious and direct responsibilities within the operating field so that decisions can be made very fast.

Control and profit and loss transfer agreements exist between the participating companies to ensure the greatest possible exertion of influence.

In the reporting year, Hypo Holding AG Group could only profit to a limited extent from the continued positive overall economic development which began in the

Die Hypo Treuhand Holding Group ist ein deutschlandweit agierender Immobilienkonzern mit Kernaktivitäten im Bereich der langfristigen Vermietung und Entwicklung von Wohn- und Geschäftsimmobilien. Seit 2006 ist der Verbund auf dem deutschen Markt tätig.

Der Konzern besteht aus zehn zu konsolidierenden Tochtergesellschaften. Dieser Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns. Die Währungsangaben erfolgen in EURO.

Der Hypo Treuhand Holding Konzern wird durch den Vorstand geführt. Ein klares Führungsprinzip innerhalb des Konzerns stellt sicher, dass im operativen Bereich klare und direkte Verantwortlichkeiten existieren und damit schnelle Entscheidungswege gegeben sind.

Zwischen den beteiligten Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge welche die größtmögliche Einflussnahme sicherstellt.

Von der in der zweiten Jahreshälfte 2010 begonnenen und im Berichtszeitraum fortgesetzten positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung konnte die Hypo



second half of 2010 and continued in the reporting period. The downward trend in real estate market values, particularly triggered by the global financial crisis that significantly affected the Group's results and equity capital last year, steadied as far as possible in the markets relevant for the Group. Nevertheless, a provision of €1,000 thousand was still necessary in the latest results.

The ECB base rate was again lowered below 1% at the year-end in order not to threaten stability in the financial markets. As a result, the lower refinancing costs for potential buyers should lead to a further rise in real estate prices in the short term.

In 2011, price-adjusted GDP grew by 3% compared with the previous year. The drivers of growth were both rising exports and renewed domestic demand. The labour market also developed positively in the reporting period.

In the period under report, a target conflict arose between securing liquidity and carrying out the portfolio optimization required, since, for the latter, further liquid funds which were unavailable would have had to be spent.

The basic strategy of the group to invest mainly in commercial segments was maintained.

Holding AG Group im Berichtsjahr nur eingeschränkt profitieren. Der Abwärtstrend der Marktwerte von Immobilien, insbesondere ausgelöst durch die global stattgefundenen Finanzkrise, der sich signifikant auf das Vorjahresergebnis und damit auf das Eigenkapital der Gruppe ausgewirkt hatte, beruhigte sich weitestgehend in den für den Konzern relevanten Märkten. Dennoch verblieb im Ergebnis eine notwendige Wertbereinigung von TEUR 1.000.

Der Leitzins der EZB wurde zum Jahresende wieder unter 1% gesenkt um die Stabilität der Finanzmärkte nicht zu gefährden. Die hierdurch gesunkenen Refinanzierungskosten potentieller Erwerber dürften kurzfristig zu wieder steigenden Immobilienpreisen führen.

Im Jahr 2011 stieg das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 3% gegenüber dem Vorjahr. Wachstumsmotor war sowohl der gestiegene Export als auch die auflebende Binnennachfrage. Auch der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv im Berichtszeitraum.

Es entstand im Berichtszeitraum ein Zielkonflikt zwischen Liquiditätssicherung und einer notwendigen Portfoliooptimierung, da für letztere weitere liquide Mittel hätten aufgewendet werden müssen, die nicht zur Verfügung standen.

Die grundsätzliche Strategie des Konzerns, überwiegend in gewerblichen Segmenten zu inves-



**Immobilienmarkt**  
**Real estate market**

The negative trend halted in the previous year continued to develop positively in 2011. Significant rent and purchase price increases could be achieved in highly populated areas. However, this dynamic is not so strong in all cities. In particular, the top German cities (Munich, Stuttgart, Cologne, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Leipzig) could achieve disproportionate growth rates. Hamburg is one of the most expensive cities in Germany after Munich. As a result, the Board of Directors expects to achieve a positive result for the four properties in Hamburg in the short term as part of its restructuring efforts.

In 2011, the high levels of interest in German residential real estate from both domestic and international investors was reflected in investment volumes that grew by €6 billion. Almost 200 transactions with a volume of more than 50 residential units were completed. With c. 150,000 residential units traded, transactions trebled compared with the previous year.

It can be assumed that this trend will continue as rents and property prices continue to rise moderately in 2012.

The overall economic conditions principally ensure a sustained upward trend in the overall economy that could lead to increased costs in the real estate market.

tieren wurde beibehalten.

Der im Vorjahr durchbrochene negative Trend hat sich auch in 2011 positiv weiterentwickelt und fortgesetzt. In den Ballungszentren konnten deutliche Miet- und Kaufpreissteigerungen erzielt werden. Die Dynamik fällt jedoch nicht in allen Städten gleich hoch aus. Insbesondere in den Top Städten Deutschland (München, Stuttgart, Köln, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Leipzig) konnten überproportionale Steigerungsraten erzielt werden. Hamburg ist nach München einer der teuersten Städte der Republik. So erwartet der Vorstand im Rahmen seiner Sanierungsbestrebungen kurzfristig eine positive Lösung für die vier Objekte in Hamburg zu erzielen.

Das große Interesse inländischer und ausländischer Investoren an deutschen Wohnimmobilien zeigte sich 2011 an einem auf 6 Mrd. EURO gestiegenen Investitionsvolumen. Es wurden fast 200 Transaktionen mit einem Volumen mit mehr als 50 Wohneinheiten durchgeführt. Mit ca. 150.000 gehandelten Wohneinheiten wurden die Transaktionen im Verhältnis zum Vorjahr verdreifacht.

Diesen Trend fortführend kann unterstellt werden, dass Mieten und Immobilienpreise auch 2012 moderat steigen werden.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgen grundsätzlich für einen anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Aufwärtstrend, der zu Verteuerungen auf dem Immobilienmarkt führen kann.



Likewise, the German office market also experienced an upturn in 2011. After a long period of restraint, demand for space increased. Rents in this segment did not grow so strongly due to overall supply.

Retail space development was also positive in macroeconomic terms. Rising consumption led to sustainable demand for space. Demand for space rose compared with the previous year.

The continuous macroeconomic development on the real estate markets is also dependent on the provision of commercial real estate loans from commercial banks.

The heterogeneous nature of the locations is also reflected in the, at times, significantly diverging rent forecasts for local retail real estate markets.

Here, the most decisive factors are, among other things, the local purchasing power, current modifications of the area offered and the turnover as well as the local population development dynamic.

During the reporting period, the Group continued to operate on a diversified basis in the commercial and residential real estate segments. The commercial segment made up the predominant share of investment volume and yields. The residential segment

Für die deutschen Büromärkte konnte in 2011 ebenfalls eine Belebung festgestellt werden. Nach einem langen Zeitraum der Zurückhaltung stieg die Flächennachfrage. Aufgrund des Gesamtangebotes stiegen die Mieten in diesem Segment nicht so stark an.

Die Entwicklung der Einzelhandelsflächen war gesamtwirtschaftlich ebenfalls positiv. Der gestiegene Konsum führte zu einer nachhaltigen Flächennachfrage. Es kam zu einer gestiegenen Flächennachfrage im Verhältnis zum Vorjahr.

Die weitergehende gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf den Immobilienmärkten ist auch von der Gewährung gewerblicher Immobilienkredite durch die Geschäftsbanken abhängig.

Die Heterogenität der Standorte spiegelt sich auch in den teilweise deutlich divergierenden Mietprognosen für die örtlichen Handelsimmobilienmärkte wieder.

Maßgebliche Faktoren sind hierbei unter anderem die lokale Kaufkraft, aktuelle Veränderungen des Flächenangebots und der Umsätze sowie die örtliche Bevölkerungsentwicklung.

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

**Unternehmens-  
strategie  
Group strategy**



primarily served to optimise risk and supplement the portfolio. In this respect, the Group offered a broad spectrum of services.

Since its founding in 2006, the Group's strategy has been derived from the strategic goal of sustainable, profitable growth, together with appropriate risk optimisation. Further real estate investments could not be realised due to the liquidity squeeze that occurred in 2010. This inevitably led to a partial adjustment of the implementation strategy. In connection with the current financial situation, growth stimuli can no longer be fully realised by acquisitions in the future. In this respect, the optimisation of the existing portfolio remains the prime objective.

As part of changes to the loan agreements on 22nd December 2011, the existing diversification between "Residential" and "Commercial" was given up in favour of the operating segments. The agreements specify that the "Residential" segment, comprised of the Schöner Wohnen Immobilien GmbH subsidiary, should be divested to improve the liquidity situation and reduce foreign debt. Furthermore, the disposal of the Hypo Treuhand Immobilien GmbH subsidiary is also planned.

The basic orientation of long-term rents in the portfolio continues. For this reason, the members of the company in charge have decided to continue to indi-

der Risikooptimierung und der Portfoliobeimischung. Insoweit wurde vom Konzern ein breites Leistungsspektrum angeboten.

Die Konzernstrategie wurde seit der Gründung in 2006 abgeleitet aus dem strategischen Ziel des nachhaltigen, profitables Wachstum unter Berücksichtigung einer angemessenen Risikooptimierung. Durch die 2010 aufgetretenen Liquiditätseingpässe konnten weitere Immobilieninvestitionen nicht durchgeführt werden. Dies führte zwangsläufig zu einer partiellen Anpassung der Umsetzungsstrategie. Im Zusammenhang mit der aktuellen Finanzsituation können Wachstumsimpulse durch Aquisitionen künftig nicht mehr vollumfänglich durchgeführt werden. Insoweit bleibt primär die Optimierung der bereits vorhandenen Bestände.

Im Rahmen der Änderung der Darlehensverträge am 22. Dezember 2011 wurde die bestehende Diversifizierung in "Wohnen" und "Gewerbe" zugunsten des Gewerbesegments aufgegeben. Die Vereinbarungen sehen vor, dass das Segment "Wohnen", dass die Tochtergesellschaft Schöner Wohnen Immobilien GmbH umfasst, zur Verbesserung der Liquiditätslage und der Reduzierung der Fremdverschuldung veräußert werden soll. Darüber hinaus ist die Veräußerung der Tochter Hypo Treuhand Immobilien GmbH geplant.

Die Grundausrichtung ist weiterhin die langfristige Vermietung im Bestand. Aus diesem Grund haben die verantwortlich handelnden Personen der Gesellschaft



cated the real estate portfolio as being "real estate held as financial investment". None of the active Group companies has acted as a commercial real estate broker in the market.

Urbanisation refers to the globally growing number of big urban centres. In the future, we will still see some kind of rural exodus since there will be both migration from rural areas towards the cities and a higher population growth in urban centres.

The bodies in charge have included the lawyers Aderhold gmbH, Düsseldorf, as well as CATELLA Corporate Finance, Copenhagen, in the recapitalization process of Hypo Treuhand Group.

Hypo Treuhand Holding AG continues 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.

Apart from that it is assumed that the long-term investment period which was originally planned will

auch beschlossen sämtliche Immobilienbestände weiterhin als "Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien" auszuweisen. Keine der aktiven Konzerngesellschaften tritt als gewerblicher Immobilienhändler am Markt auf.

Die Urbanisierung bezieht sich auf die weltweit wachsende Zahl von großen Ballungsgebieten. Es wird künftig weiterhin eine Landflucht zu verzeichnen sein, da es sowohl Zuwanderungen aus den ländlichen Gebieten in die Städte geben werden, als auch ein größeres Bevölkerungswachstum in den Ballungszentren.

Die verantwortlich handelnden Organe haben zur Mitwirkung bei der Sanierung der Hypo Treuhand Group die Rechtsanwaltskanzlei Aderhold GmbH, Düsseldorf und CATELLA Corporate Finance, Kopenhagen einbezogen.

Die Hypo Treuhand Holding AG bilanziert ihre Immobilienbestände („Investment Properties“ IFRS) unverändert 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.

Es wird weiterhin unterstellt, dass der ursprünglich vorgesehene langfristige Investitionszeitraum



fundamentally be maintained without any changes.

In the reporting year, this resulted in an unrealised but effective depreciation amounting to a total of €1,000 thousand which also had an unfavorable effect on the result of the group.

**Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**  
*Non-financial performance indicators*

The Hypo Group employs four staff group-wide. As such, the Company demonstrates continuity. Half of the employees are engaged on temporary employment contracts. The proportion of women stands at 25%.

Within the context of the necessary rehabilitation measures, the guidelines of the Energy Saving Regulation were taken into account, in order to maintain the attractiveness of the properties for tenants in the long term.

The Company tries to commit to sustainable trade in its dealings with tenants and contractors of all associated parties.

**Projektentwicklung**  
*Project development*

The four properties in Hamburg could not be re-let in the current reporting period. In their current state, the space was could only be re-let to a limited extent or at an unacceptable rental rate. In the reporting year, the liquid funds for the extensive restructuring measures necessary to achieve a satisfactory rental income were lacking.

Up until that time no final decision had yet been made on how

grundsätzlich weiterhin unverändert beibehalten wird.

Im Berichtsjahr ergab sich hieraus eine unrealisierte, jedoch ergebniswirksame Abwertung in Höhe von insgesamt TEUR 1.000 wodurch das Konzernergebnis negativ beeinflusst wurde.

Konzernweit beschäftigt die Hypo Group vier Mitarbeiter. Auch hier weist die Gesellschaft Kontinuität auf. Die Hälfte der Mitarbeiter sind über Aushilfsbeschäftigungserhältnisse angestellt. Die Frauenquote beträgt 25%.

Im Rahmen der notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden die Richtlinien zur Energieeinsparverordnung berücksichtigt. Dies soll langfristig die Objekte für Mieter interessant halten.

Die Gesellschaft versucht in den Beziehungen zu den Mietern und Auftragnehmern alle Beteiligten zu hachhaltigm Handels zu verpflichten.

Die vier Objekte in Hamburg konnten auch im laufenden Berichtszeitraum nicht neu vermietet werden. In dem aktuellen Zustand waren die Flächen nur eingeschränkt bzw. zu einem inakzeptablem Mietzins neu zu vermieten. Für die notwendigen umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung eines auskömmlichen Mietertrages fehlten im Berichtsjahr die liquiden Mittel.

Bis dato wurde noch keine abschließende Entscheidung ge-



the properties should be dealt with in future, beyond the sale described above.

troffen, wie mit den Objekten, über den oben angestrebten Verkauf hinaus, künftig verfahren werden soll.

**Ergebnisentwicklung**  
*Result development*

Due to current developments in the real estate market, the Board of Directors anticipates that no positive contribution can be expected from a revaluation for the fiscal year 2012, as a result of restrained increases in value from the market's development in recent years. On the other hand, no considerable depreciation is expected, meaning that the operating result should remain at around the same level.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt geht der Vorstand davon aus, dass für das Geschäftsjahr 2012, infolge der durch die Marktentwicklung der vergangenen Jahre zurückhaltenden Wertsteigerungen, kein positiver Beitrag aus einer Neubewertung zu erwarten ist. Demgegenüber werden keine erheblichen Wertminderungen erwartet, so dass sich das operative Ergebnis in etwa auf gleichem Niveau bewegen wird.

No significant effects on earnings are expected from the sales efforts (see above), as the sale value of particular properties is accounted at fair value and sales efforts are primarily liquidity-oriented.

Aus den Verkaufsbemühungen (s.o.) werden keine erheblichen Ergebnisauswirkungen erwartet, da die den Verkaufswert bestimmenden Objekte zum Zeitwert bilanziert sind und die Verkaufsbemühungen in erster Linie liquiditätsorientiert sind.

Allowing for the long-term investment strategy the necessary financing was covered by the Board of Directors in 2006, matched to maturities. The senior and junior financing concluded on the basis of Euribor were safeguarded in their entirety by interest derivatives so no risk of change to interest rate exists for present long-term capital.

Der langfristigen Investitionsstrategie Rechnung tragend, wurde durch den Vorstand die notwendige Finanzierung bereits in 2006 fristenkongruent 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.

Due to the changes in interest rates that have taken place in the meantime, swaps are negative in the interim. The changes in value have an effect on other comprehensive income, directly in equity and in the Group profit and loss account.

Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Zinsänderungen weist der SWAP in der Zwischenzeit einen negativen Wert aus. Die Wertänderungen wirken sich über das sonstige Ergebnis ("other comprehensive income") unmittelbar im Eigenkapital und



**Finanzierungs-  
struktur**  
*Financing structure*

In December 2006, Hypo Treuhand Holding AG placed bonds with a total volume of DKK 150,000,000.00 on the OMX. These securities have a residual term of 5 years and are currently fixed interest bearing at a rate of 8%. The currency risk between the euro and DKK has not been hedged by the Board of Directors, as the currency risk was considered low based on the historical margin of fluctuation between the two currencies. Intensive negotiations were carried out with the bond creditors in the reporting period. In addition to various changes in the collateral structure and other parts of the contract, it was agreed to adjust the interest rate to 12% for the remaining term (from December 2011).

The fundamental financing of the Group is comprised of three different loans:

- Senior loan, secured as first priority in the land register.
- Junior loan, registered in the land register as next priority.
- Bond financing, quoted on the OMX exchange in Copenhagen.

The adjustment of this financing structure makes up part of the restructuring efforts.

in der Gesamterfolgsrechnung der Gruppe aus.

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 5 Jahren und sind mit einem festen Zinssatz von aktuell 8% festverzinslich. Das Währungskursrisiko zwischen dem Euro und der DKK ist vom Vorstand nicht abgesichert worden, da aufgrund der historischen Schwankungsbreite des Währungspaares das Währungsrisiko als gering angesehen wurde. Im Berichtszeitraum wurden intensive Verhandlungen mit den Anleihegläubigern geführt. Neben diversen Änderungen in der Sicherheitenstruktur und sonstigen Vertragsbestandteilen wurde eine Anpassung des Zinssatzes für die verbleibende Restlaufzeit (ab Dezember 2011) von 12% vereinbart.

Die grundsätzliche Finanzierung des Konzerns besteht weiterhin aus drei verschiedenen Darlehen:

- Seniorendarlehen, welches erst-rangig im Grundbuch abgesichert ist.
- Juniorendarlehen, welche im Grundbuch im folgenden Rang eingetragen wurde.
- Bondfinanzierung, die an der Kopenhagener OMX Börse notieren.

Die Anpassung dieser Finanzierungsstruktur ist ein Teilbereich der Sanierungsbemühungen.



In December 2011, the loan agreements for both the senior and junior tranches were amended with the financing banks and were thereby aligned with the Group's financial situation. The changes particularly concerned interest and repayment modalities, which provide for a deferment of interest on the junior loan and also enable other due payments depending on the liquidity status. On the other hand, there is an amendment to the collateral structure, a reduction of the term to two years, and the sale of part of the real estate priority via the sale of subsidiaries for the sustainable improvement of liquidity.

Im Dezember 2011 wurden mit den finanzierenden Banken sowohl für die senior als auch für die junior Tranche die Darlehensvereinbarungen geändert und damit an die finanzielle Lage der Gruppe angepasst. Die Änderungen betrafen insbesondere die Zins- und Tilgungsmodalitäten, die eine Stundung der Zinsen des Junior Loan vorsehen und darüber hinaus ermöglichen, die übrigen fälligen Zahlungen in Abhängigkeit vom Liquiditätsstatus zu leisten. Demgegenüber steht eine Änderung der Sicherheitenstruktur, die Verkürzung der Laufzeit um zwei Jahre sowie der Verkauf eines Teils des Immobilienportfolios über den Verkauf von Tochtergesellschaften zur nachhaltigeren Verbesserung der Liquidität.

**Zinsentwicklung  
Development of interest rates**

The Board of Directors expects a rising overall interest rates over the medium term.

Der Vorstand rechnet mit einem mittelfristig steigenden allgemeinen Zinsniveau.

For Hypo Treuhand Holding AG, the effects of the increasing interest rate level are directly reflected in their equity by means of a re-evaluation of interest rate derivatives. The positive effect of the equity SWAP is mainly based on the depreciation of the negative interest rate swap (cash flow hedge reserve).

Die Auswirkung des steigenden Zinsniveaus spiegelt sich für die Hypo Treuhand Holding AG unmittelbar im Eigenkapital über die Neubewertung der Zinsderivate ab. Die positive Wirkung des SWAP's im Eigenkapital beruht im Wesentlichen auf der Wertminderung des negativen Zinsswaps (Cash-Flow-Hedge-Reserve).

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

The Group is comprised of the overall Hypo Treuhand Holding AG, Hypo Treuhand Deutschland GmbH, which operates as an intermediate holding company, and on the same level, German Assets GmbH & Co. KG. The actual operating business is carried out

Die Gruppe besteht 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



by the seven independent subsidiaries on the next level. Hypo Treuhand Holding AG is responsible for business policy, operational alignment and strategic control of the Group.

Geschäfte übernehmen die auf der nächsten Ebene stehenden, sieben eigenständigen Tochtergesellschaften. Die Hypo Treuhand Holding AG verantwortet die Geschäftspolitik, die operative Grundausrichtung und die strategische Steuerung der Gruppe.

This structure ensured the responsible and segmental organisation of the Group. The organisation and legal integration of the subsidiaries is ensured by a domination and profit-transfer agreement. This structure also serves to aim for tax optimisation within 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**

During the reporting period, the shareholder structure has not changed. At the end of the fiscal year, Hypo Treuhand Germany B.V. (reg. No. 243344291) held participations equal to 49.9%, Deutsche Anlagen- und Beteiligungs GmbH (HRB 20666) to 25.1% and Deutsche Treuhand Investment GmbH (HRB 22621) to 25%.

Im Berichtszeitraum hat sich die Aktionärsstruktur nicht geändert. Zum Schluss des Geschäftsjahres waren die Hypo Treuhand Germany B.V. (Reg.No. 243344291) mit 49.9% beteiligt, die Deutsche Anlagen und Beteiligungs- GmbH (HRB 20666) mit 25,1% und die Deutsche Treuhand Investment GmbH (HRB 22621) mit 25% beteiligt.

Please refer to the below Group organisational chart.

Wir verweisen auf das unten stehende Organigramm der Gruppe.

**Ergebnisabführungsvertrag**  
**Result Transfer agreement**

As from 1<sup>st</sup> December 2006, a direct control and profit transfer agreement was concluded between the five initial subsidiaries and Hypo Treuhand Deutschland GmbH as intermediate holding, as well as between the Hypo Treuhand Deutschland GmbH and Hypo Treuhand Holding AG.

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



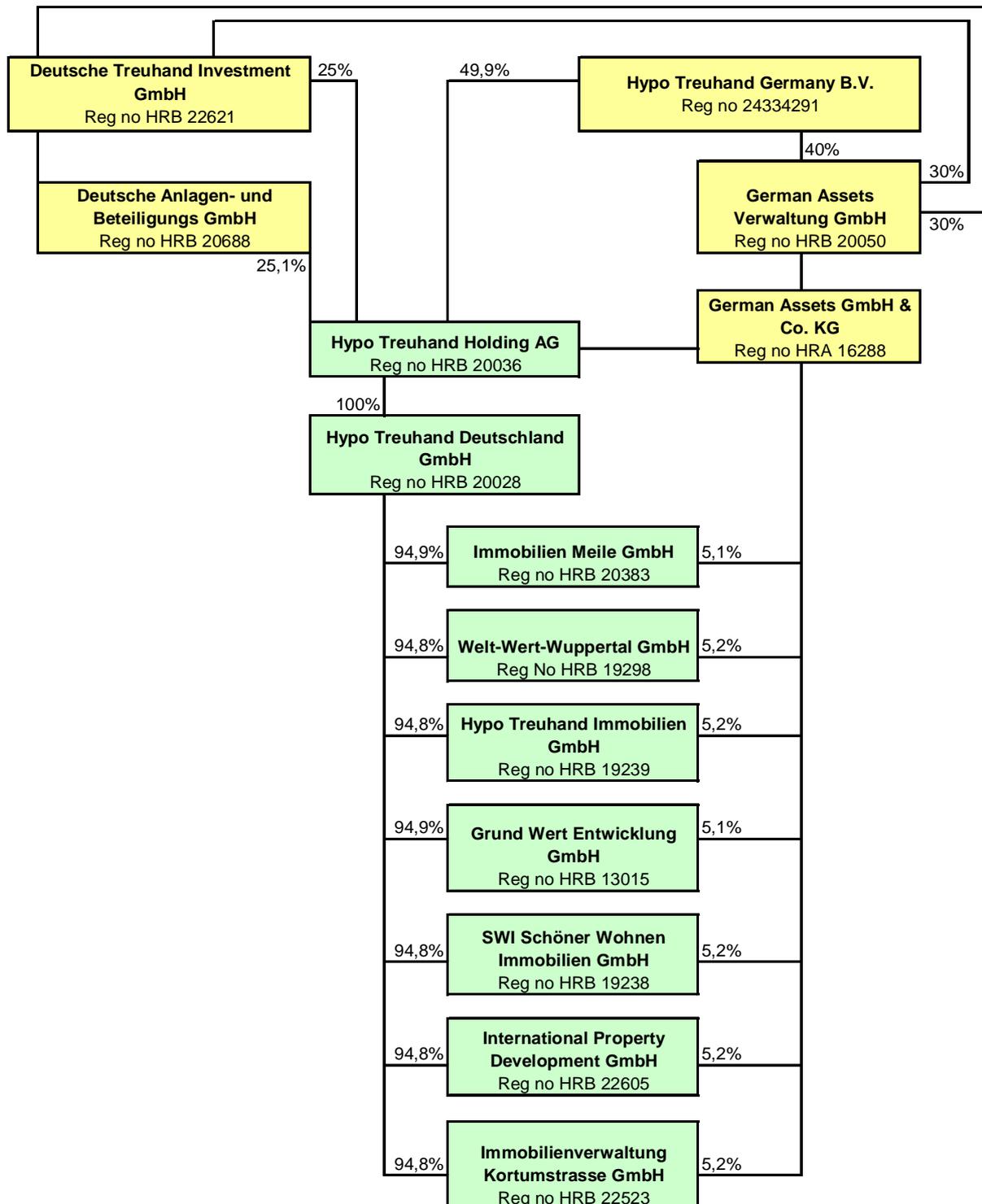
After the acquisition of the two new subsidiaries in 2009, a second direct control and profit transfer agreement as of 1<sup>st</sup> December 2010 was immediately entered into between the two new subsidiaries and Hypo Treuhand Deutschland GmbH as intermediate holding, as well as between the Hypo Treuhand Deutschland GmbH and Hypo Treuhand Holding AG.

Nach Erwerb der beiden neuen Tochtergesellschaften in 2009 wurde unmittelbar ein zweiter Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit Wirkung zum 1. Dezember 2010 zwischen den beiden neuen Tochterunternehmen und der Hypo Treuhand Deutschland GmbH als Zwischenholding und zwischen der Hypo Treuhand Deutschland GmbH und der Hypo Treuhand Holding AG geschlossen.

**Konzernstruktur**  
**Group structure**

The following group structure exists as of 31<sup>st</sup> December 2011:

Zum 31. Dezember 2011 ergibt sich folgende Konzernstruktur:





## - Consolidated Financial Statements -

- 29 -

**Portfoliostruktur**  
**Portfolio structure**

The real estate portfolio consists of 34 properties with a total area of 86,632 m<sup>2</sup>.

Das Immobilienportfolio besteht aus 34 Objekten, mit einer Gesamtfläche von 86.632 m<sup>2</sup>.

<b>Lage (Location)</b>	<b>Anzahl (Number)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Berlin	3	4.559	5,26%
Leipzig	12	18.322	21,15%
Dortmund	10	20.617	23,80%
Bochum	1	2.511	2,90%
Essen	1	780	0,90%
Lüdenscheid	2	2.833	3,27%
Köln	1	1.300	1,50%
Wuppertal	3	32.226	37,20%
Hamburg	1	3.484	4,02%
	<b>34</b>	<b>86.632</b>	<b>100,00%</b>

<b>Lage</b>	<b>Wohnen</b>	<b>Büro</b>	<b>Laden</b>	<b>Sonstige Gewerbe other</b>	<b>Gesamt Total</b>
	<i>Residential</i> m <sup>2</sup>	<i>Office</i> m <sup>3</sup>	<i>Retail</i> m <sup>4</sup>	<i>commercial</i> m <sup>5</sup>	
Berlin	3.146	485	847	81	4.559
Leipzig	10.712	6.717	514	379	18.322
Dortmund	5.262	5.981	5.801	3.573	20.617
Bochum	730	555	1.226	0	2.511
Essen	0	360	420	0	780
Köln	0	0	0	1.300	1.300
Lüdenscheid	0	1.057	1.181	595	2.833
Wuppertal	0	16.690	4.755	10.781	32.226
Hamburg	0	3.094	0	390	3.484
	<b>19.850</b>	<b>34.939</b>	<b>14.744</b>	<b>17.099</b>	<b>86.632</b>
% des Immobilienportfolios (% of the real estate portfolio)	22,91%	40,33%	17,02%	19,74%	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 fig-  
ures of profit and  
loss statement*

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse ( <i>revenues</i> )	11.150	11.732
Unrealisierte Marktwertänderungen Investment Properties vor Steuern ( <i>unrealized change in market value of investment properties before tax</i> )	-1.000	-15.240
Gesamtleistung ( <i>overall performance</i> )	10.173	-3.618
EBIT ( <i>EBIT</i> )	2.800	-14.581
Finanzergebnis ( <i>financial result</i> )	-7.229	-7.133
Konzernergebnis ( <i>group result</i> )	-3.471	-19.503

The significant increase in overall performance compared to the previous year resulted mainly from the reduction in negative unrealised changes in the market value of investment properties compared to 2010. The relatively unchanged financial costs led to a group loss of €3,471 thousand.

Die deutliche Erhöhung der Gesamtleistung gegenüber dem Vergleichszeitraum resultiert insbesondere aus der Minderung der negativen unrealisierten Marktwertänderungen der Investment Properties gegenüber 2010. Aufgrund des relativ unveränderten Finanzaufwandes entsteht ein Konzernverlust von TEUR 3.471.

**Vermögensstruktur**  
*Assets and liability  
structure*

	31.12.2011	31.12.2010
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) <i>Asset structure (long-term/short-term assets)</i>	2233%	2281%
Anlagenintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) <i>Asset intensity (long-term assets/balance sheet total)</i>	96%	96%
Bilanzsumme in Mio. EUR <i>balance sheet total in m EUR</i>	139	140
Kurzfristiges Vermögen in Mio. EUR <i>Short-term assets in m EUR</i>	6	6
Langfristiges Vermögen in Mio. EUR <i>Long-term assets in m EUR</i>	134	134
Eigenkapital in Mio. EUR <i>Equity in m EUR</i>	-19	-13
Eigenkapitalquote <i>Equity rate</i>	-13%	-9%



The balance sheet total remains almost the same at €139 million. Long-term assets reduced from €130 million by €1 million to €29 million due to the revaluation of real estate.

Die Bilanzsumme bleibt bei Mio. EUR 139 nahezu konstant. Das langfristige Vermögen hat sich aufgrund der Neubewertung der Immobilien von Mio. EUR 130 um Mio. EUR 1 auf Mio. EUR 129 vermindert.

Equity reduced by €6 million during the reporting period, as the reduction in interest derivatives failed to overcompensate for the negative overall result.

Das Eigenkapital hat sich im Berichtszeitraum um Mio. EUR 6 reduziert, da die Minderung des Zinsderivates das negative Gesamtergebnis nicht überkompensiert hat.

### Kapitalstruktur Capital structure

	31.12.2011	31.12.2010
Verschuldung gegenüber Kreditinstituten in Mio. EUR <i>Liabilities due to banks in m EUR</i>	106	106
Anleihen in Mio. EUR <i>Bonds in m EUR</i>	24	20
Verschuldungsgrad gegenüber Kreditinstituten <i>Debt ratio due to banks</i>	67%	66%
Eigenkapital in Mio. EUR <i>Equity in m EUR</i>	-18	-13
Eigenkapitalquote <i>Equity rate</i>	-13%	-9%

### Cash Flow Cash flow

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis <i>Group result</i>	-3.471	-19.502
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit <i>Cash flow from operating activity</i>	1.050	-858
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit <i>Cash flow from investments</i>	0	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit <i>Cash flow from financing activities</i>	-666	-1.228
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Jahresende <i>Cash and cash equivalents at the end of the year</i>	1.991	1.607

Due to the annual deficit and the changes in financial derivatives,

Die Eigenkapitalstruktur hat sich im Wesentlichen durch das Jah-



the equity structure has changed, as well.

The depreciations of the real estate portfolio contained in the annual results, however, do not have an effect on liquidity.

The funds operating outflow that occurred during the reporting period was mainly due to rehabilitation expenditures that had become necessary.

The fiscal year for the seven subsidiaries and Hypo Treuhand Deutschland GmbH as intermediate holding ends on the 30<sup>th</sup> November 2011. 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.

In the current reporting period, in December 2011, 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.

Nevertheless, the effects of the loan agreements amended on 22nd December 2011 were con-

resdefizit und die Veränderung der Finanzderivate verändert.

Die im Jahresergebnis enthaltene Abschreibung auf den Immobilienbestand wird jedoch nicht liquiditätswirksam.

Die im Berichtszeitraum eingetretenen operativen Mittelabflüsse resultierten im Wesentlichen aus notwendig gewordenen Sanierungsaufwendungen und Beratungskosten für die Sanierung.

Die Geschäftsjahre der sieben Tochtergesellschaften und der Hypo Treuhand Deutschland GmbH als Zwischenholding enden zum 30. November 2011. 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.

Im aktuellen Berichtszeitraum sind im Dezember 2011 keine Geschäftsvorfälle im Sinne von IAS 27 angefallen, die wesentlich für das wirtschaftliche Gesamtbild des Konzerns sind; insoweit waren partielle Zwischenabschlüsse nicht erforderlich.

Gleichwohl wurden die Auswirkungen der am 22. Dezember 2011 geänderten Darlehensver-

**Besonderheiten der Rechnungslegung**  
*Special features of accounting*



**Risikofaktoren**  
**Risk factors**

sidered in the calculation of residual terms.

In coordination with the supervisory board, the board of directors defines the business goals and the capital resources of Hypo Treuhand Group, aiming at reaching an adequate yield/risk ratio. The supervisory board regularly monitors the risk profile and the clustering of potential risks within the companies.

Due to the current liquidity situation, the risk ratio changed adversely. The main current risk for the Group concerns the guarantee of liquidity and the associated dependence on the goodwill of the financing banks. Changes could take place here over which the management have no control.

The Board of Directors has actively confronted the risk of illiquidity. As part of this, two distinguished restructuring experts were included in the restructuring process as early as 2010. In the reporting year, the Group's legal and consulting costs amounted to €1,794 thousand (previous year: €124 thousand). In addition, cash flow is strictly monitored on a monthly basis alongside other available liquidity analyses.

The underlying belief implemented in light of positive macroeconomic developments is conditional on the swift resolution of the southern European sovereign debt crisis. The risk associated

träge bei der Bemessung der Restlaufzeiten berücksichtigt.

Der Vorstand legt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat 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 und die Clusterung etwaiger Risiken in den Gesellschaften.

Aufgrund der aktuellen Liquiditätssituation hat sich die Risikorelation negativ verändert. Das aktuelle Hauptrisiko des Unternehmensverbundes liegt in der Sicherstellung der Liquidität und der damit verbundenen Abhängigkeit von dem Wohlwollen der finanzierenden Banken. Hier könnten sich Veränderungen ergeben, auf welche die Geschäftsleitung keinen Einfluss hat.

Dem Risiko der Illiquidität ist der Vorstand aktiv entgegengetreten. So wurden bereits in 2010 zwei ausgewiesene Sanierungsexperten in den Restrukturierungsprozess einbezogen. Im Berichtsjahr sind der Gruppe hieraus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.794 entstanden (Vorjahr TEUR 124). Darüber hinaus wird der Cash Flow unter anderem anhand monatlicher Liquiditätsanalysen streng überwacht.

Die ausgeführte Grundüberzeugung hinsichtlich der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung steht unter der Einschränkung, dass die Staatsschuldenkrise in Südeuropa kurzfristig ge-



with this cannot currently be estimated. Nevertheless, it also provides the opportunity for real estate to return stronger than ever as key investment property for private and professional investors. This is expected to have a positive long-term effect on the valuation.

Demand for property should continue to develop positively in the top cities. Rent and purchase prices should not experience any significant setbacks.

Supply of properties in good locations remains manageable. Due to the financial situation, the company is not currently appearing actively in the market as a prospective buyer.

The current business policy takes into account the amended general conditions and the strengthened risk situation. In the reporting period, the primary focus is on the restructuring and development of the current portfolio. It will also require further efforts in the coming years, particularly to maintain the necessary compliant liquidity.

The respectively changing market conditions have also an impact on the risk profile of the group. Through the risk management, the board of directors tries to identify opportunities and risks at an early stage and evaluate the long-term continuity and intensity of trends.

löst wird. Das hiermit verbundene Risiko kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Gleichwohl ist damit auch die Chance verbunden, dass die Immobilie als Anlageobjekt privater und professioneller Investoren noch stärker als bisher in den Vordergrund rückt. Wodurch langfristig ein positiver Effekt auf die Bewertung erwartet wird.

In den Top Städten dürfte sich die Nachfrage nach Objekten weiterhin positiv entwickeln. Das Miet- und Kaufniveau dürfte keine größeren Rückschläge aufweisen.

Die Angebotssituation für Objekte in guten Lagen bleibt überschaubar. Aufgrund der finanziellen Situation tritt die Gesellschaft derzeit nicht aktiv als Kaufinteressent am Markt in Erscheinung.

Die laufende Geschäftspolitik trägt den geänderten Rahmenbedingungen und der verstärkten Risikosituation Rechnung. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Berichtszeitraum entfällt auf die Sanierung und Entwicklung des laufenden Bestandes. Es bedarf auch in den Folgejahren weitergehender Anstrengungen um insbesondere die notwendige Liquidität fristenkonform bereitzuhalten.

Die sich jeweils verändernden Marktumstände 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.



**Allgemeine  
Marktrisiken  
General market risks**

The following risk evaluations have been carried out with great care; however, this does not mean that they are intended to be exhaustive.

The potential risk factors have been subdivided into risk types and their order does not establish any hierarchy regarding the different risk elements.

The business environment is often determined by unfluencable and unpredictable economic and politic framework conditions. A further negative development of the sovereign debt and Euro crisis could have a sustained negative influence on the overall conditions.

Economic development in Germany is fundamentally considered favourable. The real estate market will also profit from this.

If the looming recovery should turn out to be only temporary and if another economic downturn should occur or if the current recovery should only be on an interim basis, it cannot be excluded that this will have a negative effect on the net assets, the financial status and the earnings situation of the group.

The overall risk has already been taken into account by way of valuation adjustments and depreciation.

**Betriebsrisiko  
Operating risk**

The significant sources of risk were the risk of rental losses, risk of changes in value with real es-

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

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

Das Geschäftsumfeld wird häufig durch nicht beeinflussbare und vorhersehbare wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen bestimmt. Eine weitere negative Entwicklung der Staatsschulden und EURO Krise kann die Rahmenbedingungen nachhaltig negativ beeinflussen.

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland wird grundsätzlich positiv beurteilt. Hiervon wird auch der Immobilienmarkt profitieren.

Sollte sich die andeutende Erholung nur als vorübergehend erweisen und sich ein Konjunkturabschwung erneut einstellen oder es sich bei der aktuellen Erholung nur um eine Zwischenerholung handeln, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns künftig auswirkt.

Dem allgemeinen Risiko wurde bereits durch Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.

Die wesentlichen Risikoquellen stellen Mietausfallrisiken, Wertänderungsrisiko bei den Immobi-



tate properties, financing risks, interest change risks and unforeseeable maintenance expenses.

In the reporting period, the planned budgeted rental income was also mostly collected.

The tenant's payment record correlates with the overall trend and requires major efforts to keep receivables low. The need for value adjustments remains at a similar level to the previous year.

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.

It is especially relevant for the group to reduce the vacancy rate and to ensure that existing tenants renew possibly expiring contracts.

The development of property in Hamburg is of particular relevance here, as all four properties are currently vacant.

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.

lienbeständen, Finanzierungsrisiken, Zinsänderungsrisiken und unvorhersehbarer Erhaltungsaufwand dar.

Im Berichtszeitraum wurden die geplanten Soll-Mieteinnahmen überwiegend auch vereinnahmt.

Die Zahlungsmoral der Mieter entspricht dem allgemeinen Trend und es bedarf großer Anstrengungen die Forderungsbestände gering zu halten. Der Wertberichtigungsbedarf bleibt in etwa auf Vorjahresniveau.

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.

Es ist für den Konzern von besonderer Relevanz, die Leerstandsquote zu reduzieren und Sicherzustellen, dass die vorhandenen Mieter etwaige auslaufende Verträge verlängern.

Hier ist insbesondere die Entwicklung der Liegenschaft in Hamburg von besonderer Relevanz, da hier ein Leerstand aller vier Objekte vorliegt.

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 in dem Budget



**Branchenrisiken**  
**Sector risk**

Although the overall development of real estate prices in good locations is generally following a positive trend, the value of a property must be impaired due to the current rental agreements.

The impairment amounts to €1,000,000. This reduction affects net income but not liquidity. It also serves as a risk adjustment for the changing market environment.

Thus, the overall performance for the fiscal year 2012 will have to be generated mainly via the operating rental proceeds.

**Mietertragsrisiko**  
**Risk of rental income**

The level of future rents realisable could develop negatively as a result of upcoming rent extension negotiations and terminations, and the associated scheduled or unscheduled successive tenancy.

As mentioned several times before, a reduction of the vacancy rate is especially relevant for 2012.

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 in-

vorgesehen waren.

Obwohl die allgemeine Preisentwicklung von Immobilien in guten Lagen insgesamt einen positiven Trend aufweist, musste eine Liegenschaft aufgrund der aktuellen Mietverhältnisse wertberichtigt werden.

Die Wertberichtigung beläuft sich auf EURO 1.000.000. Diese Minderung ist erfolgswirksam, aber liquiditätsneutral. Sie dient auch der Risikoanpassung an das geänderte Marktumfeld.

Die Gesamtleistung des Geschäftsjahres 2012 wird somit überwiegend aus den operativen Vermietungserlösen generiert werden müssen.

Das künftig realisierbare Mietpreisniveau kann sich aufgrund anstehender Mietverlängerungsverhandlungen bzw. Kündigungen und der damit verbundenen planmäßigen oder außerplanmäßigen Anschlussvermietung negativ entwickeln.

Wie bereits ausgeführt, ist die Reduzierung der Leerstandsquote von besonderer Relevanz für das Jahr 2012.

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



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

dexing 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.

Non-Group target figures have been calculated for planned and necessary maintenance and restructuring work, divided by property and priority of future needs. The management presently assume that these underlying target figures are only necessary for regular maintenance measures for the major part of the real estate to maintain its current standard. Apart from that, there is only an increased need for modernisation for Immobilienmeile GmbH's properties in Wuppertal and some properties in Leipzig.

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.

Here, there is a basic conflict of interests with the narrow liquidity budget. The Board of Directors expects to be able to solve this conflict together with the financing banks.

**Betriebskostenrisiko  
*Risk of operating  
costs***

The operating costs are charged to the individual tenants by means of allocation. Despite the consistent monitoring and con-

nur zulässig, wenn eine entsprechende Indexierung im jeweiligen Mietvertrag vorgenommen wurde. Automatismus gibt es deshalb im deutschen Miet- und Pachtrecht ohne Indexierungsklausel nicht.

Für die geplanten und notwendigen Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten wurden konzernextern Planzahlen ermittelt, die getrennt nach Objekten und Priorität den künftigen Bedarf festlegen. Diese Planzahlen zugrunde legend, 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. Hiervon abweichend besteht nur für die Objekte der Immobilienmeile GmbH in Wuppertal und einiger Objekten in Leipzig erhöhter Modernisierungsbedarf.

Sollten hingegen weitergehende und außerplanmäßige Neuvermietungen aufgrund eines unvorhersehbaren Mieterwechsels oder größere Reparaturaufwendungen erforderlich werden, so könnte das hierfür vorgesehene Planbudget deutlich überschritten werden.

Hier besteht ein grundsätzlicher Zielkonflikt mit dem engen Liquiditätsbudget. Diesen Konflikt erwartet der Vorstand gemeinsam mit den finanzierenden Banken lösen zu können.

Die Betriebskosten werden durch Umlagen an die jeweiligen Mieter weiterbelastet. Trotz der ständigen Überwachung und Kontrolle



trolling 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 the operating costs to the tenants.

der Betriebskostenerfassung bergen diese, wenn auch in geringem Umfang, ein latentes Risiko fehlender Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenbestandteile auf die Mieter.

**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.

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.

With the indirect transfer of properties 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 to €80,000.

Bei der mittelbaren Übernahme der Objekte 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

**Strategische Risiken**  
*Strategic risks*

A strategic risk is the risk of unexpected disadvantageous changes to company value, which can result from poor management decisions or wider-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.

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.

The projected value of the existing real estate property is calcu-

Der künftige Wert des vorhandenen Immobilienbestandes wird



lated on the basis of the current rental income of the properties, core economic development and certain capitalisation factors.

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.

In the period under report, there have been new deviations from the budget which are to a large extent to be attributed to the rental losses, the depreciations on claims, the execution of recapitalization measurements required as well as the increasing vacancy rate.

The executive management is continuously adjusting the liquidity plan and the liquidity status to

auf der Grundlage der laufenden Mieteinnahmen der Häuser, der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie bestimmter Kapitalisierungsfaktoren ermittelt.

Die Anforderungen künftiger Investoren an ein Immobilienportfolio ist abhängig von der allgemeinen Entwicklung des Zinsniveaus, der Inflation, der aktuellen 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 können.

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 resultierte im Wesentlichen aus Mietausfällen, Forderungsabschreibungen, der Durchführung notwendiger Sanierungsmaßnahmen und der erhöhten Leerstandsquote.

Die Geschäftsleitung passt laufend den Liquiditätsplan und Liquiditätsstatus an die aktuelle

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



the current development. It is the stipulated target, to improve the short-term liquidity situation together with external recapitalization experts and to ensure the long-term solvency. At the same time, the profitability is to be improved on a long-term basis by means of a reduction of costs.

The short-term liquidity situation is currently not rated as satisfactory.

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<sup>th</sup> November 2016 on the basis of earnings from sales or refinancing allowances.

With the agreements dated 22nd December 2011, the senior and junior loans were concluded anew, taking into account current business development. In light of these agreements, the discussions on the adjustment of the senior and junior loan contracts to fit the current liquidity situation of the Group, which had developed positively in the interim, were concluded and new framework agreements were reached with regard to the senior and junior loans.

In this context, we regard it as particularly positive that the banks have given a clear signal

Entwicklung an. Es ist ausdrückliche Zielvorgabe gemeinsam mit den externen Sanierungsexperten die kurzfristige Liquiditätssituation zu verbessern und die langfristige Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. Gleichzeitig soll über Kostenreduzierung die Ertragskraft langfristig verbessert werden.

Die kurzfristige Liquiditätssituation wird aktuell nicht als zufriedenstellend eingestuft.

Voraussetzung für die Einlösung der Rückzahlungsverpflichtungen aus den Bonds und den Junior und Senior Loans ist es, dass es der Geschäftsleitung gelingt, zum 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.

Mit der Vereinbarungen vom 22. Dezember 2011 konnten die Senior- und Junior-Darlehen unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftsentwicklung neu abgeschlossen werden. Mit diesen Vereinbarungen konnten die unterjährigen positiv entwickelnden Gespräche über die Anpassung der Darlehensverträge Senior- und Junior-Loan an die aktuelle Liquiditätssituation der Gruppe, zum Abschluss gebracht und neue Rahmenvereinbarungen hinsichtlich der Senior- und Junior loans getroffen werden.

Besonders positiv sehen wir in diesem Zusammenhang, dass durch die Banken deutlich er-



of supporting the Group now and in future in a persistently volatile market for valuation; a market whose participants – even in the Commercial segment – have to cope with the consequences of strained liquidity of various sectors in their cash and cash equivalents.

From this point of view, the recently concluded senior and junior loan agreements should be regarded as giving the Group the necessary space for action on risk management.

The agreements have had a relaxing effect on the liquidity situation, partly linked with changes in the strategic alignment of the Group due to stipulated conditions.

The agreements dated 22<sup>nd</sup> December 2011 provide for a term reduction for both loans by two years, to 2014.

The lenders of the junior loan principally receive regular redemption payments. However, the borrowers are in particular not required to fulfil this obligation if the liquidity situation does not reasonably allow for repayments.

The interest obligation arising from the junior loans remains unchanged (EURIBOR plus 2% margin p.a.). The annual interest, with the exception of the margin, is capitalised and is due for payment at the end of the term. The junior lenders are only entitled to

brachte Signal, die Gruppe in einem hinsichtlich der Bewertung anhaltend volatilen Markt, dessen Teilnehmer - gerade im Gewerbesegment - die Folgen angespannter Liquidität verschiedener Branchen in ihrem Finanzmittelbestand zu bewältigen haben, aktuell und zukünftig zu unterstützen.

Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die neu getroffenen Senior- und Junior-Loan-Verträge zu betrachten, die dem Konzern den zur Risikobewältigung benötigten Handlungsraum geben.

Aus den Vereinbarungen ergeben sich entspannende Effekte auf die Liquiditätssituation, die teilweise, aufgrund gestellter Bedingungen, mit Veränderungen in der strategischen Ausrichtung der Gruppe verknüpft sind.

Die Vereinbarungen vom 22. Dezember 2011 sehen für beide Darlehen eine Laufzeitverkürzung um zwei Jahre und damit auf 2014 vor.

Die Darlehensgeber des Junior-Loans erhalten grundsätzlich reguläre Tilgungsleistungen. Die Darlehensnehmer sind hierzu insbesondere jedoch nicht verpflichtet, wenn die Liquiditätsslage Tilgungsleistungen vernünftigerweise nicht zulässt.

Die Höhe der Zinsverpflichtung aus dem Junior-Loans bleibt unverändert (EURIBOR zuzüglich 2% Marge p.a.) Der jährliche Zins wird mit Ausnahme der Marge kapitalisiert und am Ende der Laufzeit zur Zahlung fällig. Ein Anspruch der Junior Lender auf



the interest payments, as long as the servicing of the senior loan has been carried out in an orderly fashion.

Furthermore, the junior lenders receive an annual fee of 0.08% of the loan amount, as well as a restructuring fee of €50,000.

The senior loan repayment and interest obligations are unchanged from the original agreement. As and when the current liquidity situation necessitates it, the lenders can suspend the interest payments for February, May and August 2012.

The fee payable to the senior lenders amounts to 0.08% of the loan amount. They also receive a restructuring fee of €250,000.

Furthermore it was agreed that the senior lenders receive a special repayment of at least €5 million on 30th June 2012 from the disposal of shares in the Hypo Treuhand Immobilien GmbH subsidiary, as well as a special repayment of at least €16 million on 31st December 2012 from the disposal of shares in Schöner Wohnen Immobilien GmbH.

The lenders of the junior and senior loans are entitled to procure immediate repayment for the existing loan agreements should the borrowers enter into a default situation. In particular, the failure to service the loan at the due date and the inadequate forwarding of reporting documents are

Ausbezahlung der Zinsen besteht nur, sofern der für das Senior Loan zu leistende Kapitaldienst ordnungsgemäß erbracht wurde.

Darüber hinaus erhalten die Junior Lender eine jährliche Fee in Höhe von 0,08% der Darlehenssumme sowie ein Restructuring Fee in Höhe von TEUR 50.

Die Tilgungs- und Zinsverpflichtungen aus dem Senior-Loan sind gegenüber der ursprünglichen Vereinbarung unverändert. Sofern und solange es die aktuelle Liquiditätssituation erfordert können die Darlehensnehmer die Zinszahlungen Februar, Mai und August 2012 aussetzen.

Das an die Senior Lender p.a. zu entrichtende Fee beträgt 0,08% der Darlehenssumme. Darüber hinaus erhalten sie ein Restructuring Fee in Höhe von TEUR 250.

Desweiteren wurde vereinbart, dass die Senior Lender zum 30. Juni 2012 eine Sondertilgung in Höhe von mindestens 5 Mio. EUR aus der Veräußerung der Anteile an der Tochter Hypo Treuhand Immobilien GmbH sowie zum 31. Dezember 2012 eine Sondertilgung in Höhe von mindestens 16 Mio. EUR aus der Veräußerung der Anteile an der Schöner Wohnen Immobilien GmbH erhalten.

Die Darlehensgeber des Junior und Senior Loans sind berechtigt die bestehenden Darlehensvereinbarungen zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen, sofern sich die Darlehensnehmer in einer "Defaultsituation" befinden. Als Event of Default gelten ins-



considered events of default.

besondere die nicht fristgerechte Leistung des Kapitaldienstes sowie die unzureichende Übermittlung von Reporting Dokumenten.

The collateral provided to the lenders continues to exist. The collateral originally provided for the benefit of bondholders was released as part of the new agreements. Senior and junior lenders also receive a right of lien on the shares of Hypo Treuhand Holding AG.

Die den Darlehensgebern gewährten Sicherheiten bestehen weiterhin fort. Die ursprünglich zugunsten der Anleihegläubiger bestellten Sicherheiten sind im Rahmen der Neuvereinbarungen aufgehoben worden. Senior und Junior Lender erhalten zusätzlich ein Pfandrecht an den Aktien der Hypo Treuhand Holding AG.

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

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.

Due to the shortening of the loan terms to two years, the cover between swaps and loans is incongruent.

Aufgrund der Verkürzung der Restlaufzeiten der Darlehen um zwei Jahre steht eine inkongruente Deckung zwischen SWAP und Darlehen.

**Währungsrisiko  
Currency risk**

The group has issued 150 million DDK in bonds. The repayment duties resulting from this are not tied to foreign currency. During the reporting period the pair of currencies has slight risen to the disadvantage of the euro.

Der Konzern hat Anleihen über 150 Mio. dänische Kronen ausgegeben. Die hieraus entstehende Rückzahlungsverpflichtung ist nicht währungsgesichert. Im Berichtszeitraum hat sich das Währungspaar leicht zuungunsten des Euros erhöht.

**Politische und steuerliche Risiken  
Political and fiscal risks**

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.

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.

For companies with this structure

Für Gesellschaften dieser Struk-



the fiscal risks exist generally in that the seven 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 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

tur besteht grundsätzlich das steuerrechtliche Risiko, dass die sieben 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 zu einer 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 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 Rah-



conditions in future and develop and implement adequate solutions.

An annual internal audit was carried out by the financial administration during the reporting period. The audit is not yet complete. With reference to § 4h EStG together with § 8 KStG [German Corporation Tax Act], interest expenses as part of the so-called interest barrier are not always deductible as operating expenses. Although this legal opinion has not yet been sufficiently justified by the financial administration and the Board of Directors does not agree with this legal opinion, significant long-term financial risks could arise from it. If interest expenses are not deductible as operating expenses, taxable profits rise or the loss carried forward is reduced. For only the year relevant to the internal audit, there was an expected earnings-related reduction in interest expenses of c. €3.5 million.

**Erwartete Ertragslage**  
***Expected profit situation***

At the moment, the board of directors is not able to make a final projection as to how the overall economic conditions will develop in the future. The emerging positive trend could be disturbed by the Euro crisis.

In addition, it is only foreseeable to a limited extent whether and when vacancies will arise through termination and when short-term new rentals will be required.

menbedingungen intensiv verfolgen und adäquate Lösungen erarbeiten und umsetzen.

Im Berichtszeitraum fand eine einjährige Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung statt. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Unter Berufung auf § 4h EStG in Verbindung mit § 8 KStG sollen die Zinsaufwendungen im Rahmen der sog. Zins-schranke teilweise nicht als Betriebsausgaben abzugsfähig sein. Obwohl diese Rechtsauffassung von der Seite der Finanzverwaltung bis dato nicht hinreichend begründet wurde und der Vorstand diese Rechtsauffassung nicht teilt, könnten sich hieraus langfristig erhebliche finanzielle Risiken ergeben. Sollten die Zinsaufwendungen nicht als Betriebsausgabe abzugsfähig werden, so erhöht sich der steuerpflichtige Gewinn oder der Verlustvortrag wird reduziert. Allein für das betriebsprüfungsrelevante Jahr ergab sich eine ertragsrelevante Aufwandskürzung der Zinsen von voraussichtlich ca. EUR Mio 3,5.

Die Geschäftsleitung vermag im Augenblick nicht abschließend abzusehen, wie sich die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen künftig entwickeln. Der sich abzeichnende positive Trend könnte durch die EURO-Krise gestört werden.

Es ist darüber hinaus nur bedingt absehbar, ob und wann Leerstände durch Kündigung entstehen und wann eine kurzfristige Neuvermietungen erforderlich wird.



If the executive management failed to improve the vacancy rate and to substantially increase the liquidity situation, it might have to renounce from its strategy of a long-term optimization and, if required, offer individual objects for sale.

Through the factor relation, the yield expectation of future investors has a specific effect on the prospective group result. Whereas yield expectations are increasing, the realisable purchase prices are declining, which can cause, in the future and with respect to accounting pursuant to IAS 40, not only a need for appreciation in the event of a positive development, but also a need for devaluation in the event of a negative development.

The structure and the development of the equity capital is also determined by the future interest rate development. If the interest rate will continue to rise, as expected, this will have a favourable effect via the evaluation of the interest rate swap 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

Sollte sich die Leerstandsquote nicht verbessern lassen und die Liquiditätssituation nicht nachhaltig gesteigert werden, müsste die Geschäftsleitung ggf. von der strategischen Ausrichtung der langfristigen Optimierung abweichen und ggf. einzelne Objekte zum Verkauf stellen.

Die Renditeerwartung künftiger Investoren hat über die Faktorrelation konkrete Auswirkung auf das künftige Konzernergebnis. Bei steigenden Renditeanforderungen sinken die erzielbaren Kaufpreise, die über der Bilanzierung nach IAS 40 künftig neben Höherbewertungsbedarf bei positiver Entwicklung auch Abwertungsbedarf bei negativer Entwicklung auslösen kann.

Die Struktur und Entwicklung des Eigenkapitals wird auch von der künftigen Zinsentwicklung determiniert. Sollte das Zinsniveau wie erwartet künftig weiterhin steigen, wirkt sich dies über die Bewertung des Zinsswaps positiv 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



and negative influence on the business development.

negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag /  
Events after the balance sheet date**

There were no significant events after the end of the fiscal year.

Bedeutende Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

Dortmund, 29. März 2012  
Der Vorstand

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)****Consolidated profit and loss statement (IFRS)****1. Januar - 31. Dezember 2011 (1<sup>st</sup> January – 31<sup>st</sup> December 2011)**

<b>Hypo Treuhand Holding AG</b>	Anm. Comm	2011	2010
		EUR	EUR
Umsatzerlöse ( <i>Revenues</i> )	6.1.	11.150.440	11.732.153
Unrealisierte Marktwertänderungen Investment Properties ( <i>Unrealized change in market value investment properties</i> )	6.2.	-1.000.000	-15.240.000
Bestandsveränderung unfertige Leistungen ( <i>Increase/decrease in un-finished services</i> )	6.3.	22.571	-110.718
<b>Gesamtleistung (overall performance)</b>		<b>10.173.011</b>	<b>-3.618.565</b>
Sonstige betriebliche Erträge ( <i>Other operating Income</i> )	6.4.	223.070	159.786
Bezogene Leistungen ( <i>Services received</i> )	6.5.	-3.979.064	-3.483.401
Personalaufwand ( <i>Personnel expenses</i> )	6.6.	-191.854	-87.476
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Einrichtungen ( <i>Depreciation on intangible assets and equipment</i> )	6.7.	-113.309	-5.914.838
Sonstige betriebliche Aufwendungen ( <i>Other operational expenditure</i> )	6.8.	-3.312.084	-1.637.049
<b>Ergebnis vor Finanzposten und Steuern (Earnings before financial items and taxes)</b>		<b>2.799.770</b>	<b>-14.581.543</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ( <i>Other interest and similar earnings</i> )	6.9.	5.680	6.656
Zinsaufwendungen ( <i>Interest expenditure</i> )	6.9.	-7.234.379	-7.140.152
<b>Finanzergebnis (Financial result)</b>		<b>-7.228.699</b>	<b>-7.133.496</b>
Zinsabschlagsteuer ( <i>withholding tax on specific interest income</i> )		-959	-575
Latente Steuern ( <i>Deferred taxes</i> )	6.10.	958.970	2.212.095
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Taxes on income)</b>		<b>958.011</b>	<b>2.211.520</b>
<b>Periodenergebnis (Earnings for period)</b>		<b>-3.470.918</b>	<b>-19.503.519</b>
Davon entfallen auf: ( <i>Thereof attributed to:</i> )			
Eigenkapitalgeber der Hypo Treuhand Holding AG <b>(Konzernergebnis)</b> ( <i>Equity provider of Hypo Treuhand Holding AG (consolidated earnings)</i> )		<b>-3.470.172</b>	<b>-19.502.770</b>
Anteile in Fremdbesitz ( <i>Shares held by third parties</i> )	6.11.	-746	-749
<b>Gesamtergebnis (Total earnings)</b>		<b>-3.470.918</b>	<b>-19.503.519</b>
<b>Ergebnis je Aktie (Earnings per share)</b>	6.12.	<b>-69,40</b>	<b>-390,06</b>



**Konzern-Gesamtergebnisrechnung zum 31. Dezember 2011  
(IFRS)  
(Consolidated Statement of Financial Performance as of 31<sup>st</sup> December 2011 (IFRS))**

**Hypo Treuhand Holding AG**

	2011 EUR	2010 EUR
<b>Periodenergebnis (erfolgswirksam) (comprehensive income)</b>	<b>-3.470.918</b>	<b>-19.502.770</b>
Cash-Flow-Hedge	-3.451.111	-2.056.599
Latente Steuern auf erfolgsneutrales Ergebnis (deferred taxes of comprehensive income)	1.016.870	605.977
<b>Erfolgsneutrales Periodenergebnis (other comprehensive income)</b>	<b>-2.434.241</b>	<b>-1.450.622</b>
<b>Gesamtergebnis (total comprehensive income)</b>	<b>-5.905.159</b>	<b>-20.953.392</b>
Davon entfallen auf: (Thereof attributed to:)		
Anteile in Fremdbesitz (Shares held by third parties)	-746	-749
Eigenkapitalgeber Hypo Treuhand Holding AG (erfolgswirksames und erfolgsneutrales Periodenergebnis) (Equity provider of Hypo Treuhand Holding AG (total comprehensive income)	<b>-5.904.413</b>	<b>-20.952.643</b>

**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011 (IFRS)**  
**(Consolidated balance sheet as of 31<sup>st</sup> December 2011 (IFRS))****Hypo Treuhand Holding AG**

	Com m.	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
<b>Aktiva</b> <b>(Assets)</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b> <b>(Non-current assets)</b>			
Immaterielle Vermögenswerte <i>(Intangible assets)</i>	7.1.	1	1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <i>(Investment property)</i>	7.2.	129.400.000	130.400.000
Sachanlagen <i>(Tangible assets)</i>	7.3.	232.872	346.181
Langfristige Finanzanlagen <i>(Non-current financial assets)</i>	7.4.	83.561	83.004
Langfristige sonstige Vermögenswerte <i>(Other non-current assets)</i>	7.5.	734.715	881.658
Aktive latente Steuern <i>(deferred taxes)</i>	7.6.	3.325.329	2.308.459
		<b>133.776.478</b>	<b>134.019.303</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b> <b>(Current assets)</b>			
Vorräte <i>(inventories)</i>	7.7.	2.473.646	2.451.075
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>(Trade receivables)</i>	7.8.	566.827	638.867
Kurzfristige sonstige Vermögenswerte <i>(Other current assets)</i>	7.9.	601.738	1.160.460
Liquide Mittel <i>(Cash position)</i>	7.10.	1.991.233	1.623.883
		<b>5.633.444</b>	<b>5.874.285</b>
<b>Summe Aktiva</b> <b>(Sum assets)</b>		<b>139.409.922</b>	<b>139.893.588</b>



## - Consolidated Financial Statements -

- 52 -

	Anm. Com m.	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
<b>Passiva (Liabilities)</b>			
<b>Eigenkapital der Aktionäre (shareholders equity)</b>			
Gezeichnetes Kapital (Subscribed capital)	7.11.	50.000	50.000
Kapitalrücklage (Capital provision)	7.11.	6.950.000	6.950.000
Gewinnrücklage (retained earnings)			
Ergebnisvortrag (cumulativ results prior periods brought forward)		-14.134.185	5.368.585
Periodenergebnis (Comprehensive Income)		-3.470.171	-19.502.770
		-17.604.356	-14.134.185
Cash Flow Hedge Reserve (Ergebnisvortrag) (other comprehensive income; cumulativ results prior periods brought forward)		-5.526.121	-4.075.499
Cash Flow Hedge Reserve (other comprehensive income)		-2.434.241	-1.450.622
Erfolgsneutrales Ergebnis (other comprehensiv income)		-7.960.362	-5.526.121
		<b>-18.564.718</b>	<b>-12.660.306</b>
Anteile in Fremdbesitz (Shares held by third parties)		-16.941	-16.195
<b>Summe Eigenkapital (sum equity)</b>		<b>-18.581.659</b>	<b>-12.676.501</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten (Non-current liabilities)</b>			
Anleihen (Bonds)	7.12.	20.177.020	20.130.000
Langfristige sonstige Finanzverbindlichkeiten (Other non-current financial liabilities)	7.13.	105.067.342	104.220.000
Latente Steuern (deferred taxes)	7.14.	4.662.755	5.621.726
Restkaufpreisverbindlichkeit Altgesellschafter (share purchase agreement)	8.6.	5.335.975	5.309.577
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten (Other non-current liabilities)	7.15.	355.472	376.090
Derivative Finanzinstrumente (Derivate financial instrument)	7.16.	11.285.692	7.834.580
		<b>146.884.256</b>	<b>143.491.973</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten (Current liabilities)</b>			
Kurzfristige Rückstellungen (Current provisions)	7.17.	618.589	295.616
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Current financial liabilities)	7.18.	6.585.200	5.274.688
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Other current financial liabilities)	7.19.	19	16.571
Nebenkostenvorauszahlungen (Prepayments of ancilliary costs)	7.20.	2.473.646	2.451.075
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Trade payables)	7.21.	915.233	361.077
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten (Other current liabilities)	7.22.	514.638	679.089
		<b>11.107.325</b>	<b>9.078.116</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten (Sum liabilities)</b>		<b>157.991.581</b>	<b>152.570.089</b>
<b>Summe Passiva (Total liabilities)</b>		<b>139.409.922</b>	<b>139.893.588</b>



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

	Anm. Com m.	Auf Eigenkapitalgeber der Hypo Treuhand Holding AG entfallende					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
<b>Stand am (as of) 31. Dezember 2009</b>		<b>50.000</b>	<b>6.950.000</b>	<b>-4.075.499</b>	<b>5.368.585</b>	<b>8.293.086</b>	<b>-15.446</b>	<b>8.277.640</b>
Konzernergebnis (comprehensiv income (consolidated earnings))					-19.502.770	-19.502.770		-19.502.770
Marktwert Zinsswap (fair value interestswap)				-1.450.622		-1.450.622		-1.450.622
Ausgleichsposten Minderheitsgesellschafter (balancing account minority shareholder)							-749	-749
<b>Stand am (as of) 31. Dezember 2010</b>		<b>50.000</b>	<b>6.950.000</b>	<b>-5.526.121</b>	<b>-14.134.185</b>	<b>-12.660.306</b>	<b>-16.195</b>	<b>-12.676.501</b>
Konzernergebnis (comprehensiv income (consolidated earnings))	6.12.				-3.470.171	-3.470.171		-3.470.171
Marktwert Zinsswap (fair value interestswap)	7.16.			-2.434.241		-2.434.241		-2.434.241
Ausgleichsposten Minderheitsgesellschafter (balancing account minority shareholder)	6.11.						-746	-746
<b>Stand am (as of) 31. Dezember 2011</b>		<b>50.000</b>	<b>6.950.000</b>	<b>-7.960.362</b>	<b>-17.604.356</b>	<b>-18.564.718</b>	<b>-16.941</b>	<b>-18.581.659</b>

\* (other comprehensive income)



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

Hypo Treuhand Holding AG (in EUR)	Com m.	2011	2010
Jahresergebnis [net result (including minority shares of result)]		-3.470.918	-19.503.519
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen (Write-downs/write-ups on non-current assets)		113.309	5.914.838
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen (increase/decrease of accruals and provisions)	7.17.	322.974	-64.288
-/+ Gewinn/ -verlust aus dem Abgang Investment Properties (Profit/loss on disposals of investment properties)		0	0
- Marktwertänderungen Investment Properties (zahlungsunwirksam) (Unrealised changes in market value investment properties)	6.2. 7.2.	1.000.000	15.240.000
+ Ratiertliche Auflösung IPO-Aufwendungen (zahlungsunwirksam) (Proportional allotment of IPO-expences - non-cash item)	7.5.	146.943	146.943
+ Ratiertliche Vereinnahmung Disagio (zahlungsunwirksam) (Proportional write-off of Disagio - non cash item)	7.19.	53.990	53.990
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge (other non-cash income and expenses)	8.3.	-918.084	-2.240.370
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (increase/decrease of inventories)	7.7.	-22.571	110.718
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (increase/decrease of trade receivables)	7.8.	72.040	87.693
-/+ Zunahme/Abnahme der sonstigen Aktiva des betrieblichen Bereichs (increase/decrease of other assets not related to investing or financing activities)	8.4.	504.731	-213.968
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (increase/decrease of trade payables)	7.21.	554.156	-247.049
+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Passiva des betrieblichen Bereichs (increase/decrease of other liabilities not related to investing or financing activities)	8.5.	2.693.582	1.756.813
<b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (CF from operating activities)</b>		<b>1.050.152</b>	<b>1.041.801</b>
- Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen (Purchase of equipment)		0	-373
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit (CF from investing activities)</b>		<b>0</b>	<b>-373</b>



## - Consolidated Financial Statements -

- 55 -

<b>Hypo Treuhand Holding AG (in EUR)</b>	<b>Com m.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Übertrag</b>			
<b>Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit (CF from operating activities)</b>		<b>1.050.152</b>	<b>1.041.801</b>
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten, inkl. Vorfälligkeitsentschädigung (cash repayments of loans, including breakeage costs)	8.7.	-666.250	-1.228.105
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit (CF from financing activities)</b>		<b>-666.250</b>	<b>-1.228.105</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente change in cash funds from cash relevant transactions</b>		<b>383.902</b>	<b>-186.677</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang cash funds at the beginning of period</b>		<b>1.607.312</b>	<b>1.793.989</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende cash funds at the end of period</b>		<b>1.991.214</b>	<b>1.607.312</b>
davon Liquide Mittel (cash position)	7.10.	1.991.233	1.623.883
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (overdraft)	7.19.	-19	-16.571



## Anlagespiegel zum 1. Januar bis 31. Dezember 2011 (*Fixed assets movement schedule*)

Hypo Treuhand Holding AG	Stand 01.01.11		Neubewertung IAS 40		Stand 31.12.11	Stand 31.12.10
<i>Gesellschaft subsidiary</i>	Buchwert (book value)	Zugang additions	new valuation IAS 40	Abschreibungen depreciation	Buchwert (book value)	Buchwert (book value)
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände (intangible assets)</b>						
Goodwill	0	0		0	0	0
Software						
Immobilien Meile	1	0		0	1	1
	<b>1</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (investment properties)</b>						
Grund-Wert-Entwicklung	32.090.000	0	0	0	32.090.000	32.090.000
Hypo-Treuhand-Immobilien	12.550.000	0	-1.000.000	0	11.550.000	12.550.000
Schöner Wohnen	21.760.000	0	0	0	21.760.000	21.760.000
Immobilien Meile	29.070.000	0	0	0	29.070.000	29.070.000
Welt-Wert-Wuppertal	15.940.000	0	0	0	15.940.000	15.940.000
International Property Develop.*	14.070.000	0	0	0	14.070.000	14.070.000
Immobilienverwaltung Kortumstraße*	4.920.000	0	0	0	4.920.000	4.920.000
	<b>130.400.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>129.400.000</b>	<b>130.400.000</b>
<b>Sachanlagen (tangible assets)</b>						
Grund-Wert-Entwicklung	30.675	0		-5.668	25.007	30.675
Immobilien Meile	311.780	0		-106.383	205.397	311.780
Hypo Treuhand Holding AG	1.692	0		-198	1.494	1.692
International Property Develop.*	2.034	0		-1.060	974	2.034
	<b>346.181</b>	<b>0</b>		<b>-113.309</b>	<b>232.872</b>	<b>346.181</b>
<b>Finanzanlagen (non-current financial assets)</b>						
Wertpapiere (fixed interest security)	83.004	556		0	83.560	83.004
	<b>83.004</b>	<b>556</b>		<b>0</b>	<b>83.560</b>	<b>83.004</b>
<b>Gesamtsumme (total)</b>	<b>130.829.186</b>	<b>556</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-113.309</b>	<b>129.716.433</b>	<b>130.829.186</b>

\*Zugang aus Unternehmenserwerb (zahlungsunwirksam)

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

<b>Verbindlichkeiten (<i>Liabilities</i>)</b>	<b>Ingesamt (total)</b>	<b>bis zu 1 Jahr (Up to one year)</b>	<b>1 bis 5 Jahre (1 to 5 year)</b>	<b>über 5 Jahre (Over 5 years)</b>	<b>gesichert (thereof secured)</b>	<b>Art der Sicherun g</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Anleihen ( <i>bonds</i> )	23.566.700	3.389.680	20.177.020	0	20.177.020	*)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ( <i>Other financial liabilities</i> )						
gegenüber Kreditinstituten ( <i>vis-a-vis credit institutions</i> )	105.938.900	871.558	105.067.342		105.938.881	**)
gegenüber anderen Kreditgebern ( <i>vis-a-vis other creditors</i> )	7.888.596	2.323.981	5.564.615		-	
	113.827.496	3.195.539	110.631.957	0	105.938.881	
Nebenkostenvorauszahlungen ( <i>Prepayments of ancillary costs</i> )	2.473.646	2.473.646				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ( <i>Trade payables</i> )	915.233	915.233				
Sonstige Verbindlichkeiten ( <i>Other liabilities</i> )	641.471	514.638	126.833			
	<b>141.424.546</b>	<b>10.488.736</b>	<b>130.935.810</b>	<b>0</b>	<b>126.115.901</b>	
Derivative Finanzinstrumente ( <i>derivate financial instruments</i> )	11.285.692					
Latente Steuern ( <i>deferred taxes</i> )	4.662.755					*) Forderungsverpfändung attachment of debt),
Kurzfristige Rückstellungen ( <i>current provisions</i> )	618.589					**) Grundpfandrechte (Mortgages)
	<b>157.991.582</b>					



## 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 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<sup>th</sup> July 2002 in compliance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) published by the International Accounting Standards Board (IASB) and rendered affected on 31<sup>st</sup> December 2011. All IFRS, International Accounting Standards (IAS) to be applied to the short business year from 1<sup>st</sup> January to 31<sup>st</sup> December 2010 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].

The International Accounting Standards Board (IASB) and the IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) is responsible for passing new and revised International Financial Reporting Standards (IFRS) and Interpretations (IFRSIC).

For the fiscal year from 1<sup>st</sup> January to 31<sup>st</sup> December 2011, the following new or revised accounting standards (IFRS) and interpretations (IFRIC) became effective:

- Amendment to IAS 32 "Financial Instruments Disclosure" (classification of subscription rights)
- Amendment to IFRS 1 "First-time Adoption of IFRS" (limited exemption from comparative IFRS 7 disclosures for first-time adopters)
- Amendment to IFRS 7 "Financial Instruments Disclosure"

Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 in Übereinstimmung mit dem durch das International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten und zum 31. Dezember 2010 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Sämtliche für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 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.

Dem International Accounting Standards Board (IASB) und dem IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) obliegt die Verabschiedung neuer sowie überarbeiteter International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRSIC).

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 traten folgende neue oder überarbeitete Rechnungslegungsstandards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) in Kraft:

- Änderung des IAS 32 "Finanzinstrumente Ausweis" Klassifizierung von Bezugsrechten)
- Änderung des IFRS 1 "Erstmalige Anwendung der IFRS" (Begrenzte Befreiung von Vergleichsangaben nach IFRS 7 für erstmalige Anwender)
- Änderung IFRS 7 "Finanzin-



- Amendment to IAS 24 "Disclosure of Related Party Transactions" (incl. clarification of the definition of a "related party")
- Amendment to IAS 27 (2008)
- New interpretation: IFRIC 19 "Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments"
- Amendment to IFRIC 14 "Prepayments of a Minimum Funding Requirement"
- strumente Angaben"
- Änderung des IAS 24 "Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen" (u.a. Präzisierung der Definition einer "Related Party")
- Änderung IAS 27 (2008)
- Neue Interpretation: IFRIC 19 "Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente"
- Änderung IFRIC 14 "Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen"

In addition, several standards were amended within the context of the Annual Improvements IFRS (cycle 2008 - 2010). The amendments came into force for fiscal years beginning on or after 1<sup>st</sup> January 2011. The latter are an editorial modification of the following standards and interpretations: IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34, IFRIC 13.

The amendment to IFRS 1 concerns amendments to the accounting and valuation methods in the year of first application, as well as the amendment relating to exceptions for assumed acquisition costs. The amendments to IFRS 3 relate to transitional regulations for contingent considerations arising from a merger that took place before the effective date of the revised IFRS; on the valuation of non-controlling shares and on unreplaced and voluntarily replaced share-based payments.

Daneben wurden im Rahmen des Annual Improvements der IFRS (Zyklus 2008 - 2010) Änderungen unterschiedlicher Standards vorgenommen. Die Änderungen treten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, in Kraft. Dabei handelt es sich um redaktionelle Änderungen folgender Standards und Interpretationen: IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34, IFRIC 13.

Die Änderung des IFRS 1 betreffen Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Jahr der Erstanwendung sowie die Änderung betreffend der Ausnahmen für angenommene Anschaffungskosten. Die Änderungen des IFRS 3 beziehen sich auf die Übergangsvorschriften für bedingte gegenleistungen aus einem Unternehmenszusammenschluss, der vor Inkrafttreten des überarbeiteten IFRS stattfand; auf die Bewertung nicht beherrschter Anteile sowie auf nicht ersetzte und freiwillig ersetzte anteilsbasierte Vergütungsleistungen.



The amendment to IAS 1 "Presentation of Financial Statements" leads to a clarification that the presentation of the transition of other comprehensive income can be made to for each position in the statement of changes in equity or in the information in the annual financial statements. The revision of IAS 27 concerns transitional regulations for amendments as a result of IAS 27.

IAS 34 "Interim Financial Reporting" was clarified with regard to the disclosure of major events and transactions in interim reports. The revision emphasised that in interim reports this information should be updated to include relevant information from the most recent annual financial statements. The application of this principle for financial instruments and their associated fair value was clarified.

The new and/or revised standards do not give rise to any significant impact on the group result.

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

- Amendment to IFRS 7 "Financial Instruments Disclosure": Transfer of financial assets (2012)

Die Änderung des IAS 1 "Darstellung des Abschlusses" führen zur Klarstellung, dass die Darstellung der Überleitung des sonstigen Ergebnisses je Position in der Eigenkapitalveränderungsrechnung oder in den Angaben zum Jahresabschluss vorgenommen werden kann. Die Überarbeitung des IAS 27 betrifft Übergangsvorschriften für Änderungen als Folge von IAS 27.

IAS 34 "Zwischenberichterstattung" wurde klarstellend überarbeitet bezogen auf die Offenlegung bedeutender Ereignisse und Transaktionen in Zwischenberichten. Durch die Überarbeitung wird betont, dass diese Angaben in den Zwischenberichten jeweils in Bezug auf die relevanten Informationen aus dem letzten Jahresabschluss zu aktualisieren sind. Es wird klargestellt, wie dieses Prinzip bei Finanzinstrumenten und deren beizulegendem Zeitwert anzuwenden ist.

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

Für die folgenden Berichtsperioden traten folgende Standards und Interpretationen in Kraft (mit Angabe ab welchem Geschäftsjahr diese Änderungen durch die Hypo Treuhand Holding Group Berücksichtigung finden):

- Änderung des IFRS 7 "Finanzinstrumente Angaben": Übertragungen finanzieller Vermögenswerte (2012)



- Amendment to IFRS 1 "First-time Application of IFRS": Serious high inflation and removal of fixed application dates for first-time adopters (2012)
- Amendment to IAS 12 "Deferred Taxes": Realisation of underlying assets (2013)
- IFRS 9 "Financial Instruments: Classification and Measurement": Financial assets and liabilities (expected 2015)
- IFRS 10 "Consolidated Financial Statements" (expected 2013)
- IFRS 11 "Joint Agreements" (expected 2013)
- IFRS 12 "Information on Shares in Other Companies" (expected 2013)
- IFRS 13 "Fair-Value Valuation" (expected 2013)
- New version of IAS 27 "Separate Financial Statements" (expected 2013)
- New version of IAS 28 "Shares in Associated Companies and Joint Ventures" (expected 2013)
- Amendment to IAS 1 "Presentation of Financial Statements": Presentation of individual items in other comprehensive income (expected 2013)
- New version of IAS 19 "Employee Benefits" (expected 2013)
- IFRIC 20 "Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine" (expected 2013)
- Amendments to IFRS 9 and IFRS 7, Mandatory Effective Date and Transition Disclosures (expected 2015)
- Amendments to IAS 32 and IFRS 7, Offsetting Financial
- Änderung IFRS 1 "Erstmalige Anwendung der IFRS": Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fester Anwendungszeitpunkte für erstmalige Anwender (2012)
- Änderung IAS 12 "Latente Steuern": Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte (2013)
- IFRS 9 "Finanzinstrumente "Klassifizierung und Bewertung": Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (erwartet 2015)
- IFRS 10 "Konzernabschlüsse" (erwartet 2013)
- IFRS 11 "Gemeinschaftliche Vereinbarungen" (erwartet 2013)
- IFRS 12 "Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" (erwartet 2013)
- IFRS 13 "Bewertung zum beizulegenden Zeitwert" (erwartet 2013)
- Neufassung des IAS 27 Einzelabschlüsse (erwartet 2013)
- Neufassung IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen" (erwartet 2013)
- Änderung IAS 1 "Darstellung des Abschlusses": Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses (erwartet 2013)
- Neufassung IAS 19 "Leistungen an Arbeitnehmer" (erwartet 2013)
- IFRIC 20 "Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebs im Tagebau" (erwartet 2013)
- Änderungen von IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang



Assets and Financial Liabilities  
(expected 2013)

(erwartet 2015)

- Änderung von IAS 32 und IFRS 7, Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden (erwartet 2013)

The amendments to IAS 1 "Presentation of Financial Statements" (expected 2013) primarily consist of reporting changes for the items accounted in other comprehensive income. In future, these will be displayed separately by those items reclassified into profit or loss in subsequent periods (so-called "recycling") and those accounted for that are not covered by the recycling. Effects arising from allocation to other comprehensive income in the statement of comprehensive income are currently being examined.

Bei den Änderungen des IAS 1 "Darstellung des Abschlusses" (erwartet 2013) handelt es sich im Wesentlichen um Ausweisänderungen für im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Posten. Diese sind künftig gesondert nach Posten, die in den Folgeperioden in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden (sogenanntes "Recycling") und solche bei denen dies nicht zutrifft, ausgewiesen werden. Auswirkungen ergeben sich im Rahmen der Zuordnung des sonstigen Ergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung und werden gegenwärtig geprüft.

IFRS 13 "Disclosure of Fair Values" includes the determination of fair value for IFRS reporting ("fair value"). It expands disclosure of fair values, without stipulations, in which cases the fair value is to be applied. Fair value corresponds with the price an independent market participant would agree under normal market conditions on the valuation date when selling an asset or would pay when transferring a liability ("exit price"). In the case of a liability the default risk is constituted accordingly, i.e. their own credit risk. IFRS 13 includes the market conditions under which a fair value valuation is possible or restricted and that the valuation should fundamentally be carried out on a market-specific (not company-specific) basis. IFRS 13 is relevant for the Hypo

Der IFRS 13 "Angaben zum beizulegenden Zeitwert" beinhaltet die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes für die IFRS-Berichterstattung ("fair value"). Er erweitert die Angaben zum beizulegenden Zeitwert, ohne Vorgaben, in welchen Fällen der beizulegende Zeitwert zu verwenden ist. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag bei Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen beziehungsweise bei Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würden ("Exit"-Preis). Bei einer Verbindlichkeit bildet er demgemäß das Ausfallrisiko, d.h. das eigene Kreditrisiko ab. IFRS 13 sieht vor, unter welchen Marktbedin-



Treuhand Group from the 2013 fiscal year onwards, and is expected to lead to an increase in the disclosure provided in the notes.

The impacts of the following modifications and new regulations are currently and continuously being reviewed.

- IFRS 9 "Financial Instruments: Classification and Measurement of Financial Assets" (2015)
- IFRS 9 "Financial Instruments: Classification and Measurement of Financial Liabilities" (2015)
- Amendment of IAS 12 "Income Taxes" (2012)
- IFRS 12 "Disclosure of Interests in Other Companies" (2013)

IFRS 9 "Financial Instruments" includes regulations for the recognition and valuation of financial instruments and some treaties concerning the purchase or sale of non-financial positions. The IASB has completed and supplemented the standard in different phases of its comprehensive projects on financial instruments, at the end of which the existing IAS 39 "Financial Instruments: Recognition and Valuation" should be abolished.

IFRS 9 "Financial Instruments: Classification and Valuation - Fi-

gungen eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert möglich oder eingeschränkt ist und dass die Bewertung grundsätzlich marktspezifisch (nicht unternehmensspezifisch) vorzunehmen ist. IFRS 13 ist für die Hypo Treuhand Gruppe ab dem Geschäftsjahr 2013 relevant und wird voraussichtlich zu einer Erweiterung der Angaben im Anhang (notes) führen.

Die Auswirkungen aus den folgenden Änderungen und Neuregelungen werden gegenwärtig und fortlaufend geprüft.

- IFRS 9 "Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung - Finanzielle Vermögenswerte" (2015)
- IFRS 9 "Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung - Finanzielle Verbindlichkeiten" (2015)
- Änderung IAS 12 "Ertragsteuern" (2012)
- IFRS 12 "Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" (2013)

IFRS 9 "Finanzinstrumente" beinhaltet die Vorschriften für den Ansatz und die Bewertung von Finanzinstrumenten und einiger Verträge betreffend den Kauf oder Verkauf nicht finanzieller Positionen. Der Standard wird durch den IASB in den verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten fertiggestellt und ergänzt, an deren Ende der bestehende IAS 39 "Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung" abgeschafft werden soll.

IFRS 9 "Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung - Fi-



financial Assets“ was published in November 2009. In October 2010 it was expanded with the regulations “Financial Instruments: Classification and Valuation – Financial Liabilities”. The standard has not yet been adopted in European law at the time of the preparation of the financial statements.

No significant effects are expected on the Group’s net assets, financial position and operational performance from the remaining binding amendments applicable from 2012.

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.

**2. Konsolidierungsgrundsätze**  
**Consolidation precepts**

The consolidated companies, including Hypo Treuhand Holding AG, consists of a total of ten companies:

- Hypo Treuhand Holding AG, Dortmund
- 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,

nanzielle Vermögenswerte“ wurde im November 2009 herausgegeben. Im Oktober 2010 wurde er um die Regelungen "Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung - Finanzielle Verbindlichkeiten" ergänzt. Der Standard ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Abschlusses noch nicht in europäisches Recht übernommen worden.

Aus den übrigen, ab 2012 verpflichtend anzuwendenden Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

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.

Der Konsolidierungskreis, einschließlich der Hypo Treuhand Holding AG, umfasst insgesamt zehn Unternehmen:

- Hypo Treuhand Holding AG, Dortmund
- 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,



- |  |  |
|--|--|
| <p>Dortmund</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- HYPO TREUHAND Immobilien GmbH, Dortmund</li><li>- Immobilienverwaltung Kortumstraße GmbH, Dortmund</li><li>- International Property Development GmbH, Dortmund</li></ul> | <p>Dortmund</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- HYPO TREUHAND Immobilien GmbH, Dortmund</li><li>- Immobilienverwaltung Kortumstraße GmbH, Dortmund</li><li>- International Property Development GmbH, Dortmund</li></ul> |
|--|--|

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 was founded on 8<sup>th</sup> November 2006. The founding of the 100-percent subsidiary of Hypo Treuhand Deutschland GmbH took place on 8<sup>th</sup> November 2006. The shares in the Grund-Wert-Entwicklungsgesellschaft mbH and the 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. With the exception of International Property Development GmbH and Immobilienverwaltung Kortumstraße GmbH, they were acquired as part of a share deal on 29<sup>th</sup> November 2006. Shares in the other two subsidiaries were acquired in sales contracts dated 30<sup>th</sup> June 2009.

Die German Asset GmbH & Co. KG wurde am 08. November 2006 gegründet. Die Gründung der 100-prozentigen Tochter, der Hypo Treuhand Deutschland GmbH, erfolgte am 08. November 2006. Die Anteile an der Grund- Wert- Entwicklungsgesellschaft mbH und der Immobilien Meile GmbH 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, mit Ausnahme der International Property Development GmbH und der Immobilienverwaltung Kortumstraße GmbH, im Rahmen eines share deals am 29. November 2006 erworben. Die Anteile an den übrigen zwei Töchtern wurden durch Kaufverträge vom 30. Juni 2009 erworben.



The subsidiaries created their annual reports on their respective effective date of the annual report on 30<sup>th</sup> November 2011. 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).

With the exception of the following comment, no events essential to the economic situation of the group as of 31<sup>st</sup> December occurred after the balance sheet date of the subsidiaries as of 30<sup>th</sup> November 2011. Therefore no partial interim financial statements were established for the annual financial statements as of 31<sup>st</sup> December 2011, as well as for the previous year.

As part of the agreements dated 22<sup>nd</sup> December 2011, the existing "senior loan" and "junior loan" credit agreements were amended as part of restructuring efforts. Arising from this amongst other things were amended terms and maturities of the loans, which were factored in accordingly in the 2011 consolidated financial statements.

Die Tochterunternehmen haben ihre Abschlüsse auf ihren Abschlussstichtag zum 30. November 2011 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 2011 haben sich - ausgenommen der folgenden Erläuterung - keine Ereignisse ergeben, die für die wirtschaftliche Lage des Konzerns zum 31. Dezember 2011 wesentlich sind. Auf die Erstellung partieller Zwischenabschlüsse konnte aus diesem Grund für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 - ebenso wie im Vorjahr - verzichtet werden.

Mit Vereinbarungen vom 22. Dezember 2011 wurden die bestehenden Kreditvereinbarungen "Senior loan" und "Junior Loan" im Rahmen der Sanierungsbestrebungen geändert. Hieraus ergaben sich unter anderem geänderte Laufzeiten und Fälligkeiten der Kredite, die im Konzernabschluss 2011 entsprechend berücksichtigt wurden.



Furthermore and with regard to the SWAP accounting, the value applicable on 31<sup>st</sup> December 2011 is taken into account because of its importance for the financial status of the group.

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.

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. If the revaluated equity exceeds the acquisition costs, the balance is recorded with an effect on income.

According to IFRS 3, the goodwill may not be amortised according to plan, rather is to be assigned to units generating cash and cash

Darüberhinaus wird bei der Bilanzierung des SWAP, aufgrund seiner Bedeutung für die Vermögenslage des Konzerns, der zum 31. Dezember 2011 maßgebliche Wert berücksichtigt.

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.

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. Übersteigt das neu bewertete Eigenkapital die Anschaffungskosten, wird der Unterschiedsbetrag ertragswirksam erfasst.

Nach IFRS 3 darf der Geschäfts- oder Firmenwert nicht planmäßig abgeschrieben werden, sondern ist den Zahlungsmittel-



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 accordance 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).

In the business year 2010, the changes in the market value of the real estate portfolio as well as the existing economic framework conditions led to a depreciation of the company value amounting to €5,791 thousand.

Internal group transactions and items as well as unrealized profits and losses 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.

### **3. Funktionale Währung und Präsentations-währung *Functional and***

The balance sheet items and items of the profit and loss statement of the group companies are recorded in the currency belong-

generierenden 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 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.

Die im Geschäftsjahr 2010 eingetretenen Marktwertänderungen des Immobilienportfolios und die bestehenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten im Geschäftsjahr 2010 zu einer Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwertes in voller Höhe von TEUR 5.791.

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

Die Bilanzposten und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Konzernunternehmen werden in der Währung des pri-



<p><b><i>presentation currency</i></b></p>	<p>ing 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.</p>	<p>mären Wirtschaftsumfelds erfasst, in dem die Unternehmen tätig sind (funktionale Währung). Der Konzernabschluss wird in EUR erstellt, der sowohl die funktionale Währung als auch die Präsentationswährung der Muttergesellschaft ist.</p>
<p><b>4. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung Cash transactions in foreign currency</b></p>	<p>Business transactions in foreign currencies have been converted into the functional currency at the exchange rate applicable on the day of their occurrence. Profits and losses resulting from the settlement of such business transactions as well as from the conversion of monetary foreign currency assets and liabilities are recorded with an effect on income.</p> <p>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 invoiced in Danish Crowns (DKK) and converted accordingly to the functional currency.</p> <p>The items resulting from the currency conversion carried out during the reporting period are recognised in income.</p>	<p>Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind in die funktionale Währung zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus der Verrechnung derartiger Geschäftsvorfälle sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsvermögenswerten und -verbindlichkeiten ergeben, werden erfolgswirksam erfasst.</p> <p>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 wurden ebenfalls in dänischen Kronen (DKK) fakturiert und entsprechend in die funktionale Währung umgerechnet.</p> <p>Die sich aus der Währungsumrechnung im Berichtszeitraum ergebenden Positionen werden erfolgswirksam erfasst.</p>



## 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.

In the fiscal year 2010, the goodwill of Hypo Treuhand Holding AG was fully written off as part of the impairment test.

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 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.

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.

Der Geschäfts- oder Firmenwert der Hypo Treuhand Holding AG wurde im Geschäftsjahr 2010, im Rahmen des Impairment Tests in voller Höhe abgeschrieben.

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



## 5.2. Investment properties

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.

Investment properties are pursuant to IAS 40 properties (land buildings or parts of buildings), 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 acquisition costs include the purchasing price as well as incidental acquisition costs plus subsequent purchasing price adjustments. 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 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

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. Außer-planmäßige Abschreibungen nach IAS 36 wurden nicht vorgenommen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind nach IAS 40 Immobilien (Grundstücke, Gebäude oder Teile von Gebäuden), 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 Anschaffungskosten umfassen den Anschaffungspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten zuzüglich nachfolgender Kaufpreisanpassungen. 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 der Immobilien im Anhang anzugeben. Eine planmäßige Abschreibung erfolgt bei der Folgebewertung zum beizule-



in a separate item on the profit and loss statement recognised in income.

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

The underlying valuation of the fair value of investment property takes into consideration the latest expert report of DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH, Frankfurt/Main.

The evaluation of the individual real estate is carried out in accordance with the international RICS Evaluation Standards.

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

The amortisation of operational and business equipment occurred

genden Zeitwert nicht. Die Veränderung des Wertansatzes der Immobilie wird erfolgswirksam in einem separaten Posten innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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

Den beizulegenden Zeitwerten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien liegen Bewertungen, unter Berücksichtigung des letzten Sachverständigen-gutachten der DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH, Frankfurt/Main, zugrunde.

Die Bewertung der einzelnen Immobilien wird in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards (RICS Valuation Standards) ermittelt.

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 Punkt 5.2.) zum Anschaffungskostenmodell bilanziert.

Die Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung



**5.4. Derivative Finanzinstrumente**  
***Derivative financial instruments***

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 derivative financial instruments in a targeted manner in the scope of interest management.

Derivative financial instruments are recorded on the date of the signing of the agreement and valued 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 underlying transactions.

Highly effective and effective constitutes a hedging relationship if a nearly complete compensation occurs resp. if this case be ex-

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 Grundgeschäfts kompensieren.

Hoch wirksam und effektiv ist eine Sicherungsbeziehung, wenn ein nahezu vollständiger Ausgleich erfolgt beziehungsweise



pected 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.

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 in-

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.

Aktive Steuerlatenzen auf Steuerminderungsansprüche, die sich bei den einbezogenen Unternehmen aus der erwarteten Nutzung bei Erwerb bestehender Verlustvorträge in Folgejahren



cluded, 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 calculated in consideration of aforementioned income tax charge amounting 15,825 % as well as a commercial tax charge amounting to 3.5 % (commercial taxes index number), applying the respective applicable rate collec-

geben, 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 Deutschland GmbH ermittelt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Ertragsteuerbelastung von 15,825 % und einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 3,5% (Gewerbesteuermesszahl) unter Anwendung des jeweils



	<p>tion rate.</p> <p>Deferred taxes on income are recognised either as equity or income corresponding to the original balance sheet item, which effected in their emergence.</p>	<p>gültigen Hebesatzes.</p> <p>Latente Steuern werden analog zur ursprünglichen Bilanzposition, die zu ihrer Entstehung geführt hat, erfolgsneutral oder erfolgswirksam behandelt.</p>
<p><b>5.6. Unfertige Leistungen</b> <i>Incomplete payments</i></p>	<p>The incomplete payments are valued pursuant to IAS 2 as acquisition costs resp. at the low presumed sale value excluding taxes.</p> <p>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.</p>	<p>Die Unfertigen Leistungen werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungskosten beziehungsweise zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet.</p> <p>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.</p>
<p><b>5.7. Forderungen</b> <i>Receivables</i></p>	<p>The receivables constitute receivables arising from letting. In the case of an initial acquisition they are balanced according to their fair current market value and are subsequently valued in accordance with IAS 39 as amortised acquisition costs; here, the effective interest method is to be taken into consideration for claims generating insufficient or no return. 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, with an effect on earnings. There is a noticeable default risk if it will be determined that the group will be unable to collect debts due to the company corresponding to the original con-</p>	<p>Die Forderungen beinhalten Forderungen aus Vermietung. Sie werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert bilanziert und im Folgenden entsprechend IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bei unter- oder nichtverzinslichen Forderungen, bewertet. Für erkennbare Ausfallrisiken wurde im Einzelfall eine Risikovorsorge in Höhe der Differenz zwischen Forderungsbetrag und erwartetem künftigen Zahlungseingang erfolgswirksam gebildet. Ein erkennbares Ausfallrisiko besteht, wenn festgestellt wird, dass die Gruppe nicht in der Lage sein wird ihr geschuldete Beträge in Übereinstimmung mit den ursprünglichen Bedingungen der Forderung ein-</p>



	<p>ditions of the claim.</p> <p>Depreciations are partially recorded by means of valuating accounts. The question whether or not a default risk is recorded by means of a valuating account or via a direct depreciation of the claim, depends on the degree of reliability of the assessment of the risk situation and the default risk.</p> <p>The receivables shall apply as current; insofar their residual term on the effective date amounts to less than two months.</p>	<p>zutreiben.</p> <p>Die Wertminderungen werden teilweise unter Verwendung von Wertberichtigungskonten erfasst. Ob ein Ausfallrisiko über ein Wertberichtigungskonto oder über eine direkte Wertminderung der Forderung erfasst wird, hängt vom Grad der Verlässlichkeit der Beurteilung der Risikosituation und des Ausfallrisikos ab.</p> <p>Die Forderungen gelten als kurzfristig, sofern ihre Restlaufzeit zum Stichtag weniger als zwölf Monate beträgt.</p>
<p><b>5.8. Liquide Mittel</b> <i>Cash and cash equivalents</i></p>	<p>The entry of current balances at credit institutions and the cash/cash equivalents occurs with using the respective nominal amount.</p>	<p>Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.</p>
<p><b>5.9. Grundkapital</b> <i>Share capital</i></p>	<p>Share capital comprises 50,000 bearer shares without par value, each with a face value of 1 euro.</p> <p>Transactions directly attributed to the issue of new shares or options are recording as a deduction of equity after taking applicable taxes into consideration.</p> <p>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.</p>	<p>Das Grundkapital umfasst 50.000 Inhaberaktien ohne Nennbetrag mit einem anteiligen Anteil am Grundkapital von je 1 EUR.</p> <p>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.</p> <p>Eine eventuelle Dividendenzahlung an die Aktionäre der Gesellschaft wird im Konzernabschluss als Verbindlichkeit in der Periode erfasst, in der die Dividende beschlossen wird.</p>
<p><b>5.10. Rückstellungen</b> <i>Provisions</i></p>	<p>The best possible estimate as per IAS 37 36 et seqq. is applied in assessing the provisions for un-</p>	<p>Bei der Ermittlung der Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wird die bestmögliche</p>



certain liabilities. Non-current provisions, which would essentially be subject to discount, did not exist on the effective date.

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.

**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

Schätzung nach IAS 37.36 ff angewendet. Langfristige Rückstellungen, die grundsätzlich abzuzinsen wären, bestanden zum Stichtag nicht.

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.

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



ties 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 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.

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 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 währungs-gesichert.



## 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<sup>th</sup> November and 31<sup>st</sup> December 2011, 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 2011 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:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Wohnsegment ( <i>Residential segment</i> )	1.992	1.878
Gewerbesegment ( <i>Commercial segment</i> )	9.158	9.854
	<b>11.150</b>	<b>11.732</b>

The earnings from the residential segment essentially include the letting of flats as well as commercial space to a limited

Die Erlöse des Wohnsegments beinhalten im Wesentlichen die Vermietung von Wohnungen sowie in geringem Umfang gewerb-



	<p>extent (garages, parking spaces etc.). The flats are located in the German cities of Berlin, Dortmund and Leipzig.</p>	<p>liche Flächen (Garagen, Stellplätze usw.). Die Wohnungen sind in den deutschen Städten Berlin, Dortmund und Leipzig gelegen.</p>
	<p>The residential component is generated by Schöner Wohnen Immobilien GmbH.</p>	<p>Der wohnwirtschaftliche Teil wird von der Schöner Wohnen Immobilien GmbH generiert.</p>
	<p>The earnings from the commercial segment essentially concern the letting of commercial units and are generated by the six other operative subsidiaries.</p>	<p>Die Erlöse des Gewerbesegments betreffen im Wesentlichen die Vermietung von Gewerbeeinheiten und werden von den sechs anderen operativen Tochtergesellschaften erwirtschaftet.</p>
<p><b>6.2. Unrealisierte Marktwertänderungen Investment Properties <i>Unrealized changes in market value investment properties</i></b></p>	<p>Unrealized changes in the market value of investment properties are based on the current real estate evaluations. For their distribution among the individual subsidiaries, please see the summary of fixed assets.</p>	<p>Die unrealisierten Marktwertänderungen beruhen auf aktuellen Bewertungen des Immobilienbestandes. Hinsichtlich ihrer Verteilung auf die einzelnen Tochterunternehmen verweisen wir auf den Anlagespiegel.</p>
<p><b>6.3. Bestandsveränderung unfertige Leistungen <i>Increase or decrease in unfinished services</i></b></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><b>6.4. Sonstige betriebliche Erträge <i>other operating income</i></b></p>	<p>Other operating income consists of €122 thousand (2010: €0 thousand) of income from the reduction of value adjustments in respect of loans and advances, of €55 thousand (2010: €55 thousand) of insurance compensation and €10 thousand (2010: €0 thousand) of income from the release of provisions.</p>	<p>Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich in Höhe von TEUR 122 (2010 TEuro 0) um Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen, in Höhe von TEUR 55 (2010: TEUR 55) um Versicherungsentschädigungen und in Höhe von TEUR 10 (2010: TEUR 0) um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.</p>
	<p>The increase over the previous year is primarily based on the</p>	<p>Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beruht im Wesentlichen auf</p>



	<p>income from the reduction of value adjustments. This release income is balanced by an increase in other operating expenses from bad debts.</p>	<p>den Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen. Diesen Auflösungserträgen steht ein Anstieg der sonstige betriebliche Aufwendungen aus Forderungsverlusten gegenüber.</p>
<b>6.5. Bezogene Leistungen</b> <i>Services received</i>	<p>The services received include external services received with regard to the residential and commercial properties.</p> <p>The increase in services received compared with the comparable period last year is particularly based on an increase in energy costs as well as the release of contributions to construction costs due to insolvency.</p>	<p>Die bezogenen Leistungen beinhalten bezogene Fremdleistungen für die Wohn- und Gewerbeobjekte.</p> <p>Der Anstieg der bezogenen Leistungen gegenüber dem Vergleichszeitraum beruht insbesondere auf einer Erhöhung der Energiekosten sowie der insolvenzbedingten Auflösung von Baukostenzuschüssen.</p>
<b>6.6. Personalaufwand</b> <i>Staff costs</i>	<p>The staff costs concern expenses for wages and salaries to the amount of €179.1 thousand (2010: €83.0 thousand) and social security contributions to the amount of €12.7 thousand (2010: €4.5 thousand).</p> <p>The increase over the comparable period is based on the change to the staff and salary structure in the last quarter of the 2010 fiscal year.</p>	<p>Der Personalaufwand betrifft in Höhe von TEUR 179,1 (2010: TEUR 83,0) Aufwendungen für Löhne und Gehälter und in Höhe von TEUR 12,7 (2010: TEUR 4,5) Sozialabgaben.</p> <p>Der Anstieg gegenüber dem Vergleichszeitraum beruht auf der Veränderung der Mitarbeiter und -Gehaltsstruktur im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2010.</p>
<b>6.7. Abschreibungen</b> <i>write-offs</i>	<p>The write-offs concern write offs of equipments (Point 7.3.). The reduction compared with last year is primarily based on the write-off of goodwill as a result of the 2010 impairment test.</p>	<p>Die Abschreibungen beinhalten Abschreibungen auf Einrichtungen (Punkt 7.3.). Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr beruht im Wesentlichen auf der Abschreibung des Geschäftswertes infolge des des Impairmenttestes 2010.</p>
<b>6.8. Sonstiger betrieblicher Aufwand</b> <i>Other operational expenditure</i>	<p>The other operational expenditure is comprised as follows:</p>	<p>Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzten sich wie folgt zusammen:</p>



## - Consolidated Financial Statements -

- 84 -

	2011 TEUR	2010 TEUR
Objektverwaltung ( <i>Property management</i> )	332	298
Liegenschaftsaufwand ( <i>Property costs</i> )	85	79
Kapitalmarktkosten ( <i>Capital market expenses</i> )	147	147
Abschluss- und Prüfungskosten ( <i>Costs of financial statements and auditing</i> )	87	60
Einzelwertberichtigungen ( <i>specific doubtful accounts</i> )	0	312
Forderungsverluste ( <i>bad debts</i> )	290	208
Rechts- und Beratungskosten ( <i>Legal costs and costs of consulting</i> )	1.794	124
Sonstige Aufwendungen ( <i>Other expenditure</i> )	577	409
	<b>3.312</b>	<b>1.637</b>

The other expenditures include in particular expenses for administrative purposes, rental prices, non-deductible input taxes, commissions, exchange differences, advertising charges and travelling expenses.

In particular, the increase of other operational expenses is to be attributed to a rise in legal costs and costs of consulting.

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

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Rechts- und Beratungskosten.

**6.9. Finanzergebnis**  
***Financial result***

The financial result consists of the following:

Das Finanzergebnis gliedert sich wie folgt:



---

- Consolidated Financial Statements -

---

- 85 -

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten <i>(Interest from balances at credit institutes)</i>	6	7
Zinsaufwendungen kurzfristige Verbindlichkeiten <i>(Interest expenditure non-current liabilities)</i>	-15	-15
Zinsaufwendungen langfristige Verbindlichkeiten <i>(Interest expenditure -current liabilities)</i>	-5.447	-5.508
Zinsaufwendungen für ausgegebene Schuldverschreibungen <i>(Interest expenditure for bonds issued)</i>	-1.773	-1.617
	<b>-7.229</b>	<b>-7.133</b>

**6.10. Steueraufwand**  
**Tax expenses**

Tax expenses essentially comprise the deferred tax expenses for changes in market value of investment properties.

For the fiscal year 2011, a corporation tax rate of 15% and a solidarity surcharge of 5.5% on corporation tax were the basis for the calculation of deferred taxes and current tax burdens. A further exemption was taken into consideration due to the Company's activity.

Existing tax loss carryforwards, the expected development of these, the newly-imposed minimum taxation and the quantification of expected future surpluses have also meant that only those claims considered probable were taken into account.

Die Aufwendungen für Steuern beinhalten im Wesentlichen den latenten Steueraufwand auf die Marktwertänderungen der langfristig als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Für die Berechnung der latenten Steuern und der laufenden Steuerbelastung wurden für das Geschäftsjahr 2011 ein Körperschaftsteuersatz von 15% und ein Solidaritätszuschlag von 5.5% auf die Körperschaftsteuer der Berechnung zugrunde gelegt. Aufgrund der Aktivität der Gesellschaft wurde die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 GewStG berücksichtigt.

Die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge, die erwartete Entwicklung derselbigen, die eingeführte Mindestbesteuerung und die Quantifizierung der erwarteten künftigen Überschüsse haben dazu geführt, dass nur solche Ansprüche berücksichtigt wurden, die als wahrscheinlich angesehen werden.



## - Consolidated Financial Statements -

- 86 -

<b>Steuerliche Überleitungsrechnung</b> <i>(Tax reconciliation)</i>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
		EUR	EUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b> <i>(Earnings before income taxes)</i>		-4.428.929	-17.318.999
<b>Erwarteter Ertragsteuerertrag</b> <i>(Expected tax income)</i>			
Steuersatz <i>(Tax rate)</i>	15,825%	<b>700.878</b>	<b>2.740.732</b>
<b>Steuereffekte aus</b> <i>(Tax effects from)</i>			
Anpassung Rücklage <i>(Reserve adjustment)</i>		870.375	-79.125
Abweichung nicht genutzte steuerliche Verluste bzw. Nichtbildung latenter Steuern <i>(Variation of unused tax losses and reformation of deferred taxes)</i>		-612.283	-329.002
Tatsächliche Steuern <i>(Actual taxes)</i>		-959	-575
Übrige Effekte <i>(Other effects)</i>			-120.510
<b>Effektiver Steuerertrag</b> <i>(Effective tax income)</i>		<b>958.011</b>	<b>2.211.520</b>

**6.11. Gewinn- und Verlustanteile der Minderheitsgesellschaft**  
***Profit and loss shares of the minority partners***

This concerns the share of the group profit for the short fiscal year from 8<sup>th</sup> November to 31<sup>st</sup> December 2006, which German Asset Verwaltungs GmbH is entitled to.

Es handelt sich um den Anteil am Konzernergebnis der der German Asset Verwaltungs GmbH zu steht.

**6.12. 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 das Konzernergebnis durch die (gewichtete) Zahl der ausgegebenen Aktien dividiert.



## - Consolidated Financial Statements -

- 87 -

<b>EPS - Ergebnis je Aktie</b> <i>(EPS Earnings per share)</i>	2011 EUR	2010 EUR
Konzernergebnis nach Minderheiten <i>(Consolidated earnings by minorities)</i>	-3.470.172	-19.502.770
Anzahl der ausgegebenen Aktien <i>(Number of shares issued)</i>	50.000	50.000
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b> <i>(Undiluted earnings per share)</i>	<b>-69,40</b>	<b>-390,06</b>

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.

The significant improvement of the annual result is to a large extent the result of (unrealized) market value changes of investment property of -€1,000 thousand (previous year: €15,240 thousand) as well as the of the depreciation of the goodwill of Hypo Treuhand Holding Group (€5,791 thousand) triggered by the market development in the previous year.

An increase of 14% in expenses for services received is balanced by a decrease in sales revenues and change in inventories from services received of 4% overall. The causes of this include rising energy costs, amongst other things.

The increase of other operational expenses was primarily based on increases in legal and consultancy costs.

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.

Die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der (unrealisierten) Marktwertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien TEUR -1.000 (Vorjahr: TEUR -15.240) sowie der mit der Marktentwicklung einhergehenden Abschreibung des Firmenwertes der Hypo Treuhand Holding Gruppe im Vorjahr (TEUR 5.791).

Dem Rückgang der Umsatzerlöse und der Bestandsveränderung aus bezogenen Leistungen in Höhe von insgesamt 4% steht eine Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 14% gegenüber. Ursache hierfür sind unter anderem die gestiegenen Energiekosten.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beruht im Wesentlichen auf der Erhöhung der Rechts- und Beratungskosten.



## 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

As a consequence of the impairment test carried out in 2010, goodwill was fully written off in the previous year.

Infolge des Impairmenttests 2010 wurde der Geschäftswert im Vorjahr vollständig abgeschrieben.

### 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 €129.4 million as of the balance sheet date (balance sheet date of the previous year €130.4 million).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) wurden mittelbar im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen erworben.

Die Immobilien haben insgesamt einen Marktwert von EUR 129,4 Mio. zum Bilanzstichtag (Vorjahresstichtag EUR 130,4 Mio.).

The reductions were the result of (unrealized) market value changes of the properties. The reduction in market value relates to the "An der Alster" property in Hamburg.

Die Verminderung resultiert aus den (unrealisierten) Marktwertänderungen der Objekte. Der Marktwertrückgang betrifft das Objekt "An der Alster" in Hamburg.

Contractual obligations, maintenance work to be performed did not exist as of 31<sup>st</sup> December 2011 (31<sup>st</sup> December 2010).

Vertragliche Verpflichtungen, Instandhaltungen durchzuführen, lagen zum 31. Dezember 2011 (31. Dezember 2010) 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 Anlagepiegel entnommen werden.



**7.3. Sachanlagen**  
***Tangible assets***

The tangible assets include, in the scope of the acquisition of subsidiaries, furniture and office equipment specific to the respective company's business.

Die Sachanlagen beinhalten im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen zugewandene Büroeinrichtungen und sonstige Einrichtungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

Die Entwicklung pro Gesellschaft kann dem Anlagespiegel entnommen werden.

**7.4. Finanzanlagen**  
***Financial assets***

The financial assets amounting to €84 thousand (balance sheet date of the previous year €83 thousand) 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.

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 84 (Vorjahresstichtag TEUR 83) beinhalten festverzinsliche Wertpapiere. Die Anteile wurden entsprechend dem Plan der Geschäftsführung nach Ablauf der festen Laufzeit revolving angelegt.

The financial investments serve to secure the liquidity of earnings on interest.

Die Finanzanlagen dienen der Sicherstellung der Liquidität und der Erzielung von Zinserträgen.

**7.5. Langfristige  
sonstige Vermögenswerte**  
***Other non-current assets***

This item constitutes expenditure to the amount of €734 thousand (balance sheet date of the previous year €882 thousand), 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.

Der Posten beinhaltet in Höhe von TEUR 734 (Vorjahresstichtag TEUR 882) Aufwendungen 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 rätierlich aufgelöst.

**7.6. Aktive latente Steuern**  
***deferred taxes***

The deferred tax assets pertain to liabilities from derivative financial instruments (cash flow hedge) which exist on the balance sheet date.

Die aktiven latenten Steueransprüche betreffen die zum Bilanzstichtag bestehende Verbindlichkeit aus Derivativen Finanzinstrumenten (Cash Flow Hedge).

**7.7. Vorräte**  
***Inventories***

This item comprises incomplete payments arising from operational costs of investment property not yet settled to the amount of €2,474 thousand (balance sheet

Der Posten beinhaltet in Höhe von TEUR 2.474 (Vorjahresstichtag TEUR 2.451) unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten der als Fi-



## - Consolidated Financial Statements -

- 90 -

date of the previous year €2,451 thousand). The incomplete payments are reduced by the rechargeable costs for vacancies.

nanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die unfertigen Leistungen sind um nicht weiterberechenbare Kosten für Leerstände vermindert.

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

Trade receivables consist of the following:

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

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Forderungen aus Vermietung (Inland), ( <i>Receivables arising from letting (domestic)</i> )	737	1.008
Einzelwertberichtigungen ( <i>Individual value adjustments</i> )	-170	-369
	<b>567</b>	<b>639</b>

The reduction in individual value adjustments to receivables results from maintenance and dissolutions (see Point 6.4) of value adjustments.

Die Verminderung der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen resultiert aus Inanspruchnahmen und Auflösungen (siehe Punkt 6.4.) der Wertberichtigungen.

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

The other current assets consist of the following:

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Disagio ( <i>loan discount</i> )	270	324
Baukostenzuschüsse ( <i>subsidies for construction costs</i> )	226	476
Kurzfristige Steuererstattungsansprüche ( <i>Current claims to tax refunds</i> )	59	293
Übrige ( <i>Remaining</i> )	47	67
	<b>602</b>	<b>1.160</b>

The loan discount to the amount of €270 thousand (balance sheet date of the previous year €324

Das Disagio in Höhe von TEUR 270 (Vorjahresstichtag TEUR 324) beinhaltet die von



## - Consolidated Financial Statements -

- 91 -

thousand) comprises the expenses withheld by HSH Nordbank on the occasion of the payment of the "Junior Loan" amounting to €23,000 thousand.

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 Körperschaftsteuererrückforderungsansprüche.

**7.10. Liquide Mittel**  
**Cash position**

The cash position is comprised as follows:

Die Liquiden Mittel setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten ( <i>Balances at credit institutions</i> )	1.990	1.623
Kassenbestände ( <i>Cash and cash equivalents</i> )	1	1
	<b>1.991</b>	<b>1.624</b>

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

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

**7.11. Eigenkapital**  
**Equity**

The share capital consists of 50,000 bearer shares without par value, each with a face value of 1 euro.

Das Grundkapital umfasst 50.000 Inhaberaktien ohne Nennbetrag mit einem anteiligen Anteil am Grundkapital von je 1 EUR.

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

Die Hypo Treuhand Holding AG hat zum Bilanzstichtag folgende Anteilseigner:



## - Consolidated Financial Statements -

- 92 -

	31.12.2011		31.12.2010	
	Stückaktien Shares with par		Stückaktien Shares with par	
	%	value	%	value
Hypo Treuhand Germany B.V.,Goudswaard, Niederlande/(Netherlands), Deutsche Treuhand Investement GmbH, Dortmund (Deutschland/Germany)	49,9	24.950	49,9	24.950
Deutsche Anlagen- und Beteiligungs GmbH, Dortmund (Deutschland/Germany)	25,0	12.500	25,0	12.500
31.12.	<b>100,0</b>	<b>50.000</b>	<b>100,0</b>	<b>50.000</b>

The capital reserves to the amount of €6,950 thousand 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 6.9. concerning the handling of the minority interest of German Asset GmbH.

Zur Behandlung der Minderheitsbeteiligung der German Asset GmbH, Dortmund, verweisen wir auf Punkt 6.9.

### 7.12. Anleihen Bonds

This item developed as follows:

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Bestand zum 1.1. (as of 1.1)	20.130	20.157
Währungsgewinn/-verlust zum Stichtag (Currency profits/losses on the effective date)	47	-27
Bestand zum 31.12.(as of 31.12)	<b>20.177</b>	<b>20.130</b>

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

Es handelt sich um Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von 10 Jahren (Laufzeitende im November 2016). Die Anleihen sind mit nominal 8% p.a. festverzinslich (ab dem Dezember 2011 12% p.a.). Zur Ermittlung der effektiven Aufwendungen 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.

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

The long-term financial liabilities are comprised as follows:

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ( <i>Long-term liabilities vis-a-vis credit institutions</i> )	105.067	104.220
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten (Anteilsübertragung) ( <i>Remaining long-term financial liabilities - (purchase share agreement)</i> )	5.565	5.310
	<b>110.632</b>	<b>109.530</b>

Long-term liabilities vis-à-vis credit institutions include the liabilities of subsidiaries (Hypo Treuhand Deutschland GmbH, GrundWert- Entwicklungsgesellschaft mbH, Immobilienn Meile GmbH, Schöner Wohnen Immobilien GmbH, Welt Wert Wuppertal GmbH and HYPO TREUHAND Immobilien GmbH) as borrowers of HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch or as one of the two bank consortia represented (Secured Senior Loan Agreement, Secured Junior Loan Agreement) in the most recent version dated

Die Langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaften (Hypo Treuhand Deutschland GmbH, der GrundWert-Entwicklungsgesellschaft mbH, der Immobilien Meile GmbH, der Schöner Wohnen Immobilien GmbH, der Welt Wert Wuppertal GmbH und der HYPO TREUHAND Immobilien GmbH) als Darlehensnehmer gegenüber der HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch beziehungsweise einem von die-



22<sup>nd</sup> December 2011.

ser vertretenen Bankenkonsortium aus zwei (Secured Senior Loan Agreement, (Secured Junior Loan Agreement) in der geltenden Fassung vom 22. Dezember 2011.

The loans now have a shortened term of two years, until 31<sup>st</sup> December 2014. They are secured with mortgages.

Die Kredite haben nunmehr eine um zwei Jahre verkürzte Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014. Sie sind durch Grundpfandrechte gesichert.

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.

Die Verzinsung erfolgt unverändert auf der Basis des 3-Monats EURIBOR und einer Margin von 0,92% für das Senior Loan und 2,0% für das Junior Loan.

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

Zusätzlich zur Margin erhebt die HSH Nordbank, Copenhagen Branch jährlich eine laufende Bearbeitungsgebühr.

It was newly agreed that in the event of a tight liquidity situation, the borrowers' redemption payments for the junior loan can be suspended. Only the margin shall be paid from the unchanged interest obligation set out in the original agreement. The remaining interest is capitalised and due for payment at the end of the term. The junior lenders are only entitled to the interest payments, as long as the servicing of the senior loan has been carried out in an orderly fashion. Furthermore, the junior lenders receive an annual fee of 0.08% of the loan amount, as well as a restructuring fee of €50,000.

Es wurde neu vereinbart, dass bei angespannter Liquiditätssituation die Tilgungsleistungen der Darlehensnehmer für das Junior Loan ausgesetzt werden können. Von der gegenüber der ursprünglichen Vereinbarung unveränderten Zinsverpflichtung wird nur die Marge ausbezahlt. Der übrige Zins wird kapitalisiert und am Ende der Laufzeit zur Zahlung fällig. Ein Anspruch der Junior Lender auf die Auszahlung der Zinsen besteht jedoch nur, sofern der für das Senior Loan zu leistende Kapitaldienst ordnungsgemäß erbracht wurde. Darüber hinaus erhalten Die Junior Lender eine Fee von 0,08% der Darlehenssumme zuzüglich einem Restruction Fee von TEUR 50.



For the senior loan it was agreed as of 22<sup>nd</sup> December 2011 that in the event of a tight liquidity situation and with unchanged repayment and interest obligations, the interest payments for February, May and August 2012 can be suspended.

The fee payable to the senior lenders amounts to 0.08% of the loan amount. They also receive a restructuring fee of €250,000.

Furthermore it was agreed that the senior lenders receive a special repayment of at least €5 million on 30th June 2012 from the disposal of shares in the Hypo Treuhand Immobilien GmbH subsidiary, as well as a special repayment of at least €16 million on 31st December 2012 from the disposal of shares in Schöner Wohnen Immobilien GmbH.

The lenders of the junior and senior loans are entitled to procure immediate repayment for the existing loan agreements should the borrowers enter into a default situation. In particular, the failure to service the loan at the due date and the inadequate forwarding of reporting documents are considered events of default.

The collateral provided to the

Für das Senior Loan wurde mit Fassung vom 22. Dezember 2011 vereinbart, dass bei angespannter Liquiditätslage und in unveränderter Höhe bestehenden Zins- und Tilgungsleistungen die Zinszahlungen für Februar, Mai und August 2012 ausgesetzt werden können.

Das an die Senior Lender zu entrichtende Fee beträgt 0,08% der Darlehenssumme. Darüber hinaus erhalten sie ein Restruction Fee in Höhe von TEUR 250.

Des Weiteren wurde neu vereinbart, dass die Senior Lender zum 30. Juni 2012 eine Sondertilgung in Höhe von mindestens 5 Mio. EUR aus der Veräußerung der Anteile an der Hypo Treuhand Holding GmbH sowie zum 31. Dezember 2012 eine Sondertilgung in Höhe von mindestens 16 Mio. EUR aus der Veräußerung der Anteile an der Schöner Wohnen Immobilien GmbH erhalten.

Die Darlehensgeber des Junior und Senior Loans wurden im Rahmen der Vereinbarungen vom 22. Dezember 2011 berechtigt die bestehenden Darlehensvereinbarungen zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen, sofern sich die Darlehensnehmer in einer "Default-situation" befinden. Als Event of Default gelten insbesondere die nicht fristgerechte Leistung des Kapitaldienstes sowie die unzureichende Übermittlung von Reporting Dokumenten.

Die den Darlehensgebern bis-



lenders continues to exist. The collateral originally provided for the benefit of bondholders was released as part of the new agreements. Senior and junior lenders also receive a right of lien on the shares of Hypo Treuhand Holding AG.

The remaining financial liabilities constitute in an amount of €3,076 thousand (€3,060 thousand) a loan from the bond holders to Hypo Treuhand Deutschland GmbH (vendor loan I) provided in the scope of the acquisition of the subsidiaries with the notarial agreement of 29<sup>th</sup> 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.

In 2008 a subrogation against the Hypo Treuhand Holding Group took place by assignment of claims from the vendor loan I. The amount of the liabilities remains unaffected.

Moreover, the amount of €1,397 thousand (2010 €1,390 thousand) can be attributed to long-term purchase price liabilities as a result of the calculation of the final share purchase price related to the company acquisitions in 2006. The interest rate is fixed at 0.5% p.a.

Beyond that, the item includes

her gewährten Sicherheiten bestehen weiterhin fort. Die ursprünglich zugunsten der Anleihegläubiger bestellten Sicherheiten sind im Rahmen der Neuvereinbarungen aufgehoben worden. Senior und Junior Lender erhalten zusätzlich ein Pfandrecht an den Aktien der Hypo Treuhand Holding AG.

Die übrigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten in Höhe von TEUR 3.076 (TEUR 3.060) ein im Rahmen des Erwerbs der Tochterunternehmen mit notariellem Vertrag vom 29. November 2006 (Urkunden-Rolle Nr. 219/2006) gewährtes Darlehen der Anteilsverkäufer an die Hypo Treuhand Deutschland GmbH (vendor loan I). 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.

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

Desweiteren handelt es sich in Höhe von TEUR 1.397 (2010 TEUR 1.390) um langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten in Folge der Ermittlung des endgültigen Anteilskaufpreises aus den Unternehmenserwerben 2006. Die Verzinsung beträgt 0,5% p.a.

Darüber hinaus beinhaltet der



vendor loan II liabilities in the amount of €863 thousand (2010: €859 thousand). The vendor loan was agreed vis-à-vis the previous shareholders of the subsidiaries acquired in 2009. The interest rate fixed for the vendor loan II is 0.5% p.a.

Posten Verbindlichkeiten aus Vendor loan II in Höhe von TEUR 863 (2010 TEUR 859). Das Vendor loan II besteht gegenüber den Altgesellschaftern der in 2009 erworbenen Tochterunternehmen. Die Verzinsung des Vendor loan II beträgt 0,5% p.a.

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.

#### 7.14. Latente Steuern Deferred taxes

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

Die Latenten Steuern ermitteln sich zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Investment Properties	4.663	5.622
Derivative Finanzinstrumente (Cash Flow Hedge )	0	0
	<b>4.663</b>	<b>5.622</b>

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 claims to deferred taxes and debits apply to the same revenue office.

Latente Steueransprüche und -schulden werden auf der Ebene der Einzelgesellschaften und innerhalb fiskalischer Einheiten saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steueransprüche gegen die laufenden Steuerschulden aufzurechnen, und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden dieselbe Steuerbehörde betreffen.

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 fis-

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 Diffe-



cally 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 2011 and 2010 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.

Due to the changes in the market value of derivative financial instruments (cash flow hedge, see point 7.16.) as of 31st December, 2011 there are claims on active latent taxes amounting to €3,325 thousand (31st December 2010, €2,308 thousand).

**7.15. Langfristige sonstige Verbindlichkeiten**  
***Other non-current liabilities***

To the amount of €127 thousand (31 December 2010: €153 thousand), these are deposit payments received in connection with the rent of real estate held as financial investments.

**7.16. Derivative Finanzinstrumente**  
***derivate financial instruments***

On the balance sheet date, the interest rate swap (cash flow hedge) with a nominal volume of €108,000 thousand has a market value of €-11,286 thousand (balance sheet date of the previous year: €-7,835 thousand).

The market value of the interest rate swap upon contractual signing amount to 0.00 euros. The

renzen 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 2011 und 2010 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 7.16.) bestehen zum 31. Dezember 2011 Ansprüche aus aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.325 (31. Dezember 2010: TEUR 2.308).

Es handelt sich in Höhe von TEUR 127 (31. Dezember 2010: TEUR 153) um erhaltene Kauttionen im Zusammenhang mit der Vermietung der als Finanzanlage gehaltenen Immobilien.

Der Zinsswap (Cash Flow Hedge) mit einem Nominalvolumen in Höhe von TEUR 108.000 hat zum Bilanzstichtag einen Marktwert in Höhe von TEUR -11.286 (Vorjahresstichtag TEUR -7.835 ).

Der Marktwert des Zinsswaps bei Vertragsabschluss betrug EUR 0,00. Die Sicherungsbe-



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.

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.

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.

**7.17. Kurzfristige Rückstellungen**  
***Current provisions***

The current provisions constitute provisions for external costs of creating and auditing the financial statements to the amount of €156 thousand (2010 December, 31<sup>st</sup>: €111 thousand).

**7.18. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten**  
***Current financial liabilities***

The item contains in an amount of €613 thousand (31<sup>st</sup> December 2010: €1,354 thousand) the current liabilities of interests and redemption concerning the Senior Loan and Junior Loan (see item 7.13.), in an amount of €1,262 thousand (31<sup>st</sup> December 2010: €1,247 thousand) short-term partner loans, to the amount of €3,390 thousand (31<sup>st</sup> December 2010: €1,617 thousand), these were accrued interest payable on bonds issued and, moreover, current loans of third parties.

ziehung gilt im Sinne des IAS 39.88 vollumfänglich als effektiv, so dass das Cash Flow Hedge erfolgsneutral im Eigenkapital (other comprehensive income) abzubilden ist.

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.

Zur weiteren Erläuterung des derivaten Zinsswaps verweisen wir auf unsere eingehenden Erläuterungen unter Punkt 5.4. dieses Bilanzberichtes.

Die kurzfristigen Rückstellungen beinhalten in Höhe von TEUR 156 (Vorjahresstichtag TEUR 111) Rückstellungen für externe Kosten der Abschlusserstellung und Prüfung.

Der Posten beinhaltet in Höhe von TEUR 613 (31. Dezember 2010: TEUR 1.354) die kurzfristigen Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten aus dem Senior Loan und Junior Loan (siehe Punkt 7.13.), in Höhe von TEUR 1.262 (31. Dezember 2010: TEUR 1.247) um kurzfristige Gesellschafterdarlehen, in Höhe von TEUR 3.390 (31. Dezember 2010 TEUR 3.390) Zinsverbindlichkeiten aus den ausgegebenen Anleihen und darüber hinaus



		um kurzfristige Darlehen Dritter.
	The change to short-term interest and repayment obligations takes into account the suspension of repayments on the junior loan for the subsequent year based on the agreements made. Interest liabilities arising from loans were not paid on the due date. The suspension of the payment is based on an agreement with the bond creditors.	Die Veränderung der kurzfristigen Zins- und Tilgungsleistungen berücksichtigt die Aussetzung der Tilgung des Junior loan für das Folgejahr aufgrund der getroffenen Vereinbarungen. Die Zinsverbindlichkeiten aus Anleihen wurden zum Fälligkeitstermin nicht entrichtet. Die Aussetzung der Zahlung beruht auf einer Vereinbarung mit den Anleihegläubigern.
	The current loans of shareholders bear an interest of 0.5%.	Die kurzfristigen Gesellschafterdarlehen werden mit 0,5% verzinst.
<b>7.19. Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b> <i>Other current financial liabilities</i>	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.
<b>7.20. Nebenkostenvorauszahlungen</b> <i>Prepayments of ancillary costs</i>	This concerns operating costs arising from the letting of property, which have not yet been settled.	Es handelt sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus der Vermietung der Immobilien.
<b>7.21. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> <i>Trade payables</i>	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.
<b>7.22. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b> <i>Other current liabilities</i>	The other current liabilities are comprised as follows:	Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:



---

- Consolidated Financial Statements -

---

- 101 -

	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Anleihezinsen ( <i>Interest bond Finance</i> )	134	134
Kreditorische Debitoren ( <i>accounts receivable with credit balance</i> )	67	49
Kautionen ( <i>security for rent</i> )	75	79
Mietvorauszahlungen ( <i>rental prepayments</i> )	171	143
Gewährte Bauzuschüsse ( <i>construction cost contributions</i> )	0	100
Übrige ( <i>other</i> )	68	174
	<b>515</b>	<b>679</b>

---



## 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*

This refers to unrealized changes in the market value of real estate held as financial investment.

Es handelt sich um unrealisierte Marktwertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

### 8.3. Sonstige zahlungswirksame 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 betrieblichen Bereichs

The other assets in the operational area concern the other short-term assets (see item 7.09.) except for the non-cash change

Die sonstigen Aktiva des betrieblichen Bereichs betreffen die sonstigen kurzfristigen Aktiva (siehe Punkt 7.09) mit



<b><i>Increase/decrease of the other assets in the operational area</i></b>	of the disagio (separate statement).	Ausnahme der zahlungsunwirksamen Veränderung des Disagios (separater Ausweis).
<b>8.5. Zunahme/ Abnahme der sonstigen Passiva des betrieblichen Bereichs <i>Increase / decrease of the other liabilities in the operational area</i></b>	The other liabilities of the operational area concern the advance payment of the incidental costs of the tenant (item 7.20.), the long-term and the other short-term liabilities (see item 7.15 and 7.22.) as well as interest payments.	Die sonstigen Passiva des betrieblichen Bereichs betreffen die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter (Punkt 7.20.), die langfristigen und die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 7.15. und Punkt 7.22.) sowie die Zinsverbindlichkeiten.
<b>8.6. Erwerb von Tochterunternehmen <i>Acquisition of subsidiaries</i></b>	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 -

- 104 -

	2009		2006	
	Beizulegen- der Zeitwert Erwerbs- zeitpunkt <i>Fair value</i> <i>date of</i> <i>acquisition</i> TEUR	Buchwerte vor dem Erwerb <i>Book</i> <i>values</i> <i>prior to the</i> <i>acquisition</i> TEUR	Beizulegen- der Zeitwert Erwerbs- zeitpunkt <i>Fair value</i> <i>date of</i> <i>acquisition</i> TEUR	Buchwerte vor dem Erwerb <i>Book</i> <i>values prior</i> <i>to the</i> <i>acquisition</i> TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ( <i>Investment properties</i> )	20.300	14.950	130.000	111.297
Übrige langfristige Vermögenswerte ( <i>Remaining non-current assets</i> )	4	4	1.052	1.052
Vorräte ( <i>Reserve</i> )	393	393	1.782	1.782
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ( <i>Trade receivables</i> )	18	18	387	387
Kurzfristige sonstige Vermögenswerte ( <i>Other current assets</i> )	228	228	419	419
	<b>20.943</b>	<b>15.593</b>	<b>133.640</b>	<b>114.937</b>
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ( <i>Financial liabilities vis-à-vis credit</i> <i>institutes</i> )	-11.146	-11.146	-62.846	-62.846
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Sonstigen ( <i>Financial liabilities vis-à-vis other parties</i> )	-5.107	-5.107	-32.881	-32.881
Nebenkostenvorauszahlungen ( <i>Prepayments of ancillary costs</i> )	-393	-393	-1.095	-1.095
Übrige Schulden ( <i>Remaining debts</i> )	-302	-302	-7.778	-7.778
	<b>-16.948</b>	<b>-16.948</b>	<b>-104.600</b>	<b>-104.600</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ( <i>Cash and cash equivalents</i> )	262	262	838	838
	<b>4.257</b>	<b>-1.093</b>	<b>29.878</b>	<b>11.175</b>
Kaufpreis ( <i>Purchase price</i> )	4.049		29.878	
Anschaffungsnebenkosten ( <i>Ancillary costs of acquisition</i> )	71		46	
	<b>4.120</b>		<b>29.924</b>	
abzüglich erworbener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ( <i>less cash and cash equivalents received</i> )	-262		-838	
	<b>3.858</b>		<b>29.086</b>	



## - Consolidated Financial Statements -

- 105 -

<b>Entwicklung der Anschaffungskosten</b> <i>(acquisition costs)</i>	2011	2010	2009	2008	2007	2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Entwicklung kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit</b>						
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit zum 1. Januar (Short-term purchase price liability as of 1 January)	0	0	0	0	8.594	
Zugang aus Unternehmenserwerb <i>(Increase as a result of acquisition of subsidiaries)</i>			3.120			26.924
bezahlte kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit <i>(Short-term purchase price liability paid)</i>			-3.120		-6.988	-18.330
Zahlungsunwirksame Umwidmung kurzfristig in langfristig <i>(Non-cash reallocation from short-term to long-term)</i>					-1.606	
<b>Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember</b> <i>(Short-term purchase price liability as of 31 December)</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.594</b>
<b>Entwicklung langfristige Kaufpreisverbindlichkeit</b>						
Langfristiges Verkäuferdarlehen zum 1. Januar <i>(Long-term seller loan as of 1 January)</i>	3.920	4.048	3.030	3.015	3.000	
Zugang aus Unternehmenserwerb <i>(Increase as a result of acquisition of subsidiaries)</i>			1.000			3.000
Zinsverbindlichkeit (langfristige Verbindlichkeit) <i>Interest liability (long-term liability)</i>	19	15	18	15	15	
Rückzahlung langfristige Kaufpreisverbindlichkeit <i>(Repayment of long-term purchasing price liabilities)</i>		-143				
<b>Langfristiges Verkäuferdarlehen zum 31. Dezember</b> <i>(Long-term seller loan as of 31 December)</i>	<b>3.939</b>	<b>3.920</b>	<b>4.048</b>	<b>3.030</b>	<b>3.015</b>	<b>3.000</b>
Langfristige sonstige Kaufpreisverbindlichkeit zum 1. Januar <i>(Other long-term purchase price liability as of 1 January)</i>	1.390	1.383	1.376	1.610		
Zahlungsunwirksame Umwidmung kurzfristig in langfristig <i>(Non-cash reallocation from short-term to long-term)</i>					1.606	
Zinsverbindlichkeit (langfristige Verbindlichkeit) <i>Interest liability (long-term liability)</i>	7	7	7	6	4	
Tilgung Kaufpreisverbindlichkeit <i>(Amortisation of purchase price liability)</i>				-240	0	
<b>Langfristige sonstige Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember</b> <i>(Other long-term purchase price liability as of 31 December)</i>	<b>1.397</b>	<b>1.390</b>	<b>1.383</b>	<b>1.376</b>	<b>1.610</b>	<b>0</b>
<b>Langfristige Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember</b> <i>long-term purchase price liability as of 31 December)</i>	<b>5.336</b>	<b>5.310</b>	<b>5.431</b>	<b>4.406</b>	<b>4.625</b>	<b>3.000</b>
<b>Gesamt (Total)</b>	<b>5.336</b>	<b>5.310</b>	<b>5.431</b>	<b>4.406</b>	<b>4.625</b>	<b>11.594</b>



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

To the amount of €666 thousand (previous year €1,080 thousand), the payments from the amortization of loans refer to the yearly amortisation rate on long-term financial liabilities of the senior loan and the junior loan.

Die Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten betreffen in Höhe von TEUR 666 (Vorjahr-TEUR 1.080 die jährliche Tilgungsrate der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus dem „Senior-Loan“ und dem „Junior-Loan“.



## 9. Segmentberichterstattung (Segment reporting)

According to IFRS 8 (Operating Segments), segment reporting is based upon the management approach.

The reporting corresponds to the internal reporting method towards the board of directors of Hypo Treuhand Holding AG. It is based upon the operational business areas of the group. The essential key figure for the management of the group activities is represented by the group earnings before interest and taxes (EBIT).

In comparison with previous years, the operating and reporting segments have remained unchanged since the primary reporting segments within the framework of IAS 14 (Segment Reporting) were already identical with the subdivision of the internal reporting structure. Due to the limitation of the group activities to one geographic region, there were no other secondary geographic reporting formats going beyond that.

Depending on the type of yield realisation, the segments were subdivided into the operating segments "residential properties", "commercial properties" and "other". This subdivision of operating segments is in line with IFRS 8 and was maintained. It is based upon the internal management and re-

Die Segmentberichterstattung ist gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ an dem Management Approach ausgerichtet.

Die Berichterstattung entspricht der internen Berichtsweise an den Vorstand der Hypo Treuhand Holding AG. Ihre Grundlage bilden die operativen Geschäftsbereiche des Konzerns. Die wesentliche Kennzahl zur Steuerung der Konzernaktivitäten ist das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Die Berichts- und Geschäftssegmente sind gegenüber den Vorjahren unverändert, da bereits im Rahmen des IAS 14 „Segment Reporting“ die primären Berichtssegmente der Aufgliederung der internen Berichterstattung entsprachen. Aufgrund der auf eine Region bezogenen Aktivitäten des Konzerns bestanden keine darüber hinausgehenden sekundären, geographischen Berichtsformate.

Die Aufgliederung der Segmente unterteilte sich nach der Art der Renditeerzielung in die Geschäftssegmente "Wohnimmobilien", "Gewerbeimmobilien" und "Sonstige". Diese Unterteilung der Geschäftssegmente befindet sich in Übereinstimmung mit



reporting methods and takes into account the different risk and revenue structures of the business areas.

The segment "other" includes any company without operating business in the sense of the main activities of the group. Such companies do not directly participate in the realisation of turnover.

The information regarding this segment are not subject to the reporting obligation pursuant to IFRS 8 and are used to merge the quantitative segment information with the information contained in the consolidated financial statements.

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.).

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

According to the internal reporting towards the management, the subsidiaries are assigned to a specific segment, in due consideration of any substantiality aspects. Thus, the reporting for the residential segment comprises the key figures of Schöner

IFRS 8 und wurde beibehalten. Sie orientiert sich an der internen Steuerung und Berichterstattung und berücksichtigt die unterschiedlichen Risiko- und Ertragsstrukturen der Geschäftsfelder.

Unter dem Segment „Sonstige“ sind die Gesellschaften ohne operatives Geschäft im Sinne der Hauptaktivitäten des Konzerns erfasst. Sie nehmen an der an der Umsatzerzielung nicht unmittelbar teil.

Die Informationen zu diesem Segment fallen nicht unter die Berichtspflicht von IFRS 8 und dienen zur Überleitung der quantitativen Segmentinformationen an die Angaben im Konzernabschluss.

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

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

Entsprechend der internen Berichterstattung an das Management sind die Tochterunternehmen unter Berücksichtigung von Wesentlichkeitsaspekten jeweils dem einen oder dem anderen Segment zugeordnet. So be-



Wohnen Immobilien GmbH whereas the commercial segment includes the economic benchmark data of the other operational subsidiaries.

inhalte die Berichterstattung des Wohnsegments die Kennzahlen der Schöner Wohnen Immobilien GmbH, während das Gewerbesegment die wirtschaftlichen Eckdaten der übrigen operativen Tochtergesellschaften enthält.

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.

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

The recognising and evaluation methods are identical with the accounting principles applied to the consolidated financial statements.

Die Ausweis- und Bewertungsmethoden sind identisch mit den Rechnungslegungsgrundsätzen des Konzernabschlusses.



- Consolidated Financial Statements -

- 110 -

	Wohnen (Residential)		Gewerbe (Commercial)		Sonstige (Other)		Gesamt (Total)	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Umsatzerlöse (Earnings)</b>	<b>1.992</b>	<b>1.878</b>	<b>9.158</b>	<b>9.854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.150</b>	<b>11.732</b>
<b>Marktwertänderungen IP vor Steuern (unrealised changes in market value IP)</b>	<b>0</b>	<b>-4.070</b>	<b>-1.000</b>	<b>-11.170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.000</b>	<b>-15.240</b>
<b>Bestandsveränderung (increase/decrease unfinished services)</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>-141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>-111</b>
<b>Segmentergebnis EBIT (Segment earnings EBIT)</b>	<b>1.199</b>	<b>-2.916</b>	<b>4.026</b>	<b>-5.393</b>	<b>-2.425</b>	<b>-6.273</b>	<b>2.800</b>	<b>-14.582</b>
hierin enthalten: (contained herein:)								
- Bezogene Leistungen - Services received	-687	-657	-3.292	-2.826	0	0	-3.979	-3.483
- Abschreibungen - write offs	0	0	-113	-124	0	-5.791	-113	-5.915
- Sonstige betriebliche Aufwendungen - Other operational expenditure	-169	-105	-881	-1.068	-2.262	-464	-3.312	-1.637
<b>Wert des Segmentvermögens (Value of segment assets)</b>	<b>22.517</b>	<b>22.388</b>	<b>99.022</b>	<b>98.178</b>	<b>17.871</b>	<b>19.328</b>	<b>139.410</b>	<b>139.894</b>
hierin enthalten: (contained herein:)								
- als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert - investment property evaluated with the fair value	21.760	21.760	107.640	108.640	0	0	129.400	130.400
<b>Segmentschulden (Segment debts)</b>	<b>23.005</b>	<b>23.222</b>	<b>79.626</b>	<b>78.335</b>	<b>55.360</b>	<b>51.013</b>	<b>157.991</b>	<b>152.570</b>



## 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 consti-

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



tutes statements based on the 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 regularly obtained valuation opinions from independent expert DTZ and have taken their cut-off date-related valuations as a basis. Where no current opinion was available, the valuation was updated based on current market developments and rental structures.

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

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

Für die Ermittlung der Immobilienwerte hat der Vorstand regelmäßig Bewertungsgutachten des unabhängigen Sachverständigen DTZ eingeholt und seiner stichtagsbezogenen Bewertung zugrunde gelegt. Soweit kein aktuelles Gutachten vorlag, wurde die Bewertung anhand der aktuellen Marktentwicklung und Mietstruktur fortgeschrieben.

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 steu-



usability of deferred tax assets can differ from the estimation to the time of activation.

erliche 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 mini-



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

Taking into account the difficult liquidity situation, the senior and junior loan agreements could be concluded anew in December 2011. For further details, please refer to Point 7.13.

#### **(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.

mieren.

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

Der angespannten Liquiditätssituation Rechnung tragend, konnten im Dezember 2011 die Darlehensverträge Senior und Junior Loan neu abgeschlossen werden. Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf Pkt 7.13.

#### **(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.



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 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 €290 thousand (2010: €208 thousand) in the reporting period. Reference is made to item 7.8. 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

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 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 290 (2010: TEUR 208). Zur Entwicklung der Einzelwertberichtigungen verweisen wir auf Punkt 7.8. 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



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 to be classified as significant, both based on the currently available liquid funds as well as on the cash inflow to be expected on a short-term basis. Because of some plan deviations, there is a mid-term liquidity risk on the balance sheet date that is fundamentally influenced by the expected maintenance expenditure.

The long-term liquidity risk is closely connected to repayment obligations relating to the bonds that were issued and the financing loans (senior and junior loan) that were agreed upon. It is influenced by the refinancing possibility of the mortgages ranking first. The loans are fully secured by mortgages of first rang vis-à-vis HSH Nordbank. In this respect, HSH Nordbank holds land charges in the amount of the bonds that were issued.

### **(c) Operational risks**

Operational risks are those risks which have a direct impact on

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 ist aufgrund der akuten verfügbaren liquiden Mittel und der kurzfristig zu erwartenden Mittelzuflüssen als erheblich einzustufen. Aufgrund von eingetretenen Planabweichungen besteht zum Bilanzstichtag ein mittelfristiges Liquiditätsrisiko, welches wesentlich durch den erwarteten Erhaltungsaufwand beeinflusst wird.

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 erstrangigen 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) Betriebsrisiken**

Die Betriebsrisiken betreffen die Risiken, die sich unmittelbar auf



current earnings to be achieved. This includes rental earnings, maintenance work, modernisation measurements and operational expenses.

The achievable rental earnings are mainly influenced by the vacancy rate and the development of the overall rent level. For the credit standing of the tenants, please see the information provided in (a).

Based on the existing legal requirements, the landlord does not have an automatic legal entitlement to raise rents as a result of an increasing inflation. Apart from that, there is the risk that future amendments to law could further restrict the legal base for enforcing rent increases.

The Board of Directors expects that the planned normal maintenance measurements are necessary in order to maintain the current rental earnings. Apart from those, modernisation expenses might be incurred in order to reduce the vacancy rate as well as to favourably influence the current rent level and the value growth.

If the afore-mentioned expenses do not influence the achievable earnings to the scope expected, there is a risk of higher expenditures for maintenance work as well as reduced rental earnings.

die erzielbaren laufenden Erträge auswirken. Hierzu zählen Mieterlöse. Instandhaltungen, Modernisierungsmaßnahmen und Betriebsaufwendungen.

Die erzielbaren Mieterlöse werden insbesondere von der Leerstandsquote und die Entwicklung des Mietpreisniveaus beeinflusst. Zur Mieterbonität verweisen wir auf unsere Ausführungen unter (a).

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen hat der Vermieter keinen automatischen Rechtsanspruch auf Mieterhöhungen infolge gestiegener Inflation. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass künftige Gesetzesänderungen die rechtlichen Gegebenheiten zur Durchsetzung von Mieterhöhungen weiter einschränken können.

Der Vorstand geht davon aus, dass die geplanten, gewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der heutigen Mieterlöse notwendig sind. Neben diesen können Modernisierungsaufwendungen entstehen, um Leerstand zu reduzieren sowie das Mietpreisniveau und den Wertzuwachs der Immobilien insgesamt positiv zu beeinflussen.

Falls die vorgenannten Aufwendungen sich nicht in dem geplanten Umfang auf die erzielbaren Erlöse auswirken, besteht das Risiko erhöhter Aufwendungen für Instandhaltung und reduzierter Mieterträge.

**(d) 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.

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 €-47 thousand in the year under review (previous year Profit €+27 thousand).

**(e) 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

**(d) 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.

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 -47 (Vorjahr Gewinn TEUR +27).

**(e) 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



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.

The other liabilities to banks are short-term current account liabilities bearing variable interests. As of the balance sheet date, they amounted to €0 thousand (balance sheet date of the previous year €17 thousand). 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

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.

Bei den übrigen Bankverbindlichkeiten handelt es sich um kurzfristige variabel verzinsten Kontokorrentverbindlichkeiten. Diese betragen zum Bilanzstichtag TEUR 0 (Vorjahresstichtag TEUR 17). 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

### **10.3. Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten**

#### ***Additional information on financial instruments***



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 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 7.16 as well as the explanations above on the interest-rate risk.

Capital management of Hypo Treuhand Holding Group is

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 Finanzinstrumenten 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 7.16. sowie zu vorgenannten Ausführungen zum Zinsänderungsrisiko.

Das Kapitalmanagement der Hypo Treuhand Holding Group

#### 10.4. Kapitalmanagement

**Capital management**

mainly aimed at securing the current and future debt repayment capability and the preservation of the financial substance.

ist vorrangig auf die Sicherstellung der gegenwärtigen und zukünftigen Schuldentilgungsfähigkeit und auf die Erhaltung der finanziellen Substanz ausgerichtet.

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 reported in the consolidated balance sheet.

Eine wesentliche Kennzahl hierfür ist die Eigenkapitalquote, die sich anhand der Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Eigenkapital ermittelt.

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

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

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.

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.

	31.12.2011	31.12.2010	in %
Eigenkapital ( <i>Equity</i> )	TEUR -18.582	TEUR -12.676	46,6
Bilanzsumme ( <i>Balance-sheet total</i> )	139.410	152.570	-8,6
Eigenkapitalquote nach bilanziellen Buchwerten in % ( <i>Equity ratio according to balance-sheet book values in %</i> )	<b>-13,3</b>	<b>-8,3</b>	<b>-5,0</b>

The reduction in equity ratio re-

Die Verminderung der Eigenka-



sults basically from the annual result and the change in the market value of the interest rate swap on the balance sheet date.

The improvement in the annual result is particularly due to a reduced (unrealised) decline in the market value of investment properties compared to the previous year, as well as the goodwill write-downs carried out in the previous year.

As a result of the change in the market value of the interest rate swap, the adjustment item (cash flow hedge reserve) not affecting profit or loss and recognised directly in equity was reduced by €2,434 thousand.

The annual result was burdened with €1,794 thousand (previous year: €124 thousand) of legal and consultancy costs.

**10.5. Haftungs-  
verhältnisse und  
sonstige finan-  
zielle Verpflich-  
tungen**

***Contingency lia-  
bilities and other  
financial liabili-  
ties***

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 €130,000 thousand and €20,122 thousand, respectively. The creation of the land charge took place with contract of 21st 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.

pitalquote resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Jahresergebnis und der Marktwertänderung des Zinsswaps zum Bilanzstichtag.

Die Verbesserung des Jahresergebnisses resultiert insbesondere aus gegenüber dem Vorjahr verminderten (unrealisierten) Marktwetrückgängen der Investment Properties sowie der im Vorjahr vorgenommenen Abschreibungen auf den Goodwill.

Infolge der Marktwertänderung des Zinsswaps hat sich der erfolgsneutrale und im Eigenkapital ausgewiesene Ausgleichsposten (Cash Flow Hedge Reserve) um TEUR 2.434 vermindert.

Das Jahresergebnis ist in Höhe von TEUR 1.794 (Vorjahr TEUR 124) mit Rechts- und Beratungskosten belastet.

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



Within the context of the refinancing of the subsidiaries acquired in 2009, these companies have acceded to the above-mentioned agreements. Their accession has led to a group-internal regrouping of the loans borrowed in 2006.

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 €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 respective security purpose agreements in respect of such land charges;
- (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;

Laufzeit von 10 Jahren.

Im Rahmen der Umfinanzierung der in 2009 erworbenen Tochterunternehmen sind diese den vorgenannten Verträgen beigetreten. Der Beitritt führte zu einer konzerninternen Umschichtung der in 2006 aufgenommenen Darlehen.

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 Zwangsvollstreckungsunterwerfung für mindestens 10 % des Nennbetrages jeder Hypothek und der jeweiligen Sicherheitsvereinbarungen bezüglich dieser Grundschulden;
- (ii) erster Rang beim Gesamtabtretungsvertrag;
- (iii) erster Rang bei der Kontenpfändungsvereinbarung;
- (iv) erster Rang bei der Verpfändung von Gesellschaftsanteilen
- (v) erster Rang bei der Rang-



- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(vi) first priority in the Parallel Debt Agreement; and</li><li>(vii) first priority in the Intercreditor Agreement</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>rücktrittserklärung;</li><li>(vi) erster Rang bei dem Parallel Debt; und</li><li>(vii) erster Rang bei dem sogenannten „Intecreditor Agreement“ (vertragliche Vereinbarung zwischen Fremdkapitalgebern, die das Verhältnis der Kreditgebern untereinander regelt)</li></ul> |
|---|---|

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

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:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(i) second priority collective land charge (“Gesamtgrundschulden”) over the Properties having in total a nominal amount of €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 respective security purpose agreements in respect of such land charges;</li><li>(ii) second priority in the Global Assignment Agreement;</li><li>(iii) second priority in the Accounts Pledge Agreement;</li><li>(iv) second priority in the Share Pledge Agreements;</li><li>(v) second priority in the Subordination Letter;</li><li>(vi) second priority in the Parallel Debt Agreement; and</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>(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 Sicherheitsvereinbarungen bezüglich dieser Grundschulden;</li><li>(ii) zweiter Rang beim Gesamtabtretungsvertrag;</li><li>(iii) zweiter Rang bei der Kontenpfändungsvereinbarung;</li><li>(iv) zweiter Rang bei der Verpfändung von Gesellschaftsanteilen;</li><li>(v) zweiter Rang bei der Rangrücktrittserklärung;</li><li>(vi) zweiter Rang bei dem Parallel Debt Agreement; und</li></ul> |
|---|---|



(vii) second priority in the Intercreditor Agreement.

HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch, as security agent for Hypo Treuhand Holding AG with an Intercreditor loan of €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 €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:

(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.

(vii) zweiter Rang bei dem „Intercreditor Agreement“ (s.o.)

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 Deutschland 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 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,
- Deutsche Anlagen- und Beteiligungs GmbH, Dortmund
- Deutsche Treuhand Investment 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,
- Deutsche Treuhand Investment GmbH, Dortmund
- die Deutsche Anlagen- und Beteiligungs GmbH, Dortmund
- die LV Bußfeld GmbH, Dortmund
- und andere Unternehmen an denen diese beteiligt sind.

There were no executive managers 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:

Mit nahestehenden Personen beziehungsweise Unternehmen wurden folgende Geschäfte getätigt:

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.

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



On the balance sheet date, there are current liabilities vis-à-vis Hypo Treuhand Germany B.V., the Netherlands, amounting to €648 thousand (31<sup>st</sup> December 2010: €632 thousand) vis-à-vis Deutsche Treuhand Investment GmbH amounting to €800 thousand (31<sup>st</sup> December 2010: €796 thousand) as well as vis-à-vis Deutsche Anlagen- und Beteiligungs GmbH amounting to €42 thousand (31<sup>st</sup> December 2010: €42 thousand). The loans bear an interest at the rate of 0.5%.

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Hypo Treuhand Germany B.V., Niederlande in Höhe von TEUR 648 (31. Dezember 2010 TEUR 632) gegenüber der Deutsche Treuhand Investment GmbH in Höhe von TEUR 800 (31. Dezember 2010 TEUR 796) sowie gegenüber der Deutsche Anlagen und Beteiligungs GmbH TEUR 42 (31. Dezember 2010 TEUR 42). 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>		Eigenkapital <i>(Equity)</i>		Abweichendes Geschäftsjahr <i>(Deviation fiscal)</i>
	insgesamt <i>(total)</i> § 16 Abs. 4 AktG	davon mittelbar <i>(thereof indirect)</i>	in TEUR		in TEUR		
			31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10	
Hypo Treuhand Deutschland GmbH, Dortmund	100,0%	-	48.678	46.880	-2.212	1.540	30.11
German Asset GmbH & Co. KG, Dortmund	94,9%	-	1.758	1.755	-72	-57	-
Hypo Treuhand Immobilien GmbH, Dortmund	99,7%	4,9%	13.656	13.856	1.747	1.747	30.11
Grund-Wert-Entwicklung GmbH, Dortmund	99,7%	4,8%	37.700	37.871	9.153	9.153	30.11
Immobilien Meile GmbH, Dortmund	99,7%	4,8%	31.573	31.538	12.337	12.337	30.11
SWI-Schöner Wohnen Immobilien GmbH, Dortmund	99,7%	4,9%	23.183	23.410	188	188	30.11
Welt Wert Wuppertal GmbH, Dortmund	99,7%	4,9%	16.677	16.736	2.019	2.019	30.11
International Properties Development GmbH, Dortmund	99,7%	4,9%	14.673	15.706	1.932	1.932	30.11
Immobilienverwaltung Kortumstrasse GmbH, Dortmund	99,7%	4,9%	5.275	5.282	1.361	1.361	30.11

**10.8. Mitarbeiter-**  
**zahlen**  
**Employee num-**  
**bers**

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

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

**10.9. Gesamtbezüge**  
**Aufsichtsrat**  
**und Vorstand**
**Total remuneration of the supervisory board and the board**

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.



<i>of directors</i>	<p>The total remuneration of the supervisory board totalled €0.00 (previous year: € 0.00).</p> <p>The following loans of a member of the management bodies to companies of the group exist:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- long-term liabilities for remaining purchase price</li></ul> <p>31/12/2011 € 713 thousand 31/12/2010 € 713 thousand</p> <p>The long-term liabilities bear an interest at the rate of 0.5%. The amounts shown above are before interest.</p> <p>Reference is made to our statements under item 7.14.</p>	<p>Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).</p>
	<p>There are no other loans made by a management and / or supervisory body to companies of Hypo Treuhand Holding Group.</p>	<p>Es bestehen folgende mittelbare bzw. unmittelbare Darlehen eines Mitglieds der Geschäftsführungsorgane an Gesellschaften des Konzerns:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- langfristige Restkaufpreisverbindlichkeit</li></ul> <p>31.12.2011 TEUR 713 31.12.2010 TEUR 713</p> <p>Die langfristigen Verbindlichkeiten werden mit 0,5% verzinst. Die oben genannten Beträge sind vor Zinsen.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Punkt 7.14.</p>
	<p>The members of the supervisory board and the board of directors are specified on point 10.13.</p>	<p>Darüber hinaus bestehen keine Darlehen eines Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsorgans an die Gesellschaften der Hypo Treuhand Holding Group.</p> <p>Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstands sind unter Punkt 10.12. genannt.</p>
<b>10.10. Honorare an den Abschlussprüfer</b>	<p>The expenses for the financial auditor for the consolidated financial statements 2011 (2010) amount to € 67,500 (€ 33,750). No further remuneration was paid to the financial auditor in excess of the aforementioned amount.</p>	<p>Für die Konzernabschlussprüfung 2011 (2010) betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 67.500 (EUR 33.750). Darüber hinaus wurden keine Honorare an den Abschlussprüfer geleistet.</p>
<i>Remuneration of the financial auditors</i>		
<b>10.11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b> <i>Events following the effective date of the balance sheet</i>	<p>There were no significant events after the end of the fiscal year.</p>	<p>Bedeutende Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben sich nicht ereignet.</p>



**10.12. Informationen zu den Organen Information concerning the organisational units**

Member of the board of directors

- Stefan Bußfeld, Leipzig

Members of the supervisory board

- Roland Richter
- Anne Benjert
- Mikael Glans

Mitglied des Vorstands:

- Stefan Bußfeld, Leipzig

Mitglieder des Aufsichtsrats:

- Roland Richter (Vorsitz.)
- Anne Benjert
- Mikael Glans

**10.13. Inanspruchnahme §264 Absatz 3 oder 264b HGB make us of §264 Absatz 3 oder 264b HGB**

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.

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.

**10.14. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks auditor's report**

Due to delays in the auditing of the previous year's financial statements, the auditors cannot yet begin their audit and certification will not be provided by the due date.

Aufgrund der Verzögerungen im Prüfungsablauf des Vorjahresabschlusses, konnte der Abschlussprüfer seine Prüfungstätigkeit noch nicht aufnehmen und das Testat nicht fristgerecht erteilt werden.

*Auditors report - draft*

*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 01/01/2011 to 31/12/2011. The preparation of the consolidated financial statements and the group management report in accordance with IFRSs as adopted by the EU, and the additional requirements of German commercial law pursuant to § 315a Abs. 1 HGB and supplementary*

*Bestätigungsvermerk noch nicht erteilt - Entwurf*

*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 01.01.2011 bis 31.12.2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den*



*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 examined primarily on a test basis within the framework of the audit.*

*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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die*



*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.*

*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 zutreffendes Bild von der Lage des*



*Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.*

*Datum*

*Datum*

*Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Ort*

*Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ort*

*Name  
Wirtschaftsprüfer  
[German Public Auditor]*

*Name  
Wirtschaftsprüfer*